

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Enschede

Datum: 27 november 2015

Datum rapport: 28 december 2015

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
- 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	n.v.t.	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Aandachtspunt
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 gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlijnd plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	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 incourante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben voor dit onderdeel geen objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.	Niet gecontroleerd
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 stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	We zullen in 2016 afspraken maken over de uitvoering van het plan van aanpak.	
Permanente marktanalyse woningen	We adviseren om uw werkwijze op het gebied van de permanente marktanalyse enigszins te gaan wijzigen en meer gebruik te gaan maken van koopinlichtingenformulieren om de wijzigingen na aankoop te monitoren.	
Kwaliteitscontroles woningen	De controle was redelijk vroeg en daarom moeten er nog eindcontroles worden uitgevoerd zoals controle op de meest	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
	actuele vraag- en verkoopprijzen.	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incourante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Geen	
Algemene afspraken	Geen.	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.