

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Dalfsen

Datum: 12 januari 2017

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 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 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	1-12-2013	Achterstand
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 niet juist uitgevoerd.	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
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	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Wij hebben geen of onvoldoende resultaten van de kwaliteitscontroles en/of andere relevante informatie kunnen inzien vanwege onvoldoende vastleggingen van deze controles en/of andere relevante informatie.	Aandachtspunt
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2016	U heeft minder dan 90% van de woningen en minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Aandachtspunt
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		

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016		SITUATIE	ORDEEL
herwaardering			
Objectkenmerken		De gegevens van de voormalige uitvoerder zijn overgenomen. Deze worden in de nieuwe werkwijze meegenomen. Het opwerken van de gegevens dient nog te worden belegd.	
Permanente marktanalyse woningen		De inlichtingenformulieren zijn een jaar lang niet verzonden, de mutatiedetectie is niet gedaan. Inlichtingen zijn een basis ingrediënt van het waarden. Dit maakt het geheel (marktanalyse en doorwerking naar waarden) erg kwetsbaar.	
Kwaliteitscontroles incurante niet-woningen		In het aangeleverde bestand ontbraken de archetypes en de factoren van de functionele afschrijving. Een volledige kwaliteitscontrole kon niet worden uitgevoerd.	
Kwaliteitscontroles agrarische objecten		In het aangeleverde Stuf-TAX bestand ontbraken de archetypes. Een volledige kwaliteitscontrole kon niet worden uitgevoerd.	
Algemene afspraken		In de aangeleverde bestanden ontbraken gegevens of waren gegevens onvolledig weergegeven. Voor de niet-woningen kon een volledige analyse niet worden uitgevoerd. Bij de woningen is geconstateerd dat het opvragen van inlichtingen rondom transacties niet is uitgevoerd in 2016. Onderzoek naar vergunningsvrije bouw vindt eveneens niet plaats. Dit is inmiddels opgepakt (1e punt), maar zal niet meer mee worden genomen in de waardering voor 2017. Voor dit jaar vraagt de Waarderingskamer de basis voor het uitvoeren van een grondige marktanalyse te verankeren in de reguliere werkprocessen.	