

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Zeist

Datum: 22 december 2014

Datum rapport: 2 januari 2015

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2014. 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 bij onze selectie geprobeerd om objecten te bespreken die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente. 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 kwaliteit van alle taxaties, 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/WOZ-kiosk 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 1-1-2014 | SITUATIE | OORDEEL |
|---|---|----------------------|
| Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken | april 2014 | Voldaan aan criteria |
| Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties) | De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de 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 zijn in het algemeen naar behoren. Echter uit onze deelwaarneming zijn verschillen geconstateerd tussen externe gegevens en de gegevens in de WOZ-administratie. | Aandachtspunt |
| 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 niet juist uitgevoerd. De wijzigingen/verbeteringen na aankoop kwamen niet of in onvoldoende mate tot uitdrukking in de waarde | Aandachtspunt |
| Oordeel kwaliteitscontroles woningen | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren. | Voldaan aan criteria |
| Oordeel taxatieverslagen woningen | De gemeente heeft geen onderbouwingen geleverd voorafgaand aan ons onderzoek. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. | Niet gecontroleerd |
| Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen | De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren. | Aandachtspunt |
| Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. | Voldaan aan criteria |
| Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten | De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties. | Voldaan aan criteria |
| Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2014 | U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden. | Voldaan aan criteria |
| Afronding toezicht | De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen | |
| Gemaakte afspraken / adviezen | | |