Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

Documentnummer	
Onderwerp	**Definitieve belastingtarieven ozb 2021**
Datum raadsvergadering	**28 januari 2021**
Raadscommissie	Samenleving
Datum raadscommissie	19 januari 2021
Programma	n.v.t.
Portefeuillehouder	G. Wienhoven

Definitieve belastingtarieven ozb 2021

Inleiding

De gemeenteraad is op grond van artikel 216 van de Gemeentewet bevoegd tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van gemeentelijke belastingen door het vaststellen van een belastingverordening. Het raadsvoorstel met betrekking tot de herziening van de belastingverordeningen is reeds in een eerder stadium aangeboden. De tarieven voor de ozb 2021 zijn op 16 december 2020 (voorlopig) vastgesteld. Dit voorstel voorziet in de definitieve vaststelling van de ozb-tarieven voor 2021. De desbetreffende wijzigingsverordening is toegevoegd.

Voorstel

De volgende verordening vast te stellen:

1. verordening eerste wijziging onroerende zaakbelastingen 2021.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de wijzigingsverordening kunnen er in 2021 rechtsgeldige belastingaanslagen met de definitieve ozb-tarieven worden opgelegd. Hiermee vallen de begrote gemeentelijke ozb baten voor 2021, zoals opgenomen in Programmabegroting 2021, binnen de marges van de geprognosticeerde opbrengsten. Hierbij is ook rekening gehouden met het vastgestelde dekkingsplan van de begroting.

Argumenten

Algemeen
In de raadsvergadering van 16 december 2020 heeft uw raad onder andere de voorlopige tarieven voor de ozb 2021 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat u de definitieve tarieven voor de ozb in de raadsvergadering van 28 januari 2021 vaststelt. In dit aanvullend voorstel worden deze tarieven ter besluitvorming aan u voorgelegd. Hiertoe is ook de desbetreffende wijzigingsverordening voor de onroerende-zaakbelastingen 2021 bijgevoegd. Deze wijzigingsverordening voorziet in de aanpassing van de in december 2020 vastgestelde ozb-tarieven.

1.1 Wijzigingsverordening ozb

WAARDERING

De waardering, heffing en invordering is vanaf 2021 uitbesteed aan de BsGW. Eind vorig jaar zijn de diverse woz-gegevens overgedragen aan de BsGW. De taxatie voor het belastingjaar 2021 is ook uitgevoerd door de BsGW. Recent zijn de meest actuele woz-waarden doorgegeven.

Op basis van deze waarden bedraagt de gemiddelde waardestijging voor woningen (afgerond) 5,2% en bedraagt de gemiddelde waardedaling voor niet-woningen (afgerond) 13,0%.

In de waardedaling voor niet-woningen is onder andere rekening gehouden met de negatieve invloed van corona. Dit is van toepassing voor objecten die gewaardeerd worden middels de zogenaamde huurwaarde-kapitalisatiemethode[1)].

TARIEVEN

Op basis van de waarde-mutaties kunnen de volgende tarieven berekend worden, waarbij dezelfde rekensystematiek wordt gehanteerd als voorgaande jaren:

	Tarief 2020	Waarde-mutatie	Tarief-mutatie	Index	Extra opbrengst 10%	Tarief 2021
Ozb eigenaar woning	0,1409%	5,2%	-5,2%	2,05%	10,0%	**0,1500%**
Ozb eigenaar niet-woning	0,2476%	-13,0%	13,0%	2,05%	10,0%	**0,3140%**
Ozb gebruiker niet-woning	0,1980%	-13,0%	13,0%	2,05%	10,0%	**0,2511%**

Hierbij is de waarde-mutatie volledig verdisconteerd in de tarieven (heeft geen invloed op de opbrengst). Daarnaast is conform besluitvorming voor 2021 een indexatie toegepast van 2,05% en een extra opbrengst van 10,0%. (Voor 2022 en volgende jaren wordt dan geen indexatie toegepast.)

1) Dit betreft een waarderingsmethode waarbij de huurwaarde de basis vormt voor de uiteindelijke woz-waarde. Deze methode wordt vaak toegepast bij courante niet-woningen, zoals kantoren, winkels en bedrijfsruimten.

Hieronder treft u een samenvatting aan van het verloop van de tarieven.

	Tarief 2020	Oorspronkelijke voorstel 16-12	Besluit 16-12	Herzien voorstel 28-1
Ozb eigenaar woning	0,1409%	0,1440%	0,1500%	0,1500%
Ozb eigenaar niet-woning	0,2476%	0,3750%	0,3750%	0,3140%
Ozb gebruiker niet-woning	0,1980%	0,3174%	0,3174%	0,2511%

De tarieven in het oorspronkelijke voorstel waren gebaseerd op de geraamde opbrengsten en op de ozb-waarden zoals aangegeven door de BsGW. Een opbrengst wordt gegenereerd door de ozb-waarde en een tarief. De ozb-waarde betreft een gecorrigeerde woz-waarde. Van de woz-waarde worden vrijstellingen in mindering gebracht, zoals vermeld in de belastingverordening, zoals gemeentehuis, kerken, rioolgemalen, verdedigingswerken enzovoorts. Deze objecten hebben wel een woz-waarde, maar genereren geen ozb-opbrengsten.
Ook wordt rekening gehouden met een vermindering wegens bezwaar en beroep en met leegstand bij de ozb gebruikers niet-woning. Dit beïnvloedt uiteindelijk de tarieven bij gelijkblijvende opbrengsten. Deze systematiek is wel zuiver, maar laat (dit jaar) ook grote procentuele verschillen zien tussen het tarief van vorig jaar en het oorspronkelijke voorgestelde tarief van dit jaar. Met name bij de niet-woningen traden verschillen op van 50% à 60% in de tarieven.

Het college stelt dan ook voor om voor 2021 de tarieven nog te berekenen volgens de tot nog toe gebruikelijke rekensystematiek, waarbij waarde-mutaties volledig worden verdisconteerd in de tarieven. Hierdoor is de procentuele tariefmutatie nagenoeg gelijk aan de procentuele waarde-mutatie en eventuele hogere opbrengsten. Daarnaast stelt het college aan uw raad voor om een separate bijeenkomst te houden om de nieuwe systematiek en alle aanverwante zaken met betrekking tot de complexiteit van de waardering en de tariefberekening nader toe te lichten. Ons college beschouwt het als wenselijk om vanaf 2022 een overstap te maken van de berekening op basis van waarde-mutatie naar een meer zuivere berekening op basis van ozb-waarden, zoals deze ook aangeleverd wordt door de BsGW.

OPBRENGSTEN

De opbrengsten ten opzichte van de primitieve begroting zijn met 12,05% verhoogd, zijnde een indexering van 2,05% en een extra opbrengst van 10% zoals vastgesteld bij de Programma-begroting 2021.

Bedragen x € 1.000

Categorie	Opbrengst 2020	Mutatie	Bijstelling	Opbrengst 2021
ozb E won	1.489	12,05%	180	1.669
ozb E niet-won	240	12,05%	29	269
ozb G niet-won	166	12,05%	20	186
Totaal	**1.895**	**12,05%**	**229**	**2.124**

(exclusief areaalopbrengst van € 25k).

Voor een woning of niet woning wordt gemiddeld niet meer dan 12,05% extra betaald. Individuele objecten kunnen hiervan uiteraard afwijken, afhankelijk van de specifieke waardeontwikkeling van een object.

Bijvoorbeeld een eigenaar van een woning van € 300k betaalde vorig jaar € 300k * 0,1409% = € 423. Deze woning wordt nu bijvoorbeeld getaxeerd op € 316k (stijging 5,2%) en betaalt € 316k * 0,1500% = € 474. Dit is een stijging van ongeveer 12,05%.

Op basis van een algemene indexering van 2,05% en een extra opbrengst van 10% bedraagt de geraamde opbrengst voor 2021 € 2.124k (exclusief areaaluitbreiding) voor woningen en niet-woningen samen. De extra opbrengst is, zoals hiervoor aangegeven, verdisconteerd in het tarief. Omdat voor het komend jaar echter meer bezwaar- en beroepschriften worden verwacht[2)] en meer leegstand voor met name niet-woningen, is de verwachting dat er minder ozb wordt ontvangen dan geraamd. Afhankelijk van de omvang van de bezwaar- en beroepschriften en de mate van leegstand schommelt de geprognosticeerde opbrengst (exclusief areaaluitbreiding) tussen de € 2.095k en € 2.158k. Dit is een marge tussen de -/- 1,4% en + 1,6% van de geraamde opbrengst.

Op basis van de huidige voorgestelde tarieven en met de maximale inschatting voor bezwaar en beroep en leegstand, wordt het tekort ingeschat op € 29k (1,4% van de opbrengst).
Om dit tekort op te vangen kan, naast de waarde-mutatie en de extra opbrengst, ook een correctie voor het tekort verdisconteerd worden in de tarieven. In dat geval luiden de tarieven:

	Tarief 2020	**Oorspr. voorstel 16-12**	**Besluit 16-12**	**Herzien voorstel 28-1**	**Optioneel tarief**
Ozb E woning	0,1409%	0,1440%	0,1500%	0,1500%	0,1500%
Ozb E niet-woning	0,2476%	0,3750%	0,3750%	0,3140%	0,3398%
Ozb G niet-woning	0,1980%	0,3174%	0,3174%	0,2511%	0,2718%

Het college schat in dat het tekort acceptabel is (binnen de marges van 1% à 2%) en stelt voor om de tarieven vast te stellen zoals vermeld in de kolom ‘Herzien voorstel 28-1’. Daarbij komt dat er ook nog een marge zit tussen de omvang van de bezwaar- en beroepschriften en de leegstand. Neemt niet weg dat uiteindelijk pas na afloop van het belastingjaar 2021 de balans opgemaakt kan worden dat als basis dient voor het volgende belastingjaar.

Kanttekeningen

In 2021 mogen voor de onroerende zaakbelastingen wel lagere (of gelijke) tarieven worden vastgesteld, maar geen hogere tarieven.

2) De ervaring van de BsGW is dat bij een overstap naar een andere instantie er in het eerste jaar meer bezwaren zijn.

Duurzaamheid

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Financiën

Door het vaststellen van de nieuwe belastingverordening vallen de geraamde baten, zoals vermeld in de Programmabegroting 2021, groot € 2.124k (excl. areaal), binnen de marges van de geprognosticeerde opbrengsten. Deze liggen tussen € 2.095k (-/- 1,4%) en € 2.158k (+ 1,6%). De uiteindelijke realisatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de diverse grondslagen als gevolg van bezwaar en beroep en de mate van leegstand bij gebruikers niet-woningen.

Communicatie

Na vaststelling van de wijzigingsverordening wordt deze gepubliceerd en bekend gemaakt (officiëlebekendmakingen.nl / overheid.nl). De wijzigingsverordening wordt ook verstrekt aan de BsGW ten behoeve van de belastingheffing en invordering voor het jaar 2021.

Uitvoering

Zie bij communicatie.

Bijlage(n)

- concept raadsbesluit eerste wijzigingsverordening ozb 2021.

Mook, 13 januari 2021,

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,





De gemeentesecretaris
J.M.G. Smits- de Kinkelder

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen