

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Barneveld

Datum: 3 januari 2018

Datum rapport: 5 januari 2018 (concept)
30 maart 2018 (definitief)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. 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 WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Het uitgevoerde onderzoek was incompleet. Er misten gegevens welke gebruikt worden bij een detailanalyse (secundaire kenmerken bij 25% van de woningen*). Uit de steekproef en het verdere gesprek tijdens het onderzoek blijkt veel aanwezige kennis over de lokale markt bij de taxateur. Afwijkingen konden bijna allemaal worden verklaard.	

* de gemeente heeft dit nader onderzocht. De verklaring hiervoor is dat de secundaire kenmerken binnen de gemeentelijke administratie plaatsvindt op objectniveau. Daarnaast is tijdens het onderzoek door de gemeente aangegeven dat bij het ontbreken van kenmerken dat er kan worden uitgegaan van een gemiddeld niveau.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Het risico, wat eerder is benoemd in het rapport van 2017, is dat er veel wordt voort geborduurd op eerder vastgelegde gegevens. Omdat er veel kennis bij één taxateur aanwezig is, is dit risico beperkt. Wel blijven we aandacht vragen voor het modelmatig waarderen.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	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	