

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Utrecht

Datum: 4 december 2019

Datum rapport: 27 december 2019 (concept)
17 februari 2020 (definitief)

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019. 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	OORDEEL
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	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - u controleert de objecten waarbij er sprake is van een groot verschil is tussen de vraagprijs en de WOZ-waarde en waarbij de WOZ-waarde hoger is dan de vraagprijs; - u controleert de objecten waarbij de grondwaarde waarmee is gerekend groter is dan de toegekende oppervlakte (272 objecten); - u voert een extra controle uit naar objecten met een opstalwaarde 0; - u voert een extra controle uit de waarde oud nieuw bij objecten met een mutatie; - u voert een extra controle uit naar de bovenwoningen waarbij sprake is van een grote stijging. 	

Toelichting op dit oordeel:

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. Hierover zullen we in 2020 nadere afspraken maken.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
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, maar wel afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de objectafbakening verbeterd moet worden. Dit heeft met name betrekking op de toepassing van artikel 16d. Afgesproken is dat u voor het verzenden van de beschikkingen enkele aanvullende controles doet naar objecten met dezelfde eigenaar en dezelfde gebruiker die direct in elkaars nabijheid zijn gelegen.	

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

Toelichting op dit oordeel:

Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat de taxateurs de juistheid van taxaties goed borgen. De registratie van bouwjaren lijkt echter wel een aandachtspunt.

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2019	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	

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.