

Schriftelijke vragen met verzoek tot schriftelijke beantwoording binnen 14 dagen

(ex art. 40 Reglement van orde van de raad)

Vragen gesteld door : Dorpsbelang
Behandeling in raadsvergadering d.d. : 25 maart 2019
Onderwerp : OZB aanslag communicatie

Achtergrond

Wederom worden de bewoners van Eemnes opgeschrikt door een alarmerend artikel in de pers over de hoge stijging van de gemeentelijke woonlasten in Eemnes. Dit maal betreft het een artikel op de voorpagina van Laarder Courant de BEL van 6 maart waarin verwezen wordt naar een onderzoek van Vereniging van Eigen Huis (VEH) waarbij Eemnes met een stijging van 11,2% van de lasten voor meerpersoonshuishoudens, de hoogste stijging heeft in de provincie Utrecht.

Naar aanleiding van een identiek artikel in de Gooi & Eemlander van 26 januari heeft DorpsBelang vragen gesteld in de Raad van 28 januari 2019 over de onduidelijke communicatie over de WOZ aanslag. Bij de beantwoording van de vragen heeft Burgemeester van Benthem bevestigd dat voor de WOZ aanslag een gemiddelde waardestijging van 5,3% in Eemnes wordt gehanteerd die niet wordt doorberekend. Wel wordt er een inflatiecorrectie van 2,6% gehanteerd. Gecombineerd betekent dit een tariefsverlaging van 2,6% van 0,1224 in 2018 naar 0,1192 in 2019. De burgemeester heeft daarbij toegezegd dit aan de inwoners goed uit te leggen bij de belastingaanslag.

Vragen:

- Hoe komt het dat naar de media en andere belanghebbenden (VEH) nog steeds niet goed wordt gecommuniceerd hoe de OZB aanslag in Eemnes wordt berekend?
- Hoe komt dat in de communicatie naar de inwoners bij de aanslag gemeentelijke heffingen van 28 februari 2019 niet duidelijk wordt uitgelegd hoe de OZB aanslag tot stand komt?
 - o In de belastingbijsluiter 2019 wordt niets uitgelegd over de gemiddelde waardestijging (5,3%), de gehanteerde inflatiecorrectie (2,6%) en de tariefsverlaging (-2,6%). Het enige dat wordt vermeld is dat "de OZB opbrengst met inflatie wordt verhoogd"
- In de brief "Toelichting stijging van de WOZ-waarde" (zie bijlage) die blijkbaar alleen gestuurd is naar eigenaren van een woning met een waardestijging van 10% of meer wordt wel enige toelichting gegeven, echter deze informatie is incompleet en strijdig met eerdere door de Burgemeester verstrekte informatie.
 - o In de brief wordt vermeld dat de gemiddelde waardeontwikkeling in Eemnes ca 8,7% bedraagt. Hoe kan dit afwijken van de eerder door de burgemeester bevestigde waardestijging van 5,3%?

- o Is de in de brief vermelde gemiddelde waardestijging van 8,7% correct, en zo ja hoe worden de inwoners gecompenseerd voor de 3,4% hogere gemiddelde waardestijging die van toepassing is?
- o Hoe denkt de burgemeester de inwoners te compenseren en wanneer vindt de compensatie plaats?

Antwoord van het college:

VRAAG 1

Hoe komt het dat naar de media en andere belanghebbenden (VEH) nog steeds niet goed wordt gecommuniceerd hoe de OZB aanslag in Eemnes wordt berekend?

ANTWOORD 1

De media en andere belanghebbenden gebruiken diverse bronnen om conclusies te trekken en uitspraken te doen. Dit is hun goed recht. Zij baseren zich op eigen gegevens m.b.t. WOZ-waarde van (gemiddelde) woningen.

Middels de begroting en het voorstel belastingverordening dragen wij zorg voor een goed uitleg van de waardeontwikkeling richting uw raad. De aanpassing van de waardeontwikkeling van de woningen vindt plaats op basis van het door uw raad vastgestelde coalitieakkoord. In de uitvoering wijken wij daar niet van af.

In 2019 is door de forse stijging van de afvalstoffenheffing sowieso sprake van een (forse) stijging van de woonlasten t.o.v. 2018 toen er ook nog sprake was van een teruggave vanuit de reserves.

VRAAG 2

Hoe komt dat in de communicatie naar de inwoners bij de aanslag gemeentelijke heffingen van 28 februari 2019 niet duidelijk wordt uitgelegd hoe de OZB aanslag tot stand komt?

- In de belastingbijsluiter 2019 wordt niets uitgelegd over de gemiddelde waardestijging (5,3%), de gehanteerde inflatiecorrectie (2,6%) en de tariefsverlaging (-2,6%). Het enige dat wordt vermeld is dat "de OZB opbrengst met inflatie wordt verhoogd"

ANTWOORD 2

De percentages die met uw raad zijn gedeeld, hebben betrekking op gemiddelden over de totale waardeontwikkeling van de woningen in Eemnes. Voor de individuele Eemnesser zegt gemiddelden minder, bij een gemiddelde zit nu eenmaal 50% er boven en 50% er onder. Degenen die er (fors) boven zitten, zullen eerder van zich laten horen. Daarom hebben we net als vorig jaar gekozen voor een persoonlijker aanpak richting de inwoners waar de WOZ-stijging meer dan 10% bedraagt.

In de Rotonde van 14 maart '19 is vervolgens een toelichting gegeven op de meest gestelde vragen en is middels een Q&A rondom de gemeentelijke belastingen getracht het systeem uit te leggen. Kort na de verzending van de aanslagen..

De WOZ blijft evenwel een lastig onderwerp. De gemeentelijke belastingen muteren jaarlijks op basis van de waardeontwikkeling van de woningen, omdat we bij de correctie van de waardestijging uitgaan van het gemiddelde.

VRAAG 3

In de brief wordt vermeld dat de gemiddelde waardeontwikkeling in Eemnes ca 8,7% bedraagt. Hoe kan dit afwijken van de eerder door de burgemeester bevestigde waardestijging van 5,3%?

ANTWOORD 3

De gemiddelde waardestijging van 8,7% is inclusief de areaal-uitbreidingen en waardesprongen in de Zuidpolder. De waardestijging van 5,3% is exclusief areaal-uitbreiding en de ontwikkelingen binnen de Zuidpolder.

In bijlage 1 is de waardeontwikkeling per objectsoort weergegeven. Onder het tabel zijn de percentages ook weergegeven. Deze percentages sluiten aan bij datgene wat wij hebben gecommuniceerd, zowel naar de inwoners van Eemnes als naar uw raad.

VRAAG 4

Is de in de brief vermelde gemiddelde waardestijging van 8,7% correct, en zo ja hoe worden de inwoners gecompenseerd voor de 3,4% hogere gemiddelde waardestijging die van toepassing is?

ANTWOORD 4

De gemiddelde waardestijging van 8,7% voor heel Eemnes is correct. Voor een verdere uitleg van de percentages wordt verwezen naar het antwoord op vraag 3.

Het (her)taxeren van alle objecten vindt plaats op basis van een modelmatige aanpak. De Waarderingskamer heeft getoetst of de uitkomsten van het modelmatig herwaarderen conform de voorschriften hebben plaatsgevonden. Dit is goedgekeurd door de Waarderingskamer. Na goedkeuring door de Waarderingskamer is in detail gekeken naar individuele gevallen met grote waardemutaties.

VRAAG 5

Hoe denkt de burgemeester de inwoners te compenseren en wanneer vindt de compensatie plaats?

ANTWOORD 5

Op basis van de huidige inzichten (geschatte bezwaar en beroep) is de waardestijging van de bestaande woningen van 5,3% correct en is het OZB-tarief met het juiste percentage verlaagd.

Bijlage 1: WAARDEONTWIKKELING PER OBJECTSOORT

Soort object	Aantal objecten	WOZ 2018 vóór bezwaren	WOZ 2018 ná bezwaren	WOZ 2019
2^1 kap villa/landhuis	2	1.031.000	1.031.000	949.000
2^1 kap woning	501	205.332.000	205.048.000	222.023.000
2^1 kap woning rietgedekt	17	10.335.000	10.335.000	10.892.000
2^1 kap woonboerderij	45	37.278.000	37.278.000	39.181.000
Appartement	285	55.667.000	55.628.000	60.807.000
Bedrijfs Bovenwoning	1	255.000	255.000	277.000
Bedrijfs Maisonnette	1	145.000	145.000	154.000
Benedenwoning	13	1.766.000	1.766.000	1.874.000
Bovenwoning	31	5.122.000	5.122.000	5.502.000
Eind herenhuis	2	807.000	807.000	877.000
Eindwoning	16	4.277.000	4.277.000	4.698.000
Garagebox	77	2.022.000	2.022.000	2.021.000
geschakelde semi-bungalow	9	3.068.000	3.068.000	3.312.000
geschakelde woning	46	18.022.000	18.004.000	18.957.000
geschakelde woonboerderij	1	480.000	480.000	453.000
Hoekwoning	728	197.883.000	197.166.000	214.276.000
Penthouse	2	1.079.000	1.079.000	1.180.000
rij woning rietgedekt	2	760.000	760.000	890.000
Rijwoning	1.584	381.514.000	380.491.000	416.326.000
Tussenwoning	10	3.538.000	3.538.000	3.994.000
Vrijst. recr. Bungalow	1	93.000	93.000	154.000
vrijstaande bedrijfswoning	3	1.076.000	1.076.000	1.419.000
vrijstaande rietgedekte woning	50	42.836.000	42.463.000	44.623.000
vrijstaande semi-bungalow	4	2.489.000	2.489.000	2.692.000
vrijstaande villa/landhuis	3	2.290.000	2.290.000	2.423.000
vrijstaande woning	281	170.878.000	169.325.000	181.686.000
vrijstaande woonboerderij	15	11.862.000	11.862.000	12.612.000
woonwagen/-boot	1	73.000	73.000	75.000
Areaal-uitbreiding Beukeboomstraat	6	0	0	1.757.000
Areaal-uitbreiding Ruizendaallaan	21	0	0	1.266.000
Areaal-uitbreiding Zuidersingel	6	0	0	722.000
Areaal-uitbreiding 't Raboes	1	157.000	157.000	238.000
WOZ Zuidpolder (reeds opgeleverde woningen)	156	67.492.000	60.843.000	66.227.000
Subtotaal (incl. areaal-uitbreiding)	3.921	1.229.627.000	1.218.971.000	1.324.537.000
<u>Correcties 2019:</u>				
Areaal-uitbreiding	-34	-157.000	-157.000	-3.983.000
WOZ Zuidpolder (reeds opgeleverde woningen)	-156	-67.492.000	-60.843.000	-66.227.000
Verwachte gehonoreerde bezwaren 2019 (2% v/d waarde)				-26.490.740
Verminderings 2018				-7.915.000
Totaal WOZ waarde	3.731	1.161.978.000	1.157.971.000	1.219.921.260

Procentuele waarde-ontwikkeling 2019 t.o.v. 2018 vóór bezwarenprocedure (vóór correcties 2019)	7,7%
Procentuele waarde-ontwikkeling 2019 t.o.v. 2018 ná bezwarenprocedure (vóór correcties 2019)	8,7%
Procentuele waarde-ontwikkeling 2019 t.o.v. 2018 vóór bezwarenprocedure (ná correcties 2019)	5,0%
Procentuele waarde-ontwikkeling 2019 t.o.v. 2018 ná bezwarenprocedure (ná correcties 2019)	5,3%