

Onderzoeksinstituut OTB



Eindrapport

# Vastgoedgetal als grondslag voor de OZB-heffing

Harry Boumeester  
Gust Marien  
19 juni 2012





## Eindrapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

*VBO Makelaar Makelaar en MSC-Nederland*

*Contactpersoon dhr. R. Spoel*

*Gildeweg 5a*

*Postbus 135*

*2630 AC Nootdorp*

*070 345 87 03*

[rogier.spoel@vbo.nl](mailto:rogier.spoel@vbo.nl)

Auteur:

*Harry Boumeester*

*Tel. (015) 278 76 71*

*E-mail [h.j.f.m.boumeester@tudelft.nl](mailto:h.j.f.m.boumeester@tudelft.nl)*

*m.m.v. Gust Marien*

19 juni 2012

Onderzoeksinstituut OTB

Technische Universiteit Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Tel. (015) 278 30 05

Fax (015) 278 44 22

E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)

<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2012 by OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Het Vastgoedgetal: waarde als basis .....</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding .....	4
2.2	De OZB naar heffingsprocedure en woningtype .....	5
2.3	De OZB naar heffingsprocedure en eigendomsverhouding .....	10
2.4	De OZB naar heffingsprocedure en wijken in Voorburg-Leidschendam .....	12
2.5	Conclusies.....	17
<b>3</b>	<b>Het Vastgoedgetal: ruimtegebruik als basis .....</b>	<b>18</b>
3.1	Inleiding .....	18
3.2	De OZB naar heffingsprocedure en woningtype .....	19
3.3	De OZB naar heffingsprocedure en eigendomsverhouding .....	25
3.4	De OZB naar heffingsprocedure en wijken in Voorburg-Leidschendam .....	27
3.5	De OZB naar heffingsprocedure en WOZ-waarde klassen .....	31
3.6	Conclusies.....	33
<b>4</b>	<b>Conclusies.....</b>	<b>35</b>

# 1 Inleiding

VBO Makelaar werkt samen met MSC-Nederland aan het project "Wijziging grondslag heffing OZB" met als doel de huidige grondslag te vereenvoudigen. De vereenvoudigde grondslag leidt tot vermindering van de regeldruk, vereenvoudiging van het proces, een heldere en transparante berekening en een kostenbesparing. Bovendien maakt deze methodiek het eenvoudiger om zaken als energetische kwaliteit (via het energielabel) mee te nemen in de OZB.

De basis voor de gewijzigde grondslag is het in de notitie van MSC-Nederland gepresenteerde Vastgoedgetal (Tamminga, 2011)<sup>1</sup>. Dit Vastgoedgetal bouwt voort op de reeds eerder door het OTB uitgevoerde operationalisatie en toetsing aan de feitelijke marktwaarde (van koopwoningen) met gegevens van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat destijds in opdracht van het Kadaster is verricht (De Vries et al., 2011)<sup>2</sup>.

De relatie tussen het vastgoedgetal en de feitelijke marktwaarde van (koop)woningen is voor het project van VBO Makelaar en MSC-Nederland niet van belang, omdat er gestreefd wordt naar een andere grondslag dan de waarde van de woning. Uit een mondeling overleg tussen VBO Makelaar, MSC-Nederland en OTB (dd. 12 oktober 2011) is gebleken dat er wel behoefte bestaat aan een vergelijking van de huidige heffing OZB op woningniveau met een heffing OZB op basis van het Vastgoedgetal. Een dergelijke vergelijking maakt het mogelijk om de effecten van een wijziging van de grondslag in kaart te brengen. VBO Makelaar heeft het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de opdracht gegeven om deze vergelijking uit te voeren, wederom gebaseerd op data van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze gemeente heeft toestemming gegeven voor het gebruik van deze gegevens voor dit onderzoek. In het vervolg van deze notitie wordt verslag gedaan van de uitgevoerde analyses, waarbij de verschillende varianten aan de orde komen.

De centrale vraagstelling van het onderzoek is: Welke effecten heeft een overgang van de waarde van de woning naar het Vastgoedgetal als basis voor de heffing van de OZB op woningniveau?

De beantwoording van deze vraag is uitgewerkt in twee fasen. De eerste fase heeft betrekking op de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. In hoofdstuk 2 geven we de belangrijkste resultaten weer. In de tweede fase gaan we in op de effecten van een mogelijke toevoeging van het publieke ruimtegebruik van woningen aan het Vastgoedgetal. Naar onze mening doet deze aanpak (nog) meer recht aan het doel van de alternatieve grondslag, omdat de hoogte van de heffing OZB in dat geval helemaal niet meer aan de (feitelijke of geschatte) waarde van de woning wordt gekoppeld.

## **Principe van het vastgoedgetal**

De methode van het Vastgoedgetal is een eenvoudige en transparante methode waarmee iedere woning een getal (het Vastgoedgetal) krijgt. Uitgangspunt is daarbij dat de 'gemiddelde' woning in een gemeente ook een 'gemiddelde' heffing OZB krijgt opgelegd. De methodiek van het Vastgoedgetal is beschreven in het document van MSC-Nederland (dd. 31-10-2011) en wordt berekend met de woningkenmerken (vloeroppervlak, kaveloppervlak en – in het eerste deel van dit rapport - economische toeslag voor de wijk) die ook van belang zijn om de marktwaarde in het vrije economische verkeer te schatten (de methodiek zou in de toekomst kunnen worden uitgebreid met het energielabel om ook

---

<sup>1</sup> W.Tamminga, 2011, **Wijziging grondslag heffing OZB, Waterschapslasten, Huurwaarde forfait, erfbelasting en schenkingsrecht**, Apeldoorn (MSC-Nederland)

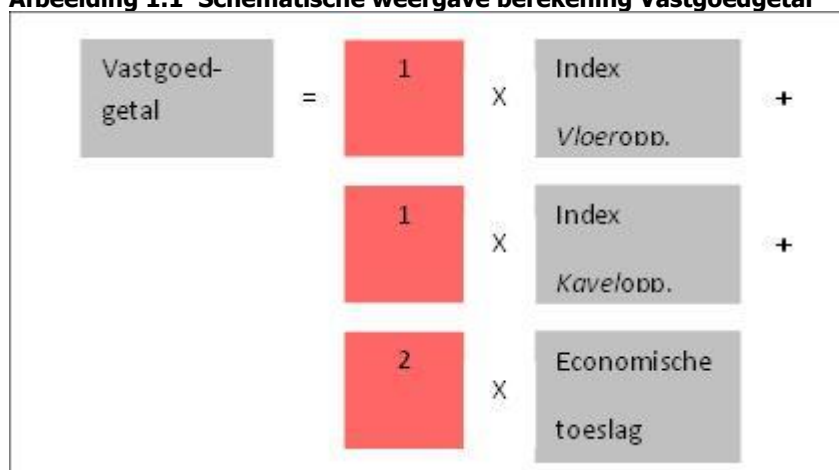
<sup>2</sup> De Vries, Paul, Harry Boumeester, Henny Coolen en Harry van der Heijden, 2011, **Optimaliseren van het WOZ-getal**, Delft (OTB)

de energetische kwaliteit van de woning mee te nemen in de OZB). Hierdoor kan het Vastgoedgetal eventueel ook als basis gaan dienen voor de belastingheffing over onroerende zaken. Het eventuele gebruik van het Vastgoedgetal kan pas bespreekbaar worden, als duidelijk is wat voor effecten dit heeft op de belastingheffing ten opzichte van de huidige situatie (belastingheffing gerelateerd aan de WOZ-waarde).

Bij het bepalen van het Vastgoedgetal wordt dus uitgegaan van de 'gemiddelde' woning ofwel de woning met de 'gemiddelde' kenmerken. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de woningen moet daarbij echter wel onderscheid naar woningtype worden aangehouden. Het principe is dat een individuele woning een indexwaarde voor het vloeroppervlakte en voor de kaveloppervlakte krijgt, die gerelateerd is aan het gemiddelde op dat woningkenmerk bij alle woningen van het desbetreffende woningtype in de gemeente (voor appartementen wordt de indexwaarde kaveloppervlakte voor alle woningen op '1' gesteld). Daarnaast krijgt elke woning een economische toeslag toegekend voor de waarde van de wijk: per woningtype wordt op basis van de beschikbare WOZ-waarde de gemiddelde woningwaarde in een wijk gerelateerd aan de gemiddelde WOZ-waarde in de gehele gemeente. Hierdoor is niet langer de individuele woningwaarde bepalend voor de hoogte van de heffing OZB, maar de relatieve waarde van de wijk binnen de totale gemeente. Het Vastgoedgetal is dan een samenvoeging van de index vloeroppervlak, de index kaveloppervlak en de economische component (zie afbeelding 1.1).

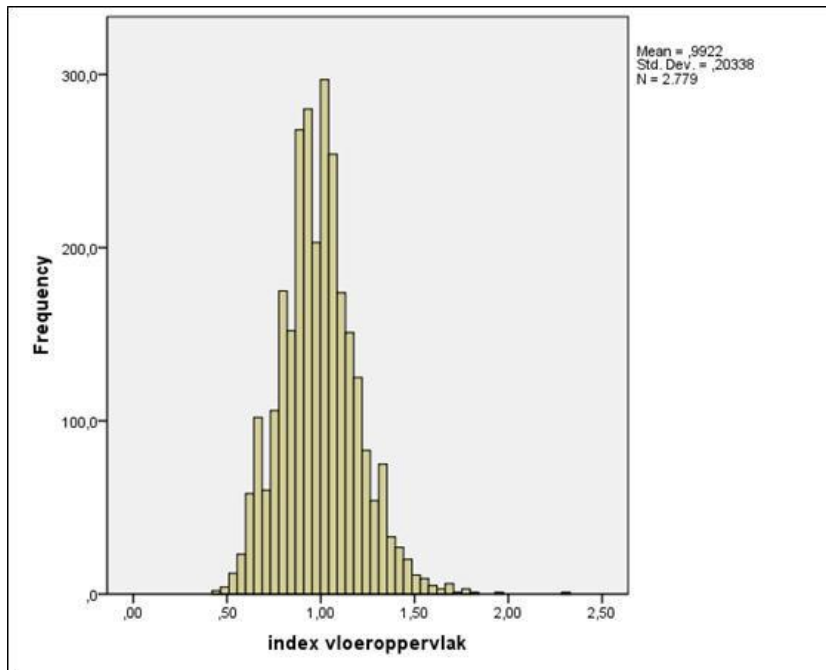
Bijvoorbeeld, als een tussenwoning een kaveloppervlak heeft van 165 m<sup>2</sup> en het gemiddelde kaveloppervlak van tussenwoningen is 150 m<sup>2</sup>, dan is de individuele indexwaarde 165/150 = 1,1. In het onderzoek naar het Vastgoedgetal is aangenomen dat het vloer- en kaveloppervlak even zwaar meewegen in de berekening van het WOZ-getal. De economische toeslag wordt opgeteld bij beide indexen (dus een gewicht van 2). In de rode vierkanten van afbeelding 1.1 zijn deze gewichten gegeven. Het Vastgoedgetal is dan gelijk aan: (index vloeroppervlakte + index kaveloppervlakte + (2\* economische toeslag) )/4.

**Afbeelding 1.1 Schematische weergave berekening Vastgoedgetal**



Als voorbeeld voor de gehanteerde werkwijze hebben we de verdeling van het vloeroppervlak weergegeven in afbeelding 1.2. Daarbij is de verdeling gegeven van de index vloeroppervlak voor tussenwoningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg voor de WOZ-waardepeildatum 1 januari 2010. Hoe hoger de staven, des te meer woningen in een bepaalde klasse vallen. Uit deze afbeelding valt af te lezen dat de meeste woningen volgens verwachting rond de gemiddelde indexwaarde '1' liggen. Tussenwoningen met een indexwaarde onder de 50 (wat duidt op veel kleinere woningen) komen nauwelijks voor; het zelfde geldt voor extreem grotere tussenwoningen (indexwaarde boven de 150).

**Afbeelding 1.2 Verdeling index vloeroppervlak, tussenwoningen**





## 2 Het Vastgoedgetal: waarde als basis

### 2.1 Inleiding

Het ijkpunt voor de beantwoording van deze centrale vraag is de OZB heffing (van de gemeente Leidschendam/Voorburg in 2011) op woningniveau. Deze wordt vergeleken met de 'alternatieve' OZB heffing op basis van het door het OTB geoperationaliseerde Vastgoedgetal. In tegenstelling tot de eerder verrichte onderzoeken in opdracht van het Kadaster (die uitsluitend betrekking hadden op koopwoningen en de marktwaarde van woningen), zijn in het onderhavige onderzoek ook de huurwoningen in de analyses meegenomen.

In de analyse wordt in eerste instantie gekeken naar de omvang van de verschillen in de OZB heffing tussen beide grondslagen. Vervolgens wordt geanalyseerd wat de invloed van eigendoms categorie, woningtype en locatie is op deze verschillen, zodat een beeld ontstaat van 'winnaars en verliezers' bij een eventuele overgang naar een nieuwe grondslag voor de heffing van de OZB.

Voor het vaststellen van het Vastgoedgetal is informatie gebruikt over het woningtype en het woonoppervlak (of de inhoud) per woning, het kaveloppervlak (van grondgebonden woningen) en de WOZ-waarde per woning (voor het vaststellen van de economische component). De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft deze gegevens met peiljaar 2011 voor dit onderzoek beschikbaar gesteld. De WOZ waarden zijn ook van de huurwoningen beschikbaar.

In totaal staan er op 1 januari 2011 circa 34.850 woningen in de gemeente Voorburg-Leidschendam. Van 34.780 woningen is een geldige WOZ-waarde voorhanden en kan per woning de heffing OZB berekend worden door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de factor 0.0007830; de door de gemeente in 2011 gehanteerde heffingsfactor. Dit levert in totaal een OZB bedrag op van 7,145 miljoen euro op; wat overeenkomt met € 205 per woning en een spreiding van minimaal € 42 tot maximaal € 3.044.

Vervolgens is per woningtype het totaalbedrag aan OZB bepaald en het gemiddelde bedrag aan heffing gelijk gesteld aan het gemiddelde Vastgoedgetal (indexwaarde = 1). Daarna is voor alle woningen van een bepaald type op basis van het Vastgoedgetal de heffing OZB berekend. Tot slot zijn de op deze wijze berekende heffingen van alle woningen in Voorburg-Leidschendam gesommeerd tot een totaalbedrag heffingen OZB. Slechts door afrondingsverschillen blijkt het totaal bedrag circa € 11.000 hoger uit te komen dan de oorspronkelijke heffingen; het gemiddelde bedrag per woning is natuurlijk wel weer € 205. De spreiding in de bedragen is wel aanzienlijk verkleind naar een range van minimaal € 95 tot maximaal € 1.353, als gevolg van de doorgevoerde standaardisatie met het Vastgoedgetal.

**Tabel 2.1 Kengetallen van de heffing OZB volgens twee varianten, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

	<b>Aantal woningen (absoluut)</b>	<b>Minimum bedrag per woning</b>	<b>Maximum bedrag per woning</b>	<b>Totaal bedrag alle woningen</b>	<b>Gemiddeld bedrag</b>	<b>Standaarddeviatie</b>
OZB-heffing op basis van WOZ-waarde-procedure	34.781	42	3.044	7.144.960	205	135
OZB-heffing op basis van Vastgoedgetal-procedure	34.853	95	1.353	7.156.049	205	112

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

## 2.2 De OZB naar heffingsprocedure en woningtype

De procedure is zo opgezet dat de oorspronkelijke én de alternatieve heffing OZB voor de gemeente als geheel even hoog is; de gegevens in paragraaf 2.1 bevestigen dat ook. Maar het Vastgoedgetal wordt binnen elk afzonderlijk woningtype bepaald, waardoor ook binnen elk woningtype de totale heffing OZB even hoog moet zijn in beide berekeningen. Ter controle van de uitgevoerde procedure hebben we in tabel 2.2 enkele kengetallen bij elkaar gezet.

Uit deze gegevens blijkt dat de oorspronkelijke gemiddelde heffing OZB loopt van € 139 per woning bij de categorie appartementen tot € 631 per woning voor de vrijstaande woningen. De heffing OZB op basis van de WOZ-waarde en op basis van het Vastgoedgetal blijkt op enkele eurocenten na als gevolg van afronding, binnen alle woningtypen inderdaad gemiddeld op nul uit te komen. De standaarddeviatie in de laatste kolom geeft echter aan dan bij de 2-onder-1 kapwoningen en zeker bij de vrijstaande woningen de spreiding rond dat gemiddelde nog steeds aanzienlijk is.

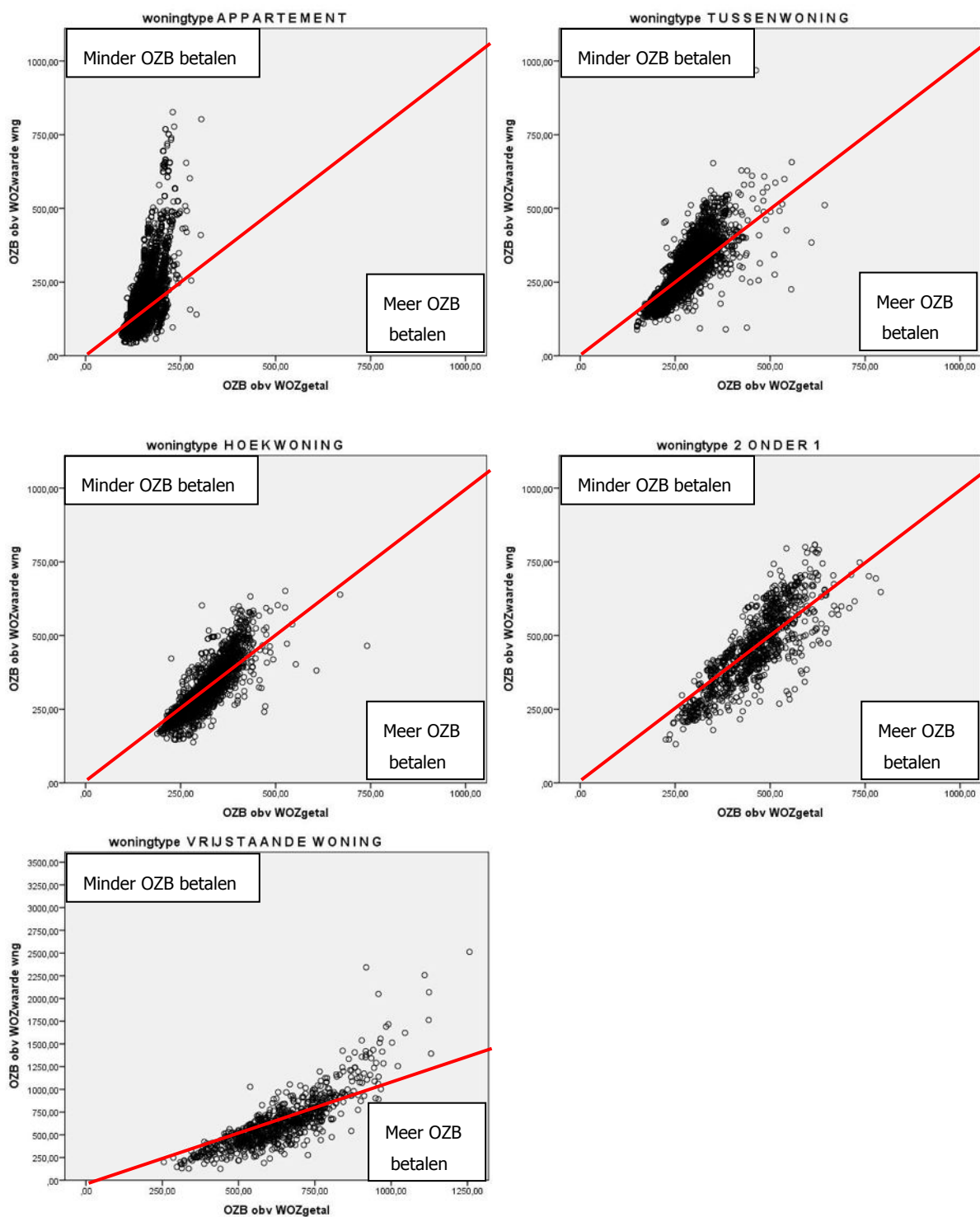
**Tabel 2.2 Kengetallen van de heffing OZB per woningtype, volgens twee varianten, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Totaal bedrag OZB</b>	<b>Gemiddeld bedrag OZB</b>	<b>Vershil bedrag OZBwaarde - OZBgetal</b>	<b>Standaarddeviatie van het verschil</b>
Appartement	21.268	2.964.770	139	0,006	52
Tussenwoning	9.054	2.374.022	262	0,000	45
Hoekwoning	2.507	765.978	306	0,012	46
2-onder-1 kapwoning	1.095	499.663	456	0,204	74
Vrijstaande woning	857	540.528	631	-0,011	190
Totaal	34.781	7.144.960	205	0,011	58

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Niet voor alle woningen binnen een bepaald woningtype zal het verschil tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing nihil zijn. Naarmate er meer spreiding in de WOZ-waarde aanwezig is binnen een woningtype, zal dit verschil in heffingen ook vaker afwijken van nul. Dit is een gevolg van de gehanteerde methodiek. Figuur 2.1 geeft inzicht in de verhouding tussen oorspronkelijk heffing OZB en de alternatieve heffing OZB voor alle woningen per woningtype. De rode lijn geeft de evenwichtssituaties aan: oorspronkelijke heffing is gelijk aan de alternatieve heffing. De woningen die onder de rode lijn liggen, zijn de "verliezers"; voor hen komt de alternatieve heffing hoger uit dan de oorspronkelijke heffing. Het tegenovergestelde geldt voor de "winnaars" die boven de lijn liggen. Uit figuur 2.1 wordt duidelijk dat de Vastgoedgetal-methode relatief gunstiger lijkt uit te pakken voor de appartementen en de tussenwoningen en juist relatief minder gunstig voor de vrijstaande woningen, als we alleen kijken naar de richting van het verschil tussen beide heffingen. Maar bewoners zullen zich pas echt "winnaar of verliezer" voelen als het verschil ten opzichte van de oorspronkelijke heffing substantieel is. Daarom hebben we ook voor alle woningen het relatieve verschil vastgesteld door het bedrag van de oorspronkelijke heffing te delen door het bedrag van de nieuwe heffing. In tabel 2.3 hebben we de resultaten hiervan per woningtype weergegeven. Een quotiënt van 1,1 betekent dan dat de nieuwe heffing 10% lager is dan de oorspronkelijke heffing; een quotiënt van 0,9 betekent een 10% hogere nieuwe heffing.

**Figuur 2.1 Scatterplot heffing OZB op basis van de WOZ-waarde (y-as) en heffing OZB op basis van het Vastgoedgetal (x-as), per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**



Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

**Tabel 2.3 OZBwaarde als aandeel van OZBgetal, per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Verskil	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kapwoning	Vrijstaande woning	Totaal
0 – 0,50 (> +50%)	0,5	0,1	0,0		2,1	0,4
0,50 – 0,75 (+25% tot +50%)	13,8	3,7	3,0	5,8	15,4	10,1
0,75 – 0,9 (+10% tot +25%)	39,2	27,4	21,7	25,2	21,7	34,0
0,9 – 1,0 (< +10%)	14,8	28,7	31,2	20,1	18,4	19,9
1,0 – 1,1 (< -10%)	9,9	19,1	26,7	20,1	18,2	14,0
1,1 – 1,25 (-10% tot -25%)	9,2	14,2	13,0	24,6	14,0	11,4
1,25 – 1,50 (-25% tot -50%)	6,1	6,5	4,1	4,3	7,1	6,1
>1,50 (> -50%)	6,5	0,4	0,2		3,0	4,1
Totaal aantal	21.268	9.054	2.507	1.095	857	34.781

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Bij woningwaarderingmodellen worden als vuistregel de modeluitkomsten als 'waarschijnlijk' geacht bij verschillen tot 10% en worden afwijkingen tussen 10% tot 25% in veel gevallen als 'acceptabel' beschouwd. Indien de modeluitkomsten meer dan 25% afwijken spreekt men van 'niet acceptabel' of van 'niet waarschijnlijk' (bij meer dan 50% verschil). Wij hebben de relatieve verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing daarom ook naar deze klassen verdeeld, zoals in tabel 2.3 is te zien. Voor de totale woningvoorraad van de gemeente Voorburg-Leidschendam (zie laatste kolom) geldt in 34% van de gevallen het relatieve verschil maximaal min of plus 10% bedraagt. Daarnaast geldt voor ruim 45% van de woningen dat het relatieve verschil tot de categorie 'acceptabel' behoort. Voor de resterende 21% van alle woningen zijn de relatieve verschillen minimaal een kwart van de oorspronkelijke heffing OZB. Voor 65% van alle woningen zou de nieuwe OZB heffing hoger uitvallen (quotient < 1), terwijl 35% van de woningen juist een lagere heffing zouden krijgen (quotient > 1). Voor 11% van alle betrokken woningen zou de nieuwe OZB heffing met meer dan 25% hoger uitvallen dan de oorspronkelijke aanslag.

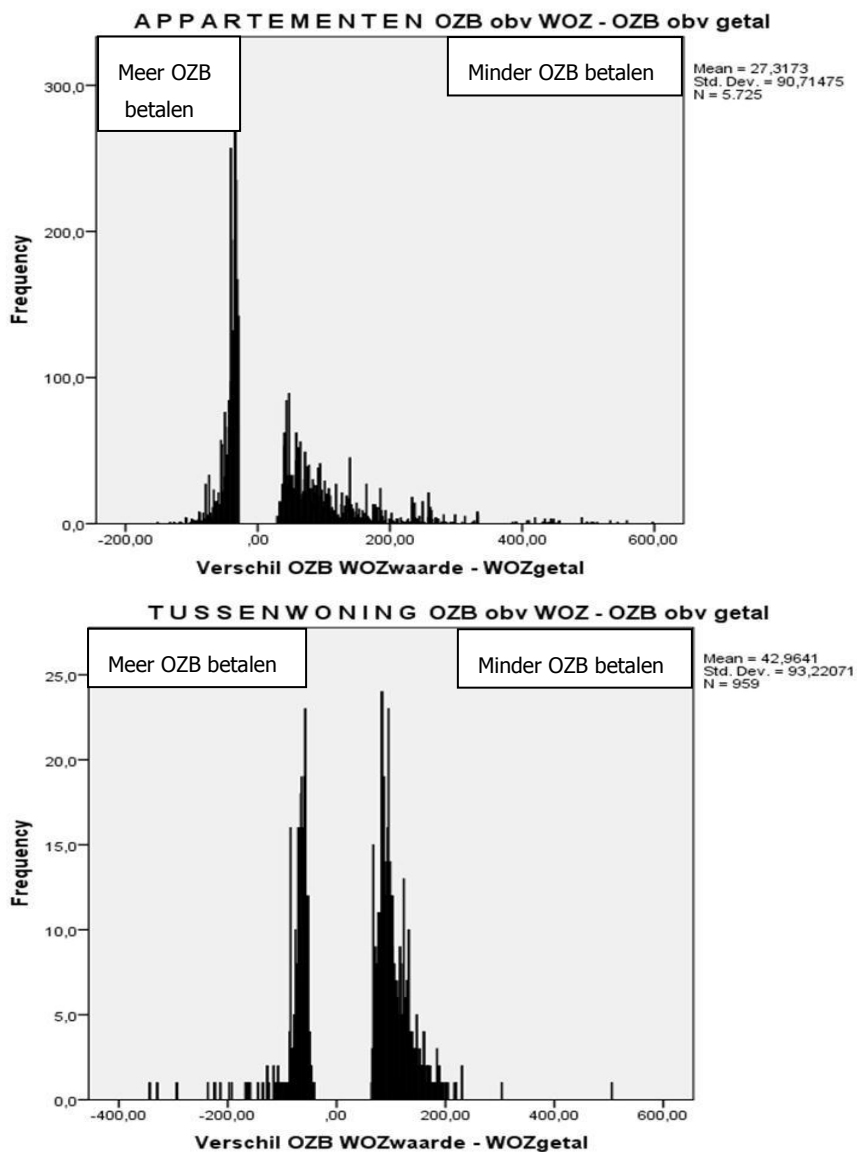
Per woningtype zijn er wel duidelijke verschuivingen in de verdeling naar relatieve verschillen waar te nemen in tabel 2.3. Bij de tussenwoningen en de hoekwoningen blijken respectievelijk 48% en 58% van de nieuwe OZB heffingen met maximaal plus of min 10% af te wijken. Bij de appartementen zien we een verhoudingsgewijs hoog percentage woningen waarvan de heffing tussen de 10% en 25% hoger uit zou komen; bij de 2-onder-1-kapwoningen is het aandeel dat tussen de 10% en 25% minder zou gaan betalen, juist weer afwijkend hoog.

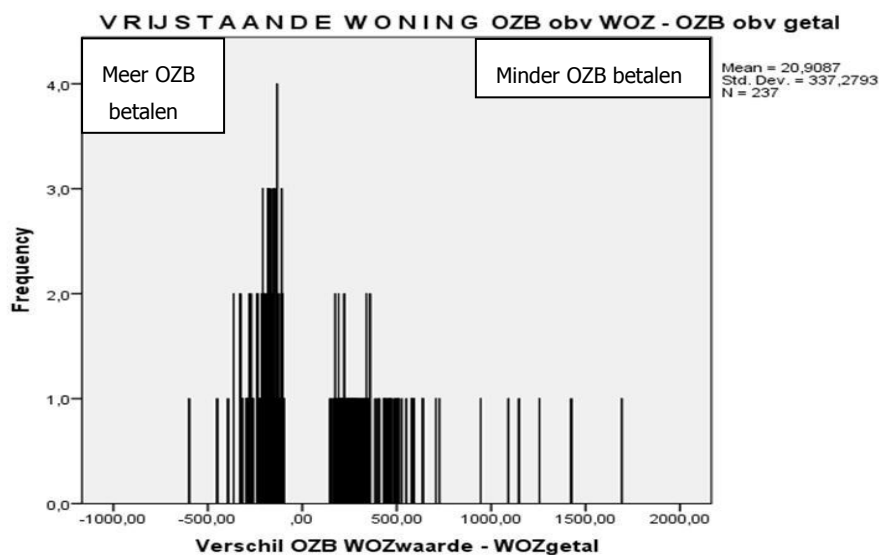
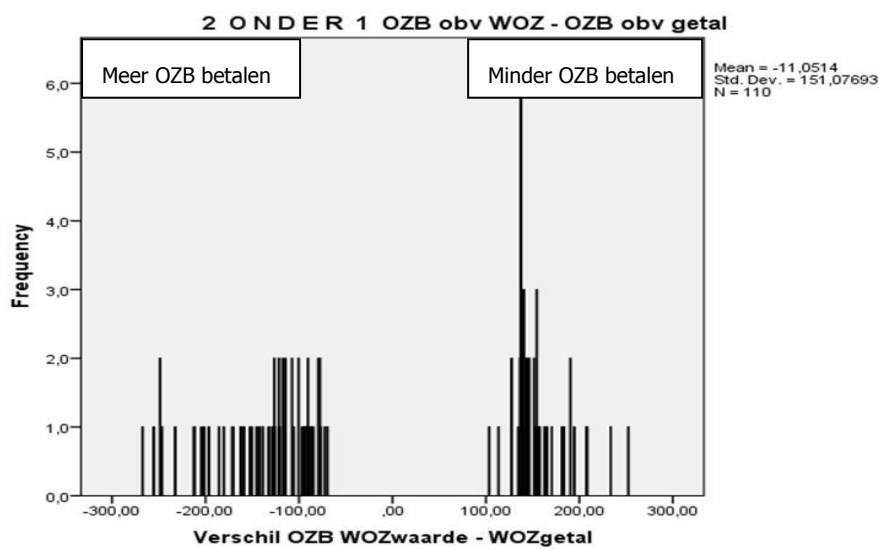
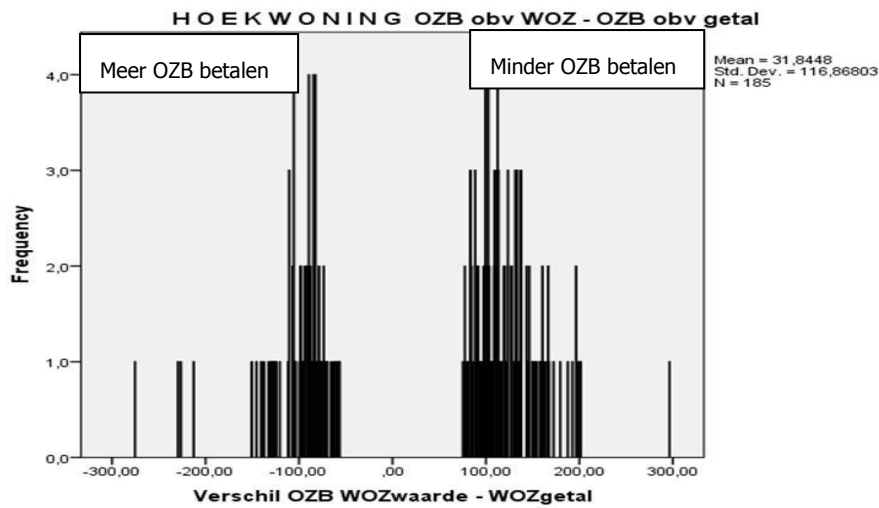
Zoals gezegd zou de heffing OZB op basis van het Vastgoedgetal voor 21% van de gevallen leiden tot een heffingsbedrag dat minimaal 25% afwijkt van de oorspronkelijke heffing. Maar een relatieve afwijking zegt natuurlijk nog niet alles, want 25% van €100 is wel wat anders dan 25% van €1.000. Daarom hebben we per woningtype de woningen geselecteerd met een afwijking van minimaal 25% en het verschil tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB in een histogram weergegeven (zie figuur 2.2). Op de verticale (Y-) as staan de aantal woningen weer gegeven; op de horizontale as staan de afwijkingen in euro's weergegeven, waarbij links van het nulpunt de 'verliezers' (meer betalen in de nieuwe methodiek) staan en rechts de 'winnaars' (minder gaan betalen) staan.

Met uitzondering van de woningtypen appartementen (5.725 gevallen) en tussenwoningen (960 gevallen) blijkt het om enkele honderden woningen te gaan. Bij de appartementen is het gemiddelde verschil €27 en ligt de overgrote meerderheid van de gemeten verschillen tussen de min €100 en plus €100 (op jaarbasis). Ook bij de tussenwoningen blijkt de spreiding in de gemeten verschillen beperkt en eenzelfde range te kennen. Bij de hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen liggen de verschillen tussen beide heffingen wel wat hoger (tussen de €80 en €200), maar gaat het wel om een beperkt aantal woningen. De grootste verschillen zijn terug te vinden onder de 237 vrijstaande woningen.

Daar zien we de heffing tot wel €1.500 lager uitvallen en bij andere woningen juist tot €500 euro hoger uitvallen.

**Figuur 2.2 Verschil in euro's tussen OZBwaarde en OZBgetal bij afwijking in heffingen boven de 25%, per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**





Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

## 2.3 De OZB naar heffingsprocedure en eigendomsverhouding

Zoals in paragraaf 2.1 al is vermeld, zijn in het onderhavige onderzoek ook de huurwoningen in de analyses meegenomen. Dit mogelijk omdat ook van de huurwoningen een WOZ-waarde beschikbaar is. Dit betreffen natuurlijk wel van vergelijkbare koopwoningen afgeleide waarden, omdat huurwoningen niet echt verkocht en gekocht worden. De bedoeling is dat ook voor huurwoningen een Vastgoedgetal kan worden vastgesteld op basis waarvan gemeentelijke heffingen kunnen worden bepaald. Maar naast het feit dat er alleen afgeleide WOZ-waarden beschikbaar zijn voor huurwoningen, weten we ook dat de huursector anders is samengesteld naar woningtype dan de koopsector.

Een belangrijke vervolgvraag in dit onderzoek is dan ook hoe de OZB heffing op basis van het Vastgoedgetal (van de gemeente Leidschendam/Voorburg) anders uitpakt ten opzichte van de oorspronkelijke heffingen voor de koopsector en de huursector. Allereerst wat kengetallen in tabel 2.4.

De gemeente Voorburg-Leidschendam telt een kleine 5.000 koopwoningen meer dan huurwoningen. Toch brengen de koopwoningen in totaal ruim twee keer zoveel OZB op dan de huurwoningen, wat zich vertaalt in een sterk verschillend gemiddelde bedrag aan OZB op basis van de WOZ-waarde (€246 tegenover €152). Dit effect wordt natuurlijk voornamelijk bepaald door de verschillende samenstelling naar woningtypen van beide sectoren. Bij de heffing met behulp van het Vastgoedgetal (waarbij deze heffing wat meer op de feitelijke woningkenmerken aansluit) wordt dit verschil in gemiddelde bedragen tussen de beide sectoren wel verkleind: in de huursector valt de alternatieve heffing gemiddeld wat hoger uit en in de koopsector juist wat lager.

**Tabel 2.4 Kengetallen van de heffing OZB volgens twee varianten, naar eigendomssector, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Woningtype	Aantal woningen	Totaal bedrag OZB	Gemiddeld bedrag OZB-waarde	Gemiddeld bedrag OZB-getal	Vershil bedrag OZBwaarde - OZBgetal
Huurwoningen	15.039	2.285.928	152	163	-11,1
Koopwoningen	19.739	4.855.794	246	238	8,4
Totaal	34.778	7.141.722	205	205	0,01

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

**Tabel 2.5 OZBwaarde aandeel van OZBgetal (quotient), naar eigendomsverhouding, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Vershil	Koopwoningen	Huurwoningen	Totaal
0 – 0,50 (> +50%)	0,2	0,7	0,4
0,50 – 0,75 (+25% tot +50%)	7,0	14,3	10,1
0,75 – 0,9 (+10% tot +25%)	27,9	42,1	34,0
0,9 – 1,0 (< +10%)	21,3	17,9	19,9
1,0 – 1,1 (< -10%)	16,2	11,2	14,0
1,1 – 1,25 (-10% tot -25%)	14,1	7,8	11,4
1,25 – 1,50 (-25% tot -50%)	7,7	4,0	6,1
>1,50 (> -50%)	5,7	2,1	4,1
Totaal aantal	19.739	15.039	34.778

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Ook nu de vraag: wie zou zich "winnaar of verliezer" voelen. We hebben wederom voor alle woningen het relatieve verschil vastgesteld door de het bedrag van de oorspronkelijke heffing te delen door het bedrag van de nieuwe heffing. In tabel 2.5 hebben we de resultaten hiervan per eigendomsverhou-

ding weergegeven. Een quotiënt van 1,1 betekent dan weer, dat de nieuwe heffing 10% lager is dan de oorspronkelijke heffing; een quotiënt van 0,9 betekent 10% hogere nieuwe heffing.

75% van de huurwoningen zou een hogere heffing dan oorspronkelijk opgelegd krijgen; hetzelfde geldt voor 56% van de koopwoningen. Voor respectievelijk 15% en 7% zou de afwijking daarbij meer dan 25% zijn in de huursector en de koopsector. Dat de nieuwe methodiek gemiddeld minder gunstig uitpakt voor de huursector is niet onverwachts. We hebben in paragraaf 2.2 al geconstateerd dat de effecten op de heffing OZB anders uitpakken per woningtype en we hebben hiervoor vastgesteld dat de voorraad huurwoningen anders is samengesteld naar woningtype dan de koopsector. Bovendien is de WOZ waarde van de huurwoningen, zoals al gemeld, een afgeleide waarde, waardoor deze iets minder duidelijk aan de woningkenmerken gerelateerd kan zijn.

Daarom hebben we de analyses ook nog herhaald waarbij we rekening hebben gehouden met zowel de eigendomsverhouding als het woningtype. Een vergelijking van de resultaten voor de huur- en de koopsector per woningtype leert, dat de verschillen tussen beide sectoren voornamelijk zijn terug te vinden in de categorie 'appartementen' en bij de 'tussenwoningen' (2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen komen in de huursector natuurlijk maar sporadisch voor). Appartementen laten daarbij vooral in de koopsector verhoudingsgewijs meer grote afwijkingen (> 50%) zien, waarschijnlijk door een grotere diversiteit aan appartementen in die koopsector. De tussenwoningen in de koopsector blijken juist nog minder afwijkingen in de heffing OZB te kennen tussen beide methodieken, dan de vergelijkbare woningen in de huursector.

**Tabel 2.6 OZBwaarde als aandeel van OZBgetal (absoluut verschil), naar eigendomsverhouding en naar woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Absoluut verschil	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kapwoning	Vrijstaande woning	Totaal
<b>Koopwoningen</b>						
< 10%	23,8	50,9	56,9	40,1	37,3	37,5
10% tot 25%	46,0	37,6	35,4	50,4	35,8	42,0
25% tot 50%	18,6	11,1	7,5	9,5	21,9	14,7
> 50%	11,5	0,4	0,2		5,0	5,8
Totaal aantal	9.384	6.671	1.955	970	759	19.739
<b>Huurwoningen</b>						
< 10%	25,4	39,4	61,6	40,8	30,9	29,1
10% tot 25%	50,3	52,6	32,1	44,8	35,1	49,9
25% tot 50%	20,9	7,7	5,6	14,4	27,8	18,3
> 50%	3,4	0,3	0,7		6,2	2,8
Totaal aantal	11.882	2.383	552	125	97	15.039

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam



## 2.4 De OZB naar heffingsprocedure en wijken in Voorburg-Leidschendam

In de voorgaande paragrafen hebben we vastgesteld, dat in de Vastgoedmethodiek rekening wordt gehouden met de verschillen per woningtype. Omdat de koop- en huursector anders zijn samengesteld naar woningtype, blijkt de gehanteerde Vastgoedmethodiek dan ook tot verschillende effecten op de OZB heffing te leiden. Bij de analyses tot nu toe zijn we steeds uitgegaan van de gemeente Voorburg-Leidschendam als één woningvoorraad. Maar we weten dat er natuurlijk duidelijke verschillen bestaan in de samenstelling van de woningvoorraden op wijkniveau; zowel naar eigendomsverhouding als naar woningtype. Daarom gaan we in deze paragraaf nader in op de effecten op wijkniveau van een alternatieve methode voor de OZB heffing.

**Tabel 2.7 Woningvoorraad op wijkniveau, naar eigendomsverhouding, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Wijken	Aantal woningen		
	Koop (%)	Huur (%)	Totaal
De Zijde	79,8	20,2	583
Duivenvoorde	54,6	45,4	1.146
Park Veursehout	53,2	46,8	675
Leidsenhage	92,7	7,3	41
Schakenbosch	60,0	40,0	40
Prinsenhof hoogbouw	26,0	<b>74,0</b>	2.185
Prinsenhof laagbouw	72,3	27,7	481
t Lien	49,3	50,7	1.971
De Rietvink	62,2	37,8	1.060
Kern Stompwijk	57,6	42,4	566
Landelijk gebied Stompwijk	87,7	12,3	179
Damcentrum	50,2	49,8	472
Klein Plaspoelpolder	60,7	39,3	290
Leidschendam-Zuid	29,6	<b>70,4</b>	1.350
Zeeheldenwijk	86,7	13,3	443
De Heuvel	47,1	<b>52,9</b>	1.455
Amstelwijk	26,8	<b>73,2</b>	317
Damsigt	86,5	13,5	753
Verzetsheldenwijk	80,4	19,6	779
Raadhuiskwartier	75,4	24,6	910
Sijtwende 3 t/m 5	58,3	41,7	372
Essesteijn	44,0	<b>56,0</b>	2.326
Nieuw Essesteijn / Zijdezicht	89,9	10,1	308
Voorburg Midden	51,0	49,0	4.002
Voorburg Oud	70,8	29,2	2.998
Bovenveen	48,6	<b>51,4</b>	3.740
Voorburg Noord	65,8	34,2	3.375
Voorburg West	77,9	22,1	1.790
Park Leeuwenbergh	89,6	10,4	164
Totaal	56,8	43,2	34.771

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Er zijn zes wijken met een bovengemiddeld aandeel huurwoningen in de woningvoorraad (zie tabel 2.7), waarbij het in Amstelveen om een gering totaal aantal woningen gaat. Omdat de OZB heffing op basis van het Vastgoedgetal ten opzichte van de oorspronkelijke heffing over het algemeen minder gunstig uitpakt voor de huursector, zullen met name in deze zes wijken de effecten minder gunstig kunnen zijn.

De Vastgoedmethodiek heeft een wat nivellerende werking op de hoogte van de OZB heffing ten gunste van de 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen en juist wat minder gunstig voor de appartementen. Er blijken negen wijken in Voorburg-Leidschendam voor te komen met een bovengemiddeld aandeel appartementen in de woningvoorraad (zie tabel 2.8). Het is aannemelijk dat hier de effecten van de overgang van de oorspronkelijke heffing naar de alternatieve heffing OZB wat minder gunstig uit zouden kunnen pakken. In enkele van deze wijken gaat het echter om een gering totaal aantal woningen.

**Tabel 2.8 Woningvoorraad op wijkniveau, naar woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Wijken	Woningtype (%)					Aantal Woningen
	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kapwoning	Vrijstaande woning	Totaal
De Zijde	26,2	37,6	16,6	12,3	7,2	583
Duivenvoorde	48,5	43,4	7,4		0,7	1.146
Park Veursehout	57,0	27,9	3,9	10,2	1,0	675
Leidsenhage	<b>100,0</b>					41
Schakenbosch	19,5	2,4	7,3	19,5	51,2	40
Prinsenhof hoogbouw	<b>100,0</b>					2.185
Prinsenhof laagbouw	33,7	49,7	16,2	0,4		481
t Lien	33,5	55,9	6,4	1,7	2,5	1.971
De Rietvink	32,2	37,2	6,5	8,3	15,8	1.060
Kern Stompwijk	9,0	40,3	17,1	15,5	18,0	566
Landelijk gebied Stompwijk	2,8	5,6	4,5	14,5	72,6	179
Damcentrum	<b>89,4</b>	5,7	4,4	0,4		472
Klein Plaspoelpolder	<b>79,0</b>	19,0	2,1			290
Leidschendam-Zuid	46,2	46,7	2,8	2,9	1,4	1.350
Zeeheldenwijk	13,8	70,4	14,9	0,5	0,5	443
De Heuvel	<b>100,0</b>					1.455
Amstelveen	<b>76,7</b>	23,3				317
Damsigt	15,9	58,3	9,7	8,2	7,8	753
Verzetsheldenwijk	21,6	56,1	13,6	4,6	4,1	779
Raadhuiskwartier	39,6	31,0	20,1	7,0	2,3	910
Sijtwende 3 t/m 5	64,2	24,5	10,8	0,5		372
Essesteijn	47,9	25,6	26,4		0,1	2.326
Nieuw Essesteijn / Zijdezicht	43,5	37,7	7,8	11,0		308
Voorburg Midden	<b>87,8</b>	8,2	2,6	0,7	0,6	4.002
Voorburg Oud	31,3	45,0	12,0	8,6	3,2	2.998
Bovenveen	<b>88,3</b>	9,7	1,9	0,2	0,0	3.740
Voorburg Noord	<b>95,1</b>	3,8	0,7	0,4	0,0	3.375
Voorburg West	32,5	52,8	10,0	3,5	1,2	1.790
Park Leeuwenbergh		4,3	4,9	60,4	30,5	164
<b>Totaal</b>	<b>61,1</b>	<b>26,0</b>	<b>7,2</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>34.771</b>

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

**Tabel 2.9 OZBwaarde als aandeel van OZBgetal (absoluut verschil), naar wijken, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Wijken	Mate van afwijking				Aantal Woningen
	< 10%	10% tot 25%	25% tot 50%	> 50%	Totaal
De Zijde	42,5	54,4	3,1		583
<b>Duivenvoorde</b>	46,8	29,5	<b>23,7</b>		1.146
<b>Park Veursehout</b>	8,7	42,1	<b>40,9</b>	8,3	675
Leidsenhage *			2,4	<b>97,6</b>	41
Schakenbosch	14,6	39,0	<b>41,5</b>	4,9	40
Prinsenhof hoogbouw **	31,2	60,6	7,4	0,8	2.185
<b>Prinsenhof laagbouw</b>	48,0	23,1	15,4	<b>13,5</b>	481
t Lien	59,9	30,6	7,8	1,7	1.971
De Rietvink	29,4	44,2	15,8	10,6	1.060
Kern Stompwijk	30,2	50,2	16,8	2,8	566
Landelijk gebied Stompwijk	17,3	38,0	<b>40,2</b>	4,5	179
<b>Damcentrum *</b>	20,3	47,2	18,0	<b>14,4</b>	472
Klein Plaspoelpolder	28,3	65,9	3,8	2,1	290
Leidschendam-Zuid *	35,3	50,4	13,9	0,5	1.350
Zeeheldenwijk	66,1	30,5	3,4		443
De Heuvel **	18,4	80,5	1,0	0,1	1.455
Amstelwijk **	60,3	17,0	14,2	8,5	317
Damsigt	46,9	38,6	12,6	1,9	753
<b>Verzetsheldenwijk</b>	46,7	30,0	8,6	<b>14,6</b>	779
Raadhuiskwartier	35,5	50,5	14,0		910
<b>Sijtwende 3 t/m 5</b>	4,0	37,6	19,4	<b>39,0</b>	372
Essesteijn *	40,8	50,6	8,6	0,1	2.326
<b>Nieuw Essesteijn / Zijdezigt</b>	4,9	11,0	<b>55,5</b>	<b>28,6</b>	308
Voorburg Midden *	35,3	44,5	11,6	8,6	4.002
Voorburg Oud	31,1	45,8	18,5	4,6	2.998
<b>Bovenveen **</b>	23,0	46,9	<b>27,8</b>	2,3	3.740
<b>Voorburg Noord *</b>	27,9	43,7	<b>26,3</b>	2,1	3.375
Voorburg West	36,8	41,2	15,6	6,4	1.790
Park Leeuwenbergh	62,2	27,4	7,9	2,4	164
<b>Totaal</b>	<b>33,9</b>	<b>45,4</b>	<b>16,2</b>	<b>4,5</b>	<b>34.771</b>

\*: relatief veel huurwoningen en/of appartementen.

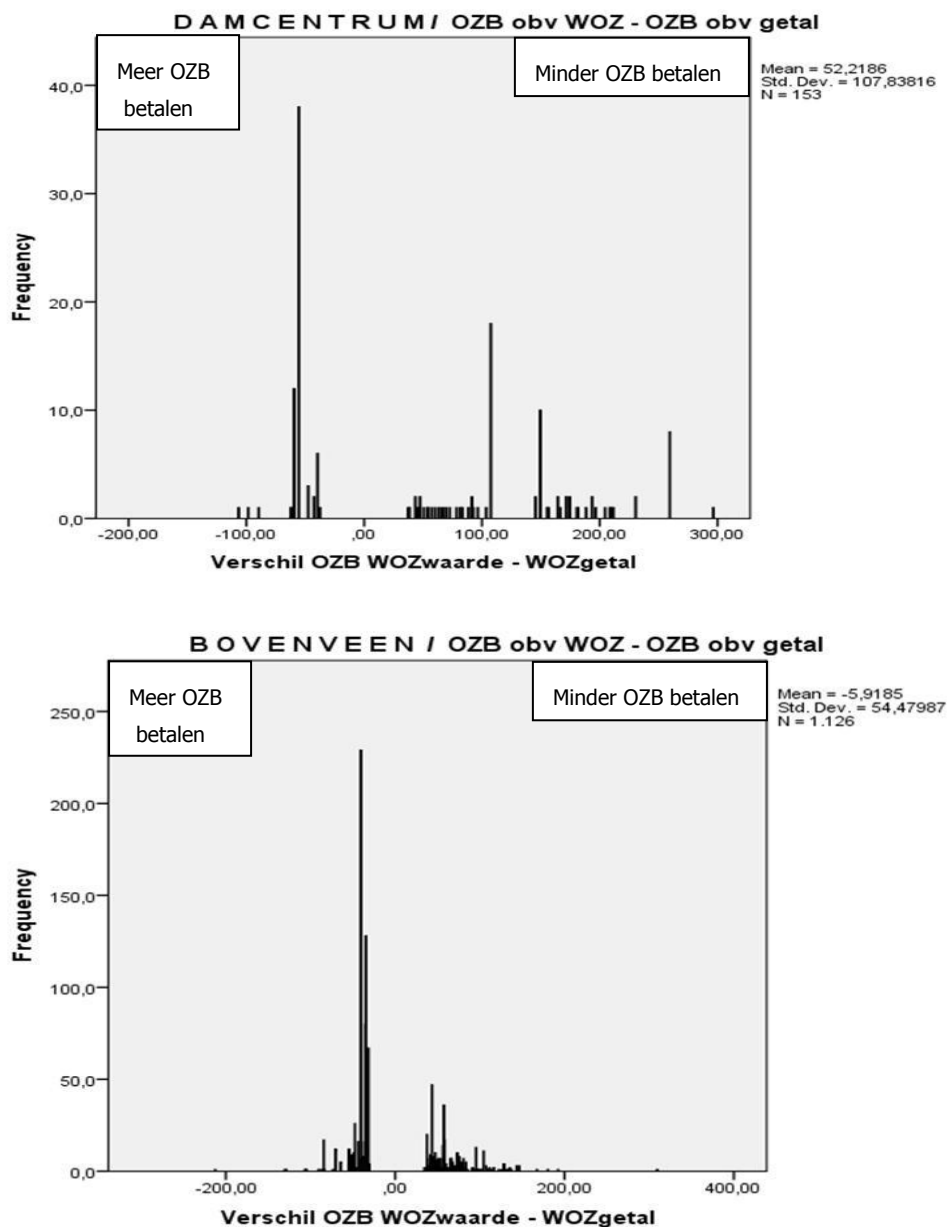
Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

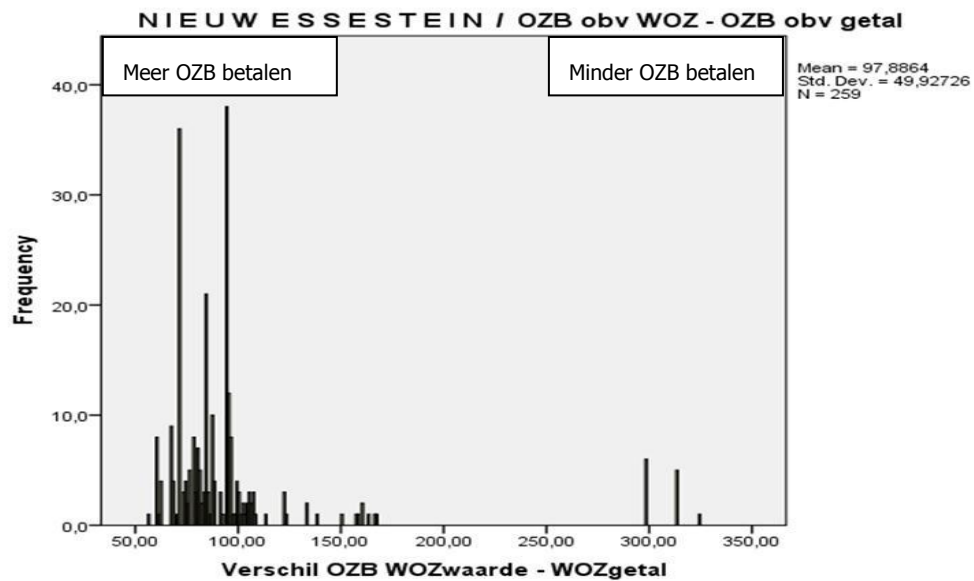
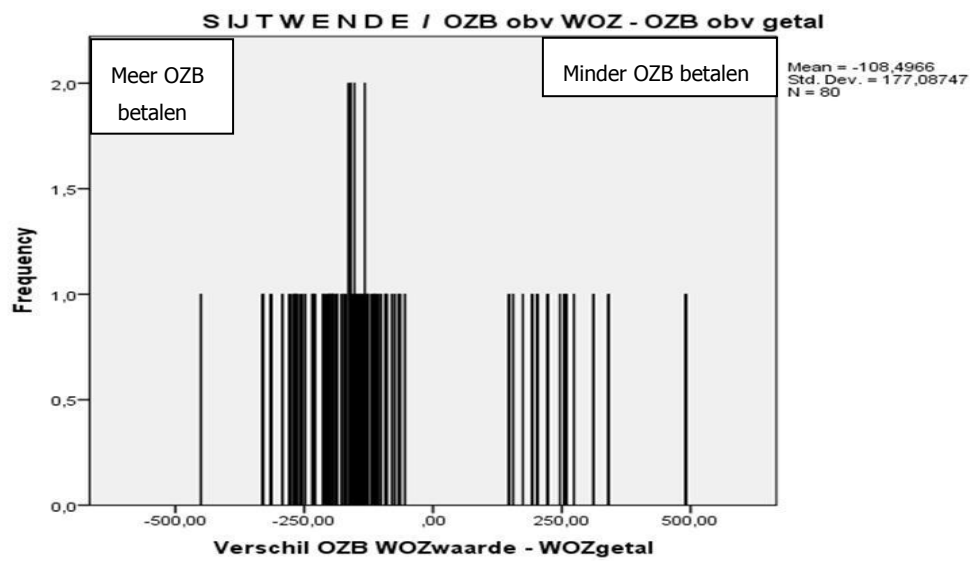
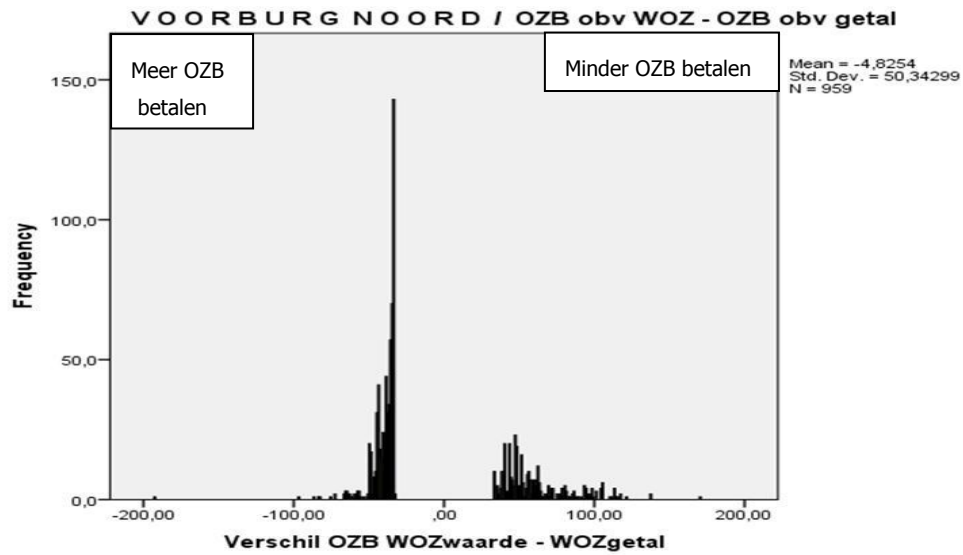
Er zijn negen wijken met een bovengemiddeld aandeel grote afwijkingen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB. De wijken Leidsenhage en Landelijk gebied Stompwijk tellen we hierbij niet mee, vanwege de zeer beperkte omvang van de woningvoorraad.

Alleen in de wijken Damcentrum, Bovenveen en Voorburg-Noord kunnen we daarbij een relatie leggen naar een bovengemiddeld aandeel huurwoningen of appartementen in de woningvoorraad binnen deze wijken. Daarnaast is er een extreem hoog aandeel van de woningen met een grote afwijking terug te vinden in de wijken Sijtwende en vooral Nieuw Essesteijn/Zijdezigt. Van deze vijf wijken hebben we de woningen geselecteerd met een afwijking boven de 25% en vervolgens de verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB in euro's weergegeven in figuur 2.3. Alleen in de wijken Bovenveen en Voorburg-Noord gaat het hierbij om een substantieel aantal woningen (respectievelijk 1.130 en 960 woningen). In deze wijken blijken de 'verliezers' maximaal €100 per jaar meer aan heffing OZB te gaan betalen in de nieuwe methodiek, waarbij het merendeel zo rond de €50 uit zou ko-

men. In Sijtwende lopen de verschillen iets verder uiteen van €500 meer betalen tot €500 minder betalen. Nieuw Essesteijn telt alleen maar 'winnaars', maar in de meeste gevallen gaat het daarbij om "tientjeswerk".

**Figuur 2.3** Verschil in euro's tussen OZBwaarde en OZBgetal voor woningen met afwijking in heffingen boven de 25%, in enkele wijken met sterke vertegenwoordiging van dergelijke woningen, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011





## 2.5 Conclusies

De methodiek van het Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt, in vergelijking met de oorspronkelijke heffing, tot minder spreiding rond de gemiddelde heffing per woningtype als gevolg van de toegepaste standaardisatie van de vloeroppervlakte en de perceeloppervlakte.

De methodiek van het Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt in 64% van alle woningen tot een verhoging ten opzichte van de oorspronkelijke heffing; in 36% zou de heffing dus lager uitvallen.

De verhoging van de heffing OZB zou in 10% van alle woningen in relatieve termen als substantieel beschouwd kunnen worden en in 1% van de gevallen als relatief fors betiteld kunnen worden. Daar staat tegenover dat een substantiële tot forse verlaging ten opzichte van de oorspronkelijke heffing eveneens bij één op de tien woningen (ofwel circa 3.500 woningen) is vast te stellen.

De meer extreme afwijkingen (meer dan 25% hogere of lagere heffing OZB) blijken vooral binnen de woningmarktsegmenten 'appartementen' en 'vrijstaande woningen' tot stand te komen. Deze segmenten staan bekend om hun grotere heterogeniteit in soort woning en woningkwaliteit. Het is dan ook te verwachten dat een zekere standaardisatie in de methodiek van het bepalen van de heffing OZB, met name in deze segmenten tot afwijkingen zou leiden.

Met uitzondering van het woningtype vrijstaande woningen blijven de afwijkingen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffingen in absolute termen redelijk beperkt met voornamelijk zowel negatieve als positieve verschillen onder de 200 euro op jaarbasis. Bij de vrijstaande woningen zijn uitzonderingen vastgesteld van 500 euro extra heffing, maar ook van ruim 1.500 euro lagere heffingen op jaarbasis.

De methodiek van het Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt, in vergelijking met de oorspronkelijke heffing, iets vaker tot wat sterker afwijkende heffingsbedragen (tussen de 10% en 50% afwijking) in de huursector dan in de koopsector, namelijk respectievelijk 68% en 57%. Dit verschil tussen beide sectoren kan gedeeltelijk worden toegekend aan het groot aandeel van de appartementen in de huursector. *Maar zeker zo belangrijk is het gegeven dat voor huurwoningen alleen (van vergelijkbare koopwoningen) afgeleide WOZ-waarden beschikbaar zijn.*

Alleen in de wijken Damcentrum, Bovenveen en Voorburg-Noord is een relatie te leggen tussen het bovengemiddeld aandeel huurwoningen en appartementen in de woningvoorraad enerzijds en het hoger aandeel van de woningen met een grote afwijking anderzijds terug te vinden. In twee andere wijken met een hoger aandeel woningen met een grote afwijking, Sijtwende en Nieuw Essesteijn/Zijdezigt, is dit verband echter niet terug te vinden. In de laatstgenoemde wijk staan bijna alleen koopwoningen en zouden alle grote afwijkingen allemaal in het voordeel van de huishoudens uitpakken.

## 3 Het Vastgoedgetal: ruimtegebruik als basis

### 3.1 Inleiding

Het vastgoedgetal wordt in het samenwerkingsproject 'Wijziging grondslag heffing OZB' door VBO Makelaar en MSC-Nederland gepresenteerd als een alternatieve grondslag die nadrukkelijk niet de huidige (WOZ) waarde als uitgangspunt heeft of die beoogd te benaderen.

In de operationalisatie van het Vastgoedgetal zoals die in het vorige hoofdstuk is gehanteerd, speelt de waarde van woningen echter wel degelijk een belangrijke rol. Bij het vaststellen van de economische component van het Vastgoedgetal is namelijk gebruik gemaakt van de WOZ-waarde van de woningen. Maar het Vastgoedgetal zou juist een alternatief moeten zijn voor de WOZ-waarde als grondslag voor de heffing OZB.

Het is in dat kader van belang om de alternatieve grondslag inhoudelijk te benoemen en daarbij het waardebegrip buiten beschouwing te laten. Wij stellen voor om 'ruimteconsumptie' de basis te laten zijn voor een alternatieve grondslag. De ruimteconsumptie valt uiteen in twee componenten: private en publieke ruimte. De private component komt overeen met de eerste twee indexen van het eerder getoetste vastgoedgetal: de ruimte in de woning en de private ruimte onder en om de woning (kaveloppervlak voor grondgebonden woningen).

Het tweede component, de publieke ruimte om de woning, kan geoperationaliseerd worden via de 'omgevingsadressendichtheid' in de wijk (in plaats van de gemiddelde marktwaarde in de wijk). De omgevingsadressendichtheid (OAD) is op wijkniveau beschikbaar via het CBS. De OAD van een buurt, wijk of gemeente is het gemiddeld aantal adressen per vierkante kilometer binnen een cirkel met een straal van één kilometer op 1 januari van het betreffende jaar. De OAD beoogt de mate van concentratie van menselijke activiteiten (wonen, werken, schoolgaan, winkelen, uitgaan etc.) weer te geven. Het CBS gebruikt de OAD om de stedelijkheid van een bepaald gebied te bepalen. Voor de berekening hiervan wordt eerst voor ieder adres de OAD vastgesteld. Daarna is het gemiddelde berekend van de omgevingsadressendichtheden van alle afzonderlijke adressen binnen het beschouwde gebied. De adressen zijn afkomstig uit het Geografisch Basisregister van het betreffende jaar (definitieve versie). Dit register bevat alle adressen van Nederland die zijn voorzien van een postcode, gemeentecode en wijkcode.

Op basis van de beschikbare informatie over de omgevingsadressendichtheden op wijkniveau voor de wijken in de gemeente Voorburg-Leidschendam hebben we een OAD-index opgesteld (analoog aan de vloeroppervlakte-index en de kaveloppervlakte-index, zoals beschreven in hoofdstuk 1). Daarbij wordt wederom per woningtype de OAD van de wijk waarin de desbetreffende woning staat, gerelateerd aan de gemiddelde OAD van de gemeente. Hoe lager de adressendichtheid, des te meer beschikbare publieke ruimte om de woning heen verondersteld kan worden. We gaan dus uit van een negatief verband tussen de mate van dichtheid en de hoogte van de heffing OZB.

We hebben wel de oorspronkelijke range van voorkomende dichtheden, lopend van 225 tot 4250, aan beide uiteinden afgekapt. Alle woningen met een OAD tot 1700 adressen (circa 4% van alle woningen) worden op een zelfde manier behandeld in deze versie van het Vastgoedgetal. Hetzelfde geldt voor de woningen met een OAD van 3100 of hoger (ongeveer 32% van alle woningen). We hebben hiervoor gekozen, omdat de meerwaarde van extra ruimte in een toch al ruim opgezet gebied niet meer zo groot zal zijn. Even zo zal de afwaardering als gevolg van wat minder ruimte in een toch al dichtbevolkt gebied niet zo groot zijn. De gehanteerde grenzen zijn op puur praktische gronden gekozen; uitgaande van de feitelijke frequentieverdeling van de woningen naar OAD.

**Tabel 3.1 Kengetallen van de heffing OZB volgens twee varianten, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

	<b>Aantal woningen (absoluut)</b>	<b>Minimum bedrag</b>	<b>Maximum bedrag</b>	<b>Totaal bedrag</b>	<b>Gemiddeld bedrag</b>	<b>Standaarddeviatie</b>
OZB-heffing op basis van WOZ-waarde-procedure	34.781	42	3.044	7.144.960	205	135
OZB-heffing op basis van Vastgoedgetal-Ruimte-procedure	34.845	104	1.481	7.154.840	205	111

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

In totaal staan er op 1 januari 2011 circa 34.850 woningen in de gemeente Voorburg-Leidschendam. Van 34.780 woningen in een geldige WOZ-waarde voorhanden en kan per woning de oorspronkelijke heffing OZB berekend worden door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de factor 0.0007830. Dit levert in totaal een OZB bedrag op van 7,145 miljoen euro op; wat overeenkomt met € 205 per woning en een spreiding van minimaal € 42 tot maximaal € 3.044.

Vervolgens is per woningtype het totaalbedrag aan OZB bepaald en het gemiddelde bedrag aan heffing gelijk gesteld aan het gemiddelde Vastgoedgetal (indexwaarde = 1). Daarna is voor alle woningen van het desbetreffende type op basis van het Vastgoedgetal de heffing OZB berekend. Tot slot zijn de op deze wijze berekende heffingen van alle woningen in Voorburg-Leidschendam gesommeerd tot een totaalbedrag heffingen OZB. Slechts door afrondingsverschillen blijkt het totaal bedrag bijna € 10.000 hoger uit te komen dan de oorspronkelijke heffingen; het gemiddelde bedrag per woning is natuurlijk weer € 205. De spreiding in de bedragen is wel aanzienlijk verkleind naar een range van € 104 tot € 1.481 als gevolg van de doorgevoerde standaardisatie met het Vastgoedgetal.

### 3.2 De OZB naar heffingsprocedure en woningtype

De procedure is zo opgezet dat de oorspronkelijke én de alternatieve heffing OZB voor de gemeente als geheel even hoog is; de gegevens in paragraaf 3.1 bevestigen dat ook. Maar het Vastgoedgetal wordt binnen elk afzonderlijk woningtype bepaald, waardoor ook de totale heffing OZB binnen elk woningtype even hoog moet zijn in beide berekeningen. Bijgevolg moet dan ook de gemiddelde heffing per woning binnen elk type even hoog zijn. In tabel 3.2 hebben we ter controle enkele kengetallen bij elkaar gezet.

Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde heffing OZB loopt van € 139 per woning bij de categorie appartementen tot € 631 per woning voor de vrijstaande woningen. De heffing OZB op basis van de WOZ-waarde en op basis van het Vastgoedgetal (op basis van ruimtegebruik) blijkt op enkele eurocenten na als gevolg van afronding, inderdaad gemiddeld op nul uit te komen binnen alle woningtypen. De standaarddeviatie in de laatste kolom geeft echter aan dan bij de 2-onder-1 kapwoningen en zeker bij de vrijstaande woningen de spreiding rond dat gemiddelde groot is.



**Tabel 3.2 Kengetallen van de heffing OZB per woningtype, volgens twee varianten, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

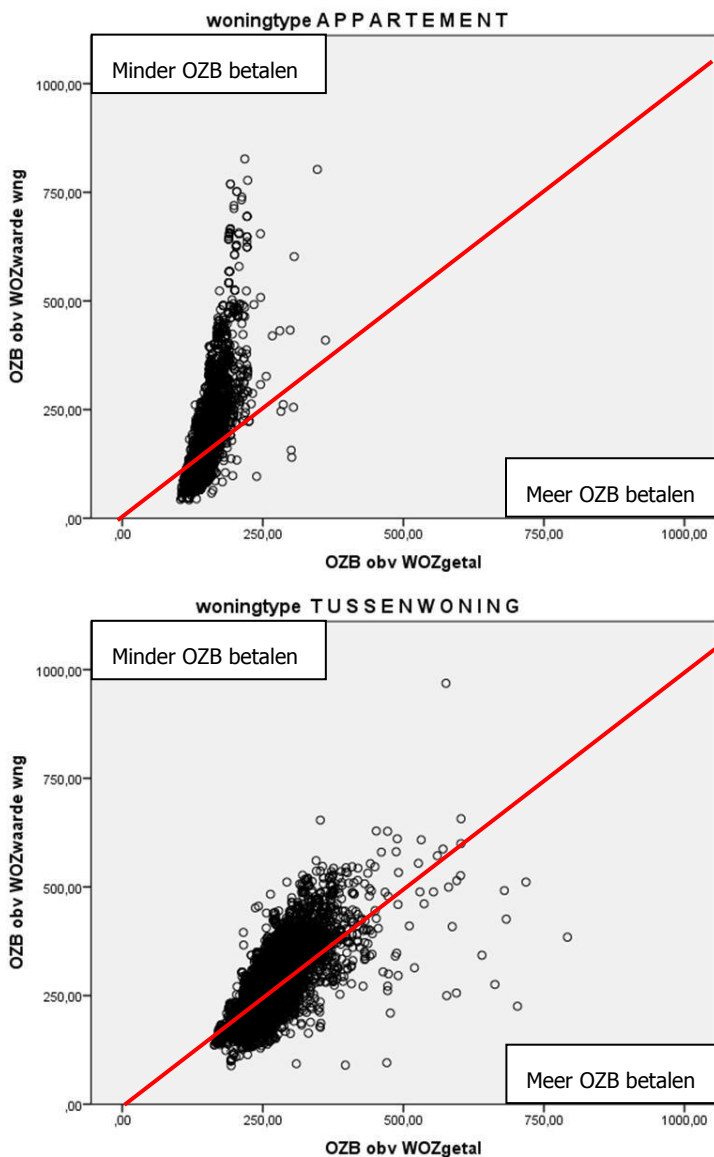
<b>Woningtype</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Totaal bedrag OZB</b>	<b>Gemiddeld bedrag OZB</b>	<b>Vershil bedrag OZBwaarde - OZBgetalR</b>	<b>Standaarddeviatie van het verschil</b>
Appartement	21.268	2.964.770	139	-0,009	56
Tussenwoning	9.054	2.374.022	262	0,000	55
Hoekwoning	2.507	765.978	306	0,013	60
2-onder-1 kapwoning	1.095	499.663	456	0,300	102
Vrijstaande woning	857	540.528	631	0,019	215
Totaal	34.781	7.144.960	205	0,005	66

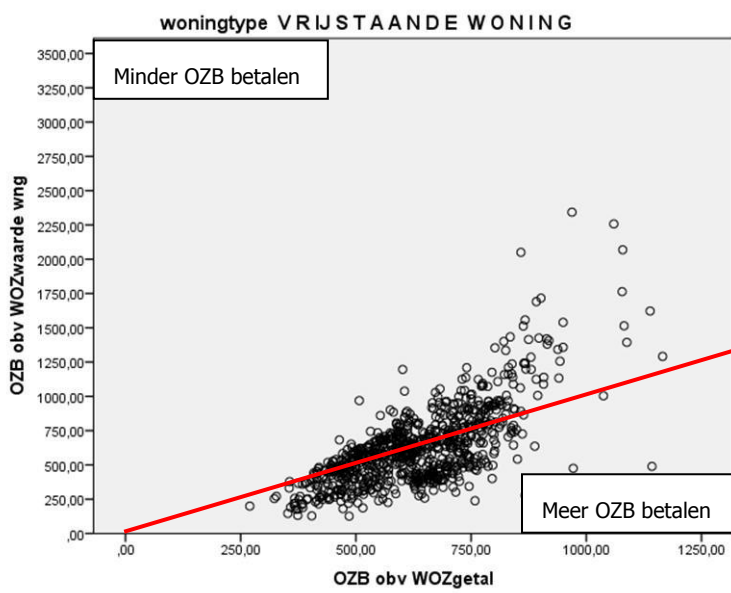
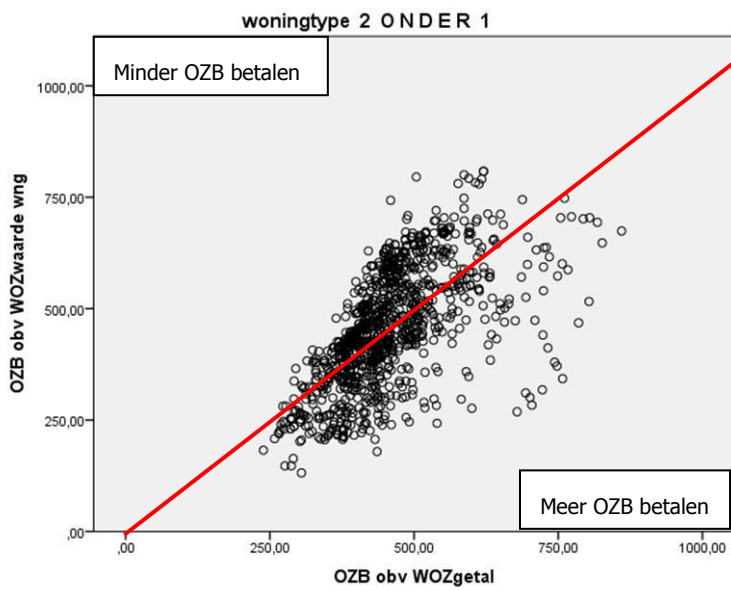
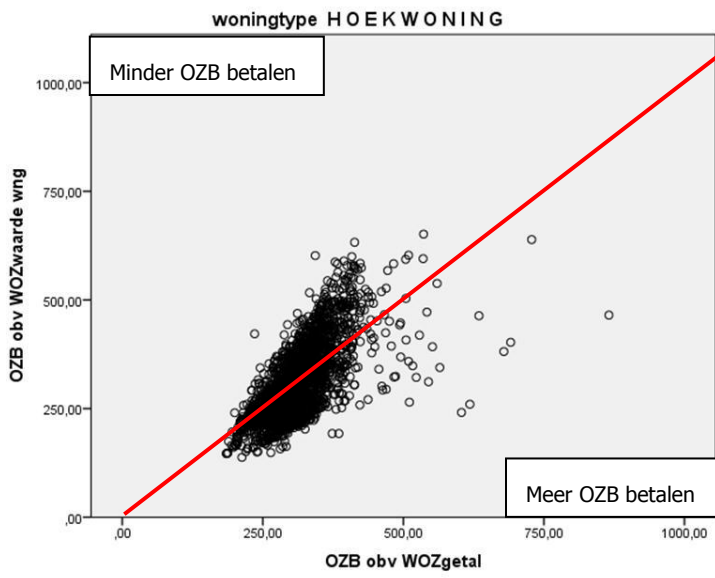
Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Niet voor alle woningen binnen een bepaald woningtype zal het verschil tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing nihil zijn. Naarmate er meer spreiding in de WOZ-waarde aanwezig is binnen een woningtype, zal dit verschil in heffingen ook vaker afwijken van nul. Dit is een gevolg van de gehanteerde methodiek. Figuur 3.1 geeft inzicht in de verhouding tussen oorspronkelijk heffing OZB en de alternatieve heffing OZB voor alle woningen per woningtype. De rode lijn geeft de evenwichtssituaties aan: oorspronkelijke heffing is gelijk aan de alternatieve heffing. De woningen die onder de rode lijn liggen, zijn de "verliezers"; voor hen komt de alternatieve heffing hoger uit dan de oorspronkelijke heffing. Het tegenovergestelde geldt voor de "winnaars" die boven de lijn liggen.

Uit figuur 3.1 wordt duidelijk dat de Vastgoedgetal methode relatief gunstiger lijkt uit te pakken voor de appartementen en de tussenwoningen en juist relatief minder gunstig voor de vrijstaande woningen, als we alleen kijken naar de richting van het verschil tussen beide heffingen. Maar bewoners zullen zich pas echt "winnaar of verliezer" voelen als het verschil ten opzichte van de oorspronkelijke heffing substantieel is. Daarom hebben we ook voor alle woningen het relatieve verschil vastgesteld door het bedrag van de oorspronkelijke heffing te delen door het bedrag van de nieuwe heffing. In tabel 3.3 hebben we de resultaten hiervan per woningtype weergegeven. Een quotiënt van 1,1 betekent dan dat de nieuwe heffing 10% lager is dan de oorspronkelijke heffing; een quotiënt van 0,9 betekent een 10% hogere nieuwe heffing.

**Figuur 3.1 Scatterplot heffing OZB op basis van de WOZ-waarde (y-as) en heffing OZB op basis van het (ruimtegebruik-) Vastgoedgetal (x-as), per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**





Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

**Tabel 3.3 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal, per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Verskil	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kapwoning	Vrijstaande woning	Totaal
0 – 0,50 (> +50%)	0,9	0,1	0,1	1,1	3,3	0,7
0,50 – 0,75 (+25% tot +50%)	16,6	11,5	10,0	11,3	22,2	14,8
0,75 – 0,9 (+10% tot +25%)	37,1	20,6	18,4	17,7	11,0	30,2
0,9 – 1,0 (< +10%)	13,8	22,2	22,0	17,8	14,6	16,7
1,0 – 1,1 (< -10%)	9,4	17,3	22,6	16,3	17,6	12,8
1,1 – 1,25 (-10% tot -25%)	8,4	16,9	18,4	23,2	18,0	12,1
1,25 – 1,50 (-25% tot -50%)	6,4	10,7	8,1	12,4	9,7	7,9
>1,50 (> -50%)	7,3	0,6	0,3	0,2	3,7	4,8
Totaal aantal	21.261	9.054	2.507	1.095	857	34.774

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Bij woningwaarderingmodellen worden als vuistregel de modeluitkomsten als 'waarschijnlijk' geacht bij verschillen tot 10% en worden afwijkingen tussen 10% tot 25% in veel gevallen als 'acceptabel' beschouwd. Indien de modeluitkomsten meer dan 25% afwijken spreekt men van 'niet acceptabel' of van 'niet waarschijnlijk' (bij meer dan 50% verschil). Wij hebben de relatieve verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB daarom ook naar deze klassen verdeeld, zoals in tabel 3.3 is te zien.

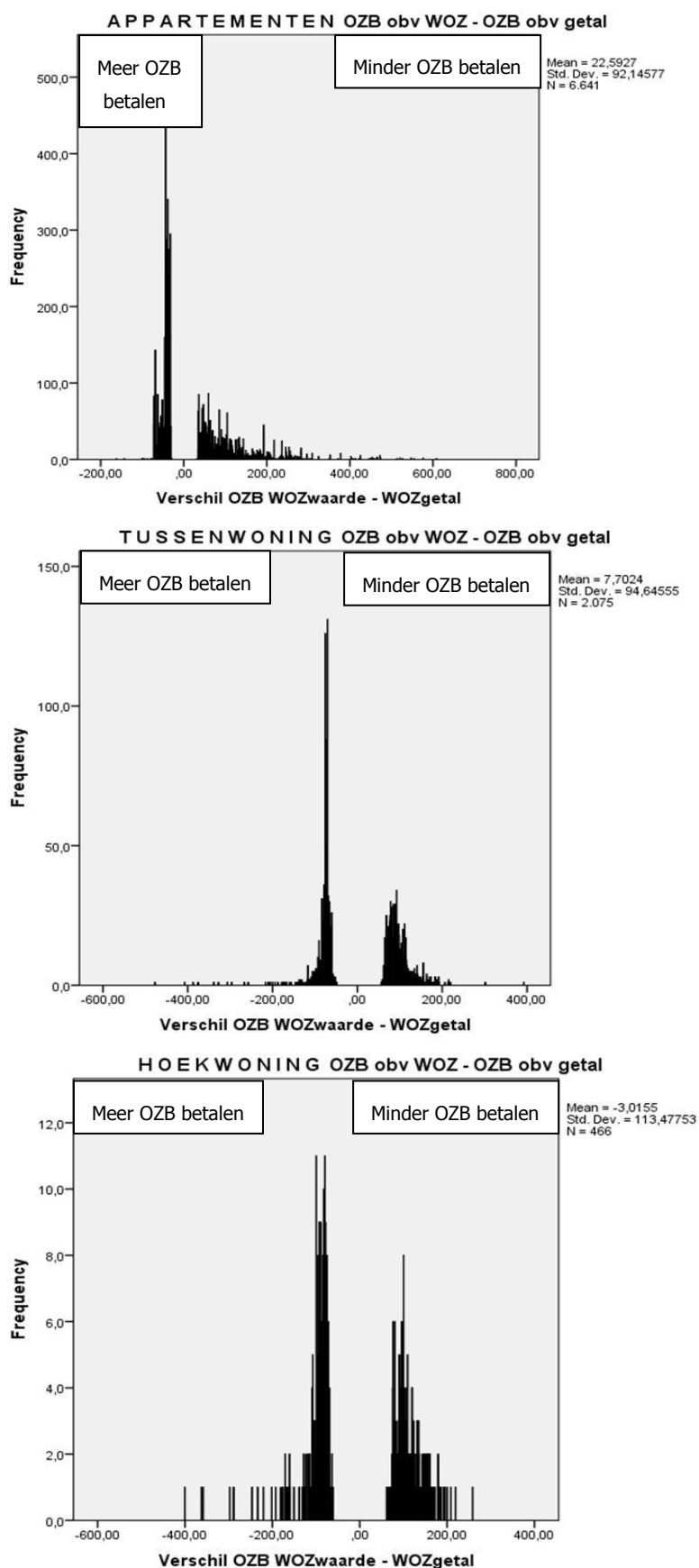
Voor de totale woningvoorraad van de gemeente Voorburg-Leidschendam (zie laatste kolom) geldt in 30% van de gevallen het relatieve verschil maximaal min of plus 10% bedraagt. Daarnaast geldt voor 42% van de woningen dat het relatieve verschil tot de categorie 'acceptabel' behoort. Voor de resterende 28% van alle woningen zijn de relatieve verschillen minimaal een kwart van de oorspronkelijke heffing OZB. Voor 62% van alle woningen zou de nieuwe OZB heffing hoger uitvallen (quotient < 1); de overige 38% van de woningen zouden juist een lagere heffing krijgen (quotient > 1). Voor 16% van alle betrokken woningen zou de nieuwe OZB heffing met meer dan 25% hoger uitvallen dan de oorspronkelijke aanslag.

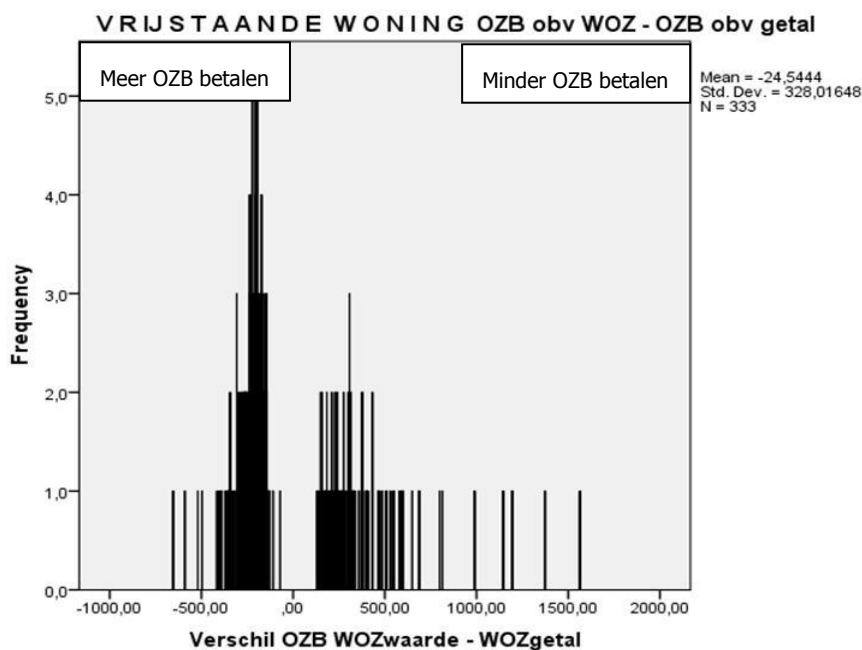
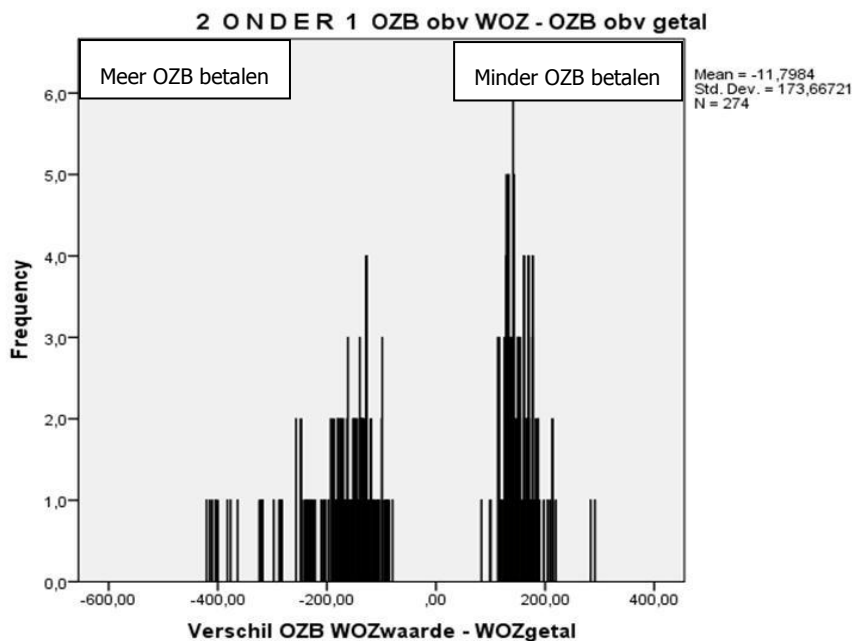
Per woningtype zijn er wel duidelijke verschuivingen in de verdeling naar relatieve verschillen waar te nemen in tabel 3.3. Bij de tussenwoningen en de hoekwoningen blijken respectievelijk 40% en 45% van de nieuwe OZB heffingen met maximaal plus of min 10% af te wijken. Bij de appartementen zien we een verhoudingsgewijs hoog percentage woningen waarvan de heffing tussen de 10% en 25% hoger uit zou komen en is het aandeel dat een lagere heffing zou kunnen verwachten kleiner dan bij de andere typen woningen. Bij de vrijstaande woningen is het aandeel dat minimaal 25% meer zou gaan betalen verreweg het grootst.

Zoals gezegd zou de heffing OZB op basis van het Vastgoedgetal voor 28% van de gevallen leiden tot een heffingsbedrag dat minimaal 25% afwijkt van de oorspronkelijke heffing. Maar een relatieve afwijking zegt natuurlijk nog niet alles, want 25% van €100 is wel wat anders dan 25% van €1.000. Daarom hebben we per woningtype de woningen geselecteerd met een afwijking van minimaal 25% en het verschil tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB in een histogram weergegeven (zie figuur 3.2). Op de verticale (Y-) as staan de aantal woningen weer gegeven; op de horizontale as staan de afwijkingen in euro's weergegeven, waarbij links van het nulpunt de 'verliezers' (meer betalen in de nieuwe methodiek) staan en rechts de 'winnaars' (minder gaan betalen) staan.

Met uitzondering van de woningtypen appartementen (6.640 gevallen) en tussenwoningen (2.075 gevallen) blijkt het om enkele honderden woningen te gaan. Bij de appartementen is het gemiddelde verschil €23 en ligt de overgrote meerderheid van de gemeten verschillen tussen de min €100 en plus €100 (op jaarbasis). Ook bij de tussenwoningen blijkt de spreiding in de verschillen beperkt en eenzelfde range te kennen; gemiddeld is de afwijking slechts €7.

**Figuur 3.2 Verschil in euro's tussen OZBwaarde en (ruimtegebruik-) OZBgetal bij afwijking in heffingen boven de 25%, per woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**





Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Bij de hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen liggen de verschillen tussen beide heffingen wel wat hoger (tussen de min €200 en plus €200), maar gaat het wel om een beperkt aantal woningen. De grootste verschillen zijn terug te vinden onder de 333 vrijstaande woningen. Daar zien we de heffing tot wel €1.600 lager uitvallen en bij andere woningen juist tot €600 euro hoger uitvallen. In deze laatste gevallen zal hoogstwaarschijnlijk sprake zijn van woningen in een veel ruimer opgezette woonomgeving.

### 3.3 De OZB naar heffingsprocedure en eigendomsverhouding

Een belangrijke vervolgvraag in dit onderzoek is hoe de OZB heffing op basis van het Vastgoedgetal (van de gemeente Leidschendam/Voorburg) anders uitpakt ten opzichte van de oorspronkelijke heffingen voor de woningen in de koopsector en in de huursector. Allereerst wat kengetallen in tabel 3.4.

De gemeente Voorburg-Leidschendam telt een kleine 5.000 koopwoningen meer dan huurwoningen. Toch brengen de koopwoningen in totaal ruim twee keer zoveel OZB op dan de huurwoningen, wat zich vertaalt in een sterk verschillend gemiddelde bedrag aan OZB op basis van de WOZ-waarde (€246 tegenover €152). Dit effect wordt natuurlijk voornamelijk bepaald door de verschillende samenstelling naar woningtypen en naar WOZ-waarden van beide sectoren. Bij de heffing met behulp van het Vastgoedgetal (waarbij deze heffing aansluit op het feitelijk (private en publieke) ruimtegebruik) wordt dit verschil in gemiddelde bedragen tussen de beide sectoren wel verkleind. In de huursector valt de alternatieve heffing gemiddeld wat hoger uit en in de koopsector juist wat lager. Toch blijft het verschil tussen huurwoningen en koopwoningen (gemiddeld €165 versus €237) aanzienlijk. Dit verschil komt overigens sterk overeen met de bevindingen in hoofdstuk 2 waar het Vastgoedgetal gekoppeld was aan de economische waarde van de wijk.

**Tabel 3.4 Kengetallen van de heffing OZB volgens twee varianten, naar eigendomssector, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

<b>Woningtype</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Totaal bedrag OZB</b>	<b>Gemiddeld bedrag OZB-waarde</b>	<b>Gemiddeld bedrag OZB-getal</b>	<b>Verskil bedrag OZBwaarde - OZBgetal</b>
Huurwoningen	15.039	2.285.928	152	165	-12,8
Koopwoningen	19.739	4.855.794	246	237	9,8
Totaal	34.778	7.141.722	205	205	0,0

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Ook nu de vraag: wie zou zich "winnaar of verliezer" voelen. We hebben wederom voor alle woningen het relatieve verschil vastgesteld door de het bedrag van de oorspronkelijke heffing te delen door het bedrag van de nieuwe heffing. In tabel 3.5 hebben we de resultaten hiervan per eigendomsverhouding weergegeven. Een quotiënt van 1,1 betekent dan weer, dat de nieuwe heffing 10% lager is dan de oorspronkelijke heffing; een quotiënt van 0,9 betekent 10% hogere nieuwe heffing.

Circa 75% van de huurwoningen zou een hogere heffing dan oorspronkelijk opgelegd krijgen; hetzelfde geldt voor 53% van de koopwoningen. Voor respectievelijk 23% en 10% zou de afwijking daarbij meer dan 25% zijn in de huursector en de koopsector. Dat de nieuwe methodiek gemiddeld minder gunstig uitpakt voor de huursector is niet onverwachts. We hebben in paragraaf 3.2 al geconstateerd dat de effecten op de heffing OZB minder gunstig uitpakken voor appartementen en die komen in de huursector natuurlijk meer dan evenredig voor. Bovendien is de OZB heffing in de oorspronkelijke situatie natuurlijk gekoppeld aan de WOZ-waarde van de huurwoningen, wat een afgeleide waarde is. Daardoor bestaat ook de kans dat de oorspronkelijke heffing minder duidelijk aan de woningkenmerken gerelateerd is.

**Tabel 3.5 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal (quotiënt), naar eigendomsverhouding, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

<b>Verskil</b>	<b>Koopwoningen</b>	<b>Huurwoningen</b>	<b>Totaal</b>
0 – 0,50 (> +50%)	0,3	1,2	0,7
0,50 – 0,75 (+25% tot +50%)	9,4	21,8	14,8
0,75 – 0,9 (+10% tot +25%)	26,4	35,2	30,2
0,9 – 1,0 (< +10%)	16,7	16,7	16,7
1,0 – 1,1 (< -10%)	14,6	10,6	12,8
1,1 – 1,25 (-10% tot -25%)	16,0	7,0	12,1
1,25 – 1,50 (-25% tot -50%)	10,6	4,5	7,9
>1,50 (> -50%)	6,1	3,1	4,8
Totaal aantal	19.737	15.037	34.774

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

We hebben de analyses nogmaals uitgevoerd onder constant houding van zowel de eigendomsverhouding als het woningtype. Een vergelijking van de resultaten (zie tabel 3.6) leert dat de verschillen tussen beide sectoren aanzienlijk kleiner zijn wanneer alleen naar de woningcategorie 'appartementen' wordt gekeken. Zowel in de koopsector als in de huursector blijkt dat 69% van de woningen een afwijking tussen beide heffingen kent van maximaal 25%. Appartementen laten daarnaast in de koopsector verhoudingsgewijs meer grote afwijkingen (> 50%) zien, waarschijnlijk door een grotere diversiteit aan appartementen in die koopsector. De tussenwoningen in de huursector blijken zelfs vaker dan in de koopsector minimale afwijkingen (tot 10%) in de heffing OZB te kennen, dan de vergelijkbare woningen in de koopsector. Hetzelfde geldt in nog iets sterkere mate voor de hoekwoning.

**Tabel 3.6 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal (absoluut verschil), naar eigendomsverhouding en naar woningtype, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Absoluut verschil	Appartement	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1 kapwoning	Vrijstaande woning	Totaal
<b>Koopwoningen</b>						
< 10%	24,7	37,1	41,4	34,1	32,0	31,2
10% tot 25%	44,1	42,1	39,7	41,9	30,2	42,4
25% tot 50%	19,1	20,0	18,4	22,8	30,8	20,0
> 50%	12,1	0,8	0,4	1,2	7,0	6,4
Totaal aantal	9.379	6.671	1.955	970	759	19.737
<b>Huurwoningen</b>						
< 10%	22,0	46,5	55,8	33,6	33,0	27,2
10% tot 25%	46,7	24,6	26,4	33,6	19,6	42,2
25% tot 50%	26,1	28,3	17,2	31,2	40,2	26,3
> 50%	5,2	0,5	0,5	1,6	7,2	4,3
Totaal aantal	11.880	2.383	552	125	97	15.037

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

### 3.4 De OZB naar heffingsprocedure en wijken in Voorburg-Leidschendam

De in dit hoofdstuk gehanteerde methodiek is helemaal losgekoppeld van de WOZ-waarden van de woningen of van de daarvan af te leiden economische waarde van een wijk. Daar staat tegenover dat de omgevingsadressendichtheid (OAD) van de wijk een belangrijke rol speelt als grondslag voor de heffing OZB. Gezien de grote spreiding in de OAD voor de wijken in de gemeente Voorburg-Leidschendam, maar ook de spreiding in het aantal woningen per wijk (zie tabel 3.7) zou deze alternatieve methodiek wel eens kunnen leiden tot substantiële verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB in bepaalde wijken. Een lage OAD betekent namelijk meer ruimte tussen de woningen en dit wordt vertaald naar het gebruiken van meer publieke ruimte. Hoe meer publieke ruimte kan worden "geconsumeerd", des te hoger de bijdrage van deze ruimte-index aan de heffing OZB dient te zijn. En andersom, hoe minder publieke ruimte kan worden "geconsumeerd" (dus een hoge OAD), des te geringer de bijdrage van deze ruimte-index dient te zijn. De oorspronkelijke range van voorkomende dichtheden is wel aan beide uiteinden afgekapt bij respectievelijk 1700 adressen en 3100 adressen (zie ook paragraaf 3.1).



**Tabel 3.7 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal (absoluut verschil), naar wijken, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Wijken	Omgevingsadressen- dichtheid	Aantal woningen
Kern Stompwijk	227	566
Landelijk gebied Stompwijk	242	179
Schakenbosch	618	41
Park Leeuwenbergh	1214	164
Zeeheldenwijk	1676	443
Prinsenhof laagbouw	1732	481
Leidschendam-Zuid	1827	1350
Duivenvoorde	1910	1146
Voorburg Oud	2178	2998
De Rietvink	2189	1060
De Zijde	2234	583
Damsigt	2248	753
Voorburg West	2267	1790
Damcentrum	2279	472
Klein Plaspoelpolder	2320	290
Sijtwende 3 t/m 5	2356	372
Nieuw Essesteijn / Zijdezigt	2429	308
Park Veursehout	2432	675
Leidsenhage	2532	41
Prinsenhof hoogbouw	2555	2186
Verzetsheldenwijk	2709	779
t Lien	2711	1971
De Heuvel	2846	1455
Essesteijn	2890	2326
Amstelwijk	2921	317
Raadhuiskwartier	3007	910
Voorburg Midden	3592	4003
Voorburg Noord	3744	3375
Bovenveen	4249	3740
Totaal		34.771

\*: relatief veel huurwoningen en/of appartementen.

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

Het betreft dus eigenlijk een locatiekenmerk van de woningen, die ook in de WOZ-waarde verdiscon- teerd zal zitten. Maar de ervaring leert dat locatiekenmerken vaak of (sterk) overgewaardeerd wor- den, of juist (sterk) ondergewaardeerd worden. Door in deze alternatieve methodiek dit aspect nu te standaardiseren en daarmee te objectiveren, zullen naar verwachting vooral de woningen in de ruimer opgezette wijken én de woningen in de zeer compacte wijken geconfronteerd worden met grotere af- wijkingen tussen de oorspronkelijke en de alternatieve heffing OZB.

Deze verwachting wordt slechts ten dele bevestigd door de analyseresultaten, zoals die zijn weerge- geven in tabel 3.8. De woningen in de wijken met een OAD tot ongeveer 2000 adressen blijken inder- daad veel vaker met afwijkingen van minimaal 25% te maken te gaan krijgen als deze alternatieve methodiek van OZB grondslag wordt gehanteerd. De overgrote meerderheid zou daarbij een hogere heffing opgelegd zien worden (zie tabel 3.9). Daarbij moet worden opgemerkt, dat het natuurlijk in de meeste gevallen wel om een verhoudingsgewijs geringer aantal woningen per wijk gaat. Een nadere bestudering van de verschillen (niet in het rapport opgenomen) heeft duidelijk gemaakt dat in de meeste gevallen dit verschil tussen de min €100 en plus €100 op jaarbasis ligt. In Schakenbosch blij-

ken er ook wat woningen te staan die tussen de €200 en €400 hoger uitkomen, maar ook een geval die ruim €500 minder aan heffing zou gaan betalen. In Landelijk Stompwijk blijkt de grootste range te bestaan lopend van €600 extra heffing tot €400 minder heffing per jaar. Het gaat hier overigens om circa 130 woningen.

**Tabel 3.8 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal (absoluut verschil), naar wijken met oplopende OAD, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Wijken	Mate van afwijking				Aantal Woningen
	< 10%	10% tot 25%	25% tot 50%	> 50%	Totaal
Kern Stompwijk	5,7	26,3	<b>62,4</b>	5,7	566
Landelijk gebied Stompwijk	8,4	18,4	<b>59,2</b>	<b>14,0</b>	179
Schakenbosch	7,3	7,3	<b>78,0</b>	7,3	40
Park Leeuwenbergh	<b>57,9</b>	28,7	11,0	2,4	164
Zeeheldenwijk	1,4	35,7	<b>62,8</b>	0,2	443
Prinsenhof laagbouw	6,2	<b>55,9</b>	<b>36,8</b>	1,0	481
Leidschendam-Zuid	4,6	37,5	<b>56,8</b>	1,1	1.350
Duivenvoorde	1,3	45,7	<b>42,2</b>	<b>10,7</b>	1.146
Voorburg Oud	33,4	39,3	22,2	5,1	2.998
De Rietvink	35,2	39,2	18,7	7,0	1.060
De Zijde	<b>82,5</b>	15,3	0,7	1,5	583
Damsigt	<b>61,9</b>	29,2	7,4	1,5	753
Voorburg West	36,5	41,9	14,1	7,5	1.790
Damcentrum	16,7	<b>49,4</b>	20,6	<b>13,3</b>	472
Klein Plaspoelpolder	<b>62,4</b>	32,8	2,8	2,1	290
Sijtwende 3 t/m 5	7,8	23,4	23,1	<b>45,7</b>	372
Nieuw Essesteijn / Zijdezicht	1,9	24,4	<b>54,2</b>	<b>19,5</b>	308
Park Veursehout	0,9	11,6	<b>41,5</b>	<b>46,1</b>	675
Leidsenhage		2,4	<b>80,5</b>	<b>17,1</b>	41
Prinsenhof hoogbouw	1,8	<b>47,3</b>	<b>50,5</b>	0,3	2.185
Verzetsheldenwijk	<b>46,6</b>	33	5,0	<b>15,4</b>	779
t Lien	<b>65,5</b>	26,4	6,3	1,7	1.971
De Heuvel	8,3	<b>73,8</b>	17,8	0,1	1.455
Essesteijn	<b>50,2</b>	43,9	5,8	0,1	2.326
Amstelwijk	<b>54,6</b>	21,8	15,1	8,5	317
Raadhuiskwartier	<b>49,5</b>	40,3	10,1	0,1	910
Voorburg Midden	29,7	<b>47,1</b>	14,3	9,0	4.002
Voorburg Noord	30,5	<b>51,5</b>	16,2	1,7	3.375
Bovenveen	24,7	<b>48,8</b>	24,1	2,3	3.740
Totaal	29,6	42,3	22,7	5,5	34.771

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

De woningen in de wijken met een OAD boven de 2700 adressen zouden daarentegen veel vaker met kleine afwijkingen tot minimaal 25% te maken krijgen. Hier wordt de verwachting dus niet bevestigd. Maar als er wel sprake is van een substantiële afwijking, dan blijkt het meer dan evenredig om een voor de consument gunstige bijstelling (zie tabel 3.9).

Het meest opmerkelijke resultaat is wellicht het cluster wijken met een redelijke gemiddelde OAD en toch veel afwijkingen tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing, te weten Sijtwende, Nieuw Essesteijn, Park Veursehout. Leidsehage en Prinsenhof hoogbouw (zie tabel 3.8). In het geval van de vier eerstgenoemde wijken blijkt de heffing OZB bij de alternatieve methode steeds ten gunste van de consument uit te vallen: een lagere heffing OZB (zie tabel 3.9); in de meeste gevallen ligt deze verla-

ging tussen de €50 en €100. De verklaring hiervoor kan wellicht gevonden worden in een relatief wat jongere en iets duurdere woningvoorraad in de desbetreffende wijken. In Prinsenhof hoogbouw zou voor 95% van alle woningen de alternatieve heffing OZB relatief gezien iets hoger of veel hoger uitvallen. Dit is het directe gevolg van het grote nabij gelegen park, waardoor de OAD voor de gehele wijk minder hoog uitvalt dan op basis van de aanwezige hoogbouw zou kunnen worden verwacht. In absolute bedragen blijkt de verhoging tussen de €40 en €50 op jaarbasis te liggen (niet in rapport weergegeven)

**Tabel 3.9 Het aandeel woningen met een (zeer) groot procentueel verschil in heffing OZBwaarde en (ruimtegebruik-) OZBgetal, naar wijken met oplopende OAD, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

	Mate van afwijking				
	> + 50%	+ 25% tot 50%	< + 25% tot < - 25%	- 25% tot 50%	> - 50%
Kern Stompwijk	3,9	<b>62,0</b>	32,0	0,4	1,8
Landelijk gebied Stompwijk	<b>12,8</b>	<b>58,7</b>	26,9	0,6	1,1
Schakenbosch	4,9	<b>78,0</b>	14,6		2,4
Park Leeuwenbergh	0,6	3,7	86,6	7,3	1,8
Zeeheldenwijk	0,2	<b>62,8</b>	37,0		
Prinsenhof laagbouw		<b>27,7</b>	62,1	9,1	1,0
Leidschendam-Zuid	0,9	<b>56,3</b>	42,1	0,5	0,2
Duivenvoorde	<b>10,7</b>	<b>42,2</b>	47,0		
Voorburg Oud	0,2	2,6	72,6	<b>19,7</b>	5,0
De Rietvink	1,2	9,2	74,3	9,5	5,8
De Zijde		0,2	97,8	0,5	1,5
Damsigt	0,1	2,5	91,1	4,9	1,3
Voorburg West	0,3	3,2	78,4	10,8	7,2
Damcentrum	0,2	16,5	66,2	4,0	<b>13,1</b>
Klein Plaspoelpolder			95,1	2,8	2,1
Sijtwende 3 t/m 5		0,0	31,1	<b>23,1</b>	<b>45,7</b>
Nieuw Essesteijn / Zijdezigt			26,3	<b>54,2</b>	<b>19,5</b>
Park Veursehout			12,5	<b>41,5</b>	<b>46,1</b>
Leidsenhage			2,4	<b>80,5</b>	<b>17,1</b>
Prinsenhof hoogbouw	0,3	<b>49,1</b>	49,3	1,5	
Verzetsheldenwijk		1,7	79,6	3,3	<b>15,4</b>
t Lien		5,8	91,9	0,5	1,7
De Heuvel		17,8	82,2		0,1
Essesteijn		3,7	94,1	2,1	0,1
Amstelwijk	8,5	15,1	76,3		
Raadhuiskwartier		0,8	89,9	9,3	0,1
Voorburg Midden		8,5	76,7	5,7	9,0
Voorburg Noord		7,6	82,1	8,7	1,7
Bovenveen		12,1	73,7	<b>12,1</b>	2,3
Totaal	0,7	14,8	71,8	7,9	4,8

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

### 3.5 De OZB naar heffingsprocedure en WOZ-waarde klassen

Tot slot van de analyses hebben we ook in uitkomsten van de methodiek op basis van het (ruimte-) Vastgoedgetal, toch ook nog afgezet tegen de WOZ-waarde van de woningen. Omdat de heffing OZB in deze methodiek geheel losgekoppeld is van de feitelijke WOZ-waarde en juist gebaseerd wordt op objectieve gestandaardiseerde ruimte-kengetallen (vloeroppervlakte, perceeloppervlakte en omgevingsadressendichtheid), zijn de grootste verschillen juist aan de onderkant en de bovenkant van de woningmarkt te verwachten.

De resultaten in tabel 3.10 bevestigen deze verwachting. Aan alle woningen die tot de laagste WOZ-klasse behoren, zou een hogere heffing OZB gekoppeld worden volgens deze alternatieve methodiek met het (ruimte-) Vastgoedgetal. In de helft van de gevallen blijft de verhoging overigens beperkt tot maximaal 25% van de oorspronkelijke heffing, die gezien de WOZ-waarde natuurlijk zeer beperkt is. De verhoging zou in de meeste gevallen dan ook rond de €40 à €50 per jaar komen te liggen (zie figuur 3.3).

Van de woningen in de hoogste WOZ-klasse zou 80% inderdaad een lagere heffing OZB opgelegd krijgen op basis van het Vastgoedgetal, waaronder circa 35% minimaal een kwart minder zou gaan betalen. De verlaging zou in de meeste gevallen dan ook rond de €100 à €150 per jaar komen te liggen, met enkele uitzonderingen die ruim €1000 minder aan heffing OZB opgelegd zouden krijgen (zie figuur 3.3). Van de 20% van de woningen in de hoogste WOZ-klasse die juist een hogere heffing zouden gaan ontvangen, blijken verreweg de meeste huishoudens tot maximaal €100 per jaar extra te moeten betalen.

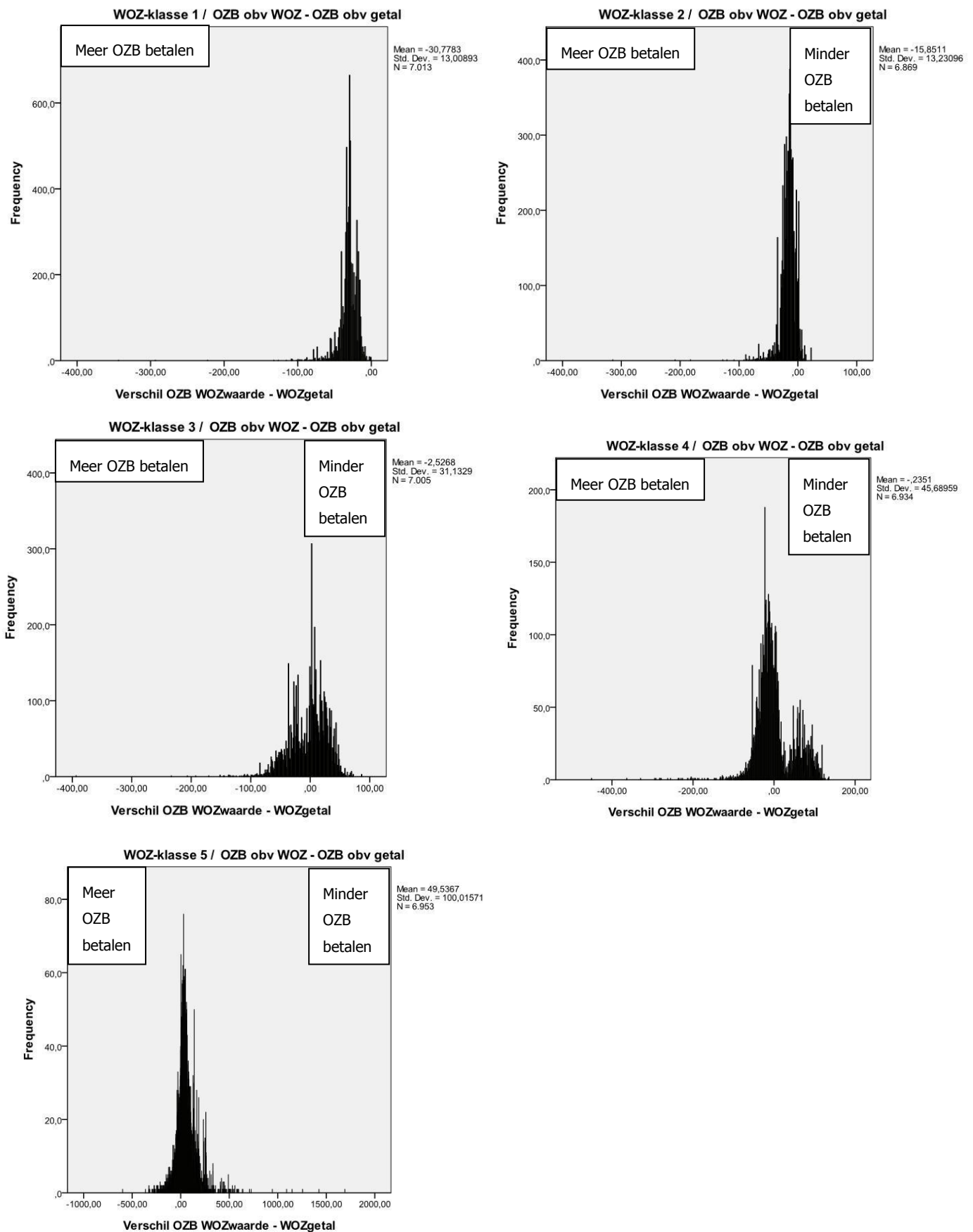
De drie middelste WOZ-waardeklassen zitten voor wat betreft de uitkomsten van deze analyses tussen deze twee uitersten in, zoals blijkt uit zowel tabel 3.10 als figuur 3.3.

**Tabel 3.10 OZBwaarde als aandeel van (ruimtegebruik-) OZBgetal (quotiënt), naar hoogte van de WOZ-waarde van de woningen, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**

Verskil	< 135	135-174	175-224	225-360	360	Totaal
0 – 0,50 (> +50%)	<b>2,8</b>	0,1	0,1	0,3	0,2	0,7
0,50 – 0,75 (+25% tot +50%)	<b>47,7</b>	3,1	11,8	7,3	3,5	14,8
0,75 – 0,9 (+10% tot +25%)	<b>49,6</b>	<b>59,4</b>	13,7	22,8	5,9	30,2
0,9 – 1,0 (< +10%)	0,0	<b>31,5</b>	18,3	<b>23,4</b>	10,8	16,7
1,0 – 1,1 (< -10%)		5,9	<b>23,1</b>	<b>19,6</b>	15,6	12,8
1,1 – 1,25 (-10% tot -25%)		0,1	<b>24,5</b>	5,4	<b>30,2</b>	12,1
1,25 – 1,50 (-25% tot -50%)			8,4	<b>11,0</b>	<b>20,2</b>	7,9
>1,50 (> -50%)			0,0	<b>10,4</b>	<b>13,5</b>	4,8
Totaal aantal	7.013	6.869	7.005	6.934	6.953	34.774

Bron: gemeente Voorburg-Leidschendam

**Figuur 3.3 Verskil in euro's tussen OZBwaarde en (ruimtegebruik-) OZBgetal bij afwijking in heffingen boven de 25%, per WOZ-waardeklasse, in de gemeente Voorburg-Leidschendam, 2011**



### 3.6 Conclusies

De methodiek van het (Ruimte-)Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt, in vergelijking met de oorspronkelijke heffing, tot minder spreiding rond de gemiddelde heffing per woningtype als gevolg van de toegepaste standaardisatie van de vloeroppervlakte, de perceeloppervlakte en van de omgevingsadressendichtheid. De spreiding volgens deze methodiek komt overeen met de spreiding zoals we die in hoofdstuk 2 hebben vastgesteld voor de eerste alternatieve methode.

De methodiek van het (Ruimte-)Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZ leidt in 62% van alle woningen tot een verhoging ten opzichte van de oorspronkelijke heffing; in 36% zou de heffing dus lager uitvallen.

De verhoging van de heffing OZB zou in 10 van alle woningen in relatieve termen als substantieel beschouwd kunnen worden en in 1% van de gevallen als relatief fors betiteld kunnen worden. Daar staat tegenover dat een substantiële tot forse verlaging ten opzichte van de oorspronkelijke heffing bij een kleine 13% van de woningen (ofwel circa 4.500 woningen) is vast te stellen.

De meer extreme afwijkingen (meer dan 25% hogere of lagere heffing OZB) blijken vooral binnen de woningmarktsegmenten 'appartementen' en 'vrijstaande woningen' tot stand te komen. Deze segmenten staan bekend om hun grotere heterogeniteit in soort woning en woningkwaliteit. Het is dan ook hier te verwachten dat een zekere standaardisatie in de methodiek van het bepalen van de heffing OZB, met name in deze segmenten tot afwijkingen zou leiden.

Met uitzondering van het woningtype vrijstaande woningen blijven de afwijkingen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffingen in absolute termen redelijk beperkt met voornamelijk zowel negatieve als positieve verschillen onder de 200 euro op jaarbasis. Bij de vrijstaande woningen zijn uitzonderingen vastgesteld van 500 euro extra heffing, maar ook van ruim 1.500 euro lagere heffingen op jaarbasis.

De methodiek van het Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt, in vergelijking met de oorspronkelijke heffing, vaker tot hogere heffingsbedragen in de huursector dan in de koopsector, namelijk respectievelijk 75% en 53%. Daarbij zou 23% van de huurders worden geconfronteerd met een substantiële relatieve stijging (boven de 25%), tegenover 10% van de eigenaarsbewoners. Dit verschil tussen beide sectoren kan gedeeltelijk worden toegekend aan het groot aandeel van de appartementen in de huursector. De alternatieve methodiek blijkt voor de vrijstaande en de twee-onder-één-kapwoningen over het algemeen wat gunstiger uit te pakken. Binnen dit woningtype komen relatieve dalingen van de heffing OZB met minimaal 25% dan ook vaker voor.

De in dit hoofdstuk gehanteerde methodiek is mede gekoppeld aan de omgevingsadressendichtheid (OAD) van de wijk. Gezien de grote spreiding in de OAD voor de wijken in de gemeente Voorburg-Leidschendam maar ook de spreiding in het aantal woningen per wijk, zijn de vastgestelde verschillen tussen de wijken met betrekking tot oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB niet onverwachts. De woningen in de wijken met een lagere OAD blijken veel vaker met substantieel hogere heffingen OZB te maken te gaan krijgen als deze alternatieve methodiek van OZB grondslag wordt gehanteerd. De woningen in de wijken met een hogere OAD zouden daarentegen minder dan verwacht effecten zien in de hoogte van de heffing OZB. Maar als er wel sprake is van een substantiële afwijking, dan blijkt het meer dan evenredig om een voor de consument gunstige bijstelling te gaan.

Het meest opmerkelijke resultaat is het cluster wijken met een gemiddelde OAD en toch veel afwijkingen tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing, te weten Sijtwende, Nieuw Essesteijn, Park Veursehout. Leidsehage en Prinsenhof hoogbouw. In het geval van de vier eerstgenoemde wijken lijkt de verklaring hiervoor te liggen bij een relatief wat jongere en iets duurere woningvoorraad in de desbetreffende wijken. In 'Prinsenhof hoogbouw' zou voor 95% van alle woningen de alternatieve hef-

ving OZB relatief gezien iets hoger of veel hoger uitvallen. Dit is het directe gevolg van het grote nabij gelegen park, waardoor de OAD voor de gehele wijk minder hoog uitvalt dan op basis van de aanwezige hoogbouw zou kunnen worden verwacht.

Omdat de methodiek op basis van het (ruimte-) Vastgoedgetal geheel is losgekoppeld van de WOZ-waarde van de woningen en geheel gebaseerd is op objectieve gestandaardiseerde ruimte-kengetallen (vloeroppervlakte, perceeloppervlakte en omgevingsadressendichtheid), worden de grootste verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffingen OZB aan de onderkant (de goedkopere woningen) en de bovenkant (de duurdere woningen) van de woningmarkt gevonden. In absolute bedragen zijn de afwijkingen het grootst in de twee hoogste WOZ-waardeklassen.

## 4 Conclusies

VBO Makelaar werkt samen met MSC-Nederland aan het project "Wijziging grondslag heffing OZB" met als doel de huidige grondslag te vereenvoudigen. De vereenvoudigde grondslag leidt tot vermindering van de regeldruk, vereenvoudiging van het proces, een heldere en transparante berekening en een kostenbesparing. Bovendien maakt deze methodiek het eenvoudiger om zaken als energetische kwaliteit (via het energielabel) mee te nemen in de OZB.

De basis voor de gewijzigde grondslag is het in de notitie van MSC-Nederland "Wijziging grondslag heffing OZB, Waterschapslasten, Huurwaarde forfait, erfbelasting en schenkingsrecht" (dd. 31-10-2011) gepresenteerde Vastgoedgetal (Tamminga, 2011)<sup>3</sup>. Dit Vastgoedgetal bouwt voort op de reeds eerder door het OTB uitgevoerde analyses (De Vries et al., 2011)<sup>4</sup>.

De relatie tussen het vastgoedgetal en de feitelijke marktwaarde van (koop)woningen is voor het project van VBO Makelaar en MSC-Nederland niet van belang, omdat er gestreefd wordt naar een andere grondslag dan de waarde van de woning. Het is wel belangrijk om te weten wat de consequenties zouden zijn van het toepassen van een alternatieve grondslag voor de hoogte van de heffing OZB voor afzonderlijke woningen. De centrale vraagstelling van het onderzoek is dus:

Welke effecten heeft een overgang van de waarde van de woning naar het Vastgoedgetal als basis voor de heffing van de OZB op woningniveau?

Om deze centrale vraag te kunnen beantwoorden is op basis van de gegevens uit 2011 van de gemeente Leidschendam-Voorburg de oorspronkelijke heffing OZB op woningniveau vergeleken met een heffing OZB op basis van het Vastgoedgetal. Daarbij zijn twee alternatieve methodieken voor het Vastgoedgetal gehanteerd:

\*het Vastgoedgetal op basis van de woningkenmerken vloeroppervlakte en kaveloppervlakte en de economische toeslag voor de wijk (kenmerken die ook van belang zijn om de marktwaarde in het vrije economische verkeer te schatten).

\*het Vastgoedgetal op basis van de woningkenmerken vloeroppervlakte en kaveloppervlakte en de Omgevingsadressendichtheid (OAD) (kenmerken gericht op het ruimtegebruik van bewoners). De feitelijke of geschatte waarde van de woning wordt dus niet meer gehanteerd in deze tweede methode.

### **Principe van het Vastgoedgetal**

De methode van het Vastgoedgetal is een eenvoudige en transparante methode waarmee iedere woning een getal (het Vastgoedgetal) krijgt. Uitgangspunt is daarbij dat de 'gemiddelde' woning in een gemeente ook een 'gemiddelde' heffing OZB krijgt opgelegd. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de woningen moet daarbij echter wel onderscheid naar woningtype worden aangehouden. Het principe is dat een individuele woning een indexwaarde voor het vloeroppervlakte en voor de kaveloppervlakte krijgt, die gerelateerd is aan het gemiddelde op dat woningkenmerk bij alle woningen van het desbetreffende woningtype in de gemeente (voor appartementen wordt de indexwaarde kaveloppervlakte voor alle woningen op '1' gesteld). Daarnaast krijgt elke woning in de eerste alternatieve

---

<sup>3</sup> W.Tamminga, 2011, **Wijziging grondslag heffing OZB, Waterschapslasten, Huurwaarde forfait, erfbelasting en schenkingsrecht**, Apeldoorn (MSC-Nederland)

<sup>4</sup> De Vries, Paul, Harry Boumeester, Henny Coolen en Harry van der Heijden, 2011, **Optimaliseren van het WOZ-getal**, Delft (OTB)



methode een economische toeslag toegekend voor de waarde van de wijk. Per woningtype wordt op basis van de beschikbare WOZ-waarde de gemiddelde woningwaarde in een wijk gerelateerd aan de gemiddelde WOZ-waarde in de gehele gemeente. Hierdoor is niet langer de individuele woningwaarde bepalend voor de hoogte van de heffing OZB, maar de relatieve waarde van de wijk binnen de totale gemeente. Het Vastgoedgetal is dan een samenvoeging van de index vloeroppervlak, de index kaveloppervlak en de economische component.

In de tweede alternatieve methode krijgt elke woning naast een indexwaarde voor het vloeroppervlak en voor de kaveloppervlakte, ook een indexwaarde voor de oppervlakte aan publieke ruimte. De omgevingsadressendichtheid geeft het aantal adressen per vierkante kilometer aan, waarbij verondersteld kan worden dat bij een hogere OAD er minder publieke ruimte gemiddeld per huishouden beschikbaar is. We gaan dus uit van een negatief verband tussen hoogte van de OAD en de hoogte van de heffing OZB. Per wijk wordt de desbetreffende OAD gerelateerd aan de gemiddelde OAD van de gehele gemeente.

### **Heffing OZB 2011**

In totaal staan er op 1 januari 2011 circa 34.850 woningen in de gemeente Voorburg-Leidschendam. Van 34.780 woningen is een geldige WOZ-waarde voorhanden en kan per woning de heffing OZB berekend worden door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de factor 0.0007830; de door de gemeente in 2011 gehanteerde heffingsfactor. Dit levert in totaal een OZB bedrag op van 7,145 miljoen euro op; wat overeenkomt met € 205 per woning en een spreiding van minimaal € 42 tot maximaal € 3.044.

Per woningtype is op bovenstaande wijze het totaalbedrag aan OZB bepaald en het gemiddelde bedrag aan heffing gelijk gesteld aan het gemiddelde Vastgoedgetal (indexwaarde = 1). Daarna is voor alle woningen van een bepaald type de heffing OZB berekend op basis van het Vastgoedgetal. Tot slot zijn de op deze wijze berekende heffingen van alle woningen in Voorburg-Leidschendam gesommeerd tot een totaalbedrag heffingen OZB. Het gemiddelde bedrag per woning is net de oorspronkelijke heffing natuurlijk weer € 205. De spreiding in de bedragen blijkt wel aanzienlijk verkleind als gevolg van de doorgevoerde standaardisatie met het Vastgoedgetal.

### **Winnaars en verliezers**

Het totaalbedrag aan heffing OZB blijft dus wel gelijk, maar wordt 'herverdeeld' over alle woningen binnen een bepaald woningtype. Het verschil tussen de oorspronkelijke en de alternatieve heffing OZB zal daarom per woning sterk kunnen verschillen. Er zijn "verliezers": woningen (huishoudens) waarvoor de alternatieve heffing hoger uitkomt dan de oorspronkelijke heffing. Maar daar staan ook "winnaars" tegenover: woningen met een lagere alternatieve heffing.

In beide alternatieve methodieken met het Vastgoedgetal behoort ongeveer twee derde deel van de woningen tot de verliezers en een derde deel tot winnaars. In driekwart van alle woningen blijkt het relatieve verschil tussen de oorspronkelijke en de alternatieve heffing beperkt te blijven tot maximaal 25% erbij of eraf. In ongeveer 10% van de gevallen is er sprake van een redelijke (minimaal 25%) tot forse (minimaal 50%) verhoging van de heffing OZB.

De meer extreme afwijkingen (meer dan 25% hogere of lagere heffing OZB) blijken vooral binnen de woningmarktsegmenten 'appartementen' en 'vrijstaande woningen' tot stand te komen. Deze segmenten staan bekend om hun grotere heterogeniteit in soort woning en woningkwaliteit. Het is dan ook hier te verwachten dat een zekere standaardisatie in de methodiek van het bepalen van de heffing OZB, met name in deze segmenten tot afwijkingen zou leiden.

Met uitzondering van het woningtype vrijstaande woningen blijven de afwijkingen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffingen in absolute termen redelijk beperkt met voornamelijk zowel negatieve als positieve verschillen onder de 200 euro op jaarbasis. Bij de vrijstaande woningen zijn uitzonderin-

gen vastgesteld van 500 euro extra heffing, maar ook van ruim 1.500 euro lagere heffingen op jaarbasis.

Omdat de tweede methodiek van het Vastgoedgetal geheel is losgekoppeld van de WOZ-waarde van de woningen en geheel gebaseerd is op objectieve gestandaardiseerde ruimte-kengetallen (vloeroppervlakte, perceeloppervlakte en omgevingsadressendichtheid), worden de grootste verschillen tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffingen OZB aan de onderkant (de goedkopere woningen) en de bovenkant (de duurdere woningen) van de woningmarkt gevonden. In absolute bedragen zijn de afwijkingen het grootst in de twee hoogste WOZ-waardeklassen.

### **Het wijkeffect: waarde of ruimte**

De methodiek van het Vastgoedgetal bij het vaststellen van de heffing OZB leidt in de huursector vaker tot hogere heffingsbedragen dan in de koopsector. De groep woningen met een meer dan 25% stijging van de heffing is daarbij in de huursector twee keer zo groot dan in de koopsector (respectievelijk circa 20% en 10%). Dit onderscheid tussen de beide sectoren is bij het Vastgoedgetal op basis van de OAD nog iets sterker dan in het eerste alternatief. Dit verschil tussen beide sectoren kan gedeeltelijk worden toegekend aan het groot aandeel van de appartementen in de huursector.

Bij de toepassing van het Vastgoedgetal met een economische toeslag voor de wijk, blijkt dat er negen wijken zijn met een bovengemiddeld aandeel grote afwijkingen (boven de 25%) tussen de oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB. Alleen in de wijken Damcentrum, Bovenveen en Voorburg-Noord kan daarbij een relatie worden gelegd naar een groot aandeel huurwoningen en/of appartementen in de woningvoorraad binnen deze wijken.

De vastgestelde verschillen tussen de wijken met betrekking tot oorspronkelijke en alternatieve heffing OZB volgens de tweede methodiek van het Vastgoedgetal, zijn niet onverwachts gezien de grote spreiding in de OAD en het aantal woningen per wijk in de gemeente Voorburg-Leidschendam. De woningen in de wijken met een lagere OAD blijken veel vaker met substantieel hogere heffingen OZB te maken te gaan krijgen. De woningen in de wijken met een hogere OAD zouden daarentegen minder dan verwacht effecten zien in de hoogte van de heffing OZB. Maar als er wel sprake is van een substantiële afwijking, dan blijkt het meer dan evenredig om een voor de consument gunstige bijstelling te gaan.

Het meest opmerkelijke resultaat is het cluster wijken met een gemiddelde OAD en toch veel afwijkingen tussen oorspronkelijke en alternatieve heffing, te weten Sijtwende, Nieuw Essesteijn, Park Veursehout, Leidsehage en Prinsenhof hoogbouw. In het geval van de vier eerstgenoemde wijken lijkt de verklaring hiervoor te liggen bij een relatief wat jongere en iets duurdere woningvoorraad in de desbetreffende wijken. In 'Prinsenhof hoogbouw' zou voor 95% van alle woningen de alternatieve heffing OZB relatief gezien iets hoger of veel hoger uitvallen. Dit is het directe gevolg van het grote nabij gelegen park, waardoor de OAD voor de gehele wijk minder hoog uitvalt dan op basis van de aanwezige hoogbouw zou kunnen worden verwacht.





**Onderzoeksinstituut OTB**

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)

**[www.otb.tudelft.nl](http://www.otb.tudelft.nl)**