Raadsvergadering d.d. 28 januari 2021

Voorstelnummer 6-2021
Agendanummer 10
Zaaknummer Z20087338
Onderwerp: Verordening OZB 2021
Portefeuillehouder: Wethouder Schutt

Aan de raad.

Gevraagde beslissing
Voorgesteld wordt te besluiten tot het vaststellen van de 1e verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2021.

Samenvatting
Voorgesteld wordt de tarieven onroerendezaakbelastingen 2021 als volgt vast te stellen:
Het tarief bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

1. de gebruikersbelasting	0,1419%
2. de eigenarenbelasting	
a. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen	0,0830%
b. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen	0,1780%

Onderbouwing en alternatieven
Voor een nadere toelichting op het voorstel wordt verwezen naar de paragraaf Lokale Heffingen bij de begroting 2021.

Financiële aspecten
De financiële consequenties van deze verordening zijn al verwerkt in de begroting 2021.

Personele aspecten
Het voorstel heeft geen personele aspecten

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

Gevolgde procedure
Het voorstel is vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 8 december 2020.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
De vaststelling van de verordeningen door de raad wordt conform wettelijk voorschrift bekendgemaakt.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Het voorstel leidt tot extra inkomsten. De financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2021. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2021 worden de opbrengsten nader geanalyseerd.

©ev 2020

Bijlagen
- Verordening tot wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2021 (1e wijziging)

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde

Inleiding
Voor u ligt het voorstel tot het vaststellen van de tarieven onroerendezaakbelastingen (OZB) voor het belastingjaar 2021. Bij de vaststelling van de begroting 2021 is door uw raad besloten de tarieven in 2021 zodanig vast te stellen dat voor dit jaar van een extra opbrengst van 1,5% kan worden uitgegaan.
In de raadsvergadering van 17 december 2020 is de initiële verordening onroerendezaakbelastingen 2021 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 2021 konden de tarieven onroerendezaakbelastingen 2021 op dat moment nog niet definitief worden bepaald. In de initiële verordening 2021 zijn de tarieven zodanig hoog vastgesteld dat deze bij wijzigingsverordening met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021 kunnen worden verlaagd. Bijgaand treft u daartoe de wijzigingsverordening 2021 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 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” 2021, ligt wettelijk 1 jaar voor de ingangsdatum van het WOZ-tijdvak. Dit betekent dat per 1 januari 2021 de nieuwe waarden moeten worden bepaald naar waardepeildatum 1 januari 2020.

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.

©ev 2020

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 incourante 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.

©ev 2020

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. 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 sanctie-mogelijkheden. 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 2,8%.

Woningen
De herwaardering van de categorie woningen leidt tot een stijging van de totale WOZ-waarde met 8,6%.

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 2021 en de bepaalde WOZ-waarden 2021.

©ev 2020

Tarieven 2021

- gebruikersbelasting niet-woningen : 0,1419%
- eigenarenbelasting woningen : 0,0830%
- eigenarenbelasting niet-woningen : 0,1780%

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 2021 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) 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 onvangen, wordt het biljet per post bezorgd.

Edam-Volendam, d.d. 22 december 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020