

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: De Ronde Venen

Datum: 18 januari 2016

Datum rapport: 16 februari 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
- 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](http://www.waarderingskamer.nl) 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	2-11-2014	Achterstand
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 bijhouding van de objectkenmerken naast de processen is op onderdelen nog niet naar behoren	Geen oordeel
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	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 gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit.	Geen oordeel
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, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	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	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	Geen	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	De controles die zijn uitgevoerd na het eerste onderzoek hebben geleid tot acceptabele eindwaarden. Er moeten nog wel wat controles worden uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen. We verwachten dat u nog een extra controleslag maakt naar de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles die zijn uitgevoerd na het eerste onderzoek hebben geleid tot acceptabele eindwaarden. Er moeten nog wel wat controles worden uitgevoerd voor het verzenden van de beschikkingen. We verwachten dat u de aansluiting op de huurprijzen en eventueel domino-effect onderzoekt voor het verzenden van de beschikkingen en corrigeert daar waar nodig.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	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.