

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

Gemeente: Beuningen

Datum: 5 december 2019

Datum rapport: 27 december 2019

---

### 1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2019. 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 waarbij 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 WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

### Toelichting op dit oordeel:

Er is een geheel nieuw waarderingsmodel voor de courante niet-woningen gebouwd. Zowel groepen van vergelijkbare objecten, registratie van de secundaire kenmerken en de wijze van waarderen zijn grondig aangepakt. De resultaten hiervan laten marktconforme WOZ-waarden zien.

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria, maar wel afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

### Toelichting op dit oordeel:

De meting van de vijf incurante objecten gaf aan dat de registratie niet altijd conform de realiteit was. Wij adviseren u om deze categorie objecten te beoordelen op correcte registratie van de oppervlaktes.

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Bij de gemeente Beuningen is er een fors verschil in waardeontwikkeling op basis van het aangeleverde bestand en het kengetal in de ingevulde vragenlijst. U wordt gevraagd dit verschil vóór het versturen van de beschikkingen te beoordelen op juistheid.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018	U heeft meer dan 90% van de woningen maar minder dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Niet voldaan aan criteria, afwijking verklaard
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen. Vanwege de bouw van een nieuw waarderingsmodel voor courante niet-woningen, waren ten tijde van de inspectie nog niet alle objecten geaccordeerd. Al deze objecten hadden wel een gecontroleerde nieuwe WOZ-waarde.	