

Behoort bij punt 13 van de agenda voor de raadsvergadering van 16 december 2008

onderwerp: Vaststelling tariefpercentages Onroerende-zaakbelastingen (eigenaren- en gebruikersbelasting) voor woningen en niet-woningen per 1 januari 2009

afdeling: Financiën
portefeuillehouder: J.W. Donkers
besproken in commissie(s) Bestuur
datum bespreking(en): 26 november 2008

Samenvatting voorstel

Het betreft het voorstel tot vaststelling van de Onroerende-zaakbelastingen(OZB)-tariefpercentages voor woningen en niet-woningen per 1 januari 2009. Percentages omdat de OZB-aanslagen zoals bekend vanaf 2009 voortaan wordt berekend op basis van een drietal percentages van de waarde. In de Programmabegroting 2009-2012 (inclusief dekkingsmaatregelen) zijn de OZB-opbrengsten 2009 gebaseerd op het tarief 2008, vermeerderd met 4,5 %. Voorts zijn de voorlopige resultaten van de jaarlijkse hertaxatie op basis van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) naar de waardepeildatum 1 januari 2008 (1-1-2008) ten behoeve van het belastingjaar 2009 voor de tariefberekening van belang. De beoogde opbrengst en de waardeontwikkelingen geven aanleiding de huidige OZB-tarieven (tariefpercentages) met ingang van 1 januari 2009 aan te passen. In dit voorstel wordt aandacht besteed aan de totstandkoming van de nieuwe tarieven, de daarbij gehanteerde uitgangspunten en de wettelijke voorschriften. In het voorstel wordt tevens aandacht geschonken aan de zogenaamde "macronorm" en "het aantal cijfers achter de komma" bij de tariefpercentages.

Voorstel besluit

Door middel van vaststelling van de 2^e wijziging van "Verordening Onroerende-zaakbelastingen Cuijk 2007" de OZB-tariefpercentages voor het heffingsjaar 2009 als volgt vast te stellen:

	Eigenaren- belasting	Gebruikers- Belasting	Totaal	(Tarief 2008)
Woningen	0,0702 %	Vervallen m.i.v. 2006	0,0702 %	0,0688 %
Niet- woningen	0,1447 %	0,1145 %	0,2592 %	0,2495 %

Financiële consequenties

Voor de Programmabegroting 2009-2012 heeft dit besluit geen budgettaire consequenties. Alleen de vaststelling van de OZB-tariefpercentages voor 2009 is aan de orde.

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Gemeentewet en verordening Onroerende-zaakbelastingen

Voorlichting / communicatie

De verordening zal op de voorgeschreven wijze worden afgekondigd/bekendgemaakt. De direct belanghebbenden zullen via een bij de WOZ-beschikking annex aanslagbiljet 2009 mee te zenden toelichting uitgebreid worden geïnformeerd. Daarnaast wordt voor nadere OZB- en WOZ-informatie al vanaf 2007 door velen en met succes gebruik gemaakt van een internettoepassing om taxatiegegevens op te vragen en de Wet WOZ nader toe te lichten. Vanaf 2009 wordt het zelfs ook mogelijk digitaal bezwaar te maken.

Commissiebehandeling

Het voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Bestuur van 26 november 2008. Het verslag van deze vergadering is via het internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

OZB-aanslag voortaan op basis van een percentage van de waarde

De Gemeentewet is onlangs gewijzigd. Het doel van deze wetswijziging is de OZB vanaf 2009 te berekenen naar een percentage van de waarde van de onroerende zaken, zoals die op voet van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) wordt vastgesteld. De eenheden van € 2500 op basis waarvan de OZB momenteel wordt berekend, worden losgelaten. De nieuwe wettelijke bepaling leidt tot een daadwerkelijk proportionele belastingheffing waarbij de schokkerige stijging door de waarde-eenheden wordt weggenomen. In feite komt deze wijziging erop neer dat geen sprake meer is van eenheden van € 2.500 maar van € 1.

Voor de burger wordt door het werken met een percentage duidelijker dat de OZB slechts over een klein percentage wordt geheven. De heffing per € 2.500 van de WOZ-waarde levert de gemeenten jaarlijks een hoop vragen op. De aanpassing bewerkstelligt dat het belastingbedrag gelijkmatig stijgt met de stijging van de WOZ-waarde en maakt voor de burger het verband tussen het belastingbedrag en de WOZ-waarde inzichtelijker. Overigens betalen op dit moment (tarievenniveau 2008) eigenaren van een woning jaarlijks een OZB-aanslag ter grootte van 0,0680 % van de waarde. Ter vergelijking: het eigenwoningforfait voor de Inkomstenbelasting bedraagt 0,55 % van de WOZ-waarde (ruim 8 maal hoger dan het OZB-tarief). Eigenaren en gebruikers van niet-woningen (bedrijven, winkels, scholen etc.) betaalden in 2008 respectievelijk 0,1338 % en 0,1108 % van de WOZ-waarde.

De wijziging dient uiteraard niet te leiden tot een verhoging van de belastingdruk voor burgers en bedrijfsleven. Indien afrondingsverschillen zich voordoen wordt het door de wetgever passend geacht om dat in het voordeel van de burger en bedrijfsleven te doen.

Dat hebben wij in de berekeningen dan ook gedaan. Wij hebben net als uw raad geen belang om het anders te doen vanuit onze verantwoordelijkheid naar onze ingezetenen.

De informatie op het aanslagbiljet, de bijsluiter en de website van de gemeente zal worden aangepast aan de nieuwe regeling.

De macronorm

De ontwikkeling van de OZB wordt door het Rijk ook gezien vanuit het macro-perspectief. Sinds de wijziging van de Gemeentewet per 1 januari 2008 treedt het Rijk niet meer in de overwegingen van individuele gemeenten als het gaat over de vaststelling van de tarieven en opbrengsten van de OZB. De limitering van de OZB-tarieven is per 1 januari 2008 afgeschaft. Het kabinet heeft wel het voorbehoud gemaakt dat de opbrengststijging voor de OZB landelijk beperkt moest blijven. Daartoe is een macronorm ingesteld die de maximale opbrengststijging voor een bepaald jaar aangeeft. De macronorm voor 2008 is 3,75%. Dat betekent dat de opbrengststijging voor alle gemeenten in 2008 ten opzichte van 2007 maximaal 3,75% mocht bedragen. De macronorm voor het begrotingsjaar 2009 zou 4,99% worden. Daarbij is gemeld dat deze norm nog wordt bijgesteld gegeven de voorgenomen vrijstelling van precario voor infrastructuur voor nutsbedrijven en netwerkbeheerders. In de septembercirculaire 2008 is een en ander geconcretiseerd. De macronorm voor het begrotingsjaar 2009 wordt door deze bijstelling 6,11 %. Hoewel onze gemeente geen precario heft en dus geen derving heeft door de voorgenomen precariovrijstelling mag wel van deze bijgestelde norm worden uitgegaan. Met de voorgestelde verhoging met 4,5 % blijft onze gemeente ruim daarbinnen.

Resultaten herwaardering 2009 (waardepeildatum 1-1-2008)

Uitgangspunt in de gemeentelijke begrotingspraktijk bij de tariefstelling in herwaarderingsjaren is altijd de gewenste opbrengst geweest. Middels de begroting 2009-2012 is besloten de opbrengsten uit de OZB met 4,5 % te laten stijgen. Uw raad heeft besloten dat er in 2009 in totaal ruim € 3,1 miljoen aan OZB moet worden geheven. Het tarief moet op grond van de Gemeentewet wel worden aangepast naar aanleiding van de waardeontwikkeling van de WOZ-waarden tussen 1-1-2007 en 1-1-2008 en wel zodanig dat de gewenste opbrengst 2009 kan worden gerealiseerd. Dat wil zeggen: een hogere waarde leidt tot een lager tarief.

Voor het belastingjaar 2009 worden nieuwe waarden vastgesteld en bekendgemaakt. Vanaf het belastingjaar 2008 wordt de WOZ-waarde zoals bekend voortaan jaarlijks vastgesteld. De WOZ-waarde voor het jaar 2009 wordt bepaald naar het waardeniveau op 1 januari 2008 (de zogenaamde waardepeildatum). Bijna alle nieuwe WOZ-waarden per 1 januari 2008 zijn inmiddels in beeld. Aan de hand van deze gegevens is de waardeontwikkeling van de woningen en de niet-woningen ten opzichte van de vorige peildatum berekend. Tot woningen behoren onroerende zaken die in hoofdzaak (meer dan 70 %) worden gebruikt voor woondoeleinden. Woningen in aanbouw of leegstaande objecten met de bestemming woondoeleinden zijn ook woningen. Alle andere onroerende zaken vallen in de categorie niet-woningen. De waardeontwikkeling in de periode 1-1-2007 tot 1-1-2008 (1 jaar) is als volgt:

Woningen	+ 2,3 %
Niet-woningen	+ 2,8 %

Daarbij loopt onze gemeente in grote lijnen in de pas met de uitgangspunten die de beheerder van het Gemeentefonds in de meicirculaire 2008 heeft gehanteerd bij de maatstaf OZB-capaciteit. De voorlopige landelijke cijfers die in het voorjaar van 2008 door de Waarderingskamer voor de gemeentefondsbeheerder zijn verzameld, geven een stijging van de woningwaarden tussen 1-1-2007 en 1-1-2008 van 3,8 % weer.

Voor niet-woningen wordt de waarde-ontwikkeling over dezelfde periode op + 1,7 % geschat. Voor de woningen is de waardeontwikkeling in Cuijk iets lager. De niet-woningen zijn wat meer gestegen. Belangrijkste oorzaak daarvan is dat de landelijke taxatiewijzers die vooral voor incurante niet-woningen en agrarische objecten worden gebruikt, steeds beter zijn geworden. Dat heeft voor onze gemeente een beperkt effect op de waardestijging.

Uiterlijk in week van 8 van 2009 zullen dan ook de nieuwe WOZ-waarden voor het belastingjaar 2009 aan de belanghebbenden bekend worden gemaakt. Individuele uitschieters in de waardeontwikkeling in vergelijking met de vorige aanslag blijven altijd mogelijk. Dit is het geval als de waardeontwikkelingen van de onroerende zaken afwijken van het gemiddelde waarmee in de tariefberekeningen rekening is gehouden.

Er is daarnaast niet alleen rekening gehouden met de waardeontwikkelingen.

Bij de tariefberekeningen is eveneens op benaderende wijze rekening gehouden met de vrijstellingen, de leegstand, het amendement de Pater (vermindering gebruikersbelasting woongedeelte boerderijen, winkels e.d.) en de bezwaarschriften.

De effecten van de kredietcrisis op de vastgoedprijzen zijn uiteraard nog niet in deze herwaarderingsronde tot uitdrukking gekomen. Mogelijk zal dat al bij de volgende herwaardering per 1-1-2009 voor het belastingjaar 2010 doorwerken.

Berekening OZB-tariefpercentages 2009

Thans is dus opnieuw sprake van een nieuw WOZ-tijdvak na herwaardering.

Het stijgingspercentage van 4,5 % heeft, zoals opgemerkt, geen betrekking op de tarieven maar op de stijging van de opbrengst van de OZB. Hierbij dient bij de berekening van de tarieven de areaalontwikkeling (mutaties als gevolg van sloop en nieuwbouw/verbouw) tussen de verschillende jaren buiten beschouwing te blijven. Bij de berekening van het tarief voor 2009 kan dus worden uitgegaan van de best beschikbare kennis over de waardeontwikkeling. Voor 2009 dient rekening te worden gehouden met een stijging van de WOZ-waarden van woningen met 2,3 % en van de niet-woningen met 2,8 %.

Op basis van een beoogde stijging van de OZB-opbrengsten met 4,5 % en de hiervoor geschetste uitgangspunten bij de tariefberekeningen kunnen de tariefpercentages 2009 als volgt worden vastgesteld:

1. OZB woningen eigenaren	0,0702 %	(was 0,0688 %)
2. OZB niet-woningen eigenaren	0,1447 %	(was 0,1388 %)
3. OZB niet-woningen gebruikers	0,1145 %	(was 0,1108 %)

Aantal decimalen

De wet stelt geen beperkingen voor het aantal cijfers achter de komma. Het is echter evident dat een afronding van de tariefpercentages tot bijvoorbeeld slechts twee cijfers achter de komma niet wenselijk is. Immers deze grofmazige afronding kan leiden tot te grote verschillen in opbrengsten en lastendruk. Te veel cijfers leidt ook weer tot onduidelijkheid. In veel gemeenten wordt een rekenkundige afronding op vier cijfers achter de komma gehanteerd. Wij stellen voor deze gedragslijn te volgen.

Uiteraard zal in de praktijk en in het spraakgebruik gemakshalve worden afgerond. In onze gemeente betaalt een woningeigenaar in 2009 ongeveer € 70,-- per € 100.000,--. Bij een WOZ-waarde van vier ton betaalt men dan 4 x € 70,-- of € 280,-- aan OZB per jaar. Een extra verhoging met 1 % leidt in dit voorbeeld tot een lastenverhoging van € 2,80 per jaar (€ 0,23 per maand). Gebruikers/huurders van woningen betalen geen OZB.

Resumé

De OZB-tariefpercentages voor woningen en niet-woningen voor het belastingjaar 2009 dienen te worden aangepast. Dit kan door middel van vaststelling van de 2^e wijziging van de "Verordening Onroerende-zaakbelastingen Cuijk 2007".

Cuijk, 4 november 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester