



VERGADERING GEMEENTERAAD 2009

Pre-adviesnr. 90 - a
Agendapunt
Onderwerp Vaststellen tarieven OZB en RWB 2010.

Middenbeemster, 15 december 2009

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor de tarieven van de OZB en de RWB 2010 te bepalen op:

1. 0,0875% voor de eigenaren.
2. 0,0680% voor de gebruikers.

> toelichting

In het preadvies van 24 november 2009, nr. 90 is aangegeven, dat nog onvoldoende gegevens beschikbaar waren om de tarieven van de onroerende-zaakbelastingen (OZB) en de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten (RWB) te bepalen. Gesteld is, dat vóór de raadsvergadering van 17 december 2009, waarin de wijzigingen van de belastingverordeningen worden behandeld, de gegevens wel bekend zijn.

Er zijn inderdaad voldoende gegevens bekend om de tarieven te berekenen. In het document 'Vaststellen tarieven OZB 2010', dat in de portefeuille ter inzage ligt, treft u de berekening aan. De tarieven 2010 zijn berekend op 0,0875% voor de eigenarenbelasting (was in 2009 0,0870%) en op 0,0680% voor de gebruikersbelasting (was in 2009 0,0706%).

De ontwikkeling van de tarieven geeft een wisselend beeld; het eigenarentarief stijgt met bijna 0,6%, maar het gebruikerstarief daalt met 3,7%. De stijging van het eigenarentarief was voorzien; de gemiddelde waardestijging is lager dan de stijging van de opbrengst. Bij het gebruikerstarief was een daling niet voorzien. Maar uit de gegevens van het taxatiebureau blijkt dat de waarde van de niet woningen meer is gestegen dan de waarde van de woningen. En alleen voor niet woningen heffen we nog OZB gebruikersdeel.

De waardestijging van de niet woningen is voor een belangrijk deel veroorzaakt door de agrarische objecten en het multifunctionele centrum in Zuidoostbeemster. De waardestijging van de agrarische objecten valt zo toe te lichten: Bij de taxaties van niet woningen maakt ATMP gebruik van de taxatiewijzers, die jaarlijks door het WOZdatacenter worden uitgebracht. Voor het opstellen van de taxatiewijzers werken de VNG, de Waarderingskamer, de 4 grote gemeenten en een aantal taxatiebureaus samen.

De taxatiewijzer voor agrarische gebouwen geeft kengetallen voor de woon- en bedrijfsgebouwen die op een agrarisch perceel aanwezig zijn. De kengetallen gelden voor een standaardoppervlakte van de gebouwen en er is bij aangegeven, hoe om te gaan met afwijkende maten van het gebouw. De kengetallen zijn onder meer afhankelijk van het bouwjaar. De kengetallen zijn verder afhankelijk van het materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen: beton, hout, metaal of steen.

In de taxatie 2009 is voor het eerst gebruik gemaakt van de taxatiewijzer. Probleem daarbij was, dat veelal niet bekend was, van welk materiaal de bedrijfsgebouwen waren gemaakt. Daarom is in 2009 van een gemiddelde van de kengetallen uitgegaan.

Om de betrouwbaarheid van de taxaties te vergroten is het afgelopen voorjaar een inventarisatie van alle agrarische objecten uitgevoerd. Het belangrijkste doel was om het materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen te bepalen. Maar tegelijkertijd is bekeken of in het gemeentelijke bestand wel alle gebouwen zijn opgenomen.

Bij de inventarisatie bleek, dat de bedrijfsgebouwen veelal van steen zijn. Gebouwen met stenen wanden hebben een hoger kengetal dan gebouwen van ander materiaal.

In de taxatiewijzer is ook een staffel van de kavelwaarde van een agrarisch bouwblok opgenomen. Deze wordt gemaakt voor verschillende delen van het land. Voor Beemster geldt het landbouwgebied Waterland en droogmakerijen. Gebleken is, dat de geanalyseerde grondprijs voor agrarisch gebruikte percelen voor de taxatie van 2009 flink hoger is dan voor de taxatie van 2008. De gemiddelde prijs is in 2009 ongeveer 18% hoger dan in 2008. Deze gestegen grondprijs komt ook tot uitdrukking in de kavelwaarde van de agrarische bouwblokken.

De verhoging van de waarde in 2010 heeft dus 3 redenen:

- de grondwaarde is hoger.
- de waarde van de bedrijfsgebouwen is hoger omdat het materiaalgebruik nu bekend is.
- in het bestand waren niet alle gebouwen opgenomen.

Natuurlijk is het ook mogelijk, dat in het bestand te veel gebouwen waren opgenomen. Dat wordt ook gecorrigeerd in 2010.

Bij de berekening van het tarief voor de gebruikersbelasting is rekening gehouden met een vast bedrag als reserve voor toekenning van bezwaarschriften. De oorzaak hiervan is dat de gevolgen van een bezwaarschrift tegen de waarde 2009, dat is ingediend voor de gebouwen van de Raphaelstichting, nog niet helemaal bekend zijn. De gebouwen van de Raphaelstichting zijn aangemerkt als niet woningen, maar het is mogelijk, dat deze gebouwen voor een belangrijk deel als woning moeten worden aangemerkt. Dat zou betekenen, dat er geen of veel minder OZB gebruikersdeel over geheven wordt. Dit is momenteel nog in onderzoek, en daarom is in de berekening een relatief hoge marge aangehouden.

Uit blz. 3 van het document 'Vaststellen tarieven OZB 2010' blijkt, dat de begrote opbrengsten van de OZB 2010 met de voorgestelde tarieven worden behaald; het is zelfs een fractie meer. Net als vorig jaar zijn de tarieven berekend op 4 cijfers achter de komma.

Van de woonboten, de enige objecten in de gemeente die vallen onder de RWB, is de waarde nog niet bekend. Maar gelukkig is er geen man overboord. In de eerste plaats moeten de tarieven van de RWB gelijk zijn aan die van de OZB. Verder is de geraamde opbrengst van de RWB maar een fractie van de opbrengst van de OZB eigenaarsdeel (€ 5.730 tegen € 1.056.106, dat is 0,0054%).

Wij stellen u voor om de tarieven van de OZB en de RWB 2010 vast te stellen op 0,0875% voor de eigenaren en 0,0680% voor de gebruikers.

> juridische consequenties

Beide belastingverordeningen moeten vóór 1 januari 2010 worden gewijzigd.

> financiële consequenties

Door het vaststellen van de voorgestelde tarieven realiseren we in 2010 de gewenste opbrengst die in het Belastingvoorstel 2010 zijn genoemd.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vroljiks