



Memo

Gemeente
Woudenberg

Toelichting berekening OZB tarieven 2021

Verzonden aan: gemeenteraad

Afzender: College van burgemeester en wethouders

Datum: 3 december 2020

Bij de verzending van de stukken voor de raadscommissie van 8 december is aan de raad medegedeeld dat de OZB verordening 2021, onderdeel van de belastingverordeningen 2021, nog niet compleet is. In de berekening van de OZB tarieven 2021 dient nog de geschatte WOZ waardeverandering 2021 van woningen en niet-woningen verwerkt te worden. Een memo, met een toelichting hoe de OZB tarieven 2021 zijn berekend, zal uiterlijk 7 december naar de raad worden verzonden.

Toelichting gemiddelde WOZ waarde stijging 2020 niet-woningen

Door het extern bureau ANG is in november een voorlopig stijgingspercentage voor niet-woningen doorgegeven van 10 %. Met hen is afgesproken dat zij uiterlijk 3 december komen met een definitief stijgingspercentage. Op 3 december 2020 is het definitieve stijgingspercentage van 10 % doorgegeven aan de gemeente. De gemiddelde stijging WOZ waarden voor niet-woningen 2020 is berekend op **10,0 %**.

Toelichting gemiddelde WOZ waarde stijging 2020 woningen

Door het extern bureau ANG is in november een voorlopig stijgingspercentage voor woningen doorgegeven van 8,9 %. Met hen is afgesproken dat zij uiterlijk 3 december komen met een definitief stijgingspercentage. Op 3 december 2020 is het definitieve stijgingspercentage van 8,4 % doorgegeven aan de gemeente (een kleine aanpassing t.o.v. november). De gemiddelde stijging WOZ waarden voor woningen 2020 is berekend op **8,4 %**.

Controle door Waarderingskamer

De afgelopen weken zijn diverse controles op de nieuwe WOZ waarden van de woningen en niet-woningen gedaan door het extern bureau ANG. De controles en de totstandkoming van de nieuwe WOZ waarden worden door de Waarderingskamer beoordeeld op 8 december 2020 ter plaatse bij de gemeente Woudenberg. Uit deze controle moet vervolgens blijken of er nog een tweede controle gaat plaatsvinden.

Naar aanleiding van de controle(s) ter plaatse zal de Waarderingskamer definitief het besluit nemen of de gemeente Woudenberg de WOZ beschikkingen 2021 (en de daarmee samenhangende Onroerende-Zaakbelastingen) eind februari 2021 mag verzenden.

Kunnen de berekende gemiddelde WOZ stijgingspercentages 2021 voor woningen (= 8,4 %) en niet-woningen (= 10,0 %) nog wijzigen?

De berekende gemiddelde WOZ stijgingspercentages 2020 van 8,4 % en 10,0 % kunnen in de periode van de controles (december 2020) nog licht wijzigen als gevolg van de diverse interne controles die plaatsvinden.

De kans hierop en de impact van de controles op de stijgingspercentages wordt als klein ingeschat. We hebben het dan over maximaal enkele tienden van procenten. De controles die worden uitgevoerd in december kunnen leiden tot aanpassingen van waarden van individuele woningen en niet voor groepen woningen of alle woningen. Hierdoor is het effect op de totale waardeontwikkeling van het dorp gering.

De diverse interne controles die plaatsvinden betreffen:

1. **Volledigheidscontrole** (bijvoorbeeld, heeft elk object een woz-waarde, zijn er nog objecten die aandacht vragen bijvoorbeeld bouwvergunning in behandeling etc, is elk onderdeel in de taxatie betrokken/heeft elke onderdeel een waarde gekregen, heeft elk object een eigenaar en/of gebruiker (leegstandscontrole);
2. **Controle op stijgingspercentage** (de objecten die meer dan gemiddeld stijgen en minder dan gemiddeld stijgen worden steekproefsgewijs gecontroleerd op juistheid);
3. **Vergelijking woz-waarde met vraagprijzen** op internet (vraagprijzen worden continue bijgehouden en de woz-waarde wordt in relatie tot de vraagprijs gecontroleerd op juistheid. Een vraagprijs en advertentie van de makelaar kan resulteren in een aanpassing van de woz-waarde);
4. **Vergelijking woz-waarde met (recente) verkoopprijzen** (verkoopprijzen worden continue bijgehouden en de woz-waarde wordt in relatie tot recente verkoopprijzen gecontroleerd op juistheid. Een recente verkoopprijs kan resulteren in een aanpassing van de woz-waarde);
5. **Controle op eerder ingediende bezwaren** (is er in voldoende mate rekening gehouden met een eerder ingediend bezwaarschrift en de inhoud daarvan).

Bijstelling gemiddelde WOZ stijgingspercentages 2021 i.v.m. verwachte gegronde bezwaar- en beroepschriften en proceskosten

Jaarlijks ontvangt de gemeente een aantal bezwaarschriften tegen de nieuwe WOZ waarden van woningen en niet-woningen. Een deel van de bezwaarschriften wordt gegrond verklaard waardoor de gemiddelde stijgingspercentages van woningen en niet-woningen achteraf dalen. Ook beroepschriften en het inhuren van no cure no pay bedrijven zorgen voor extra kosten die bij de gemeente in rekening worden gebracht waardoor de totale OZB opbrengst voor de gemeente daalt.

Omdat bezwaar- en beroepschriften een nadelige invloed hebben op de OZB opbrengsten corrigeren we jaarlijks de gemiddelde WOZ stijgingspercentages met een geschat percentage zodat uiteindelijk de geraamde OZB opbrengsten gerealiseerd kunnen worden.

Deze methodiek is uitgelegd bij de evaluatie proces WOZ herwaardering tot vaststelling OZB tarief 2019 woningen in de raad van juni 2019 en bij de vaststelling van de verordening OZB 2020 in de raad van december 2019.

De ingeschatte correctie WOZ stijgingspercentage voor woningen 2021 bedraagt 3,0 % en voor niet-woningen 4,1 % vanwege raming gegronde bezwaar- en beroepschriften en proceskosten (berekend op basis van de ervaringscijfers van 2019 en 2020).

Rekening houdend met deze correctie worden de gemiddelde WOZ stijgingspercentages 2021 dan als volgt:

	Niet-woningen	Woningen
Doorgegeven stijgingspercentage WOZ 2021 door belastingen	10,00%	8,40%
<u>Aanpassing 2021:</u>		
Aanpassing stijgingspercentage WOZ 2021 vanwege ingeschatte gegronde bezwaar- en beroepschriften WOZ 2021 en proceskosten 2021	-4,10%	-3,00%
Geraamde stijgingspercentage WOZ 2021 verwerkt in OZB tarief 2021	5,90%	5,40%

Berekening OZB tarieven 2021

In het raadsvoorstel “Belastingverordeningen 2021” is een overzicht opgenomen welke inzicht geeft in de totstandkoming van de definitieve OZB tarieven 2021. Dit overzicht dient nog compleet gemaakt te worden met de gemiddelde stijging WOZ waarden woningen en niet-woningen 2021. Nu deze gemiddelde stijging bekend is worden de definitieve OZB tarieven 2021 als volgt:

	Woningen eigenaar	Niet- woningen eigenaar	Niet- woningen gebruiker
OZB tarieven 2020	0,1042%	0,1739%	0,1396%
Correctie OZB 2020 (incidentele correctie bij woningen 2019)	0,0041%		
OZB tarieven 2020 (incl. correctie)	0,1083%	0,1739%	0,1396%
1,5% stijging 2021 (conform begroting)	0,0016%	0,0026%	0,0021%
7,1% extra stijging 2021 (conform begroting)	0,0077%	0,0124%	0,0099%
Voorlopige OZB tarieven 2021	0,1176%	0,1889%	0,1516%
Gemiddelde stijging WOZ waarden woningen (5,4%)	-0,0064%		
Gemiddelde stijging WOZ waarden niet-woningen (5,9%)		-0,0111%	-0,0089%
Definitieve OZB tarieven 2021	0,1112%	0,1778%	0,1427%

Bij de berekening van de OZB tarieven is rekening gehouden met de areaaluitbreiding aan woningen (nieuwbouw woningen).