

Memo

13INT04411

Datum : donderdag 19 december 2013
Aan wie : leden commissie ABZM
Kopie aan :
Behandeld door : Jelle Beintema

► Onderwerp:
Informatie over de berekening van de nieuwe tarieven voor de onroerende-zaakbelastingen (OZB) 2014

Geachte leden van de commissie ABZM,

In aanvulling op het voorstel over de nieuwe OZB-tarieven 2014, stuur ik u hierbij achtergrondinformatie over de wijze waarop deze nieuwe tarieven zijn berekend.

Algemene gegevens

Uitgangspunt bij de berekening van de nieuwe OZB-tarieven is de opbrengstraming in de begroting die voor 2014 is geraamd op € 7.011.000,00. Dit bedrag is gebaseerd op:

- de opbrengstraming 2013;
- inflatiecorrectie;
- tariefmaatregel uit begroting 2011;
- tariefmaatregel uit de begroting 2014 (verhoging OZB in combinatie met verlaging tarieven afvalstoffenheffing en rioolheffing);
- areaaluitbreiding (de geraamde toename van de onroerende zaken).

Bij de raming van de areaaluitbreiding wordt uitgegaan van de areaaluitbreiding van het voorgaande jaar. Maar areaaluitbreiding blijft sterk afhankelijk van de algemene economische situatie. Daarom kiest Hellendoorn (net als vele andere gemeenten) er voor om ook een stuk risico-opslag in de berekening mee te nemen. Deze risico-opslag bedraagt 0,5 procent van de opbrengstraming (= € 35.055,00).

Onderverdeling opbrengst naar categorieën

Bij de berekening van de nieuwe tarieven is het niet de bedoeling dat er verschuivingen in belastingdruk tussen de verschillende categorieën ontstaan. Daarom wordt er gekeken naar welk aandeel de verschillende categorieën in het voorgaande jaar hebben opgebracht in de totale OZB-opbrengst. Die verhouding is vervolgens het uitgangspunt voor de berekening van de nieuwe tarieven. Net als in 2013 is de onderverdeling als volgt:

categorie	Aandeel in OZB-opbrengst	
Eigenaren woningen	60,14 procent	€ 4.237.497,00
Eigenaren niet-woningen	23,86 procent	€ 1.681.189,00
Gebruikers niet-woningen	16,00 procent	€ 1.127.369,00
	100,00 procent	€ 7.046.055,00

Berekening opbrengstgevende OZB-waardes

Van het taxatiebureau krijgt de gemeente taxatiewaardes op grond van de Wet waardering onroerende zaken (wet WOZ) voor de nieuwe waardepeildatum. Van deze nieuwe WOZ-waardes is een gedeelte vrijgesteld, bijvoorbeeld de woninggedeeltes in gemengde objecten zoals een woon/winkelpand. Als de nieuwe WOZ-waardes worden verminderd met de vrijgestelde gedeeltes, blijven de nieuwe OZB-waardes over. De OZB-waarde is de waarde die opbrengst genereert. Bovenop de nieuwe OZB-waarde komt de schatting van de OZB-waarde van panden in aanbouw. Vervolgens wordt het geheel verminderd met een schatting (op basis van ervaringscijfers) van de effecten van bezwaar/beroep/oninbaarverklaring. Als laatste onderdeel van de berekening wordt de component leegstand toegevoegd. Ook de leegstandfactor is gebaseerd op ervaringscijfers.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

WOZ-waarde	
<u>WOZ-waarde vrijgestelde delen</u>	-/-
OZB-waarde	
<u>OZB-waarde in aanbouw</u>	+
OZB-waarde incl. bouwprojecten	
<u>raming % bezwaar/beroep/o.i.</u>	-/-
OZB-waarde na bezw./ber./o.i.	
<u>raming % leegstand</u>	-/-
<u>opbrengstgevende OZB-waarde</u>	

Voor de factor bezwaar/beroep/oninbaarheid wordt voor alle drie de categorieën twee procent aangehouden. Dit percentage komt overeen met de daadwerkelijke cijfers uit 2013.

Bij de raming van de leegstand hoeft alleen te worden gekeken naar de categorie gebruikers van niet-woningen. De overige categorieën betreffen namelijk eigenaren. Daar kan geen sprake zijn van leegstand, want er is altijd een eigenaar. Uit de ervaringscijfers van 2013 blijkt voor de niet-woningen een leegstandspercentage van ruim acht procent.

Berekening OZB-tarieven

Met de hierboven berekende opbrengstgevende OZB-waarde per categorie en de OZB-opbrengstraming 2014 (inclusief risico-opslag) per categorie zijn de tarieven berekend. Hierbij geldt het uitgangspunt: waarde x tarief = opbrengst. Dit is een wiskundige vergelijking met één onbekende, namelijk het tarief. Wel moet er bij de categorie niet-woningen rekening worden gehouden met een vaste tariefverhouding. Het eigenarentarief is 1,25 maal het gebruikerstarief. Deze verhouding was vroeger vastgelegd in de Gemeentewet, maar is inmiddels losgelaten. In Hellendoorn gebruiken we deze verhouding echter nog steeds.

Vaststelling in januari 2014

In tegenstelling tot voorgaande jaren, worden de tarieven voor 2014 pas in de raadsvergadering van januari vastgesteld. Bij een vaststelling in december moet de tariefberekening noodgedwongen worden uitgevoerd met erg voorlopige WOZ-waardes. Normaliter worden tot medio januari de nieuwe waardes nog voortdurend gecontroleerd en aangepast. Met een latere vaststelling in januari wordt de berekening van de nieuwe tarieven dus nauwkeuriger.

Eind november heeft de raad de voorlopige OZB-tarieven voor 2014 vastgesteld. Deze zijn met opzet op een te hoog niveau vastgesteld. Op die manier werd de mogelijkheid gecreëerd om in januari de tarieven met terugwerkende kracht vast te stellen. Dat mag tijdens het belastingjaar alleen als het in het voordeel van de belastingplichtige is, dus bij een belastingverlaging. Daarvan is nu sprake.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Jelle Beintema.

13INT04411

(code voor postverwerking)