



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Postbus 1098  
8001 BB Zwolle  
gblt.nl  
NL82 DEUT 0319 8046 15  
[REDACTED]@gbltservice

DATUM	ONDERWERP	ONS KENMERK	BIJLAGEN
29 augustus 2023	Uw WOO-verzoek	[REDACTED]	3
UW KENMERK	CONTACTGEGEVENS	BEHANDELAAR	
-	T: 088-064 55 55	[REDACTED]	

Beste mr. [REDACTED]

Namens [REDACTED], diende u met uw brief van 24 juli 2023 een WOO-verzoek in bij de gemeenten Bunschoten, Nijkerk, Leusden en Zwolle. Deze gemeenten hebben uw verzoek voor verdere behandeling doorgestuurd naar GBLT voor zover dit betrekking heeft op de bevoegdheden en taken van GBLT.

### Mijn reactie op uw verzoek

Hierna leest u steeds per verzoek wat mijn reactie is.

- Uw verzoek: "1. Een integrale update van mijn voorgaande verzoek (destijds nog ingevolge artikel 3 lid 1 WOB) gedateerd 20 december 2021. Ik verzoek u de inhoud en strekking van dit epistel als hier herhaald en ingelast te beschouwen."

Voor zover hier voor de betreffende gemeenten eerder door GBLT op is beslist herhaal ik hetgeen daar eerder op is besloten.

- Uw verzoek: "2. Alle grondstaffels van uw gemeente, niet alleen van de grondgebonden woningen maar óók die van niet-woningen alsmede van de bovenwoningen, appartementen, flats en wat dies meer zij ( die objecten "staan" immers óók op een specifiek grondoppervlak ) . Plus graag van alle evenementenlocaties."

Dit verzoek wijs ik af, omdat GBLT deze informatie niet in documenten heeft vastliggen, niet anders dan dat er eerst materiaal vervaardigd moet worden.<sup>1</sup> Tevens kan ik niet aan dit verzoek

---

<sup>1</sup> Vgl. ABRvS 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2102



voldoen, omdat het verzoek – voor zover dit ziet op objecten en belanghebbenden – valt onder de prevalerende regeling van artikel 40 Wet WOZ.<sup>2</sup>

- Uw verzoek: “3. De permanente marktanalyse terzake alle aan – en verkopen van alle geregistreerde objecten. Hoe luiden de gevolgen voor uw modelmatige analyse?”

Dit verzoek wijs ik af, omdat u alle aan– en verkopen bij het Kadaster kunt opvragen, een openbaar register.<sup>3</sup> Tevens kan ik niet aan dit verzoek voldoen, omdat het verzoek – voor zover dit ziet op objecten en belanghebbenden – valt onder de prevalerende regeling van artikel 40 Wet WOZ.

De marktontwikkeling per gemeente is openbaar en kunt u vinden op de website van de Waarderingskamer, <https://www.waarderingskamer.nl/woz-in-cijfers/marktontwikkeling/>. Informatie die al openbaar is, kan ik niet opnieuw openbaar maken.<sup>4</sup>

- Uw verzoek: “4. De specifieke leegstandsanalyse per winkel –, kantoor – en industriegebied per 1 januari 2023 alsmede uw inschatting voor de komende 10 jaren van het leegstandsrisico zoals bedoeld bij de totstandkoming van de kapitalisatiefactor?”

Dit verzoek wijs ik af, omdat GBLT deze gegevens niet in documenten heeft vastliggen, niet anders dan dat er eerst materiaal vervaardigd moet worden. Tevens kan ik niet aan dit verzoek voldoen, omdat het verzoek – voor zover dit ziet op objecten en belanghebbenden – valt onder de prevalerende regeling van artikel 40 Wet WOZ.

- Uw verzoek: “5. Wat is de status van naleving van de AVG binnen uw gemeentelijke organisatie?”

Deze informatie ligt vast in de privacyverklaring en het privacybeleid. Kijkt u op <https://gblt.nl/privacy> of, voor het privacybeleid, Blad gemeenschappelijke regeling van GBLT 2023, 689. Informatie die al openbaar is, kan ik niet opnieuw openbaar maken.

- Uw verzoek: “6. De toepassing van de NEN–2580 methode bij alle binnen uw gemeentegrens gelegen objecten alsmede de tot op heden door u en/of derden geconstateerde afwijkingen. Welke missives hebt u aan belanghebbenden en andere betrokkenen verstuurd sedert 20 december 2021?”

Dit verzoek wijs ik af, omdat GBLT deze gegevens niet in documenten heeft vastliggen, niet anders dan dat er eerst materiaal vervaardigd moet worden. Tevens kan ik niet aan dit verzoek voldoen, omdat het verzoek – voor zover dit ziet op informatie over objecten en belanghebbenden – valt onder de prevalerende regeling van artikel 40 Wet WOZ.

---

<sup>2</sup> Vgl. ABRvS 11 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2326, ABRvS 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1161, ABRvS 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3022

<sup>3</sup> Vgl. ABRvS 1 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ9056

<sup>4</sup> Vgl. ABRvS 1 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ9056



- Uw verzoek: “7. De berekening én uitvoering van de beleidswijziging om voortaan te kijken naar de vierkante i.p.v. de kubieke meters én dienovereenkomstig te gaan aanslaan.”

Een deel van de door u gevraagde informatie vindt u in openbare stukken van de vergadering van het algemeen bestuur van GBLT. Informatie die al openbaar is, kan ik niet opnieuw openbaar maken. Om u van dienst te zijn heb ik een afschrift van twee stukken meegezonden. Dit zijn bijlagen 1 en 2 bij deze brief. Het MT-stuk van de vergadering van 24 oktober 2017 dat aan besluitvorming door het algemeen bestuur vooraf ging maak ik openbaar. Dit is bijlage 3 bij deze brief.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op pagina 14 van de jaarrekening voor 2018, pagina 11 van de bestuursrapportage 2 (berap II) voor 2020 en pagina 7 van de bestuursrapportage 2 van 2021. Deze stukken vindt u op <https://gblt.nl/financiele-stukken-planning-control>. Ook dit zijn openbare stukken die ik om die reden niet opnieuw openbaar kan maken.

- Uw verzoek: “8. De stand van zaken van uw openbare (én "besloten" algoritme( n )register (s) ? Hoe groot is de impact op burgers en bedrijven en welk "risicoprofiel" hoort hierbij?”

Dit verzoek wijs ik af, omdat er geen openbaar of besloten algoritmeregister is.

- Uw verzoek: “9. Uw voormalige, huidige én toekomstige beleid t.a.v. de bepaling van de toestandsdatum én hoe kijkt u aan tegen een "ingezetenenheffing”?”

Dit verzoek wijs ik af, omdat hier geen informatie over vastligt in documenten.

- Uw verzoek: “10. De invloed van (de aanvang van) de Derde Wereldoorlog op de waardeontwikkeling van de door u te belasten objecten én de door u reeds doorgevoerde c.q. nog door te voeren tariefsverhogingen c.q.-mutaties.”

Dit verzoek wijs ik af, omdat hier geen informatie over vastligt in documenten.

### **Bent u het niet eens met mijn beslissing?**

U kunt bezwaar maken tegen de beslissing op uw aanvraag door het indienen van een bezwaarschrift bij GBLT. Doe dit binnen zes weken na datum van deze beslissing. U stuurt uw brief naar de GBLT, postbus 1098, 8001 BB Zwolle.

### **Heeft u vragen?**

Neem contact met ons op. U kunt ons bellen via het nummer 088-064 55 55. Wij zijn open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 17.00 uur. Of kijk voor meer informatie op [gblt.nl](https://gblt.nl). Wij helpen u graag.

ONDERWERP  
Uw WOO-verzoek  
DATUM  
29 augustus 2023  
BLAD  
4 van 4



gemeente- en  
waterschapsbelastingen

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur van GBLT



R.A.C. de Haan  
Directeur GBLT

**Bijlagen**

1. Voorstel vergadering algemeen bestuur van 31 januari 2018 met onderwerp Waarderen op gebruiksoppervlakte.
2. Memo van 16 oktober 2017 behorende bij voorstel Waarderen op gebruiksoppervlakte.
3. Voorstel vergadering MT van 24 oktober met onderwerp Waarderen op gebruiksoppervlakte (m2)



# Algemeen bestuur

VERGADERDATUM 31 januari 2018	STUKDATUM 12 januari 2017	AFDELING Waarderen	NAAM STELLER M. Schreiner	EIGENAAR H.J. van Scherpenzeel
AGENDAPUNT	ONDERWERP Waarderen op gebruiksoppervlakte			

## Voorstel

Het algemeen bestuur besluit

- In te stemmen met het voorgestelde scenario 1 voor de uitvoering van de waardering van objecten op basis van gebruiksoppervlakte.
- De ingeschatte extra kosten (€ 75.000 in 2018) als gevolg van dit besluit tijdelijk te dekken uit de reserve No-Cure-No-Pay overeenkomstig de initiële begroting 2018.
- De besluitvorming over de meerjarige projectkosten in latere jaren voor te leggen aan de deelnemers bij de kadernota 2019-2022 met inbegrip van een eventuele dotatie aan genoemde voorziening, indien noodzakelijk.

## Samenvatting

De Waarderingskamer vereist dat gemeenten de komende jaren de overgang maken van het waarden op basis van bruto inhoud naar het waarden op basis van netto gebruiksoppervlakte. Het gaat hier om de waardering van woningen. De niet-woningen (verhuurbaar vloeroppervlakte en bruto oppervlakte) vallen buiten deze transitie. De Waarderingskamer heeft als doelstelling geformuleerd dat in 2022 alle woningen op basis van gebruiksoppervlakte worden gewaardeerd. De uitvoering van deze opdracht als zodanig staat niet ter discussie. Het betreft een opdracht die alle gemeenten moeten uitvoeren, ongeacht of zij hun belastingtaak zelfstandig uitvoeren of in samenwerking,

De totale kosten voor het meerjarige project worden geraamd op € 895.000 euro in de periode 2018-2021. Deze raming is in grote lijnen aangekondigd bij het dagelijks en algemeen bestuur met het voornemen om deze als begrotingswijziging te besluiten. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het eerder ingebrachte plan van aanpak, raadpleegbaar via iBabs (AB november 2017, agendapunt 9c).

Bij nader onderzoek is gebleken dat het wijzigen van de begroting aan dezelfde procesvereisten moet voldoen als een initiële begroting, dus inclusief zienswijzeprocedure en deponering bij Gedeputeerde Staten. De uitzonderingsgrond voor deze regel is in dit geval niet van toepassing. Beter is het om de meerjarige projectkosten en de dekking te besluiten in de eerstvolgende kadernota / begroting, regulier en inclusief zienswijzeprocedure. De kadernota zal in maart aan het algemeen bestuur worden voorgelegd. Besluitvorming vindt dan plaats in juli 2018 na zienswijze.

Voor de uitvoering van het project zijn meerdere scenario's denkbaar. In alle gevallen is het wenselijk om reeds in 2018 te beginnen met het project. Voor 2018 is reeds 125.000 euro gereserveerd in de begroting voor dit project in de reserve NCNP. De kosten in 2018 volgens het voorkeursscenario bedragen echter € 200.000, een verwachte extra kostenpost van 75.000 euro in 2018.



Voorgesteld wordt om de extra kosten in 2018 op te vangen door gebruik te maken van dezelfde werkwijze als reeds begroot; een tijdelijke uitname uit de Reserve No-Cure-No-Pay. De reserve is daarvoor toereikend, op basis van de uitputting in 2017 en voor zover dat nu kan worden becijferd.

Er zijn een aantal scenario's uitgewerkt met mogelijke oplossingen.

Geadviseerd wordt om voor scenario 1 te kiezen en dus conform het projectplan de activiteiten uit te voeren. Belangrijkste reden zijn

- ervaring op doen met beschikken op gebruiksoppervlakte en ook
- het project niet te vertragen omdat de tijd niet ingehaald kan worden.

## Voorbesproken

Het voorstel is behandeld in de MT vergadering van 24 oktober 2017 en in het dagelijks bestuur van 5 januari 2018.

## Behandelen in vergadering d.d. 31 januari 2018

### Toelichting

#### Probleemstelling

De totale kosten voor het project in de periode 2018-2011 zijn geschat op 895.000 euro. Voor 2018 is reeds 125.000 euro in de begroting opgenomen. De begrote kosten voor 2018 volgens het uitgewerkte voorkeursscenario zijn 200.000 euro. Dit betekent een verwachte extra kostenpost van 75.000 euro in 2018 die niet zijn begroot.

Hieronder zijn een aantal scenario's beschreven op welke wijze kan worden omgegaan met de invulling van dit project in 2018:

1. Conform projectplan de gebruiksoppervlakte bepalen voor de gemeenten Bunschoten en Dalfsen en Bunschoten te beschikken in 2019 op basis van de gebruiksoppervlakte. De geschatte kosten zijn 200.000 euro.

Voordelen:

- Het projectteam kan het hele jaar doorwerken en de focus blijft.
- Er worden geen activiteiten verplaatst naar 2019 waardoor er minder tijd over blijft voor het project. (De deadline wordt niet verplaatst).
- De gemeente Bunschoten wordt beschikt in 2019 op basis van gebruiksoppervlakte waardoor ervaring wordt opgedaan in een kleine gemeente op gebied van communicatie, waarden op gebruiksoppervlakte, mogelijke extra bezwaren die binnenkomen en goedkeuring van de Waarderingskamer op 1 gemeente.

Nadelen:

- Er dient dekking te komen voor de extra 75.000 euro in 2018

2. Alleen de gebruiksoppervlakte bepalen voor de gemeente Bunschoten en de gemeente Bunschoten beschikken. De geschatte kosten zijn 125.000 euro.

Voordelen:

- De geschatte kosten blijven binnen de begroting van 2018
- De gemeente Bunschoten wordt beschikt in 2019 op basis van gebruiksoppervlakte waardoor ervaring wordt opgedaan in een kleine gemeente op gebied van communicatie, waarden op gebruiksoppervlakte, mogelijke extra bezwaren die binnenkomen en goedkeuring van de Waarderingskamer op 1 gemeente.

Nadelen:

- De geplande werkzaamheden zijn gereed op 1 juni 2018 en hierna stopt het projectteam op 1 juni 2018.
- De geplande activiteiten worden verschoven naar achteren, waardoor meer activiteiten moeten worden uitgevoerd in een kortere periode.



- We doen geen ervaring op met communicatie en waarderen op gebruiksoppervlakte in 2018. Dit betekent dat in 2019 meerdere gemeenten in een keer gewaardeerd worden op gebruiksoppervlakte
3. De gebruiksoppervlakte bepalen voor de gemeente Bunschoten en Dalfsen, maar de gemeente Bunschoten nog niet beschikken. De geschatte kosten zijn 175.000 euro.

**Voordelen:**

- Het projectteam voor bepalen gebruiksoppervlakte kan het hele jaar doorwerken en de focus blijft.
- Er worden geen activiteiten verplaatst naar 2019 waardoor er minder tijd over blijft voor het project. (De deadline wordt niet verplaatst).

**Nadelen:**

- We doen geen ervaring op met communicatie, waarderen en bezwaren op gebruiksoppervlakte in 2018. Dit betekent dat in 2019 meerdere gemeenten in een keer gewaardeerd worden op gebruiksoppervlakte
- Er dient dekking te komen voor de extra 50.000 euro in 2018

**Advies**

Het advies om voor scenario 1 te kiezen en dus conform het projectplan de activiteiten uit te voeren. Belangrijkste reden zijn om zowel ervaring op doen met communicatie en waarderen op gebruiksoppervlakte als het project niet te vertragen omdat de tijd niet ingehaald kan worden. De deadline voor de waarderingskamer staat vast. Gereed voor 2022 betekent in de praktijk alle werkzaamheden afronden voor september 2021, 3½ jaar gerekend vanaf nu.

**Financiering meerjarige projectaanpak**

De huidige calculatie is een fractie hoger dan de eerder afgegeven calculatie. In de eerdere afgegeven calculatie is uitgegaan van € 865.000 over een periode van 3,5 jaar. Dit bedrag was exclusief aanschaf rekentool, communicatie en projectleiding.

Deze waardering op gebruiksoppervlakte is in de begroting 2018 opgenomen op basis van de hierboven genoemde schatting. Daarbij is de verwachting uitgesproken dat bij de eerste BERAP 2018 een betere calculatie kunnen voorleggen op basis van de eerste ervaringen. Gezien de omvang van het bedrag ligt het voor de hand om de aanpassing kenbaar te maken in de kadernota 2019 die in het eerste kwartaal van 2018 wordt voorbereid.

Wanneer in maart 2018 de kadernota en in mei 2018 de begroting wordt voorgelegd is een beter inzicht beschikbaar over de resterende Reserve No-Cure-No-Pay. Op dat moment kan worden besloten voor een dotatie aan de reserve om de tijdelijke uitname te repareren, indien noodzakelijk.

**Personele consequenties**

Zie plan van aanpak november.

**Financiële consequenties**

Zie samenvatting en toelichting.

**Juridische consequenties**

Zie toelichting.

**I&A consequenties**

Voor de conversie is software noodzakelijk zoals beschreven in het plan van aanpak.



## Communicatie consequenties

De besturen van de deelnemers moeten worden geïnformeerd. Dat zal plaatsvinden in de eerste bestuursrapportage (Berap1).

## Andere uitvoeringsconsequenties en risico's

Geen.

## Resultaten en evaluatie

Nadere rapportage en besluitvorming volgt

- in de kadernota voor de (wettelijke) opdracht en de financiering
- in de begroting voor eveneens de financiering en een eventueel herstel van de Reserve NCNP en
- bij de bestuursrapportage voor het verloop van het project en de kosten.

## Bijlagen

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het eerder ingebrachte Memo Waarderen woningen op gebruiksoppervlakte van 16 oktober 2017, raadpleegbaar via iBabs (AB november 2017, agendapunt 9c).

Aldus vastgesteld door het algemeen bestuur in haar vergadering van 31 januari 2018

M.A. van Helden  
Directeur

B.J. Bussink  
Voorzitter





# Memo

DATUM  
16 oktober 2017

ONDERWERP  
Waarderen woningen op  
gebruiksoppervlakte

AAN  
MT

VAN  
Maurice Schreiner

AFSCHRIFT

## Inleiding

Deze memo beschrijft in het kort de activiteiten, de planning en de begroting om GBLT over te zetten van het waarderen van woningen op inhoud naar het waarderen van woningen op oppervlakte.

## Achtergrond informatie

De Waarderingskamer vereist dat gemeenten de komende jaren de overgang maken van het waarderen op basis van bruto inhoud naar het waarderen op basis van netto gebruiksoppervlakte. Het gaat hier om de waardering van de woningen.

De belangrijkste reden daartoe is dat dit beter aansluit bij de markt. Immers in nagenoeg alle (internet) advertenties voor de verkoop van woningen staat de gebruiksoppervlakte van de woning centraal. Een tweede reden is dat dit beter aansluit bij de door de overheid ingerichte basisregistraties. Dat wordt op dit moment bijvoorbeeld al duidelijk zichtbaar in het WOZ-waardeloket waar de WOZ-waarde van woningen wordt getoond in combinatie met de gebruiksoppervlakte die in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) staat. Deze samenhang met gegevens in diverse (basis) registraties biedt gemeenten en uitvoeringsorganisaties extra mogelijkheden voor efficiency voordelen wanneer kwaliteitszorg en bijhouding van deze (basis) registraties, zoals BAG en WOZ, meer worden gecombineerd.

De Waarderingskamer heeft als doelstelling geformuleerd dat in 2022 alle woningen op basis van gebruiksoppervlakte worden gewaardeerd.

Gemeenten beschikken over de gebruiksoppervlakte van woningen. Deze is geregistreerd in de BAG. Deze gebruiksoppervlakte is niet direct bruikbaar. De WOZ dient de gebruiksoppervlakte verfijnder te registreren, namelijk op WOZ deelobjecten. Daarnaast is de gebruiksoppervlakte in de BAG veelal gebaseerd op een eerder uitgevoerde conversie van inhoud naar oppervlakte. Was de inhoud in de WOZ-administratie niet correct, dan is de oppervlakte in de BAG ook verkeerd berekend. Daarnaast waren de conversiefactoren "redelijk grof". De vraag is of de conversiefactoren daarom voor iedere categorie woningen goed hebben uitgepakt.



## Projectdoelstelling en projectresultaat

### Projectdoelstelling

GBLT kan uiterlijk in 2021 de waarde van de woningen bepalen op basis van gebruiksoppervlakte en GBLT heeft met de BAG beheerders van gemeenten en woningcorporaties een proces ingericht om de gebruiksoppervlakte zo efficiënt mogelijk te onderhouden.

### Projectresultaat

De volgende resultaten worden behaald:

1. Van alle woningen in de gemeenten Dalfsen, Leusden, Nijkerk, Dronten, Bunschoten en Zwolle is de gebruiksoppervlakte bepaald die voldoet aan de eisen van de Waarderingskamer.
2. Van alle woningen in de gemeenten Dalfsen, Leusden, Nijkerk, Dronten, Bunschoten en Zwolle is de correcte soort objectcode vastgelegd.
3. Met de BAG beheerders van de gemeenten is een efficiënt proces ingericht om voor nieuwe woningen de gebruiksoppervlakte te bepalen en bestaande woningen de gebruiksoppervlakte te wijzigen.
4. Van alle woningen in de gemeenten Dalfsen, Leusden, Nijkerk, Dronten, Bunschoten en Zwolle is de waarde bepaald op basis van gebruiksoppervlakte.
5. De inwoners van de deelnemende gemeenten zijn geïnformeerd over de nieuwe manier van waardebepaling van de woningen.

Naast de primaire resultaten van het project worden aan aantal extra project resultaten gehaald:

1. Opvoeren van de eventuele aanbouw, serre, dakopbouw voor de gemeenten Leusden, Dronten en Nijkerk.
2. Verbeteren en controleren van de objectkenmerken van alle woningen.
3. Fouten in de BAG en de WOZ administratie worden opgemerkt en gemeld aan de basisadministratie BAG en WOZ.
4. De oppervlakte van bijgebouwen wordt bepaald en geregistreerd.

### Project aanpak

De projectaanpak is om per gemeente van alle WOZ objecten door een tool de gebruiksoppervlakte te berekenen. Daarna door eigen personeel (of aangenomen personeel) de gebruiksoppervlakte te controleren en op te splitsen in woz-deelobjecten. Tevens worden tegelijk diversen controles uitgevoerd op de objecten zodat eventuele fouten worden opgelost of gerapporteerd. Gevolg hiervan is dat naast dat je gebruiksoppervlakte in m2 bepaald je tevens de kwaliteit van de WOZ data verbetert. Nadat de gebruiksoppervlakte is bepaald per gemeenten zal daarna een waardering uitgevoerd worden op gebruiksoppervlakte om te controleren of geen grote verschillen zijn. Daarna zal gefaseerd per gemeenten de WOZ waarde gecommuniceerd worden op basis van gebruiksoppervlakte waarbij de laatste gemeenten overgaat in 2022.



## Scope

Hieronder wordt een overzicht gegeven wat binnen en buiten scope valt van het project.

### Binnen scope:

1. Aanschaffen tool om gebruiksoppervlakte te berekenen
2. Implementeren van de tool voor de eindgebruikers
3. Koppelen van de tool met de applicaties WOZ en waarderingsapplicatie.
4. Afstemmen en inrichten van de processen tussen GBLT en BAG beheerders voor het onderhouden van de gebruiksoppervlakte.
5. Afstemmen en inrichten van processen tussen GBLT en woningcorporaties voor het onderhouden van de gebruiksoppervlakte.
6. Bepalen van de gebruiksoppervlakte woningen voor de deelnemende gemeenten.
7. Inrichten van de waarderingsapplicatie voor het waarderen op basis van gebruiksoppervlakte.
8. Vergelijken WOZ waarde inhoud en oppervlakte, en de verschillende oplossen/verklaren.
9. Communicatie naar de burger.
10. WOZ beschikking per gemeente op basis van gebruiksoppervlakte.

### Buiten scope:

1. Controleren van de staat van de woning, de VLOK codes
2. Controleren van het bouwjaar van de aanbouwen van de gemeenten Leusden, Dronten en Nijkerk
3. Oplossen van de constateerde fouten BAG-WOZ. Deze zullen door het lijn worden opgelost.

## Project aannames en randvoorwaarden

### Project aannames

- De werkzaamheden om de oppervlakte te bepalen worden in-house uitgevoerd door eigen (aangenomen) medewerkers. De werkzaamheden worden dus niet uitbesteed aan een commerciële partij.
- Met gemeenten kunnen afspraken gemaakt worden over de beschikbaarheid van de bouwtekeningen.

### Project randvoorwaarden

- De WOZ registreert de oppervlakte per onderdeel. Een woningpand kan bestaan uit meerdere onderdelen (in pandige berging, garage, etc.). Hier moet rekening mee worden gehouden;
- Het uniformiseren van de Soort objectcode hoort ook bij het project. De Soort objectcode wordt straks ook aan de LV WOZ geleverd;
- Het overnemen van gebruiksoppervlakte in de BAG volstaat niet. De WOZ registreert de onderdelen (zogenaamde WOZ-deelobjecten) meer gedetailleerd. Daarnaast is de gebruiksoppervlakte in de BAG vanuit het verleden (deels) via een conversietabel berekend.
- De Waarderingskamer heeft in overleg met enkele andere instanties een meetinstructie gemaakt, Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten.
- Een conversie (VROM) zoals deze in het verleden plaats heeft gevonden vanuit de WOZ (inhoud) naar de BAG (gebruiksoppervlakte), zal door de Waarderingskamer niet worden geaccepteerd.

## Globale Planning

De globale planning is als volgt:

Fases	Wanneer
1. Definiëren proces en bepalen tool	Oktober/November 2017
2. Selecteren en opleiden medewerkers	Oktober/December 2017
3. Uitvoeren pilot	November/December 2017



4. Bepalen gebruiksoppervlakte eerste gemeenten	Januari/Mei 2018
5. Waarderen eerste gemeenten op gebruiksoppervlakte	Augustus/Oktober 2018
6. Beschikking eerste gemeente op basis van gebruiksoppervlakte.	1 Februari 2019
7. Bepalen oppervlakte vervolg gemeenten	Juni 2018/December 2020
8. Waarderen laatste gemeenten	Augustus 2021/Oktober 2021
9. Beschikking laatste gemeente op basis van gebruiksoppervlakte.	1 Februari 2022

## Kosten

Het bepalen van de kosten heeft met veel factoren te maken. Deze factoren hebben we nu bepaald op basis van onze huidige kennis en ervaringen van andere gemeenten. Gedurende het project, na elke fase, kunnen we de kosten nauwkeuriger begroten, omdat we dan eigen ervaringscijfers hebben. De marge in de kosten is 15%.

De kosten zijn:

Activiteit	Kosten
Aanschaf rekentool	€ 110.000
Steekproef 1%	€ 25.000
Bepalen gebruiksoppervlakte op basis van de tool	€ 375.000
Uitval verwerken	€ 105.000
Controle nieuwe waarderingen	€ 40.000
Communicatie	€ 100.000
Projectleiding	€ 110.000
totaal	€ 865.000

## Risico's

De volgende risico's worden onderkend voor het project.

Risico	Tegenmaatregel
Kwaliteit van de medewerkers is niet voldoende	Medewerkers opleiden en begeleiden door een senior.
Koppeling met de andere applicaties werkt niet	In de pilot aantonen dat de koppeling werkt naar de applicaties.
Betrokkenheid en capaciteit van ICT	Op tijd capaciteit aanvragen bij ICT
Bepalen van de oppervlakte gaat minder snel dan gepland.	Continue monitoren van de voortgang en extra capaciteit bijschakelen om de planning te halen.
Geen overeenstemming met gemeenten over het inrichten van het proces tussen BAG en WOZ.	Bestuur zal gevraagd worden om een besluit te nemen.

ONDERWERP

Waarderen woningen op gebruiksoppervlakte

DATUM

16 oktober 2017



gemeente- en  
waterschapsbelastingen

## Conclusie

Het project gaat de gebruiksoppervlakte van de woningen opleveren. Daarnaast wordt een kwaliteit impuls gegeven aan in de BAG en WOZ geregistreerde gegevens, aangezien een aantal gegevens wordt gecontroleerd tijdens het project.

De totale kosten van het project zijn begroot op 865.000 euro en heeft een doorlooptijd van 3,5 jaar. Doelstelling is om eigen mensen aan te nemen om deze activiteiten uit te voeren.



# MT

VERGADERDATUM 24 oktober	STUKDATUM 18 oktober	AFDELING Waarderen	NAAM STELLER Maurice Schreiner	EIGENAAR Johan van Scherpenzeel
AGENDAPUNT	ONDERWERP Waarderen op gebruiksoppervlakte (m2)			

## Voorstel

Voor u ligt het voorstel hoe GBLT over kan gaan van waarderen op basis van bruto inhoud naar het waarderen op basis van netto gebruiksoppervlakte. Het gaat hier om de waardering van de woningen.

Het MT wordt gevraagd:

- Kennis te nemen van en in te stemmen met het memo: Waarderen op gebruikersoppervlakte;
- Het bestuur te vragen de financiële middelen beschikbaar te stellen.

## Samenvatting

De Waarderingskamer eist dat in 2022 alle woningen gewaardeerd worden op basis van gebruiksoppervlakte in plaats van nu bruto inhoud. Dit houdt in dat GBLT voor alle woningen het gebruiksoppervlakte dient te bepalen op basis van de meetinstructies zoals deze zijn afgegeven door de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakte is vastgelegd in de BAG, echter deze is niet te gebruiken om twee redenen. Ten eerste is gebruiksoppervlakte geregistreerd in de BAG niet nauwkeurig genoeg, omdat deze is geconverteerd uit de WOZ met een bepaalde factor. Ten tweede dient in de WOZ de gebruiksoppervlakte per deelobject geregistreerd te worden in plaats van het totaal zoals deze in de BAG staat.

Om tijdsbesparing te realiseren is gekozen om een tool aan te schaffen die de gebruiksoppervlakte berekend in plaats van voor alle woningen de gebruiksoppervlakte te bepalen op basis van de bouwtekening. Daarna dient voor alle woningen handmatig de gebruiksoppervlakte opgesplitst te worden naar (WOZ)deelobjecten. Tijdens het opsplitsen naar deelobjecten worden tegelijk anderen gegevens verbeterd en gecontroleerd waardoor dit project ook een kwaliteitsverbetering oplevert van de WOZ data.

Doelstelling is om de werkzaamheden uit te voeren met eigen personeel en het niet commercieel uit te besteden. Eigen personeel kan uit de eigen gelederen komen, uit het personeel van de gemeenten of wordt tijdelijk aangenomen.

Daarnaast dienen er procesafspraken gemaakt te worden tussen de BAG beheerders van de gemeenten en GBLT wie voor nieuwe woningen de gebruiksoppervlakte gaat berekenen. Uitgangspunt hierbij is eenmalig inwinnen, meervoudig gebruik.

Gekozen is gefaseerd over te gaan per gemeente naar waarderen op gebruiksoppervlakte, waarbij de laatste gemeente in 2022 over gaat.



## Voorbesproken

Het voorstel is voorbesproken met Jet Lepage, de WOZ procescoördinator, de BAG-WOZ coördinator, de taxateurs en ICT.

## Behandelen in vergadering d.d. 24 oktober 2017

### Toelichting

Voor extra informatie wordt verwezen naar bijgevoegde memo "Waarderen woningen op gebruiksoppervlakte".

### Personele consequenties

Op de afdeling Waarderen zal voor 3 jaar 3 extra medewerkers ingezet worden om de gebruiksoppervlakte te bepalen. Gekeken wordt nog of we deze medewerkers uit onze eigen personeelsbestand kunnen vrijmaken, in kunnen lenen van gemeenten of dat we deze medewerkers tijdelijk aannemen.

Daarnaast zal voor de taxateur 75 dagen extra nodig zijn om de overgang te maken van inhoud naar gebruiksoppervlakte. Voor ICT is beperkte inspanning nodig afhankelijk van welke tool gekozen wordt. Voor projectleiding is 96 dagen begroot en deze is extern ingevuld.

### Financiële consequenties

De totale kosten zijn begroot op 865.000 euro en wordt verdeeld over 5 budget jaren (2017-2021). De personele begroting is begroot op 545.000 euro. Dit is conform het eerder gecommuniceerde bedrag van 600.000 euro. Daarnaast worden er kosten gemaakt voor het aanschaffen van een tool (110.000 euro, communicatiekosten (stelpost 100.000 euro) en het inhuren van een externe projectleiding (110.000 euro).

### Juridische consequenties

Het project heeft geen juridisch consequenties.

### I&A consequenties

Afhankelijk van welke tool gekozen wordt, is inspanning nodig van I&A in verband met installatieactiviteiten. Deze zullen nog nader gespecificeerd worden.

### Communicatie consequenties

Wekelijks zal er een projectoverleg zijn met de betrokkenen medewerkers over de uit te voeren activiteiten, voortgang, issues en planning.

Maandelijks zal gerapporteerd worden aan de stuurgroep en indien nodig een overleg.

Daarnaast zal een communicatieplan worden opgesteld hoe de burger te informeren over de overgang van waarderen op inhoud naar waarderen op gebruiksoppervlakte.

### Andere uitvoeringsconsequenties en risico's

Door de overgang van waarderen op inhoud naar het waarderen op gebruiksoppervlakte kunnen verschillen ontstaan tussen bepaalde de WOZ waarde. Bij een overgang van gemeente naar gebruiksoppervlakte zouden er meer vragen binnen kunnen komen bij het KCC. Daarnaast bestaat het risico dat het aantal bezwaren toeneemt.

ONDERWERP

Waarderen op gebruiksoppervlakte (m2)

DATUM

24 oktober



gemeente- en  
waterschapsbelastingen

## **Resultaten en evaluatie**

Het eindresultaat is dat in 2022 alle woningen in de gemeenten gewaardeerd zijn op basis van gebruiksoppervlakte en dat de inwoners een beschikking hebben gekregen op basis van gebruiksoppervlakte. Per gemeente zal een evaluatie worden gemaakt en zal een bijgewerkt projectplan worden opgesteld. Deze informatie zal worden gedeeld met het MT.

## **Bijlagen**

Memo "Waarderen woningen op gebruiksoppervlakte"