



GBTwente

WOZ-waardering woningen: overgang van m3 (inhoud) naar m2 (gebruiksoppervlakte)

Werkwijze van GBTwente

Bart Lassche en Maartje Hooijmans
Toelichting gemeenteraad dinsdag 15 september 2020



Even voorstellen



Maartje Hooijmans
strategisch adviseur



Bart Lassche
plaatsvervangend directeur

Gemeenschappelijke Regeling



GBTwente

*GBTwente waardeert, heft en int
gemeentelijke belastingen voor
gemeenten op een betrouwbare,
dienstverlenende en efficiënte wijze.*

Inwoners:	600.000
Aanslagen:	350.000
Objecten:	279.000



Demmersweg 140 Hengelo

Uitvoerings- overeenkomsten met



gemeente Bronckhorst



GBTwente

	Totaal in 2019	Hengelo
Aanslagbiljetten	350.000	59.400
Telefoontjes	33.500	1.415
E-mails	40.000	---
WOZ-bezwaren	5.750	765

Heffingsbezwaren

Verzoeken kwijtschelding

Aanmaningen

Totaal	Hengelo
--------	---------

5.400 935

26.250 4.200

33.000 6.000

Hoe werkt het proces van besluitvorming en uitvoering?



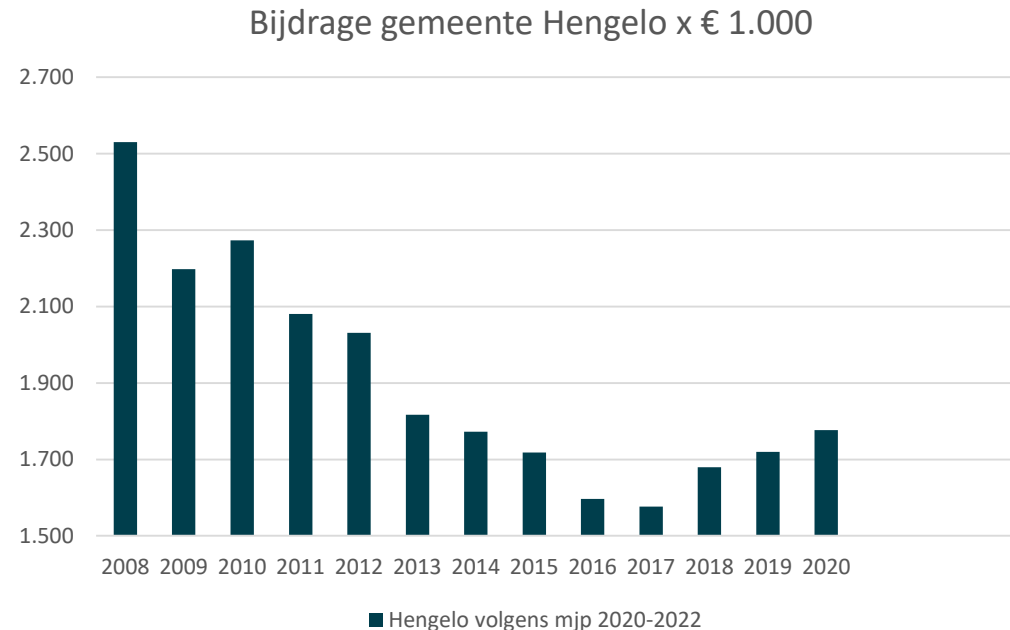
- Besluitvorming
- Iedere gemeente in de GR heeft hierbij 3 keuzes in dienstverlening: basisuitvoering (90-95%), plus of maatwerk

GBTwente

- Advies en uitvoering op het gebied van waarderen, heffen en innen

Uitvoeringskosten gemeente Hengelo

Iedere gemeente in de GR van GBTwente betaalt jaarlijks een bijdrage voor de verleende diensten. Voor de gemeente Hengelo is deze bijdrage (sinds de toetreding in 2009) als volgt:



In detail



Belastingsoort	Opbrengsten in €
Afvalstoffen	7.017.500
Begraafrechten	437.700
Havengeld	503.700
Honden	513.000
OZB	23.517.000
Leges WABO	170.900
Parkeren	183.700
Precario	305.300
Rioolheffing	7.973.100
Toeristen	134.300
Totaal	40.756.200

Wet WOZ





WOZ-stellingen

- De WOZ-waarde is de executiewaarde
- De WOZ-waarde is altijd lager dan de marktwaaarde (verkoopwaarde)
- De WOZ-waarde komt overeen met de marktwaaarde (verkoopwaarde)
- De WOZ-waarde 2020 is bepaald op de marktwaaarde op 1 januari 2019?
- De WOZ-waarde 2020 is bepaald naar de situatie op 1 januari 2020?



Wat is de Wet WOZ?

Wet WOZ: Wet Waardering Onroerende Zaken

Splitsing in vastgoed tussen woningen en niet-woningen

Naast OZB ook erf- en schenkbelasting, eigenwoningforfait, waterschapsheffing en BIZ

De Waarderingskamer houdt toezicht. Oordeel Gemeentelijk Belastingkantoor Twente



Goed

Waarderingskamer heeft
ingestemd met bekend maken
WOZ-waarden voor 2020.



Waarvoor bepaalt GBTwente de WOZ-waarden?

Alle soorten vastgoed:

- Woningen, incl. recreatiewoningen en garageboxen
- Courante niet-woningen: winkels, kantoren, horeca- en bedrijfspanden
- Agrarische objecten
- Incourant vastgoed: scholen, sportvelden en -gebouwen, zorglocaties e.d.
- Ongebouwde grond: bouwterrein
- Bijzondere objecten: o.a. voetbalstadions en ziekenhuizen

Heeft u een eigen woning? Dan betaalt u OZB als eigenaar.
Bij zgn. niet-woningen betaalt een gebruiker ook OZB.



Hoe komt de WOZ-waarde tot stand?

- Alle kenmerken van woningen zijn bekend en worden vergeleken met die van verkochte woningen
- Gehele jaar door voeren we marktanalyse uit
- Er is sprake van modelmatige waardering
- Géén indexering

Hierbij wordt de WOZ-waarde bepaald naar de situatie op 1 januari van het jaar ervoor, waarbij we rekening houden met marktontwikkeling



Waarom van m3 naar m2?

Wettelijke eis Waarderingskamer; in 2022 waarderen op gebruiksoppervlakte.

(indien gewenst; grondslag wettelijke eis in geheel beschikbaar)





Wat is het voordeel voor inwoners?

Gebruiksoppervlakte wordt nu voor meer doeleinden gebruikt:

- Vanaf 1 januari 2022 door alle gemeenten voor de WOZ
- Één manier van meten



Door voor de WOZ ook van de gebruiksoppervlakte uit te gaan, is dit voor inwoners beter herkenbaar, duidelijker en zijn gegevens met elkaar vergelijkbaar.

Een voorbeeld



Woning 1: € 160.000,- 18-01-19

Hoekwoning	104 m ² (345 m ³)
Berging	8 m ²
Grond	214 m ²



Woning 2: € 157.500,- 05-01-19

Hoekwoning	104 m ² (345 m ³)
Berging	8 m ²
Grond	214 m ²



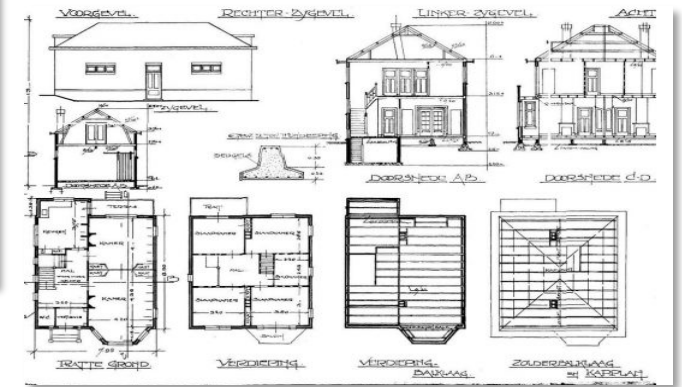
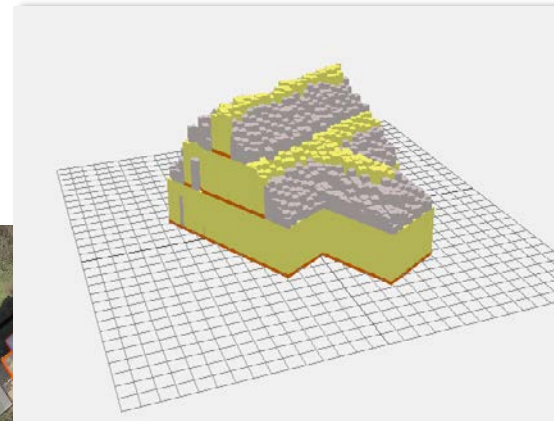
Woning 3: € 145.000,- 07-12-18

Tussenwoning	104 m ² (345 m ³)
Berging	10 m ²
Grond	123 m ²

De waardering is het gemiddelde van de gerealiseerde verkoopcijfers. Op basis van deze 3 verkopen, is de gemiddelde WOZ waarde voor de hoekwoningen € 158.000,- en voor de tussenwoningen € 146.000,-. Vergelijking op Gebruiksoppervlakte (m²) of op Inhoud (m³) leidt tot hetzelfde resultaat, aangezien de onderlinge verhoudingen ongewijzigd blijven.

Hoe werken we?

- 3D-software
- Actuele luchtfoto's en hoogtekarten
- Bouwtekeningen
- Controles ter plaatse en in het veld





Wat komen we tegen bij de omzetting?

- Gegevens van de woningen zijn vanaf 2009 van de gemeente Hengelo overgenomen door GBTwente
- BAG-gegevens zijn grotendeels afkomstig vanuit de WOZ (na een conversie 2010)
- Administratieve fouten zijn en worden gemaakt
- Sloop, vergunningsvrije en illegale bouw zorgen voor onvolledige registratie





Wat betekent dit op macroniveau?

$$\text{OZB-tarief} = \frac{\text{totale opbrengst voor woningen}}{\text{totale WOZ-waarde van alle woningen}}$$

De totale WOZ-waarde van alle woningen in Hengelo bedraagt ruim € 7,5 miljard. De totale opbrengst OZB voor woningen in Hengelo bedraagt ca. € 10,8 miljoen.

Indien de totale WOZ-waarde van alle woningen hoger wordt, bijvoorbeeld € 8,0 miljard, gaat het tarief omlaag bij gelijkblijvende opbrengst.



Een voorbeeld wat dit betekent op macroniveau

$$0,1436 \% = \frac{10.800.000}{7.520.000.000} \quad (\text{afgeronde bedragen, huidig tarief})$$

$$0,1350 \% = \frac{10.800.000}{8.000.000.000} \quad (\text{WOZ-waarden stijgen, gelijke opbrengst})$$

$$0,1543 \% = \frac{10.800.000}{7.000.000.000} \quad (\text{WOZ-waarden dalen, gelijke opbrengst})$$



Niet eens met de WOZ-waarde of vragen? (1/3)

Vooraf:

- geeft GBTwente inwoners inzage in de objectkenmerken van de eigen woning d.m.v. *Voormeldingen*, vóóordat de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Inwoners kunnen op dat moment akkoord geven of vragen stellen over de kenmerken
- krijgen Voormeldingen in Hengelo dit jaar extra aandacht, vanwege de overgang van m3 naar m2
- kunnen inwoners binnen 6 weken na het versturen van de WOZ-beschikkingen bij vragen *bellen met een taxateur* en komen we vaak ter plaatse kijken



Niet eens met de WOZ-waarde? (2/3)

Zijn inwoners het niet eens met de WOZ-waarde? Dan kunnen ze zelf:

- GBTwente bellen, dan kijken wij met inwoners mee en herstellen we direct als dit mogelijk of nodig is. Zo niet, dan helpen we bij makkelijk een bezwaar te maken via MijnGBTwente. Dit is veilig, snel en goedkoop;
- proberen we binnen 4 maanden (inhoudelijk) antwoord te geven, maar hebben we formeel t/m 31 december de tijd;

Niet eens met de WOZ-waarde? (3/3)

Wat is (de rol van) NCNP: No Cure No Pay?

- Commerciële partijen, die de kosten bij de overheid in kunnen dienen als ze in het gelijk worden gesteld (en het bezwaar gegrond is)
- Tot wel € 785,- per gegrond bezwaarschrift voor woningen



The wizard of WOZ



WOZMeldpunt.
Gratis deskundig bezwaar WOZ-waarde

Eerlijke  **WOZ**
Iedereen verdient een eerlijke WOZ

Gemaakte bezwaren



55% via NCNP-bureaus

‘Wurgcontract’

Tot wel 10 maanden afhandeltijd

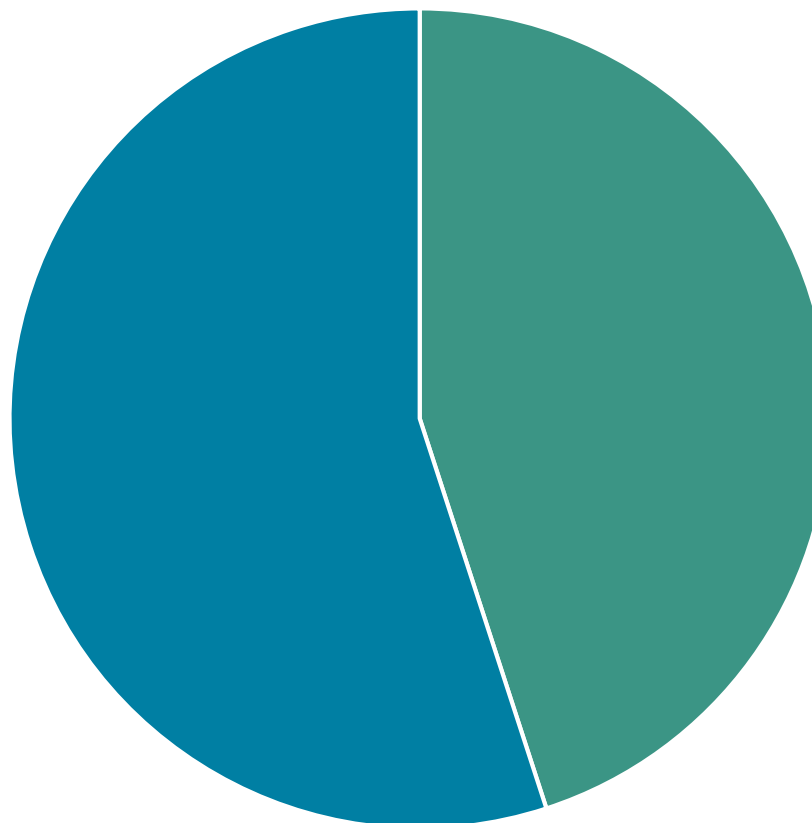
Kosten Hengelo: € 150.000,- (2020)

Onpersoonlijk

Afstandelijk en onjuiste informatie

Belang: commercieel

Inhoudelijk soms onvolledig



45% via GBTwente

Makkelijk

Ca. 4 maanden afhandeltijd

Kosten: € 0,-

Persoonlijk

Wij houden rekening met uw situatie

Belang: betrouwbare overheid

Inhoudelijk volledig en juist



Wat betekent dit voor een inwoner zelf?

- Een lagere aanslag OZB

Voorbeeld: de WOZ-waarde wordt verlaagd met € 10.000,- naar € 240.000,-.
De inwoner krijgt € 14,36 terug en betaalt nog € 344,64 OZB.

Kostenvergoeding voor NCNP-bureau:

- Bezwaarschrift	€ 261,-
- Hoorzitting	€ 261,-
- Taxatierapport + inzage kadaster	<u>€ 217,- + btw</u>
totaal	€ 785,-

Maatregelen rondom Corona

Er zijn afspraken gemaakt tussen alle gemeenten en GBTwente over:

- uitstel van betaling voor ondernemers tot 1 oktober 2020;
- het éénmalig versturen van een (kosteloze) herinnering, voorafgaand aan een aanmaning;
- het opleggen van aanslagen voor marktgelden en precariobelasting, waarbij we er rekening mee houden als ondernemers geen gebruik konden maken van de openbare ruimte;
- persoonlijke benadering van ondernemers die uitstel hebben aangevraagd (over het vervolg ná 1 oktober). Alleen maar positieve reacties;



En nu?



NU JULLIE, met hulp van ons

Wij blijven werken aan sneller, foutloos en goedkoper.

Bedankt voor jullie aandacht

Heeft u nog vragen?