

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Berg en Dal

Datum: 23 november 2016

Datum rapport: 23 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	Medio 2016	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Er is veel aandacht voor de objectkenmerken vanuit de reguliere processen maar ook vanuit geconstateerde afwijkingen of gebreken, welke structureel worden aangepakt.	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 is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
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.	Voldaan aan criteria
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, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Aandachtspunt
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 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		
Kwaliteitscontroles woningen	Relatief veel bijgebouwen hebben een waarde € 0,00. De gemeente geeft aan deze nog op juistheid te controleren. Dit betreft niet de tijdelijke BAG-onderdelen die qua kenmerken uitgezocht moeten worden, maar puur bestaande bijgebouwen.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	Daarnaast was de ratio B in de eerste aanlevering v�r onder de 1, dit werd veroorzaakt door een verzameltransactie, waarvan een deel van de betrokken woningen op bruikbaarheidscode '00' stond (zonder kwantificering). In de nieuwe aanlevering staat ratio B op ruim 1,10! Dit is eigenlijk weer wat teveel van het goede. Wellicht goed om de individuele uitschieters nog eens langs te lopen.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Er wordt bewust een relatie gelegd tussen de hoogte van de huurprijs en het type bedrijfsuitoefening. Dit is in de huidige markt een verschijnsel waar rekening mee gehouden moet worden. Gelijke bedrijven hebben niet altijd meer gelijke huurprijzen/-contracten. Omdat dit in het bestand duidelijk naar voren kwam, is dat met deze uitleg door de gemeente verklaard. Wel valt op dat in de aansluiting met de beschikbare marktcijfers te vaak een substantieel verschil met de WOZ-waarde optreedt. Het is goed om hier aandacht voor te hebben. Dit is de reden dat het onderdeel als 'aandachtspunt' is benoemd.	