



# Memo

**Aan**

Bestuur van de BWB

**Agendapunt****Onderwerp**

Stand van zaken project  
overgang naar gebruiksoppervlak

**Datum**

7 juli 2020

**Inleiding**

Aan zowel het Dagelijks Bestuur als het Algemeen Bestuur van de BWB is toegezegd om periodiek de stand van zaken van de lopende projecten ter kennis te brengen. In deze memo wordt u geïnformeerd over de voortgang van het project "Transitie naar waarderen op gebruiksoppervlak".

**Omschrijving project**

In juli 2018 is het projectplan voor de verplichte transitie naar waarderen op gebruiksoppervlak vastgesteld. Het project loopt van 2018 tot en met 2021 en bestaat uit 5 fases:

| Fase | Omschrijving                             | Periode             |
|------|--|---------------------|
| 1    | Voorbereiding                            | 2018                |
| 2    | Vullen gebruiksoppervlak                 | Nov 2018 – Mrt 2020 |
| 3    | Waarderen op basis van gebruiksoppervlak | Apr 2020 – Dec 2020 |
| 4    | Reguliere processen aanpassen            | Jan 2019 – Dec 2020 |
| 5    | Nazorg                                   | 2021                |

**Voortgang****Fase 1 voorbereiding**

Is afgerond

**Fase 2 vullen gebruiksoppervlak**

Deze fase is afgerond: voor alle gemeenten is van alle woningen het gebruiksoppervlak bepaald. Fase 2 was later klaar dan gepland door de impact van de Corona maatregelen.

De gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Oosterhout, Woensdrecht en Zundert moeten de mutaties nog wel in de Landelijke Voorziening BAG muteren. Het is essentieel om dit uitgevoerd te hebben vóórdat de WOZ-beschikkingen begin 2021 verstuurd worden. Het BAG oppervlak wordt getoond in het openbare WOZ-waarde-loket en het WOZ oppervlak op het taxatieverslag. Dat is al gauw aanleiding voor een WOZ-bezwaar.

De 5 BAG beheerders hebben een passend plan om deze mutaties in bulk door te voeren.

BAG Bergen op Zoom geeft aan niet te kunnen garanderen dat dit plan tijdig uitgevoerd is, vanwege afhankelijkheid van ICT. Inmiddels heeft de verantwoordelijk manager toegezegd dat ze op tijd klaar gaan zijn.

Na verwerking in de LV BAG zal het gebruiksoppervlak in de WOZ voor ca 75% gelijk zijn aan het gebruiksoppervlak in de BAG. Zo'n 90% gelijk is het hoogst haalbare vanwege definitie verschillen en status verschillen. Voor aanvang van het project was ca 30% gelijk.

### **Fase 3 Waarderen op basis van gebruiksoppervlak**

Voor de gemeente Roosendaal is de overgang afgelopen jaar gerealiseerd.

Inmiddels is het waarderingsproces voor de andere 10 gemeenten in volle gang.

Voor 7 gemeenten is fase 3 conform planning in april gestart.

Met de 3 andere gemeenten is in mei gestart.

Voor Bergen op Zoom en Oosterhout komt dit door de uitloop van fase 2.

De 3<sup>e</sup> gemeente is Breda. Na levering van de gebruiksoppervlakken door objectbeheer Breda heeft de BWB dezelfde kwaliteitscontroles uitgevoerd als in fase 2 bij de andere gemeenten. Daar waar deze uitval bij de andere gemeenten vóór aanvang van de waardering was opgelost, is dit door Breda in mei en juni uitgevoerd. Inmiddels is het belangrijkste deel afgerond. De productie van de taxateurs was lager door deze uitval. Om de beoogde planning te realiseren is het belangrijk dat de vragen van de taxateurs de komende maanden door objectbeheer Breda vlot beantwoord worden. Hierover zijn goede afspraken gemaakt.

In april heeft de stuurgroep stilgestaan bij de vraag of de oorspronkelijke planning voor fase 3 aangehouden moest worden. Dit vanwege de uitloop van fase 2, tegenvallers bij de werving van taxateurs en de gevolgen van de Corona-pandemie. Er zijn alternatieven bekeken zoals 1 of 2 gemeenten een jaar later waarderen op gebruiksoppervlak. De nadelen daarvan (langer inhoud bijhouden, verschillende werkwijzen en complexe financiële verantwoording) zijn gewogen tegen de escapes (inhuur uitbreiden, deel later beschikken). Besloten is om het oorspronkelijke plan te vervolgen.

### **Fase 4 Reguliere processen aanpassen**

De betrokken processen en de knelpunten daarin zijn in beeld gebracht en met mogelijke oplossingsrichtingen gepresenteerd aan de managers die de BAG aansturen. In september wordt de uitwerking van één scenario aan de managers voorgelegd.

### **Fase 5 Nazorg**

Afgelopen jaar zijn de woningen in de gemeente Roosendaal bij wijze van proof of concept op basis van gebruiksoppervlak gewaardeerd. Deze waarden zijn inmiddels beschikt. Het aantal bezwaren wat tot het project te herleiden is valt tot nu toe mee, enkele tientallen. Ruim de helft van de bezwaren moet nog inhoudelijk beoordeeld worden, daarna kunnen conclusies getrokken worden.

### **Planning komende periode**

Voor waardering en bezwaarafhandeling wordt een planning nagestreefd die vóór loopt op de planningen die afgelopen jaren gevolgd zijn. Dit in verband met de overgang naar de nieuwe belasting applicatie.

Daarnaast wordt gewerkt aan afspraken over het reguliere proces.

### **Financieel**

De tabellen op de volgende pagina geven inzicht in de financiën van het project.

## Project gebruiksoppervlak financieel

Tot en met 31 mei 2020

| 2020                                 | begroot 2020      | Werk van 2021 naar 2020 (bezwaar afhandeling Rdaal) | werkelijk t/m mei 2020 | Verwacht 2020     |
|--------------------------------------|-------------------|---|------------------------|-------------------|
| <b>Omschrijving</b>                  |                   |   |                        |                   |
| Projectkosten                        | 1.134.000         | 29.000  | 402.400                | 1.151.000         |
| <b>Totaal lasten</b>                 | <b>1.134.000</b>  | <b>29.000</b>                                       | <b>402.400</b>         | <b>1.151.000</b>  |
| Bijdragen deelnemers project GO      | -1.134.000        |   | -567.000               | -1.134.000        |
| Tussen jaren te verrekenen bijdragen | 12.000            | -29.000   |                        | -17.000           |
| <b>Totaal baten</b>                  | <b>-1.122.000</b> | <b>-29.000</b>                                      | <b>-567.000</b>        | <b>-1.151.000</b> |

| Project gebruiksoppervlak alle jaren | begroot 2018   | werkelijk 2018 | begroot 2019   | Werkelijk 2019 | begroot 2020     | verwacht 2020    | begroot 2021   | verwacht 2021  |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| Projectkosten                        | 137.000        | 148.000        | 702.000        | 703.000        | 780.000          | 768.000          | 256.000        | 256.000        |
| Breda                                |                |                |                |                | 354.000          | 354.000          | 125.000        | 125.000        |
| Roosendaal jaar eerder               |                |                |                |                |                  | 29.000           |                | - 29.000       |
| <b>Totaal lasten</b>                 | <b>137.000</b> | <b>148.000</b> | <b>702.000</b> | <b>703.000</b> | <b>1.134.000</b> | <b>1.151.000</b> | <b>381.000</b> | <b>352.000</b> |
| Bijdrage 10 deelnemers               | 137.000        | 137.000        | 702.000        | 702.000        | 780.000          | 780.000          | 256.000        | 256.000        |
| Bijdrage Breda                       |                |                |                |                | 354.000          | 354.000          | 125.000        | 125.000        |
| Nog te ontvangen bijdragen           |                | 11.000         |                | 1.000          |                  | 17.000           |                | - 29.000       |
| <b>Totaal baten</b>                  | <b>137.000</b> | <b>148.000</b> | <b>702.000</b> | <b>703.000</b> | <b>1.134.000</b> | <b>1.151.000</b> | <b>381.000</b> | <b>352.000</b> |

| Project gebruiksoppervlak totaal |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Oorspronkelijk begroot           | 1.875.000        |
| Begroot Breda                    | 479.000          |
| <b>Totaal begroot</b>            | <b>2.354.000</b> |
| Totaal werkelijk / verwacht      | 2.354.000        |