

2003.

Nr. : 03.0100.

Dnst. : ID

Instellen van een egalisatievoorziening in het kader van het herwaarderingstraject prijspeil 2003.

Leiden, 9 september 2003.

Herwaardering prijspeil 2003

De gemeente Leiden heeft de wettelijke verplichting op prijspeil 1 januari 2003 alle objecten in Leiden te herwaarderen. Deze verplichting is gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De Wet WOZ regelt de waardebeoordeling van onroerende zaken voor de belastingheffing door gemeenten, waterschappen en Belastingdienst. In het kader van de Wet WOZ houdt de Waarderingskamer dwingend toezicht op de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken en de overige in de wet geregelde onderwerpen. Zij verstrekt daartoe een waarderingsinstructie die de gemeenten bij het waarderen van de onroerende zaken dienen te hanteren. Regelmatig dienen ingevulde vragenlijsten aan de Waarderingskamer te worden verstrekt om de voortgang en de kwaliteit van de waardebeoordeling te kunnen controleren. Ook worden er in het kader van controles op de waardevaststelling en de voortgang bezoeken gebracht aan de gemeentes.

Naar aanleiding van de ervaringen bij de herwaarderingen prijspeil 1995 en prijspeil 1999 is de regelgeving over de wijze van waarderen aangepast. Centraal staan het verbeteren van de kwaliteit en de doelmatigheid. Gemeenten worden geacht een meer procesmatige aanpak te hanteren. Bij het project herwaardering 2003 hoort daarom de introductie van de permanente marktanalyse (pma). Dit is het constant bijhouden van objectkenmerken en het constant verzamelen en analyseren van marktinformatie.

Aanpak

Een procesmatige aanpak, zoals door de Waarderingskamer gewenst, zal de kwaliteit en de doelmatigheid van de herwaardering vergroten. Een procesmatige aanpak is moeilijk uit te besteden. Zou het worden uitbesteed dan is de afhankelijkheid van de opdrachtnemer zeer groot.

De gemeente Leiden heeft bij de herwaarderingen prijspeil 1995 en 1999 gebruik gemaakt van een extern taxatiebedrijf. De uitbesteding is niet naar volle tevredenheid verlopen. Er zijn een aantal problemen gesignaleerd die tot het inzicht hebben geleid dat de regie door de gemeente zelf in handen moet worden gehouden.

Vanwege de procesmatige aanpak en de ervaringen van de gemeente Leiden met het uitbesteden van een hertaxatie is ervoor gekozen de herwaardering prijspeil 2003 intern uit te voeren in combinatie met het op piekmomenten inhuren van extra krachten. Deze zullen onder de regie van de afdeling Belastingen werkzaam zijn.

Het is nodig externe mensen in te huren omdat hier sprake is van een 4-jaarlijkse cyclus. Er zijn gedurende de vier jaar niet steeds dezelfde specialismen nodig en ook niet steeds in dezelfde hoeveelheid. Eerst vindt inhuur plaats van taxateurs (in 2003 en 2004). In 2005 (en wellicht 2006) zal inhuur plaatsvinden van (fiscaal)juridisch medewerkers.

De formatie van de afdeling Belastingen is zodanig dat een gedeelte van de taxatiewerkzaamheden en de afhandeling van de bezwaren kunnen worden verwerkt naast de jaarlijkse procesmatige werkzaamheden (o.a. bijhouden bestanden, taxeren van nieuw- en verbouw, onderzoeken van verhelingen en splitsingen, de permanente marktanalyse).

Projectopzet

De herwaardering is in 4 fasen verdeeld:

- voorbereiding (fase 1; oktober 2002 tot 1 september 2003);
- waarden (fase 2; januari 2003-3^e kwartaal 2004);
- beschikken (fase 3; 1^e kwartaal 2005);
- bezwaar en beroep (fase 4; 2^e kwartaal 2005- 4^e kwartaal 2006).

Fase 1 Voorbereiding

In deze fase wordt voornamelijk gewerkt aan het opzetten van een trajectplan waardering voor fase 2. Daarnaast is reeds een start gemaakt met het verkennen van de software voor procesmatig waarden (pma). Ook worden de nodige voorbereidingen getroffen voor de budgetbewaking met het oog op de ervaringen in het vorige WOZ-tijdvak.

Aandacht krijgen tevens een goede voorbereiding het boeken van de kosten inzake de herwaardering, het tijdschrijven en de huisvesting met betrekking tot dit project.

Globale urenraming: 1.165 uur (intern).

Fase 2 Waarden / gegevensverwerking / communicatie

In deze meest cruciale fase zullen vooral de werkzaamheden met betrekking tot het modelmatig waarden van alle objecten in Leiden plaatsvinden. Een modelmatige waardebeoordeling is het taxeren van de waarde van een onroerende zaak door:

- het systematisch uit de marktanalyse afleiden welke kenmerken van de objecten relevant zijn voor de waarde;
- het uit de geregistreerde objectkenmerken van de te taxeren panden halen van die objectkenmerken die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde;
- het berekenen van een waarde voor het desbetreffende pand door een directe vergelijking met een verkocht pand, een rekenkundige formule of een combinatie van beiden;
- het beoordelen van de waarschijnlijkheid dat de berekende waarde een correcte weergave is van de waarde;
- het afzonderlijk verifiëren van de waarde indien er onvoldoende zekerheid bestaat dat de berekende waarde correct is.

Tot slot zal in deze fase een deeltrajectplan bezwaren worden opgezet ter voorbereiding voor fase 4.

Globale urenraming:

- totaal: 46.250 uur
- intern: 29.850 uur
- extern: 16.400 uur

Mede uit de urenraming blijkt dat deze fase het meeste werk vergt en leidt tot een piekbelasting waardoor inhuur van externen noodzakelijk is.

Fase 3 Beschikken / communicatie

Na de taxatie en het verwerken van de gegevens komt het tot het daadwerkelijk aanmaken en verzenden van de WOZ-beschikkingen. Hiervoor is in principe een harde wettelijke deadline van toepassing, de beschikkingen moeten voor eind februari 2005 worden verzonden. Naast heldere communicatie vooraf zullen de belanghebbende een toelichting en een standaard bezwaarformulier bij de WOZ-beschikking ontvangen. Zowel de telefonische, als de schriftelijke reacties zullen worden verwerkt, hetgeen voornamelijk inhoudt het verstrekken van specifieke informatie aan de belanghebbenden die daarom verzoeken.

De nieuw bepaalde WOZ-waarden vormen de basis voor de aanslagen onroerendezaakbelastingen 2005 tot en met 2008, alsmede de grondslag voor het eigenwoningforfait en de waterschapsbelasting in diezelfde periode.

Globale urenraming: 560 uur (intern)

Fase 4 Bezwaar en Beroep

Binnen 6 weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen tegen de WOZ-beschikking. Een bezwaarschrift leidt tot het heroverwegen van de beschikking door dezelfde instantie die de beschikking heeft genomen. De bezwaarschriften worden ingeboekt en belanghebbenden krijgen een ontvangstbevestiging. Taxateurs gaan de waardebeoordeling heroverwegen op basis van de gronden van het bezwaar. De afdeling bezwaar en beroep zal, met ingehuurd krachten, de bezwaarschriften juridisch afhandelen. De bezwaren dienen binnen 1 jaar na binnenkomst afgehandeld te zijn.

Indien een belastingplichtige het niet eens is met de uitspraak op zijn bezwaarschrift kan deze bij het gerechtshof een beroepschrift indienen. Voor de behandeling van een beroep zijn griffierechten verschuldigd. De gemeente kan als reactie op het beroepschrift een verweerschrift indienen, eventueel kunnen beiden partijen schriftelijk nog een keer op elkaar reageren. Na een onderzoek ter zitting (de mondelinge behandeling) wordt door het gerechtshof uitspraak gedaan. De planning van de afhandeling van deze beroepen is in handen van het gerechtshof.

Globale urenraming:

- totaal: 21.375 uur
- intern: 14.775 uur
- extern: 6.600 uur

Kosten

De totale kostenraming bedraagt, afgerond, € 4.650.000:

Met het oog op de ervaringen bij het vorige WOZ-tijdvak is gekozen voor een post onvoorzien van 15%.

Interne/externe kosten

De geraamde kosten bestaan voor een deel uit interne kosten, kosten die worden opgeroepen door inzet van interne medewerkers (een bedrag van € 2.274.000,--). Deze kosten kunnen worden gedekt met het reguliere afdelingsbudget.

De begrote externe kosten, grotendeels externe inhuur, en onvoorzien bedragen totaal € 2.376.000,-- (afgerond).

Een gedeelte van de geraamde kosten wordt gedekt door de vastgestelde vergoeding van de afnemers, het Rijk en het Hoogheemraadschap die € 2.007.000,-- over vier jaar bedraagt. Dit bedrag is vastgesteld door het Ministerie van binnenlandse zaken en gebaseerd op het aantal woningen, aantal niet-woningen en objecten in buitengebieden.

Een deel van de geraamde kosten wordt gedekt doordat in de begroting 2003 reeds rekening is gehouden met de kosten en opbrengsten van de WOZ-waardering 2003. Dit is geschiedt door het opnemen van een krediet.

Samenvattend:

De dekking komt iets hoger uit dan de kostenraming. Gezien de relativiteit van dit bedrag ten opzichte van de totale bedragen wordt voor dit positieve verschil geen wijziging/bestemming voorgesteld.

Uitgangspunten projectplan en kostenraming

Bij het opstellen van de planning en de kostenraming is van de volgende gegevens uitgegaan:

- er worden 52.000 woningen getaxeerd;
- er worden 7.000 niet-woningen getaxeerd;
- er worden 2.125 taxatieverslagen verstrekt;
- er worden 5.900 bezwaarschriften ontvangen (10% van de beschikkingen);
- er vindt in 50 bezwaarprocedures een hoorzitting plaats;
- er worden 200 beroepschriften behandeld (3,5% van aantal bezwaarschriften);
- er is een goede verstandhouding met belastingplichtigen die eigenaar zijn van een groot aantal objecten;
- de gegevens aan de afnemers zijn op tijd geleverd (een bestand op 1 maart van elk jaar).

Onzekerheden/risico's

1. Een dalende huizenmarkt kan een risico vormen. Waardering geschiedt namelijk op prijspeil 1 januari 2003. In februari / maart 2005 ontvangen de belanghebbenden de WOZ-beschikking. Is de huizenmarkt in die tijd gedaald, dan is het de verwachting dat de acceptatie van de vastgestelde WOZ-waarden minder groot zal zijn waardoor het aantal bezwaren kan toenemen. Op dit moment is nog geen aanleiding uit te gaan van een dalende huizenmarkt bij de schatting van het aantal bezwaarschriften.
2. Bezwaren van grote belastingplichtigen kunnen een risico vormen. Bezwaren die grote belastingplichtigen indienen vergen namelijk veel tijd en inspanning en leggen (ook relatief gezien) een grote druk op benodigde capaciteit aan medewerkers. Het van tevoren inschatten van het risico blijft daardoor een onzekerheid. Het risico in de opbrengst aan onroerendezaakbelastingen met betrekking tot deze bezwaren valt niet onder dit project maar komt terug in de tariefstelling vanaf 2005.

Voorziening

Het project herwaardering 2003 leidt tot toekomstige verplichtingen gedurende 4 jaren. Deze verplichtingen zijn nu reeds redelijkerwijs in te schatten. De opbrengsten in de vorm van de vergoeding van het Hoogheemraadschap en het Rijk hebben een directe band met de kosten van het project herwaardering 2003 en dienen hier dus ook aan besteed te worden. Op grond hiervan geeft het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten aan dat ten aanzien van de toekomstige verplichtingen en opbrengsten een voorziening dient te worden gevormd. Verder is ook een reden om een voorziening te vormen dat de kosten in de tijd onregelmatig gespreid zijn en de opbrengsten juist wel gelijkmatig verdeeld over 4 jaar.

De herwaardering prijspeil 1999 werd gefinancierd middels het beschikbaar stellen van een krediet. In het verleden werd de inspanning die werd geleverd bij de herwaardering beschouwd als een investering waarvoor een krediet beschikbaar werd gesteld. Dit inzicht is inmiddels veranderd. Daarnaast is een voordeel van een voorziening dat jaarlijks een beter toezicht op de ontwikkeling van de kosten en de totale stand van de uitgaven en de inkomsten kan worden uitgeoefend.

Begrotingswijziging

Bijgaand is een voorstel voor een begrotingswijziging gevoegd. Als toelichting kan het volgende dienen.

In de begroting 2003 was reeds voorzien in een krediet ten aanzien van de herwaardering 2003. Dit krediet werd gevormd door jaarlijkse kapitaallasten ad € 530.800 en een bijdrage HHRS/Rijk ad € 326.700,--. Dit krediet kan vervallen (zie de verlaging bestaande raming).

Daarnaast dienen de jaarlijkse kosten en opbrengsten ten aanzien van de voorziening in de begroting te worden verwerkt (nieuwe of bestaande raming zowel bij de baten als lasten).

Het bedrag ad € 204.100,-- is de gedeeltelijke (jaarlijkse) dekking die voortvloeit uit het reeds begrote bedrag en bestaat dus uit de vrijval van kapitaallasten.

Wel verwerkt, maar wellicht iets minder zichtbaar in deze begrotingswijziging is de begrotingsconsequentie inzake de bijdrage HHRS/Rijk. Zoals aangegeven was hiervan in het krediet jaarlijks een bedrag geraamd ad € 326.700,--. Op dit moment wordt deze

bijdrage geprognosticeerd op € 502.000,--. Het voordeel ad € 175.300,-- valt weg in een hogere kostenraming van het project. Bij het opnemen van het krediet waren de lasten met betrekking tot de herwaardering ook lager ingeschat.

Op het begrotingsproduct 930.01 Uitvoering WOZ (tot begroting 2004: 920.02 onroerendezaakbelastingen) leidt dit tot een correctie.

Wij stellen uw Raad voor het hierna in ontwerp afgedrukte besluit te nemen.

Leiden,

Burgemeester en Wethouders van

de Secretaris, de Burgemeester,
P.I.M. v.d. WIJNGAART. H.J.J.

LENFERINK.

De Raad der gemeente Leiden;

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders (raadsvoorstel nr. 03.0100 van 2003);

B E S L U I T:

1. in het kader van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor de herwaardering prijspeil 2003 over de jaren 2003 tot en met 2006 een egalisatievoorziening in te stellen;
2. bijgaande concept-begrotingswijziging vast te stellen.

Gedaan ter openbare vergadering van 7 oktober 2003

de Griffier,

de Voorzitter,

BW030933

Aanbiedingsformulier

Onderwerp Instellen van een egalisatievoorziening in het kader van het herwaarderingstraject prijspeil 2003.

In te vullen door Bestuurssecretariaat	Ontwerper	Parafanten	
		Directeuren	Portefeuilleh.
B&W Nr:03.0933/09-09-2003	Dienst : ID	ID	FSW
Agenda	Sector : Burger	concerncontr.	
Openbaar: ja	Naam : B. Voskamp-Korbee		
R.V nr:	Tst.nr : 5151		
Commissie:	Datum : 03-09-2003		

BESLUITEN

1. kennis te nemen van bijgaande notitie over het project herwaardering prijspeil 2003;
2. de Raad voor te stellen een egalisatievoorziening WOZ (Wet waardering onroerende zaken) 2003 in te stellen gedurende de jaren 2003 tot en met 2006;
3. de vergoeding van de afnemers van de WOZ-gegevens (het Rijk en het Hoogheemraadschap) die wordt ontvangen in de jaren 2003 tot en met 2006 te gebruiken als storting in de voorziening;
4. het in het IP bij de perspectiefnota 2003 opgenomen krediet WOZ 2003 te laten vervallen;
5. de Raad voor te stellen bijgaande begrotingswijziging vast te stellen;
6. dit besluit te doen toekomen aan de Griffie met het verzoek behandeling in de raadscommissie en gemeenteraad te bevorderen.

Korte overwegingen

Aanleiding

De gemeente Leiden heeft de wettelijke verplichting op prijspeil 1 januari 2003 alle objecten in Leiden te herwaarderen. Deze verplichting is gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De waardering zal plaatsvinden in de jaren 2003 tot en met 2006.

Naar aanleiding van de ervaringen bij de herwaarderingen prijspeil 1995 en prijspeil 1999 is de regelgeving over de wijze van waarden aangepast. Gemeenten worden geacht een meer procesmatige aanpak te hanteren. Bij het project herwaardering 2003 hoort daarom de introductie van de permanente marktanalyse (pma). Dit is het constant bijhouden van objectkenmerken en het constant verzamelen en analyseren van marktinformatie.

Naast de introductie van de pma en het beschikken van alle objecten binnen de gemeenten Leiden bestaat het project herwaardering 2003 ook uit het afhandelen van de bezwaar- en beroepschriften.

Vanwege de procesmatige aanpak en de ervaringen van de gemeente Leiden met het uitbesteden van een hertaxatie is ervoor gekozen de herwaardering prijspeil 2003 intern uit te voeren in

combinatie met het op piekmomenten inhuren van extra krachten. Deze zullen onder de regie van de afdeling Belastingen werkzaam zijn.

Voor het herwaarderingstraject is een projectplan opgesteld die de werkzaamheden in fasen heeft verdeeld. De uren- en kostenraming is per fase gespecificeerd.

fase 1; oktober 2002 tot 1 september 2003; voorbereiding

fase 2; januari 2003-3^e kwartaal 2004; waarden

fase 3; 1^e kwartaal 2005; beschikken

fase 4; 2^e kwartaal 2005- 4^e kwartaal 2006; bezwaar en beroep

Inhoud voorstel

De totale kostenraming voor het project over de jaren 2003 tot en met 2006 bedraagt € 4.650.000. De kosten vallen, grofweg, uiteen in externe kosten en interne kosten.

De externe kosten, grotendeels externe inhuur, bedragen € 2.376.000. De interne kosten zijn reeds begroot in het reguliere afdelingsbudget (€ 2.274.000).

Een gedeelte van de kosten voor de herwaarderings traject wordt gedekt door de vergoeding van de afnemers, het Rijk en het Hoogheemraadschap (HHR). Deze vaste vergoeding bedraagt € 2.007.000 over vier jaar. Voor een ander gedeelte van de kosten is reeds voorzien in een dekking doordat reeds in de begroting 2003 rekening is gehouden met een krediet herwaarderings traject 2003.

De inzichten over de noodzaak van een krediet zijn veranderd waardoor wordt voorgesteld een voorziening in te stellen. Voordeel hiervan is dat een voorziening een groter inzicht geeft in de jaarlijkse ontwikkeling van de kosten en opbrengsten van het herwaarderings traject.

De wijziging van een krediet naar een voorziening leidt tot een begrotingswijziging. Daarin is ook verwerkt een hogere opbrengst van het HHR/Rijk welke mede gebruikt worden ter dekking van de kosten.

Formatieve consequenties

Geen

Begrotingsconsequenties

Zie bijgaande begrotingswijziging 2003, de structurele gevolgen zullen worden verwerkt in de begroting 2004.

Communicatie

Openbaar: B&W-besluitenlijst/ niet openbaar / anders, nl:

B&W-besluitenlijst

Samenvatting

In het kader van de Wet waardering onroerende zaken dient een herwaardering plaats te vinden van alle onroerende zaken binnen de gemeente Leiden op prijspeil 1 januari 2003. Dit betekent dat de waarde van onroerendzaken wordt vastgesteld op de waarde die de onroerendzaken hadden op 1 januari 2003. Deze nieuwe waardering gaat gelden voor de aanslagen onroerendezaakbelastingen vanaf het jaar 2005. De herwaardering wordt uitgevoerd door de afdeling Belastingen in de jaren 2003 en 2004 en verder afgewikkeld in 2005 en 2006. Een deel van de kosten is reeds begroot in het reguliere afdelingsbudget. Een ander deel wordt gedekt door de vergoeding van de afnemers van de WOZ-gegevens, het Rijk en het Hoogheemraadschap en een dekking die reeds was opgenomen in de begroting (krediet herwaardering 2003). Het is nodig voor dit traject een egalisatievoorziening in te stellen.

Aanpak verdere communicatie

Het projectplan voorziet in een verdere uitwerking van de communicatieaspecten.