

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

Gemeente: Arnhem

Datum: 29 januari 2020 (niet-woningen)  
31 januari 2020 (woningen)

Datum rapport: 17 maart 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 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, maar wel afspraken gemaakt
	Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Onderdelen met waarde € 0,00 nog nagaan. Recente vraagprijzen en verkoopcijfers nog nalopen. Opmerkelijke waardeinstijgingen nagaan en kunnen verklaren	
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.	Aandachtspunt
	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: - u besteedt extra aandacht aan de ratio's die veel afwijken van 1 bij de vraagprijzen, de verkoopcijfers en de huurscijfers; - u besteedt extra aandacht aan de waardering van WOZ-deelobjecten 9930; - u besteedt extra aandacht aan de objecten waarbij sprake is van een sterke waarde-fluctuatie en waarbij vorig jaar tegen de waarde bezwaar is aangetekend.	
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	We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert: u controleert de objecten beginnend met 351 op de BTW-component; - u maakt een vergelijking tussen de optelling van de afzonderlijke WOZ-deelobjecten en de modelwaarden. Daar waar nodig brengt u deze nog in overeenstemming met elkaar.	
CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN		SITUATIE	OORDEEL
	Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering	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	