



De raad van de gemeente Houten;

besluit

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018;
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 en gewijzigd op 19 december 2017.

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 0,2336%;
- b. bij de eigenarenbelasting
 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1193%;
 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3174%.

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

- 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 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 december 2018.

De griffier,

De voorzitter,

W. van Zanen

W.M. de Jong

Toelichting en berekening OZB 2019

Algemeen

In 2017 is er door de BghU gezamenlijk met de deelnemende gemeenten 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. Ook voor de berekening van de tarieven OZB 2019 wordt met deze set gegevens gerekend. De gegevens zijn duidelijk omschreven zodat er geen verwarring kan ontstaan over hoe deze te interpreteren. Deze 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 de set gegevens die op 9 oktober 2018 van de BghU is ontvangen.

Toelichting

Uitgangspunt bij de tariefstelling OZB (onroerendezaakbelastingen) is de geraamde opbrengst zoals neergelegd in de begroting 2019. Deze opbrengst is bepaald door de geraamde opbrengst van het huidige jaar (2018) 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 2018 een herwaardering plaatsgevonden. Daarbij is de waarde van alle onroerende zaken voor het belastingjaar 2019, naar het waarde niveau (waarde peildatum) op 1 januari 2018, 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 +/- 7,5% en voor de niet-woningen afgerond +/- 3,2% op basis van gegevens die door de BghU zijn aangeleverd naar aanleiding van de herwaardering, welke in de loop van 2018 heeft plaatsgevonden. Deze waardeontwikkeling is gerealiseerd tussen de waardevaststelling op de vorige waarde peildatum 1 januari 2017 en de nieuwe waarde peildatum 1 januari 2018. 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 2018 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 2018 met € 95,3 miljoen, een stijging van 2,37%. De macronorm voor 2018 is 3,10%. Dat betekent dat de stijging in 2018 binnen de macronorm blijft. Ook in Houten wordt de macronorm 2018 niet overschreden.

Tarief

Voor de raming van de OZB opbrengsten zijn de geraamde inkomsten van 2018 geïndexeerd met het vastgestelde indexeringspercentage uit de begrotingsrichtlijnen 2019 (2,4%). 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 x 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 dit ook, de waardestijging van de onroerende zaken leidt tot een daling van het tarief om tot de vastgestelde opbrengst uit de begroting te komen.

Categorie	Tarief 2017	Tarief 2018	Tarief 2019	Waarde Ontwikkeling *	Inflatie Correctie
Woningen / Eigenaren	0,1379%	0,1256%	0,1193%	+/- 7,75%	+/- 2,4%
Niet-Woningen / Eigenaren	0,3161%	0,3354%	0,3174%	+/- 8,22%	+/- 2,4%
Niet-Woningen / Gebruikers	0,2470%	0,2459%	0,2336%	+/- 7,78%	+/- 2,4%

* Dit percentage van de waardeontwikkeling wijkt af van het hierboven in de tekst genoemde percentage. Dat komt omdat het percentage in de tabel ook een aantal waarde-correcties 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 2018. Deze blijkt in 2018 volgens opgave van de BghU lager te zijn dan waarmee in de tariefstelling voor 2018 is gerekend. Dit zou een daling van tarief tot gevolg hebben, immers de Q stijgt, waardoor de P moet dalen. Maar de waarde van de peildatum 1 januari 2018 is door de BghU fors naar boven bijgesteld ten opzichte van de waarde waarmee is gerekend bij de tariefstelling 2018. Dit betekent dat de waardeontwikkeling hoger uitkomt, waardoor het tarief nog verder kan dalen.

Voor de niet-woningen (eigenaren/gebruikers) is de correctie voor de te verwachten te honoreren bezwaarschriften in 2018 hoger dan waarmee in de tariefstelling 2018 rekening is gehouden. Maar de waarde van de peildatum 1 januari 2018 is door de BghU ook hier naar boven bijgesteld ten opzichte van de waarde waarmee is gerekend bij de tariefstelling 2018. Dit betekent dat de waardeontwikkeling inclusief een areaaluitbreiding hoger uitkomt, waardoor het tarief kan dalen.

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 2019.

Het OZB-tarief woningen 2019 wordt berekend via de volgende formule:

$$\text{Tarief 2019} = (\text{Tarief 2018} * (\text{inflatiepercentage} / \text{waardeontwikkeling})) * 100\%$$

$$\text{Tarief 2019} = (0,1256\% * (1,024 / 1,0775)) = 0,1193\%$$

Ter verduidelijking een rekenvoorbeeld:

Woning A-straat 1	2018	2018
Waarde	€ 278.375,-	€ 299.950,- (uitgaande van een waardeontwikkeling gelijk aan +/- 7,75%)
Ozb-tarief	0,1256%	0,1193%
Te betalen Ozb-eigenarenbelasting	€ 349,64	€ 357,84