

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente/Uitvoerings-organisatie: Venlo/BsGW

Datum: 29 december 2016

Datum rapport: 30 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	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	In 2016, exacte datum niet aan te geven	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 is in zijn algemeenheid naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie.	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.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente 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	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 met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		
Objectkenmerken	Meer gestalte geven aan het aantoonbare onderzoek van de objectkenmerken. Dit past ook binnen de evaluatie zoals beschreven in nieuwe Waarderingsinstructie. Met invulling vacature van kwaliteitsmedewerker bij BsGW is hier wellicht een schone taak voor weggelegd	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Permanente marktanalyse woningen	Dit verloopt goed. Aantekeningen worden bij object gemaakt en documenten zijn direct beschikbaar	
Kwaliteitscontroles woningen	Recente vraagprijzen worden nog gecontroleerd	
Taxatieverslagen	De (handmatige) controle is nog niet afgerond.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Afgesproken is dat in 2017 een meer uitvoerige analyse van het leegstandsrisico zal worden uitgevoerd.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat voor het verzenden van de beschikkingen nog aandacht wordt besteed aan de controle van de onderlinge waardeverhoudingen. Op de langere termijn zal BSGW een eigen onderzoek doen om zich een beeld te vormen van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Daarnaast zal, zoals ook bij de woningen is gedaan, een plan opgesteld worden om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Afgesproken is dat bij recent gebouwde (deel) objecten beoordeeld zal worden of de WOZ-waarde voldoende in lijn ligt met de daadwerkelijke stichtingskosten.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Afgesproken is dat in 2017 een meer uitvoerige analyse van het leegstandsrisico zal worden uitgevoerd.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat voor het verzenden van de beschikkingen nog aandacht wordt besteed aan de controle van de onderlinge waardeverhoudingen. Op de langere termijn zal BSGW een eigen onderzoek doen om zich een beeld te vormen van de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken. Daarnaast zal, zoals ook bij de woningen is gedaan, een plan opgesteld worden om de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken te borgen.	