

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 13INTO2966, raadsbesluit 13INTO2898). 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 aanname 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 proefaanslagen 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:

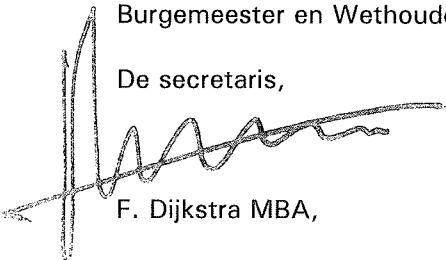
Onder verwijzing naar de ter inzage liggende stukken, stellen wij u voor om de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014 te wijzigen conform bijgaand concept-raadsbesluit, met terugwerkende kracht per 1 januari 2014.

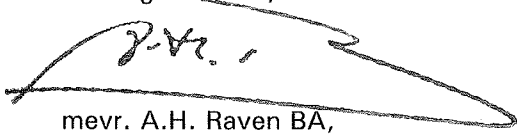
Nijverdal, 10 december 2013.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

de burgemeester,


F. Dijkstra MBA,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie ABZM stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 13INT04105

Nijverdal, 28 januari 2014

Bijlagen:

Eerste wijziging van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2014.