Afdeling: Bedrijfsvoering
Mail behandelaar: **w.horstink@barneveld.nl**
Telefoonnummer: **0623998437**

Raadsvoorstel nr.1896
Barneveld,
Portefeuillehouder: A.H. van de Burgwal

Onderwerp: **Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022**

Samenvatting raadsvoorstel

Nu de jaarlijkse hertaxatie in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) nagenoeg is afgerond zijn de definitieve percentages voor de onroerende-zaakbelastingen bepaald en worden ter vaststelling aangeboden.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

Het vaststellen van de definitieve percentages van de onroerende-zaakbelastingen

a. Eigenaren woningen op 0,0838 %;
b. Eigenaren niet-woningen op 0,2003 %;
c. Gebruikers niet woningen op 0,1580 %.

Inleiding

In de kadernota is afgesproken dat de onroerende-zaakbelastingen trendmatig worden aangepast met het gemiddelde inflatiecijfer van 1,5%. Naast de trendmatige verhoging van de tarieven speelt de uitkomst van de herwaardering een rol bij het bepalen van de definitieve percentages voor de onroerende-zaakbelastingen 2022. De WOZ-waarde geldt maar voor één belastingjaar zodat jaarlijks een (her)taxatie van de in de gemeente gelegen onroerende zaken worden uitgevoerd. Voor de belastingaanslagen 2022 geldt de waarde van de onroerende zaken naar de waardepeildatum (het prijspeil) van 1 januari 2021.

Algemeen

Vanaf dit jaar heeft er een systeemwijziging plaatsgevonden in de WOZ-taxaties voor de woningen. Waar tot voor kort de waardering heeft plaatsgevonden op basis van de bruto inhoud is het vanaf dit jaar verplicht om de woningen te taxeren op gebruiksoppervlakte. Het toepassen van de gebruiksoppervlakte sluit meer aan op de taal van de woningmarkt, omdat bijvoorbeeld ook Funda woningen op basis van de gebruiksoppervlakte aanbiedt. De overgang naar de gebruiksoppervlakte is vooral bedoeld om de WOZ-taxatie transparanter en beter controleerbaar te maken.

Het waarderingstraject naar de waardepeildatum van 1 januari 2021 is (nagenoeg) afgerond. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een aantal kwaliteitscontroles. De resultaten van de herwaardering ten opzichte van de vorige waardepeildatum van 1 januari 2020 laten voor de woningen een gemiddelde waardestijging zien van 11,1%. Bij de niet-woningen, zoals bedrijven, winkels, maatschappelijke objecten e.d., is er sprake van een gemiddelde waardestijging van 2,0%.

De ontwikkelingen op de onroerend goed markt zien wij terug in de gemiddelde waardestijging van de woningen. Waar naar de vorige waardepeildatum al sprake was van een groei van 7,2% zien we nu een verdere stijgende trend van de woningmarkt van 11,1%.
Waar naar de vorige waardpeildatum bij de niet-woningen nog sprake was van een gemiddelde waardedaling van (-)0,5% zien we nu een groei met een gemiddelde waardestijging van 2,0%.

Landelijk bezien ligt de gemiddelde stijging van de waarde voor woningen op 9,5%. Voor de niet woningen komt de waardeontwikkeling landelijk uit op 0,3%. Naast de tariefsontwikkeling is er ook sprake van waardeontwikkelingen in de markt. Door de onderlinge waardeveranderingen van de onroerende zaken treden er verschuivingen op. Voor sommige zal dit een verlaging zijn, voor anderen zal dit een geringe of een forse verhoging zijn. Voor individuele grotere of kleinere verschillen die niet uit marktinvloeden verklaard kunnen worden, liggen meerdere oorzaken voor de hand zoals: verbouwingen, sloop, maatschappelijke ontwikkelingen, objectcontrole en een mogelijke correctie op de eerdere waarde.

De waardering is uitgevoerd in overeenstemming met de Rijks wet- en regelgeving. De waardering van de woningen heeft plaatsgevonden via de methode van modelmatig waarderen (de zgn. vergelijkingsmethode). De waardering van de niet-woningen heeft zo veel mogelijk plaatsgevonden via de landelijke vastgestelde taxatiewijzers (TIOX).

Tarieven

Net als de vorige WOZ-tijdvakken geldt als uitgangspunt van beleid dat de totale OZB-opbrengst niet zal veranderen als gevolg van een hogere of lagere taxatiewaarden. De opbrengst van deze belastingen is het resultaat van de waarde en het tarief. Een dalende waarde betekent dat het tarief verhoogd moet worden om de gewenste opbrengst te genereren terwijl stijgende waardes leiden tot een tariefsdaling.

Nu de uitkomst bekend is, kan worden bekeken of de tarieven voor woningen en niet-woningen in stand kunnen blijven. Hiervoor worden de totaal waarden van de woningen en de niet-woningen vergeleken met de gewenste opbrengst. Om de opbrengst te genereren zoals vastgelegd in de begroting 2022, inclusief de trendmatige verhoging met het gemiddelde inflatiecijfer van 1,5% dienen de percentages als volgt te worden vastgesteld:

a. Eigenaren woningen op 0,0838 % (was 0,0916 %);
b. Eigenaren niet-woningen op 0,2003 % (was 0,2011 %);
c. Gebruikers niet woningen op 0,1580 % (was 0,1586 %).

Communicatie

Na vaststelling van het besluit zal deze bekend worden gemaakt in het elektronisch gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlage:
concept verordening