

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Bernheze

Datum: 26 november 2015 en 1 februari 2016

Datum rapport: 23 februari 2016

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015. 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 jaarlijkse waardebepaling, 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 interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-6-2015 (bron vragenlijst)	Voldaan aan criteria
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	De gemeente of uitvoeringsorganisatie heeft onderzoek gedaan of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat"	Voldaan aan criteria
Bijhouding objectkenmerken tijdens de processen (permanente marktanalyse, bezwaarafhandeling en bouwmutaties)	De bijhouding van de objectkenmerken tijdens de permanente 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 niet naar behoren.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag moet verbeterd worden voordat de WOZ-beschikkingen kunnen worden verstuurd.	Verbeterpunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	In het eerste en ook tweede bestand ontbrak te vaak de bruikbaarheid codering van de marktcijfers. Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn niet alle vragen beantwoord	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Door afwezigheid tijdens de onderzoeken van de taxateur niet woningen zijn geen specifieke objecten gecontroleerd en zijn de controles op basis van de bestandanalyse verricht	Voldaan aan criteria

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015		SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2015		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	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering			
Objectkenmerken		De gemeente informeert de Waarderingskamer met een plan van aanpak op welke wijze de daadwerkelijke (straat) situatie beter geregistreerd gaat worden. Een duidelijke vastlegging in een instructie voordat het registreren/optimaliseren van de secundaire kenmerken aanvangt is daarbij zeer wenselijk daar het de consistentie bevordert.	
Permanente marktanalyse woningen		Vele (ook niet recente) vraagprijzen waren nog niet in het bestand van de gemeente verwerkt. Daar dit onderdeel uitmaakt op de controle op de herwaardering is noodzakelijk dat dit als nog gebeurd	
Kwaliteitscontroles woningen		Naast het betrekken van de vraagprijzen (zie hierboven) moeten ook nog de afwijkende ratio's worden nagegaan evenals een mogelijke doorwerking voor soortgelijke objecten. U controleert extra bij een aanmerkelijk daling of stijgingspercentage. De onderlinge waardeverhoudingen controleert u nog.	
Taxatieverslagen		Op basis van de bestandsanalyse nog onvoldoende. Met alleen het model de leidraad te laten zijn worden naar onze ervaring bij andere gemeenten niet altijd de beste onderbouwingen gebruikt. Vandaar dat vele gemeenten handmatig de meest sprekende onderbouwingen toevoegen. Het percentage woningen dat niet of slecht wordt onderbouwd is veel te hoog (ca 17%). U verricht nog aanvullende controles	
Permanente marktanalyse courante niet- woningen		De bruikbaarheid codering behoeft de aandacht. Mogelijk dat de taxateur niet woningen wel alles in beeld heeft. Dit hebben wij niet na kunnen gaan. U gaat e.e.a. na waarbij u aan het taxatiebureau vraagt om alle marktcijfers te voorzien van de juiste bruikbaarheidscode en als de getaxeerde bedragen (enigszins) afwijken van de marktinformatie dit wordt voorzien van een korte verklaring	