

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Hulst

Datum: 7 december 2015

Datum rapport: 29 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	Nog niet uitgevoerd	Verbeterpunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	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 gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft nog geen vast omlind plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	Nog niet alle controles zijn uitgevoerd. Deze worden nog uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen.	Aandachtspunt
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	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015	De gemeente had de vragenlijst kwaliteit taxaties ten tijde van de inspectie nog niet ingevuld, zodat wij geen inzicht hebben in de voortgang van de kwaliteitscontroles	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	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	We verwachten dat u voor de volgende herwaardering een plan van aanpak heeft opgesteld hoe u de objectkenmerken gaat optimaliseren dan wel actueel houdt. Daarnaast verwachten wij dat u ook invulling geeft aan dit plan.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	De eindcontroles uit 4woz moeten nog worden uitgevoerd. Daarnaast verwachten we dat er in ieder geval nog de volgende	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	oordeel
	kwaliteitscontroles worden uitgevoerd: - de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen; - een extra controle naar de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen (o.a. tussen verkochte identieke en niet verkochte identieke woningen)	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles incourante 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.	

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat we instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.