

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 14INT05750



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

► **Onderwerp:** Eerste wijziging van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2015.

Advies:

Het college stemt in met de voorgestelde wijziging van de tarieven in Verordening onroerende zaakbelastingen 2015 Bijgaand conceptraadsvoorstel en -besluit wordt vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Besluit B en W:

Gewijzigd besluit: Zie bijlage

Korte samenvatting:

Een exacte berekeningen voor de vaststelling van de tarieven onroerende-zaakbelastingen 2015 was bij de laatste raadsvergadering in 2014 nog niet mogelijk. Daarom heeft de raad bij besluit van 2 december 2014 de tarieven voor 2015 pro forma met 25 procent verhoogd om deze in de loop van dat jaar naar de definitief berekende tarieven te verlagen.

De gemiddelde waardeontwikkeling voor onroerende zaken is in 2014 negatief geweest. Voor eigenaren van woningen is dat -/- 2,45 procent voor de gebruikers van niet-woningen -/- 2,77 procent en voor eigenaren van niet-woningen -/- 2,02 procent. Om te voorkomen dat deze waardeontwikkeling leidt tot een andere belastingopbrengst dan geraamd in de begroting en om te voorkomen dat het aandeel van de categorieën aan de totale OZB-opbrengst wijzigt, moeten de tarieven worden aangepast. De wijziging betekent dat de tarieven ten opzichte van de in de begroting opgenomen tarieven zullen stijgen. Gelet op de pro forma verhoging van 25% in de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2015 als voornoemd zullen de tarieven moeten dalen. Voorgesteld wordt om het:

- gebruikerstarief voor niet-woningen te verlagen van 0,2444 procent naar 0,2063 procent;
- eigenarentarief voor woningen te verlagen van 0,1635 procent naar 0,1412 procent;
- eigenarentarief voor niet-woningen te verlagen van 0,3055 procent naar 0,2559 procent.

Aanleiding:

De onroerende-zaakbelastingen, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing vormen samen de gemeentelijke woonlasten voor burgers. De tarieven van deze belastingen dienen dan ook nauwkeurig te worden berekend. Bij de laatste raadsvergadering op 2 december 2014 waren relevante gegevens voor het berekenen van de tarieven van de gemeentelijke woonlasten voor het belastingjaar 2015 nog niet volledig bekend of verwerkt. Op dat moment kon een adequate tariefsberekening nog niet opgesteld worden. Juridisch is het niet toegestaan om achteraf en met terugwerkende tarieven te verhogen, verlagen mag daarentegen wel. Daarom heeft de raad bij besluit van 2 december 2014 de tarieven onroerende-zaakbelastingen voor 2015 pro forma met 25% verhoogd om deze nadien op het definitief berekende tariefsniveau vast te kunnen stellen. Inmiddels zijn de relevante gegevens bekend en verwerkt en zijn de tarieven onroerende-zaakbelastingen 2015 berekend. Naar aanleiding daarvan kunnen de te hoog vastgestelde tarieven onroerende-zaakbelastingen voor 2015 met terugwerkende kracht tot 1 januari 2015 verminderd worden naar het definitief berekende tariefsniveau.

Recentelijk zijn de uitkomsten van de algemene herwaardering van alle onroerende zaken binnen de gemeente Hellendoorn naar waardepeildatum 1 januari 2014 bekend geworden. De gemiddelde waardeontwikkeling van de onroerende zaken is negatief. Dat impliceert dat de

tarieven voor de onroerende-zaakbelastingen zullen moeten stijgen ten opzichte van de tarieven waarvan bij de begroting 2015 is uitgegaan.

Een overzicht van de tariefsberekening en de waardeontwikkeling is als bijlage bij deze nota gevoegd en voor een nader onderbouwing willen wij u dan ook naar de bijlage verwijzen..

Relevante eerdere besluiten:

Vaststelling Verordening onroerende-zaakbelastingen 2015, nummer 14INT03975.

Doelstelling:

De doelstelling van dit voorstel is om de al vastgestelde tarieven OZB 2015 zodanig aan te passen, dat de verandering in waarden van de onroerende zaken niet leidt tot een verandering in de geraamde belastingopbrengst voor 2015. 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 2015;
- 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 het gemiddelde van de laatste 3 jaar;
- 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:

Categorie	Herzien tarief 2015	Begroting 2015	Mutatie tarief	Mutatie WOZ
EWON	0,1412%	0,1377%	2,52%	-2,45%
GNWON	0,2063%	0,2006%	2,85%	-2,77%
ENWON	0,2559%	0,2508%	2,06%	-2,02%

De in deze nota genoemde marktontwikkeling en voorgestelde tarieven zijn de uitkomst na controles en analyses van de door ons taxatiebureau aangeleverde WOZ waarden. Op deze manier ontstaat een zo nauwkeurig mogelijk bestand op basis waarvan wij de WOZ beschikkingen versturen.

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 raadsvergadering van 2 december 2014 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 weer een splitsing aangebracht in: eigendom woningen, eigendom niet woningen en gebruik niet woningen.
3. Het correctiepercentage als gevolg van leegstand, bezwaar en oninbaarheid wordt jaarlijks bekeken aan de hand van ervaringscijfers uit voorgaande jaren.

Effecten:

Aanpassing van de in de raadsvergadering van 2 december 2014 vastgestelde tarieven OZB 2015, zodat de verandering in waarden van de onroerende zaken niet leidt tot een verandering in de geraamde belastingopbrengst voor 2015 en er geen verschuiving in de belastingdruk optreedt tussen de categorieën woningen en niet-woningen.

Planning:

Dit voorstel wordt direct na vaststelling door uw college op digitale wijze aangeboden aan de gemeenteraad. De nieuwe tarieven gaan gelden met terugwerkende kracht per 1 januari 2015.

Financiële consequenties:

Op basis van de huidige tariefsberekening verwachten we een tekort van € 65.615,--. Hiervoor wordt dekking gezocht in de eerste bestuursrapportage. Voor een uitgebreide toelichting zie de bijlage.

Personele consequenties:

Geen

Juridische consequenties:

Geen

Informatisering / Automatisering:

Geen

Burger- en overheidsparticipatie:

Geen

Communicatie:

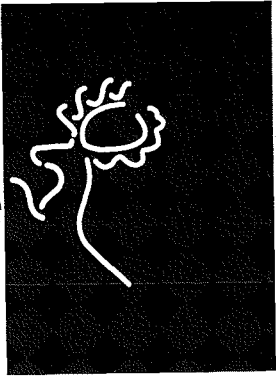
Na vaststelling in de raad volgt de verplichte elektronische bekendmaking in het Gemeenteblad van Hellendoorn (op www.overheid.nl) en een kennisgeving daarvan in het Hellendoorn Journaal. In de week voorafgaande aan de aanslagoplegging zal er ook nog een advertentie met uitgebreide inhoudelijke informatie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

Overige consequenties:

Geen

Besluit B en W

Gemeente
Hellendoorn



Nummer : 14INT05750
15BW00018

Datum vergadering: 13 januari 2015

Onderwerp : Eerste wijziging van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2015.

Advies:

Het college stemt in met de voorgestelde wijziging van de tarieven in Verordening onroerende-zaakbelastingen 2015 Bijgaand conceptraadsvorstel en -besluit wordt vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd

Besluit: GEWIJZIGD BESLUIT:

1. Het college stemt in met de voorgestelde wijziging van de tarieven in Verordening onroerende- zaakbelastingen 2015 Bijgaand conceptraadsvorstel en -besluit wordt vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
2. Het verwachte tekort van EURO 65.615,00 meenemen in de eerste BURAP 2015 (Dit in raadsvorstel opnemen).