

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Enschede

Datum: 1 december 2016

Datum rapport: 16 december 2016 (concept)
13 januari 2017 (definitief)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. 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 waarover 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 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	In 2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	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 omlind plan hoe de objectkenmerken naast de processen gecontroleerd gaan worden zodat eens in de vijf jaar alle objecten worden gecontroleerd. We moeten hier echter wel bij opmerken dat er wel een start is gemaakt.	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken moet op onderdelen worden verbeterd	Verbeterpunt
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 voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen voor de woningen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We gaan er van uit dat we bij een volgende inspectie de volgende zaken aantreffen: Een onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken inclusief conclusies en eventuele maatregelen. Een plan van aanpak dat er in voorziet dat daar waar nodig de objectkenmerken worden geoptimaliseerd en daar waar nodig de objectkenmerken juist en actueel blijven. We willen benadrukken dat de medewerkers op dit moment naar onze mening de juiste eerste stappen hebben gezet om dit in gang te zetten. De inzet en gedrevenheid van deze medewerkers geven ons veel vertrouwen.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
Permanente marktanalyse woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog wel de meest actuele verkoopprijzen analyseert en deze betreft in de kwaliteitscontroles	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen - de objecten met een vraagprijs extra controleert; - nagaat waarom er 567 vraagprijzen niet in het bestand staan*.	
Taxatieverslagen	Geen	

* in een reactie heeft GBT aangegeven dat dit is uitgezocht. Het probleem werd waarschijnlijk veroorzaakt door een software-fout in het taxatiepakket.

Ondanks een aantal verbeter- / aandachtspunten dit onderzoek hebben we tijdens het onderzoek geconstateerd dat er sinds ons vorige onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties een aantal essentiële onderwerpen zijn verbeterd. We hebben geconstateerd dat er inmiddels op een goede modelmatige wijze wordt gewaardeerd. De medewerkers werken uniform volgens de werkinstructies. We willen u dan ook complimenteren met de kwaliteitsimpuls op dit onderdeel. Echter doordat de primaire en secundaire objectkenmerken op onderdelen verbeterd moeten worden, sluiten de taxaties niet altijd aan op marktniveau. Dit kwam duidelijk in onze deelwaarneming naar voren. Daarnaast hebben we geconstateerd dat er inmiddels een aantal stappen zijn gezet om de door ons geconstateerde punten op te pakken.

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.