



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

Venlo

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 niet-woningen maar minder dan 90% van de 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

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

Oordeel kwaliteit taxaties agrarische objecten

- De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.

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;
- aansluitend op het vorige punt controleert de gemeente (m.n.) de hoogbouw op het gebruik van eigen verkoopcijfers uit de groep, waar deze beschikbaar zijn. In het rapport zijn enkele voorbeelden genoemd van complexen / straten waar dit nu niet is gebeurd én de onderlinge verschillen in gehanteerde meterprijzen groot zijn;
- juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen bij het onderdeel woning en de onderlinge verschillen in gehanteerde meterprijzen controleert, 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;
- onderdelen zonder omschrijving controleert en de omschrijving aanvult, waardoor deze zichtbaar is op het taxatieverslag. Enkele voorbeelden van onderdeelcodes zonder omschrijving worden in het rapport genoemd;

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

