

Raadsvergadering d.d. 30 januari 2020

Voorstelnummer 8-2020  
Agendanummer 12  
Zaaknummer D-ADV - 1905400

Aan  
de Raad.

**Voorstel:**

Voorgesteld wordt te besluiten tot het vaststellen van de 1<sup>e</sup> verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2020.

**Samenvatting:**

Voorgesteld wordt de tarieven onroerendezaakbelastingen 2020 als volgt vast te stellen:  
Het tarief bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. de gebruikersbelasting  | 0,1437% |
| 2. de eigenarenbelasting   |         |
| a. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen      | 0,0888% |
| b. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen | 0,1802% |

**Financiële consequenties en dekkingsmiddelen:**

De financiële consequenties van deze verordening zijn al verwerkt in de begroting 2020.

**Gevolgde Procedure:**

Het voorstel is vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2019.

**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 2020.

**Tijdpad van realisatie:**

De verordening treedt in werking op de eerste dag na die van bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2020.

**Evaluatie van voorstel na vooraf vast te stellen periode:**

Het voorstel leidt tot extra inkomsten. De financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2020. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2020 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 2020. Bij de vaststelling van de begroting 2020 is door uw raad besloten de tarieven in 2020 zodanig vast te stellen dat voor dit jaar van een extra opbrengst van 1,5% kan worden uitgegaan.

In de raadsvergadering van 19 december 2019 is de initiële verordening onroerendezaakbelastingen 2020 vastgesteld. In bijbehorend raadsvoorstel is aangegeven dat in die verordening voorlopige tarieven zijn opgenomen. Als gevolg van een vertraging van de herwaardering WOZ voor het jaar 2020 konden de tarieven onroerendezaakbelastingen 2020 op dat moment nog niet definitief worden bepaald. In de initiële verordening 2020 zijn de tarieven zodanig hoog vastgesteld dat deze bij wijzigingsverordening met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 kunnen worden verlaagd. Bijgaand treft u daartoe de wijzigingsverordening 2020 aan.

**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 energibelasting 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" 2020, ligt wettelijk 1 jaar voor de ingangsdatum van het WOZ-tijdvak. Dit betekent dat per 1 januari 2020 de nieuwe waarden moeten worden bepaald naar waardepeildatum 1 januari 2019.

**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 waarderingssysteem. De WOZ-bestanden worden "in huis" gevuld en bijgehouden. Dit betekent dat de gemeente steeds optimaal geïnformeerd is en zijn gewenste regierol goed kan vervullen.

## **Taxatiebureau**

Het gebruik van een eigen systeem van modelmatige waardebeoordeling 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 waarderingmethodiek 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 huursommen 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 huursommen 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 waarderingmatrix. 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) Incurante 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 waardebeoordelende factoren. Door de Waarderingskamer is verplicht gesteld dat jaarlijks

20% van de geregistreerde objectkenmerken wordt gecontroleerd. Alle 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. Gerealiseerde verkoopprijzen van woningen vormen primair de basis voor de waardering van de woningen. De waarde in het economische verkeer van een woning wordt bepaald door de woning te vergelijken met een selectie van vergelijkbare woningen die omstreeks de waardepeildatum zijn verkocht. Uitgangspunt is dat de waarde van de onroerende zaak aansluit op het op de waardepeildatum binnen de gemeente geldende waardeniveau.

### **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 waardebepaling 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 worden gesignaleerd, 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 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 1,7%.

#### **Woningen**

De herwaardering van de categorie woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde met 7,7%.

#### **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 2020 en de bepaalde WOZ-waarden 2020.

#### **Tarieven 2020**

- gebruikersbelasting niet-woningen : 0,1437%
- eigenarenbelasting woningen : 0,0888%
- eigenarenbelasting niet-woningen : 0,1802%

### **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 2020 zullen in totaal ca. 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**

De WOZ-waarde van woningen is openbaar. Het WOZ-waardeloket ([www.wozwaardeloket.nl](http://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 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. 17 december 2019

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