

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Apeldoorn

Datum: 19 januari 2016

Datum rapport: 22 januari 2016 (concept)
1 maart 2016 (definitief)

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/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 1-1-2015	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerde onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-7-2015	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 op onderdelen nog niet naar behoren	Aandachtspunt
Oordeel juistheid en volledigheid primaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.	Voldaan aan criteria
Oordeel juistheid en volledigheid secundaire objectkenmerken	De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken kan op onderdelen worden verbeterd.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt. (Dit betreft niet de 28000 rij- en hoekwoningen!)
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is juist uitgevoerd.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Oordeel kwaliteitscontroles incourante 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 2015	U heeft minder dan 90% van de woningen en minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Afronding toezicht	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	
Gemaakte afspraken		
Objectkenmerken	Er is gekozen om de kenmerken van de 28000 rij- en hoekwoningen op 'gemiddeld' te plaatsen. Vandaaruit wordt gewerkt aan het correct registreren van de woningen. Doel is om de daadwerkelijke situatie in het taxatiesysteem te krijgen. Omdat nu vooral vanuit de marktgegevens wordt gemuteerd, valt op dat bij die objecten afwijkingen van gemiddeld te signaleren zijn. De uitdaging is om dit ook voor de niet-verkochte of niet te koop staande woningen in beeld te krijgen.	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2015	SITUATIE	ORDEEL
Kwaliteitscontroles woningen	Het blijft een enorme uitdaging om de secundaire kenmerken correct geregistreerd te krijgen én het gebruik ervan onderling af te stemmen. Het vereist eenduidige afspraken én overeenkomstigheid in denken en handelen vanuit gelijksoortige woningen. Een wijziging bij een betreffende woning heeft bijna altijd invloed op de registratie bij overeenkomstige woningen.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse ziet er goed uit. De doorvertaling naar het modelmatig waarderen van deze kengetallen niet. Hier is echter bewust voor gekozen. Vanaf 2016 wordt in de nieuw aan te schaffen taxatiessoftware hier invulling aan gegeven.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De relatie met de marktgegevens (koop en huur) is goed. Dit is vanwege de uitgevoerde actie ook te verklaren. De onderlinge waardeverhoudingen zijn redelijk omdat ze voorheen ook redelijk in lijn lagen. Wel is aangegeven dat in plaats van modelmatige waardebeoordeling is geïndexeerd. Deze indexering is gebaseerd op basis van marktinformatie. Voor 2017 worden de CNW's modelmatig gewaardeerd met het nieuwe taxatiepakket.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De functionele afschrijving is overgenomen van voorgaand jaar. Onduidelijk is of de factor in alle gevallen de daadwerkelijke situatie weergeeft. Daar waar signalen binnenkomen om de functionele afschrijving opnieuw te beoordelen, wordt dit opgepakt.	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten	Afgesproken dat de agrarische objecten met een relatief lage waarde in combinatie met een onlogische objectcodering worden gecheckt op actualiteit. De nu uitgevoerde acties bij de agrarische objecten zijn erg goed en laten een uitstekend resultaat zien.	
Algemene afspraken	<p>Het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties hangt samen met een minimaal aantal van 90% getaxeerde en gecontroleerde woningen en niet-woningen. Daar voldoet de gemeente tijdens de inspectie nog niet aan. Terecht is aangegeven dat dit niet expliciet in de uitnodigingsbrief stond vermeld. Vanwege de stand van zaken en uitgevoerde optimalisaties hebben wij desondanks een goed beeld gekregen van de vorderingen. Wel vragen wij u de vragenlijst van de Waarderingskamer nog compleet in te vullen.</p> <p>Na het opstellen van dit onderzoeksrapport is door de gemeente aangegeven dat de opgelopen achterstand vanwege de zware migratie is januari 2016 is weggewerkt. 99% van de objecten worden beschikt in februari 2016.</p>	