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

- ***Gestelde vragen vóór commissievergadering Samenleving op 19 januari 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 waardebepaling op 1 januari wordt niet alleen gekeken naar 1 januari, maar ook naar de verkoop- en huurprijzen voor en na de waardebepaling.

Vraag 2
Waarderingssystematiek 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 waardebepaling kan maar van beperkte invloed zijn op de uiteindelijke WOZ waarde.

Antwoord
De waarderingssystematiek is ook niet gewijzigd, dat blijft m^2. De waardering van een m^2 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 waarderings-methodieken 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 éxtra 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.

- ***Gestelde vragen ná commissievergadering Samenleving op 19 januari 2021.***

Vraag 1
De WOZ waarde per 1 januari 2020 is de basis voor de OZB heffing voor het belastingjaar 2021.
In uw beantwoording geeft u aan dat voor de waardebepaling niet alleen naar de waarde per 1 januari hebt gekeken maar ook naar verkoop- en huurprijzen voor en na de waardebepaling. Met name ook bij de niet-woningen is uitdrukkelijk gekeken naar huurprijzen en ontwikkelingen rond (dus ook na) de waardepeildatum. In de beantwoording tijdens de commissievergadering heeft u aangegeven dat er zelfs nog in de periode tussen de raadsvergadering van 16 december 2020 en de commissievergadering van 19 januari 2021 hertaxaties hebben plaatsgevonden.
Vraag: Is dit voor de waarderingskamer acceptabel en geaccepteerd?

Antwoord
Ja, de Waarderingskamer toetst met name of bepaalde werkzaamheden zijn verricht voor het juist uitvoeren van de Wet waardering onroerende zaken (woz). U moet hierbij denken aan:
- de interne controle op de volledigheid van de woz-administratie. Oftewel of de BsGW afdoende controleert of de woz-administratie volledig en correct is en of alle primaire en secundaire objectkenmerken die nodig zijn voor de taxatie actueel zijn;
- de voortgang van woz-processen en de resultaten hiervan, zoals de verwerking van bouwmutaties en kadastrale mutaties, maar ook over de tijdigheid van de verzending van beschikkingen (eind februari) en de snelheid waarmee bezwaarschriften worden afgehandeld;
- de kwaliteit van de taxaties en van de gegevens (objectkenmerken) die men gebruikt bij deze taxaties. Analyseert de BsGW de ontwikkelingen in de woningmarkt en andere soorten panden voldoende.

Het algemeen oordeel over de uitvoering geeft altijd de stand van zaken op enig moment weer. De Waarderingskamer is van oordeel dat de procedures voldoende op orde zijn en heeft ingestemd met het bekend maken van de woz-waarden voor belastingjaar 2021 ten behoeve van de gemeentelijke belastingen en de waterschapsheffingen. In de voorlichtingsavond kan desgewenst ook ingegaan worden op de rol van de Waarderingskamer.

Los van de instemming door de Waarderingskamer om de waarden te mogen beschikken, blijft het sporadisch mogelijk dat er objecten zijn die tussendoor of achteraf getaxeerd moeten worden. Zo ook in dit geval. Achteraf bleek het bestand dat de BsGW van Nijmegen ontving, niet 100% juist dan wel niet volledig te zijn. De waarde conform dit oorspronkelijk bestand was gebruikt in het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 16 december 2020. Het bestand miste echter enkele objecten die nog getaxeerd moesten worden. Dit is gecorrigeerd door de BsGW, waarbij er uiteindelijk dus ook een andere (volledige) woz-waarde aan ons is doorgegeven waarbij objecten ook zijn omgezet van niet-woning (bouwperceel) naar woning (gerealiseerde woning of woning in aanbouw). Deze gecorrigeerde

woz-waarde is gebruikt voor de tariefstelling in het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 28 januari 2021.

Vraag 2
In het afgelopen jaar heeft een verschuiving van de categorie niet-woningen naar de categorie woningen plaatsgevonden. Voor de nieuwe OZB tarieven wordt de opbrengst van 2020 verhoogd met de beoogde 12,05% en gedeeld door de totale WOZ waarde van de woningen. Had dan ook de bijbehorende OZB opbrengst overgeheveld moeten worden van niet-woningen naar woningen? Met name voor de categorie niet-woningen is het effect behoorlijk. De opbrengst OZB van de niet-woningen 2020 wordt opgehoogd met 12,05% (beoogde verhoging conform begroting 2021). Echter het bestand aan niet-woningen is verlaagd met de objecten die overgeheveld zijn naar de categorie woningen maar de opbrengst OZB niet overgeheveld is. Daardoor moet een beperktere categorie niet-woningen toch volledige OZB van die categorie opbrengen.
Vraag: is het college met ons eens dat wel een verschuiving van de objecten heeft plaatsgevonden van niet-woningen naar woningen maar niet van de bijbehorende OZB van die objecten? Wil het college dit nog herstellen?

Antwoord
Bovenstaande redenering is op zich juist, maar niet volledig. Naast het omzetten van niet-woningen naar woningen (waardoor de waarde niet-woningen afneemt en de waarde woningen toeneemt), zijn er ook nieuwe niet-woningen toegevoegd aan het bestand. Hierdoor neemt de waarde niet-woningen weer toe.
Daarnaast is bij de voorgestelde tarieven niet de opbrengst per categorie (woningen / niet-woningen) leidend geweest, maar juist de belastingdruk per categorie. Conform het vigerend beleid is het uitgangspunt dat de lastendruk nagenoeg gelijk blijft, behoudens indexering en de door de raad vastgestelde extra verhoging van 10%.

Hieronder is een voorbeeld vermeld van de lastendruk van een niet-woning. Dit betreft een gemiddelde en geldt niet voor afzonderlijke niet-woningen. Afzonderlijke niet-woningen kunnen meer of minder betalen dan de gemiddelde lastenstijging.

	Vorig jaar	**Dit jaar**	**Mutatie**	**Percentage**
Waarde niet-woning	€ 500.000	€ 435.000	-/- € 65.000	-/- 13%
Percentage eigenaar	0,2476%	0,3140%		
Bedrag	€ 1.238	€ 1.366	€ 128	10%

Feitelijk zijn niet-woningen iets goedkoper uit (zo'n € 2 per maand). Dit komt omdat de waardedaling van 13% eenvoudigheidshalve met hetzelfde percentage is verdisconteerd in de tarieven. Dit had eigenlijk iets hoger moeten zijn.

Tijdens de voorlichtingsavond zal ingegaan worden op enkele methoden van tariefbepaling waarbij ook de effecten worden betrokken van mogelijke verschuivingen in tarieven en/of opbrengsten tussen woningen en niet-woningen. In aanvulling op het vorige antwoord is het dan ook mogelijk dat de rol van de waarderingskamer nader wordt toegelicht. Indien mogelijk door iemand van de waarderingskamer zelf.

Mook, 26 januari 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,

J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,

mr. drs. W. Gradisen