

|                                                                         |                   |                                             |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Uw brief van</b>                                                     | <b>Uw kenmerk</b> | <b>Ons kenmerk</b>                          | <b>Voerendaal</b><br>17-december-2025 |
| <b>Onderwerp</b><br>Afhandeling toezegging vraag<br>commissie Financiën |                   | <b>Behandeld door</b><br>Tanja van Meegen - | <b>Bijlagen</b>                       |

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de gecombineerde commissievergadering van donderdag 4 december jl. is met betrekking tot het oorspronkelijke agendapunt 5.5 *Belastingverordeningen 2026* (622143) is een vraag gesteld over de *Verordening op de heffing en de invordering van onroerende zaakbelastingen Gemeente Voerendaal 2026*.

Hieronder treft u de beantwoording aan.

#### **Wat is het verschil tussen 'woning' en 'niet-woning'?**

Een **woning** is een bouwwerk (of deel daarvan) dat bestemd is voor bewoning.

Een **niet-woning** is een bouwwerk dat:

- niet gebruikt wordt om in te wonen.
- voor minder dan 70% van de waarde van het pand gebruikt worden om te wonen (het gaat dus om de waarde en niet om oppervlakte).

#### **Wanneer is een onroerend goed een 'woning' en wanneer is sprake van een 'niet-woning'?**

Zie ook antwoord op vraag 1. Volgens de gemeentewet is een onroerende zaak een woning als de waarde daarvan in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Zo niet, dan is de onroerende zaak een niet-woning.

Een garagebox is geen woning maar wordt wel in de meeste gevallen als dienstbaar aan woning gezien. Ook worden recreatiewoningen als woning geclassificeerd.

Binnen de definitie woning zijn er 3 categorieën: woning dienend tot hoofdverblijf (dit zijn de reguliere woningen), woning met praktijkruimte/bedrijfsruimte, en recreatiewoningen en overige woningen (denk aan kamerverhuur).

**Wie beoordeelt dit?**

BsGW voert voor de gemeente de Wet WOZ uit. BsGW bepaalt daarom ook of een gebouw een woning of niet-woning is. Dit op basis van de wettelijke criteria (Gemeentewet, Wet WOZ, jurisprudentie) die hiervoor gelden.

**Hoe beoordeelt BsGW dit?**

BsGW beoordeelt aan de hand van de in antwoord 1 genoemde richtlijn (70%-30%) of het om een woning of niet-woning gaat. Ter verduidelijking:

Het kan voorkomen dat een woning met een bedrijfshal als woning wordt geclassificeerd. Dat gebeurt wanneer de waarde van de woning 70% of meer van de Woz-waarde bedraagt. De waarde wordt dan ook op het WOZ Waardeloket zichtbaar. Dit object krijgt voor de OZB het woningtarief voor het eigenaarsgedeelte. Een naastgelegen object kan ook een woning met bedrijfsruimte zijn, maar toch geclassificeerd worden als niet-woning. Dat is het geval wanneer de waarde van de woning onder de 70% blijft. Dit object is dan niet met de Woz-waarde zichtbaar op het Woz Waardeloket. Daarnaast wordt voor dit object het niet-woning tarief voor de OZB gehanteerd voor het eigendom en voor het gebruikersdeel dient er OZB betaald te worden over de waarde van de niet-woning onderdelen. Om hier inzicht in te krijgen, kan een burger het taxatieverslag van een niet-woning raadplegen.

**Wat zijn voorbeelden hiervan?**

Denk hierbij aan panden met een gemengde functie. Zoals een woonwinkelpand waarbij de waarde van de woning 70% of meer van de waarde vertegenwoordigd. Of een verzorgingstehuis waarbij 70% of meer dienstbaar aan wonen is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,

Namens dezen,

De secretaris,

C.J.H.M. Janssen

Dit document is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend