

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Bronckhorst

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	1-10-2014	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Niet voldaan aan criteria
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	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Aandachtspunt
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.	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	U heeft 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		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Objectkenmerken	De gemeente geeft tijdens de inspectie aan dat er nog regelmatig afwijkingen worden geconstateerd en geregistreerd. Er is weinig seriematige bouw in de gemeente Bronckhorst. Het bijhouden en optimaliseren van de primaire kenmerken verdient daardoor continu aandacht. De secundaire kenmerken zijn massaal op 'gemiddeld' gezet, waarmee enerzijds goede registraties verdwenen zijn en onjuiste registraties overruled zijn. De gemeente geeft aan dat dit nu vanaf deze basis weer opgebouwd gaat worden.	
Kwaliteitscontroles woningen	Het overgangsjaar heeft veel tijd en energie gekost, waarbij concessies zijn gedaan aan het modelmatig waarderen, zoals het GBT dit wil gaan uitvoeren. Omdat de voorgaande waardering goed aansloot op de marktwaarden heeft deze concessie niet geleid tot een discutabele output. Wel is het van belang de richtlijnen voor het modelmatig waarderen toe te gaan passen voor de gemeente Bronckhorst. Het is een gemeente met substantieel veel unieke woningen, waarbij modelmatig waarderen een interessante uitdaging oplevert.	