



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

### VOORSTEL

**Registratienummer** R-2012-0178  
**Bijlage(n)**  
**Onderwerp** Vaststellen tarieven 2013 OZB en RWB.

Middenbeemster, 4 december 2012

Aan de raad

#### Inleiding en probleemstelling

In het Belastingvoorstel 2013 hebben wij u voorgesteld om de tarieven van de OZB en de RWB (onroerende-zaakbelastingen en belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten) zodanig vast te stellen dat de volgende opbrengsten worden gerealiseerd:

- OZB eigenaardeel 1.291.000
- OZB gebruikersdeel 119.800
- RWB eigenaardeel 6.646

Bij deze geraamde opbrengst is rekening gehouden met een meeropbrengst als gevolg van nieuwbouw en verbouw (heel beperkt) en 2,25% verhoging (de reguliere aanpassing aan de hand van de inflatie).

De gemeenteraad heeft op 13 november 2012 het Belastingvoorstel aangenomen.

Dit besluit moeten we nu verwerken in de belastingverordeningen.

#### Oplossingsrichting

Om de tarieven te kunnen berekenen moeten voldoende gegevens bekend zijn van de waarde van de onroerende zaken waarover belastingen worden geheven. Deze gegevens zijn inmiddels bekend.

De aangeleverde gegevens worden op dit moment nog wel gecontroleerd. Naar onze mening hebben eventuele correcties niet te veel invloed meer op de totale waarde. Daarbij speelt wel een rol dat in de tarievenberekening rekening is gehouden met gevolgen van waardeverlagingen. De redenen voor waardeverlagingen zijn gegronde bezwaarschriften tegen de vastgestelde waarde, maar ook correcties van waardebedragen die nog in het bestand worden verwerkt voordat de beschikkingen en aanslagen OZB de deur uitgaan.

Uit de aangeleverde gegevens vallen verder nog de volgende correcties op de WOZ-waarde af te leiden:

- Kassen en de ondergrond hiervan die voor agrarische doeleinden worden gebruikt zijn vrijgesteld van de heffing van OZB. Na aftrek van de waarde van deze onderdelen krijgen we de OZB-waarde.
- Er zijn bedrijfsgebouwen waarvan onderdelen worden gebruikt als woning (de meeste boerderijen en woon-/winkelpanden). Sinds de afschaffing van de gebruikersbelasting voor woningen heffen we ook voor deze onderdelen geen OZB gebruikers meer.

Al met al zijn de aangeleverde gegevens voldoende betrouwbaar om de nieuwe tarieven te berekenen.

Op de aangeleverde waardebedragen verwerken we buiten de twee punten die hiervoor zijn gemeld nog de volgende correcties (positieve en negatieve):

- Een schatting van de waarde van de objecten die in 2012 nieuw zijn opgeleverd en van objecten die op 1 januari 2013 nog in aanbouw zijn. Door deze correctie wordt de waarde hoger. In deze correctie is o.a. rekening gehouden met de laatste woningen in Leeghwater fase 3 en de eerste 42 woningen in de Nieuwe Tuinderij.
- De belastingbedragen worden naar beneden afgerond op hele euro's. Dit geldt voor alle aanslagen, ook al zou die volgens de berekening uitkomen op € 199,99; ook dan wordt de aanslag € 199,00.
- We bouwen een marge in voor bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikkingen die verlaging van de waarde tot gevolg hebben. Hierbij houden we ook rekening met correcties in de aangeleverde waardebedragen die nog worden verwerkt voordat de beschikkingen en aanslagen de deur uitgaan. Deze correctie is bij de woningen hoger dan bij de niet-woningen. Dit komt omdat tegen de waarde van woningen verhoudingsgewijs meer bezwaren binnenkomen. Bij de woningen houden we rekening met een correctie van 2,5%, bij de niet-woningen is dat 1%.
- Op voorhand hanteren we al een correctie op de totale waarde van de woningen. Bij een korte beoordeling van de aangeleverde gegevens bleek dat bij een aantal woningen te weinig rekening is gehouden met de afwikkeling van waardebezwaren in 2012. Ook is bij een aantal woningen die in 2011 en 2012 zijn verkocht een te hoge waarde berekend in verhouding tot de verkoopprijs.

In de portefeuille ligt de berekening van de voorgestelde tarieven ter inzage.

Uit de berekening blijkt dat het eigenarentarief na afronding 0,1032% van de waarde wordt. Dit is in 2012 0,1004%. Dat betekent dat het tarief bijna 2,8% hoger wordt. Dat is voor een belangrijk deel het gevolg van de verhoging met 2,25% overeenkomstig het Belastingvoorstel. Verder speelt de meeropbrengst door nieuwbouw en verbouw een rol. Maar de totale waarde van de woningen is lager dan in 2012 als gevolg van de prijsdalingen bij de verkoop van woningen. Deze prijsdaling ligt tussen de 1% en 2%. (NB: Dit is een gemiddelde; er blijven uitschieters naar boven en naar beneden).

Het gebruikerstarief van 2013 is berekend op 0,0761%. Dit is in 2012 0,0734%. Dat betekent dat het gebruikerstarief ruim 3,5% hoger wordt. De redenen hiervoor zijn het zelfde als bij het eigenarentarief.

Ook de tarieven van de RWB moeten worden vastgesteld. Van de woonboten, en dat zijn de enige objecten in Beemster waarvoor deze belasting wordt geheven, zijn de voorlopige waardebedragen bekend. De waardeontwikkeling wijkt weinig af van die van de woningen. De heffingsbepalingen voor de OZB gelden ook voor de RWB. In de Gemeentewet is bepaald dat de tarieven van beide belastingen gelijk moeten zijn.

Voor de goede orde nog één mededeling: Voor objecten die op 1 januari 2013 nog in aanbouw zijn moeten we wel een WOZ-beschikking afgeven. Dit vloeit voort uit de wet WOZ.

Voor objecten in aanbouw leggen we ook aanslagen OZB eigenaardeel op. Bij de berekening van de inkomstenmaatstaf OZB van de algemene uitkering uit het gemeentefonds tellen objecten in aanbouw mee. Met andere woorden, het rijk gaat er zonder meer van uit dat voor dergelijke objecten OZB wordt geheven. En voor het eigenwoningforfait van de inkomstenbelasting telt een object in aanbouw ook mee.

De gemeente zou dus een dief van zijn eigen portemonnee zijn als er geen OZB wordt geheven van objecten in aanbouw.

Wij stellen u voor de tarieven van de OZB en de RWB 2013 vast te stellen op 0,1032% voor de eigenaren en 0,0761% voor de gebruikers. In de portefeuille liggen de wijzigingsverordeningen ter inzage.

**Meetbare doelstelling**

Door de vaststelling van de tarieven kunnen de geraamde opbrengsten worden gerealiseerd.

**Financiële consequenties**

Deze zijn in de begroting 2013 verwerkt.

**Overige consequenties**

N.v.t.

**Monitoring evaluatie**

Bij de jaarrekening 2013 zal blijken of de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd.

**Voorgesteld besluit**

Wij stellen u voor de tarieven van de OZB en de RWB in 2013 vast te stellen op 0,1032% van de waarde voor de eigenaren en 0,0761% van de waarde voor de gebruikers.

**Communicatie**

Nadat de wijzigingsverordeningen zijn vastgesteld wordt dit gepubliceerd in een huis-aan-huis blad.