

Bijlage 1 Tariefberekening methodiek

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelasting (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. Voor 2018 is het volgende opgenomen in de programmabegroting:

Voor 2018 geldt een gewenste opbrengst van 2,5% ten opzichte van de bedragen zoals opgenomen in de primitieve begroting 2017, zijnde de inflatiecorrectie, als volgt financieel vertaald:

omschrijving	OZB 2018
geraamde opbrengst 2017	€ 7.744.395
groei aantal woningen	€ 28.370
totaal, basis voor 2018	€ 7.772.765
inflatiecorrectie 2,5%	€ 194.319
raming ozb begroting 2018	€ 7.967.084

De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen vast. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.

Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000 is dan € 200. ($0,1\% \times € 200.000$).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.

De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen enzovoorts. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daar uit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

De waarde van de individuele woning maal het tarief(=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaalt met welk % de opbrengst van de OZB per jaar met stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

Niet woningen

De vastgoedmarkt van bedrijfspanden in Raalte laat ook met de huidige waardepeildatum nog waardedalingen zien. De nieuwe huurovereenkomsten en verkopen dalen ten opzichte van voorgaande jaren. Deze marktontwikkeling heeft gevolgen voor de waardering van de bedrijfspanden in Raalte.

Ook hiervoor is het uitgangspunt bij de tariefstelling voor niet-woningen het realiseren van de begrote opbrengsten voor 2018. Een lagere vastgoedwaardering betekent een hoger tarief om tot dezelfde begrote opbrengst te komen.

Bijlage 2 Financiële onderbouwing

Algemeen

De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt 2,6%, de gemiddelde waardedaling van niet-woningen bedraagt 2,3% . Voor elk individueel object is de waardeontwikkeling anders, waarbij er aanzienlijke verschillen op kunnen treden ten opzichte van de waarde vaststelling voor een voorgaande waardepeildatum.

Er heeft een correctie plaatsgevonden voor 39 objecten die voorheen in de categorie niet-woningen vielen en een taxatiewaarde vertegenwoordigen van 12,8 mln. (€ 53.000). Het hoofddeel van deze objecten is echter woning en worden nu ook meegenomen in de tariefbepaling van de woningen. Om de lastendruk niet onevenredig te verhogen voor niet-woningen is dit gecorrigeerd.

Begroot

jaar 2018		begroting	correctie	voor tarief
OZB WONINGEN		€ 4.919.706	€ 53.000	€ 4.972.706
OZB EIGENAREN NIET-WONINGEN		€ 1.855.392	€ (57.315)	€ 1.798.077
OZB GEBRUIK NIET -WONINGEN		€ 1.191.987	€ 4.315	€ 1.196.302
Resultaat		€ 7.967.085	€ -	€ 7.967.085

Tarief berekening

basiskengedaten en gebruteerd					
	begroting 2018		verminderingen	leegstand cnw	totaal bruto begroot
waarvan:	€ 7.967.085	in %	€ 18.400	€ 40.000	€ 8.025.485
OZB woningen	€ 4.972.706	62,4%	€ 2.400	€ -	€ 4.975.106
OZB niet woningen eig	€ 1.798.077	22,6%	€ 8.000	€ -	€ 1.806.077
OZB niet woningen gebruik	€ 1.196.302	15,0%	€ 8.000	€ 40.000	€ 1.244.302
	€ 7.967.085	100,0%	€ 18.400	€ 40.000	€ 8.025.485

nieuw tarief	eigenaar	gebruik	getaxeerde	opbrengst	opbrengst	totaal
			waarde	eigendom	gebruik	
WONINGEN	0,1381%		€ 3.605.488.180	€ 4.979.179		€ 4.979.179
CNW Eigendom	0,2314%		€ 781.905.017	€ 1.809.328		€ 1.809.328
CNW gebruik		0,1885%	€ 660.434.001		€ 1.244.918	€ 1.244.918
						€ 8.033.425

Resultaten (inschatting) herwaardering 2018,wpd 2017

woningen	€	niet-woningen	€
code 10	3.428.761.460	code 20	205.091.000
code 11	76.278.340	code 21	27.496.000
code 12	51.207.880	code 30	525.956.016
code 40	49.240.500	code 40	23.362.001
eindtotaal	3.605.488.180	eindtotaal	781.905.017

Toelichting: De voor elke belastingsoort (eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet woningen) berekende bruto begrote opbrengst wordt per belastingsoort gedeeld door de totale waarde omvang per belastingsoort. De uitkomsten van de berekeningen zijn de tarieven voor 2018.