

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
 E. Leppink

Datum
 28 september 2021

Onderwerp
 WOZ-waardering 2021

Geachte leden van de raad,

In het politiek beraad over de Jaarverantwoording 2020 hebben wij toegezegd u in het derde kwartaal van 2021 te informeren over een drietal zaken met betrekking tot de WOZ-waardering 2021. Het gaat om het effect van de coronamaatregelen op de WOZ-waardering 2021, de gevolgen van de aanpassing van de waarderingsgrondslag voor de WOZ-waardebepaling (van m³ naar m²) en het aantal bezwaren tegen de WOZ-waardebepaling in 2021. Via deze raadsbrief informeren wij u over deze onderwerpen.

Effect van corona op WOZ-waardering 2021

Gemeenten moeten voor de WOZ-waardering 2021 rekening houden met de gevolgen van corona op de waarde van niet-woningen. In de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is bepaald dat wanneer er sprake is van een bijzondere omstandigheid, zoals in dit geval de beperkende coronamaatregelen, de waarde bepaald dient te worden naar de staat van het object aan het begin van het kalenderjaar (= 1 januari 2021). Dit in afwijking van de standaard waarde peildatum die één jaar voor het begin van het kalenderjaar ligt, waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

GBTwente, dat de WOZ-waardering voor de gemeente uitvoert, heeft daarom op basis van landelijke uitvoeringsrichtlijnen voor alle niet-woningen vastgesteld in hoeverre de coronamaatregelen van invloed zijn op de WOZ-waarde. Voor winkels, horeca, hotels en een aantal resterende incurante objecten is geconcludeerd dat (in de meeste gevallen) als gevolg van de bijzondere omstandigheid, de gebruiksmogelijkheden door de specifieke situatie ernstig belemmerd zijn en deze hebben geleid tot substantiële waardeverandering. In onderstaande tabel wordt dit weergegeven.

Tabel 1. WOZ-waardecorrectie en OZB-inkomsten 2021

Som van WOZ-waarde	Som van Corona correctie	Aantal objecten	% corona correctie	OZB eigenaren (Niet woning)	OZB gebruikers (niet woning)	Totaal
€ 286.608.000	- € 14.457.800	845	5%	- € 64.366	- € 51.093	- € 115.460

Gemiddeld genomen is er een correctie toegepast van 5% voor de bijzondere omstandigheid als gevolg van corona. Hiermee gaat een bedrag van afgerond 115.000 euro aan gedeelde OZB-inkomsten gepaard.

Gevolgen aanpassing waarderingsgrondslagen op WOZ-waarden

De Waarderingskamer heeft in 2016 het besluit genomen om alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties verplicht woningen te laten waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte (m²) in plaats van inhoud (m³). Gemeenten hebben hiervoor een overgangstermijn van vijf jaar gekregen, zodat deze omzetting vóór 1 januari 2022 gereed dient te zijn. GBTwente heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd tijdens een informatieavond begin september 2020.

GBTwente verzorgt voor alle deelnemende gemeenten de omzetting van inhoud naar gebruiksoppervlakte. In 2020 zijn alle woningen in Almelo omgezet en worden deze vanaf 2021 gewaardeerd op gebruiksoppervlakte. In bijgaande rapportage 'van inhoud naar gebruiksoppervlakte' rapporteert het GBTwente over de resultaten van deze omzetting voor wat betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde (INT-78540).

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe waardering op basis van gebruikersoppervlakte heeft geleid tot mutaties in de WOZ-waarden. Op macroniveau leidt dit in principe niet tot een wijziging in de waardering. De waarde wordt namelijk vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen. Die verkoopcijfers wijzigen niet, welke basis er ook gebruikt wordt. Echter, doordat het GBTwente de kenmerken heeft gecontroleerd en daarbij in sommige gevallen is geconstateerd dat de werkelijkheid afwijkt van de WOZ-administratie, wat in die gevallen heeft geleid tot een mutatie in de kenmerken, kan er op microniveau wél een waarde-mutatie (anders dan de marktwerking) plaatsvinden. Tevens dient de WOZ-waarde elk jaar opnieuw vastgesteld te worden. Hiervoor dient elk jaar opnieuw bekeken te worden hoe de waarde zich verhoudt tot de beschikbare vergelijkbare verkoopcijfers. Dit kan óók leiden tot waarde-mutaties (afwijkend van de trendmatige WOZ-ontwikkeling).

In die gevallen waar een extreme waardestijging ontstond heeft het GBTwente voorafgaand aan de aanslagoplegging contact opgenomen met de belanghebbenden, en gevraagd om de objectkenmerken te controleren. Dit waren er 1933. De mutaties zijn vóór de aanslagoplegging verwerkt. Na de aanslagoplegging en de verwerking van de WOZ-bezwaren (stand augustus 2021), kan het volgende overzicht worden gegeven van de bezwaarafhandeling.

Omschrijving	Aantal
Aantal woningen	33.098
Waarvan WOZ-waarde 2020 en 2021	32.251
Waarvan in bezwaar	1.245
Waarvan bezwaar afgehandeld	955
Waarvan waarde verlaagd nav bezwaar	402
Waarvan waarde verlaagd en gewijzigde gebruiksoppervlakte	105
% verlaagde bezwaren en gewijzigde gebruiksoppervlakte.	26%

Van de 402 toegekende bezwaren met betrekking tot woningen die zijn betrokken in het onderzoek was er in 105 gevallen (26%) sprake van een gewijzigde gebruiksoppervlakte. Niet bekend is of de bijstelling van de WOZ-waarde in deze gevallen veroorzaakt wordt door een aanpassing van het gebruiksoppervlakte op basis van het bezwaarschrift. De aanpassing van de WOZ waarde kan ook een andere reden hebben, zoals bijvoorbeeld een aanpassing van secundaire objectkenmerken als de staat van een badkamer of keuken, of de keuze van referentieobjecten die worden gebruikt bij de WOZ-waardevaststelling.

Aantal WOZ-bezwaren

De gemeente Almelo heeft ruim 38.800 WOZ-objecten. In 2021 zijn hier tot op heden 1.346 bezwaarschriften op binnenkomen. Ten opzichte van voorgaande jaren is er sprake van een stijging van het aantal bezwaarschriften, welke zich voordoet bij de categorie woningen. Het is niet bekend waardoor de stijging in het aantal bezwaarschriften precies veroorzaakt wordt. De overgang van WOZ-waardering op basis van inhoud naar WOZ-waardering op basis van gebruiksoppervlakte kan daarbij een (tijdelijke) factor zijn omdat inwoners mogelijk de kenmerken van hun woning actiever gecontroleerd hebben. Het feit dat de het voor inwoners vanaf dit jaar veel eenvoudiger is gemaakt om een bezwaar in te dienen speelt daarnaast waarschijnlijk ook een rol. Particuliere eigenaren van woningen hebben bij hun aanslag een brief ontvangen waarmee zij met behulp van een QR-code eenvoudig en snel bezwaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door inwoners veelvuldig gebruik gemaakt.

	Aantal binnengekomen WOZ-bezwaren belastingjaar 2021	Aantal binnengekomen WOZ-bezwaren alle belastingjaren
Totaal	1.346	1.365

Jaar	Bezwaarschrift heeft betrekking op woningen	Bezwaarschrift heeft betrekking op niet-woningen	Totaal aantal WOZ-bezwaarschriften
2021	1.245	101	1.346
2020	816	174	990
2019	466	152	618

Waarschijnlijk omdat het voor inwoners eenvoudiger is gemaakt om zelf bezwaar aan te tekenen, is het aantal door zogenaamde 'no cure no pay' bureaus (NCNP) ingediende bezwaren in 2021 niet verder toegenomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van bezwaren ingediend door een belastingplichtige zelf of door een NCNP-bureau.

Jaar	Totaal aantal bezwaren	Aantal NCNP bezwaren	Verhouding NCNP bezwaren
2021 ¹⁾	1.346	415	30,90%
2020	968	500	51,70%
2019	618	246	39,90%

¹⁾ t/m 31 augustus

Het is positief te noemen dat het aantal NCNP-bezwaren in 2021 een afvlakking laat zien. Voor 2021 is rekening gehouden met een bedrag van 205.000 euro aan uit te betalen proceskostenvergoedingen aan NCNP-bureaus. Naar het zich nu laat aanzien valt dit bedrag in werkelijkheid lager uit. De meest recente prognose komt uit op een bedrag van circa 110.000 euro.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het aantal gegronde en het aantal ongegronde WOZ-bezwaren vanaf 2019. De verhouding tussen het aantal gegronde en het aantal ongegronde WOZ-bezwaren is al jaren vrijwel stabiel en is landelijk gezien vergelijkbaar met andere gemeenten.

Jaar	Periode	Aantal ontvangen WOZ-bezwaren	Aantal afgehandelde WOZ-bezwaren	Aantal gegronde bezwaren	Percentage gegronde bezwaren	Aantal ongegronde bezwaren	Percentage ongegronde bezwaren
2021	jan t/m aug	1.346	937	424	45,3%	513	55%
2020	jan t/m dec	968	965	418	43%	547	57%
2019	jan t/m dec	618	617	266	42%	351	57%

Van de binnengekomen bezwaren in 2021 zijn er per eind augustus 937 afgehandeld, waarbij er in 424 gevallen sprake is van een verlaging van de WOZ-waarde (1,1% van het totaal aantal objecten). De gemiddelde waardecorrectie bedraagt op basis van de nu behandelde bezwaarschriften circa 25.000 euro per object, hetgeen neerkomt op iets meer dan 10% van de oorspronkelijk vastgestelde WOZ-waarde. Hierbij zij opgemerkt dat de thans nog af te handelen bezwaarschriften in meerderheid zien op door NCNP-bureaus ingediende bezwaren. In het verleden is gebleken dat deze bezwaren minder vaak leiden tot een waardeverlaging dan bezwaarschriften die door inwoners zelf worden ingediend. Te verwachten valt daarom dat zowel het percentage gegronde bezwaren als de gemiddelde waardecorrectie nog lager zullen uitvallen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen

Bijlage: Rapportage 'van inhoud naar gebruiksoppervlakte' GBTwente, september 2021 (INT-78540).

GBTwente

Evaluatie Almelo

Overgang van inhoud naar
gebruiksoppervlakte

1. Inleiding

De Waarderingskamer controleert en beoordeelt gemeenten op de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Waarderingskamer heeft in 2016 het besluit genomen om alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties verplicht de woningen te laten waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte in plaats van inhoud. Gemeenten hebben hiervoor een overgangstermijn van vijf jaar gekregen, zodat deze omzetting vóór 1 januari 2022 gereed dient te zijn. GBTwente heeft de gemeenteraad hierover geïnformeerd tijdens een informatieavond begin september 2020.

2. Gemeente Almelo

GBTwente verzorgt voor alle deelnemende gemeenten de omzetting van inhoud naar gebruiksoppervlakte. Vanwege de omvang van dit project, gebeurt dit stapsgewijs. In 2020 zijn alle woningen in de gemeente Almelo omgezet en worden deze vanaf 2021 gewaardeerd op gebruiksoppervlakte. Alle inwoners hebben op dat moment ook inzage in deze gegevens door middel van het WOZ-taxatieverslag. In deze rapportage nemen we de gemeente mee in de resultaten van deze omzetting voor wat betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

2.1 Van inhoud naar gebruiksoppervlakte

De overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte brengt met zich mee dat er kenmerken wijzigen. De WOZ-waarde is (mede) gebaseerd op de kenmerken, maar een wijziging van de kenmerken betekent niet persé dat daarmee ook de WOZ-waarde anders zou zijn. Aan de hand van een voorbeeld laten wij dit zien:



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.

Uit dit voorbeeld is af te lezen dat het geen verschil maakt in de WOZ-waarde of deze woningen geregistreerd staan met inhoud of met gebruiksoppervlakte.

2.2 Objectkenmerken

Gebruiksoppervlakte is een nieuw objectkenmerk, waarbij veel controles hebben plaatsgevonden. Tijdens de omzetting van inhoud naar gebruiksoppervlakte zijn veel kenmerken van woningen ook meteen aangepast aan de actuele situatie. Deze actuele situatie is veelal beoordeeld op basis van luchtfoto's, hoogtekaarten, straatfoto's en 3D-modellen. Een voorbeeld hiervan is dat niet alleen de gebruiksoppervlakte van de woning is gecontroleerd maar ook de nieuw gebouwde garage, die nog niet in de taxatie was meegenomen, nu wel is geregistreerd en gewaardeerd. Ook is veel vergunningsvrije bouw gesignaleerd, geregistreerd en gewaardeerd.

Door de genoemde controle en daarmee gepaard gaande actualisatie van de objectkenmerken, zorgen juist deze gewijzigde objectkenmerken voor een fors aantal woningen met wijzigingen (anders dan slechts het gebruik van een andere eenheid om de grootte aan te duiden). Als gevolg daarvan zal ook de wijziging van de WOZ-waarde bij deze woningen mogelijk (in meer of mindere mate) afwijken van de verwachte WOZ-waardewijziging bij de inwoner. De inwoner zal immers uitgaan van de 'oude' WOZ-waarde, aangepast met de trend (marktontwikkeling). Wij gaan uit van de actuele, opgewerkte, situatie (de "straatwerkelijkheid").

2.3 BAG/WOZ

Afgesproken is dat GBTwente de gebruiksoppervlakte voor alle woningen middels een beproefde en landelijk geaccepteerde methodiek bepaald (per WOZ-deelobject). Per woning is de gebruiksoppervlakte bij de afronding van dit project aan de BAG aangeleverd met het verzoek dit getal als zodanig over te nemen, waardoor de kwaliteit van gegevens in de beide basisregistraties significant is verbeterd. De gebruiksoppervlakte van de BAG wordt landelijk ontsloten in o.a. het voor inwoners vrij toegankelijke WOZ-waardeloket. De bij GBTwente geregistreerde gebruiksoppervlakte is voor inwoners inzichtelijk op het taxatieverslag. Om eenduidigheid en betrouwbaarheid te bevorderen richting de inwoners is het essentieel dat beide getallen gelijk zijn. Daarnaast voorkomt het gelijk houden van dit getal bezwaren wat kosten scheelt.

Telling aantal woningen vastgestelde gebruiksoppervlakten in relatie tot aantal aan de BAG geleverde gebruiksoppervlakten (ivm een afwijkend gegeven tussen BAG en project):

Omschrijving	aantal
aantal woningen met GBO	33.044
aantal woningen aan BAG geleverd ivm afwijking BAG/WOZ	27.349

3. Rapportage

Deze rapportage geeft voor de gemeente Almelo en GBTwente inzicht in de consequenties op de WOZ-waarden, voortvloeiend uit het project.

3.1 Selectie

Het volledige woningenbestand van de gemeente Almelo is geschoond van woningen waarbij:

- er geen WOZ-waarde 2020 bekend was (nieuwbouw, sloop, samenvoegingen);
- er (nog) geen WOZ-waarde 2021 bekend is (blokkeringen).

Dit is gedaan om een zuiverder beeld te krijgen van de consequenties op de WOZ-waarden.

#	Omschrijving	aantal
1	Aantal woningen	33.127
2	Aantal woningen met oude en nieuwe WOZ-waarde	32.789
3	Aantal woningen in onderzoek (niet in 2)	572
4	Aantal woningen beoordeeld	32.217
	Verwachte WOZ-waarde wijziging oud/nieuw	9,0%-10,0%.

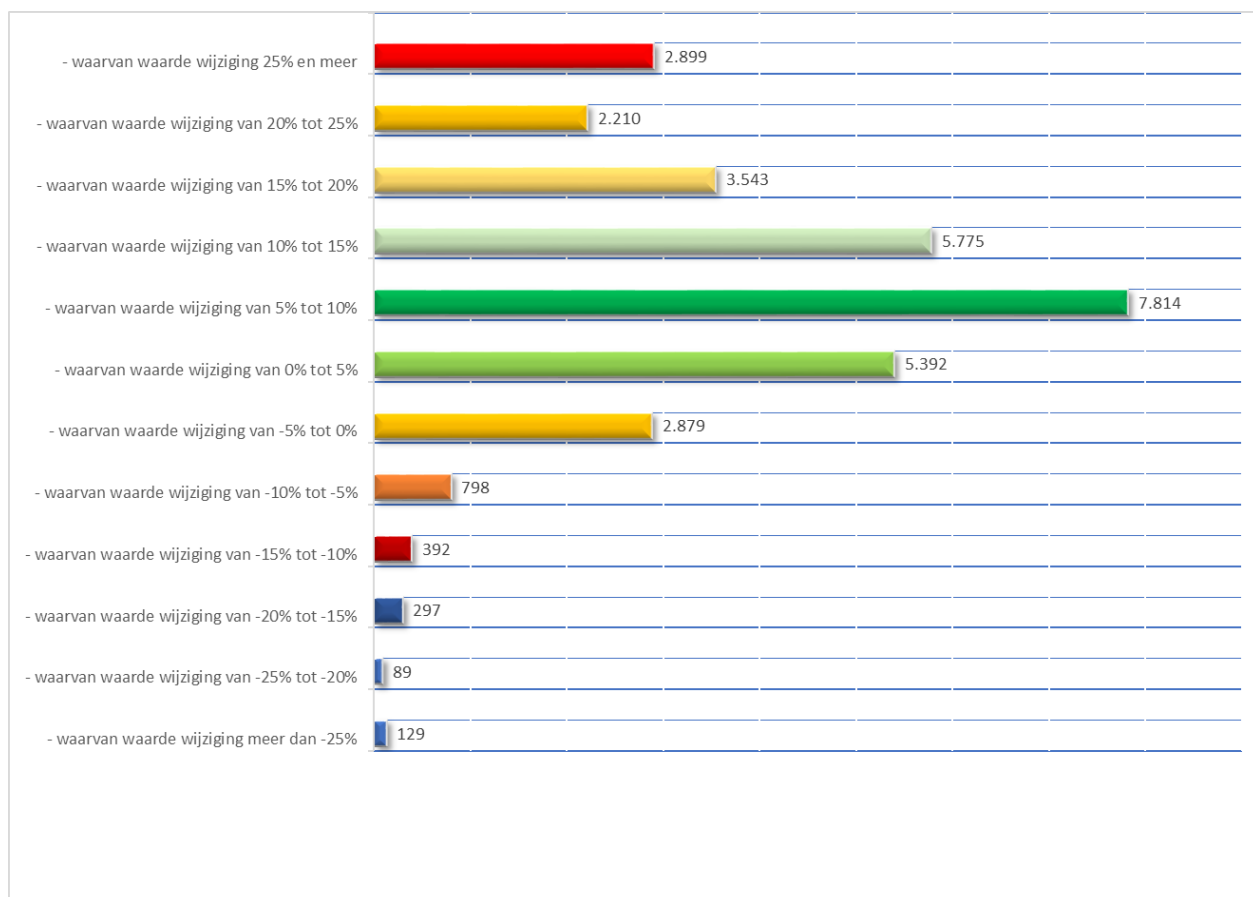
3.2 Resultaat

Binnen het project 'overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte' is in beeld gebracht hoeveel woningen een correctie hebben ondergaan. Dit wil zeggen dat er vanuit de geautomatiseerde berekening van de gebruiksoppervlakte, signalen zijn afgegeven, waardoor deze betreffende woningen visueel zijn gecontroleerd door een medewerker, op basis van het 3D-model, hoogtemodel, luchtfoto's, "straat-foto's", bouwtekeningen, advertenties etc. Dat zou een verklaring kunnen zijn van een (onverwachte) wijziging van de WOZ-waarde. Woningen die een WOZ-waardewijziging laten zien van meer dan -25% en meer dan +25% zijn voor de aanslagoplegging nog onderzocht door een taxateur en waar nodig bijgesteld.

Tot slot: WOZ-waardewijzigingen kunnen ook veroorzaakt worden door uitbreiding, sloop en/of bouw van (delen van) een woning.

De telling ziet er als volgt uit:

omschrijving	aantal	%	gewijzigd	%
Aantal woningen beoordeeld	32.217	100,0%	19.084	59,2%
- waarvan waarde wijziging meer dan -25%	129	0,4%	92	71,3%
- waarvan waarde wijziging van -25% tot -20%	89	0,3%	48	53,9%
- waarvan waarde wijziging van -20% tot -15%	297	0,9%	65	21,9%
- waarvan waarde wijziging van -15% tot -10%	392	1,2%	200	51,0%
- waarvan waarde wijziging van -10% tot -5%	798	2,5%	489	61,3%
- waarvan waarde wijziging van -5% tot 0%	2.879	8,9%	1.357	47,1%
- waarvan waarde wijziging van 0% tot 5%	5.392	16,7%	3.398	63,0%
- waarvan waarde wijziging van 5% tot 10%	7.814	24,3%	5.652	72,3%
- waarvan waarde wijziging van 10% tot 15%	5.775	17,9%	3.262	56,5%
- waarvan waarde wijziging van 15% tot 20%	3.543	11,0%	2.010	56,7%
- waarvan waarde wijziging van 20% tot 25%	2.210	6,9%	1.235	55,9%
- waarvan waarde wijziging 25% en meer	2.899	9,0%	1.276	44,0%



De gemiddelde waardeontwikkeling die verwacht werd, ligt tussen de 9,0%-10,0%. Rekening houdend met dit gemiddelde, zien we in bovenstaande overzichten dat $(7.814 + 5.775 =)$ 13.589 woningen binnen een bandbreedte van 5,0 – 15,0% waardeinstijging vallen. Bij $(5.652 + 3.262 =)$ 8.914 van deze woningen heeft er een wijziging van de kenmerken plaatsgevonden, als gevolg van het project én van het doorlopende proces.

In bovenstaande overzichten is in staffels van 5% aangegeven in welke mate de WOZ-waarde van woningen wijzigt en hoeveel procent daarvan kan worden toegeschreven aan gewijzigde kenmerken. De reden van wijziging van de objectkenmerken zijn onder andere:

- Signalering vergunningsvrije bouw, zoals dakkapellen, overkappingen, garages en carports (waardoor de WOZ-waarde veelal meer dan gemiddeld stijgt ten opzichte van vorig jaar)
- Signalering illegale bouw (waardoor de WOZ-waarde veelal meer dan gemiddeld stijgt ten opzichte van vorig jaar)
- Sloop (waardoor de WOZ-waarde veelal daalt ten opzichte van vorig jaar)
- Voorheen waren de inhoud van de (oorspronkelijke) woning en de inhoud van de aanbouw bij elkaar opgeteld. Nu zijn deze gegevens gesplitst in woning en aanbouw om zo tot een betere WOZ-waarde te komen (waardoor verhoudingen tussen vergelijkbare woningen kunnen zijn gewijzigd).

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe waardering o.b.v. gebruikersoppervlakte heeft geleid tot (op voorhand mogelijk niet verwachte) mutaties in de WOZ-waarden. Op macroniveau leidt dit in principe niet tot een wijziging in de waardering. De waarde wordt namelijk vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen. Die verkoopcijfers wijzigen niet, welke basis er ook gebruikt wordt. Echter, doordat wij de kenmerken hebben gecontroleerd en hebben geconstateerd dat de straatwerkelijkheid afwijkt van onze administratie, wat in die gevallen heeft geleid tot een mutatie in de kenmerken, kan er op microniveau wél een waarde-mutatie (anders dan de marktwerking) plaatsvinden. Tevens dient de WOZ-waarde elk jaar opnieuw vastgesteld te worden. Hiervoor dient elk jaar opnieuw bekeken te worden hoe de waarde zich verhoudt tot de beschikbare vergelijkbare verkoopcijfers. Dit kan óók leiden tot waardemutaties (afwijkend van de marktwerking).

In die gevallen waar een extreme waardestijging ontstond hebben we voor de aanslagoplegging de inwoner de objectkenmerken laten controleren. Dit waren er 1933. De mutaties zijn voor aanslagoplegging verwerkt.

Na afronding van de bulkwerkzaamheden in het project 'overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte' zijn de gegevens en WOZ-waarden in het proces bewerkt en bepaald. De WOZ-waarden zijn naar waardepeildatum 01-01-2020 beschikt op basis van de gebruiksoppervlakte.

Naar aanleiding van proceswerkzaamheden zijn er incidenteel in het project 'overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte' bepaalde gebruiksoppervlaktes aangepast. Daarnaast zijn in de bezwarenprocedure nog een aantal binnen het project 'overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte' bepaalde gebruiksoppervlaktes aangepast.

Na de aanslagoplegging en (grotendeels) een verwerking van de bezwaren (stand augustus 2021), zag de telling er als volgt uit:

Omschrijving	aantal
aantal woningen	33.098
waarvan WOZ-waarde 2020 en 2021	32.251

De bezwaren zijn nagenoeg geheel afgehandeld waardoor de balans opgemaakt kan worden:

Omschrijving	aantal
aantal woningen	33.098
waarvan WOZ-waarde 2020 en 2021	32.251
Waarvan in bezwaar	1.245
Waarvan bezwaar afgehandeld	955
Waarvan waarde verlaagd nav bezwaar	402
Waarvan waarde verlaagd en gewijzigde gebruiksoppervlakte*	105
% verlaagde bezwaren en gewijzigde gebruiksoppervlakte*	26%

* Er hoeft geen sprake te zijn van een causaal verband tussen de verlaging van de WOZ-waarde en de wijziging van de gebruiksoppervlakte.

3.3 Opmerkingen

Bij bovengenoemde analyse dienen de volgende opmerkingen in acht te worden genomen:

- Er is geen onderzoek verricht naar een causaal verband tussen gewijzigde objectkenmerken en een naar aanleiding van bezwaar gehandhaafde WOZ-waarde.
- Er is geen onderzoek verricht naar de potentiële mogelijkheid dat een gewijzigd objectkenmerk in het proces (dus na oplevering project 'overgang van inhoud naar gebruiksoppervlakte') is gewijzigd en dat pas daarna een bezwaar is ingediend, behandeld en verlaagd. In dat geval is de gewijzigde gebruiksoppervlakte niet de oorzaak van het toegekende bezwaar.