

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp

WOZ-waardering naar
gebruiksoppervlakte

Zaaknummer

3085208

Uw kenmerk

Datum

30 juni 2020

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks ontvangen de woningeigenaren in Hengelo de WOZ-beschikking en de aanslag voor Onroerende zakenbelasting.

De WOZ-waardebepaling is een modelmatige waardebepaling waarbij de marktwaarde van een woning wordt bepaald. Objectkenmerken worden vergeleken met soortgelijke verkochte woningen. Gemeenten hanteren niet allen dezelfde objectkenmerken om tot een waardering te komen. Zo wordt uitgegaan van kubieke meter bruto inhoud (zoals wij nu nog doen), van netto vloeroppervlakte (NVO), bruto vloeroppervlakte (BVO) of gebruiksoppervlakte (GBO).

Uniforme waardering op basis van GBO

De waarderingskamer heeft geoordeeld, dat deze verschillende waarderingswijzen strijdig zijn met de Wet WOZ. Ze heeft de bevoegdheid om richtinggevende uitspraken te doen over waar een kwalitatief goede waardering aan moet voldoen. De waarderingskamer heeft daar invulling aan gegeven door gemeenten te verplichten om voor eind 2021 de waardering te baseren op gebruiksoppervlakte (GBO). Hiermee wordt ook aangesloten bij wat branche breed bij waardering van objecten (BAG bv ook) de tendens is.

Hengelo is nu aan de beurt

Het "project m3→m2" wordt dit jaar uitgevoerd voor Hengelo. De waardering t.b.v. de aanslagen 2021 moet dan op basis van de nieuwe systematiek gaan plaatsvinden.

Consequenties voor de gemeente

Met zijn allen brengen de woningeigenaren het (met inflatie toegenomen) totaalbedrag onroerende zakenbelasting woningen op. De gemeenteraad bepaalt bij de Kadernota 2021-2025 hoeveel geld we in 2021 met de Ozb willen ophalen. De systematiek van waarden daarachter is dan voor de gemeentelijke baten niet interessant. Immers: de WOZ-waarde en het percentage dat we in enig jaar in rekening brengen zijn communicerende vaten, waarbij toegerekend wordt naar de afgesproken begrote baten.

Effect voor de inwoners

De andere berekening zal in het algemeen niet tot een andere WOZ-waarde leiden. Wel wijzigt zoals elk jaar de WOZ-waarde door de marktontwikkeling bij woningprijzen. Omdat vanaf nu op basis van gebruiksoppervlakte wordt gewaardeerd kan de WOZ-waarde van een individuele woning wel anders uitpakken. Er zijn bijvoorbeeld woningen, die veel bergruimte hebben onder een schuine kap. De ruimte onder de schuine kap waar het lager is dan 1,50 meter wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, waardoor zo'n woning in WOZ-waarde kan dalen. Een ander effect is, dat woningen met hoge plafonds wel meer inhoud hebben, maar niet meer gebruiksoppervlakte dan vergelijkbare woningen met plafonds op de gemiddelde hoogte. Ook deze kunnen door de wijziging in waarde dalen. Omdat de marktwaarde van het hele woningbezit in

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Hengelo niet opeens daalt omdat we een berekeningssystematiek wijzigen, zullen er ook woningen zijn die een verhoging van WOZ-waarde laten zien. Zo kan per type woning een klein of groter herwaarderingseffect ontstaan. Daarom zal elke inwoner in 2021 extra aandacht hebben voor de nieuw vastgestelde waarde, wat kan leiden tot extra bezwaarschriften.

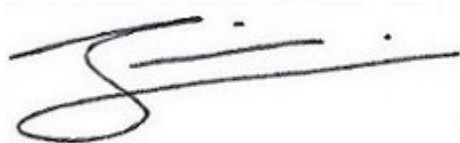
Impact voor het waarderingsproces bij GBTwente

De impact voor GBTwente is groot, omdat alle woningen onder de loep genomen moeten worden. Hier is extra inzet gepland. 5 FTE externe uitbreiding zouden al 3 maanden moeten meedraaien, maar door Corona konden deze mensen niet ingewerkt en ingezet worden. Het project leidt tot meer afwijkingen in waardering, die onderzocht moeten worden. Er zijn meer huisbezoeken nodig. Op dit moment wordt overwogen om voormeldingen te doen voor objecten, waar de herberekening tot afwijkingen van de oude waarderingswijze leidt. Dan kunnen inwoners vroegtijdig reageren op de nieuwe WOZ-waarde. Dit is bewerkelijk, maar voorkomt een deel van de bezwaren achteraf. GBTwente kiest voor kwaliteit vóór snelheid en vraagt daarom om zo laat mogelijk de WOZ-waarden aan de gemeente te mogen afgeven voor de bepaling van de OZB-tarieven 2021. Daarom is met GBTwente afgesproken, dat ze tot 15 oktober a.s. de waarden mogen bijstellen en dan pas de concept-verordening op te stellen en in te zenden. U zult deze ene verordening dan later, maar nog wel voor de politieke markt, ontvangen.

GBTwente wil u in september informeren

Deze technische operatie vraagt om een goede uitleg. GBT zal dit verzorgen richting de inwoners, maar wil dit ook goed toelichten bij uw raad. Ze biedt aan om in een Politieke Markt, of andere door het Presidium te bepalen bijeenkomst, toelichting te geven op dit project. Het college ondersteunt dit verzoek en adviseert het Presidium om de uitnodiging aan te nemen. GBTwente zal de gelegenheid gebruiken om ook in te gaan op actuele andere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.