gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Verordening onroerendezaakbelastingen 2022
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	Marian Jak
Collegevergadering	23 november 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002739

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de Verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen gemeente Haarlemmermeer 2022 vast te stellen;
2. de hogere meeropbrengst van de areaaluitbreiding, het nadeel op de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de verhoging van de stelpost OZB/WOZ-waarde te verwerken in de Voorjaarsrapportage 2022.

2. Samenvatting

Jaarlijks worden de gemeentelijke belastingverordeningen geactualiseerd. Tijdens de raadsvergadering van 11 november jl. is het grootste deel van de belastingverordeningen 2022 reeds behandeld (2021.0002240). Door de vaststelling van dit raadsvoorstel heeft de raad bij beslispunt 1.a. besloten de geraamde opbrengst 2022 van de onroerendzaakbelastingen (OZB) voor het bestaande areaal vast te stellen op € 81.330.400.
Met dit voorstel wordt beoogd de Verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen gemeente Haarlemmermeer 2022 vast te stellen met daarin opgenomen de OZB-tarieven aangepast naar de waardeontwikkeling in de periode 1 januari 2020 en 1 januari 2021, om zodoende de begrote OZB-opbrengst van het bestaande areaal ad € 81.330.400 te realiseren. De totale opbrengst van de OZB van het bestaande areaal stijgt niet behoudens met inflatie.
Bij de berekening van het OZB-tarief voor niet-woningen is in 2021 voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een fors lagere waarde van het luchthavengebied als gevolg van de coronacrisis. Onlangs is door Cocensus bekend gemaakt dat de vastgestelde WOZ-waarde van 2021 € 440 miljoen boven de waarde ligt die in november 2020 bij de tariefberekening is aangehouden. Door deze hogere waarde stijgt de OZB-opbrengst niet-woningen in 2021 met ongeveer € 2,8 miljoen ten opzichte van de begroting 2021. Bij de Najaarsrapportage 2021 (2021.0002517) is voorgesteld dit incidentele voordeel te verrekenen met de OZB-tarieven niet-woningen 2022. Tevens wordt in de najaarsrapportage de opbrengst van de OZB niet-woningen structureel met € 250.000 verhoogd. De geraamde opbrengst van de OZB van het bestaande areaal bedraagt inclusief deze wijzigingen € 78.530.400. Hiermee is in de tariefberekening voor 2022 rekening gehouden.
Als gevolg van areaaluitbreiding van met name de niet-woningen (bedrijven) wordt een meeropbrengst van € 998.700 geraamd. Verder ontstaat er een nadeel op de algemene

uitkering uit het gemeentefonds van € 73.000 doordat de op basis van Wet waardering onroerende zaken (WOZ) geprognosticeerde waarde hoger is dan eerder geraamd.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Voor de verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen is de grondslag de waarde van een onroerende zaak. Jaarlijks worden de onroerende zaken (woning, bedrijfspand of grond) opnieuw gewaardeerd. De waarde die uit deze taxatie komt, is de WOZ-waarde. Voor belastingjaar 2022 wordt gekeken naar de waarde van de onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2021. Van Cocensus hebben wij op 11 november 2021 de waarde-prognoses en de gegevens over de geraamde leegstand per 1 januari 2021 ontvangen. De totale opbrengst van de OZB van het bestaande areaal stijgt niet behoudens met inflatie. De consequenties voor de berekening van de percentages worden hieronder toegelicht.

Ontwikkeling woningen en niet - woningen

De waardeontwikkeling laat in onze gemeente in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 een gemiddelde waardestijging zien van 9,0% bij woningen en een gemiddelde waardestijging van 1,9% bij de niet-woningen (exclusief luchthavengebied). Dit is een gemiddelde waarbij zich per individueel object afwijkingen naar boven of beneden kunnen voordoen. De WOZ-waardebepaling is een continu proces. Waarden kunnen veranderen als gevolg van bezwaar, beroep, aanbouw of verbouw, nieuwbouw en wijzigingen van bestemming. Ten tijde van het schrijven van dit voorstel (en berekening van de tarieven) is een gedeelte van de geprognosticeerde waarde gebaseerd op marktontwikkelingen en nog niet op de daadwerkelijke getaxeerde waarde. Net als afgelopen jaar zorgt met name onduidelijkheid over de invloed van de coronacrisis op de waarde van de objecten in het luchthavengebied ervoor dat waardeverschillen kunnen oplopen tot honderden miljoenen euro's. In de prognose is uitgegaan van een minimale waarde. Dit kan uiteindelijk nog een verschil opleveren met de totale WOZ-waarde na afronding van de waarderingscyclus.

Percentages van de WOZ-waarde

De OZB-percentages zijn een resultante van twee variabelen, te weten de gewenste OZB opbrengst (€ 78.530.400) gebaseerd op het bestaande areaal en de totale WOZ-waarden van het bestaande areaal. De percentages zijn een afgeleide hiervan. De percentages zeggen niets over de lastendruk. Het is onder andere afhankelijk van de waardeontwikkeling van een pand. Gemiddeld stijgen de OZB-aanslagen echter wel met 1,5%. Op basis van de ontvangen waarde-prognoses, gegevens over nieuwbouw, leegstand en correcties door bezwaar worden de volgende percentages voorgesteld:

Omschrijving	a. Waarde	b. Geraamde OZB-opbrengst	Tarief 2021	c. Tarief 2022 (b./ a.)
Eigenaren woning	€ 26.190.106.250	€ 19.343.300	0,07952%	0,07386%
Eigenaren niet-woning	€ 10.660.094.262	€ 33.373.300	0,33014%	0,31307%
Gebruikers niet-woning	€ 9.173.444.000	€ 25.813.800	0,30685%	0,28140%

Met deze tarieven komt de opbrengst voor 2022 op € 78.531.700. Dit is als gevolg van afrondingen € 1.300 hoger dan de opbrengst die voor het bestaande areaal in de programmabegroting, inclusief de voorgestelde mutaties in de Najaarsrapportage 2021, voor 2022 is geraamd. In verband met de areaaluitbreidingen van woningen en niet-woningen is in de programmabegroting rekening gehouden met een extra opbrengst van € 600.000. Op basis

van de geleverde prognoses van Cocensus en de voor 2022 berekende tarieven, is de opbrengst van de areaaluitbreiding € 1.597.400, een meeropbrengst van € 997.400.
De areaaluitbreiding bij de woningen is iets hoger dan geraamd. Bij de niet-woningen is de areaaluitbreiding fors hoger. De areaaluitbreiding voor de niet-woningen is zeer lastig te ramen en wordt daarom altijd voorzichtig in de voorjaarsrapportage geraamd.

De hoogte van de WOZ-waarde heeft ook consequenties voor de hoogte van de algemene uitkering uit het gemeentefonds. Dit betreft de negatieve inkomstenmaatstaf OZB en de maatstaf OZB-waarde niet-woningen. Op deze maatstaven is naast de areaaluitbreiding, ook de waardestijging tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 van invloed. De Waarderingskamer heeft deze stijging landelijk ingeschat op 9% voor woningen en -0,5% voor niet-woningen. In Haarlemmermeer is het respectievelijk 9% en 1,9%. Als gevolg van de waardeontwikkeling daalt de algemene uitkering met € 73.000.

Zoals hiervoor is gemeld, wordt voor de WOZ-waarde van het luchthavengebied uitgegaan van de minimale waarde. Als de waarde fors hoger wordt dan ontstaat een structureel nadeel op de inkomsten uit de algemene uitkering. Op basis van de ervaringen in 2021 en de nu bekende informatie ligt dit nadeel tussen € 590.000 en € 810.000. Het gemiddelde van deze bedragen is € 700.000. Voorgesteld wordt rekening te houden met een stelpost voor dit bedrag. Er is al een stelpost van € 590.000 geraamd, die dan met € 110.000 verhoogd moet worden.

Recapitulerend is het resultaat:
Per saldo ontstaat het volgende resultaat:

Omschrijving	€
Meeropbrengst	998.700
Nadeel algemene uitkering	-73.000
Verhogen Stelpost OZB/WOZ-waarde	-110.000
Totaal	815.700

Voorgesteld wordt dit voordeel structureel te verwerken als extra opbrengst in de Voorjaarsrapportage 2022.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wij gaan de Verordening op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen 2022 vaststellen met de berekende tarieven. De gewenste begroting wordt hiermee gerealiseerd.
Voorgesteld worden de volgende percentages:
a. voor de gebruikersbelasting 0,28140%;
b. bij de eigenarenbelasting:
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,07386%;
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,31307%.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Met de baten is rekening gehouden in de Programmabegroting 2022 - 2025 in het overzicht Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel belastingen, taakvelden 0.61 en 0.62.

Wat zijn de financiële risico's?
Bij de uitvoering van dit voorstel moet rekening worden gehouden met het risico dat de waarde

van het luchthavengebied fors hoger wordt vastgesteld dan de nu geraamde minimale waarde. Hierdoor kan een structureel nadeel ontstaan op de inkomsten uit de algemene uitkering van het gemeentefonds. Geschat wordt dat dit nadeel tussen € 590.000 en € 810.000 ligt. Om het gevolg van dit risico te beperken wordt voorgesteld met het gemiddelde van deze bedragen, zijnde € 700.000, rekening te houden door het opnemen van een stelpost tot dit bedrag. Het resterende financiële risico is dan beperkt.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening. Het college is verantwoordelijk voor de voorbereiding, besluitvorming en uitvoering van besluiten. Voor de benoemde onderdelen is de portefeuillehouder Financiën het eerste aanspreekpunt binnen het college. De heffing en inning van de OZB is uitbesteed aan de gemeenschappelijke regeling Cocensus.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

De Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen 2022 treedt in werking na publicatie. De verordening wordt bekend gemaakt op www.officiëlebekendmakingen.nl.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Eventuele wijzigingen in de WOZ-waarden of in de wet- en regelgeving, die consequenties hebben voor de verordening, worden afzonderlijk aan de raad voorgelegd. Via de voorjaars- en najaarsrapportage wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkeling van de opbrengsten.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen gemeente Haarlemmermeer 2022

gemeente
Haarlemmermeer

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021 nummer 2021.

gelet op artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening op de heffing en de invordering van onroerende zaakbelastingen gemeente Haarlemmermeer 2022 (" Verordening onroerende zaakbelastingen 2022").

Artikel 1 Belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente Haarlemmermeer gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
    a. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
    b. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
    a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (verder: de gebruiker), aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (verder: de gebruikgever); de gebruikgever is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op de gebruiker;
    b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.
3. Voor de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de Basisregistratie Kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
3. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar, bedoeld in artikel 1.

2. Als voor een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet al is gebeurd bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
    a. voor de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
    b. glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
    c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
    d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8, van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
    e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
    f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
    g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
    h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
    i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
    j. onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
    k. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen;

l. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
m. begraafplaatsen en urnentuinen, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.

2. De vrijstelling voor de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
   a. de gebruikersbelasting 0,28140%;
   b. de eigenarenbelasting
      voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,07386%;
      voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,31307%.
2. Voor belastingbedragen tot € 10,00 vindt geen invordering plaats. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van op een aanslagbiljet verenigde verschuldigde bedragen onroerende zaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belasting wordt geheven bij wege van aanslag.

Artikel 7 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald binnen twee maanden na dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, ingeval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet één aanslag bevat, het bedrag daarvan meer is dan € 100,00 en minder is dan € 5.000,00 en zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in negen gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt op de laatste dag van de tweede maand volgend op die welke in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens één maand later.
3. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Overgangsrecht

De "Verordening onroerende zaakbelastingen 2021", vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 2020, nummer 2020.0003100 wordt ingetrokken met ingang van 1 januari 2022, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2022.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Verordening onroerende zaakbelastingen 2022".

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2021.

De griffier, De voorzitter,

J. van der Rhee, B. Ha M. Schuurmans - Wijdeven