

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Vaststelling verordening onroerende zaakbelastingen 2019

ZAAKNUMMER : 22059-2018

B&W VERGADERING : 20 november 2018

AGENDACOMMISSIE : 29 november 2018

RAADSVERGADERING : 20 december 2018

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. F. (Frank) Niens

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

FATALE TERMIJN(EN) : 31 december 2018

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Verordening onroerende zaakbelastingen 2019

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 20 december 2018

ZAAKNUMMER : 22059-2018

ONDERWERP : Verordening onroerende zaakbelastingen 2019

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

SAMENVATTING

De in de begroting 2019 geraamde opbrengst OZB vormt de basis voor de berekening van de tarieven OZB voor het jaar 2019. Verschillende elementen zijn van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven. Door vaststelling van deze verordening worden de tarieven OZB voor 2019 geregeld, de verzending van de WOZ-beschikkingen en de aanslagen OZB met dagtekening 28 februari 2019.

BESLISPUNTEN

1. de verordening onroerende zaakbelastingen 2019 vast te stellen.
2. De tarieven vast te stellen op:
 - a. de eigenarenbelasting voor woningen op 0,1352%
 - b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen op 0,2325%
 - c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen op 0,1855%

INLEIDING

Om de heffing van onroerende zaakbelastingen te continueren in 2019 is het noodzakelijk daartoe een nieuwe verordening vast te stellen.

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 gewenste opbrengstraming van de OZB en de begrotingsuitgangspunten 2019 hierbij.

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 2019 4%. In de gemeente Raalte stijgt in 2019 de OZB opbrengst met 2% ten opzichte van 2018; dat ligt onder de macronorm.

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 2018 (dit is waarde voor belastingjaar 2019). 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 van de verordening wordt een rechtmatige heffing en invordering van de onroerende zaakbelastingen in 2019 zeker gesteld. Uit de opbrengst van de onroerende zaakbelastingen 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 zaakbelastingen, zoals geraamd in de begroting 2019.*

Politiek draagvlak mag verondersteld worden doordat de opbrengststijging is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde begroting 2019.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

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. Voor de vaststelling van de tarieven worden voor zover mogelijk de objecten meegenomen die op 1 januari 2019 in de belastingadministratie zijn opgenomen. 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 2019 is de OZB vastgesteld op de geraamde opbrengst 2018 verhoogd met 2% inflatiecorrectie.

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 182 panden van de categorie niet-woningen naar woningen. Deze panden vertegenwoordigen een taxatiewaarde van ruim € 22 mln. Oorzaak van deze verschuiving is het anders gaan gebruiken van bedrijfspanden en agrarische objecten. Wanneer de andere functie van ondergeschikt belang is en het object hoofdzakelijk wordt gebruikt voor woondoeleinden, dan wordt het object aangemerkt als woning.

Deze verschuiving van niet-woningen naar woningen leidt tot lastenverzwaring voor de niet-woningen. Hier is sprake van een zekere mate van onredelijkheid. De overgebleven niet-woningen worden hierdoor onredelijk zwaarder belast, als gevolg van 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 per categorie aan te passen.

Voor 2019 ziet dat er als volgt uit:

Belasting	2019 was	2019 wordt	correctie
OZB eigenaren woning	€ 5.121.074	€ 5.196.751	€ (75.677)
OZB eigenaren niet-woning	€ 1.865.902	€ 1.810.902	€ 55.000
OZB gebruik niet woning	€ 1.246.184	€ 1.225.507	€ 20.677
	€ 8.233.160	€ 8.233.160	€ -

Tariefberekening en tariefbepalende elementen

De volgende elementen zijn van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2019. De cijfermatige vertaling van deze elementen, die uiteindelijk resulteert in de voorgestelde tarieven, is opgenomen in de bijgevoegde bijlage 2.

Onderdelen van belang bij de tariefberekening:

1. De in de begroting 2019 geraamde opbrengst bedraagt € 8.233.160. In dit bedrag is een verhoging van 2% voor inflatiecorrectie opgenomen.
2. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2018 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 4.635.152.434 (woningen € 3.852.002.419 en niet woningen € 783.150.015 (zie verder bijlage 2). Hierbij 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.
3. De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
4. De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt circa 5,5% de gemiddelde waardestijging voor niet woningen bedraagt ca. 2 %.
5. De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woning.
6. Om de lastendruk OZB binnen de verschillende categorieën meer evenredig te verdelen is een geringe opbrengst verschuiving van de niet-woningen naar de eigenaar woning toegepast. Zie hiervoor de afzonderlijke toelichting tariefstelling OZB 2019 in bijlage 2 .
7. Voor verminderingen is een bedrag geraamd voor zowel woningen als niet-woningen met een totaal van € 32.000.
8. Voor de leegstand van de niet-woningen is een bedrag geraamd van € 40.000.

Rekening houdend met vorenstaande factoren kunnen de volgende tarieven als percentage van de heffingsmaatstaf worden berekend:

- A: voor de gebruikersbelasting
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,1855%;
- B: voor de eigenarenbelasting
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1352%;
 - voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2325% .

Voorgesteld wordt de bovenstaande tarieven vast te stellen.

VERVOLG

Nadat de nieuwe verordening door uw raad is vastgesteld, treedt zij in werking op de dag na de bekendmaking. Als datum van ingang geldt 1 januari 2019.

COMMUNICATIE

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

BIJLAGEN

1. Verordening onroerende zaakbelastingen 2019

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

Bijlage 1 Tariefberekening methodiek

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelastingen (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. 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 met de huidige waardepeildatum een divers beeld zien. Er is een lichte stijging van de totale waarde ten opzichte van vorig jaar. De marktontwikkeling heeft gevolgen voor de waardering van de bedrijfspanden in Raalte.

Ook bij de tariefstelling voor niet-woningen is het realiseren van de begrote opbrengsten voor 2019 het uitgangspunt.

Bijlage 2 Financiële onderbouwing

Algemeen

De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt ca. 5,5%. De gemiddelde waardestijging van de niet- woningen bedraagt ca. 2% .

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. Om de lastendruk niet onevenredig te verhogen voor niet-woningen is een correctie uitgevoerd.

Begroot

jaar 2019	begroot	correctie	voor tarief
OZB woningen	€ 5.121.074	€ 75.677	€ 5.196.751
OZB eigenaren niet woningen	€ 1.865.902	-€ 55.000	€ 1.810.902
OZB gebruik niet-woningen	€ 1.246.184	-€ 20.677	€ 1.225.507
Resultaat	€ 8.233.160		€ 8.233.160

Tarief berekening

basiskengetalen en gebruteerd	begroting 2019	verminderingen	leegstand cnw	totaal bruto begroot
woningen	€ 5.196.750	€ 7.000		€ 5.203.750
niet woningen eig	€ 1.810.902	€ 10.000		€ 1.820.902
niet woningen gebruik	€ 1.225.507	€ 15.000	€ 40.000	€ 1.280.507
	€ 8.233.160	€ 32.000		€ 8.305.160

nieuw tarief	eigenaar	gebruik	getaxeerde waarde	opbrengst eigendom	opbrengst gebruik	totaal
woningen	0,1352%		€ 3.852.002.419	€ 5.207.907		€ 5.207.907
CNW eigendom	0,2325%		€ 783.150.015	€ 1.820.824		€ 1.820.824
CNW gebruik		0,1855%	€ 690.295.015		€ 1.280.497	€ 1.280.497
						€ 8.309.228

Ter 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 2019.

