Memo

gemeente Weststellingwerf

Aan:	Raad
Van:	Burgemeester en wethouders
Team:	Belastingen & Vastgoedinformatie
Datum:	28 februari 2022
Onderwerp:	Wijziging methodiek Waardering Onroerende Zaken (WOZ)
Bijlage memo:	Flyer bij belastingaanslag
N.a.v. toezegging raad d.d.:	

Kennis te nemen van

- de afronding van het proces van de wettelijke verplichting voor alle gemeenten in Nederland om de woningen per 1 januari 2022 niet meer te taxeren op basis van kubieke meters (inhoud) maar op basis van vierkante meters (gebruiksoppervlakte).
- de goedkeuring van de Waarderingskamer op dit bestand met de gebruiksoppervlakte en daardoor de toestemming om eind februari alle aanslagen te kunnen versturen.

Inleiding

Elk jaar worden eind februari de belastingaanslagen en de WOZ beschikkingen verstuurd aan eigenaren en gebruikers van al het onroerend goed binnen de gemeente. Eén van de belastingsoorten is de onroerende zaakbelasting met als heffingsgrondslag de WOZ-waarde van het object.
Tot vorig jaar werd de WOZ-waarde van een woning bepaald op basis van kubieke meters (inhoud) en met ingang van 1 januari 2022 op basis van vierkante meters (gebruiksoppervlakte).
De gebruiksoppervlakte is de standaard meetmethode (Nen-norm 2580) waarmee bijvoorbeeld makelaars, taxateurs, woningbouwverenigingen, beleggers in vastgoed en bouwmaatschappijen werken. In de landelijke wetgeving is bepaald dat ook gemeenten deze methode moeten gebruiken bij het bepalen van de WOZ-waarde van de woningen.
De afgelopen 3 jaar is keihard gewerkt om alle woningen (in OWO verband) om te rekenen naar de gebruiksoppervlakten. Er is gebruik gemaakt van een rekentool, bouwtekeningen zijn gemeten, inpandige opnames gedaan en contact met inwoners gezocht. Er heeft een enorm kwaliteitsslag op het bestand plaatsgevonden.
Het toezichthoudend orgaan op de uitvoering van de Wet WOZ, de Waarderingskamer, heeft onze bestand(en) gecontroleerd op de juiste uitvoering van deze nieuwe verplichting en was zeer tevreden over de wijze van aanpak en het resultaat!

Kernboodschap

In het eerste kwartaal van 2022 zullen de belastingaanslagen worden verzonden aan onze inwoners, eigenaren en gebruikers. Bij de OZB-aanslag kan de overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte vragen oproepen bij de belastingplichtigen. Aangezien de gebruiksoppervlakte door veel derden partijen wordt gebruikt verschaft het veel duidelijkheid en praten we allemaal over hetzelfde. De inwoner zal met name dit eerste jaar, waarin de oppervlakte bekend geworden is, wel zeker willen weten of de juiste gebruiksoppervlakte voor zijn pand is bepaald. Er zijn vragen als, is hierdoor de WOZ-waarde van mijn object gestegen en betaal ik hierdoor nu meer onroerende zaakbelasting en/of waterschapsheffing en wat betekent dit voor de huren (woningbouwverenigingen)?
We bereiden ons als gemeente voor op deze vragen, maar mogelijk zal het aantal telefoontjes en bezwaarschriften toenemen.

Vervolg

Om zo veel mogelijk onduidelijkheden en uiteindelijk ook bezwaren te voorkomen is het belangrijk dat we aandacht besteden aan de communicatie en uitleg over deze nieuwe taxatiemethodiek. Dit doen we door middel van een flyer bij de aanslag, verwijzing naar en uitleg op onze website en de verwijzing naar de website van de Waarderingskamer.
Voor elke inwoner is de gemeente benaderbaar en transparant en is de taxateur bereikbaar voor uitleg.
Bezwaarschriften brengen ons bestand kwalitatief naar een hoger niveau, maar wat we willen voorkomen is dat de inwoners via een no cure no pay bureau zich in verbinding stellen met de gemeente. De kosten van

een dergelijk bureau staan niet in verhouding tot de inspanning van het bureau. Met onze communicatie streven we naar een direct contact met onze inwoners.