



**Van:** Daan Emmerzaal  
**Telefoon:** 14 010

**Uw kenmerk:** 24bb005652  
**Ons kenmerk:** M2409-41 24bo007813

**Onderwerp:** Hoe staat het met de OZB-  
inkomsten in de Haven?

**Datum:** B&W 15 oktober 2024

Aan de gemeenteraad

Op 30 augustus 2024 stelde G.J. Engberts (PvdA) ons schriftelijke vragen over de ozb-inkomsten in de Rotterdamse haven.

Inleidend wordt gesteld:

De PvdA vindt het belangrijk dat Rotterdammers inzicht krijgen in de waardebepaling van niet-woningen, zoals bedrijfsgebouwen en terreinen, en de bijbehorende OZB-inkomsten in Rotterdam. Dit geldt in het bijzonder voor de haven, dat wel gezien kan worden als het hart van de Rotterdamse economie. Daarbij is het vooral interessant om in te kunnen zien hoe de WOZ-waarden worden bepaald en hoeveel OZB-inkomsten niet-woningen opleveren. Om een beter beeld te krijgen van hoe de WOZ-waarden voor niet-woningen, met name in de haven, worden vastgesteld en welke financiële bijdrage deze leveren stelt de PvdA enkele vragen.

Hieronder volgt de vraag en onze beantwoording:

**Vraag 1:**

**Hoe worden de WOZ-waarden van niet-woningen in Rotterdam bepaald?**

- a. **Worden de niet-woningen in de haven op dezelfde manier vastgesteld? Zo niet, graag een toelichting hoe de WOZ-waarde van niet-woningen in de haven worden bepaald.**

**Antwoord:**

Voor de totstandkoming van de WOZ-waarden van objecten in Rotterdam houden we ons aan de kaders zoals vastgelegd in de Wet WOZ en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen. Daarnaast volgen wij ook taxatiewijzers zoals deze zijn opgesteld door verschillende gemeenten, taxatiebureaus, de VNG en de Waarderingskamer.

Taxatiewijzers geven per type niet-woning een beschrijving van de wijze van taxeren, de te gebruiken kengetallen en de onderbouwing van de kengetallen met marktgegevens. Jaarlijks worden onze taxaties getoetst door de Waarderingskamer.



Bij niet-woningen maken we onderscheid tussen courante en niet-courante objecten. Bij courante objecten zoals kantoren, winkels en ander bedrijfsmatig vastgoed, is de marktwaarde het uitgangspunt. Deze objecten worden bijvoorbeeld wel eens verhuurd of verkocht. Incourante objecten zijn objecten die bijna nooit verkocht worden, zoals bijvoorbeeld ziekenhuizen en energiecentrales. De waarde van deze objecten bepalen wij met de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag dat nodig zou zijn als het object wordt vervangen. Voor andere specifieke objecten, waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactiepreizen of huurprijzen bekend zijn (zoals tankstations), zijn omzetgegevens van deze panden het uitgangspunt voor de waardering.

De waarde van niet-woningen in het havengebied wordt op dezelfde manier vastgesteld, zoals hiervoor genoemd. De ligging van een object is niet bepalend voor de waarderingmethodiek.

### Vraag 2:

#### Hoeveel OZB levert de Rotterdamse haven op in euro's?

- a. Hoeveel procent is dat van alle OZB voor niet-woningen in heel Rotterdam?
- b. We ontvangen graag hierbij een overzicht van de top 50 hoogste WOZ-waarden met de WOZ-waarde in euro's inclusief de OZB die zij de afgelopen 5 jaar afgedragen hebben.

### Antwoord:

Jaarlijks stelt uw raad de begroting vast voor onder meer de OZB-inkomsten op niet-woningen. Voor belastingjaar 2024 zijn de opbrengsten voor niet-woningen begroot op € 267 miljoen. Circa 45% van deze opbrengsten zijn afkomstig uit het havengebied, lees: € 120 miljoen.

Het delen van informatie over belastingplichtigen is op grond van de fiscale geheimhoudingsplicht niet toegestaan (zie artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen en het Besluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling van de wet WOZ). Een overzicht van de top 50 hoogste WOZ-waarden in euro's inclusief de betaalde OZB kan herleidbaar zijn naar individuele belastingplichtigen. Om deze reden mogen wij de gevraagde informatie niet delen.

Het is wel mogelijk om een overzicht te delen van de totale waarde in de haven, inclusief de top 50. In onderstaande tabel is de totale WOZ-waarde van het havengebied opgenomen.<sup>1</sup>

Jaar	Totale WOZ-waarde
2019	16,5
2020	17,5
2021	18,2
2022	18,2
2023	18,8

Tabel 1: Totale WOZ-waarde in het havengebied (x € 1 miljard).

<sup>1</sup> De gepresenteerde WOZ-waarde is nog niet volledig definitief. De reden hiervoor is dat we werken met voorlopige en definitieve aanslagen en dat niet alle waarden definitief zijn vastgesteld. Daarnaast kunnen ook bezwaren leiden tot een verandering van de totale WOZ-waarde.



### Vraag 3:

Kan het college een overzicht geven van:

- a. De vierkante meter prijzen van bedrijventerreinen in Rotterdam, inclusief de haven?
- b. De WOZ-waarde per niet-woning in de haven?
- c. Inkomsten gespecificeerd naar OZB en WOZ per bedrijf in de haven?

#### Antwoord 3a:

Wij houden geen vierkante meter prijzen bij van bedrijventerreinen. Deze vraag kunnen wij daarom niet beantwoorden.

#### Antwoord 3b:

De WOZ-waarde per niet-woning is – in tegenstelling tot die van woningen – geen openbare informatie vanwege de concurrentiegevoeligheid. Daarom mogen wij deze informatie niet delen. Zie ook beantwoording vraag 2.

Het is wel mogelijk om de gemiddelde WOZ-waarde op objectniveau in het havengebied te delen. In 2023 betrof dat ongeveer € 18,7 miljoen.<sup>2</sup>

#### Antwoord 3c:

De hoogte van de OZB is afhankelijk van de vastgestelde WOZ-waarde. De WOZ-waarde is daarmee te herleiden aan de hoogte van de OZB-aanslag. Daarom mogen wij deze informatie niet delen. Zie ook beantwoording vraag 2.

### Vraag 4:

Zijn er bedrijven in Rotterdam, inclusief de haven, die geen OZB betalen?

- a. Zo ja, graag een toelichting hierop.

#### Antwoord:

Nee, tenzij er volgens wet- en regelgeving sprake is van een vrijstelling c.q. uitzondering. Deze zijn opgenomen in de door uw raad vastgestelde Verordening onroerende-zaakbelastingen. De mogelijkheid hiertoe berust op grond van wettelijke kaders.

---

<sup>2</sup> Ook hier geldt: het gepresenteerde gemiddelde is nog niet volledig definitief. De reden hiervoor is dat we werken met voorlopige en definitieve aanslagen en dat niet alle waarden definitief zijn vastgesteld. Daarnaast kunnen ook bezwaren leiden tot een verandering van de WOZ-waarde en daarmee het gemiddelde beïnvloeden.



Blad: 4/4  
Datum: 15 oktober 2024  
Ons kenmerk: M2409-41

Ter illustratie, de waarde van een rioolwaterzuiveringsinstallaties wordt wettelijk buiten aanmerking gelaten (lees: uitgezonderd bij de bepaling van de heffingsmaatstaf) en een ander voorbeeld: bij een heffingsmaatstaf (vastgestelde WOZ-waarde) van € 12.000 of minder leggen wij geen aanslag op.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



C.J. Schouten