

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

Gemeente: Vijfheerenlanden

Datum: 13 januari 2020

Datum rapport: 14 februari 2020

---

### 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 in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u controleert of de toegekende oppervlakte aansluit op de oppervlakte waarmee wordt gewaardeerd. Daar waar dit niet het geval is past u deze aan;</li> <li>- u voert nog een extra controle uit naar de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen. Daar waar u een groot verschil constateert en geen marktbewijs kan vinden voor dit verschil brengt u de taxatie in overeenstemming met de vraagprijs;</li> <li>- u voert nog een extra controle uit naar de objecten die een sterke waarde stijging doorlopen en die een grote kavel hebben.</li> </ul>	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u voert nog een extra controle uit naar de aansluiting van de taxaties op de vraagprijzen;</li> <li>- u voert een extra controle uit naar de objecten met extra grond.</li> </ul>	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is in zijn algemeenheid voldoende gewaarborgd, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	<p>We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- u voert nog een extra controle uit naar de objecten zonder grond;</li> <li>- u voert nog een extra controle of de objecten van amateursportverenigingen zonder BTW zijn gewaardeerd.</li> </ul>	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert: Geen	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2018	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	

**Toelichting op dit oordeel:**

Ondanks het feit dat er nog veel zaken de aandacht verdienen, willen we u complimenteren met de wijze waarop u de afgelopen periode heeft gewerkt aan de afstemming van de verschillende gegevens en de wijze van waardering uit de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik.