Projectplan WOZ

Tasveld 1C
3417 XS Montfoort
Postbus 3
3417 ZG Montfoort

T (0348) 471 177
E info@ang.nl
W www.ang.nl

Onderwerp	: Projectplan WOZ
Datum	: 28 juli 2020
Van	: ANG
Opgesteld door	: Ruben Veenstra
Ontvangers	: Gemeente Woudenberg

Voor een optimale WOZ-administratie zal de nadruk liggen op de WOZ-administratie van zowel woningen als niet-woningen. De secundaire en primaire objectkenmerken voor beide dient geoptimaliseerd te worden voor een goede waardering. Essentieel zijn de verschillende werkprocessen die daarop van toepassing zijn:

- Permanente Markt Analyse
- Vraagprijsanalyse
- Veldcontroles
- Huurinlichtingen formulieren analyseren incl. huurcijfers
- Vraaghuren controleren vanuit iWOZ
- KIF formulieren analyseren en verwerken in de WOZ-administratie
- Meldingen vanuit bezwaren controleren via cyclorama en indien nodig inpandig opnemen
- Een actuele BRK verwerking waarbij na verwerking met name de objectafbakening gecontroleerd dient te worden.
- Geanalyseerde waarde peilpunten voor zowel woningen als niet-woningen

Gezien de nadruk gelegd wordt op een volledige en juiste registratie van de primaire en secundaire objectkenmerken van zowel de woningen en niet-woningen zal de transitieteam voor Woudenberg veldcontroles uit voeren. Hierin zal dus fysiek het veld ingedoken moeten worden waarbij objecten gecontroleerd worden. De veldcontroles en de andere bovenstaande analyses zal bijdragen aan een grote inhaalslag van de WOZ-administratie. Daarbij zal dit verwerkt moeten worden conform de richtlijnen van de Waarderingskamer en de werkprocessen c.q. instructies van de gemeente Veenendaal. Hierbij zal dus in goede overeenstemming tussen ANG, de Waarderingskamer en de gemeente Veenendaal, gekeken moeten worden naar een zo goed mogelijk verloop van dit proces.

Projectplan WOZ

Permanente Marktanalyse

Woningtransacties, deze dienen allemaal geanalyseerd te worden.

- Transactieprijs
- Objectkenmerken Secundair en Primair
- Bruikbaarheid transactie
- Indien nodig correctie op de VVE reserve fonds

De geanalyseerde transacties die reeds op 00 staan (bruikbaar) dienen nader bekeken te worden of de KOUDV factoren nog van toepassing zijn. Over het algemeen worden woningen na aankoop opgeknapt. Volgens de screening zijn 105 objecten nog niet gescreend (99). Ook deze objecten dienen geanalyseerd te worden.

De enorme stijgers en dalers in waarde > - 24% en > +30% dienen nader bekeken te worden, dit betreft op dit moment een aantal van 92 objecten (woningen) waarbij een extreme daling of stijging in waarde voorkomt.

Courante niet-woningen:

Er is achterstand met de marktanalyse cnw, zowel huur- als kooptransacties:

- Zo staan er nog 72 transacties op 99 nog niet gescreend. Er zal een inhaalslag worden gemaakt met de marktanalyse voor zover de transacties relevant zijn voor de wpd 1-1-2020. Dit betekent dat ook analyse van marktgegevens zal plaatsvinden buiten de standaard periode van een halfjaar voor en na de waardepeildatum.

- Toetsing geschied niet alleen op bruikbaarheid. Primaire en secundaire kenmerken worden gecontroleerd en de resultaten van de marktanalyse worden vastgelegd in peilpunten. Gezamenlijk zal een goed overzicht worden verkregen van het marktniveau als wel een representatief stelsel van onderbouwingen van de WOZ-waarden.

Agrarisch en Incourante Niet-Woningen

- Gebleken is dat teveel objectkenmerken onjuist zijn. Op basis van geconstateerde fouten zal een (gedeeltelijke) inventarisatie plaatsvinden. De resultaten zullen worden verwerkt in TIOX WDC. Verwachting is dat er grote waardeschommelingen zullen plaatsvinden als gevolg van het wijzigen van Archetypen en Functionele Correcties.

- Speciale aandacht zal ook uitgaan naar de toegekende oppervlakten per perceel en verhouding bebouwde grond en extra grond.

Projectplan WOZ

Vraagprijsanalyse

Voor dit werkproces dienen advertenties vanuit iWOZ gecontroleerd te worden. Vanuit deze hoek kan bekeken worden of de vraagprijzen vrijwel aansluit op de markt en de WOZ-waarde. Echter wordt er voor de WOZ waardering uitgegaan van gerealiseerde transacties.

Vanuit dit werkproces zijn de objectkenmerken primair en secundair goed te toetsen. Hier zal dus ook de nadruk op liggen.

Veldcontroles

Veldcontroles geven een goed beeld van de objecten in de werkelijke situatie. Er zal beoordeelt worden of de KOUDV factoren aangepast moeten worden secundair. Primair zal gekeken worden of alle onderdelen actueel zijn. Ook zal dit na de veldcontrole extra vanuit Cyclorama gecontroleerd worden.

Bezwaarafhandeling

Involon heeft de (WOZ) bezwaren verwerkt in het Gouw5 systeem, echter is dit niet volledig gedaan, er zal door Claudia een nieuw overzicht gemaakt worden. Hier zal zij ook de verdeling maken tussen de bezwaren voor het transitieteam ANG en Kondar. Bezwaarafhandeling is een belangrijke bron voor de objectkenmerken. Er zal, indien nodig, foto's opgevraagd worden bij belanghebbende om de situatie te kunnen beoordelen. Indien nodig zal er een inpandige opname gepland worden. (Conform de regels van het RIVM inzake COVID-19.)

Er zal met Kondar concrete afspraken gemaakt moeten worden over de aanlevering van de bezwaren die zij zullen behandelen. Er is afgesproken dat zij ook de objectkenmerken primair en secundair zullen controleren en een controle record vullen naar aanleiding van bezwaar.

De niet-woningen bezwaren, circa 20 stuks, zal door transitieteam ANG opgepakt worden.

Herwaardering vorig tijdvak

Kondar heeft vorig tijdvak gewaardeerd er diende nog een deel afgerond te worden van deze waardering. Kondar geeft aan dit inmiddels gereed te hebben en de gegevens naar Involon gestuurd. Deze zijn niet verwerkt in het Gouwsysteem.

Huurinlichtingen formulieren incl. huurcijfers

- Huurcijfers worden verzameld en geanalyseerd middels verstuurde huurinlichtingenformulieren en aanbod.

- Vraaghuurprijzen worden ook vanuit iWOZ gecontroleerd

- Indien de resultaten van de marktanalyse hiertoe aanleiding geven, zal gericht op bepaalde hoofdsoorten en/of waardegebieden de objectkenmerken van courante niet woningen worden geïnventariseerd

Projectplan WOZ

DE ANG CONNECTIE
De verbindende factor tussen organisatie en informatie

Procescoördinatie

Gedurende het gehele project zullen de medewerkers worden aangestuurd door de procescoördinator. De procescoördinator bewaakt de planning en de voortgang, als ook de kwaliteit van de administratie.

Bevindingen PvA - Woudenberg - Involon

Aanpak per categorie

Geconstateerd is dat de volgende controles niet meegenomen zijn:

- Mutatie signalering BGT
- Vergunningen WABO incl. kleine verbouwingen vanuit BAG extract
- Vergunningsvrije bouwwerken: Signaleringen vanuit Luchtfoto's (controleren op actualiteiten)

Woningen:

- Permanente Markt Analyse (uit overzicht blijkt niet vanuit welke signalering dit is)
- Vraag Prijs Analyse (uit overzicht blijkt niet vanuit welke signalering dit is)
- Bruikbaarheid van Transacties: Analysecodes 99 omgezet naar een andere code
- Correcties Vereniging van Eigenaars/reservefonds (Actueel item)
- Andere signalering betreffende het vullen van de controle record (record25)
- Wat is de status van de BAG? Is deze actueel en bijgewerkt
- Reeds gedane terugmeldingen; zijn deze verwerkt in de WOZ-administratie

Niet-woningen:

- Functionele afschrijving
- Levensduurverlenging
- Bedragen exclusief/inclusief BTW

Agrarisch:

- Materiaal Hout/steen etc. registratie in de WOZ op WDO niveau
- (Mee)getaxeerde grond

Structurele controles vanaf 2021

- Geconstateerd is dat de volgende punten niet meegenomen zijn in de structurele controles:
- Controle van de drie naastgelegen objecten meenemen in de controle:
- Repeterende bouw, appartementen/flats heeft vaak een domino effect dit zorgt voor bulk controle record
- In vooroverleg met WOCO kan inhoud/vierkante meters besproken worden van de objecten. Bij 5 procent afwijking met steekproefsgewijs inmeten met meetstaat 2580. Verwerken in WOZ administratie. (gevolg voor waardering en controle record)
- Voormeldingen met belanghebbenden (oudere subjecten) over KOUDV factoren, in vroeg stadium van herwaardering subjecten betrekken zal uiten tot een lager aantal bezwaren.
- Huurinlichting formulieren (HIF) Niet-woningen en Koopinlichtingen formulieren (KIF) voor niet-woningen en woningen
- Jaarlijkse inventarisatie van agrarische objecten; Van agrarische objecten naar woningen getransformeerd.