



Gemeente
Woudenberg

Rapport evaluatie proces WOZ herwaardering tot vaststelling OZB tarief 2019 (woningen)

d.d. 23 mei 2019 

AANLEIDING

Op 21 maart 2019 heeft de raad unaniem een motie vreemd aan de orde van de dag aangenomen over de Onroerende Zaakbelasting 2019 woningen waarin het college het volgende wordt opgedragen:

- Grondig evalueren hoe het proces, waarbij het externe taxatiebureau, de ambtelijke organisatie en het college zijn betrokken, is verlopen en hoe op basis van deze evaluatie een dergelijke gang van zaken in de toekomst kan worden voorkomen.
- Deze evaluatie inclusief verbetervoorstellen én een communicatieplan binnen zes weken ter bespreking aan de raad aan te bieden.

EVALUATIE

1. Aanpak en betrokkenen

Dit rapport is, in opdracht van het college van Woudenberg, opgesteld door het afdelingshoofd Interne Dienstverlening. Het afdelingshoofd Interne Dienstverlening is als manager verantwoordelijk voor belastingen Woudenberg. Teamleider Belastingen van Veenendaal heeft als extern adviseur mee geholpen aan de totstandkoming van dit rapport.

Voor de evaluatie hebben er gesprekken (mondeling/telefonisch) plaatsgevonden met:

- 2 medewerkers team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg (uitgebreid mondeling);
- Voormalig manager Scherpenzeel (beperkt mondeling);
- Manager Vastgoed en Heffingen Kondar (uitgebreid telefonisch).

De concept rapportage is besproken met:

- 2 medewerkers team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg;
- Nieuwe manager Scherpenzeel;
- Directeur/secretaris Scherpenzeel;
- Wethouder belastingen Scherpenzeel.

2. Proces

De tarieven OZB 2019 voor woningen worden bepaald aan de hand van de WOZ herwaardering 2019. Het jaarlijks proces WOZ herwaardering bestaat uit de volgende stappen:

1. Inzichtelijk maken verkopen uit Kadaster, Funda, vraagprijzen woningen;
2. Permanente marktanalyse;
3. Modelmatig herwaarderen woningen;
4. Controles op modelmatig herwaarderen;
5. Verzenden WOZ beschikkingen naar burgers.

3. Organisatie

Hoe is de WOZ herwaardering voor Woudenberg georganiseerd?

Organisatie

De jaarlijkse WOZ herwaardering wordt uitgevoerd door team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg met ondersteuning van het extern taxatiebureau Kondar. Team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg wordt aangestuurd door de manager van Scherpenzeel. De manager van Scherpenzeel stemt relevante zaken af met de manager Financiën van Woudenberg. De manager Financiën van Woudenberg bespreekt relevante zaken m.b.t. belastingen met de wethouder Financiën in hun wekelijks portefeuillehouderoverleg.

De OZB tarieven 2019 worden berekend door team Financiën Woudenberg en voorgelegd aan de raad in december 2018. De onafhankelijke organisatie de Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door de gemeenten Scherpenzeel/Woudenberg. De accountant beoordeelt het proces “belastingen en heffingen” waaronder de Wet WOZ valt.

Dienstverleningsovereenkomst belastingssamenwerking Scherpenzeel/Woudenberg

Op 13 januari 2011 hebben de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Vanaf 2011 zijn de medewerkers van de belastingafdeling van de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg samengebracht op het gemeentehuis van Scherpenzeel met het doel op een effectieve- en efficiënte wijze de belastingwerkzaamheden voor beide gemeenten uit te voeren.

De gezamenlijke belastingafdeling verricht, onder toezicht van de manager van Scherpenzeel, werkzaamheden ten behoeve van de gemeenten Scherpenzeel en Woudenberg.

Deze werkzaamheden bestaan uit de volgende taken:

- Uitvoering Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ);
- Belastingheffing gemeentelijke belastingen;
- Invordering van gemeentelijke belastingen;
- Overige processen.

Als opdrachtgever blijft de gemeente Woudenberg eindverantwoordelijke voor de belastingwerkzaamheden ten behoeve van de gemeente Woudenberg.

Contract Kondar met Scherpenzeel/Woudenberg

Het jaarlijkse proces WOZ herwaardering voor Woudenberg wordt uitgevoerd door team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg (gehuisvest in Scherpenzeel) met ondersteuning van het extern taxatiebureau Kondar. Het contract met Kondar loopt vanaf de WOZ herwaardering voor 2018 (gestart mei 2017).

In het contract tussen Scherpenzeel/Woudenberg en Kondar is afgesproken dat:

- a) De WOZ herwaardering tot en met processtap 4 “Controles op modelmatig herwaarderen deel 1” dient jaarlijks afgerond te zijn op 1 oktober van het jaar;

- b) Scherpenzeel/Woudenberg zijn verantwoordelijk voor de processtappen 1,2 en 5;
- c) Kondar is verantwoordelijk voor processtap 3;
- d) Scherpenzeel/Woudenberg en Kondar zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van processtap 4. Kondar is verantwoordelijk voor deel 1 van processtap 4 en Scherpenzeel/Woudenberg voor deel 2 van processtap 4.

Toezicht Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert jaarlijks of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer wil graag dat inwoners en bedrijven erop kunnen vertrouwen dat de kwaliteit van de WOZ-taxaties van hun onroerende zaken goed is en dat het werk tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten wordt gedaan. De Waarderingskamer is een door de wetgever gekozen onafhankelijk toezichthoudende organisatie.

De Waarderingskamer houdt toezicht op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten. Hieronder vallen de:

- Waardebepaling van woningen en niet-woningen (taxatie);
- Formele bekendmaking van de WOZ-waarde (waardevaststelling bij beschikking);
- Uitvoering van de Basisregistratie WOZ.

De Waarderingskamer heeft voor de gemeente Woudenberg voor belastingjaar 2019 de uitvoering van de Wet WOZ als voldoende beoordeeld.

Gemeenten mogen pas de WOZ-beschikking naar de burgers versturen zodra de Waarderingskamer de uitvoering van de Wet WOZ als voldoende heeft beoordeeld.

Controle accountant

De accountant controleert jaarlijks de belangrijke administratieve processen van de gemeente Woudenberg. Onder de belangrijke administratieve processen valt onder andere “belastingen en heffingen”. Het proces “belastingen en heffingen” waaronder de Wet WOZ valt is de afgelopen jaren door de accountant als toereikend beoordeeld. De accountant van Scherpenzeel doet de controle en stemt deze af met de accountant van Woudenberg.

4. Bevindingen en conclusies

Processtappen	Bevindingen	Conclusie en aanbevelingen	Activiteit ter verbetering	Wie
1. Inzichtelijk maken	De gemeenten zijn	<u>Conclusie</u>	N.v.t.	Team Belastingen

verkoopen uit Kadaster, Funda, vraagprijzen woningen (= verzamelen van verkoop- en vraagprijzen van woningen in Woudenberg)	verantwoordelijk voor deze processtap. Maandelijks zijn de mutaties uit het Kadaster uitgedraaid en verwerkt.	Deze processtap is voldoende afgerond om te starten met processtap 2 Permanente marktanalyse. <u>Aanbeveling</u> Geen.		Scherpenzeel/Woudenberg en management Scherpenzeel.
2. Permanente marktanalyse (= beoordeling verkoop-transacties van woningen op een aantal relevante aspecten)	De gemeenten zijn verantwoordelijk voor deze processtap. Door onvoldoende capaciteit binnen team belastingen zijn de werkzaamheden m.b.t. beoordelen verkooptransacties blijven liggen. Deze werkzaamheden zijn uiteindelijk uitbesteed aan Kondar. De beslissing om uit te besteden aan Kondar heeft lang op zich laten wachten.	<u>Conclusie</u> Processtap 2 is laat opgestart. Het besluit om uit te besteden aan Kondar heeft lang geduurd. Woudenberg was niet op de hoogte dat dit proces te laat is opgestart. <u>Aanbeveling</u> Bij niet voldoende capaciteit extra budget beschikbaar stellen voor uitbesteding bij derden.	Voor 2019 is reeds besluit genomen deze processtap uit te besteden aan Kondar. Maandelijkse communicatie vanuit het management Scherpenzeel naar Woudenberg over problemen, afwijkingen t.a.v. planning en afbreukrisico's.	Management Scherpenzeel.
3. Modelmatig herwaarderen woningen (= een nauwkeurige taxatie van woningen, het bepalen van kubieke meterprijzen en grondprijzen vanuit alle beschikbare marktgegevens binnen de gemeente).	Kondar is verantwoordelijk voor deze processtap. Deze processtap is door Kondar op het gemeentehuis van Scherpenzeel uitgevoerd in het belastingpakket GouwIT van de gemeenten Scherpenzeel/Woudenberg. Tijdens het uitvoeren van deze processtap zijn er software-problemen ontstaan in het	<u>Conclusie</u> Half november 2018 was deze processtap nog niet afgerond. Half november 2018 is door team Belastingen het voorlopige stijgingspercentage van 5,84 voor woningen doorgegeven aan Woudenberg op basis van een niet afgerond	Maandelijkse communicatie vanuit het management Scherpenzeel naar Woudenberg over problemen, afwijkingen t.a.v. planning en afbreukrisico's. Actieve afstemming	Team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg en management Scherpenzeel.

	belastingpakket GouwIT. Het kadaster heeft na de zomer-vakantie 2018 hun format veranderd waardoor onze softwareleverancier van het belastingpakket een update heeft moeten maken van hun pakket. Na verwerking van de update door ICT Veenendaal zijn er problemen ontstaan in het belastingpakket waardoor daar verder niet in gewerkt kon worden. Door de software-problemen kon Kondar pas veel later deze processtap afronden. GouwIT heeft uiteindelijk in fasen het probleem kunnen oplossen. Management en portefeuillehouder Woudenberg zijn op de hoogte gesteld van de softwareproblemen en achterstand in het proces.	taxatiebestand. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat alle vrijstaande woningen nog niet waren verwerkt in het doorgegeven stijgingspercentage van 5,84. Het was niet bij het management en de portefeuillehouder van Woudenberg bekend dat de vertraging in proces 3 gevolgen zou hebben voor de betrouwbaarheid van het tussentijds doorgegeven stijgingspercentage van 5,84 voor woningen. De ICT problemen hebben lang geduurd. De sturing op de ICT problematiek door het management Scherpenzeel had beter gekund. <u>Aanbeveling</u> Vaststellen welke elementen leiden tot bepaling stijgingspercentage voor woningen. Afstemming hierover tussen team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg en team Financiën	management Scherpenzeel met ICT Veenendaal bij ICT problemen belastingpakket. Team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg maakt uitgebreide analyse stijgingspercentage woningen voor team Financiën Woudenberg.	
--	---	--	---	--

		Woudenberg.		
Processtappen	Bevindingen	Conclusie en aanbevelingen	Activiteit ter verbetering	Wie
4. Controles op modelmatig herwaarderen (= steekproefsgewijze controle op de taxaties van de verschillende typen van woningen)	Kondar is verantwoordelijk voor deel 1 van deze processtap en dit is tevens de afronding van de werkzaamheden van Kondar voor de WOZ herwaardering. Deze werkzaamheden hadden 1 oktober 2018 afgerond moeten zijn. Door vertragingen in de voorgaande processtappen is deze proces-stap begin januari 2019 afgerond. Team Belastingen is verantwoordelijk voor deel 2 van deze processtap. Zij controleren de werkzaamheden van Kondar. Door vertragingen in de voorgaande processtappen is deze processtap eind januari 2019 afgerond.	<u>Conclusie</u> Het definitieve stijgingspercentage voor woningen was pas in februari 2019 bekend. <u>Aanbeveling</u> Dit proces dient afgerond te zijn bij het bepalen van het voorlopige stijgingspercentage WOZ woningen.	Meer sturing en bewaking op het proces (in het bijzonder de deadline van 1 oktober). Zowel team Belastingen als Kondar dienen elkaar aan te spreken op het niet halen van tussentijdse deadlines.	Team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg en Kondar
Processtappen	Bevindingen	Conclusie en aanbevelingen	Activiteit ter verbetering	Wie
5. Verzenden WOZ beschikkingen naar burgers (= versturen WOZ waarde van woningen via gemeentelijke belastingaanslag)	De WOZ beschikkingen 2019 zijn met dagtekening 28 februari 2019 verstuurd naar de burgers. Jaarlijks worden de beschikkingen in februari verstuurd.	<u>Conclusie</u> De burgers hebben de WOZ beschikkingen 2019 op tijd ontvangen. <u>Aanbeveling</u> Geen.	N.v.t.	Team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg

5. Opbouw tarief OZB 2019

Om het OZB tarief 2019 te kunnen voorleggen aan de raad van december 2018 heeft het team Financiën van Woudenberg half november 2018 aan team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg gevraagd het gemiddelde stijgingspercentage woningen en niet-woningen voor 2019 door te geven.

Het team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg heeft toen het gemiddelde stijgingspercentage van 5,84 % voor woningen doorgegeven waarbij is vermeld dat de controles op het herwaarderen nog niet zijn afgerond.

Wel waren team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg en Kondar van mening dat het percentage van 5,84 reëel was aangezien de hertaxatie van alle type woningen (met uitzondering van de vrijstaande woningen) in dit stijgingspercentage waren verwerkt.

Op basis van de geraamde 5,84 % (voor 2019) en het gegeven dat de werkelijke WOZ waardeestijging voor 2018 lager is uitgevallen, is de geraamde 5,84 % door team Financiën bijgesteld naar 3,84 %.

Voor 2018 is door de gemeente Woudenberg bij de bepaling van het OZB tarief 2018 een stijgingspercentage WOZ meegenomen van 4,7 % terwijl de gemiddelde stijging WOZ waarden uiteindelijk door de Waarderingskamer op 4,0 % is berekend. Het verschil van 0,7 % zorgt ervoor dat het OZB tarief van 2018 te laag is vastgesteld. Het verschil van 0,7 % in 2018 is gecorrigeerd door de geraamde 5,84 % in 2019 te verlagen met 0,7 %. Daarnaast is de geraamde 5,84 % met 1,3 % verlaagd vanwege aanpassing stijgingspercentage 2018 als gevolg van gegronde bezwaarschriften en beroepschriften WOZ 2018 (in totaal circa 130). Deze systematiek van berekening van het stijgingspercentage wordt door meerdere gemeenten gehanteerd.

De bijstelling van 5,84 % naar 3,84 % ziet er als volgt uit:

Doorgegeven stijgingspercentage WOZ 2019 door belastingen		5,84%
<u>Correctie 2018:</u>		
Geraamde stijgingspercentage 2018 verwerkt in OZB tarief 2018	4,70%	
Stijgingspercentage 2018 volgens Waarderingskamer	4,00%	
Correctie 2018 verwerkt in stijgingspercentage 2019		-0,70%
Werkelijk stijgingspercentage 2018 nog lager vanwege		

gegronde bezwaar- en beroepschriften WOZ 2018		-1,30%
Geraamde stijgingspercentage 2019 verwerkt in OZB tarief 2019		3,84%

Het door team Belastingen Scherpenzeel/Woudenberg doorgegeven stijgingspercentage van 5,84 % bleek uiteindelijk veel lager te zijn dan het stijgingspercentage van 9,3 % zoals is aangegeven door de Waarderingskamer op basis van gegevens die door team Belastingen in februari 2019 aan de Waarderingskamer zijn verstrekt.

Het verschil van 3,46 % (9,3 % - 5,84 %) is ontstaan door de grotere stijging bij vrijstaande woningen en een correctie naar boven vanwege de controles op de WOZ hertaxaties 2019 die hebben plaatsgevonden in de periode december 2018 en januari 2019.

Alle vrijstaande woningen waren niet verwerkt in het doorgegeven stijgingspercentage van 5,84 %. Normaal gesproken hebben deze type woningen (vanwege hun aantallen) een klein effect op het totale stijgingspercentage, echter in 2018 zijn op basis van actuele verkoopcijfers deze type woningen veel meer gestegen waardoor het werkelijke stijgingspercentage hoger uit kwam. De afgelopen jaren waren er weinig verkoopcijfers van vrijstaande woningen waardoor de WOZ waarde van dit type woningen beperkt is gestegen.

In het raadsvoorstel voor vaststelling van de belastingtarieven is het stijgingspercentage van 3,84 % opgenomen. De wijze waarop dit percentage wordt berekend is niet toegelicht in het raadsvoorstel.

Bij de vaststelling van de belastingtarieven 2020 zal de opbouw van het OZB tarief uitgebreider worden toegelicht dan de afgelopen jaren. Correcties in het WOZ stijgingspercentage als gevolg van bezwaar –en beroepschriften en verschillen in geraamde en werkelijke stijgingspercentages zullen vanaf belastingjaar 2020 conform bovenstaand overzicht worden toegelicht.

6. WOZ herwaardering vanaf 2020

In de raad van september 2018 is besloten op het gebied van belastingen/WOZ en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) per 1 januari 2020 te gaan samenwerken met de gemeente Veenendaal. Deze samenwerking is tot stand gekomen zodat we onze dienstverlening zo efficiënt mogelijk kunnen inrichten en zo beter kunnen voldoen aan eisen op het gebied van digitalisering en nieuwe wet- en regelgeving.

Vanaf 2020 wordt het proces WOZ herwaardering van de gemeente Woudenberg door de gemeente Veenendaal uitgevoerd. Het gehele proces WOZ herwaardering wordt door Veenendaal met eigen medewerkers opgepakt en uitgevoerd. Veenendaal heeft voldoende capaciteit om het WOZ proces ieder jaar voor 1 oktober afgerond te hebben. Op kleine onderdelen in het proces wordt externe capaciteit ingehuurd. Veenendaal werkt met scherpe deadlines en geeft aan het WOZ proces in april al voor 80% gereed te hebben. Tussen april en september vindt alleen nog bijstelling plaats als daar aanleiding toe is. In die periode wordt vooral de waardeontwikkeling van de woningen in de gaten gehouden om waar nodig deze bij te stellen bij bepaalde type woningen.

Woudenberg wil jaarlijks voor 1 oktober de nieuwe WOZ gegevens (via Veenendaal) binnen hebben om de nieuwe OZB tarieven te kunnen berekenen. In de dienstverleningsovereenkomst met Veenendaal zullen afspraken, rollen en verantwoordelijkheden over dit proces helder worden vastgelegd. Op basis van deze dienstverleningsovereenkomst wordt dan jaarlijks gewerkt aan de WOZ herwaardering.

CONCLUSIE

Het proces WOZ herwaardering 2019 is te laat afgerond (januari 2019). Dit proces had 1 oktober en uiterlijk 1 november 2018 afgrond moeten zijn zodat voor de bepaling van de OZB tarief woning 2019 door Woudenberg gebruik kon worden gemaakt van een betrouwbaar WOZ stijgingspercentage.

Verbetervoorstellen

Uit de evaluatie komen de volgende verbetervoorstellen naar voren:

- a) Maandelijkse communicatie vanuit het management Scherpenzeel naar Woudenberg over problemen, afwijkingen t.a.v. planning en afbreukrisico's;
- b) Team Belastingen Scherpenzeel/ Woudenberg maakt uitgebreide analyse stijgingspercentage woningen voor team Financiën Woudenberg;
- c) Meer sturing en bewaking op het proces WOZ (in het bijzonder de deadline van 1 oktober). Zowel team Belastingen als Kondar dienen elkaar aan te spreken op het niet halen van tussentijdse deadlines;
- d) Actieve afstemming management Scherpenzeel met ICT Veenendaal bij ICT problemen belastingpakket;
- e) Bij de vaststelling van de belastingtarieven 2020 e.v. zal de opbouw van het OZB tarief uitgebreider worden toegelicht dan de afgelopen jaren.
- f) Effectievere invulling van het opdrachtgeverschap door Woudenberg richting opdrachtnemer Scherpenzeel door gestructureerd overleg tussen beide partijen, gericht op voortgang en problemen/dilemma's die zich voordoen.