

RAADSVOORSTEL



Raadsvergadering d.d.: 15 december 2011

Agendanummer:

Voorstel tot vaststellen van de verordening onroerende zaakbelastingen 2012

Samenvatting

In de raadsvergadering van 3 november 2011 is de begroting 2012 vastgesteld. Onderdelen van de begroting zijn de opbrengsten onroerende zaakbelastingen (OZB). OZB wordt geheven op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Ten tijde van de begrotingsbehandeling was het niet mogelijk om de berekening met betrekking tot de tariefstelling van de OZB mee te nemen, omdat de herwaardering nog niet (geheel) was afgerond. Hierdoor was er nog geen duidelijk beeld wat betreft de tarieven. Inmiddels is de herwaardering voor 45% afgerond. De ontwikkelingen van de WOZ-waarden zijn bekend en zullen naar verwachting nog slechts marginaal wijzigen.

Voor de gehele gemeente heeft een nieuwe herwaardering plaatsgevonden in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Dit betreft het tijdvak 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012 met als waardepeildatum 1 januari 2011.

Aanleiding

Inmiddels zijn de jaarlijkse "*Belastingvoorstellen*" tezamen met de begroting 2012 op 3 november 2011 aan de orde geweest, met uitzondering van de verordening OZB. Gelet op het tijdstip waarop de voorstellen aangeleverd moesten worden was het niet mogelijk om ook de verordening OZB in november al aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden.

Overwegingen

Onroerende zaakbelasting (kortweg OZB) wordt geheven op basis van vastgestelde WOZ-waarden. Deze WOZ-waarden worden voor 2012 opnieuw vastgesteld, conform de eisen in de Wet Waardering Onroerende Zaken (hierna: Wet WOZ).

Vanaf 2007 moet de gemeente alle panden jaarlijks van nieuwe WOZ-waarden voorzien. WOZ-waarden worden bepaald naar de waarde die de panden hebben in het economisch verkeer. Bij iedere herwaardering is daarom sprake van waardeinstijgingen of -dalingen. Deze waardeontwikkelingen zijn van invloed op de OZB-tarieven. De begrote OZB-opbrengst wordt namelijk berekend door de WOZ-waarden per 1 januari 2012 (waardepeildatum 1 januari 2011) te vermenigvuldigen met de OZB-tarieven. Dit tarief was tot en met 2008 een bedrag per € 2.500,- van de WOZ-waarde. Vanaf 2009 is dit een percentage van de WOZ-waarde. Deze wijziging van berekeningssystematiek heeft verder geen gevolgen.

De gemeente is verplicht continu marktinformatie, bestaande uit verkoopcijfers, huurcijfers en stichtingskosten te verzamelen en te registeren. Daarna beoordeelt de gemeente de waarde van de panden. Er wordt gekeken naar verschillen per wijk, per type woning en bedrijfspand (permanente marktanalyse). Uit de marktanalyse komt naar voren aan dat het afgelopen jaar de prijzen van woningen zijn gedaald. De waarde van woningen is van waardepeildatum 1 januari 2011 (nieuwe waardepeildatum) ten opzichte van waardepeildatum 1 januari 2010 (oude waardepeildatum) gemiddeld met zo'n 2,84% gedaald. Voor de niet-woningen bedraagt de gemiddelde waardedaling 3%. Deze waardeontwikkelingen zijn door de Waarderingskamer beoordeeld en reëel bevonden.

Zoals eerder vermeld wordt OZB geheven door de WOZ-waarden te vermenigvuldigen met het OZB-tarief. Om tot de begrote OZB-opbrengst te komen zijn de OZB-tarieven berekend op basis van de WOZ-waarden 2011 inclusief de verwachte waardeontwikkeling. Circa 45% van het WOZ-bestand is reeds voorzien van een nieuwe WOZ-waarde. Conform de vastgestelde begroting 2012 stijgt de OZB-

opbrengst met circa 6,14%. Dit is inclusief de netto-areaaluitbreidingen. Hieronder wordt verstaan de ontwikkeling van de totale WOZ-waarden als gevolg van nieuw-, verbouw en sloop van panden. Verder wordt rekening gehouden met leegstand en vrijstellingen. In oktober voorafgaand aan het belastingjaar wordt een bestand gegenereerd waarin de laatste mutaties zijn verwerkt.

Op basis van dat bestand worden de tarieven berekend. Op dat moment is de herwaardering nog gaande. De waardeontwikkeling geeft een voorlopige indicatie. In december voorafgaand aan het belastingjaar worden de OZB-tarieven op basis daarvan vastgesteld. In februari van het lopende belastingjaar worden de WOZ-beschikkingen en aanslagen gemeentelijke heffingen vervaardigd. Tegelijk ontvangen ook de afnemers (waterschap en Rijksbelastingdienst) het actuele bestand. Het CBS ontvangt het WOZ-bestand voor de weging van de algemene uitkering. Van maart tot en met september vinden de mutaties plaats wegens bezwaren etc.

Het uitgangspunt is dat een hogere WOZ-waarde als gevolg van een gestegen marktwaarde wordt gecompenseerd door een lager OZB-tarief en vice versa. Hieronder volgt een overzicht van de tarieven OZB.

<i>Soort OZB</i>	<i>WOZ-waarde 2011</i>	<i>Tarief 2011</i>	<i>Aanslag 2011</i>
Eigendom woning	€ 225.000	0,0831%	€ 186,98
Eigendom niet woning	€ 225.000	0,1375%	€ 309,38
Gebruik niet woning	€ 225.000	0,1226%	€ 275,85

Waarde ontwikkeling
2010 - 2011

-2,84%woningen
-3,00%niet woningen

<i>Soort OZB</i>	<i>WOZ-waarde 2012</i>	<i>Tarief 2012</i>	<i>Aanslag 2012</i>	<i>Mutatie aanslag</i>
Eigendom woning	€ 218.605	0,0907%	€ 198,27	6,0434%
Eigendom niet woning	€ 218.250	0,1504%	€ 328,25	6,1004%
Gebruik niet woning	€ 218.250	0,1341%	€ 292,67	6,0987%

Bij het redigeren van de OZB verordening is uitgegaan van de modelverordening van de VNG.

Effecten

Met het vaststellen van de verordening ontstaat de juridische grondslag om in 2012 OZB te kunnen heffen

Risico's

Aangezien nog niet alle WOZ-waarden voor 2012 bekend zijn kan uiteindelijk de definitieve WOZ-capaciteit nog afwijken. Op basis van de huidige resultaten en de verwachting voor de nog te taxeren objecten komt de waardedaling voor woningen uit op 2,8%, de niet-woningen laten daling zien van 3%. Wanneer de waardeontwikkeling substantieel afwijkt van de huidige verwachting heeft dat gevolgen voor de OZB-opbrengsten.

Wanneer blijkt dat de OZB-tarieven substantieel te hoog zijn vastgesteld kan in januari 2012 een wijzigingsverordening aan de gemeenteraad worden aangeboden om de tarieven te verlagen. Als blijkt dat de tarieven te laag zijn vastgesteld wordt het resultaat meegenomen in de voorjaarsnota 2012.

Middelen

De opbrengsten OZB zijn vastgesteld in de begroting 2012 op 3 november 2011. De tarieven zijn berekend om de lastendruk met maximaal 2% te laten stijgen. De lastendruk bestaat voor huishoudens uit de afvalstoffenheffing, de rioolheffing en de OZB (indien sprake is van eigendom van de woning).

Met het voorgestelde OZB-tarief voor woningen ontwikkelt de lastendruk als volgt:

<i>Meerpersoonshuishoudens</i>	<i>Lastendruk 2011</i>	<i>lastendruk 2012</i>	<i>Stijging t.o.v. 2011</i>
Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens	€ 287,28	€ 286,56	-0,25%
Rioolheffing 101-170 m3	€ 198,84	€ 186,48	-6,22%

OZB eigenaar	€ 186,98	€ 198,27	6,04%
Totaal lastendruk meerpersoonshuishouden met huurwoning¹	€ 486,12	€ 473,04	-2,69%
Totaal lastendruk meerpersoonshuishouden eigen woning¹	€ 673,10	€ 671,31	-0,26%
Bij de berekening van de lastendruk per gezin is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 225.000 in 2011 en € 218.605 in 2012.			

<i>Eenpersoonshuishoudens</i>	<i>Lastendruk 2011</i>	<i>lastendruk 2012</i>	<i>Stijging t.o.v. 2011</i>
Afvalstoffenheffing eenpersoonshuishoudens	€ 215,40	€ 214,92	-0,22%
Rioolheffing 101-170 m ³	€ 139,80	€ 139,92	0,09%
OZB eigenaar	€ 186,98	€ 198,27	6,04%
Totaal lastendruk eenpersoonshuishouden met huurwoning¹	€ 355,20	€ 354,84	-0,10%
Totaal lastendruk eenpersoonshuishouden eigen woning¹	€ 542,18	€ 553,11	2,02%
Bij de berekening van de lastendruk per gezin is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 225.000 in 2011 en € 218.605 in 2012.			

In de gemeenteraadsvergadering van 3 november jl. is toegezegd inzichtelijk te maken wat het vaststellen van de OZB-tarieven betekent voor eigenaren van bedrijfsgebouwen: food, non-food, agrarische sector, industrie. Dit naar aanleiding van de vraag van de heer Huijpen. De lastendruk wordt berekend voor huishoudens.

Afvalstoffenheffing

Voor bedrijven is vaak geen sprake van afvalstoffenheffing, omdat bedrijven eigen contracten hebben met afvalverwijderaars. Het afval wordt dan niet door of namens de gemeente opgehaald waardoor het in rekening brengen van afvalstoffenheffing niet mogelijk is.

Rioolheffing

Rioolheffing wordt wel in rekening gebracht. Door de grote diversiteit in bedrijven is het niet reëel vanuit een referentieobject het verschil ten opzichte van het jaar ervoor in beeld te brengen, juist door de grote diversiteit. Het waterverbruik verschilt namelijk ook. Met de vastgestelde verordening rioolheffing 2012 is echter wel helder te maken wat de heffing gaat worden. Elk bedrijf betaalt het basistarief van € 186,48 voor de eerste afgenomen 500m³. Wanneer meer dan 500m³ water wordt afgenomen van Brabant Water wordt de rioolheffing grootverbruik in rekening gebracht, met uitzondering van agrarische bedrijven. Deze uitzondering is gemaakt omdat aantoonbaar is dat het afgenomen water in het "productieproces" wordt verbruikt en niet wordt geloosd op de riolering.

OZB

Voor de OZB geldt dat bij woningen slechts het eigendom in rekening mag worden gebracht. Het gebruik is enkele jaren geleden reeds afgeschaft. Voor bedrijven is die mogelijkheid er nog wel. Voor het vaststellen van de OZB-tarieven mag geen onderscheid worden gemaakt in bedrijfstak. De begrote OZB-opbrengsten worden gerealiseerd op basis van de totale WOZ-waarde van niet-woningen. In de herwaardering wordt echter wel voor de volgende bedrijfstak ken separaat gekeken naar de marktontwikkeling:

- Horeca
- Winkels
- Bedrijfsruimten
- Kantoren
- Agrarische objecten
- Commerciële incurante objecten
- Niet commerciële incurante objecten

De waardeontwikkeling van deze objecten worden derhalve meegenomen in de vast te stellen WOZ-waarde. Het totaal van de WOZ-waarden wordt gebruikt als basis voor het berekenen van de OZB-tarieven, zoals die voorliggen.

Administratieve druk

N.v.t.

Verdere procedure / uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad de vastgestelde verordeningen publiceren in “De Halderbergse Bode” en op de gemeentelijke website

Voorstel

Wij stellen u voor om de verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2012 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:

Ter inzage:

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2011;

gelet op artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet

B E S L U I T :

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening op de heffing en de invordering van onroerende zaakbelastingen 2012
(Verordening onroerende zaakbelastingen 2012)

Artikel 1 Belastingplicht

- 1) Onder de naam 'onroerende zaakbelastingen' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a) een gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
 - b) een eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
- 2) Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a) gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven; degene die het deel in gebruik heeft gegeven, is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven;
 - b) het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.
- 3) Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Belastingobject

- 1) Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
- 2) Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

- 1) De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
- 2) Indien met betrekking tot een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17 , 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken .

Artikel 4 Vrijstellingen

- 1) In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
 - a) ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
 - b) glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voorzover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
 - c) onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - d) één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 , met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
 - e) natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
 - f) openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
 - g) waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - h) werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - i) werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.
 - j) onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
 - k) straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen;
 - l) plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - m) begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.

- 2) De vrijstelling met betrekking tot de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
- 3) In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

- 1) Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
 - a) de gebruikersbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,1341%;
 - b) de eigenarenbelasting
 - i) voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0907%;
 - ii) voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,1504%.
- 2) Het bedrag van de belasting wordt per belastingaanslag naar beneden afgerond op gehele euro's

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

- 1) In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet moeten de aanslagen worden betaald binnen de termijn die vervalt op de laatste dag van de derde maand volgende op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld.
- 2) De Algemene Termijnenwet is niet van toepassing op de in het eerste lid gestelde termijnen.
- 3) In afwijking in zoverre van het eerste lid geldt, wanneer machtiging is verleend tot automatische incasso, waarbij het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen afvalstoffenheffing en onroerende zaakbelastingen of andere heffingen meer is dan € 45,--, doch minder dan € 1.815,-- de aanslagen moeten worden betaald in tien gelijke termijnen waarvan de eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgende op die welke in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.

Artikel 8 Nadere regels door het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en de invordering van de onroerende-zaakbelastingen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

- 1) De 'Verordening onroerende zaakbelastingen 2011' van 9 december 2010, wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.
- 2) Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking.
- 3) De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2012.
- 4) Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening onroerende zaakbelastingen 2012'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 15 december 2011,

de griffier,

de voorzitter,

A. Koenen

G.A.A.J. Janssen