

Vragen van de raad

Datum	31 maart 2015
Raadsvraagnummer	
Fractie	Velsen Lokaal
Naam	Bram Diepstraten

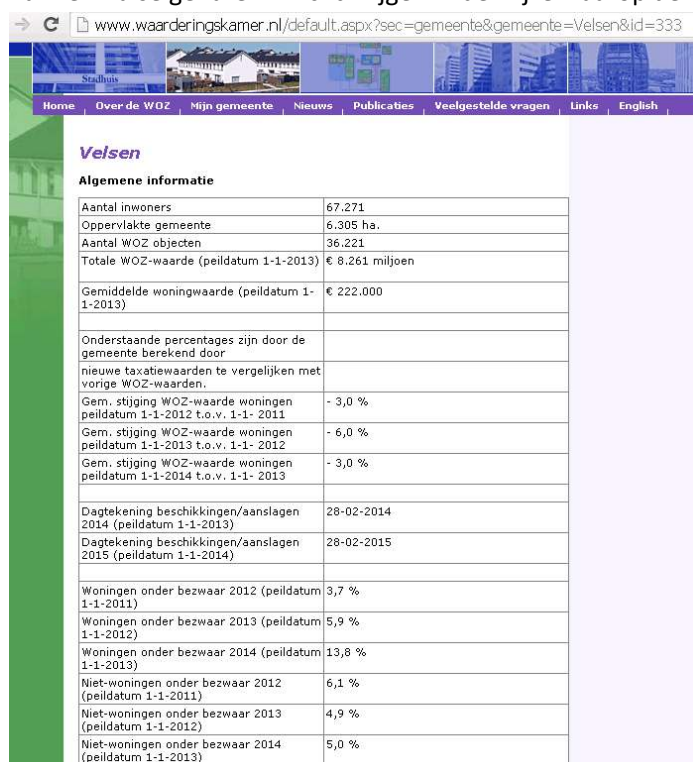
Onderwerp: WOZ, woningen onder bezwaar

Toelichting bij de vragen:

Velsen Lokaal heeft geconstateerd 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 gemeenten¹ 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

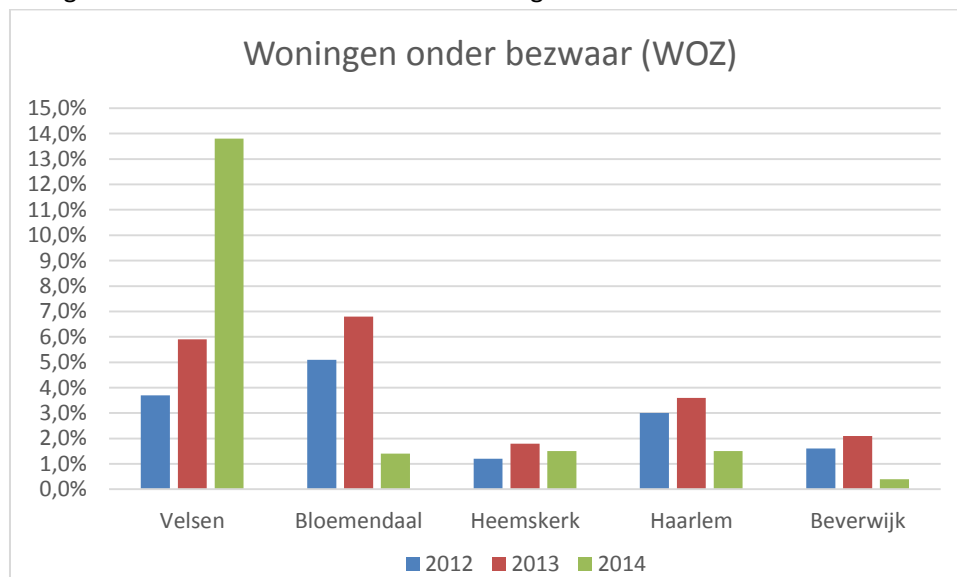
Velsen	
Algemene informatie	
Aantal inwoners	67.271
Oppervlakte gemeente	6.305 ha.
Aantal WOZ objecten	36.221
Totale WOZ-waarde (peildatum 1-1-2013)	€ 8.261 miljoen
Gemiddelde woningwaarde (peildatum 1-1-2013)	€ 222.000
Onderstaande percentages zijn door de gemeente berekend door nieuwe taxatiewaarden 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

¹ <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 op de volgende vragen van het college:

Vraag 1

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

Vraag 2

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

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?

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?

Kunt u een gespecificeerd overzicht verschaffen van de loonkosten en inhuurkosten specifiek voor de afhandeling van bezwaarschriften WOZ in de jaren 2014, 2013 en 2012 en een inschatting geven voor deze kosten in 2015?

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?

Vraag 6

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

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	Rangnummer Coöf.	Rinno Woonlasten	Rangnummer Coöf.
			1 pers.	2 pers.
Osloen	759	281	707	707
Almelo	783	293	712	712
Alphen aan de Rijn	736	245	664	735
Haarlem	679	135	577	637
Duivenstede	738	240	718	719
Verschoor	750	271	644	732
Beverwijk	719	201	807	808
Hoensbroek	698	145	640	698
Haarlem	723	220	618	701

Ontwikkeling gemeentelijke lasten in 2015

Onderzoeks-zaakbelastingen (OZB)

De macronorm (de maximale opbrengststijging voor een bepaald jaar) voor het begrotingsjaar 2015 was bij het verschijnen van de medioritaire 2014 nog niet bekend. In 2014 is de macronorm landelijk met 0,3% overschreden. Dit komt doordat de verduurzaming 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, geconformeerd voor de voorlopige percentages van de waardeontwikkeling van de woningen voor het WOZ-tijdvak met waardespeeldatum 1 januari 2014.

De lokale waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 komt uit op -2,5% op basis van de beschikbare marktprijzen 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 (rekenfactor waardeontwikkeling 1,0256). De lokale verkoopprijzen zijn de basis voor de berekende WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014.

Berekening tarief

Tarief 2014	0,1137%
Tarief 2015	0,1176%
Stijging tarief 2015	3,4%
Bekostiging 2015 rekening algemene uitkering	0,1135%

Op basis van bovenstaande tarieven 2015 houdt de gemeente per saldo € 1,711 mln over (20%) aan de belastingpostbrengst woningen (netto opbrengst minus korting algemene uitkering). Dit is ruimschoots 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 waardeafval van -2,5% en een inflatiepercentage van +1%. In het rekenrieff worden de landelijke percentages getarifeerd: -3% en +1,5%.

De waarde van in 2013 opgeleverde woningen (met name oud-kmuiden, stadspark en woonpark buitenhuizen) was hoger dan de financiële consequenties van de afgehandelde bezwaarschriften 2014. Daardoor is de werkelijke waardeontwikkeling in 2014 circa € 129,8 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, geconformeerd voor de voorlopige percentages van de waardeontwikkeling van de niet-woningen voor het WOZ-tijdvak met waardespeeldatum 1 januari 2014.

Op basis van de beschikbare marktprijzen van verkochte niet-woningen en beschikbare huursubsidies in de gemeente Velsen berekent de afdeling Publiekzaken de waardeontwikkeling tussen 1 januari 2013 en 1 januari 2014 op -3,3%. De Waarderingskamer schat de landelijke waardeontwikkeling op -3,6%. Er is voor -3,3% gekozen (rekenfactor waardeontwikkeling 1,0341), omdat deze beter aansluit bij de lokale ontwikkeling in de gemeente Velsen. De lokale huur- en verkoopprijzen zijn de basis voor de berekende WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2014.

Begroting 2015 - 2018 Gemeente Velsen

108

Figuur 3. Onderbouwing OZB-tarief begroting 2015 Velsen

Vraag 7

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?

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 waardeverhoging? Bij hoeveel en welk percentage van deze gevallen is sprake van de redenen die het college in antwoord op vraag 8 van de raadvragen van Velsen Lokaal met kenmerk Rs11.00335 d.d. 05-04-2011² heeft vermeld?

Beseft het college dat op deze groep huiseigenaren een relatief groter beroep wordt gedaan om de OZB-inkomsten op peil te houden en is het college van mening dat mogelijk maatregelen nodig zijn om de excessieve waardedaling (en -stijging) tegen te gaan? Welke maatregelen kan/gaat het college nemen om te voorkomen dat individuele huiseigenaren die geen verbouwingen aan hun woning hebben laten uitvoeren een grotere stijging van hun OZB-lasten dan de inflatiecorrectie voor hun kiezen krijgen?

² <http://raad.velsen.nl/Documenten/raadvragen/Raadvragen-19-110406-antwoorden-op-vragen-VL-Waardebepaling-OZB.pdf>

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?

Velsen Lokaal brengt de financiële paragraaf uit uw coalitieakkoord in herinnering:

“De financiën in Velsen zijn in evenwicht. Een sluitende meerjarenbegroting is uitgangspunt. De lastendruk voor de bewoners in Velsen is een zorgpunt voor dit college. Het college wil deze omlaag brengen. De uitgangspunten daarbij zijn dat de OZB slechts wordt geïndexeerd en niet wordt ingezet om nieuw beleid te financieren of gaten in de begroting te dichten. Er wordt sterk ingezet op het omlaag brengen van de afvalstoffenheffing die in Velsen vooral zorgt voor de hoge woonlasten. Het streven is lagere woonlasten als netto resultaat aan het einde van deze collegeperiode. Dit kan overigens ook door het energieverbruik te verminderen door duurzaamheidsinvesteringen.”

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.

Werkt het college momenteel aan een dergelijk concreet plan? Zo ja, wat is de status ervan? Zo nee, is het college bereid een dergelijk concreet plan te maken en wanneer kan de raad dat plan verwachten?

Mocht het college in 2016 nog geen lastenverlichting kunnen realiseren, wanneer verwacht het college dat in welke mate wel te realiseren?

Graag ontvangen wij de antwoorden binnen 15 werkdagen via de mail door tussenkomst van de Griffie. De vragen en antwoorden zijn dan gepubliceerd op raad.velsen.nl.