

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	4 december 2017
Agendapunt	12
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder A.G.J. Bosch
Zaaknummer	4673-2017
Datum B&W-besluit	21 november 2017

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen 2018 en de Legesverordening 2018

BIJLAGEN:

- de Verordening onroerende zaakbelastingen 2018
- de Legesverordening 2018 inclusief de bijbehorende tarieventabel

INLEIDING

De lokale heffingen vormen een belangrijk onderdeel van de "eigen" inkomsten van de gemeente en dienen als instrument om te komen tot gewogen beslissingen rond de keuzen van (nieuwe) voorzieningen in relatie tot de belastingdruk voor de burgers. In artikel 216 Gemeentewet staat, dat de gemeenteraad besluit tot het invoeren, wijzigen of afschaffen van een gemeentelijke belasting door het vaststellen van een belastingverordening.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen 2018 en de Legesverordening 2018 zodat de geraamde belastingopbrengsten voor de begroting 2018 kunnen worden gerealiseerd. Het verzenden van WOZ-beschikkingen en OZB- en legesaanslagen wordt hierdoor mogelijk.

KADER

Onroerendezaakbelastingen: artikel 220 t/m 220h Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken. Leges: Artikel 156 lid 2 aanhef en onderdeel h, artikel 216 en artikel 220 t/m 229 Gemeentewet en de artikelen 2, tweede lid, en 7 van de Paspoortwet.

Rijksbeleid

De macronorm onroerende zaak belastingen (OZB) wordt voor 2018 nog gecontinueerd als instrument. Voor 2018 bedraagt de norm volgens afgesproken berekeningssystematiek 3,1 %.

Gemeentelijk beleid Olst-Wijhe

Voor de lokale heffingen worden de volgende gemeentelijke kaders gehanteerd:

- De Beleids- en financiële begroting 2018-2021 vastgesteld door uw raad d.d. 6 november 2017.
- De te volgen beleidslijn voor de belastingheffing vindt haar basis in de door uw gemeenteraad vastgestelde Begrotingsrichtlijnen.
- Voor de OZB wordt uitgegaan van een inflatiecorrectie 0%. De tarieven worden aangepast omdat de waarde van het vastgoed zich ontwikkelt.
- Voor tariefgebonden heffingen en leges geldt in principe het uitgangspunt om (gefaseerd) te streven naar 100% kostendekking.

Samenwerking belastingen DOWR

De heffing en invordering van de gemeentelijke belastingen en de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken wordt in DOWR samenwerkingsverband uitgevoerd. De belastingverordeningen van de DOWR gemeenten zijn ten aanzien van de uitvoering zoveel mogelijk op elkaar afgestemd en gebaseerd op de modellen van de VNG. De gemeente Olst-Wijhe bepaalt altijd zelf de tarieven en de uitgangspunten van de verordeningen. De bijzonderheden zijn per verordening opgenomen onder het kopje "argumenten".

Kostenonderbouwing algemeen

Vanaf 2017 is in de paragraaf lokale heffingen van de begroting een overzicht van baten en lasten voor de heffingen opgenomen waarbij er sprake is van het verhalen van kosten. Voor de diverse heffingen die hoogstens kostendekkend mogen zijn is inzichtelijk gemaakt of de geraamde baten de ter zake geraamde lasten niet overschrijden. Er wordt aangesloten op de nieuwe regels van het BBV.

ARGUMENTEN/DRAAGVLAK

Onroerende Zaakbelastingen

De belangrijkste inkomstenbron van de gemeente, waarover het gemeentebestuur zelf zeggenschap heeft zijn de onroerende zaakbelastingen (lees verder OZB).

De tariefstelling is gebaseerd op de in de begroting 2018 vastgestelde opbrengst.

Voor de ramingen 2018 van de ozb-tarieven wordt uitgegaan van een inflatiecorrectie van 0%. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Dit heeft gevolgen voor de jaarlijkse ozb-tariefberekeningen mede omdat het vastgoed in de gemeente een waardeontwikkeling kent.

De tariefbepaling OZB is afhankelijk van de uitkomsten van de herwaardering 2018. Voor 2018 wordt de waarde bepaald naar het waarde niveau op 1 januari 2017. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Op basis van deze waardering wordt het OZB tarief bepaald. De herwaardering voor 2018 is nog niet geheel afgerond. Er is een tussentijdse analyse uitgevoerd ten aanzien van de waardeontwikkeling. Na afronding van de herwaardering wordt de definitieve analyse van de waardeontwikkeling uitgevoerd. De voorlopige gemiddelde waardeverandering voor een woning tussen de vorige waardepeildatum (1-1-2016) en de nieuwe waardepeildatum (1-1-2017) is circa 4%. Voor de niet woningen is de waardestijging circa 1,5%.

Tariefberekening OZB en tariefbepalende elementen

I Algemeen

Voor de vaststelling van de tarieven zijn alle objecten meegenomen die op 1 januari 2017 in de belastingadministratie waren opgenomen.

II Tariefberekening en tariefbepalende elementen

Informatie over de methode van tariefberekening en de uitkomst van de herwaardering is opgenomen in de bijlage.

Bij de vaststelling van de geraamde opbrengst voor 2018 is de bij de begroting 2017 geraamd opbrengst voor belastingjaar 2017 uitgangspunt geweest. De opbrengst 2017 is vermeerderd met het vastgestelde trendmatige stijgingspercentage van 0%. Daarnaast zijn de volgende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2018:

1. De geraamde opbrengst voor 2018 bedraagt € 4.133.000,-.
2. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2018 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 1.972.407.006,- (woningen € 1.693.896.002,- en niet woningen € 278.511.004,-, Hierbij moet worden aangetekend dat de algehele hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen. Er is rekening gehouden met de objecten die vrijgesteld zijn van heffing.
3. De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
4. De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt ca. 4 %, de gemiddelde waardestijging voor niet woningen bedraagt ca. 1,5%.
5. De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woning.

6. Voor verminderingen (bezwaar) is een taxatiewaarde geraamd van € 1.553.672,- voor de categorie woningen en een bedrag van € 4.012.149,- voor de categorie eigenaren niet-woning en van € 2.624.526 voor gebruikers niet woningen.
7. Voor de leegstand van de niet-woningen is een taxatiewaarde geraamd van € 7.195.610,-.
8. Om voor de diverse belastingonderdelen de geraamde opbrengst te genereren moeten de tarieven voor de niet woningen gelet op de uitkomst van de bezwaarafhandeling 2017 en hogere leegstand worden verhoogd. Om de lastendruk OZB binnen de verschillende categorieën meer evenredig te verdelen wordt voorgesteld de tarieven voor de niet-woningen te handhaven op het niveau van 2017.

Rekening houdend met vorenstaande factoren kunnen de volgende tarieven als percentage van de heffingsmaatstaf worden berekend:

- A: voor de gebruikersbelasting
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2228 %;
- B: voor de eigenarenbelasting
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1710 %;
 - voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2839 %

Wij stellen u voor op basis van het vorenstaande de OZB tarieven vast te stellen.

Leges

Voor de legesverordening geldt dat de opbrengsten van de totale legesverordening niet hoger mogen zijn dan de kosten. De afgelopen jaren is de kostendekkendheid voor verschillende leges al onderzocht en zijn de tarieven voor onder andere de WABO-leges en de APV-gerelateerde leges op verschillende punten aangepast. Voor 2018 zijn de reeds aanwezige gegevens met betrekking tot de kostendekkendheid geactualiseerd. Voor een aantal posten is er geen berekening van de kostendekkendheid voorhanden, hier is voor 2018 uitgegaan van een indexering met 1%. Daarnaast is rekening gehouden met wettelijk bepaalde (maximum-) legestarieven (zoals voor paspoorten en rijbewijzen).

In het kader van het ontzorgen en ontlasten van evenementenorganisaties zijn een aantal legestarieven op nihil gezet. Dit betreft een aantal leges die te maken hebben met het organiseren van evenementen en het inzamelen en collecteren voor een charitatief of ideëel doel. In de begroting is hiervoor structureel een bedrag van € 8.500,- opgenomen (zie ook vaststelling begroting 2018 en meerjarenraming 2019-2021 en 1^e begrotingswijziging 2018 (zaak 2648-2017)). Het betreft hier de volgende tarieven uit de tarieventabel:

Artikel	Omschrijving
1.20.6.1	Inzamelen kleding 1 dag
1.20.7.1	Collecteren >1 dag
1.20.10.2	Ontheffing wedstrijd op de weg (Wegenverkeerswet 1994)
1.20.10.3	Verkeersregelaars aanwijzing groslijst
1.20.10.4	Verkeersregelaars aanwijzing jaarlijks
1.20.10.5	Ontheffing stoken art 5:34 APV
3.2.1.1	Vergunning evenement, A
3.2.1.2	Vergunning evenement, B
3.2.1.3	Vergunning evenement, B+
3.6.3	Vergunning brandveilig gebruik als onderdeel van een evenement of snuffelmarkt

Naar aanleiding van aanpassing van wettelijke (maximum-)tarieven zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd.:

Het tarief voor een rijbewijs stijgt voor 2018 van € 38,95 naar € 39,45.

Voor een paspoort voor volwassenen stijgt het tarief van € 64,75 naar € 65,30.

Voor een paspoort voor minderjarigen stijgt het tarief van € 51,45 naar € 52,00.

Voor een identiteitskaart voor volwassenen stijgt het tarief van € 50,65 naar € 51,05.

Voor een identiteitskaart voor minderjarigen stijgt het tarief van € 28,60 naar € 29,05

Voor een gezondheidsverklaring betreffende de lichamelijke en geestelijke geschiktheid tot het besturen van motorvoertuigen stijgt het tarief van € 37,20 naar € 38,20."

Bij wijziging van andere wettelijk vastgestelde tarieven vóór 1 januari 2018 kan het tarief op grond van artikel 10 van de Legesverordening nog door ons college van B&W aangepast worden.

Tarieven tot € 5,- zijn niet afgerond. Tarieven van € 5,- en meer zijn afgerond op € 0,05.

Voor een aantal verstrekkingen van het Klantcontactcentrum wordt het tarief aangepast en gelijkgetrokken op een bedrag van € 10,90, dit betreft:

Hoofdstuk 1.4.2.1 en 1.4.4.1	Verstrekkingen uit de Basisregistratie Personen
Hoofdstuk 1.5	Verstrekkingen uit het Kiezersregister
Hoofdstuk 1.9.2	Bewijs van in leven zijn
Hoofdstuk 1.9.3	Legaliseren van een handtekening
Hoofdstuk 1.9.4	Bewijs van Nederlanderschap

Gebleken is dat de in de legesverordening genoemde omschrijving van standplaatsen (Titel 1, hoofdstuk 14 van de tarieventabel) niet overeenkomt met de in de "Nadere regels standplaatsen gemeente Olst-Wijhe" genoemde soorten standplaatsen, te weten: de vaste standplaats, de seizoenstandplaats en de incidentele standplaats. Om de Legesverordening gelijk te trekken worden de tariefsomschrijvingen van Titel 1 hoofdstuk 14 van de tarieventabel als volgt aangepast:

1.14	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het verstrekken van een vergunning voor het innemen van een standplaats in de gemeente geldig voor:	
1.14.1	a. een incidentele standplaats voor een dag (voorheen: "een dag")	€ 50,65
	b. een incidentele standplaats voor meer dan één dag (voorheen: "een week of gedeelte van de week, maar meer dan één dag")	€ 91,65
	c. een standplaats voor een product dat gebonden is aan een bepaalde periode per jaar (voorheen: "een maand of een gedeelte van een maand, maar meer dan een week")	€ 126,45
	d. een vaste standplaats per jaar (voorheen: "een jaar of een gedeelte van een jaar, meer dan één maand")	€ 161,75

Kwijtschelding

Voor de onroerende zaakbelastingen en de leges wordt geen kwijtschelding verleend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de voorstellen wordt de totale leges- en OZB opbrengst zoals opgenomen in de begroting 2018-2021 gerealiseerd.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling door uw raad dienen de Verordeningen op de juiste wijze bekendgemaakt te worden en dienen de aanslagen volgens de verordeningen te worden opgelegd aan de belastingplichtigen.

VOORSTEL

Vast te stellen:

1. de Verordening onroerende zaakbelastingen 2018;
2. de Legesverordening 2018 inclusief de bijbehorende tarieventabel;
3. vast te stellen de 2^{de} begrotingswijziging 2018.

BIJLAGE (onderdelen)

1. Tariefberekening
2. Financiële onderbouwing
3. Lastendruk

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
DOWR-belastingsamenwerking
Telefoonnummer: 0570-693672

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen
2018 en de Legesverordening 2018

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017;

gelet op artikel 156 lid 2 aanhef en onderdeel h, artikel 216 en artikel 220 t/m 229 Gemeentewet en de artikelen 2, tweede lid, en 7 van de Paspoortwet;

besluit:

vast te stellen:

1. de Verordening onroerende zaakbelastingen 2018;
2. de Legesverordening 2018 inclusief de bijbehorende tarieventabel;
3. vast te stellen de 2^{de} begrotingswijziging 2018.

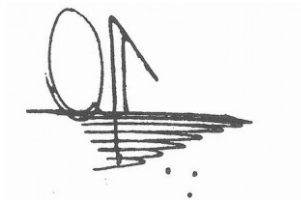
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 4 december 2017.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter



B.A. (Bart) Duursema



A.G.J. (Ton) Strien

Bijlage

1. Tariefberekening

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelasting (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen vast. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.

Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000,- is dan € 200,-. ($0,1\% \times € 200.000,-$).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.

De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen enzovoorts. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daar uit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

De waarde van de individuele woning maal het tarief(=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaalt met welk % de opbrengst van de OZB per jaar stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

2. Financiële onderbouwing

Algemeen

De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt ca. 4%, de gemiddelde waardestijging van niet-woningen bedraagt ca. 1,5%. Voor elk individueel object is de waardeontwikkeling anders, waarbij er verschillen op kunnen treden ten opzichte van de waarde vaststelling voor een voorgaande waardepeildatum.

soort-OZB	geraamde opbrengst			stijging %
	begroting 2017	begroting 2018		
OZB-eigenaren woning	2.832.000	2.856.000		0,85
OZB-eigenaren niet-woning	793.000	793.000		0,00
OZB-gebruikers niet-woning	484.000	484.000		0,00
	4.109.000	4.133.000		0,58
Hieronder een overzicht van de resultaten van de herwaardering en een inschatting van bezwaar en leegstand voor belastingjaar 2018				
woningen	waarde	niet-woningen	waarde eigendom	waarde gebruik
herwaardering (exclusief areaal)	1.688.376.002	herwaardering (exclusief areaal)	278.511.004	216.155.005
bij: ingeschat areaal 2017	5.520.000			
af: inschatting bezwaar 2018	-1.553.672	af: inschatting bezwaar 2018	-4.012.149	-2.624.526
totaal waarde tbv tarief OZB-eigenaar	1.692.342.330	totaal waarde tbv tarief OZB-eigenaar	274.498.855	213.530.479
		af: leegstand	nvt	-7.195.610
		totaal waarde tbv tarief OZB-gebruiker		206.334.869
Voorstel tarief 2018				
soort-OZB	Tarief 2017	Tarief 2018	Mutatie tarief 2018 tov 2017	bijgestelde opbrengst 2018
OZB-eigenaren woning	0,1770%	0,1710%	-3,4%	2.894.000
OZB-eigenaren niet-woning	0,2839%	0,2839%	0,0%	779.000
OZB-gebruikers niet-woning	0,2228%	0,2228%	0,0%	460.000
				4.133.000

3. Lastendruk

Woonlastenoverzicht 2018

De tariefsaanpassingen voor 2018 leiden voor wat betreft de belangrijkste tarieven tot het volgende beeld:

Uitgegaan is van de gemiddelde WOZ-waarde van een woning voor 2017 van € 219.000;

Het tarief voor 2017 is € 219.000,- x 0,1770% (tarief 2017) is € 387,63.

Voor 2018 geldt een voorlopige gemiddelde waardestijging van 4%.

Dit resulteert in een gemiddelde woningwaarde van € 227.000 (afgerond).

De berekening van de OZB 2018 is waarde woning € 227.000 x 0,1710% (tarief 2018) is € 388,17.

Voor de afvalstoffenheffing gaan we uit van het basistarief van € 119,04 (was € 117,- in 2017)

- container voor restafval (240 liter) 5 aanbiedingen (in 2017 en begroting 2018 is uitgegaan van 7 aanbiedingen).*)
- Kosteloze GFT afval (ook in 2017).
- Kosteloze PMD inzameling (plastic, metaal, drankenkartons).
- Het tarief voor rioolheffing huishoudens is voor 2018 € 218,40 (was 214,20)

De lastendruk voor de burger in 2018 komt neer op:

	Tarief 2017	Tarief 2018	Lastenmutatie
Afvalstoffenheffing (basis)	€ 117,00	€ 119,04	1,74%
240 liter (rest) *)	€ 64,47	€ 46,05	-28,6%
140 liter (gft)	€ 0,00	€ 0,00	
Rioolrecht huishoudens	€ 214,20	€ 218,40	1,96%
Woonlasten gebruiker	€ 395,67	€ 383,49	-3,07%
OZB eigendom	€ 387,63	€ 388,17	0,14%
Woonlasten gebruiker / eigenaar	€ 783,30	€ 771,66	-1,48%

*) Op basis van recente gegevens uit de DVO-rapportage (3^e kwartaal) van de ROVA wordt fors minder restafval aangeboden. Om deze reden is de ramingen van het aantal ledigingen bijgesteld van 7 naar 5 aanbiedingen.

Toelichting:

Deze tabel geeft een indicatie van de daling van de lastendruk 2018 ten opzichte van 2017. De lastendruk voor de eigen woningbezitter daalt met 1,48%.

Ondanks een waardestijging wijzigt de hoogte van de gemiddelde aanslag OZB nauwelijks.

Voor huurders (geen OZB) is de lastenvermindering 3,07%.