

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

Gemeente: Enkhuizen

Datum: 17 januari 2020

Datum rapport: 13 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	ORDEEL
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, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De aangeleverde bestanden representeren niet het goede werk dat wordt geleverd door beide taxateurs. Er is veel goed werk verzet. Dit kwam tijdens het onderzoek ter plaatse duidelijk naar voren. Voor een gedegen analyse waren de bestanden echter van onvoldoende kwaliteit.	

### Toelichting op dit oordeel:

Er is ingestemd met het versturen van de beschikkingen omdat het onderzoek ter plaatse voldoende vertrouwen opleverde over de kwaliteit van de waarderingen van zowel de woningen als de niet-woningen. Helaas werd dit door beide aangeleverde bestanden niet onderbouwd en ondersteund. Wij verwachten in het tweede kwartaal van 2020 nog een bestandsaanlevering van de gemeente, om de analyse alsnog uit te kunnen voeren.

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

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
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.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	De archetypes zijn niet uitgeleverd. De functionele afschrijving is niet meegeleverd of incompleet. In de later in 2020 aan te leveren bestanden, ontvangen we alsnog graag deze gegevens. Aansluitend zal een bestandsanalyse plaatsvinden.	

### Toelichting op dit oordeel:

Er is veel gedaan op het gebied van incurante WOZ-objecten. Veel gemeten en geïnventariseerd. Omdat de vorige waardering niet via TIOX is verlopen, zijn de wijzigingen van de waarden fors.

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Aandachtspunt
Gemaakte afspraken voor deze	De volgende keer graag de archetypes aanleveren.	

RESULTATEN AGRARISCHE OBJECTEN	SITUATIE	ORDEEL
herwaardering		

**Toelichting op dit oordeel:**

In het aangeleverde bestand ontbreken de archetypes. Hierdoor is een bestandscontrole niet mogelijk en vallen veel controles uit. De getoonde objecten tijdens het onderzoek ter plaatse, laten zien dat er veel goed werk is geleverd.

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	