

Aan : **Gemeenteraad**

Datum : **28 mei 2019**

Afzender : **College van burgemeester en wethouders**

Onderwerp : **Beantwoording vragen PvdA**

Bijlage(n) :

Naar aanleiding van vragen van de fractie van de PvdA, tijdens de raadscommissievergadering van 21 mei 2019, is toegezegd dat de reactie van het College nader schriftelijk zal worden aangevuld.

De vragen van de fractie van de PvdA zijn als volgt samengevat:

Vraag 1: Klopt het dat de WOZ-waarde van recreatiewoningen die op erfpacht grond staan van SBB, gemiddeld genomen lager zijn dan vergelijkbare recreatiewoningen die niet op erfpachtgrond staan van SBB? Zo ja, hoe kan dit?

De WOZ waardebepaling voor 2019 is gebaseerd op verkopen die hebben plaats gevonden rond de waardepeildatum 1 januari 2018. Verkopen van ongeveer een half jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum worden meegenomen. Deze tijdslijn is Waarderingskamer conform. Ontwikkelingen in de (recreatieve) vastgoed markt na die tijdslijn worden pas meegenomen voor de herwaardering van 2020 (waardepeildatum 1 januari 2019).

Bij het vaststellen en onderbouwen van de WOZ waarde wordt vergeleken met gerealiseerde verkopen die voldoen aan de criteria die in de Wet WOZ zijn opgesteld. Eén daarvan is dat de volle en onbezwaarde eigendom zou kunnen worden overgedragen. Een woning op erfpacht is niet onbezwaard dus transacties van woningen die op erfpachtgrond staan zijn niet bruikbaar als onderbouwing van de WOZ waarde. Wij onderbouwen woningen met verkoop transacties van woningen op eigen grond.

Wij gebruiken ook geen vraagprijzen voor de waardebepaling. Een vraagprijs is geen gerealiseerde transactie en kan daarom niet als uitgangspunt voor de waardebepaling dienen.

Het is niet correct dat de WOZ waarde van recreatiewoningen op erfpacht grond gemiddeld genomen lager zijn dan vergelijkbare recreatiewoningen die niet op erfpachtgrond staan.

Er is een stijgende lijn waarneembaar in de waarde ontwikkeling van de recreatieve vastgoedsector op Terschelling, maar ook op andere Waddeneilanden is dit waarneembaar. Dit heeft meer te maken met de economische ontwikkelingen en de schaarste op deze markt.

Wat hier ook meespeelt is, dat na de jaren (vanaf 2010) van onduidelijkheid over de toekomstige erfpachtafspraken met SBB, er niet veel verkopen plaatsvonden omdat potentiële kopers niet een dergelijke onzekere financiële last over de erfpacht op zich wilde nemen. Nu er meer duidelijkheid lijkt te komen, zijn kopers bereid om deze woningen weer te kopen.

En degenen die hun woning willen verkopen doen dat nu, omdat de situatie duidelijker is en als gevolg daarvan laten de transactie prijzen een duidelijk stijgende lijn zien.

Eind 2018 zijn er bij ongeveer 60 recreatiewoningen nieuwe overeenkomsten afgesloten met Staatsbosbeheer, waarbij de keuze was om de erfpacht af te kopen voor 99 jaar, het bloot eigendom te kopen, of een nieuw erfpachtcontract af te sluiten met jaarlijkse canon voor 30 jaar.

Vraag 2: Wordt er bij de waardebepaling rekening gehouden met de pacht afdracht?

Mist de gemeente daar niet een flinke opbrengst op de OZB doordat er nu recreatiewoningen te koop staan voor een hogere verkoopprijs als de WOZ waarde van ?

Er wordt bij de waardebepaling van woningen op erfpachtgrond geen rekening gehouden met de invloed van (de kosten van) erfpacht. Zoals hiervoor al aangegeven, wij onderbouwen de woningwaarde met behulp van verkopen van woningen op eigen grond.

Momenteel staan er enkele woningen te koop in Midsland Noord. Een vraagprijs is echter nog niet een gerealiseerde verkoopprijs. Pas nadat de daadwerkelijke verkoopprijs is gerealiseerd kan daar rekening mee gehouden worden in de toekomstige herwaardering.

Het is niet zo dat één transactie leidend is voor de herwaardering van alle vergelijkbare objecten. De opbouw van het waarderingsmodel en de uiteindelijke waardebepaling bestaat uit transactiegegevens van alle vergelijkbare objecten die verkocht zijn.

Er wordt dan ook geen OZB opbrengst misgelopen. In de begroting wordt door de gemeenteraad bepaald hoeveel opbrengst OZB de gemeente wil realiseren in een bepaald jaar. Dat is het uitgangspunt om het OZB tarief op vast te stellen.

Vraag 3: Wordt de Rijksbijdrage mede afhankelijk van het aanwezige onroerend goed per gemeente?

De uitkering uit het gemeentefonds is, onder andere, gebaseerd op de totale waarde van alle WOZ objecten. Het Rijk houdt daarbij de waarde aan die het CBS levert, het CBS raadpleegt hiervoor de Landelijke Voorziening WOZ. Hierin zijn alle waarden van alle WOZ objecten per gemeente opgenomen. De uitkering uit het gemeentefonds is maar voor een deel gebaseerd op onze WOZ component.