

RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES NIET-WONINGEN

Gemeente: Amsterdam

Datum: 8 januari 2020 (onderzoek ter plaatse)
2 maart 2020 (nadere bestandsanalyse)

Datum rapport: 4 maart 2020

1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties van niet-woningen 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.

In afwijking van onze reguliere wijze van het uitvoeren van ons onderzoek naar de kwaliteit van taxaties en de rapportage daarover, is bij het onderzoek bij de gemeente Amsterdam een uitsplitsing gemaakt tussen de beoordeling van de taxaties van objecten in verschillende segmenten. De reden hiervoor is dat de taxaties van de verschillende segmenten door afzonderlijke teams worden uitgevoerd, de werkwijzen op onderdelen verschillen en de resultaten ook uiteenlopend zijn. In dit rapport wordt verslag gedaan van onze bevindingen rond de kwaliteit van de taxaties van de segmenten “bedrijven”, “kantoren”, “winkels” en “incourante objecten”.

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 niet-woningen;
- 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 BEDRIJVEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties	De kwaliteit van de taxaties kan worden verbeterd.	Voldaan aan criteria. Nadere afspraken gemaakt.
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Zie hoofdstuk 3.	

RESULTATEN KANTOREN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Zie hoofdstuk 3.	

RESULTATEN WINKELS	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Zie hoofdstuk 3.	

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De kwaliteit van de taxaties is voldoende gewaarborgd.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Zie hoofdstuk 3.	

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.	

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.