

Behoort bij punt 17 van de agenda voor de raadsvergadering van 14 december 2009

onderwerp: Vaststelling tariefpercentages onroerende-zaakbelastingen (eigenaren- en gebruikersbelasting) voor woningen en niet-woningen per 1 januari 2010

afdeling: Middelen & Ondersteuning
portefeuillehouder: J.W. Donkers
besproken in commissie(s) Bestuur
datum bespreking(en): 25 november 2009

Samenvatting voorstel

Het betreft het voorstel tot vaststelling van de Onroerende-zaakbelastingen(OZB)-tariefpercentages voor woningen en niet-woningen per 1 januari 2010. In de Programmabegroting 2010-2013 zijn de OZB-opbrengsten 2010 gebaseerd op het tarief 2009, vermeerderd met 3,5 %. Voorts zijn de voorlopige resultaten van de jaarlijkse hertaxatie op basis van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) naar de waardepeildatum 1 januari 2009 (1-1-2009) ten behoeve van het belastingjaar 2010 voor de tariefberekening van belang. De beoogde opbrengst en de waardeontwikkelingen geven aanleiding de huidige OZB-tariefpercentages met ingang van 1 januari 2010 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 landelijke waardeontwikkelingen, de communicatie over de nieuwe waarden, de gevolgen voor een gemiddelde woningbezitter en de macronorm.

Voorstel besluit

Door middel van vaststelling van de 3^e wijziging van "Verordening Onroerende-zaakbelastingen Cuijk 2007" de OZB-tariefpercentages voor het heffingsjaar 2010 als volgt vast te stellen:

	<u>Tarief 2010</u>	<u>(Tarief 2009)</u>
a. eigenarenbelasting woningen	0,0744 %	(0,0702 %)
b. eigenarenbelasting niet-woningen	0,1564 %	(0,1447 %)
c. gebruikersbelasting niet-woningen	0,1219 %	(0,1145 %)

Financiële consequenties

Voor de Programmabegroting 2010-2013 heeft dit besluit geen budgettaire consequenties. Alleen de vaststelling van de OZB-tariefpercentages voor 2010 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 2010 mee te zenden toelichting uitgebreid worden geïnformeerd. Daarnaast wordt al vanaf 2007 door velen en met succes gebruik gemaakt van een internettoepassing (WOZ-portaal) om taxatieverslagen op te vragen en alles over de Wet WOZ te weten te komen. Ook zal via diverse media worden gecommuniceerd over de waardeontwikkeling op de vastgoedmarkt tussen 1 januari 2008 en 1 januari 2009 (de waardepeildata) in relatie tot de effecten van de financiële en economische crisis.

Commissiebehandeling

Het voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Bestuur van 25 november 2009. Het verslag van deze vergadering is via het internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

Resultaten herwaardering 2010 (waardepeildatum 1-1-2009)

Uitgangspunt in de gemeentelijke begrotingspraktijk bij de tariefvaststelling in herwaarderingsjaren is altijd de gewenste opbrengst geweest. Middels de begroting 2010-2013 is besloten de opbrengsten uit de OZB met 3,5 % te laten stijgen. Uw raad heeft besloten dat er in 2009 in totaal ruim € 3,3 miljoen aan OZB moet binnenkomen. Het tarief moet wel worden aangepast naar aanleiding van de waardeontwikkeling van de WOZ-waarden tussen 1-1-2008 en 1-1-2009 en wel zodanig dat de gewenste opbrengst 2010 kan worden gerealiseerd. Dat wil zeggen: een hogere waarde leidt tot een lager tarief dan wel een lagere waarde leidt tot een hoger tarief om in ieder geval een gelijke opbrengst te realiseren. In een stijgende markt zijn namelijk de OZB-tarieven ook altijd verlaagd omdat uw raad de beoogde opbrengst wil realiseren. In een dalende markt is het omgekeerde het geval.

Voor het belastingjaar 2010 worden weer nieuwe waarden vastgesteld en bekendgemaakt. Vanaf 2008 wordt de WOZ-waarde, zoals bekend, jaarlijks vastgesteld. De WOZ-waarde voor het jaar 2010 wordt bepaald naar het waardeniveau op 1 januari 2009 (de zogenaamde waardepeildatum). Bijna alle nieuwe WOZ-waarden per 1 januari 2009 zijn inmiddels in beeld en gecontroleerd. 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.

Waardeontwikkeling

De waardeontwikkeling in de periode 1-1-2008 tot 1-1-2009 (1 jaar) is als volgt:

Woningen	-/-	1,4 % (daling)
Niet-woningen	+	0,2 % (stijging)

Daarbij loopt onze gemeente voor de woningen in grote lijnen iets uit de pas met de uitgangspunten die de beheerder van het Gemeentefonds in de meicirculaire 2009 heeft gehanteerd bij de maatstaf OZB-capaciteit. De voorlopige landelijke cijfers die in het voorjaar van 2009 door de Waarderingskamer voor de gemeentefondsbeheerder zijn verzameld, geven een lichte stijging van de woningwaarden tussen 1-1-2008 en 1-1-2009 van 0,55 % weer. Voor niet-woningen werd in mei 2009 de waardeontwikkeling over dezelfde periode op + 0,2 % geschat. Voor de woningen is de waardeontwikkeling in de gemeente Cuijk dus iets lager. Dat komt omdat er hier sprake is van een regionale waardeontwikkeling die afwijkt van de landelijke gemiddelden. Dat is in meer naburige gemeenten het geval. De waardeontwikkeling voor niet-woningen volgt in onze gemeente de landelijke trend.

Uiterlijk in week van 8 van 2010 zullen dan ook de nieuwe WOZ-waarden voor het belastingjaar 2010 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.), het achterblijven van de areaalontwikkeling (mutaties als gevolg van sloop en nieuwbouw/verbouw) en de derving door bezwaarschriften.

Communicatie over de nieuwe waarden

De financiële en economische crisis heeft onmiskenbaar grote invloed op de vastgoedmarkt. Dat zal ook nog wel even doorwerken. Marktprijzen worden door de crisis beïnvloed. Ook het aantal transacties loopt terug en de leegstand van bedrijfspanden neemt toe. Het zal dan ook heel lastig worden om de in februari 2010 vast te stellen nieuwe WOZ-waarden voldoende te onderbouwen met marktcijfers die in de nabije omgeving van de onroerende zaak zijn gemaakt. Dat gaan we uiteraard wel zo goed mogelijk proberen. Ook gevoelsmatig is een WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2009 in een - gelet op de recente publicaties - vooral ná 1 januari 2009 dalende markt lastig te accepteren en uit te leggen. Daar gaan wij ook iets aan proberen te doen en wel in de vorm van communicatie via de ons ten dienste staande media. De Waarderingskamer en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zullen de gemeenten daarin ondersteunen.

Berekening OZB-tariefpercentages 2010

Thans is dus opnieuw sprake van een nieuw WOZ-tijdvak na herwaardering. Het stijgingspercentage van 3,5 % 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 toekomstige areaalontwikkeling tussen de verschillende jaren buiten beschouwing te blijven. Bij de berekening van het tarief voor 2010 kan dus worden uitgegaan van de best beschikbare kennis over de waardeontwikkeling. Voor 2010 dient rekening te worden gehouden met een daling van de WOZ-waarden van woningen met 1,4 % en van de niet-woningen met 0,2 %. Op basis van een beoogde stijging van de OZB-opbrengsten met 3,5 % en de hiervoor geschetste uitgangspunten bij de tariefberekeningen kunnen de tariefpercentages 2010 als volgt worden vastgesteld:

1. OZB woningen eigenaren	0,0744 %	(was 0,0702 %)
2. OZB niet-woningen eigenaren	0,1564 %	(was 0,1447 %)
3. OZB niet-woningen gebruikers	0,1219 %	(was 0,1145 %)

Gevolgen voor gemiddelde woningbezitter.

De eigenaar van een woning met een (gemiddelde) WOZ-waarde van € 250.000 betaalde in 2009 aan OZB op jaarbasis € 175,50. Door de beoogde meeropbrengst en de waardedaling van zijn bezit met 1,4 % gaat hij in 2010 € 183,40 of € 7,90 (+ 4,5%) meer betalen. Het verschil tussen de 4,5 % en 3,5 % ligt met name aan de tariefcorrectie in verband met het achterblijven van de areaalontwikkelingen in vorige belastingjaren.

De macronorm

De limitering van de OZB-tarieven is zoals bekend 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 2010 is 4,3 %. Dit percentage bestaat uit 1,25 % inflatie, 2 % reële trendmatige groei en 1,05 % in verband met de afschaffing van de precario op kabels en leidingen. In het coalitieakkoord kredietcrisis staat dat moet worden ingezet op het vermijden van de stijging van de lokale lasten. Die lokale lasten zijn in onze gemeente overigens nog steeds erg laag. Wij verwijzen hierbij kortweg naar het onlangs aan uw raad uitgereikte belastingdrukoverzicht Land van Cuijk 1995-2011. Voor de OZB zal het Kabinet vasthouden aan de wettelijke macronorm. Met de voorgestelde verhoging van de OZB-tarieven met 3,5% blijft onze gemeente binnen deze macronorm. Het Kabinet verzoekt in het coalitieakkoord kredietcrisis de gemeenten nadrukkelijk prudent om te gaan met de ruimte die de macronorm voor 2010 biedt. Het is namelijk bijna zeker dat de eerdergenoemde reële groei van 2% feitelijk niet zal worden gehaald.

Resumé

De OZB-tariefpercentages voor woningen en niet-woningen voor het belastingjaar 2010 dienen te worden aangepast. Dit kan door middel van vaststelling van de 3^e wijziging van de "Verordening Onroerende-zaakbelastingen Cuijk 2007".

Cuijk, 10 november 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester