

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 december 2018

Agendanummer:

Team: BV

Zaaknr: 21185-2018

Onderwerp: Beschikbaar stellen krediet voor het waarderen op gebruiksoppervlakte

Aan de raad

Inleiding

De Waarderingskamer controleert of gemeenten de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer stelt alle gemeenten verplicht om vanaf 2022 alle woningtaxaties te baseren op de gebruiksoppervlakte (m²) van de woning. Op dit moment wordt er nog op bruto inhoud (m³) van de woning gewaardeerd. De Belasting Samenwerking Oost-Brabant (hierna te noemen: BSOB) voert de waardering voor de gemeente Gemert-Bakel uit, maar de kosten voor deze conversie dienen door ons te worden gedragen.

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (hierna te noemen: BAG) worden de gebruiksoppervlaktes van alle woningen geregistreerd. Bij de opbouw van de BAG zijn de gebruiksoppervlaktes in de BAG gebaseerd op een conversietabel van het ministerie van VROM. Deze tabel was grof en niet altijd juist. Dit maakt dat de gebruiksoppervlaktes van alle woningen in de gemeente Gemert-Bakel moeten worden berekend en/of gecontroleerd.

Beslispunten

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Een krediet van € 50.000,- beschikbaar stellen voor het project waarderen op gebruiksoppervlakte.2. De kosten hiervan voor € 27.000,- ten laste brengen van de post Onvoorzien in 2018 en voor € 23.000,- van de post Onvoorzien in 2019.3. Daarvoor de 14^e begrotingswijziging 2018 vast te stellen. |
|---|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie financiën en bestuur d.d. 20 november 2018

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

--

Beoogd effect

Voldoen aan de regelgeving en daarmee borgen dat de OZB inkomsten vanaf 2022 kunnen worden geïnd.

Duurzaamheid

--

Argumenten

1.1 Het project kan tijdig worden afgerond

Op 1 juni 2019 moeten de gebruiksoppervlaktetjes voor 80% in de BAG op orde zijn. Dit zijn de eenvoudige gevallen. De overige 20% op 1 juni 2020. Dit zijn de gevallen die meer tijd in beslag nemen. Door het bedrag beschikbaar te stellen kan hieraan worden voldaan.

1.2 Administratie op orde voorkomt meer bezwaarschriften

Door de gebruiksoppervlaktetjes in zowel de BAG-registratie als in de WOZ-registratie op orde te hebben wordt mogelijk voorkomen dat er vanaf 2022 meer bezwaarschriften worden ingediend ten opzichte van de voorgaande jaren. Door de nieuwe werkwijze zal de OZB-opbrengst voor de gemeente niet veranderen. Echter voor de individuele woningeigenaren kan het wel invloed hebben op de hoogte van de WOZ-aanslag (voor- of nadeel).

Kanttekeningen

1.1 Niet tijdig afronden van het project kan leiden tot minder inkomsten

De sancties voor het niet tijdig aanpassen van de gebruiksoppervlaktetjes in de BAG- en WOZ-registratie zijn niet bekend. Er is echter wel een groot risico dat de Waarderingskamer geen toestemming geeft voor het beschikken in 2022, waardoor de inkomsten OZB in gevaar komen (geraamde opbrengst in 2022: € 8.311.000,--).

1.2 Niet tijdig afronden van het project betekent mogelijk hogere kosten

Als het project niet tijdig kan worden afgerond dient het traject alsnog versneld te worden doorlopen wat mogelijk extra kosten met zich mee brengt als gevolg van beperkte capaciteit bij de partijen die deze werkzaamheden kunnen uitvoeren. Deze conversie is namelijk een landelijk probleem.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

Voor het uitvoeren van deze extra werkzaamheden is het noodzakelijk om een gespecialiseerde medewerker in te huren. Het college van burgemeester en wethouders heeft inmiddels voor de periode oktober 2018 tot en met december 2018 een bedrag van € 25.000,- ter beschikking gesteld vanuit bestaande budgetten in de begroting (zerobudgeting). Dit budget is echter niet toereikend en moet worden aangevuld. Daarom wordt uw raad middels de 14^e begrotingswijziging gevraagd om een krediet van € 50.000,-- beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden die in 2019 en 2020 worden uitgevoerd. Daarvan € 27.000,- ten laste brengen van de post Onvoorzien in 2018 en € 23.000,- ten laste van de post Onvoorzien in 2019.

Uitvoering

- Vanaf heden tot 1 juni 2020 worden de gebruiksoppervlaktetjes van alle woningen op orde gebracht.
- Van 1 juni t/m 31 december 2020 worden de waarderingsmodellen opnieuw ingericht door de BSOB.
- Op 1 januari 2021 worden de burgers op de hoogte gebracht van de nieuwe werkwijze door de BSOB.
- In het jaar 2021 wordt een schaduwwaardering gedraaid door de BSOB.
- Vanaf 2022 wordt op gebruiksoppervlakte gewaardeerd door de BSOB.

Bijlagen

--

Ter inzage gelegde stukken

--

Gemert, 16 oktober 2018

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.J.L.G. van Oudheusden'.

A.J.L.G. van Oudheusden

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen'.

ing. M.S. van Veen