

Staf

De raad van de gemeente Beemster

*uw brief van**uw kenmerk**ons kenmerk**datum*

1420629

26 februari 2018

*onderwerp***Waardestijging woningen gemeente Beemster**

Geachte leden van de raad,

Elke gemeente dient ieder jaar een vragenlijst in te vullen en deze toe te sturen aan de Waarderingskamer (WaKa). Dit betreft een zogenaamde zelfevaluatie van de kwaliteit van de nieuwe WOZ-waarden. Daarnaast verzameld de WaKa informatie door het uitvoeren van eigen onderzoeken. Op basis van deze informatie heeft de WaKa instemming verleend voor het bekend maken van de nieuwe WOZ-waarden belastingjaar 2017 naar waardepeildatum 1 januari 2017 aan belanghebbenden.

De instemming van de WaKa is voor iedereen toegankelijk op de website van de WaKa. Op deze pagina staat ook het algemeen oordeel over de uitvoering van de Wet WOZ. Dit oordeel luidt op dit moment: "Goed". De WaKa geeft ook een algemeen oordeel in de vorm van sterren van 1 tot en met 5. De gemeente Beemster heeft in 2017 de stap gemaakt van 3 naar 4 sterren. Concreet betekent dit dat onze gemeente voldoende maatregelen heeft getroffen voor adequate aansturing en kwaliteitsbeheersing van de werkzaamheden.

Uit de vragenlijst die eind januari 2018 naar toezichthouder WaKa is gestuurd blijkt dat de waardestijging van woningen in Beemster in de periode 01-01-2016 tot 01-01-2017 gemiddeld 7% is. Bij de tariefbepaling onroerende zaakbelasting eind oktober 2017 is een waardestijging van 5% gehanteerd en verwerkt in de begroting 2018. Oorzaak hiervan is dat eind oktober 2017 de nieuwbouw woningen nog getaxeerd moesten worden.

Het verschil tussen 7% en 5% (=2%) komt doordat nieuwbouw woningen tot en met een jaar na het gereedkomen van de bouw, getaxeerd worden op de Vrij Op Naam prijs (V.O.N.-prijs). De V.O.N. prijs komt *niet* tot stand d.m.v. vraag en aanbod, maar wordt bepaald door o.a. verwervingskosten grond, bouwkosten, risico- en winstopslag ontwikkelaar en BTW. Na eind oktober 2017 zijn deze woningen getaxeerd op de werkelijke marktwaarde. De marktwaarde is wat er betaald wordt voor een woning door middel van vraag en aanbod. Daar de markt enigszins overspannen is wijken deze prijzen, tot stand gekomen op de vrije markt door middel van vraag en aanbod, zeer veel af van V.O.N. prijzen.

bijlage(n): Geen

behandeld door:
A.G. Dehételefoonnummer
0299-682188

De waarde­stij­ging van bestaande woningen is 5,33% en van nieuwbouwwoningen 29%, waardoor de gemiddelde totale waarde­stij­ging 7% is (zie ook onderstaande overzicht).

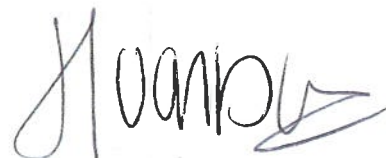
Aantal bestaand	3.420 = 91%	Waarde­stij­ging = 5,33%
Aantal nieuwbouw	335 = 9%	Waarde­stij­ging = 29%
Totaal aantal woningen	3.755 = 100%	Waarde­stij­ging = 7%

De meeropbrengst onroerende zaakbelasting (OZB) eigenaar woning in 2018 is naar aanleiding van de waarde­stij­ging van 2% afgerond circa € 30.000,--. Dit zal verwerkt worden in de eerste tussenrapportage 2018.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beemster.



A.J.M. van Beek
burgemeester



H.C.P. van Duivenvoorde
gemeentesecretaris