

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Bernheze

Datum: 8 februari 2018
9 april 2018

Datum rapport: 17 april 2018

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 kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u voor het verzenden van de beschikkingen nog de volgende werkzaamheden uitvoert: - u doet een extra controle naar de objecten met een vraagprijs (uit onze deelwaarneming kwam naar voren dat u niet alle vraagprijzen in het gemeentelijk bestand had). Eventueel optredend domino-effect neemt u mee in deze controle.	

Toelichting op dit oordeel:

Doordat de toetredende gemeenten pas heel laat hebben besloten om toe te treden (december 2017) heeft BSOB weinig kunnen doen aan de optimalisatie van de objectkenmerken. We hebben bij onze onderzoeken daarom voornamelijk gecontroleerd op de aansluiting op marktniveau en de aansluiting op de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2016.

Dit oordeel ziet met name toe op de administratieve controles die zijn uitgevoerd als onderdeel van de herwaardering en niet op de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken en de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen. Hierover zullen we in 2018 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verwachten dat u de nog geblokkeerde objecten controleert voor het verzenden van de beschikkingen	

Toelichting op dit oordeel:

Tijdens ons onderzoek bleek dat alle huur- en verkoopcijfers over de afgelopen 3 jaren wel waren verzameld en beoordeeld. In onze Stuf-Viewer was dat evenwel nog niet verwerkt.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
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	