

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

Gemeente/uitvoerings-organisatie: Lochem/Tribuut

Datum: 11 januari 2017

Datum rapport: 20 maart 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, 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                          | 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 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 deze herwaardering                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| 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. |                      |
| Algemene afspraken                                                                                            | In dit rapport zijn geen specifieke adressen van woningen controles opgenomen. Wel is een bestand aan de gemeente ter beschikking gesteld waarin enkele opmerkingen van besproken adressen zijn weergegeven                                           |                      |
|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |