

Memo

Onderwerp: Ontwikkeling ozb woningen en niet-woningen
Datum: 10 oktober 2017
Aan: College
Van: Marc Dallinga

De WOZ-waarde van het gemeentelijk vastgoed wordt jaarlijks gewaardeerd. Dit valt onder te verdelen in woningen en niet-woningen. De woningen worden gewaardeerd op basis van verkopen van vergelijkbare objecten. Bij niet-woningen geldt dat waardering plaats vindt op basis van waarde in het economisch verkeer of de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit is afhankelijk van het type niet-woning.

Taxatiewijzer

Agrarische objecten worden getaxeerd volgens de landelijke taxatiewijzer voor agrarische objecten. Deze landelijke taxatiewijzer is in opdracht van de VNG tot stand gekomen en is in samenwerking met gemeenten en taxatiebureaus opgesteld.

Waardering

Van agrarische objecten wordt de waarde in het economische verkeer (WEV) vastgesteld. Agrarische objecten kennen een grote diversiteit, hierdoor is het onderbouwen van de waardering een specialisme. Het aantal marktgegevens is groot. Echter veel verkoopcijfers zijn niet bruikbaar in het kader van de Wet WOZ.

Bij het analyseren van gerealiseerde marktgegevens (verkoopcijfers) is het screenen ervan op relevantie en bruikbaarheid een belangrijke taak. Bij zeer veel verkoopcijfers moet bedrijfsmatig geëxploiteerde grond worden geabstraheerd. Ook zaken als melkquotum, andere productierechten, (bedrijfs)inventaris, voorraden, machines en onroerende zaken dienen van het verkoopcijfer geabstraheerd te worden.

Met behulp van de verkoopcijfers, die na het analyseren als bruikbaar zijn beoordeeld, worden taxaties verricht. Deze taxaties, waarbij het geschoonde verkoopcijfer wordt gebruikt, geven als resultaat de kengetallen.

Ontwikkeling ozb**Woningen**

In de afgelopen jaren hebben we te maken gehad met een daling van de WOZ-waarde. Deze daling is mede veroorzaakt door de kredietcrisis eind 2008, waardoor de huizenmarkt instortte. Vanaf ongeveer 2016 is er weer een stijging zichtbaar in de waarde van woningen. Het is lastig om het effect van aardbevingen in deze waardeontwikkeling aan te geven; er zijn namelijk meerdere factoren die invloed hebben op deze ontwikkeling. Er is sprake van een lager aantal schademeldingen bij de gemeente voor onze "aardbevingsschaderegeling", minder bezwaren tegen de WOZ-waarde en een toenemend aantal verkopen van kavels en aanvragen voor het realiseren van zowel woningen als niet-woningen. Voor woningen is het ozb-tarief in de afgelopen jaren (2012-2017) gestegen met 45%.

Vb.

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in 2012 was € 189.198,--. Voor belastingjaar 2017 bedraagt de gemiddelde waarde € 172.939,--, een daling van 8,59% ten opzichte van belastingjaar 2012. Het ozb tarief daarentegen is gestegen. Daar waar in 2012 voor een woning met een gemiddelde WOZ-waarde € 217,58 aan ozb werd betaald, wordt in 2017 voor € 287,42 aan ozb opgelegd. Dit komt neer op een stijging van 32,1%. Dat komt overeen met de geraamde opbrengststijgingen van 6,5% per jaar over deze periode.

Agrarische objecten

Voor agrarische objecten geldt dat de gemiddelde WOZ-waarde in de afgelopen jaren licht is gestegen. Alleen in 2016 is de gemiddelde WOZ-waarde behoorlijk gestegen, dit wordt veroorzaakt doordat er bij een aantal objecten nieuwbouw is gerealiseerd. Voor belastingjaar 2017 is de gemiddelde WOZ-waarde weer gedaald. Met name de melkveebedrijven zijn lager gewaardeerd. De oorzaken hiervan zijn een dalende melkprijs en de ontwikkelingen op het gebied van de Meststoffenwet en de invoering van fosfaatrechten.

Voor agrarische objecten geldt dat de tarieven tussen 2012 en 2017 voor zowel het eigenaar- als gebruikersgedeelte zijn gestegen in de afgelopen jaren met respectievelijk 32% en 27%.

Vb.

De gemiddelde WOZ-waarde van een agrarisch object in 2012 was € 325.848,--. Voor belastingjaar 2017 bedraagt de gemiddelde waarde € 341.755,--, een stijging van 4,88% ten opzichte van belastingjaar 2012 (€ 325.848,--).

OZB eigenaar

Daar waar in 2012 voor een agrarisch object met een gemiddelde WOZ-waarde € 651,70 aan ozb werd betaald, wordt in 2017 voor € 900,87 aan ozb opgelegd. Dit komt neer op een stijging van 38,2%. We hebben het dan over het ozb-eigenaar gedeelte bij een niet-woning.

OZB gebruiker

Voor het ozb-gebruikers deel is het wat lastiger om een dergelijke vergelijking te maken omdat dit afhankelijk is van de aanwezigheid van woondelen bij een agrarisch object. Uitgaande van een agrarisch object zonder woondelen vrijstelling geldt het volgende:

Daar waar in 2012 voor een agrarisch object met een gemiddelde WOZ-waarde € 514,84 aan ozb werd betaald, wordt in 2017 voor € 684,19 aan ozb opgelegd. Dit komt neer op een stijging van 33,9%. We hebben het dan over het ozb-gebruikers gedeelte bij een niet-woning.

De ozb voor een agrarisch object is in zijn totaliteit, eigenaar en gebruiker, tussen 2012 en 2017 gestegen met 35,9%.

Conclusie

Wanneer we kijken naar de ontwikkeling van de ozb-tarieven van woningen en niet-woningen tussen 2012 en 2017, dan kan worden gesteld dat het ozb-tarief voor woningen procentueel het hardst gestegen is (45% t.o.v. 32%).

Echter als er wordt gekeken naar de stijging van de werkelijk te betalen ozb bij een object met een gemiddelde WOZ-waarde, dan geldt dat de te betalen ozb voor een agrarisch object procentueel harder is gestegen dan bij een woning (35,9% t.o.v. 32,1%).

Bijlage 1

| WOZ-waarde | | | | | | | |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| woningen | € 189.198 | € 184.273 | € 173.587 | € 171.244 | € 172.344 | € 172.939 | - 8,59% |
| aantal | 494 | 520 | 568 | 519 | 517 | 517 | |
| agrarisch | € 325.848 | € 327.495 | € 329.175 | € 329.582 | € 351.324 | € 341.755 | 4,88% |
| aantal | 99 | 99 | 97 | 97 | 97 | 94 | |

| Tarief OZB | | | | | | | |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | |
| woning | 0,1150% | 0,1260% | 0,1380% | 0,1501% | 0,1594% | 0,1662% | 45% |
| n-woning eigenaar | 0,2000% | 0,2158% | 0,2215% | 0,2328% | 0,2466% | 0,2636% | 32% |
| n-woning gebruik | 0,1580% | 0,1670% | 0,1655% | 0,1750% | 0,1882% | 0,2002% | 27% |

Bijlage 2 Tarieven BMWWE

Tarief niet-woning eigenaar:

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bedum | 0,2000% | 0,2158% | 0,2215% | 0,2328% | 0,2466% | 0,2636% |
| Winsum | 0,2012% | 0,2089% | 0,2147% | 0,2269% | 0,2384% | 0,2702% |
| de Marne | | 0,2189% | 0,2498% | 0,2836% | 0,3028% | 0,3134% |
| Eemsmond | 0,3234% | 0,3421% | 0,3575% | 0,3795% | 0,3972% | 0,4151% |

Tarief niet-woning gebruiker:

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bedum | 0,1580% | 0,1670% | 0,1655% | 0,1750% | 0,1882% | 0,2002% |
| Winsum | 0,1558% | 0,1613% | 0,1626% | 0,1659% | 0,1736% | 0,2035% |
| de Marne | | 0,1815% | 0,2070% | 0,2349% | 0,2508% | 0,2596% |
| Eemsmond | 0,2590% | 0,2740% | 0,2863% | 0,3039% | 0,3180% | 0,3343% |