

Antwoorden op vragen fractie DGP inzake voorstel definitieve tarieven ozb 2021.

Vraag 1

Op peildatum 1 januari 2020 kende wij nog geen corona, hoe kan corona dan al van invloed zijn op de bepaling van de WOZ waarden?

Antwoord

Voor een waardebeoordeling op 1 januari wordt niet alleen gekeken naar 1 januari, maar ook naar de verkoop- en huurprijzen voor en na de waardebeoordeling.

Vraag 2

Waarderingsmethodiek zou niet wijzigen. Nijmegen hanteerde een waardering gebaseerd op m², nu deels (bij de niet-woningen) of in zijn geheel op huurwaarde-kapitalisatiemethode. De uiteindelijke uitkomst dient overeen te komen met de waarde in het economisch verkeer. De methode van waardebeoordeling kan maar van beperkte invloed zijn op de uiteindelijke WOZ waarde.

Antwoord

De waarderingsmethodiek is ook niet gewijzigd, dat blijft m². De waardering van een m² wordt bepaald met een waarderingsmethodiek. Woningen worden veelal gewaardeerd op basis van verkoopprijzen. Bij niet-woningen zijn deze veelal minder of niet voorhanden. Niet-woningen worden dus op basis van andere marktinformatie gewaardeerd. Bij courante niet-woningen zijn dit meestal huurprijzen en bij incourante niet-woningen zijn dit meestal de stichtingskosten. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar 1 januari 2020 zelf, maar uitdrukkelijk ook naar huurprijzen en ontwikkelingen rond (dus ook na) de waardepeildatum.

Vraag 3

Uit bijgevoegd Excel bestand blijkt dat de waarde van niet-woningen met 13% gedaald is. Is er ten opzichte van de WOZ waarde per 1 januari 2019 het aantal objecten gewijzigd waardoor 13% daling wordt veroorzaakt? Wat is de bandbreedte van de dalingen?

Antwoord

De 13% waardedaling van niet-woningen is gebaseerd op eenzelfde hoeveelheid objecten, dus exclusief areaalmutaties. De waarde is primair gebaseerd op modelmatige taxaties en blijft een momentopname. Er zal altijd wel sprake zijn van enige bandbreedte, maar dit is niet hard in cijfers uit te drukken. Een taxatie is per definitie een beste inschatting op basis van diverse waarderingsmethodieken en de inrichting van een waarderingsmodel.

Vraag 4

Ten opzichte van de WOZ-waarde die gehanteerd is in de berekeningen bij het raadsvoorstel zoals ingediend voor de raadsvergadering van december heeft er een aanzienlijke aanpassing van de totale WOZ waarde plaatsgevonden in alle 3 de categorieën. Heeft er een nieuwe waardering van de WOZ waarden plaatsgevonden de afgelopen weken? Wat is de oorzaak van de aanpassingen in de WOZ waarden?

Antwoord

Ja, de afgelopen weken zijn er nog diverse taxaties uitgevoerd. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van de categorie niet-woningen naar de categorie woningen. Dit betrof bouwpercelen die vorig jaar als niet-woningen werden aangemerkt. Inmiddels zijn dit woningen in aanbouw of gerealiseerde woningen en vallen hiermee in de categorie woningen.

Vraag 5

In het raadsvoorstel wordt in de eerste alinea op pagina 3 van 5 geschreven: ook wordt rekening gehouden met een vermindering wegens bezwaar en beroep en met leegstand bij de ozb gebruikers niet-woning. In het verleden is dit nooit meegenomen in de bepaling van de tarieven. Waarom wordt dit nu meegenomen in de tariefbepaling als dit in het verleden nooit eerder is gebeurd.

Antwoord

Dat zat indirect al in de tarieven, omdat de omvang van bezwaarschriften en leegstand normaliter redelijk constant is en dan geen afwijkende invloed heeft op de opbrengsten. Een overstap naar een andere partij leidt in de regel vaak in het eerste jaar tot extra bezwaarschriften, aldus de inschatting van de BsGW. Ook als gevolg van Corona worden er extra bezwaarschriften verwacht (al is het alleen maar een poging om de lasten te drukken). Bezwaarschriften kunnen leiden tot een lagere woz-waarde en daarmee lagere ozb-opbrengsten. De methode 'opbrengst delen door ozb-waarde' is de meest zuivere methode voor tariefberekening, waarbij de marge zit in de inschatting van waardeverminderingen wegens bezwaar en beroep en leegstand. Dit leidt wel tot tariefverschuivingen, waarvan we hebben voorgesteld dit nader toe te lichten in een afzonderlijke voorlichtingsavond, voordat dit toegepast wordt.

Vraag 6

Wat is het effect van deze wijziging op het totaal tarief en totaal geschatte opbrengst?

Antwoord

In theorie is dit het tekort van € 29k zoals aangegeven in het raadsvoorstel. De tarieven voor de niet-woningen stijgen dan met zo'n 8% ten opzichte van de thans voorgestelde tarieven. Ten opzichte van de tarieven van vorig jaar stijgen de tarieven voor niet-woningen dan met zo'n 37%. Dit betreffen dan de tarieven in de kolom 'Optioneel tarief'. Daarnaast levert elke € 1 miljoen aan een lagere waardedaling als gevolg van minder bezwaarschriften bij woningen een bedrag van € 1k à €2k op en bij niet-woningen zo'n € 5k à € 6k. Op basis van de huidige tarieven is een marge ingeschat van (afgerond) + en -/- 1,5%. We kunnen dus iets meer ontvangen, maar ook iets minder.

Vraag 7

Op pagina 4 van 5 van het raadsvoorstel wordt in de derde alinea geschreven: Omdat voor het komend jaar echter meer bezwaar- en beroepschriften worden verwacht en meer leegstand voor met name niet-woningen, is de verwachting dat er minder ozb wordt ontvangen dan beraamd. Eerder is in het raadsvoorstel genoemd dat bij de waardebepaling voor niet-woningen rekening is gehouden met de negatieve invloed van corona en de huurwaarde-kapitalisatiemethode is toegepast.

In de vierde alinea wordt geschreven: Op basis van de huidige voorgestelde tarieven en met de maximale inschatting voor bezwaar en beroep en leegstand, wordt het tekort ingeschat op € 29k. om dit tekort op te vangen kan, naast de waarde-mutatie en de extra opbrengt, ook een correctie voor het tekort verdisconteerd worden in de tarieven.

Door de twee genoemde uitgangspunten is er toch al rekening gehouden met minder opbrengsten door leegstand. Dan wordt het dus dubbel meegenomen in de berekeningen?

Antwoord

Nee, enerzijds heb je de woz-waardering op basis van verkoopprijzen (woningen) en huurprijzen (niet-woningen). Dit leidt tot een bepaalde waardemutatie die verdisconteerd wordt in de tarieven en leidt tot een bepaalde opbrengst (in eerste instantie gelijk aan vorig jaar). Stijgt de waarde bijvoorbeeld met 10%, dan daalt het tarief met 10%. Je betaalt dan niets meer dan vorig jaar. Hierbij is rekening gehouden met een 'standaard' hoeveelheid bezwaren die jaarlijks al verdisconteerd zit in de netto opbrengst (datgeen we geraamd hebben). Daarnaast verwacht de BsGW extra bezwaren, die niet verdisconteerd worden in een tariefberekening op basis van enkel de waardemutatie, maar die wel verdisconteerd worden in een tariefberekening 'opbrengst gedeeld door ozb-waarde'. Deze laatste methode houdt in dat een lagere hoeveelheid aan ozb-waarde eenzelfde opbrengst moet genereren en daarmee het tarief meer stijgt dan de waardemutatie. Vandaar dat bij het vorige voorstel werd opgemerkt dat de tarieven voor niet-woningen met 50% à 60% stegen (inclusief een index van 2,05% en een extra opbrengst van 10%). Bij de methode van een tariefberekening op basis van enkel de waardemutatie (behoudens extra opbrengsten) leiden extra bezwaren (bovenop wat normaliter gangbaar is) tot lagere inkomsten.

Vraag 8

Wordt door de € 29k tekort nog een keer in de tarieven te verwerken dit meerdere keren meegenomen in de tariefstelling? In het verleden is dit nooit zo uitgelegd in de bepaling van de tarieven.

Antwoord

Nee, dit hoefde voorgaande jaren ook niet, want toen was er geen corona en werden er geen extra bezwaren verwacht. In het verleden (historisch zo gegroeid met de gegevens die we hadden) konden we volstaan met een tariefbepaling op basis van het verdisconteren van de waardemutatie. Door de complexiteit van waarderingen en het omzetten van een woz-waarde naar een ozb-waarde lijkt het ons college verstandig om hiervoor een afzonderlijke avond te beleggen zoals ook voorgesteld in het raadsvoorstel. Dit kan met expertise van de BsGW.

Tot slot

De huidige voorgestelde tarieven zijn op basis van de meeste recente gegevens en een tariefberekening conform voorgaande jaren, waarbij de waardemutatie volledig is verdisconteerd in de tarieven en er een marge is van rond de 1,5% voor de geraamde opbrengst.