

In dit voorstel ontvangt u informatie over de transitie van inhoud naar gebruiksoppervlakte van de woningen in uw gemeente, zoals deze door BsGW wordt uitgevoerd. Dit document is als volgt opgebouwd:

1. Achtergrond informatie
2. Doelstelling en aanpak van de transitie
3. Keuze mogelijkheden
4. Kosten
5. Planning
6. Ondertekening

1. Achtergrond informatie

Waarom doen we dit?

Vanaf 1 januari 2022 (uitvoeringsjaar 2021) is er een wettelijke verplichting om woningen te waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte. Momenteel gebruikt BsGW de bruto inhoud om woningen te waarderen. Pas na goedkeuring door de Waarderingskamer mag BsGW de WOZ-beschikkingen en belastingaanslagen versturen. Het niet kunnen aantonen van de kwaliteitseisen kan ertoe leiden dat de WOZ-beschikkingen niet worden goedgekeurd, waardoor de aanslagen niet verstuurd kunnen worden.

Themabijeenkomst

Op 31 oktober jl. heeft een goed bezochte en constructieve themabijeenkomst plaatsgevonden, waarbij BsGW, de BAG-medewerkers en de contractmanagers van het merendeel van de aangesloten gemeenten hebben gesproken over de wijze van aanpak van het in beeld brengen van de gebruiksoppervlaktes op onderdeelniveau. BsGW heeft voorgesteld om de regie op zich te nemen voor registratie van de gebruikersoppervlakte op onderdeelniveau, aangezien gemeenten momenteel nog niet in staat zijn om deze registratie zelf uit te voeren vanwege onder andere het ontbreken van een functioneel systeem, dan wel beschikbare tijd en kennis.

Naar aanleiding hiervan hebben alle aanwezigen (op ambtelijk niveau) aangegeven voorstander te zijn van de nieuwe door BsGW voorgestelde aanpak.

Algemeen Bestuur

Op 13 december heeft het Algemeen Bestuur de volgende besluiten genomen:

- de uitvoering van de wettelijke verplichting voor de waardering van woningen op basis van de gebruikersoppervlakte te beleggen bij BsGW
- de kosten uiteindelijk individueel te verrekenen met de gemeenten.

BsGW is begonnen met het opstarten van het Project Waarderen op gebruiksoppervlakte. De afgelopen maanden zijn de volgende activiteiten uitgevoerd om de aanpak, planning en kostencalculatie per gemeente te maken:

- opstellen plan van aanpak en het schrijven van het projectplan

- uitvoeren van een aanbesteding om een applicatie aan te schaffen die de gebruiksoppervlakte kan berekenen. De gemeenten hebben een bijdrage geleverd aan de aanbesteding door hun wensen kenbaar te maken. De aanbesteding is afgerond en de tool is aangeschaft.
- overleg met alle gemeenten om de aanpak uit te leggen en de samenwerking te zoeken met de individuele gemeenten.
- werven van tijdelijk personeel om de werkzaamheden uit te voeren.
- aanbesteding opstarten om de WOZ mutatie detectie (0-meting) uit te voeren. Deze aanbesteding loopt nog.

In de volgende paragraaf zal in het kort beschreven worden hoe BsGW het project gaan aanpakken.

2. Doelstelling en aanpak van de transitie

Doelstelling

BSGW kan uiterlijk in 2021 de waarde van de woningen bepalen op basis van gebruiksoppervlakte en BSGW heeft met de BAG beheerders van gemeenten een proces ingericht om de gebruiksoppervlakte zo efficiënt mogelijk te onderhouden. Tevens biedt dit project de mogelijkheid om de datakwaliteit te verbeteren.

Aanpak

BsGW dient de gebruiksoppervlakte per woning te bepalen en de gebruiksoppervlakte correct te verdelen over de verschillende WOZ-deelobjecten van een object.

BsGW heeft gekozen om hiervoor een tool aan te schaffen. De tool berekent de totale gebruiksoppervlakte van een woning op basis van een aantal gegevens. Reden om een tool aan te schaffen is dat een aanzienlijke tijdsbesparing oplevert ten opzicht van de gebruiksoppervlakte te bepalen op basis van de bouwtekening. De tool kan helaas niet de gebruiksoppervlakte van de stapelbouw woningen berekenen. Voor de stapelbouw woningen zal de gebruiksoppervlakte bepaald worden op basis van de bouwtekeningen. Deze bouwtekeningen dient de gemeente aan te leveren aan BsGW.

De tool berekent de totale gebruiksoppervlakte. Medewerkers van het project dienen nog de totale gebruiksoppervlakte te verdelen over de deelobjecten van de woning.

Om de gebruiksoppervlakte correct te bepalen door de tool dient de geometrie van het grondvlak correct te zijn in de BAG. Daarnaast dient de registratie van de deelobjecten in de WOZ-administratie correct te zijn om de gebruiksoppervlakte over de verschillende deelobjecten te verdelen.

Het blijkt in de praktijk dat gegevens in de BAG, in de WOZ-administratie en de koppeling tussen de BAG/WOZ niet altijd correct zijn. Om dit probleem op te lossen wordt een WOZ mutatie detectie (0-meting) uitgevoerd die de volgende punten controleert:

- BAG geometrie;
- Controle WOZ-deelobjecten en wijzigingen per WOZ-objectnummer signaleren;
- Controle BAG-WOZ koppeling;

Door het uitvoeren van de WOZ mutatie detectie (0-meting) wordt de kwaliteit van de data in de BAG en de WOZ verbeterd, wat ook een doelstelling is van het project.

Fasering

Bij de uitvoering van het project hanteert BsGW de onderstaande fasering:

Fase 0: Opstellen plan van aanpak, aanbesteding tool, werven personeel en inrichten projectruimte

Fase 1: Uitvoeren WOZ mutatie detectie (0-meting) en afstemmen met gemeenten en woningcorporaties

Fase 2: Bepalen gebruiksoppervlakte

Fase 3: Definiëren proces om de gebruiksoppervlakte te onderhouden na het project (beheerfase).

Fase 4: Waarderen op basis van de gebruiksoppervlakte

Fase 5: Afsluiting project

- a. Opstellen projectevaluatie
- b. Decharge

Fasen 1, 2,3 en 4 lopen gedeeltelijk parallel aan elkaar.

Fase 0 Opstellen Plan van aanpak, Aanbesteding tool, werven personeel, en inrichten projectruimte

Deze activiteiten zijn reeds uitgevoerd.

Fase 1 Afstemmen met gemeenten/ woningcorporaties, uitvoeren mutatie detectie en opwerken data

Stap 1a: Afstemmen gemeenten/woningcorporaties

Met de gemeenten wordt afgestemd welke punten meegenomen worden in het project. Afhankelijk welke punten worden meegenomen per gemeente heeft dit impact op de prijs per gemeente. De volgende punten zijn besproken met de medewerkers van uw gemeente:

- Kan de WOZ mutatie detectie (0-meting) worden meegenomen in de opdracht die de gemeente geeft voor de BAG/BGT mutatie detectie?
- Indien uw gemeente de benodigde bouwtekeningen niet digitaal ter beschikking heeft is de vraag of uw gemeente de bouwtekeningen gaat digitaliseren of dat BsGW de bouwtekeningen laat digitaliseren. Zie bijlage A voor de eisen voor het

digitaliseren van de bouwtekeningen (indien de gemeente niet aan de eisen voldoet dan zal dit tot extra kosten leiden voor de gemeente).

Per gemeente worden deze afspraken vastgelegd.

De woningcorporaties binnen de gemeenten bezitten veel woningen. De woningcorporaties hebben soms gegevens van de woningen die BsGW kan gebruiken als controlemiddel in het project. Er zal met alle corporaties contact worden opgenomen om te bezien of zij, indien zij over relevante gegevens beschikken, deze gegevens beschikbaar willen stellen t.b.v. dit project.

Stap 1b: Uitvoeren WOZ mutatie detectie (0-meting)

In principe gaat BsGW voor alle gemeenten een WOZ-mutatie detectie (0-meting) uitvoeren.

De vraag die BsGW aan uw gemeente heeft voorgelegd is om de WOZ mutatie detectie (0-meting) te laten meeliften met de BAG/BGT mutatie detectie die uw gemeente wellicht dit jaar laat uitvoeren. Door dit gezamenlijk te laten uitvoeren is het waarschijnlijk dat de prijs voor de WOZ-mutatie detectie (0-meting) lager is dan wanneer beide mutatie detecties separaat worden uitgevoerd.

De verwachte kosten van de WOZ-mutatie detectie (0-meting) voor alle gemeenten ligt boven de aanbestedingsgrens, derhalve is er een Europese aanbesteding opgestart. De planning is de aanbesteding definitief te gunnen op 11 juli 2019.

Stap 1c: Opwerken data

In de koppeling BAG-WOZ zitten fouten. Deze fouten kan BsGW zelf opsporen door het draaien van query's op onze database. Het oplossen van deze fouten kost tijd en zal in dit project worden meegenomen, omdat het de kwaliteit van de data vergroot. Tevens zorgt het ervoor dat de gebruiksoverlappende die de tool berekend een hogere kwaliteit heeft.

Fase 2 Bepalen gebruiksoverlappende

Het bepalen van de gebruiksoverlappende kan verdeeld worden in de volgende 4 onderdelen:

- a) Bepalen van de gebruiksoverlappende op basis van de tool
- b) Bepalen van de gebruiksoverlappende op basis van de bouwtekening
- c) Inlezen van de gebruiksoverlappende in de waardering applicatie.
- d) Terug leveren van de gebruiksoverlappende aan de BAG.

Stap 2a Bepalen van de gebruiksoverlappende op basis van de tool

Na een meervoudige onderhandse aanbesteding heeft BsGW de tool Way2Go van Loket31 aangeschaft. Deze tool berekent de totale gebruiksoverlappende van een object. Daarna zal

de totale gebruiksoppervlakte door medewerkers van het project verdeeld moeten worden over de verschillende WOZ-deelobjecten.

Stap 2b Bepalen van de gebruiksoppervlakte van basis van de bouwtekening.

De stapelbouw en de panden waarin meerdere VBO's zitten kan de tool niet berekenen. De totale gebruiksoppervlakte van deze woningen en de verdeling over de deelobjecten zal op basis van bouwtekening bepaald worden.

BsGW heeft dus van deze woningen de bouwtekeningen nodig in pdf formaat, waarbij duidelijk per bouwtekening is aangegeven bij welk adres de bouwtekening hoort. Zie bijlage A voor de eisen voor het digitaliseren van de bouwtekeningen. Ook is een situatieschets nodig zodat bepaald kan worden waar welke woning in een complex ligt. (Indien deze gegevens niet correct worden aangeleverd dan worden extra kosten in rekening worden gebracht).

Het opmeten van de gebruiksoppervlakte in de bouwtekening gebeurt binnen BsGW met de applicatie Bluebeam.

Stap 2c Inlezen van de gebruiksoppervlakte in de waarderingsapplicatie.

De verdeling van de gebruiksoppervlakte dient ingelezen te worden in waarderingsapplicatie, zodat gewaardeerd kan worden op gebruiksoppervlakte.

Stap 2d Terug leveren van de gebruiksoppervlakte aan de BAG

De totale gebruiksoppervlakte voor alle WOZ-objecten dient terug geleverd te worden aan de BAG applicaties van de gemeenten of het Gegevenshuis. Het verwerken van de gegevens in de BAG applicatie zal geautomatiseerd in bulk gebeuren.

Fase 3 Definiëren proces om de gebruiksoppervlakte te onderhouden na het project (beheerfase)

Er zal in samenspraak met de gemeenten een proces worden afgesproken waarmee de BAG administratie en de WOZ administratie op peil gehouden kunnen worden. BsGW zal hiertoe het initiatief nemen.

Op de Limburgse schaal zijn diverse gemeenten, BsGW, "gegevenshuisachtige" samenwerkingen, de provincie, het waterschap en andere gemeenschappelijke regelingen actief bezig met het onderzoeken van verbeterd Gegevensmanagement Limburg breed. Op dit moment wordt onderzocht welke concrete stappen er gezet kunnen worden in de procesoptimalisatie BGT-BAG-WOZ.

Het definiëren van het beheerproces zal uit 2 fases bestaan:

1. Pragmatische oplossing voor de eerste gemeenten
2. Verbeterd proces rekening houdende met de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van één objectenregistratie.



Belastingsamenwerking
Gemeenten en Waterschappen
Limburg

Fase 4 Waarderen op gebruiksoppervlakte

De modellen in de waarderingsapplicatie zullen aangepast moeten worden, zodat op basis van de gebruiksoppervlak getaxeerd kan worden.
Het aanpassen van de waarderingsmodellen zal samen met de leverancier van de waarderingsapplicatie uitgevoerd worden.

Fase 5 Nazorg & Afronding

Projectevaluatie wordt opgesteld met projectteam.
Decharge wordt gevraagd aan opdrachtgever.

3. Keuze mogelijkheden

U heeft 2 keuzes die invloed hebben op de kosten van het project voor uw gemeente. De keuzes zijn:

1. Bouwtekening zelf digitaliseren
2. Eigen mutatiedetectie

Hieronder worden de 2 keuzes verder toegelicht.

Keuze mogelijkheid 1: Bouwtekeningen

Zoals in de aanpak van het project is beschreven heeft BsGW voor de stapelbouw en de uitval uit de tool de bouwtekeningen nodig. BsGW heeft de bouwtekeningen digitaal nodig in PDF formaat (zie bijlage 1, indien de gemeente niet aan de eisen voldoet dan zal dit tot extra kosten leiden voor de gemeente). Indien uw gemeente de benodigde bouwtekeningen digitaal aan BsGW levert worden er minder kosten in rekening gebracht. Indien uw gemeente de bouwtekeningen niet digitaal heeft dan kan U ervoor kiezen om zelf de bouwtekeningen te digitaliseren, dit levert een aanzienlijke kostenbesparing op.

Als uw gemeente ervoor kiest om niet de bouwtekeningen digitaal aan te leveren, dan dient de gemeente wel een overzicht aan te leveren met daarin het adres van de woning gekoppeld aan een dossiernummer in uw archief.

Aan u de vraag of uw gemeente de bouwtekeningen zelf gaat digitaliseren. Het digitaliseren van de bouwtekeningen dient dan voor **1 oktober 2019** zijn afgerond.

Keuze mogelijkheid 2: Eigen Mutatiedetectie

Zoals in de aanpak van het project is beschreven gaat BsGW een WOZ mutatiedetectie(0-meting) doen op de WOZ deelobjecten. Nu kan het zijn dat uw gemeente al een mutatiedetectie voor de BAG en/of BGT uitvoert door een externe leverancier. Indien dit het geval is dan is het waarschijnlijk voordeliger en efficiënter om dit jaar bij de mutatiedetectie van de BAG/BGT ook de WOZ mutatiedetectie (0-meting) mee te nemen. De WOZ mutatiedetectie (0-meting) wordt dan door uw 'eigen' leverancier uitgevoerd. Tevens is de verwachting dat het goedkoper is voor uw gemeente om de mutatiedetectie voor de BAG/BGT/WOZ in een keer uit te voeren in plaats van dit door verschillende bedrijven te laten uitvoeren.

Aan u de vraag of uw gemeente voor **1 juli 2019** de opdracht gaat geven voor een mutatiedetectie

BAG/BGT, inclusief de opdracht voor de WOZ mutatiedetector (0-meting) conform het bestek (bijlage B). De externe leverancier dient dan uiterlijk **1 november 2019** de WOZ mutatiedetector (0-meting) op te leveren conform het bestek (bijlage B)

Keuze 1 en 2 kunt u aangeven op de laatste pagina van dit document.

4. Kosten

In deze paragraaf staan de kosten voor de transitie van inhoud naar gebruiksoppervlakte voor uw gemeente. De kosten voor uw gemeente zijn:

Gemeente Weert

Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4
Totale kosten € 183.000	Totale kosten € 183.000	Totale kosten € 183.000	Totale kosten € 183.000
	Korting "zelf digitaliseren" € 41.000		Korting "zelf digitaliseren" € 41.000
		Korting eigen mutatiedetector € 44.000	Korting eigen mutatiedetector € 44.000
Door u te betalen: € 183.000	Door u te betalen: € 142.000	Door u te betalen: € 139.000	Door u te betalen: € 98.000

Aantal objecten: 22263

De totale kosten zijn o.a. opgebouwd uit de volgende onderdelen: kosten tool om de oppervlakte te berekenen, projecturen om de gebruiksoppervlakte te verdelen over de WOZ deelobjecten, op meten van de gebruiksoppervlakte uit de digitale bouwtekening, WOZ mutatiedetector (0-meting) en projectbegeleiding.

De gemiddelde kosten per object kan verschillen per gemeente omdat de verhouding woningen en stapelbouw verschilt per gemeente.



Betaling

U kunt kiezen uit de volgende facturatieschema's:

1. 1 termijn

Datum	Bedrag
1 juli 2019	100% van de totale projectkosten van uw gemeente

2. 3 termijnen:

Datum	Bedrag
1 juli 2019	50% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 januari 2020	25% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 juli 2020	25% van de totale projectkosten van uw gemeente

3. 6 termijnen

Datum	Bedrag
1 juli 2019	50% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 oktober 2019	10% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 januari 2020	10% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 april 2020	10% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 juli 2020	10% van de totale projectkosten van uw gemeente
1 oktober 2020	10% van de totale projectkosten van uw gemeente

5. Planning

De planning van uw gemeente is afhankelijk van de keuzes die uw gemeente maakt en wanneer de WOZ mutatiedetector (0-meting) voor uw gemeente wordt opgeleverd.

Per 18 maart is BsGW gestart met het inmeten van de bouwtekeningen van de gemeenten die de bouwtekeningen al digitaal beschikbaar konden stellen.

De planning is om eind 2020 het project af te ronden. BsGW zal u op de hoogte houden wanneer we starten met uw gemeente en zal ook de BAG medewerkers betrekken bij het project.

Belangrijk is dat de gemeente en BsGW samenwerken en samen vaststellen dat we de juiste gegevens opleveren met de middelen die we beschikbaar hebben.

Belangrijke mijlpalen zijn:

- 1 mei: aangeven welke keuzes uw gemeente maakt wat betreft het digitaal maken van de bouwtekeningen.
- 1 juli: opdracht verstrekt aan de leverancier om de gezamenlijke mutatiedetector BAG/BGT/WOZ uit te voeren als uw gemeente hiervoor kiest.
- 1 oktober: opleveren van de digitale bouwtekeningen als uw gemeente ervoor kiest om de bouwtekeningen zelf te digitaliseren.
- 1 november: opleveren door de externe leverancier van de WOZ mutatiedetector (0-meting) als uw gemeente hiervoor kiest.



Belastingsamenwerking
Gemeenten en Waterschappen
Limburg

6. Ondertekening

Ik kies voor de volgende optie voor de keuze van de bouwtekeningen en gezamenlijke mutatiedetectie (één optie aankruisen):

- Optie 1
- Optie 2
- Optie 3
- Optie 4

Ik kies voor het volgende betalingsschema (één optie aankruisen) :

- 1 termijn
- 3 termijnen
- 6 termijnen

Naam:

Functie:

Datum:

Handtekening:

Bijlage A: Specificaties aanleveren bouwtekeningen

Deze bijlage beschrijft de specificaties voor het aanleveren van de digitale bouwtekeningen aan BsGW:

1. De bouwtekeningen dienen aangeleverd te worden in PDF formaat.
2. De bouwtekeningen dienen in kleur gescand te zijn in minimaal 200 DPI
3. In de bestandsnaam van de bouwtekening dient het adres (straat en huisnummer) van de woning te staan of u levert een document waarin de koppeling is gelegd tussen adres (straat en huisnummer) van de woning en de bestandsnaam van de bouwtekening.
4. Indien u nummerbesluiten heeft met een plattegrond van welke bouwtekening gekoppeld is aan welk huisnummer, dan deze graag meesturen.
5. De bouwtekeningen dienen op de ftp server van BsGW geplaatst te worden in de map van uw gemeente of op een portabel externe harde schijf.

Bijlage B: Bestek WOZ mutatie detectie (0-meting)

Het bestek is bijgevoegd in een apart bestand. Indien u kiest om de BAG/BGT en WOZ-mutatie detectie (0-meting) gezamenlijk uit te voeren, dan zullen we het bestek nog samen bespreken om tot een juiste opdrachtverstrekking te komen.