

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente/Uitvoeringsorgani- Oss/BSOB
satie

Datum: 6 februari 2019

Datum rapport: 17 februari 2019 (concept)
20 februari 2019 (definitief)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018. 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 waarbij 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 voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

De BSOB had als voorbereiding op ons onderzoek een document vervaardigd d.d. 6 februari 2019 waarin de aandachtspunten en de verrichte en uitgezette acties zijn beschreven.

| RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|---|--|---------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties 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. | Aandachtspunt |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Direct aan de slag met taxateur(s) niet woningen om te bezien of alle relevante marktinformatie wel voldoende is doorberekend | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

De BSOB had als voorbereiding op ons onderzoek een document vervaardigd d.d. 6 februari 2019 waarin de aandachtspunten en de verrichte en uitgezette acties zijn beschreven.

| RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN | SITUATIE | ORDEEL |
|---|--|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties incourante niet-woningen | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

De BSOB had als voorbereiding op ons onderzoek een document vervaardigd d.d. 6 februari 2019 waarin de aandachtspunten en de verrichte en uitgezette acties zijn beschreven.

| RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN | SITUATIE | oordeel |
|--|--|----------------------|
| Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten | De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd. | Voldaan aan criteria |
| Gemaakte afspraken voor deze herwaardering | Geen | |
| | | |

Toelichting op dit oordeel:

De BSOB had als voorbereiding op ons onderzoek een document vervaardigd d.d.6 februari 2019 waarin de aandachtspunten en de verrichte en uitgezette acties zijn beschreven.

| CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN | SITUATIE | oordeel |
|---|--|--|
| Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018 | U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. Voor de courante niet woningen worden nog aanvullende controles verricht | Voldaan aan criteria, aandachtspunt voor de courante niet woningen |
| Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen | De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen | |
| | | |