

Punt 10. : Eerste wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen 2017



Aan de raad

Samenvatting:

In uw vergadering van 13 december 2016 hebt u de voorlopige OZB-tarieven voor 2017 vastgesteld (raadsvoorstel 16INT03884, raadsbesluit 16INT03582). 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 van de definitieve OZB-tarieven voor 2017. 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. Bij de tariefsberekening is rekening gehouden met gevolgen van waardemutaties die structureel zijn en met de verschillen in de opbrengstrealisatie 2016 ten opzichte van de begroting 2016. Op basis daarvan is voor 2017 de gemiddelde WOZ-waarde per categorie vastgesteld. Per categorie is daarna de aanslagstijging van 1,9% ten opzichte van 2016 berekend (conform afspraak in de begroting 2017) en op basis daarvan is de tariefstijging voor 2017 vastgesteld.

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.

Aanleiding:

In uw vergadering van 13 december 2016 hebt u de voorlopige OZB-tarieven voor 2017 vastgesteld (raadsvoorstel 16INT03884, raadsbesluit 16INT03582). Deze waren op een fictief en te hoog niveau vastgesteld omdat relevante gegevens voor de exacte tariefberekening nog niet bekend waren. De tarieven mogen juridisch achteraf en met terugwerkende kracht altijd verlaagd worden. Met de nu bekend geworden nieuwe WOZ-taxaties is een berekening gemaakt van de definitieve OZB-tarieven voor 2017.

Doelstelling:

Omdat de OZB-opbrengst het product is van tarief x WOZ-waarde, moet het tarief worden aangepast aan de waardeontwikkeling van de onroerende zaken als gevolg van de jaarlijkse taxatie van de WOZ-waarde.

Mogelijke oplossingen:

Op basis van de meest recente gegevens van onroerende zaken zijn de tarieven voor 2017 berekend. Bij de herberekening van de tarieven is rekening gehouden met:

- a. de geraamde OZB-opbrengst in de begroting 2017;
- 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 2016. Daarbij is ook rekening gehouden met een structurele terugbetaling als gevolg van waardemutaties over meerdere jaren;
- c. een correctie voor leegstand, gebaseerd op ervaringscijfers uit 2016;
- d. de verschillen in waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen gebaseerd op ervaringscijfers uit 2016.

Aan de hand van vorenstaande is voor 2017 per categorie de gemiddelde WOZ-waarde berekend ten opzichte van 2016. Vervolgens is per categorie voor 2017 de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van 2016 berekend. Deze waardeontwikkeling bedraagt voor woningen 1,0%, voor de eigenaren niet-woningen -3,2% en voor de gebruikers niet-woningen -4,3%. Daarna is voor 2017 per categorie de stijging van het aanslagbedrag met 1,9% ten opzichte van 2016 bepaald. Vervolgens is op basis daarvan per categorie de procentuele tariefstijging voor 2017 berekend. In onderstaande tabel is de gevolgde methodiek weergegeven.

Bepalen tarief eigenaren woningen

(gemiddelde waarde)	Waarde	tarief	Aanslag
Aanslag 2016	€ 219.000	0,1455%	€ 318,65
effecten gem. waardestijging (1%)	€ 2.190		
effecten aanslag op basis van stijging opbrengst (1,9%)			€ 6,05
Aanslag 2017	€ 221.190	0,1468%	€ 324,70

Bepalen tarief eigenaar niet woningen

(gemiddelde waarde)	Waarde	tarief	Aanslag
Aanslag 2016	€ 500.000	0,2636%	€ 1.318,00
effecten gem. waardestijging (-3,2%)	€ -16.000		
effecten aanslag op basis van stijging opbrengst (1,9%)			€ 25,04
Aanslag 2017	€ 484.000	0,2775%	€ 1.343,04

Bepalen tarief gebruiker niet woningen

(gemiddelde waarde)	Waarde	tarief	Aanslag
Aanslag 2016	€ 500.000	0,2125%	€ 1.062,50
effecten gem. waardestijging (-4,3%)	€ -21.500		
effecten aanslag op basis van stijging opbrengst (1,9%)			€ 20,19
Aanslag 2017	€ 478.500	0,2263%	€ 1.082,69

De al dus berekende tarieven voldoen, zoals uit navolgend overzicht blijkt, aan het vereiste uit de jurisprudentie dat alleen lagere tarieven met terugwerkende kracht mogen worden vastgesteld.

Omschrijving	Tarieven 2016	Voorlopig vastgesteld 2017	Definitieve tarieven 2017
Gebruik niet-woning	0,2125%	0,2656%	0,2263%
Eigendom woning	0,1455%	0,1819%	0,1468%
Eigendom niet-woning	0,2636%	0,3295%	0,2775%

De in dit raadsvoorstel genoemde waardeontwikkeling 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 eind februari 2017 de WOZ beschikkingen versturen.

Voorgestelde oplossingen:

idem

Burger en overheidsparticipatie:

n.v.t.

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. Voorafgaande aan de aanslagoplegging zal er ook nog een advertentie met uitgebreide inhoudelijke informatie geplaatst worden in het Hellendoorn Journaal. Op de website van de gemeente is uitgebreide informatie beschikbaar.

Effecten meten:

De daadwerkelijke OZB-inkomsten worden verantwoord in de gemeenterekening 2017. In de bestuursrapportage 2017 worden de financiële gevolgen verwerkt. Er is bij de tariefsberekening rekening gehouden met onzekerheden zoals bezwaren, leegstand en nog te taxeren objecten.

Planning:

De nieuwe tarieven gaan met terugwerkende kracht gelden per 1 januari 2017

Concept Besluit:


Onder verwijzing naar de ter inzage liggende stukken, stellen wij u voor om de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2017 te wijzigen conform bijgaand concept-raadsbesluit, met terugwerkende kracht per 1 januari 2017

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

Nijverdal, 24 januari 2017

De secretaris,

de burgemeester,


F. Dijkstra MBA,


mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

Het stuk wordt rechtstreeks aangeboden aan de raad van 31 januari 2017.

Nr. 17INT00427

Nijverdal, 31 januari 2017

Bijlagen:

- raadsbesluit van 31 januari 2017 nr. 17INT00429
- bijlage toelichting op tarieven 2017