

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Amsterdam

Datum: 11 december 2017 (woningen en niet-woningen)
9 januari 2017 (woningen)

Datum rapport: 23 maart 2018

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. 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 waarover 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 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 controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	We verzoeken u voor het verzenden nog de volgende werkzaamheden uit te voeren: <ul style="list-style-type: none"> - Een extra controle op de objecten met een recente vraagprijs Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijke vraagprijs maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig; - Een extra controle op de objecten waarbij er nog geen sprake is van de aansluiting van de modelwaarde op marktniveau én waar geen verklaring voor het verschil kan worden gegeven. Dit doet u natuurlijk niet alleen voor de objecten met een daadwerkelijk markt cijfer maar u onderzoekt eveneens een eventueel domino-effect. U corrigeert daar waar nodig. 	

Toelichting:

De gemeente Amsterdam heeft het programma "De basis op orde" geschreven en hier wordt momenteel volop uitvoering aan gegeven. Bij de waardering van woningen heeft dit al geleid tot een substantiële en noodzakelijke kwaliteitsverbetering. We willen de betrokken medewerkers daarvoor complimenteren. De uitdaging voor de gemeente zit er in om die kwaliteitsimpuls verder door te voeren bij onder andere de secundaire kenmerken en de processen te borgen daar waar dat nog niet het geval is.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de onderlinge waardeverhoudingen van de taxaties.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat de werkwijze van de gemeente om het afkappen van de waardestijgingen van kantoren ertoe heeft geleid dat in voorkomende gevallen de onderlinge waardeverhoudingen niet juist zijn. In gevallen waarin marktinformatie evident aantoont dat sprake moet zijn van een forse stijging, verwachten wij dat deze stijging wordt doorgevoerd. Naar aanleiding van deze conclusie is afgesproken dat de gemeente zal onderzoeken in welke gevallen dit inderdaad het geval is en hierover de Waarderingskamer zal informeren. Afgesproken is eveneens dat de verbetermaatregelen die zijn getroffen met betrekking tot de onderlinge waardeverhoudingen bij bedrijfsobjecten worden voortgezet en uitgebreid naar alle bedrijfsobjecten.	

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen nog onvoldoende de kwaliteit van de taxaties. U dient nog enige controles uit te voeren.	Niet voldaan aan criteria, afspraken gemaakt
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Afgesproken is dat in 2018 de kwaliteit van de taxaties van incurante objecten aanzienlijk wordt verbeterd. Daarbij zal in de eerste plaats gezorgd moeten worden voor een adequate registratie van objectkenmerken. Daarnaast moet worden geborgd dat mutaties, zoals bijvoorbeeld renovaties, goed worden verwerkt in de taxaties.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	ORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	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	

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.