

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Berkelland

Datum: 20 januari 2016

Datum rapport: 18 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 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	1-7-2014	Geen oordeel
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Geen oordeel
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	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
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	Er waren onvoldoende gegevens aanwezig om dit onderdeel te kunnen beoordelen.	Geen oordeel
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
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 incurante niet-woningen	Volgens afspraak met het GBT valt de controle van de incurante WOZ-objecten buiten het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.	Geen oordeel
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 hebt meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	De werkwijze rondom het registreren van afwijkingen van 'gemiddeld', is voorheen vastgelegd in waarde onderdelen. Deze zijn deels en worden in 2016 verder omgezet naar een registratie in secundaire kenmerken. Hier is al een deel in gedaan.	
Permanente marktanalyse woningen	Voorafgaand aan het onderzoek is aangegeven tot wanneer (maart 2015) de analyse van de marktcijfers is uitgevoerd én geregistreerd. De marktcijfers van na maart 2015 zijn wel geanalyseerd maar maken geen onderdeel uit van het StufTAX bestand. De beoordeling vanuit de bestandsanalyse is hiermee onvolledig. Met het GBT is afgesproken dat hier apart aandacht	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
	aan wordt gegeven (wat na aanlevering van aanvullende ratio's ook is gebeurd in februari 2016).	
Kwaliteitscontroles woningen	Na de tweede levering, waarin de onderlinge waardeverhoudingen beter in lijn zijn gebracht, maar de ratio's niet voldeden aan de criteria, heeft de gemeente hier nog een aanvullende controle en actie op uitgevoerd.	
Algemene afspraken	De gemeente heeft voorafgaand aan het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties (OKT) aangegeven welke problematiek er speelde ten aanzien van de planning, gemaakte afspraken met de voorgaande leverancier en de gevolgen daarvan voor de kwaliteit van de taxaties. Afsproken is dat na de eerste levering van de gegevens een verbeteractie wordt uitgevoerd. Dit is gedaan, waarbij de onderlinge waardeverhoudingen sterk verbeterd zijn. De ratio's daarentegen gaven een minder goed beeld. Deze actie is na de tweede levering opgepakt en heeft geresulteerd in een extra controle op de aansluiting met de marktcijfers.	