

Collegevoorstel



Zaaknummer	149807
Portefeuillehouder	H. Wessel
Advies van	Paul Kisjes
I.o.m.	Alex Klein
Beslissing d.d.	21 september 2021 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Inhuur derde ten behoeve van inmeting gebruiksoppervlakte WOZ-objecten

Te nemen besluit

1. Voor tijdige afronding van de transitie herwaarderingsgrondslag WOZ-objecten de benodigde capaciteit inhuren.
2. De kosten ad € 18.000 verantwoorden en dekken zoals voorgesteld te regelen bij de slotrapportage 2021.

Inleiding

De systematiek van waarden van de WOZ-objecten is onderhevig aan een veranderingsproces; per 1 januari 2022 moeten bij alle woningen de inhoudsgrondslag (m³) zijn omgezet naar de BAG-conforme gebruikersoppervlakte (m²). Dit is een tijdrovende klus die volgens de regels van de Waarderingskamer door elke gemeente uitgevoerd moet worden. De WOZ-medewerkers hebben afgelopen jaren al zeer veel tijd en energie gestoken in deze transitie. Van de zeven segmenten woningtypen zijn per 1 januari 2021 al zes segmenten omgezet en is de waarde van die (meer dan 7800) woningen in februari 2021 reeds beschikt op basis van de gebruiksoppervlakte. Van de ruim 9500 woningen zijn momenteel 9100 woningen reeds voorzien van een correcte en BAG-conforme gebruiksoppervlakte. Voor 1 januari 2022 dienen iets meer dan 400 (van de iets meer dan 1700 vrijstaande) woningen nog geïnventariseerd te worden en voorzien te worden van de gebruiksoppervlakte. Qua aantal is dit laag maar het betreft het segment vrijstaande woningen met vooral veel oude vrijstaande boerderijen waarvan geen bouwtekening aanwezig is in het gemeentelijk archief. Inpandige meting ter plaatste is daarom noodzakelijk. Dit is een tijdrovende klus die samen met de hulp van een in te huren externe medewerker wel tijdig geklaard kan worden. Na afronding van deze afgebakende klus, is de omzetting van inhoud naar gebruikersoppervlakte van alle woningen een feit en voldoet onze gemeente aan deze verplichting van de Waarderingskamer.

Beoogd effect

Voldoen aan de verplichting van de Waarderingskamer om per 1 januari 2022 alle woningen te waarden op basis van de gebruiksoppervlakte.

Argumenten

- 1.1 Het is taxatie technisch niet mogelijk om de segment woningen (in casu: vrijstaande woningen) gedeeltelijk op inhoud en gedeeltelijk op gebruiksoppervlakte te waarderen per peildatum 1 januari 2022. Er is dus geen middenweg.
- 1.2 Het ter plaatse inmeten van de gebruiksoppervlakte van woningen waarbij geen of een niet-relevante bouwtekeningen aanwezig zijn, voorkomt het beschikken van een foutieve WOZ-waarde en verkleint daarmee aanzienlijk de kans op een WOZ-bezwaarschrift.
- 1.3 Alle gemeenten in Nederland dienen uiterlijk 1 januari 2022 de woningen te waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte.

Kanttekening

- 1.1 Indien per 1 januari 2022 niet alle vrijstaande woningen zijn voorzien van een gebruiksoppervlakte, kunnen voor al die, meer dan 1750, woningen niet de WOZ-waarde worden vastgesteld en kan daarmee samenhangend ook niet de OZB-woningen worden opgelegd eind februari 2022.

Financiën

Van Thorbecke Zwolle zijn twee offertes ontvangen voor het inhuren van een medewerker. Aan beide personen hangt een tarief van € 50,- per uur exclusief BTW maar inclusief reis- en verblijfskosten. Qua kosten maakt het geen verschil welke van de twee kandidaten uiteindelijk ingehuurd gaat worden.

Uitgegaan wordt van 40 uur per week gedurende negen weken (= twee maanden). Het totaalbedrag komt daarmee op € 18.000 exclusief BTW (40 uur à € 50 x 9 weken). Met de accountmanager van Thorbecke, dhr. B. Kranenborg, is de afspraak gemaakt dat zodra deze transitieklus eerder is geklaard dan die negen weken, dat de medewerker van Thorbecke (mits hij weggezet kan worden door Thorbecke bij een andere klant) eerder stopt in Elburg.

Begrotingswijziging

Voorgesteld wordt de geraamde kosten ad € 18.000 te dekken uit de stelpost voor onvoorziene uitgaven. De stelpost onvoorzien heeft een positief saldo (€ 22.000). De uitgaaf is onvoorzien, onontkoombaar en onuitstelbaar (voor 1 januari 2022). Op dit moment is geen alternatieve dekking voorhanden. Bij de voorjaarsrapportage 2021 is overigens een hogere opbrengst OZB van € 250.000 verantwoord waardoor nu geen financiële ruimte beschikbaar is. (Dit voordeel is toegevoegd aan de stelpost begrotingsoverschot.)

De benodigde begrotingswijziging kan bij de slotrapportage 2021 meegenomen worden.

Communicatie/burgerparticipatie

n.v.t.

Vervolg

Thorbecke heeft een offerte toegestuurd met een geldigheidsdatum tot 1 oktober 2021. Zodra akkoord gegeven wordt voor inhuur van een derde ten behoeve van inmeting gebruiksoppervlakte WOZ-objecten kan de door de domeinmanager Bedrijfsvoering ondertekende offerte retour worden gezonden voor 1 oktober 2021 en zal de ingehuurde medewerker per die datum starten met de tijdelijke werkzaamheden.

Bijlage(n)