



---

De raad van de gemeente Houten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2016;

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

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

### **Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen (Verordening onroerende-zaakbelastingen)**

#### **Artikel 1 Belastingplicht**

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor 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 (verder: de gebruiker), aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (verder: de gebruikgever); de gebruikgever is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op de gebruiker;
  - 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. Voor de eigenarenbelasting wordt als genothebbenende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbenende 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. Als voor 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 al is gebeurd bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
  - a. voor 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, voor zover 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 voor 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 0,2470%;
  - b. bij de eigenarenbelasting
    1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1379%;
    2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3161%.
2. Voor belastingbedragen tot € 10,-- vindt geen heffing plaats. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van op een aanslagbiljet verenigde verschuldigde bedragen onroerende-zaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

**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 1990 moeten de aanslagen worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede twee maanden later.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in tien gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
3. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

**Artikel 8 Nadere regels**

Het bestuur van de Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht 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 2015” vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2014, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 15 december 2015, 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 eerste dag na die van bekendmaking.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2017.
4. Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening onroerende-zaakbelastingen”.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 december 2016.

De griffier,

De voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong

## **Toelichting en berekening OZB 2017**

### **Toelichting**

Uitgangspunt bij de tariefstelling OZB (onroerendezaakbelastingen) is de geraamde opbrengst zoals neergelegd in de begroting 2017. Deze opbrengst is bepaald door de geraamde opbrengst van het huidige jaar (2016) te corrigeren voor inflatie. Hierin is ook een geraamde opbrengst voor areaaluitbreiding opgenomen.

### *Herwaardering*



Nadat de OZB-opbrengsten voor de begroting zijn geraamd, vindt de herwaardering plaats. In aansluiting op de geldende wetgeving heeft ook in 2016 een herwaardering plaatsgevonden. Daarbij is de waarde van alle onroerende zaken voor het belastingjaar 2017, naar het waarde niveau (waarde peildatum) op 1 januari 2016, opnieuw bepaald. De gemiddelde waardeontwikkeling voor woningen laat een waardestijging zien ten opzichte van het vorige herwaarderingsjaar en de waarde van de niet-woningen laat een daling zien.

#### *Waardeniveau onroerende zaken*

De gemiddelde waardeontwikkeling voor de woningen bedraagt afgerond +/- 6,6% en voor de niet-woningen afgerond +/- 2,9% op basis van gegevens die door de BghU zijn aangeleverd naar aanleiding van de herwaardering, welke in de loop van 2016 heeft plaatsgevonden.

Deze waardeontwikkeling is gerealiseerd tussen de waarde vaststelling op de vorige waarde peildatum 1 januari 2015 en de nieuwe waarde peildatum 1 januari 2016. Het betreft dus de waardeontwikkeling over een periode van één jaar. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de verkoopcijfers welke zijn gerealiseerd tot 1 januari 2016 en sluiten aan op het marktniveau.

#### *Toezicht Waarderingskamer (Waka)*

Door de Waka wordt onveranderd streng gecontroleerd op de voortgang en de kwaliteit van de werkzaamheden op het gebied van de Wet Waardering Onroerende zaken (Wet WOZ). Door toetreding bij de BghU vindt de Waka plaatsvinden op dat niveau.

#### *Macronorm*

De macronorm stelt dat de OZB-opbrengsten van alle gemeenten gezamenlijk niet meer mogen zijn dan vooraf door het Rijk bepaald. Het individueel overschrijden van deze norm heeft daarom geen consequenties zolang op landelijk niveau de OZB-opbrengsten de macronorm maar niet overschrijden.

Volgens cijfers van onderzoeksinstituut COELO stijgt de totale landelijke OZB-opbrengst in 2016

met € 89,6 miljoen, een stijging van 2,32%. De macronorm voor 2016 is 1,57%. Dat betekent een

overschrijding met € 28,7 miljoen. Tijdens het Bestuurlijk overleg financiële verhoudingen (Bofv)



van 28 april 2016 is geconstateerd dat de overschrijding van de macronorm 2016 optreedt doordat

de overschrijding uit 2015, die in mindering was gebracht op de norm voor 2016, niet volledig is

ingelopen. Besloten is de overschrijding van 2016 in mindering te brengen op de macronorm voor

2017, die daarmee uitkomt op 1,97%.

In Houten wordt de macronorm 2017 niet overschreden.

### *Tarief*

Voor de raming van de OZB opbrengsten zijn de geraamde inkomsten van 2016 geïndexeerd met het vastgestelde indexeringspercentage uit de begrotingsrichtlijnen (0,9%). Om tot een juiste tariefstelling te komen moet echter rekening gehouden worden met de gemiddelde waardeontwikkeling zoals deze zichtbaar wordt na afronding van die herwaardering. Ter illustratie het volgende voorbeeld:

$P \times Q = O$  waarbij:

P = OZB-tarief

Q = totale waarde

O = opbrengst ( geraamde opbrengst en ligt vast in de begroting)

Wanneer de gemiddelde waarde van de onroerende zaken stijgt (Q) zal het tarief (P) moeten dalen om geen meeropbrengsten (O) te genereren. Een gelijke redenering geldt in een dalende markt. Wanneer de gemiddelde waarde van de onroerende zaken daalt (Q), zal om de in de begroting geraamde opbrengst (O) te genereren het tarief (P) moeten stijgen.

Per saldo betekent bovenstaande dat voor zover er sprake is van lastenverzwaring deze wordt veroorzaakt vanuit de correctie van het tarief voor de inflatie.



Daarbij geldt één belangrijke kanttekening. Er wordt altijd en dus onveranderd gerekend met een gemiddelde waardeontwikkeling. Dit betekent dat er in individuele gevallen sprake kan zijn van lastenverzwaring maar ook van lastenverlichting. Dit is niet te voorkomen omdat er wettelijk maar drie OZB-tarieven kunnen worden vastgesteld. Eén tarief eigenarenbelasting woningen, één tarief eigenarenbelasting niet-woningen en één tarief gebruikersbelasting niet-woningen. Maatwerk in individuele gevallen is niet mogelijk en bij wet uitgesloten. Individuele effecten zijn dus niet te beïnvloeden.

### *Direct effect herwaardering op OZB-tariefstelling*

De herwaardering laat zien dat er in Houten voor de woningen sprake is van een waardestijging van de onroerende zaken, wat betekent dat het tarief zal dalen. Voor de niet-woningen geldt het omgekeerde. Door de waardedaling van de onroerende zaken zal het tarief moeten stijgen om tot de vastgestelde opbrengst uit de begroting te komen.

### **Berekening**

Categorie	Tarief 2015	Tarief 2016	Tarief 2017	Waarde Ontwikkeling*	Inflatie Correctie
Woningen / Eigenaren	0,1422%	0,1465%	0,1379%	+/- 7,19%	+/- 0,9%
Niet-Woningen / Eigenaren	0,3028%	0,3017%	0,3161%	-/- 3,73%	+/- 0,9%
Niet-Woningen / Gebruikers	0,2341%	0,2357%	0,2470%	-/- 3,73%	+/- 0,9%

\* De waardeontwikkeling is, gelijk aan voorgaande jaren, gecorrigeerd voor waardeontwikkelingen vanuit de te verwachten te honoreren bezwaarschriften in 2016.

Uitgangspunt bij de berekening van de tarieven is geen verschuiving van belastingdruk van niet-woningen naar woningen.

### *Berekening tarief*

De nieuwe tarieven zijn tot stand gekomen door de oude tarieven te corrigeren met de totale waardeontwikkeling gebaseerd op de door de BghU aangeleverde waarderingen en het in de begroting vastgestelde inflatiepercentage 2017.





Het OZB-tarief woningen 2017 wordt berekend via de volgende formule:

$$\text{Tarief 2017} = (\text{Tarief 2016} * (\text{inflatiepercentage} / \text{waardeontwikkeling})) * 100\%$$

$$\text{Tarief 2017} = (0,1465\% * (1,009 / 1,0719)) = 0,1379\%$$

Ter verduidelijking een rekenvoorbeeld:

<b>Woning A-straat 1</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Waarde	€ 250.000,-	€ 267.975,- (uitgaande van een waardeontwikkeling gelijk aan +/- 7,19%)
Ozb-tarief	0,1465%	0,1379%
Te betalen Ozb-eigenarenbelasting	€ 366,25	€ 369,54