

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Bunschoten

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](http://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	9-7-2015	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Aantoonbaar onderzoek aanwezig	Dit onderzoek heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden.	Verbeterpunt
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 reguliere processen is(nog) niet naar behoren. Naast de reguliere processen worden er geen extra controles uitgevoerd.	Aandachtspunt
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.	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 incurante 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 meer dan 90% van de woningen maar minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed	Aandachtspunt

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
	bevonden.	
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 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 inlichtingen rondom transacties zijn niet opgevraagd. Dit maakt de waardering kwetsbaar. Inlichtingen rondom transacties is immers onmisbaar bij het beoordelen van marktgegevens en uitvoeren van waarderings. Voor 2017 wordt verwacht dat dit direct wordt opgepakt.	
Kwaliteitscontroles incourante 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 StufTAX 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.	