



De raad van de gemeente Houten;

### **besluit**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 november 2017;

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

te wijzigen:

**De verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen (Verordening onroerende-zaakbelastingen) zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 15 december 2016.**

### **Artikel I**

Artikel 5 lid 1 komt als volgt te luiden:

Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:

- a. de gebruikersbelasting 0,2459%;
- b. bij de eigenarenbelasting
  1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1256%;
  2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3354%.

### **Artikel II**

De bepalingen die ingevolge dit wijzigingsbesluit worden gewijzigd, blijven van toepassing op de belastbare feiten die zich voor de in artikel III, onder b genoemde datum van ingang van de heffing hebben voorgedaan.

### **Artikel III**

Artikel 9 lid 4 wordt gewijzigd in:

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening onroerende-zaakbelastingen gemeente Houten”

## **Artikel VI**

- a. Dit wijzigingsbesluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
- b. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2018

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2017.

De griffier,

De voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong

## **Toelichting en berekening OZB 2018**

### **Algemeen**

Het afgelopen jaar is met de deelnemende gemeenten en de BghU samen een aantal keer gesproken om van elkaar te leren en te bespreken hoe de BghU bij de tariefsberekening kan faciliteren. De overleggen hebben geresulteerd in een globaal inzicht in de berekening van de tarieven van de andere gemeenten. Ook is er gezamenlijk een set gegevens ontwikkeld die door de BghU tweemaal per jaar wordt verstrekt. Deze gegevens worden door de deelnemende gemeenten gebruikt voor het bepalen van hun tarieven. Voor de berekening van de tarieven OZB 2018 is voor het eerst met deze nieuwe set gegevens gerekend. De gegevens zijn duidelijk omschreven zodat er geen verwarring kan ontstaan over hoe deze te interpreteren. De ontwikkelde set gegevens maakt het in het vervolg ook mogelijk om betere analyses te maken, omdat gegevens vergelijkbaar zijn.

De gegevens in deze memo zijn voor een groot deel ontleend aan deze nieuw ontwikkelde set gegevens die begin oktober van de BghU is ontvangen.

### **Toelichting**

Uitgangspunt bij de tariefstelling OZB (onroerendezaakbelastingen) is de geraamde opbrengst zoals neergelegd in de begroting 2018. Deze opbrengst is bepaald door de geraamde opbrengst van het huidige jaar (2017) 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 door de BghU plaats. In aansluiting op de geldende wetgeving heeft ook in 2017 een herwaardering plaatsgevonden. Daarbij is de waarde van alle onroerende zaken voor het belastingjaar 2018, naar het waardeniveau (waarde peildatum) op 1 januari 2017, opnieuw bepaald. De gemiddelde waardeontwikkeling voor zowel woningen als niet-woningen laat een waardestijging zien ten opzichte van het vorige herwaarderingsjaar.

### *Waardeniveau onroerende zaken*

De gemiddelde waardeontwikkeling voor de woningen bedraagt afgerond +/- 8,5% en voor de niet-woningen afgerond +/- 0,1% op basis van gegevens die door de BghU zijn aangeleverd naar aanleiding van de herwaardering, welke in de loop van 2017 heeft plaatsgevonden.

Deze waardeontwikkeling is gerealiseerd tussen de waardevaststelling op de vorige waarde peildatum 1 januari 2016 en de nieuwe waarde peildatum 1 januari 2017. Het betreft dus de waardeontwikkeling over een periode van één jaar. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de verkoopcijfers welke zijn gerealiseerd tot omstreeks 1 januari 2017 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 plaats 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 2017 met € 67 miljoen, een stijging van 1,69%. De macronorm voor 2017 is 1,97%. Dat betekent dat de stijging in 2017 binnen de macronorm blijft. In Houten wordt de macronorm 2017 niet overschreden.

### *Tarief*

Voor de raming van de OZB opbrengsten zijn de geraamde inkomsten van 2017 geïndexeerd met het vastgestelde indexeringspercentage uit de begrotingsrichtlijnen 2018 (1,4%). 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 (eigenaren) geldt dat de waardeontwikkeling (a.g.v. correcties uiteindelijk een waardedaling, zie hieronder toegelicht) leidt tot een stijging van het tarief om tot de vastgestelde opbrengst uit de begroting te komen. Voor de niet-woningen (gebruikers) geldt het omgekeerde.

<b>Categorie</b>	<b>Tarief 2016</b>	<b>Tarief 2017</b>	<b>Tarief 2018</b>	<b>Waarde Ontwikkeling *</b>	<b>Inflatie Correctie</b>
Woningen / Eigenaren	0,1465%	0,1379%	0,1256%	+/+ 11,35%	+/+ 1,4%
Niet-Woningen / Eigenaren	0,3017%	0,3161%	0,3354%	-/- 4,43%	+/+ 1,4%
Niet-Woningen / Gebruikers	0,2357%	0,2470%	0,2459%	+/+ 1,87%	+/+ 1,4%

\* Dit percentage van de waardeontwikkeling wijkt net als voorgaande jaren af van het hierboven in de tekst genoemde percentage voor waardeontwikkeling. Dat komt omdat in het percentage in de tabel ook een aantal waardecorrecties zijn meegerekend. Toelichting:

In de gepresenteerde waardeontwikkeling is voor de woningen, gelijk aan voorgaande jaren, een correctie opgenomen voor de te verwachten te honoreren bezwaarschriften in 2017. Deze blijkt in 2017 volgens opgave van de BghU hoger te zijn dan waarmee in de tariefstelling voor 2017 is gerekend. Dit zou een stijging van tarief tot gevolg hebben, immers de Q (waarde) daalt, waardoor de P (tarief) moet stijgen. Echter, de waarde van de peildatum 1 januari 2017 is door de BghU fors naar boven bijgesteld ten opzichte van de waarde waarmee is gerekend bij de tariefstelling 2017. Dit betekent dat de waardeontwikkeling per saldo fors hoger uitkomt, waardoor het tarief kan dalen.

Voor de niet-woningen (eigenaren) is de correctie voor de te verwachten te honoreren bezwaarschriften in 2017 ook fors hoger dan waarmee in de tariefstelling 2017 rekening is gehouden. Dat betekent dat de waardeontwikkeling hierdoor negatief beïnvloed wordt en leidt tot een waardedaling. Dit betekent dat doordat de Q (waarde) daalt, de P (het tarief) moet stijgen.

Voor de niet-woningen (gebruikers) is dit ook precies op dezelfde wijze aan de orde. Maar daar wordt het effect van een stijgend tarief door hogere te verwachten bezwaarschriften gecompenseerd door een veel lagere waarde van de leegstand. De lagere waarde van de leegstand betekent dat de waarde waarover OZB kan worden opgelegd hoger is, en dus leidt tot een lager tarief.

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 waarderings en het in de begroting vastgestelde inflatiepercentage 2017.

Het OZB-tarief woningen 2018 wordt berekend via de volgende formule:

$$\text{Tarief 2018} = (\text{Tarief 2017} * (\text{inflatiepercentage} / \text{waardeontwikkeling})) * 100\%$$

$$\text{Tarief 2018} = (0,1379\% * (1,014 / 1,1135)) = 0,1256\%$$

#### **Ter verduidelijking een rekenvoorbeeld:**

<b>Woning A-straat 1</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Waarde	€ 262.197-	€ 291.957,- (uitgaande van een waardeontwikkeling gelijk aan +/- 11,35%)
Ozb-tarief	0,1379%	0,1256%
Te betalen Ozb-eigenarenbelasting *)	€ 361,57	€ 366,63

\*) deze bedragen sluiten aan bij de Ozb-eigenarenbelasting die is genoemd in de paragraaf Lokale heffingen van de Begroting 2018