

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Haarlem

Datum: 20 januari 2017

Datum rapport: 22 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 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 is niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken is niet naar behoren.	Verbeterpunt
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 primaire en secundaire objectkenmerken borgen deze controles echter 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 gewaarborgd.	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 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 kan instemmen met het verzenden van de beschikkingen, nadat u de vragenlijst kwaliteit taxaties heeft ingevuld en de ingevulde kengetallen voldoen aan de criteria. Deze instemming zal wel zijn onder voorwaarde dat de door ons geconstateerde gebreken het komende jaar worden opgepakt.	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	oordeel
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 en de objecten die een sterke waardeontwikkeling doormaken.	
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 objectkenmerken die in teveel gevallen geen juiste weergave zijn van de straatwerkelijkheid is de kans op foutieve WOZ-waarden groot. Dit kwam in onze analyse en deelwaarneming ook duidelijk naar voren.

Zodra wij instemmen met het verzenden van de beschikkingen berichten wij dit aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente en aan 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.