

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Etten-Leur

Datum: 23 januari 2017

Datum rapport: 13 februari 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.

Dit rapport beschrijft een tweede onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van de courante niet-woningen voor de waardepeildatum 1 januari 2016. Aan dit onderzoek is op 9 december 2016 een eerder onderzoek vooraf gegaan, waaruit geconstateerd werd dat de Waarderingskamer nog niet kon instemmen met het verzenden van de beschikkingen van de courante niet-woningen. Dit rapport beschrijft daarom uitsluitend de taxaties van de courante

niet-woningen. De conclusies voor de andere categorieën objecten worden beschreven in de rapportage van 5 januari 2017.

Als onderdeel van dit onderzoek is een deelwaarneming uitgevoerd waarbij de taxaties zijn gecontroleerd. De lijst met besproken objecten en de bevindingen met betrekking tot de taxaties zijn na afloop van het onderzoek aan de organisatie gegeven.

2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	De voortgang van de marktanalyse voldoet aan de criteria. Inhoudelijk moet de marktanalyse op onderdelen worden verbeterd. Dit heeft met name betrekking op het bijhouden en aanpassen van de secundaire objectkenmerken bij verkochte en verhuurde objecten, in relatie tot de niet-verkochte en/of niet-verhuurde objecten.	Verbeterpunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties moet op onderdelen worden verbeterd. Dit heeft met name betrekking op de geregistreerde objectkenmerken en de onderlinge waardeverhoudingen.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
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.	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 de volgende herwaardering		
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	We constateren dat bij objecten waarvan transactiegegevens (huur en/of koop) bekend zijn, regelmatig sprake is van een aanpassing van de kenmerken, terwijl dit bij andere (vergelijkbare) objecten niet het geval is. Hierdoor zijn de geregistreerde kenmerken niet altijd een goede weergave van de werkelijke situatie. Met het samenwerkingsverband BWB is afgesproken dat het PMA-proces kritisch tegen het licht zal worden gehouden om te beoordelen of aanpassingen in secundaire kenmerken terecht worden gedaan en om te beoordelen of daarbij voldoende wordt gekeken naar de secundaire kenmerken van vergelijkbare objecten.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Op basis van de bestandsanalyse en de deelwaarneming is geconstateerd dat de onderlinge waardeverhoudingen verbeterd moeten worden. Er is geconstateerd dat als gevolg van onjuiste secundaire kenmerken ten onrechte verschillen bestaan in huurwaarden en kapitalisatiefactoren van vergelijkbare objecten. Met het samenwerkingsverband BWB is afgesproken dat er een volledige controle naar de juistheid van de geregistreerde secundaire objectkenmerken van courante niet-woningen in Etten-Leur zal worden uitgevoerd. Daarnaast is door de organisatie toegezegd dat de kwaliteit van dit onderdeel van het WOZ-proces ook voor de andere gemeenten zal worden gecontroleerd.	