

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Brummen

Datum: 16 december 2016

Datum rapport: 13 januari 2017

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2016. 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 waarover 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 waardebeoordeling, 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 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	15-12-2015	Aandachtspunt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Er wordt wel veel aandacht besteed aan de objectkenmerken.	Aandachtspunt
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 gemeente / uitvoeringsorganisatie heeft al wel een plan hoe de primaire kenmerken naast de processen gaan worden gecontroleerd zodat deze eens per vijf jaar worden gecontroleerd. Dit plan voorziet echter niet in de controle op de secundaire objectkenmerken	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 onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
Oordeel taxatieverslagen woningen	De gemeente is nog niet klaar met de beoordeling van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag. Zodoende hebben wij geen zicht op de kwaliteit. De gemeente dient deze controle te hebben uitgevoerd voordat de beschikkingen verzonden kunnen worden.	Aandachtspunt
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De marktanalyse is niet juist uitgevoerd.	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Verbeterpunt
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 2016	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Verbeterpunt
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen maar onder bepaalde voorwaarden	
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Permanente marktanalyse woningen	De vraagprijzen zijn niet meegeleverd, waardoor een bestandsanalyse niet mogelijk was.	
Kwaliteitscontroles woningen	Een aantal belangrijke kengetallen i.v.m. de beoordeling van de waardering kon na de eerste aanlevering niet worden beoordeeld vanwege een onvolledige levering. De tweede levering laat een slechte score zien op de onderlinge waardeverhoudingen. Dit dient te worden verbeterd. Woningen met gelijke kenmerken krijgen nu verschillende eenheidsprijzen in de waardering.	
Taxatieverslagen	Het controleren van de onderbouwingen verdient nog aandacht. De score uit de tweede aanlevering is matig, waarbij een substantieel deel van de woningen nog onderbouwd dient te worden. Voorafgaand aan het opleggen van de beschikkingen wordt hier nog aandacht aan gegeven.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Tijdens het onderzoek komt naar voren dat er vanwege capaciteitsproblemen weinig aandacht is voor het doen van marktanalyse en het uitvoeren van de waardering van de courante niet-woningen.	