Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1197833
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022 - 61
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	7 november 2022
Informatie bij	Robbert van Rooij	Tel. nr.	(035) 629 2639

Onderwerp
Plan van aanpak waardering WOZ

Kernboodschap
De Waarderingskamer heeft bij de controle van de gemeente geconstateerd dat de uitvoering van de Wet WOZ verbeterd moet worden. Naar aanleiding hiervan is een plan van aanpak Waardering WOZ opgesteld. In deze RIB wordt de raad hierover geïnformeerd.

Aanleiding
De Waarderingskamer heeft in maart 2022 een onderzoek gedaan naar de waardering van de woningen. De Waarderingskamer heeft op basis van het onderzoek de volgende bevindingen geformuleerd.

1) De kwaliteit van de WOZ-objectkenmerken moet worden verbeterd, de staat van de woning als ook de aangebouwde delen van de woning;
2) De kwaliteit van de basisregistratie WOZ moet worden verbeterd inclusief het synchroon lopen van deze gegevens met de Landelijke Voorziening WOZ (LV-WOZ), er mag geen discrepantie zitten tussen beide registraties;
3) Tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen en het afhandelen van de bezwaren is voor verbetering vatbaar, voor het einde van het belastingjaar dienen 97% van de bezwaren behandeld te zijn.

Controle op uitvoering Wet WOZ
De Waarderingskamer gaat de komende 2 jaar extra onderzoeken uitvoeren naar de uitvoering van de Wet WOZ.

Plan van aanpak waardering WOZ
Het oordeel van de Waarderingskamer en de interne kwaliteitscontrole wijzen uit dat een kwaliteitsverbetering en inhaalslag van gegevensmutaties noodzakelijk is. Hiervoor is het Plan van Aanpak Waardering WOZ Hilversum 2022 opgesteld. Het plan van aanpak is op 1 september voorgelegd aan de Waarderingskamer. De Waarderingskamer heeft hier positief op gereageerd. Het plan van aanpak wordt nu reeds uitgevoerd.

Financiële consequenties

Budget uitvoering plan van aanpak

De afdeling interne dienstverlening heeft niet voldoende capaciteit om, naast de reguliere werkzaamheden, de in dit plan opgenomen verbeterpunten uit te voeren. Om het plan tot uitvoering te brengen moet er geïnvesteerd worden in de informatie technologie (IT) en capaciteitsuitbreiding. Specifiek gaat het om de volgende investeringen:

- Investeren in de applicatie voormelding en applicatie permanente markt analyse;
- Verbeteren kwaliteit Cyclomedia, luchtfoto's en Lidar opnamen;
- Uit laten voeren van een extern onderzoek naar de koppelingen tussen de WOZ, BAG en de landelijke voorzieningen door deskundigen.
- Tijdelijke capaciteitsuitbreiding met 2 FTE (inhuur).

Om de noodzakelijke acties vorm te geven is, op basis van de huidige inzichten, een impuls investering van ongeveer € 305.000 euro noodzakelijk verdeeld over de jaarlagen 2022 tot en met 2024. De noodzakelijk middelen voor 2023 en 2024 zijn reeds verwerkt in de programmabegroting 2023. De in 2022 bestede middelen, maximaal € 82.500, worden betrokken in de jaarrekening 2022 en worden gedekt uit de lopende loonkostenbegroting.

Meeropbrengst OZB

Er is een review gedaan op het bestand en de totale WOZ-waarde. Met de huidige management informatie is meer inzicht te geven in de werkvoorraad. Hierdoor is gebleken dat de totale WOZ-waarde bij de niet-woningen hoger ligt dan waarbij de begroting 2022 van is uitgegaan en dat er over meer niet-woningen dan begroot OZB geheven kan worden. OZB niet woningen voordeel 800k (500k eigenaren, 300k gebruikers).

Vervolgtraject

Het doel is om in het eerste kwartaal van 2023 wederom toestemming te krijgen van de Waarderingskamer tot het opleggen van de aanslagen 2023. In 2024 dienen onze gegevens te voldoen aan onderstaande criteria.

- Controle m2 afgerond voor 1 november 2022
- Gegevens van de WOZ en de LV-WOZ synchroon voor 1 januari 2024
- 95% op aanslag woonlasten nota's voor 1 maart 2023, 99% voor 1 juli 2023
- Percentage bezwaar kleiner dan 3%, 2^{e} kwartaal 2023
- Uitval basisregistraties WOZ en BAG niet meer dan 2%
- Kwaliteit objectkenmerken uitval maximaal 3%

De Raad wordt in het eerste kwartaal 2023 geïnformeerd over de voortgang van het plan van aanpak en het oordeel van de Waarderingskamer.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):

1. Plan van Aanpak Waardering WOZ Hilversum 2022

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 1 november 2022.

PLAN VAN AANPAK

Inhoud:

1 Uitgangspunten 2
2 Huidige situatie 2
- 2.1 Koppeling LV WOZ en andere (basis)registraties
- 2.2 Primaire objectkenmerken
- 2.2 Secundaire objectkenmerken

3 Aandachts- en actiepunten 4
3.1 Het oplossen van uitval uit controle query's
3.2 PMA analyse doormiddel van I-WOZ en Way2Go
3.3 Domino-effecten
3.4. Veldcontroles
3.5 Onderlinge waardeverhoudingen
3.6 Invoeren voormelding
3.7 Aanbesteding waarderingspakket
4 Planning 5
5 Resultaat 5
6 Resultaten analyse 6

1 Uitgangspunten

In het voor u liggende Plan van Aanpak wordt aangegeven hoe Gemeente Hilversum zorg wil dragen voor de juistheid en de volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken, de kwaliteit van de taxaties en de onderlinge waardeverhoudingen. De nadruk van deze controle wordt gelegd op de controle van primaire en secundaire (gebouw-gebonden) kenmerken van woningen.

De Waarderingskamer beoordeelt jaarlijks de kwaliteit van de taxaties, voorafgaand aan het verzenden van de beschikkingen. In de huidige woningmarkt blijken onderlinge waardeverhoudingen niet alleen afhankelijk te zijn van de primaire objectkenmerken, zoals woningtype, grootte, bouwjaar en ligging. Het blijkt dat de verkoopbaarheid van een woning en daarmee de marktwaarde juist sterk beïnvloed wordt door secundaire objectkenmerken, zoals kwaliteit van de woning en onderhoudstoestand.
Om te waarborgen dat de WOZ-waarden voldoen aan de wettelijke voorschriften stelt de Waarderingskamer de volgende drie eisen:

- de geregistreerde primaire objectkenmerken zijn op orde (actueel en betrouwbaar: wat op straat staat, staat ook zo in de administratie);
- de geregistreerde secundaire objectkenmerken zijn op orde (actueel en betrouwbaar: wat op straat staat, staat ook zo in de administratie);
- de onderlinge verschillen tussen woningen komen tot uitdrukking in (verschillen in) de taxatiewaarde en vice versa worden waardeverschillen onderbouwd door verschillen in geregistreerde kenmerken.

Het rapport van de Waarderingskamer van de beoordeling van de gegevens van Hilversum en Wijdemeren van maart 2022 (Concept beoordelingsprotocol) dient voor dit plan van aanpak als uitgangspunt naast de onderwerpen die voor de eigen organisatie ook belangrijk zijn. Doel is om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de objectkenmerken en het onderliggende bijhoudingsproces, om zo de noodzakelijke verbeteringen door te voeren en blijvend te beheersen. In dit PvA zal zoveel mogelijk worden getracht om aan te sluiten op de onderwerpen die in dit protocol naar voren komen. Hiermee wil Gemeente Hilversum voldoen aan de wettelijke voorschriften en daarnaast is men zich bewust van het belang dat primaire en secundaire objectkenmerken een steeds grotere rol gaan spelen m.b.t. de NCNP bedrijven.

2 Huidige situatie

2.1 Koppeling LV WOZ en uit andere (basis)registraties

Er is gebleken dat de koppelingen tussen de belastingapplicatie de LV WOZ niet synchroon lopen en dat dit verbetert dient te worden.

Om deze verbeterslag te maken heeft de gemeente Hilversum ervoor gekozen om de confrontatie tool van Centric in te gaan zetten en hiervoor expertise in huis te halen. Er zal eerst een analyse op de gegevens die uit de tool komen moeten plaatsvinden voordat we aan het oplossen kunnen beginnen. Dit zal per 1 september 2022 van start gaan.

Na de confrontatie met de LV WOZ zullen we dit ook voor de andere basisregistraties gaan doen zoals de LV BAG.

Het doel is dat eind 2023 alle koppelingen weer synchroon lopen en dat het bijhouden van deze koppelingen dan onderdeel is van ons vaste werkproces.

2.2 Primaire objectkenmerken

Uit onderzoek van de waarderingskamer en onze eigen controles is gebleken dat de primaire objectkenmerken (gebruiksoppervlakte en de registratie van de bijgebouwen) voor de woningen verbeterd moet worden. Daarnaast heeft de Waarderingskamer geconstateerd dat er geen plan aanwezig is hoe Gemeente Hilversum de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken naast de permanente processen controleert.

Gemeente Hilversum heeft ervoor gekozen om Way2go in te zetten om de controles uit te voeren op de primaire object kenmerken. Way2go is in eerste instantie aangeschaft om te ondersteunen in de ontbrekende gegevens. Er zal nu een Nulmeting gedaan worden, de herstelwerkzaamheden die hier uit voortkomen zullen uiterlijk 1 november 2022 afgerond zijn.

Tevens is de Gemeente Hilversum voornemens om de beheersing van de objectkenmerken en de verbetering modelmatige waardering als een permanent proces te integreren in de jaarlijkse WOZ-werkzaamheden voor beide gemeenten in het werkgebied.

Dit PvA is hier een eerste aanzet toe en is een dynamisch document. Periodiek zal worden geëvalueerd of de werkwijze de meest efficiënte is en of het resultaat van de geleverde inspanning aan de verwachtingen voldoet. Aan de hand hiervan wordt het PvA aangevuld of gewijzigd.

In 2023 zal ook de aanbesteding van de waarderingssoftware plaatsvinden waardoor handen en voeten wordt gegeven aan een nog verdere integratie van groepen van vergelijkbare woningen. Het bijgebouwenmodel zal worden gecontroleerd en aangepast zodat beide gemeenten voorzien zijn van hetzelfde model.

2.3 Secundaire objectkenmerken

De huidige woningmarkt brengt met zich mee dat een goede registratie van objectkenmerken van nog groter belang is dan voorheen het geval was. Secundaire objectkenmerken hebben invloed op de verkoopprijzen en daarmee op de waarde van woningen.

Woningen met een mindere staat van onderhoud en/of een mindere kwaliteit zullen minder goed verkopen dan woningen die wel voldoen aan de hedendaagse eisen. De vernieuwde regelgeving rondom woningfinanciering en het financieren van verbeteringen aan een woning versterkt dit effect. Logischerwijs kan worden geconcludeerd dat de invloed van secundaire objectkenmerken op de waarde daarmee toeneemt.

Bij Gemeente Hilversum is een taxatie-instructie aanwezig waarin onder meer vastligt hoe wordt omgegaan met de secundaire objectkenmerken. Deze hebben een meer subjectief karakter en dit laat meer ruimte voor interpretatie door de taxateur of WOZ-medewerker.
Voor wat betreft de secundaire kenmerken wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het taxatiesysteem betrekt de Waardegebieden in het waarderingsmodel. Vanwege dit feit wordt het liggingscijfer aangepast als er sprake is van een afwijkende ligging binnen de wijk/buurt.
- Voor woningen wordt bij de registratie van KOUDV kenmerken een relatie gelegd met soortgelijke woningen uit dezelfde bouwperiode. Dit betekent dat een groep nieuwbouwwoningen in beginsel een gemiddeld cijfer voor kwaliteit en staat van onderhoud dient te krijgen.
- Er wordt een controle uitgevoerd of de KOUDV teruggezet moet worden naar 3. Dit gaat beoordeeld worden nadat het GBO traject is afgerond en naar aanloop voor de herwaardering.

3 Aandachts- en actiepunten

De volgende werkzaamheden worden standaard uitgevoerd om de object kenmerken en kwaliteit van de WOZ-objectken te waarborgen en te verbeteren:

3.1 Het oplossen van uitval uit controle query’s

Onderstaande query's zullen periodiek worden gedraaid. De uitval hiervan wordt bekeken en opgelost.

- KOUDV na aankoop inclusief verkopen
- Bruikbaarheid verkoopcijfers en vraagprijzen (PMA)
- Correctheid van de ligging factor
- Standaard controles voor aanslagoplegging; Leegwaarde, stijging, ratio
- Gericht zoeken naar afwijkingen in bepaalde wijken en buurten.

3.2 PMA analyse doormiddel van I-WOZ en Way2Go

Controle van de kenmerken van woningen die te koop worden aangeboden. Aan de hand van de informatie uit de verkoopadvertenties kunnen de kenmerken van woningen die te koop worden aangeboden worden gecontroleerd. Naast primaire kenmerken, kan aan de hand van de beschrijving en de foto’s tevens een beoordeling worden gedaan van de secundaire kenmerken. Uit deze controles komen eventueel aanvullende activiteiten voort, zoals bijvoorbeeld het controleren van de inhoud aan de hand van een bouwdossier.

3.3 Domino-effecten

Bij de controle van de verkochte objecten en bij afhandeling bezwaar wordt specifiek aandacht besteed aan soortgelijke objecten in de omgeving bijvoorbeeld de 5 objecten links en de 5 objecten rechts. Ook hiervan worden de primaire en waar mogelijk secundaire objectkenmerken gecontroleerd waaronder ook de ligging.

3.4. Veldcontroles

- Bij bezwaren waarbij ter plaatse tegelijkertijd de rest van de straat wordt gecontroleerd en of sprake is van een domino-effect.
- Kwaliteitsbewaking juistheid en volledigheid van de objectkenmerken in het systeem en wat er op straat staat. Naar oordeel van taxateur wordt er een bepaalde wijk / buurt onderzocht door zowel luchtfoto's, cyclo's en een veldcontrole dit alles ondersteund door Way2go. Denk hierbij vooral aan recreatieparken van Wijdemeren. Gegevens uit het onderzoek van Legitiem worden als uitgangspunt gebruikt.
- Bouwmutaties, Nieuwbouw situatie per 01-01-2022, registratie door werkvoorbereider/taxateur.

3.5 Onderlinge waardeverhoudingen

- Doormiddel van een extra handeling in het Proces PMA en Bezwaar gaat men proberen te monitoren waar er zich vaak "problemen/mutaties" voorkomen. Men gaat gericht zoeken en het in kaart brengen van deze wijken/bouwstromen waarna deze gecontroleerd gaan worden.
- Pilot Zelfevaluatie/Risicoanalyse. Voor de komende bezwaar ronde en bij komende PMA werkzaamheden zal er een pilot worden gestart. " Bij welke objecten wordt er een primair dan wel een secundaire mutatie gedaan". Om deze mutaties te registeren zal het controle record worden gebruikt in 4WOZ in combinatie met Way2go. Deze pilot zal worden uitgevoerd, door de taxateurs, op alle categorieën objecten. De eerste resultaten worden verwacht in Q3 2022. Waarna zal worden geëvalueerd of deze werkwijze werkbaar is en het gewenste "eindresultaat" geeft.

3.6 Invoeren voormelding

- Sinds vorig jaar is de software voor de voormelding in huis. Deze wordt in het 3e kwartaal 2022 ingericht voor gebruik.
- Taxaties die meer dan 10% afwijken zullen in de voormelding aan onze klanten worden voorgelegd.
- Tevens wordt gevraagd naar de KOUDV factoren van betreffende woning.

3.7 Aanbesteding waarderingspakket

Naast bovenstaande werkzaamheden is er ook een start gemaakt met het aanbesteden van het waarderingspakket. De uitvraag uitschrijving zal medio september plaatsvinden. Met betrekking tot de aanbesteding gaan er een aantal bestandcontroles plaatsvinden. Welke dit zijn wordt op een later tijdstip bepaald. Denk hierbij aan volledigheid van bouwjaren, oppervlaktes, juistheid van codes enzovoort. Hiermee zorgen we voor een goede conversie met een opgeschoonde database. Dit zal integraal onderdeel worden van de aanbesteding.

4 Planning

De planning is vastgelegd in bijgevoegd dynamisch Excel spreadsheet.

5 Resultaat

Er wordt een bestand gemaakt vanuit de waarderingsapplicatie en Way2Go waarin de voortgang / mutaties worden gelogd en bijgehouden. Jaarlijks wordt een rapportage gemaakt van de bevindingen. Hierin wordt gespecificeerd welke werkzaamheden uitgevoerd zijn, alsmede hoeveel objecten in de controle zijn betrokken. Via deze rapportage worden alle betrokken partijen, inclusief de Waarderingskamer geïnformeerd.

6 Resultaten analyse

De resultaten worden geanalyseerd volgens de PDCA cyclus en voor zien van aandachtspunten die toegevoegd worden aan de dynamische planning.