

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	57709
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	7 juni 2019	Behandeld door	G.D. Dangremond
Onderwerp	Waarderen naar gebruiksoppervlakte en mogelijke gevolgen voor de WOZ	Team	Financiën

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Met ingang van 2022 moeten alle gemeenten andere gegevens over gebouwen en woningen gaan gebruiken in de basisregistratie (BAG). Deze basisregistratie wordt onder andere gebruikt om de WOZ waardering te bepalen. Tot op heden werd gebruik gemaakt van de inhoud van woningen (m³); vanaf 2022 moet de gemeente de gebruiksoppervlakte (m²) gaan gebruiken. Dit is een regeling vanuit het rijk met als doel om aan te sluiten bij de praktijk dat de waarde van een woning veel meer afhankelijk is van het gebruiksoppervlak dan van de inhoudsmaat. Hierdoor zullen de WOZ waarderingen van woningen beter gaan aansluiten bij de praktijk van de markt.

Dit geldt ook voor Nijkerk. Nijkerk werkt voor het wijzigen van deze Basisregistratie samen met de GBLT, de organisatie die ook de WOZ-waarderingen en WOZ-heffingen voor ons uitvoert. De GBLT heeft daartoe een project "Waarderen op gebruiksoppervlakte" en pakt deze omslag voortvarend op.

In dit project worden voor alle ongeveer 17.000 woningen van de gemeente Nijkerk de gebruiksoppervlakte bepaald. Om de gebruiksoppervlakte correct te bepalen dienen de relevante kenmerken van de woning correct te zijn. Daarom worden in het project voor alle woningen de kenmerken van de woning gecontroleerd en gecorrigeerd. De zogenaamde mutatiedetectie. GBLT maakt hierdoor een kwaliteitsslag in de gegevens waarop de WOZ-waarde wordt bepaald. Hierbij dient gedacht te worden aan tuinhuisjes, dakkapellen aan de achterzijde van het object geplaatst, die vergunningsvrij zijn en daarom niet in beeld zijn vanuit het vergunningstraject, maar wel meetellen in de waardebepaling van het object. Hierdoor ontstaat een zo goed mogelijke schatting van de gebruiksoppervlakte die wordt opgenomen in de basisregistratie (BAG) en ook gebruikt wordt voor de WOZ. Ter informatie, in deze stappen zijn voor de gemeente Nijkerk (17.000 woningen) ongeveer 8.000 wijzigingen doorgevoerd die relevant kunnen zijn voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte. Deze fase is nu afgerond; inwoners hebben hier nog niets van gemerkt omdat het puur

administratieve handelingen zijn.

Vervolgens is nu gestart met het waarderen van de WOZ-waarde van alle woningen op basis van deze nieuwe gegevens. Het is de bedoeling om met ingang van het volgend beschikkingsjaar (2020) deze WOZ-waarde te gaan gebruiken.

Impact voor inwoners

De WOZ-waarde van een woning komt tot stand door het modelmatig vergelijken van de woning met vergelijkbare woningen in dezelfde buurt waarvan een recente verkoopprijs beschikbaar is. De modelmatige berekening vergelijkt deze woningen op een aantal kenmerken die bepalend zijn voor de waarde. Relevante kenmerken zijn in ieder geval: de ligging van de woning, het type woning, de grootte van de woning, het bouwjaar, de aanwezige bijgebouwen en de grootte van de kavel. Voor de grootte van de woning werd de inhoudsmaat gehanteerd en dat zal vanaf nu de oppervlaktemaat zijn. Daardoor ontstaat een betere schatting van de waarde. Als je bijvoorbeeld je eigen woning vergelijkt met een recent verkochte woning die net iets meer vierkante meters oppervlakte heeft, maar verder hetzelfde is, zal de waardering van jouw woning net iets lager uitkomen dan die van de woning waarmee hij vergeleken is.

De waarde van een woning zal in principe dus niet of nauwelijks veranderen bij de overgang van waarderen op inhoud naar gebruiksoppervlakte. De woning zelf is namelijk niet veranderd. Individueel kan de uitvoering van deze maatregel, een effect per object hebben, omdat er gewijzigde informatie is opgenomen over de woning in de WOZ-bestanden (zoals hierboven uitgelegd). Alleen de overgang van m3 naar m2 leidt tot betere waarderingen (dus dichterbij de daadwerkelijke waarde van je woning), maar niet tot een substantiële wijziging van de waarde.

De heffing wordt vervolgens berekend over de geschatte waarde. De heffing gebruikt niet m3, maar ook geen m2 om tot een tarief te komen. Alleen de geschatte waarde is bepalend voor de op te leggen heffing.

Een buurgemeente van onze gemeente Nijkerk heeft het afgelopen jaar beschikt op basis van gebruiksoppervlakte en daar is niet expliciet veel ruchtbaarheid aan gegeven naar de burger. De taxatieverslagen, de teksten op de website van de gemeente en GBLT zijn aangepast, maar er zijn geen brieven verstuurd naar de burger en ook geen bijsluiter gedaan bij de beschikking. De nieuwe beschikking op basis van gebruiksoppervlakte heeft niet meer vragen of telefoontjes opgeleverd bij het Klant Contact Centrum van GBLT en het aantal bezwaren is ook niet toegenomen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

de heer G. van Beek

De burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema