

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlemmermeer

Datum: 20 januari 2017

Datum rapport: 31 januari 2017

---

### 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, in de normatiek die op de site [www.waarderingskamer.nl](http://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                          | Nog niet uitgevoerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Verbeterpunt         |
| Aantoonbaar onderzoek aanwezig                                                                                | Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Verbeterpunt         |
| 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 reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er weliswaar met behulp van luchtfoto's mutaties gesignaleerd, echter er worden geen extra controles uitgevoerd naar de juistheid en volledigheid van de geregistreerde primaire en secundaire kenmerken | Verbeterpunt         |
| 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 kan op onderdelen worden verbeterd.                                                                                                                                                                                                                                     | Aandachtspunt        |
| Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen                                                           | De marktanalyse is juist uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voldaan aan criteria |
| Oordeel kwaliteitscontroles woningen                                                                          | Er wordt voldoende gedaan aan taxatietechnische controles. Door de onvolkomenheden in de onderliggende secundaire objectkenmerken borgen deze controles echter in sommige gevallen onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. Wij adviseren u om aanvullende 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 incurante niet-woningen                                                           | 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                                                                       | De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |

| Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016 |                                            | SITUATIE                                                                                                                                                                                                                                                                                  | oordeel |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                                                                           | met het verzenden van de beschikkingen     | beschikkingen                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
|                                                                           | Gemaakte afspraken voor deze herwaardering |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
|                                                                           | Objectkenmerken                            | We verwachten dat u de kenmerken van de te koop staande objecten nog controleert, daar waar nodig aanpast en dat u bij een eventueel domino-effect de wijzigingen ook bij die andere objecten doorvoert                                                                                   |         |
|                                                                           | Kwaliteitscontroles woningen               | We hebben tijdens ons onderzoek geconstateerd dat nog niet alle controles zijn uitgevoerd. We verwachten dat u deze nog voor het verzenden van de beschikkingen uitvoert. We adviseren u om ieder geval nog extra aandacht te besteden aan de controle bij de objecten die te koop staan. |         |
|                                                                           | Taxatieverslagen                           | We verwachten dat u nog controleert bij welke objecten de onderbouwing nog niet optimaal is en deze optimaliseert                                                                                                                                                                         |         |
|                                                                           | Kwaliteitscontroles courante niet-woningen | Afgesproken is dat de besproken objecten waarvan de WOZ-waarde niet aannemelijk is, zullen worden onderzocht. Daarnaast zullen de groepen waarbij sprake was van onlogische onderlinge waardeverhoudingen worden onderzocht.                                                              |         |
|                                                                           |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |

\* we hebben geconstateerd dat er sprake is van een goede modelmatige herwaardering en dat de betrokken medewerkers kundig zijn en goed werk verrichten. Administratief zijn de controles juist. Echter met secundaire objectkenmerken die in sommige gevallen geen juiste weergave zijn van de straatwerkelijkheid is de kans op foutieve WOZ-waarden aanwezig. Dit kwam in onze analyse en deelwaarneming ook duidelijk naar voren.

Het feit dat wij instemmen met het verzenden met de beschikkingen, zullen wij binnen enkele dagen ook berichten aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Wij melden het feit dat wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen ook op de internetsite van de Waarderingskamer.