

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente/uitvoerings-organisatie: Zutphen/ Tribuut

Datum: 11 januari, 8 februari en 24 februari 2017

Datum rapport: 8 mei 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 gebaseerd op 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.

Het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van Zutphen zijn tijdens meerdere bezoeken afgenomen. Tijdens het bezoek op 11 januari kwam aan de orde dat de organisatie een aantal onderdelen van de (kwaliteitscontroles op de) taxaties nog niet had voltooid. Na een tweede en derde onderzoeksdag op respectievelijk 8 en 24 februari is ingestemd met het verzenden van de beschikkingen. Deze rapportage is een weergave van de uiteindelijke situatie en het daarop van toepassing zijnde oordeel op 24 februari.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, 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	ORDEEL
Laatst uitgevoerd onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken	14-10-2016	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 naar behoren	Voldaan aan criteria
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 is naar behoren. Uit onze deelwaarneming zijn aanvullend op de controle van de gemeente geen bijzonderheden naar voren gekomen.	Voldaan aan criteria
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.	Voldaan aan criteria
Oordeel taxatieverslagen woningen	De kwaliteit van de relevante marktgegevens op het taxatieverslag vinden wij voldoende, Wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Oordeel uitvoering permanente marktanalyse courante niet-woningen	Het proces van permanente marktanalyse courante niet-woningen wordt gekenmerkt door achterstanden.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Het proces van taxaties en controle van courante niet-woningen wordt gekenmerkt door achterstanden. De uiteindelijke controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles incurante niet-woningen	De controles borgen onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. Er zijn tijdens de eerste bezoeken afspraken gemaakt over de hoogstnoodzakelijke verbeteringen. Deze verbeteringen zijn doorgevoerd voordat daadwerkelijk is ingestemd met het verzenden van de beschikkingen.	Aandachtspunt
Oordeel kwaliteitscontroles agrarische objecten	Niet gecontroleerd	Geen oordeel
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	

Resultaten interne controle kwaliteit taxaties herwaardering wpd 1-1-2016	SITUATIE	OORDEEL
Objectkenmerken	Tribuut heeft organisatie breed gekozen voor eenduidigheid in de registratie van de objectkenmerken. Dit heeft veel werk met zich meegebracht maar de keuze voor de eenduidigheid binnen de werkwijze van Tribuut zal zich op den duur terug betalen.	
Permanente marktanalyse courante niet-woningen	Afgesproken is dat bij de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018 geen achterstanden meer zullen zijn in het uitvoeren van de marktanalyse.	
Kwaliteitscontroles courante niet-woningen	Afgesproken is dat bij de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018 geen sprake zal zijn van achterstanden en dat de consistentie van de waarderingen in orde zullen zijn.	
Kwaliteitscontroles incourante niet-woningen	Afgesproken is dat bij de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2018 de consistentie van de waarderingen in orde zullen zijn.	
Algemene afspraken	Tijdens het onderzoek zijn veel specifieke objecten opgenomen. De objecten met daarbij de opmerkingen van de Waarderingskamer zijn in een digitaal bestand aan de organisatie ter beschikking gesteld. Zodoende is ervoor gekozen deze objecten niet afzonderlijk in deze rapportage op te nemen.	