



Gemeente Oudewater

## RAADSVOORSTEL

15R.00823

15R.00823



**Indiener:** college van burgemeester en wethouders

**Datum:** 19 januari 2016

**Portefeuillehouder(s):** A. de Regt

**Portefeuille(s):** A. de Regt

**Contactpersoon:** D. van de Bunt

**Tel.nr.:** 8368

**E-mailadres:** bunt.d@woerden.nl

---

**Onderwerp:** Vaststelling van de wijziging van de 4<sup>e</sup> verordening onroerende-zaakbelasting Oudewater 2013.

---

### De raad besluit:

Vast te stellen de wijziging van 4<sup>e</sup> de verordening onroerende-zaakbelasting Oudewater 2013.

---

### Inleiding:

In de programmabegroting 2016 is de tariefswijziging voor de onroerende zaakbelasting verwerkt, die in de belastingverordening moet worden gewijzigd. Op 17 november 2015 zijn op basis van de prognoses de percentages voorlopig vastgesteld. Nu de definitieve waarde stijging of waardedaling van de woningen en de niet-woningen bekend zijn, kunnen de percentages definitief vastgesteld worden.

Van Thorbecke B.V. is onlangs de gemiddelde verandering van de taxatiewaarden tussen de waardepeldatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015 ontvangen van de woningen en de niet-woningen. Voor de woningen is de gemiddelde waarde stijging + 0,21 % en voor de niet-woningen is de gemiddelde waardedaling – 1,96 %. Deze percentages moeten nog in de verordening onroerende zaakbelasting Oudewater 2013 verwerkt worden. We verwijzen u hierbij naar de bijgevoegde bijlage 15I.05148.

In de begrotingsvergadering voor het jaar 2016 is besloten om de onroerende zaakbelasting 2016 trendmatig met 1,5 % te verhogen. Daarnaast is er rekening gehouden met de herwaardering naar de waardepeldatum van 1 januari 2015.

In de raadsvergadering van 17 november 2015 zijn de tarieven onroerende zaakbelasting voor het belastingjaar voorlopig vastgesteld. De tarieven zijn toen vastgesteld op de prognoses voor een gemiddelde waarde stijging voor de woningen van + 0,31 % en een gemiddelde waardedaling voor de niet-woningen van – 2,5 %.



Omschrijving	Tarief 2015	Tarief 2016 trendmatig verhoging	Nieuw tarief 2016 berekend volgens prognose	Nieuw tarief 2016 berekend volgens definitieve opgave
Gebruikersbelasting niet-woningen	0,151	0,153	0,1586	0,1563
Eigenarenbelasting woningen	0,1172	0,1190	0,1189	0,1187
Eigenarenbelasting niet-woningen	0,191	0,194	0,1996	0,1977

De laatste kolom van het bovenstaand schema geeft aan wat de definitieve tarieven voor het jaar 2016 moeten worden.

Voor de gebruikersbelasting niet-woningen wordt dit 0,1563 %. Voor de eigenarenbelastingen woningen wordt dit 0,1187 % en voor de eigenarenbelasting niet-woningen wordt dit 0,1977 %.

---

**De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:**

De gemeenteraad stelt op grond van artikel 216 van de Gemeentewet de belastingverordening vast.

**Beoogd effect:**

n.v.t.

**Argumenten:**

De wijziging met betrekking tot de belastingverordening is opgenomen conform de in de begroting geformuleerde uitgangspunten. De wijziging werkt terug tot 1 januari 2016. Dit is mogelijk omdat de wijziging begunstigend is.

**Kanttekeningen:**

n.v.t.

**Financiën:**

n..v..t.

**Uitvoering:**

n.v.t.

**Communicatie / Website:**

Op de voorlichtingspagina wordt een publicatie geplaatst waarin de vaststelling van de wijziging van de verordening wordt vermeld. Tevens worden de tarieven aangegeven. De wijziging van de verordening wordt tevens gepubliceerd op de website van de gemeente en op de site "overheid.nl".

**Samenhang met eerdere besluitvorming:**

De vastgestelde begroting 2016 en het raadsbesluiten van 17 november 2015 om de tarieven voor het jaar 2016 voorlopig vast te stellen.

**Bijlagen:**

1. 15R.00824 Raadsbesluit tot vaststelling 4<sup>e</sup> verordening tot wijziging van de verordening onroerende-zaakbelasting Oudewater 2013.



---

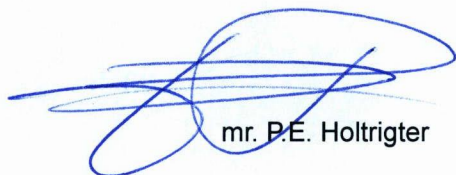
2. 15I.05148 Percentages van Thorbecke B.V..

---

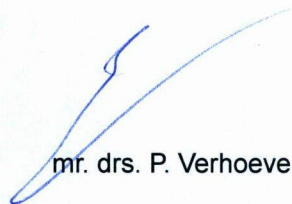
De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester



mr. P.E. Holtrigter



mr. drs. P. Verhoeve



## **RAADSBESLUIT Oudewater**

15R.00824

### **Agendapunt:**

**Onderwerp:** Vaststelling 4e verordening tot wijziging van de verordening onroerende-zaakbelasting Oudewater 2013.

---

De raad van de gemeente Oudewater;

gelezen het voorstel d.d. 19 januari 2016 van:  
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Gelet op artikel 220 tot en met artikel 220 h van de Gemeentewet:

**b e s l u i t:**

Vast te stellen de 4<sup>e</sup> verordening tot wijziging van de verordening onroerende-zaakbelasting Oudewater 2013.

### **Artikel 1**

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- |  |          |
|--|----------|
| a. de gebruikersbelasting  | 0,1563 % |
| b. bij de eigenarenbelasting                                     |          |
| 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen      | 0,1187 % |
| 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen | 0,1977 % |

2. Het bedrag van de belasting wordt per belastingaanslag naar beneden afgerond op gehele euro's.

3. Voor belastingbedragen tot € 10,00 vindt geen invordering plaats. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van de op een aanslagbiljet verenigde bedragen onroerende-zaakbelasting of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

## Artikel 2

1. Deze wijzigingsverordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2016.
2. De bepalingen die op grond van deze verordening worden gewijzigd, blijven van toepassing op belastbare feiten die zich voor de in het derde lid genoemde datum van de ingang van de heffing hebben voorgedaan.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2016.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering, gehouden op 11 februari 2016

De griffier

De voorzitter

drs. O.F. Matheijssen

mr. drs. P. Verhoeve

---

**Waardepeildatum 1 januari 2015**

**Vraag 3-I**

- |    |        |  |        |   |
|----|--------|--|--------|---|
| 54 | d.     | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015 van alle woningen?   | 0,21 % | ✓ |
| 55 |        | Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van:<br>1. vastgestelde/gefiatteerde waarde voor alle woningen   |        |   |
| 56 | d. iii | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde tussen de peildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015 van woningen die in de periode 1 januari 2014 en 30 juni 2015 bij een verkoop betrokken waren? | 1,66 % |   |

**Vraag 3-II**

- |    |     |  |         |   |
|----|-----|--|---------|---|
| 57 | c.  | Wat is de verwachting voor de gemiddelde verandering van de waarde van niet-woningen tussen de peildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015? | -1,96 % | ✓ |
| 58 |     | Het bovengenoemde percentage is berekend op basis van:<br>1. vastgestelde/gefiatteerde waarde voor alle niet-woningen                      |         |   |
|    | d.  | Wat is de gemiddelde stijging of daling van de waarde in de periode tussen de peildatum 1 januari 2014 en 1 januari 2015?                  |         |   |
| 59 | i   | agrarische objecten  | 0,94 %  |   |
| 60 | ii  | winkels  | -2,41 % |   |
| 61 | iii | horeca   | -1,74 % |   |
| 62 | iv  | kantoren   | -3,62 % |   |
| 63 | v   | andere courante bedrijfsruimten  | -2,89 % |   |
| 64 | vi  | incourante commerciële objecten  | -2,96 % |   |
| 65 | vii | andere incurante objecten  | -2,04 % |   |

**Vraag 3-I**

19	a.	Tot en met welke maand zijn verkooptransacties (bron Kadaster) verwerkt?	oktober 2015		
20	b.	Tot en met welke maand zijn de marktgegevens woningen geanalyseerd?	oktober 2015		
			2014	1e helft 2015	2e helft 2015
21	c. i	Wat is het aantal verzamelde verkooptransacties (transacties volgens Kadaster met een vermelde verkoopprijs)?	165	120	64
22	ii	Hoeveel van de verzamelde verkooptransacties (3c.i) zijn gekoppeld aan een WOZ-object?	165	120	64
23	iii	Hoeveel van de gekoppelde verkooptransacties (3c.ii) zijn gekoppeld aan een woning?	146	104	52
24	iv	Bij hoeveel van de gekoppelde verkooptransacties van woningen (3c.iii) is de verkoopprijs vergeleken met de geldende WOZ-waarde?	123	102	51
25	v	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (3c.iv) is het verkoopcijfer "overeenkomstig" de geldende WOZ-waarde (bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 0)?	6	15	7
26	vi	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (3c.iv) is het verkoopcijfer "afwijkend" van de geldende WOZ-waarde en is het verschil verklaard en gekwantificeerd (bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 1 of 2)?	103	84	37
27	vii	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (3c.iv) is het verkoopcijfer afwijkend van de geldende WOZ-waarde, maar moet het verschil nog verklaard dan wel gekwantificeerd worden (bruikbaarheidscode 99 of bruikbaarheidscode 00 en relevantie reden afwijking 9)?	14	3	7
28	viii	Bij hoeveel van de vergeleken verkooptransacties (3c.iv) is het verkoopcijfer afwijkend van de geldende WOZ-waarde, maar heeft de uitgevoerde analyse geen verklaring opgeleverd dan wel kon deze verklaring niet gekwantificeerd worden (bruikbaarheidscode 62,64 en 65)?	23	2	1

**TOELICHTING**

29 Heeft u nog op- en/of aanmerkingen bij de door u gegeven antwoorden? Zo ja welke?

**Beoordeling kwaliteit nieuwe WOZ-taxaties**

**Vragen voortgang herwaardering 1 januari 2015**

- 79 Bent u van mening dat de nieuwe taxatiewaarden in uw gemeente nu reeds voldoende gecontroleerd zijn, zodat de Waarderingskamer vanaf dit moment op basis van uw controles het toezicht op de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden kan uitvoeren? U dient hierbij minimaal de onderwerpen die in de beoordelingsprotocollen woningen en niet-woningen zijn opgenomen in de kwaliteitscontroles te hebben betrokken.  
(Uitgangspunt 90% van de woningen en 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en goed bevonden)
- 80 Zo nee, Gebruikt u een planning die afwijkt van de WOZ-tijdlijn?
- 81 Op welk moment denkt u dat zowel 90% van de woningen als 90% van de niet-woningen zijn gecontroleerd en goed bevonden zodat de Waarderingskamer haar toezicht op de kwaliteit van de nieuwe taxatiewaarden kan uitvoeren?

**Vraag 4**

- 82 i Is er in uw gemeente al een vergelijking uitgevoerd tussen de verkoopcijfers en de nieuwe taxatiewaarden naar waardepeildatum 1 januari 2015? Zo ja, hoe sluiten de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2015 aan op het marktniveau? Vul hiervoor beide ratio's in. Betrek hierin de woningen die verkocht zijn in de periode 1 januari 2014 tot 1 juli 2015.
- 83 - ratio A =  $\frac{\text{som van de getaxeerde waarden van de verkochte woningen}}{\text{som van de transactiepreizen van deze woningen}}$  = 1,01
- 84 - ratio B =  $\frac{\text{som van alle (getaxeerde waarde verkochte woning / transactieprijs)}}{\text{aantal verkochte woningen}}$  = 1,01
- 85 De ratioberekening is gebaseerd op:  
1. vastgestelde/gefiatteerde waarde
- b. Vul de onderstaande tabel in voor alle woningen die getaxeed en verkocht zijn (verdeeld naar periode van transportdatum):

	Periode	Aantal verkoop- transacties woningen	Gem. taxatiewaarde verkochte woningen	Ratio A
86	januari 2014 t/m juni 2014	36	€ 265.056	1,00
87	juli 2014 t/m december 2014	73	€ 264.151	1,02
88	januari 2015 t/m juni 2015	101	€ 285.743	1,00
89	b. ii Hoeveel niet verkochte woningen, waarvan een vraagprijs is verzameld in de periode 1 januari 2014 tot 30 juni 2015, zijn er meegenomen in de kwaliteitsbeoordeling? (Bijvoorbeeld ratioberekening enz.)			213



c. Vul de onderstaande twee tabellen in voor alle woningen:

<i>Categorie</i>	<i>Aantal te taxeren woningen</i>	<i>Aantal getaxeerde woningen</i>	<i>Aantal gecontroleerde en geflatteerde woningen</i>	<i>Aantal verkooptransacties woningen</i>	<i>Ratio A</i>
90 flats, appartementen, maisonnettes, du-plexwoningen	456	456	0	28	0,99
91 boven-, benedenportiek-, etagewoningen	191	191	0	2	1,00
92 eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-in woningen	2.107	2.106	0	123	1,02
93 2 onder 1 kap-, geschakelde wonin-gen, herenhuizen	513	513	0	26	1,01
94 vrijstaande -, individuele woningen, woonboerderijen	704	704	0	29	0,98
95 recreatie-, bejaar-den-, studentenwo-ningen en overige woningen	141	141	0	2	
96 Garageboxen	108	108	0	7	
<b>Totaal:</b>	<b>4.220</b>	<b>4.219</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	

d. Vul de onderstaande tabel in voor alle niet woningen:

<i>Categorie</i>	<i>Aantal te taxeren niet-woningen</i>	<i>Aantal getaxeerde niet-woningen</i>	<i>Aantal gecontroleerde en geflatteerde niet-woningen</i>	<i>Totaal getaxeerde waarde</i>
97 agrarische objecten	118	118	0	€ 64.164.000
98 winkels	61	61	0	€ 16.920.000
99 horeca	18	18	0	€ 4.694.000
100 kantoren	37	37	0	€ 7.846.000
101 andere courante bedrijfsruimten	225	225	0	€ 67.776.000
102 incurante commerciële objecten	18	18	0	€ 4.423.000
103 andere incurante objecten	148	133	0	€ 39.733.000
104 bouwkavels	46	45	0	€ 6.457.000
<b>Totaal:</b>	<b>671</b>	<b>655</b>	<b>0</b>	<b>€ 212.013.000</b>

**VOORTGANGSINVENTARISATIE oktober 2015**

Datum: 22-12-2015

Gemeente 0589 Oudewater

Tijd: 12:15:27

CheckMate versie 10.10.0.0

105 Aantal opgevraagde huurprijzen van kantoorruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2014 en 1 juli 2015?

106 Aantal opgevraagde huurprijzen van winkelruimten met een ingangsdatum huurcontract tussen 1 januari 2014 en 1 juli 2015?

Vul onderstaande tabel in voor de verkochte niet-woningen

<i>Categorie</i>	<i>Aantal verkooptransacties niet-woningen</i>	<i>Som van de transactiepreizen van deze verkopen</i>	<i>Som van de getaxeerde waarden van de WOZ-objecten waarop deze transacties betrekking hebben</i>
107 agrarische objecten	0		
108 winkels	0		
109 horeca	0		
110 kantoren	2	€ 750.000	€ 732.000
111 andere courante bedrijfsruimten	4	€ 900.000	€ 604.000

**Algemeen deel****Evaluatie**

112 Hoeveel tijd heeft het invullen van deze vragenlijst gekost? minuten

113 Heeft u nog suggesties voor het verbeteren van de vragenlijsten? Zo ja, welke?

114 Heeft u nog behoefte aan een nadere toelichting op één of meer van de gegeven antwoorden of op de huidige stand van zaken bij de uitvoering van de Wet WOZ in uw gemeente? Zo ja, welke?