



info@waarderingskamer.nl



070-3110555

Inspectie uitgevoerd door

Datum onderzoek  
22 december 2021

Datum rapport  
7 januari 2022

Gesprek gevoerd met

## Rapport van bevindingen onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties

### Kerkrade

#### *Samenvatting*

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op het marktniveau (of de kengetallen uit de taxatiewijzers) en de juistheid van de onderlinge waardebepalingen naar waardepeildatum 1 januari 2021. 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.

**U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.**

#### *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.

#### *Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen*

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

#### *Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen*

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

#### *Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten*

- Wij hebben voor dit onderdeel geen agrarische objecten gecontroleerd tijdens het onderzoek.

### *Gemaakte afspraken taxaties woningen*

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- extra aandacht besteedt aan de verkochte woningen met een ratio lager dan 0,94, alsmede de aansluiting van het verkoopcijfer op de marktwaarde, indien u het verkoopcijfer bruikbaar acht;
- extra aandacht besteedt aan transacties waarbij (zeer) waarschijnlijk sprake is van meerdere verkochte woningen in één transactie terwijl u het verkoopcijfer bruikbaar acht. In het meegestuurde bestand zijn meerdere voorbeelden genoemd van transacties van m.n. boven- en benedenwoningen waar dit nu niet is gebeurd. Daarnaast gaat u zelf actief op zoek naar soortgelijke transacties;
- aansluitend op het vorige punt controleert de gemeente (m.n. bij hoogbouw) op het gebruik van eigen verkoopcijfers uit de groep, waar deze beschikbaar zijn én de onderlinge verschillen in gehanteerde meterprijzen (tussen de gewaardeerde woningen en de onderbouwingen) groot zijn;
- juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woning en de onderlinge verschillen in gehanteerde meterprijzen controleert bij gestapelde bouw, m.n. tussen verkochte en niet-verkochte woningen;
- extra aandacht besteedt aan het afnemend grensnut bij de waardering van het onderdeel woning;
- een extra controle uitvoert naar de verschillen tussen de toegekende oppervlakte en de gewaardeerde oppervlakte grond en de verschillen oplost;

### *Gemaakte afspraken taxaties courante niet-woningen*

We hebben met u afgesproken dat u voor het verzenden van de beschikkingen in ieder geval nog de volgende werkzaamheden uitvoert:

- we adviseren u om op zoek te gaan naar alternatieve wijzen om meer huurinlichtingen te verzamelen.

### *Conclusies ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen*

De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen.

