

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 13INT04104



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

10 DEC 2013

► **Onderwerp:** Eerste wijziging van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014.

Advies:

Het college stemt in met de voorgestelde wijziging van de OZB-tarieven in de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014. Bijgaand concepttraadsvoorstel en -besluit wordt ter advies voorgelegd aan de commissie Algemene Bestuurlijke Zaken en Middelen en vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad.

Besluit B en W: *Conform advies*

Korte samenvatting:

Vergeleken met de vorige waardepeildatum zijn de woningen gemiddeld 5,9 procent en de niet-woningen gemiddeld 0,6 procent in waarde gedaald. Om te voorkomen dat deze waardeontwikkeling leidt tot een andere belastingopbrengst dan geraamd in de begroting en om te voorkomen dat het aandeel van beide categorieën aan de totale OZB-opbrengst wijzigt, moeten de tarieven worden aangepast. Door deze aanpassing komt de OZB-opbrengst weer uit op het bedrag dat in de begroting voor 2014 is geraamd.

Voorgesteld wordt om het:

- *gebruikerstarief voor niet-woningen te verlagen van 0,2146 procent naar 0,1955 procent;*
- *eigenarentarief voor woningen te verlagen van 0,1366 procent naar 0,1317 procent;*
- *eigenarentarief voor niet-woningen te verlagen van 0,2682 procent naar 0,2444 procent.*

Aanleiding:

Recentelijk zijn de uitkomsten van de algemene herwaardering van alle onroerende zaken binnen de gemeente Hellendoorn naar waardepeildatum 1 januari 2013 bekend geworden. Ten opzichte van de vorige waardepeildatum (1 januari 2012) daalde de categorie woningen gemiddeld 5,9 procent in waarde en de categorie niet-woningen daalde met gemiddeld 0,6 procent in waarde.

Relevante eerdere besluiten:

Vaststelling Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014, nummer 13INT02898.

Doelstelling:

De doelstelling van dit voorstel is om de al vastgestelde tarieven OZB 2014 zodanig aan te passen, dat de verandering in waarden van de onroerende zaken niet leidt tot een verandering in de geraamde belastingopbrengst voor 2014. Bovendien willen we geen verschuiving in de belastingdruk tussen de categorieën woningen en niet-woningen.

Oplossing:

Bij de herberekening van de tarieven is rekening gehouden met:

- a. de geraamde OZB-opbrengst in de begroting 2014;
- b. de aanname dat een gedeelte van de waarde niet kan worden omgezet in OZB-opbrengst door te honoreren bezwaar- c.q. beroepschriften en oninbaarheid.
- c. een correctie voor leegstand, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2013;
- d. de al jaren gebruikte methode dat het verschil in waardeontwikkeling tussen de categorie niet-woningen en de categorie woningen niet mag leiden tot een verschuiving van de belastingdruk van de ene naar de andere categorie.



Met inachtneming van het voorgaande ontstaat het volgende beeld:

Omschrijving belastingsoort	Vaststelling 5-11-2013	Vaststelling 28-01-2014
Gebruik niet-woning	0,2146 %	0,1955 %
Eigendom woning	0,1366 %	0,1317 %
Eigendom niet-woning	0,2682 %	0,2444 %

De in deze nota genoemde marktontwikkeling en voorgestelde tarieven zijn nog onder voorbehoud, aangezien er nog volop wordt gecontroleerd. De controles gaan door tot het laatste moment. Dit houdt in dat er staande de raadsvergadering nog aanleiding kan zijn om het voorstel te wijzigen op grond van de op dat moment bekende stand van zaken. Zo worden er medio januari 2014 nog proefaanslagen gedraaid om te kijken of de daadwerkelijke raming kan worden gehaald.

Op bovenstaande manier wordt getracht te voorkomen dat de opbrengstraming niet gehaald wordt zoals dat in 2013 is gebeurd (verwoord in de tweede burap van augustus 2013). Om de tegenvallende OZB-inkomsten te kunnen duiden is destijds gezocht naar verklaringen en oplossingen om dit probleem in de toekomst te voorkomen.

Als mogelijke oorzaken werden de volgende factoren genoemd:

- de definitieve belastingcapaciteit voor 2011 en 2012 viel steeds groter uit dan oorspronkelijk bij de tariefberekening was geraamd, terwijl deze in 2013 juist minder was;
- het bovenstaande verklaart het overschot in 2012 en deels het tekort over 2013 (-/- € 112.000,-);
- de raming voor leegstand en verminderingen bleek aan de lage kant te zitten gelet op de effecten van de financiële crisis;
- vanwege de financiële crisis is er een grotere leegstand van bedrijfspanden
- het bedrag aan oninbare vorderingen lag in 2013 ruim € 10.000,- hoger dan in de jaren er voor;
- van de opbrengst in 2013 moest nog voor € 26.000,- toegerekend worden naar voorgaande jaren, terwijl in 2011 en 2012 juist bedragen opgeboekt konden worden.

Concreet zijn er als gevolg van het voorgaande de volgende acties ondernomen:

1. Vaststelling van de definitieve OZB-tarieven op een zo laat mogelijk tijdstip, om te kunnen rekenen met zo nauwkeurig mogelijke WOZ waarden. In de raad van november zijn er OZB-tarieven vastgesteld waarvan zeker was dat deze te hoog waren. In de raad van januari worden vervolgens de definitieve tarieven vastgesteld. N.B. in het betreffende belastingjaar mogen de tarieven alleen maar naar beneden bijgesteld worden. Verhogen mag dus niet.
2. Bij de berekening van de tarieven is een splitsing aangebracht in: eigendom woningen, eigendom niet woningen en gebruik niet woningen. De berekening is dus nauwkeuriger geworden. Tevens is de berekening ambtelijk nog eens grondig doorgelicht en afgezet tegen de berekeningsmethodes van omliggende gemeenten.
3. Het correctiepercentage als gevolg van leegstand, bezwaar en oninbaarheid wordt jaarlijks bekeken aan de hand van ervaringscijfers uit voorgaande jaren.
4. Om het groeiend aantal oninbare vorderingen te compenseren is bij de tariefberekening een stukje extra OZB-inkomsten opgevoerd als een soort van risico-opslag. Veel gemeenten hanteren deze methode.
5. Alvorens de tarieven definitief vast te stellen, worden er proefaanslagen vervaardigd. De uitkomst van de proefaanslagen kan aanleiding zijn tot het eventueel bijstellen van het tariefsvoorstel.

Effecten:

Aanpassing van de in de raadsvergadering van 5 november 2013 vastgestelde tarieven OZB 2014, zodat de verandering in waarden van de onroerende zaken niet leidt tot een verandering in de geraamde belastingopbrengst voor 2014 en er geen verschuiving in de belastingdruk optreedt tussen de categorieën woningen en niet-woningen.

Planning:

Behandeling van dit voorstel in de vergadering van de commissie ABZM van 9 januari 2014 en de gemeenteraad van 28 januari 2014. De nieuwe tarieven gaan gelden met terugwerkende kracht per 1 januari 2014.

Financiële consequenties:

Geen.

Personele consequenties:

Geen.

Juridische consequenties:

Geen.

Informatisering / Automatisering:

Geen.

Burger- en overheidsparticipatie:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Na vaststelling in de raad volgt de verplichte elektronische bekendmaking in het Gemeentebblad van Hellendoorn (op www.overheid.nl) en een kennisgeving daarvan in het Hellendoorn Journaal. In de week voorafgaande aan de aanslagoplegging zal er ook nog een advertentie met uitgebreide inhoudelijke informatie geplaatst worden in het Hellendoorn Journaal.

Overige consequenties:

Geen.

Bijlage(s):

- concept raadsvoorstel
- concept raadsbesluit (eerste wijziging Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014)

NB: omdat de controles nog niet zijn afgerond, zullen de bijlages, na behandeling van de nota in het college, nog worden gewijzigd. Het is zelfs mogelijk dat de laatste wijzigingen mondeling moeten worden aangekondigd in de raadsvergadering.

Punt : Eerste wijziging van de
Verordening onroerende-
zaakbelastingen (OZB) 2014

Aan de raad

Samenvatting:

In uw vergadering van 5 november 2013 hebt u de voorlopige OZB-tarieven voor 2014 vastgesteld (raadsvoorstel 13INT02966, raadsbesluit 13INT02898). Deze waren op een fictief en te hoog niveau vastgesteld. Met de nu bekend geworden nieuwe WOZ-taxaties op grond van de Wet waardering onroerende zaken, is een berekening gemaakt voor de definitieve OZB-tarieven voor 2014. De definitieve tarieven zijn lager dan de voorlopige tarieven. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste vanuit de jurisprudentie dat alleen lagere tarieven met terugwerkende kracht mogen worden vastgesteld.

Omdat de OZB-opbrengst het product is van tarief x WOZ-waarde, moet het tarief worden aangepast als de WOZ-waarde wijzigt. Op die manier komt de OZB-opbrengst weer uit op het bedrag dat in de begroting voor 2014 is geraamd.

De nieuwe taxaties hebben als waardepeildatum 1 januari 2013. Ten opzichte van de vorige waardepeildatum (1 januari 2012) daalde de categorie woningen gemiddeld 6,1 procent in waarde en de categorie niet-woningen daalde met gemiddeld 0,9 procent in waarde.

Bij de herberekening van de tarieven is rekening gehouden met:

- a. de geraamde OZB-opbrengst in de begroting 2014;*
 - b. de aannahme dat een gedeelte van de waarde niet kan worden omgezet in OZB-opbrengst door te honoreren bezwaar- c.q. beroepschriften en oninbaarheid, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2013;*
 - c. een correctie voor leegstand, toegerekend aan de diverse categorieën, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2013;*
 - d. het beleid dat de verschillen in waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen niet mogen leiden tot een verschuiving van de belastingdruk van de ene naar de andere categorie;*
 - e. een vaste verhouding in de tarieven voor gebruik en eigendom van niet-woningen van 1:1,25.*
- Bovendien namen wij, naar aanleiding van een tekort aan OZB-opbrengst 2013, aanvullende maatregelen om te komen tot een zo nauwkeurig mogelijke tariefberekening.*

Voorgesteld wordt om het:

- gebruikerstarief voor niet-woningen te verlagen van 0,2146 procent naar 0,1955 procent;*
- eigenarentarief voor woningen te verlagen van 0,1366 procent naar 0,1317 procent;*
- eigenarentarief voor niet-woningen te verlagen van 0,2682 procent naar 0,2444 procent.*

De voorgestelde tarieven zijn onder voorbehoud. Wij kunnen u mogelijk tijdens de raadsvergadering nog andere tarieven voorstellen. De controles op de nieuwe WOZ-taxaties gaan namelijk door tot aan het laatste moment. Ook worden er vlak voor de raadsvergadering nog proeafaanslagen gedraaid om te kijken of de raming kan worden gehaald met de voorgestelde tarieven. Met deze mogelijkheid tot aanpassing van het tariefvoorstel op het allerlaatste moment, proberen wij te voorkomen dat de opbrengstraming niet gehaald wordt.

Opdracht:

- In artikel 216 van de Gemeentewet is bepaald dat de raad besluit tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een gemeentelijke belasting door het vaststellen van een belastingverordening.*
- De vaststelling van de nieuwe OZB-tarieven is een rekensom.*



Aanleiding:

In uw vergadering van 5 november 2013 hebt u de voorlopige OZB-tarieven voor 2014 vastgesteld (raadsvoorstel 13INT02966, raadsbesluit 13INT02898). Deze waren op een fictief en te hoog niveau vastgesteld. Met de nu bekend geworden nieuwe WOZ-taxaties is een berekening gemaakt voor de definitieve OZB-tarieven voor 2014.

Doelstelling:

Omdat de OZB-opbrengst het product is van tarief x WOZ-waarde, moet het tarief worden aangepast als de WOZ-waarde wijzigt. Op die manier komt de OZB-opbrengst weer uit op het bedrag dat in de begroting voor 2014 is geraamd.

Voorgestelde oplossing:

De nieuwe taxaties hebben als waardepeildatum 1 januari 2013. Ten opzichte van de vorige waardepeildatum (1 januari 2012) daalde de categorie woningen gemiddeld 6,1 procent in waarde en de categorie niet-woningen daalde met gemiddeld 0,9 procent in waarde.

Bij de herberekening van de tarieven is rekening gehouden met:

- a. de geraamde OZB-opbrengst in de begroting 2014;
- b. de aanneme dat een gedeelte van de waarde niet kan worden omgezet in OZB-opbrengst door te honoreren bezwaar- c.q. beroepschriften en oninbaarheid, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2013;
- c. een correctie voor leegstand, toegerekend aan de diverse categorieën, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2013;
- d. het beleid dat de verschillen in waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen niet mogen leiden tot een verschuiving van de belastingdruk van de ene naar de andere categorie;
- e. een vaste verhouding in de tarieven voor gebruik en eigendom van niet-woningen van 1:1,25.

De definitieve tarieven zijn lager dan de voorlopige tarieven. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste vanuit de jurisprudentie dat alleen lagere tarieven met terugwerkende kracht mogen worden vastgesteld.

Hieronder ziet u de uitkomst van de tariefberekening voor 2014:

Omschrijving belastingsoort	5-11-2013 Vaststelling voorlopige tarieven	28-01-2014 Voorstel definitieve tarieven
Gebruik niet-woning	0,2146 %	0,1955 %
Eigendom woning	0,1366 %	0,1317 %
Eigendom niet-woning	0,2682 %	0,2444 %

De hiervoor genoemde marktontwikkeling en voorgestelde tarieven zijn onder voorbehoud. Wij kunnen u mogelijk tijdens de raadsvergadering nog andere tarieven voorstellen. De controles op de nieuwe WOZ-taxaties gaan namelijk door tot aan het laatste moment. Ook worden er vlak voor de raadsvergadering nog proeafaanslagen gedraaid om te kijken of de raming kan worden gehaald met de voorgestelde tarieven.

Met deze mogelijkheid tot aanpassing van het tariefvoorstel op het allerlaatste moment, proberen wij te voorkomen dat de opbrengstraming niet gehaald wordt. Dat gebeurde namelijk wel in 2013 (verwoord in de tweede bestuursrapportage (BURAP) van augustus 2013). Om die tegenvallende OZB-inkomsten voor 2013 te kunnen verklaren hebben wij gezocht naar de oorzaken en oplossingen.

Mogelijke oorzaken waren:

- de definitieve belastingcapaciteit (de basis waarover belasting kan worden geheven) voor 2011 en 2012 viel steeds groter uit dan oorspronkelijk bij de tariefberekening was geraamd, terwijl deze in 2013 juist minder was;
- het bovenstaande verklaart het overschot in 2012 en deels het tekort over 2013;
- de raming voor leegstand en verminderingen bleek aan de lage kant te zitten, gelet op de effecten van de financiële crisis;
- vanwege de financiële crisis was er een grotere leegstand van bedrijfspanden
- het bedrag aan oninbare vorderingen lag in 2013 hoger dan in de jaren er voor;

- van de opbrengst in 2013 moest nog een deel worden toegerekend naar voorgaande jaren, terwijl in 2011 en 2012 juist bedragen opgeboekt konden worden.

Het voorgaande heeft geleid tot een aantal oplossingen c.q. maatregelen die zijn toegepast bij de berekening van de voorgestelde tarieven:

1. vaststelling van de definitieve OZB-tarieven op een zo laat mogelijk tijdstip, om te kunnen rekenen met zo nauwkeurig mogelijke WOZ-waarden;
2. een meer nauwkeurige berekening door de categorie niet-woningen uit te splitsen in eigendom en gebruik;
3. het nog een grondig doorlichten van de berekening, afgezet tegen de berekeningsmethodes van omliggende gemeenten;
4. niet langer uitgaan van vaste correctiepercentages voor leegstand, bezwaar en oninbaarheid, maar dit correctiepercentage baseren op ervaringscijfers uit voorgaande jaren;
5. het opvoeren van een stukje extra OZB-inkomsten als een soort van risico-opslag. Veel gemeenten hanteren deze methode om het groeiend aantal oninbare vorderingen te compenseren is bij de tariefberekening;
6. het maken van proefaanslagen kort voor de raadsvergadering waarin de tarieven definitief worden vastgesteld. De uitkomst van deze proefaanslagen kan aanleiding zijn tot het eventueel bijstellen van het tariefvoorstel.

Alternatieve oplossing:

Het is vaststaand beleid is dat de verschillen in waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen niet mogen leiden tot een verschuiving van de belastingdruk van de ene naar de andere categorie. Net als in voorgaande jaren komt circa 60 procent van de OZB-opbrengst van de woningen en circa 40 procent van de categorie niet-woningen.

Ook aan de gebruikelijke tariefverhouding tussen gebruik en eigendom van niet-woningen (1:1,25) is niet getornd.

Met deze twee uitgangspunten is er geen alternatief tariefvoorstel mogelijk.

Burger en overheidsparticipatie:

Omdat het gaat om een rekensom, is er geen sprake van burger- of overheidsparticipatie.

Communicatie:

Na vaststelling in de raad volgt de verplichte elektronische bekendmaking in het Gemeenteblad van Hellendoorn (op www.overheid.nl) en een kennisgeving daarvan in het Hellendoorn Journaal. In de week voorafgaande aan de aanslagoplegging zal er ook nog een advertentie met uitgebreide inhoudelijke informatie geplaatst worden in het Hellendoorn Journaal.

Effecten meten:

De daadwerkelijke OZB-inkomsten worden verantwoord in de rekening 2014.

Planning:

De nieuwe tarieven gaan gelden met terugwerkende kracht per 1 januari 2014.

Concept Besluit:

Onder verwijzing naar de ter inzage liggende stukken, stellen wij u voor om de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014 te wijzigen conform bijgaand concept-raadsbesluit, met terugwerkende kracht per 1 januari 2014.

Nijverdal, 10 december 2013.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris, de burgemeester,

F. Dijkstra MBA, mevr. A.H. Raven BA,

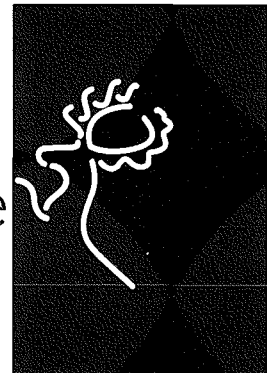
Advies commissie(s):

Nr. 13INT04105

Nijverdal,

Bijlagen:

Eerste wijziging van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014.



Besluit

Nijverdal,
28 januari 2014

Nr.
13INT04106

De raad van de gemeente Hellendoorn;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2013;

gelet op artikel 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

b e s l u i t vast te stellen de:

eerste wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen 2014, vastgesteld door de raad bij besluit van 5 november 2013, nummer 13INT02898.

Artikel 1 Wijziging tarieven

Artikel 5 wordt gewijzigd en luidt nu als volgt:

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- | | | | |
|----|--|--------|---|
| a. | de gebruikersbelasting | 0,1955 | % |
| b. | de eigenarenbelasting | | |
| | 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen | 0,1317 | % |
| | 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen | 0,2444 | % |

Artikel 2 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van bekendmaking, met dien verstande dat de datum van ingang van de heffing 1 januari 2014 is.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

