

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Krimpenerwaard

Datum: 11 december 2015

Datum rapport: 3 januari 2016

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarbij wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden. Wij hebben tijdens dit onderzoek de gemeenten Brielle, Cromstrijen en Krimpenerwaard gecontroleerd. Aangezien SVHW de werkzaamheden voor deze drie gemeenten op een uniforme werkwijze uitvoert, hebben we daar waar mogelijk een oordeel gegeven over de uitvoering van de processen op basis van bevindingen bij één van de drie gemeenten. De kwaliteit van de objectkenmerken hebben we per gemeente beoordeeld.
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, in de normatiek die op de site www.waarderingskamer.nl/WOZ-kiosk te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	December 2015	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Verbeterpunt
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente processen is naar behoren	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken naast de processen	De bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is naar behoren, echter het plan van aanpak is nog niet geheel in uitvoering gebracht. Hierover zijn afspraken gemaakt.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Afronding toezicht	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. De reden hiervoor is dat u de vragenlijst kwaliteit taxaties nog niet heeft ingevuld.	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen de objecten naloop waarvan een vraagprijs aanwezig is en waarbij de WOZ-waarde niet logisch is ten opzichte van de vraagprijs	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	oordeel
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u nog in ieder geval de volgende werkzaamheden uitvoert voor het verzenden van de beschikkingen: - een extra controle naar de aansluiting tussen de WOZ-waarden en de vraagprijzen; - een extra controle naar de aansluiting tussen de WOZ-waarden en de verkoopcijfers (met name de hoge ratio's).	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	We adviseren u om de coderingen van de bedrijven te bekijken en deze waar mogelijk te uniformeren. Tevens adviseren wij u om de (kleine) verschillen in KF te onderzoeken en daar waar nodig aan te passen.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	Ik verzoek u, nadat u minimaal 90% van de woningen en niet-woningen heeft gecontroleerd, de resultaten van uw kwaliteitscontroles aan ons aan te leveren via de speciaal daarvoor opengestelde vragenlijst op onze site. Afhankelijk van de resultaten van deze kwaliteitscontroles zullen wij al dan niet instemmen met het verzenden van de beschikkingen naar waardepeildatum 1 januari 2015. Houdt u hierbij wel rekening met een terugkoppelingstermijn van maximaal twee weken.	