

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Twenterand

Datum: 1 december 2016

Datum rapport: 13 december 2016

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	16-10-2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	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 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	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 uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd.	Niet voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	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		
Objectkenmerken	We hebben met u de volgende afspraken gemaakt: - u maakt een analyse van welke primaire en welke secundaire kenmerken zijn aangepast tijdens de vraagprijsvergelijking; - de bijgebouwen moeten wederom de verfijning krijgen die ze hadden voor de werkzaamheden in het kader van de BGT; - de objecten met kwaliteit én onderhoud = 4 dienen terug te worden gezet naar 3; - de objecten die verkocht zijn in 2013, 2014 en 2015 met een	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	ORDEEL
	secundair kenmerk dat kleiner is dan 3 moeten nog worden nagelopen.	
Permanente marktanalyse woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles woningen	We hebben afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u controleert de objecten waarvan een vraagprijs bekend is; - u controleert de woz-deelobjecten met een waarde 0	
Taxatieverslagen	Geen	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Gelet op de overgang naar GBT zijn op dit moment geen concrete afspraken gemaakt. Voorop staat dat de marktanalyse voor de komende herwaardering conform de waarderingsinstructie moet worden uitgevoerd.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Hoewel de eindwaarden in het algemeen redelijk aansluiten op de markt, is de consistentie (onderlinge waardeverhoudingen) onvoldoende geborgd. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat gewerkt wordt met een modelinrichting die al enkele jaren wordt overgenomen uit voorgaande herwaarderingen. Hierdoor kunnen de kapitalisatiefactoren en huurwaarden niet worden onderbouwd.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Geen	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Afgesproken is dat de bevindingen uit de controle van de objectkenmerken die de gemeente heeft uitgevoerd, met GBT worden gedeeld, zodat de kwaliteit van de objectkenmerken op eenvoudige wijze kunnen worden verbeterd.	