

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Tarieven en verordening onroerende zaakbelasting 2018

ZAAKNUMMER : 9609-2017

B&W VERGADERING : 21 november 2017

AGENDACOMMISSIE : 27 november 2017

RAADSVERGADERING : 21 december 2017

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. F. (Frank) Niens

BEHANDELEND AMBTENAAR : Erna Veldkamp
telefoon: 0572-347482, e-mail: erna.veldkamp@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) : 31 december 2017

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Verordening onroerende zaakbelasting 2018

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 21 december 2017

ZAAKNUMMER : 9609-2017

ONDERWERP : Vaststellen tarieven en verordening onroerende zaakbelasting 2018

VOOR INFORMATIE : Erna Veldkamp
telefoon: 0572-347482, e-mail: erna.veldkamp@raalte.nl

SAMENVATTING

De in de begroting 2018 geraamde opbrengst OZB vormt de basis voor de berekening van de tarieven OZB 2018. Daarnaast zijn er verschillende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven. Door vaststelling van deze verordening worden de tarieven OZB voor 2018 geregeld, de verzending van de WOZ-beschikkingen en de aanslagen OZB met dagtekening 28 februari 2018.

BESLISPUNTEN

1. De verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2018 vast te stellen.
2. De tarieven vast te stellen op:
 - a. de eigenarenbelasting voor woningen op 0,1381%
 - b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen op 0,2314%
 - c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen op 0,1885%
3. De aanpassing in de categorieën OZB binnen de totale OZB opbrengst via een begrotingswijziging vastleggen in 2018.

INLEIDING

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het heffen van de OZB is de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken. Bij het opstellen van de begroting is rekening gehouden met de opbrengstraming en de uitgangspunten van de begroting 2018.

Er is geen voorgeschreven limitering meer van de OZB, maar een macronorm voor alle gemeenten, ter voorkoming van een onevenredige stijging van de collectieve lastendruk. De macronorm OZB bedraagt voor 2018 3,1%.

Aanpak/uitvoering

Volgens de huidige praktijk worden de begroting en de tariefberekeningen gebaseerd op de meest actuele beschikbare kennis over de waardeontwikkeling met de waardepeildatum 1 januari 2017 (dit is waarde belastingjaar 2018). Het vaststellen van de totale getaxeerde waarde van de gemeente Raalte is op een aantal onderdelen een raming, aangezien ten tijde van het opstellen van het raadsvoorstel de herwaardering nog niet geheel is afgerond. Daarnaast zijn bouwkundige ontwikkelingen, sloop of verbouwing, alsmede de situatie op de onroerendgoedmarkt relevant. Geconstateerd is dat als gevolg van marktontwikkelingen de leegstand bij de niet-woningen, in de volksmond bedrijfspanden, groot is. Met ingang van 2013 is voor de heffing en invordering van de gemeentelijke belastingen en de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken een samenwerkingsverband van de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (DOWR) van start gegaan. Voor een doelmatige uitvoering zijn de verordeningen, beleidsregels e.d. zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

BEOOGD EFFECT

Met een tijdige vaststelling en publicatie wordt een rechtmatige heffing en invordering van de onroerende zaakbelasting in 2018 zeker gesteld.

Uit de opbrengst van de onroerende zaakbelasting komt een fors deel van de vrij te besteden gemeentelijke middelen ter beschikking.

ARGUMENTEN

1.1 *De gemeenteraad is bevoegd om deze verordening vast te stellen.*

2.1 *De tarieven zijn gebaseerd op de opbrengst onroerende zaakbelasting, zoals geraamd in de begroting 2018.*

Politiek draagvlak mag verondersteld worden doordat de opbrengststijging is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde begroting 2018.

3.1 *De verschuiving in de onderlinge OZB opbrengst leidt tot tarieven die in de lijn liggen met de begrotingsuitgangspunten.*

KANTTEKENINGEN

n.v.t.

FINANCIËN

Algemeen

Bij de belastingen staat de budgettaire functie voorop. De OZB is een algemeen dekkingsmiddel. Er is geen relatie tussen de opbrengst OZB en de dienstverlening door de gemeente, maar draagt bij aan het voorzieningenniveau van de gemeente.

Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen onder bijlage 1.

OZB opbrengst

Uitgangspunt voor de berekening van de tarieven is de opbrengst OZB, zoals deze door de raad is vastgesteld bij de begrotingsbehandeling. In de begroting 2018 is de OZB vastgesteld op de geraamde opbrengst 2017 verhoogd met 2,5% inflatiecorrectie. De geplande opbrengststijging voor 2018 van 3% als gevolg van de bezuinigingstaakstelling 2015-2018 is niet meegenomen.

Binnen de totale de raming wordt onderscheid gemaakt tussen de OZB categorieën: voor woningen een tarief eigenaren en voor niet-woningen een tarief eigenaren en tarief gebruikers.

We zien in de herwaardering, dat er verschuiving is van 39 panden van de categorie niet-woningen naar woningen. Deze panden vertegenwoordigen een taxatiewaarde van € 12,8 mln. Oorzaak van deze verschuiving is het anders gaan gebruiken van bedrijfspanden. Bedrijven die voor meer dan 70% uit woning bestaan, moeten worden aangemerkt als woning en niet meer als niet-woning.

Deze verschuiving van niet-woningen naar woningen leidt tot lastenverzwaring voor de niet-woningen en een lastenverlichting voor de woningen. Hier is sprake van een zekere mate van onredelijkheid. Je kunt de resterende niet-woningen niet opzadelen met de financiële gevolgen van een administratieve verschuiving in categorieën.

Om voor zowel de woningen als niet-woningen tarieven te gaan heffen die in de lijn liggen met de begrotingsuitgangspunten, wordt voorgesteld de onderlinge OZB opbrengst aan te passen.

Voor 2018 ziet dat er als volgt uit:

Belasting	2018 was	2018 wordt	correctie
OZB eigenaren woning	€ 4.919.706	€ 4.972.706	€ (53.000)
OZB eigenaren niet-woning	€ 1.855.392	€ 1.798.077	€ 57.315
OZB gebruik niet-woning	€ 1.191.987	€ 1.196.302	€ (4.315)
	€ 7.967.084	€ 7.967.084	€ -

Deze correctie wordt via een begrotingswijziging in 2018 vastgelegd.

Daarnaast zijn er verschillende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2018. De cijfermatige vertaling van deze verschillende elementen, die uiteindelijk resulteert in de voorgestelde tarieven is opgenomen in de bijlage 2.

Elementen die van belang zijn bij de tariefberekening:

1. De in de begroting geraamde opbrengst bedraagt € 7.967.084. De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woningen.
2. Door verschuiving van een aantal niet-woningen naar woningen, passen we een verschuiving in de OZB categorieën toe, zoals hierboven in de tabel aangegeven, om de lastendruk binnen de verschillende categorieën meer evenredig te verdelen.
3. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2017 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 4.387.393.197, als volgt verdeeld:
 - Woningen € 3.605.488.180
 - Bedrijfspanen € 781.905.017Hierbij moet worden aangetekend, dat de algehele hertaxatie nog niet geheel is afgerond; een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen. Er is rekening gehouden met de objecten die vrijgesteld zijn van heffing.
4. De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op 2 decimalen afgerond.
5. De gemiddelde waardestijging van de woningen is 2,6%, de gemiddelde waardedaling van de niet-woningen is 2,3%.
6. Voor verminderingen als gevolg van bezwaren is een bedrag geraamd voor zowel de woningen als de bedrijfspanen voor een totaal van € 18.400.
7. Voor de leegstand van de niet-woningen is een bedrag geraamd van € 40.000.

We zien een waardestijging bij de woningen en een waardedaling bij de niet-woningen. Bij de zomernota is al gesignaleerd dat de waarde van de niet-woningen achterbleef bij de verwachtingen. Als we de totale OZB opbrengst met de nieuwe onderverdeling in woningen en bedrijfspanen beschouwen in combinatie met de waardeontwikkeling van beide, krijgen we de volgende tarieven:

a. de eigenarenbelasting voor woningen	op	0,1381%
b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen	op	0,2314%
c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen	op	0,1885%

Voorgesteld wordt deze tarieven vast te stellen.

VERVOLG

Belanghebbenden wordt over de tarieven en de wijze van belastingheffing en inning geïnformeerd via de belastingloket en internet. Na vaststelling en het van kracht worden van de verordening kunnen de belastingaanslagen 2018 aan de belastingplichtigen worden opgelegd.

COMMUNICATIE

Bekendmaking van de verordeningen vindt plaats in het elektronisch Gemeenteblad op overheid.nl.

BIJLAGEN

1. Tariefberekening methodiek
2. Financiële onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema