

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: De Ronde Venen

Datum: 9 februari 2017

Datum rapport: 23 februari 2017 (concept)
24 maart 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, 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	1-10-2016	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 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 kan op onderdelen worden verbeterd.	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	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	Amstelland is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen volledig zicht op de kwaliteit van alle onderbouwingen. Amstelland dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Geen oordeel
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	U heeft de kwaliteitscontroles nog niet afgerond. Daarom is het op dit moment niet mogelijk om een oordeel te geven over de kwaliteit van de taxaties.	Geen oordeel
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 minder dan 90% van de woningen en minder 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. We hebben tijdens het onderzoek geconstateerd dat u weliswaar minder dan 90% heeft gecontroleerd en goed bevonden. De oorzaak hiervan is dat op grootschalige wijze de objectkenmerken heeft geoptimaliseerd. De optimalisatieslag in combinatie met de kwaliteit van de gecontroleerde en goed bevonden objecten hebben ons voldoende vertrouwen gegeven om in te stemmen met het verzenden van de beschikkingen.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	oordeel
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	We hebben de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken als aandachtspunt benoemd daar de vorig jaar ingezette optimalisatiewerkzaamheden nog niet zijn afgerond. We hebben tijdens dit onderzoek geconstateerd dat er reeds sprake is van een substantiële kwaliteitsimpuls op het gebied van de objectkenmerken.	
Kwaliteitscontroles woningen	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen, de nog niet gecontroleerde objecten, op dezelfde wijze controleert als de reeds gefiatteerde objecten die wij in ons onderzoek hebben beoordeeld	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	We hebben in onze deelwaarneming geconstateerd dat de controles nog gaande zijn. Daarnaast adviseren we u om de factor te objectiveren	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.

We willen u graag complimenteren voor de kwaliteitsimpuls die de afgelopen periode is gegeven aan de uitvoering van de Wet WOZ.