



## Beantwoording vragen van de raad

<b>Datum collegevergadering</b>	23-4-2015
<b>Registratienummer</b>	Rs15.00399
<b>Naam raadslid</b>	Bram Diepstraten
<b>Fractie</b>	Velsen lokaal
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	A. Verkaik

### Onderwerp: WOZ, Woningen onder bezwaar

#### Toelichting bij de vragen:

Velsen Lokaal heeft constateerd dat het percentage bezwaarschriften van inwoners van Velsen over de WOZ-waarde van hun woningen in het afgelopen jaar (2014) 13,8% bedroeg. Dat houdt in dat 13,8% van alle huiseigenaren bezwaar hebben gemaakt tegen de waardebeoordeling van de gemeente Velsen van hun woning.

De waarderingskamer houdt toezicht op de gemeenten inzake de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en houdt kengetallen van alle gemeenten bij.

In de jaarlijkse gemeentelijke belastingaanslag wordt voor huiseigenaren OZB-belasting geheven. De OZB-belasting in 2015 wordt gebaseerd op de woningwaarde met peildatum 1 januari 2013. Via het taxatieverslag kunnen huiseigenaren inzicht krijgen in de wijze waarop de WOZ-waarde van de woning is bepaald.

→ [www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=gemeente&gemeente=Velsen&id=333](http://www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=gemeente&gemeente=Velsen&id=333)

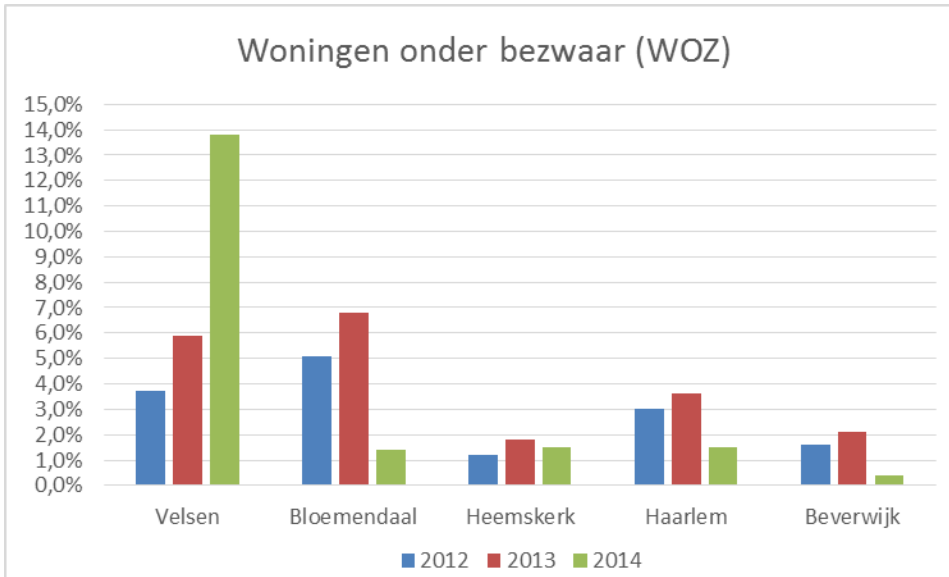
Velsen	
Algemene informatie	
Aantal inwoners	67.271
Oppervlakte gemeente	6.305 ha.
Aantal WOZ objecten	36.221
Totale WOZ-waarde (peildatum 1-1-2013)	€ 8.261 miljoen
Gemiddelde woningwaarde (peildatum 1-1-2013)	€ 222.000
Onderstaande percentages zijn door de gemeente berekend door nieuwe taxatiewaarden te vergelijken met vorige WOZ-waarden.	
Gem. stijging WOZ-waarde woningen peildatum 1-1-2012 t.o.v. 1-1-2011	- 3,0 %
Gem. stijging WOZ-waarde woningen peildatum 1-1-2013 t.o.v. 1-1-2012	- 6,0 %
Gem. stijging WOZ-waarde woningen peildatum 1-1-2014 t.o.v. 1-1-2013	- 3,0 %
Dagtekening beschikkingen/aanslagen 2014 (peildatum 1-1-2013)	28-02-2014
Dagtekening beschikkingen/aanslagen 2015 (peildatum 1-1-2014)	28-02-2015
Woningen onder bezwaar 2012 (peildatum 1-1-2011)	3,7 %
Woningen onder bezwaar 2013 (peildatum 1-1-2012)	5,9 %
Woningen onder bezwaar 2014 (peildatum 1-1-2013)	13,8 %
Niet-woningen onder bezwaar 2012 (peildatum 1-1-2011)	6,1 %
Niet-woningen onder bezwaar 2013 (peildatum 1-1-2012)	4,9 %
Niet-woningen onder bezwaar 2014 (peildatum 1-1-2013)	5,0 %

Figuur 1. Kengetallen Velsen

#### Vergelijking WOZ-bezwaren met andere gemeenten

<http://www.waarderingskamer.nl/default.aspx?sec=gemeente&gemeente=Velsen&id=333>

Zoals vermeld is volgens de waarderingskamer het aantal woningen onder bezwaar flink gestegen. Velsen Lokaal heeft de ontwikkeling van het percentage woningen onder bezwaar vergeleken met onze buurgemeenten. Zie hiervoor onderstaande figuur.



**Figuur 2.** Ontwikkeling percentage woningen onder bezwaar (WOZ), bron waarderingskamer.nl

Naar aanleiding hiervan willen wij ingevolge artt 169 van de Gemeentewet en 46 van het RvO graag antwoord van het college op de volgende vragen:

### Vraag 1

Is het percentage woningen onder bezwaar in 2014 (peildatum 1-1-2013) van 13,8% correct?

### Antwoord vraag 1

Ja, dat is correct.

### Vraag 2

Welke verklaringen heeft het college voor de forse stijging van het percentage woningen onder bezwaar?

### Antwoord vraag 2

Er is door woningcorporatie Velison bezwaar gemaakt tegen alle woz-beschikkingen van hun objecten, dit zijn er circa 3.800. Hierdoor neemt het aantal objecten onder bezwaar behoorlijk toe. Het aantal objecten waar daarnaast bezwaar tegen is gemaakt bedraagt circa 3 % en dat is lager dan de afgelopen jaren.

### Vraag 3

Om hoeveel bezwaarschriften uit 2014 gaat het concreet? Hoeveel bezwaarschriften zijn reeds afgehandeld? Hoeveel daarvan zijn gegrond verklaard en welke effecten heeft dit gehad op de WOZ-waarde en de OZB-inkomsten van de gemeente? Hoeveel bezwaarmakers van de niet-gegronde bezwaarschriften zijn in beroep gegaan bij de bestuursrechter en hoeveel van deze beroepschriften zijn inmiddels gegrond verklaard en hoeveel zijn nog in behandeling?

### Antwoord vraag 3

Er zijn op dit moment 642 bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikking 2014 ingediend, waarvan 5 in 2015. Er zijn 553 bezwaarschriften afgehandeld. Van de 89 bezwaarschriften die nog in behandeling zijn betreft het er 78 van de woningcorporatie Velison. Er zijn 19 bezwaarmakers in beroep gegaan waarvan er 13 zijn afgehandeld. Van de 13 afgehandeld beroepschriften is er 1 gegrond, 4 ongegrond en voor 8 een compromis getroffen.



De bezwaarschriften hebben betrekking op 4.555 woningen en 235 niet-woningen. Van de woningen zijn er 933 afgehandeld, waarbij van 634 de waarde is aangepast. De totale waarde verlaging van de woningen bedraagt € 51,891 miljoen en betreft circa € 53.000 OZB-inkomsten.

Van de niet-woningen zijn er 215 afgehandeld, waarbij van 125 de waarde is aangepast. De totale waarde verlaging van de niet-woningen bedraagt € 10.741 miljoen en betreft circa € 44.000 OZB-inkomsten.

## **Vraag 4**

Welke effecten heeft het college ervaren van het grote aantal bezwaarschriften op de ambtelijke capaciteit? Hoeveel extra manuren ten opzichte van de eerdere jaren kost dit en hoe heeft het college de extra noodzakelijke ambtelijke capaciteit ingevuld? Welk percentage van de ambtelijke capaciteit is door externe inhuur ingevuld?



## **Antwoord vraag 4**

Het aantal bezwaarschriften in 2014 vertoont een dalende lijn ten opzichte van 2013. Het aantal bezwaarschriften is belangrijker dan het aantal objecten waartegen bezwaar wordt gemaakt. Het waarden van objecten gebeurt in groepen en voor elk object waar bezwaar tegen wordt gemaakt moet de groep beoordeeld worden. Als er bezwaar is gemaakt tegen alle objecten in een groep is dat nauwelijks meer werk dan als er bezwaar wordt gemaakt tegen 1 object. In het geval van de woningcorporatie gaat het om circa 78 groepen.

Daar het hier een bezwaarschrift betreft met veel objecten hebben we dit binnen onze personele ruimte kunnen afhandelen.

## **Vraag 5**

Deelt het college de zorg van Velsen Lokaal over de stijging van het aantal bezwaarschriften? Zo ja, welke concrete zorgen heeft het college? Zo nee, waarom niet?

## **Antwoord vraag 5**

Het college deelt de zorg van Velsen Lokaal niet. Uit het antwoord op vraag 4 kunt u opmaken dat er geen sprake is van een stijging van het aantal bezwaarschriften maar een daling. Deze trend lijkt zich door te zetten in 2015.

## **Vraag 6**

Welke maatregelen gaat het college nemen om het percentage woningen onder bezwaar terug te dringen?

## **Antwoord vraag 6**

Het is ieders burger goed recht om bezwaar te maken. Gezien het vorige antwoord, is het enige dat wij kunnen doen de waardering zo transparant mogelijk uitvoeren en goed communiceren over de wijze van waardering. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan de objectkenmerken van de WOZ-objecten om zo de kwaliteit van het bestand verder te verhogen wat zou kunnen leiden tot minder bezwaarschriften.

Zoals bij vraag 4 is aangegeven speelt het aantal bezwaarschriften een belangrijkere rol dan het aantal objecten. Juist de aantallen laten een duidelijke daling zien ten opzichte van 2013 en voorgaande jaren dus extra maatregelen lijken overbodig.

## **Vraag 7**

### **Bepaling OZB-belasting**

Gemeenten stellen jaarlijks de OZB-tarieven vast. Het OZB-tarief vermenigvuldigd met de WOZ-waarde van de woning bepaalt vervolgens de OZB-aanslag. In de begroting 2015 is het OZB-tarief onderbouwd en vastgesteld.

Gemeente	Netto Woonlasten		Bruto Woonlasten	
	Rangnummer Coelo	Rangnummer Coelo	1-pers	Meerp.
Velsen	759	284	767	767
Almelo	763	293	712	712
Alphen aan de Rijn	736	245	664	735
Hoorn	678	135	577	657
Flumenens	738	249	719	719
Venlo	750	271	644	732
Beverwijk	715	201	607	695
Haarlem	698	145	640	698
Haarlem	723	220	619	751

#### Ontwikkeling gemeentelijke lasten in 2015

##### Ontroerende-zaakbelastingen(OZB)

De macronorm (de maximale opbrengststijging voor een bepaald jaar) voor het begrotingsjaar 2015 was bij het verschijnen van de meicirculaire 2014 nog niet bekend. In 2014 is de macronorm landelijk met 0,3% overschreden. Dat komt doordat de verdiscontering van overschrijdingen in 2012 en 2013 niet geheel is gerealiseerd. In het Bestuurlijk Overleg Financiële verhoudingen van september 2014 zal worden besproken waar gemeenten rekening mee moeten houden als het gaat om de macronorm OZB 2015.

##### Tarief OZB woningen

Voor 2015 wordt uitgegaan van een stijging van het OZB-tarief voor woningen met 1% ten opzichte van 2014, gecorrigeerd voor de voorlopige percentages van de waardeontwikkeling van de woningen voor het WOZ-tijdvak met waardepeildatum 1 januari 2014.

De lokale waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 komt uit op -2,5% op basis van de beschikbare markt cijfers van verkochte woningen in de gemeente Velsen. De Waarderingskamer schat de landelijke waardeontwikkeling in op -3%. Er is voor -2,5% gekozen omdat deze beter aansluit bij de lokale waardeontwikkeling in de gemeente Velsen(omrekenfactor waardeontwikkeling 1,0256). De lokale verkoopcijfers zijn de basis voor de berekende WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014.

#### Berekening tarief

Tarief 2014	0,1137%
Tarief 2015: 0,1137% x 1,0256 x 101%	0,1178%
Stijging tarief 2015	3,61%
Rekentarief 2015 korting algemene uitkering	0,1135%

Op basis van bovenstaande tarieven 2015 houdt de gemeente per saldo € 1,711 mln over (23%) aan de belastingopbrengst woningen (netto opbrengst minus korting algemene uitkering). Dit is nagenoeg hetzelfde bedrag als in 2014 (1,715 mln). De netto opbrengst neemt dus niet met 1% toe. Dat komt door de verschillen in percentages waarmee wordt gerekend. Het tarief 2015 verrekent een waardedaling van -2,5% en een inflatiepercentage van +1%. In het rekentarief worden de landelijke percentages gehanteerd: -3% en +1,5%.

De waarde van in 2013 opgeleverde woningen (met name oud-Umuiden, stads-park en droompark buitenhuizen) was hoger dan de financiële consequenties van de afgehandelde bezwaarschriften 2014. Daardoor is de werkelijke waardeontwikkeling in 2014 circa € 129,9 mln hoger dan de geprognosticeerde waardeontwikkeling van de begroting 2014.

De werkelijke waardeontwikkeling van 2014 is de basis voor de begroting 2015. Daardoor stijgt de opbrengst in 2015 met circa 3,05% in plaats van de 1% die was te verwachten op basis van de tariefverhoging 2015. De aanslag OZB woningen stijgt gemiddeld met 1%.

##### Tarief OZB niet-woningen

Voor 2015 wordt uitgegaan van een stijging van het tarief voor niet-woningen met 1% ten opzichte van het tarief van 2014, gecorrigeerd voor de voorlopige percentages van de waardeontwikkeling van de niet-woningen voor het WOZ-tijdvak met waardepeildatum 1 januari 2014.

Op basis van de beschikbare markt cijfers van verkochte niet-woningen en beschikbare huurtransacties in de gemeente Velsen berekent de afdeling Publieke zaken de waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 op -3,3%. De Waarderingskamer schat de landelijke waardeontwikkeling op -3,5%. Er is voor -3,3% gekozen (omrekenfactor waardeontwikkeling 1,0341), omdat deze beter aansluit bij de lokale ontwikkeling in de gemeente Velsen. De lokale huur- en verkoopcijfers zijn de basis voor de berekende WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014.



### Figuur 3. Onderbouwing OZB-tarief begroting 2015 Velsen

Waarom heeft het college in de begroting 2015 rekening gehouden met een gemiddelde waardedaling van 2,5% voor woningen, terwijl de Waarderingskamer voor Velsen op dit moment al op 3% uitkomt? Wat is het verwachte totaaleffect van de bezwaren op de definitieve waardeverandering?

#### Antwoord vraag 7

De tarieven voor de begroting 2015 worden in augustus 2014 berekend. Op basis van de marktontwikkeling die op dat moment bekend was is een waardedaling van 2,5% geconstateerd. De 3% van de Waarderingskamer is niet gebaseerd op de definitieve beschikkingen voor 2015. Zij beschikken nog niet over de definitieve waarderingen. Die zijn pas bekend nadat het WOZ-tijdvak voor de periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 is afgesloten. Op dit moment is nog niet bekend wat het totaaleffect van de bezwaren 2015 voor de definitieve waardebeoordeling van 2015 is. Dit is pas bekend nadat alle WOZ-beschikkingen zijn opgelegd en alle bezwaren en beroepen zijn afgehandeld.

#### Vraag 8

Bij hoeveel en welk percentage woningen van de totale woningvoorraad van particuliere eigenaren is in 2014 bij de initiële waardevaststelling door de Heffingsambtenaar sprake van een kleinere WOZ-waardedaling dan 2,5% of van een waardestijging? Bij hoeveel en welk percentage van deze gevallen is sprake van de redenen die het college in antwoord op vraag 8 van de raadsragen van Velsen Lokaal met kenmerk Rs11.00335 d.d. 05-04-2011 heeft vermeld?

#### Antwoord vraag 8

Naar onze mening heeft iedere belastingplichtige belang bij een juiste waardering, niet alleen particuliere eigenaren. Om die reden is er bij de beantwoording geen onderscheid gemaakt. Bij circa 20% van de voor 2014 uiteindelijk vastgestelde waarden voor woningen is de waardedaling kleiner dan 2,5%. In de meeste gevallen is er sprake van de redenen die zijn vermeld in het antwoord op vraag 8 van de raadsragen van Velsen Lokaal met kenmerk Rs11.00335. In enkele gevallen betreft het ook nog een samenvoeging van WOZ-objecten.

#### Vraag 9

Is het college met Velsen Lokaal van mening dat de OZB-lasten in 2016 op zijn minst gelijk moeten blijven, maar liever nog moeten dalen? Zo nee, waarom vindt het college dat de OZB-lasten voor het zoveelste jaar op rij moeten stijgen?

#### Antwoord vraag 9

Het is de wens van het college om de netto woonlasten in Velsen omlaag te brengen. In vergelijking met referentie gemeenten is met name de afvalstoffenheffing een zorgpunt. Zoals bekend, zet het college in op verlaging van de afvalstoffenheffing door de contractonderhandelingen met HVC en het op een duurzame en daarmee goedkopere wijze inzamelen van afval. Wat de OZB betreft, deze is de laatste jaren niet verhoogd maar alleen geïndexeerd met de loon/prijsontwikkelingen.

# GEMEENTE VELSEN

Uit de lastenmonitor van het Coelo over 2015 blijkt dat de netto woonlasten in Velsen een positieve ontwikkeling laten zien ten opzichte van referentie en omliggende gemeenten.

## **Vraag 10**

Velsen Lokaal ziet graag los van de planning- en controlcyclus dat het college een concreet plan maakt om de OZB- en andere woonlasten structureel omlaag te brengen.

## **Antwoord vraag 10**

Dit is een discussie die u als Raad met elkaar kunt voeren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen

