

Raadsvergadering d.d. 13 december 2018

Voorstel no. 126-2018

Agenda no. 9

Aan
de Raad.

Voorstel:

Voorgesteld wordt te besluiten tot het vaststellen van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2019.

Samenvatting:

Voorgesteld wordt de tarieven onroerendezaakbelastingen 2019 als volgt vast te stellen:
Het tarief bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- | | |
|--|---------|
| 1. de gebruikersbelasting | 0,1468% |
| 2. de eigenarenbelasting | |
| a. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen | 0,0943% |
| b. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen | 0,1839% |

Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:

De financiële consequenties van deze verordening zijn al verwerkt in de begroting 2019.

Gevolgde Procedure:

Het voorstel is vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2018.

Communicatieaspecten / burgerparticipatie / publicatievereisten:

De vaststelling van de verordening door de raad wordt conform wettelijk voorschrift bekendgemaakt.

Relatie met kerntakendiscussie

Het heffen van belastingen is een wettelijke taak, een kerntaak van de gemeente.

Toetsing van het voorstel aan wettelijke kaders met analyse van de juridische risico's:

Het voorstel is getoetst aan de wettelijke kaders in de Gemeentewet en overige relevante regelgeving.

Eventuele alternatieven en keuzebepaling:

Voor een nadere toelichting op het voorstel wordt verwezen naar de paragraaf Lokale Heffingen bij de begroting 2019.

Tijdpad van realisatie:

De verordening treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking. De datum van ingang van heffing is 1 januari 2019.

Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:

Het voorstel leidt tot extra inkomsten. De financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2019. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2019 worden de opbrengsten nader geanalyseerd.

Personele aspecten:

Het voorstel heeft geen personele aspecten

Toelichting op het voorstel:

Inleiding

Voor u ligt het voorstel tot het vaststellen van de tarieven onroerendezaakbelastingen (OZB) voor het belastingjaar 2019. Bij de vaststelling van de begroting voor het komende jaar is door uw raad besloten de tarieven in 2019 zodanig vast te stellen dat voor dit jaar van een extra opbrengst van 1,5% kan worden uitgegaan.

Tarieven OZB en de WOZ

Het bepalen van de tarieven OZB staat niet op zichzelf. In de verordening op de heffing en invordering van de onroerendezaakbelastingen is bepaald dat de heffingsmaatstaf voor de berekening van de verschuldigde belasting is de op de voet van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor de onroerende zaak vastgestelde waarde. In de Wet WOZ is bepaald voor welke onroerende zaken, op welke wijze en op welk moment een waarde moet worden bepaald en vastgesteld. De uitvoering van de Wet WOZ is opgedragen aan de gemeenten. De vastgestelde WOZ-waarde is niet alleen van belang voor de heffing van de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen. De waterschappen gebruiken de WOZ-waarden bij de watersysteemheffing gebouwd. De Belastingdienst gebruikt de gegevens bij de heffing van de inkomstenbelasting, de vennootschapsbelasting, de verhuurdersheffing, de energiebelasting en de schenk- en erfbelasting. De gemeentelijke gegevens worden ook geleverd aan het CBS ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de uitkering aan gemeenten uit het Gemeentefonds. Een goede uitvoering van de Wet WOZ is daarom van groot belang voor de burgers en betrokken ondernemingen. Wij achten het daarom gewenst uw raad over deze herwaardering te informeren.

WOZ-tijdvak

De WOZ-waarde wordt jaarlijks bepaald. De waardepeildatum (de datum naar welk prijsniveau de waarden worden bepaald) van het nieuwe "tijdvak" 2019, ligt wettelijk 1 jaar voor de ingangsdatum van het WOZ-tijdvak. Dit betekent dat per 1 januari 2019 de nieuwe waarden moeten worden bepaald naar waardepeildatum 1 januari 2018.

Modelmatige herwaardering

In de regelgeving in het kader van de Wet WOZ wordt aan gemeenten een grote taak toebedacht in de uitvoering van de werkzaamheden. In de gemeente Edam-Volendam wordt de Wet WOZ in eigen beheer uitgevoerd. De waardering vindt plaats op een geautomatiseerde, modelmatige wijze. De gemeente maakt hierbij gebruik van een eigen waarderings-systeem. De WOZ-bestanden worden "in huis" gevuld en bijgehouden. Dit betekent dat de gemeente steeds optimaal geïnformeerd is en zijn gewenste registerol goed kan vervullen.

Taxatiebureau

Het gebruik van een eigen systeem van modelmatige waardebepaling betekent niet dat de herwaardering geheel binnen de ambtelijke organisatie kan worden uitgevoerd. Ondersteuning bij dit proces door een gespecialiseerd taxatiebureau is noodzakelijk. Voor het komende WOZ-tijdvak is de herwaardering uitgevoerd met ondersteuning van het bureau SMQ Projecten BV.

De herwaardering: systematiek

De herwaardering is in de praktijk verdeeld in een viertal deelprocessen:

- a) de waardering van de courante niet-woningen;
- b) de waardering van de incurante niet-woningen;
- c) de waardering van agrarische objecten
- d) de waardering van de woningen.

a) Courante niet-woningen (cnw's)

De waardering van niet-woningen vindt plaats op basis van een andere waarderingsmethodiek dan de woningen. Voor de vaststelling van de waarde van de zogenaamde courante niet-woningen wordt gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode. Deze methode maakt gebruik van huurcijfers en verkoopcijfers van de courante niet-woningen. De Wet WOZ verplicht de gemeenten voortdurend onderzoek te doen naar de waardeontwikkelingen in de gemeente. Onderdeel van dit Permanente Marktonderzoek is het verzamelen en analyseren van de verkoop- en huurgegevens van de niet-woningen. De geanalyseerde huurcijfers en verkooptransacties worden gebruikt als onderbouwing van de peilpunten cnw's.

Deze peilpunten zijn representatief voor de cnw-voorraad in de gemeente. Bij de selectie van de peilpunten is onderscheid gemaakt in de objectsoorten Winkels, Horeca, Kantoren en Handel & Industrie. Per peilpunt worden op basis van genoemde analyse de huurwaarden en kapitalisatiefactoren bepaald en verwerkt in een waarderingsmatrix. Deze huurwaarden en kapitalisatiefactoren van de peilpunten worden doorgezet naar de overige courante niet-woningen waarbij rekening gehouden wordt met onderhoud en kwaliteit, ligging en grootte van de objecten.

b) Incourante niet-woningen

Voor niet-courante objecten zoals bejaardentehuizen, scholen en overheidsgebouwen wordt veelal gerekend vanuit de stichtingskosten, rekening houdend met de restwaarde en de levensduur van het object (gecorrigeerde vervangingswaarde). Van deze categorie objecten ontbreken marktgegevens. Voor de waardering is aansluiting gezocht bij landelijke kengetallen welke worden benoemd in de door de VNG (WOZ-datacenter) vastgestelde Taxatiewijzers. Dit is een door de Waarderingskamer voorgeschreven werkwijze.

c) Agrarische objecten

Het bepalen van de marktwaarde van agrarische objecten gebeurt primair door een methode van systematische vergelijking toe te passen. Daarbij vindt een vergelijking plaats met verkochte agrarische objecten. Omdat er in veel gemeenten te weinig transacties plaatsvinden om op een goede manier de waarde van alle agrarische objecten te kunnen bepalen, zijn door het WOZ-datacenter verkoopgegevens uit heel Nederland verzameld. Deze gegevens worden geanalyseerd. Op basis van deze analyse zijn landelijke kengetallen opgesteld (Taxatiewijzer agrarisch), die als basis dienen voor de taxatie van agrarische objecten. Dit is een door de Waarderingskamer voorgeschreven werkwijze.

d) Woningen

Bij de waardering van woningen is in het algemeen een aantal kenmerken van de woning van belang. Ligging, inhoud, bouwwijze, kwaliteit en onderhoud en de grootte van de kavel zijn daarbij de belangrijkste waardebepalende factoren. Al deze factoren zijn verwerkt in het systeem voor modelmatige waardering. Om enig inzicht te geven in de wijze waarop de WOZ-waarde tot stand komt volgt in het kort een beschrijving van de methodiek. Allereerst wordt de gemeente verdeeld in zogenaamde waardegebieden. Hierbij is veelal aansluiting gezocht bij de bestaande wijkverdeling. Binnen deze waardegebieden worden groepen van woningen gevormd (bouwstromen) die op basis van bouwjaar, inhoud en soort, goed met elkaar te vergelijken zijn. De meest gemiddelde woning in een bouwstroom wordt aangewezen als peilpunt. Dit peilpunt wordt vervolgens getaxeerd op basis van een drietal (of meer, afhankelijk van het aantal beschikbare verkopen) gescreende en bruikbaar bevonden kooptransacties. Door het systeem wordt aan de hand van een puntenscore bepaald welke transacties het meest geschikt zijn om te dienen als onderbouwing van de waarde van het peilpunt. De aldus bepaalde waarde van het peilpunt dient tot slot tot onderbouwing van de waarde van de vergelijkbare woningen. Ook in het systeem van modelmatige waardebeoordeling is nog het nodige handwerk en veldcontrole noodzakelijk. Door de Waarderingskamer is verplicht gesteld dat jaarlijks 20% van de geregistreerde objectkenmerken wordt gecontroleerd.

Waarderingskamer

De Waarderingskamer is een onafhankelijke toezichthoudende organisatie die zich richt op diverse aspecten ten aanzien van de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. De taken van de Waarderingskamer zijn in de Wet WOZ geregeld. Zo is opgenomen dat de Waarderingskamer toezicht houdt op de waardebeoordeling en de waardevaststelling van onroerende zaken en op overige in de Wet WOZ geregelde onderwerpen. Door middel van onder meer uitgebreide vragenformulieren en controles op het gemeentehuis wordt doorlopend beoordeeld of de gemeenten aan de door de Waarderingskamer gestelde criteria voldoen. Wanneer bij het toezicht tekortkomingen wordenesignaleerd, wordt het toezicht verscherpt en afspraken gemaakt tot verbetering met het bestuur en de betrokken medewerkers van gemeenten. Wanneer blijkt dat de afspraken en noodzakelijke verbeteracties niet tot het gewenste resultaat leiden dan voorziet de Wet WOZ in sanctiemogelijkheden. Uit het laatste onderzoek van de Waarderingskamer van september 2017 is gebleken dat de uitvoering van de Wet WOZ in onze gemeente goed verloopt. De onderzoeksrapporten zijn openbaar en in te zien op de website van de Waarderingskamer.

Resultaten herwaardering

Niet-woningen

De herwaardering van de categorie niet-woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde voor deze objecten van 3,4%.

Woningen

De herwaardering van de categorie woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde met 10,1%.

Tariefbepaling

Voor de bepaling van de verschuldigde onroerendezaakbelasting is naast de heffingsgrondslag (de WOZ-waarde) uiteraard het tarief van belang. In onze gemeente worden afzonderlijke tarieven gehanteerd voor de woningen en de niet-woningen. Het tarief wordt uitgedrukt in een percentage van de waarde van de onroerende zaak. De tarieven zijn berekend op basis van de begrote opbrengsten 2019 en de bepaalde WOZ-waarden 2019.

Tarieven 2019

- gebruikersbelasting niet-woningen	: 0,1468%
- eigenarenbelasting woningen	: 0,0943%
- eigenarenbelasting niet-woningen	: 0,1839%

Bijsluiter en WOZ-loket

Zoals in de inleiding is aangegeven is een goede uitvoering van de Wet WOZ van groot belang voor de burgers en betrokken ondernemingen. Begin 2019 zullen in totaal 17.000 aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen/WOZ-beschikkingen per post en voor een deel ook digitaal aan de belanghebbenden worden gezonden. Om de acceptatie van de vastgestelde WOZ-waarde te vergroten is een duidelijke voorlichting essentieel. Middels een bijsluiter wordt uitvoerige informatie over de herwaardering gegeven. Ook bestaat de mogelijkheid informatie op te vragen middels de site van de gemeente (WOZ-Loket). Niet alleen informatie over de herwaardering en de Wet WOZ in het algemeen, maar ook specifieke gegevens van de individuele objecten zelf, in de vorm van een taxatieverslag. De informatie is afgeschermd met een toegangscode (DigiD) en is op die wijze alleen beschikbaar voor de eigenaar of gebruiker van het pand.

Openbaarheid WOZ-waarden woningen / aansluiting Landelijke Voorziening

Vanaf 1 oktober 2016 is de WOZ-waarde van woningen openbaar. Het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl) biedt de mogelijkheid de WOZ-waarde van woningen te raadplegen.

Berichtenbox in MijnOverheid

Dit jaar zal bijna 40% van de aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen middels de Berichtenbox in MijnOverheid worden aangeboden. Deze abonnees ontvangen het biljet vanaf 2018 niet meer per post. Voor degenen die niet op de Berichtenbox zijn geabonneerd of hebben aangegeven de post van de gemeente Edam-Volendam niet in de Berichtenbox wensen te ontvangen, wordt het biljet per post bezorgd.

Edam-Volendam, d.d. 30 oktober 2018

Burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,
de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.