

Vaststelling verordening onroerende-  
zaakbelastingen 2005.

Emmeloord, 9 november 2004.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

1. Tariefdifferentiatie toepassen voor de onroerende- zaakbelastingen;
2. Vaststellen verordening onroerende-zaakbelastingen 2005.

**Advies raadscommissie.**

Vaststelling verodening onroerende-zaakbelastingen 2005.

De fracties van PvdA, Christen Unie, SGP en D'66 stemmen in met het voorstel.

De fracties van VVD, CDA en Politieke Unie maken een voorbehoud.

---

**Aanleiding.**

In de raadsvergadering van 25 maart 2004 heeft uw raad de richtlijnen voor de begroting 2005 vastgesteld. Daarbij heeft u onder meer besloten om de tarieven voor de gemeentelijke heffingen, waaronder ook de onroerende- zaakbelastingen (OZB) valt, voor komend jaar met 2% te verhogen. Bovendien is het noodzakelijk om vanuit het bezuinigingsplan 2004 –2008 (raadsbesluit van 12 november 2003) voor 2005 een meeropbrengst voor de OZB te realiseren van EUR 125.500,00, zijnde een extra tariefstijging van ongeveer 2%.

**Probleemstelling.**

Met ingang van 1 januari 2005 gelden ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor alle in Nederland gelegen onroerende zaken nieuwe waarden. De algehele hertaxatie van alle onroerende zaken binnen onze gemeente is nagenoeg afgerond. Vanaf 2005 geldt als waardepeildatum 1 januari 2003. De huidige waardepeildatum is januari 1999. De waarden worden in beginsel vastgesteld voor een periode van vier jaren: 2005-2008.

In onze gemeente is de waarde van de woningen tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2003 sterk gestegen. Ten opzichte van de vorige waardepeildatum is er een duidelijk verschil in de waardeontwikkeling tussen woningen en niet-woningen. Landelijk gezien zijn de waarden van woningen veel harder gestegen dan de waarden van de niet-woningen. Binnen de gemeente Noordoostpolder is van deze situatie ook sprake. De woningen zijn gemiddeld gestegen met 58% tegenover een gemiddelde stijging van de niet-woningen van 21%.

Nu de nieuwe waardegegevens bekend zijn kunnen de tarieven voor de OZB voor 2005 worden vastgesteld, waarbij als uitgangspunt geldt dat de waardeverhogingen niet tot een hogere belastingopbrengst mogen leiden dan begroot voor 2005.

**(Wettelijk) beleidskader.**

De gemeente heeft de mogelijkheid op grond van artikel 220 van de Gemeentewet OZB te heffen. De OZB kent daarbij twee directe belastingen te weten een gebruikersbelasting en een eigenarenbelasting. De belasting wordt geheven van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken. De heffingsmaatstaf daarbij is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ. De Wet WOZ regelt de waardering van onroerende zaken ten behoeve van de diverse heffende instanties (gemeente, waterschap en de belastingdienst).

In de Gemeentewet staat verder vermeld dat het tarief moet worden gesteld op een vast bedrag voor iedere volle EUR 2.268,00 van de heffingsmaatstaf. Verder stelt de Gemeentewet grenzen aan de verschillen in de verhouding tussen de tarieven voor de eigenarenbelasting en de gebruikersbelasting en kent de wet een maximum toe aan tariefdifferentiatie.

**Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**

Als gevolg van de grote verschillen in waardestijging tussen woningen en niet-woningen zal er een lastendrukverschuiving optreden van de niet-woningen naar de woningen. Daarnaast ontstaan er binnen bepaalde groepen woningen en niet-woningen verschuivingen als gevolg van verschillen in waarde-ontwikkeling en doen zich individuele uitschieters voor. Om de belastingdrukverschuivingen ongedaan te maken bestaat de mogelijkheid om tariefdifferentiatie in te voeren. Onze gemeente kent thans voor zowel de woningen als de niet-woningen hetzelfde OZB-tarief. De mogelijkheid bestaat dus om hierin een differentiatie aan te brengen waarbij het tarief voor de woningen lager komt te liggen dan het tarief voor de niet-woningen.

Ook tijdens de herwaardering van de twee voorgaande WOZ-tijdvakken zijn de waarden van woningen sterker gestegen dan de waarden van niet-woningen. Het grote verschil met de huidige herwaardering is namelijk dat destijds de waardestijging tussen woningen en niet-woningen beduidend geringer was. Bij de herwaardering 1997-2000 bedroeg het verschil 11% en bij de herwaardering 2001-2004 lag het onderlinge verschil op 9%. De stijging van de OZB-aanslag voor woningen was in absolute bedragen daardoor beperkt. Met in achtneming van deze twee gegevens, heeft uw raad destijds besloten af te zien van enige vorm van tariefdifferentiatie. De huidige waardeverschuivingen laten echter een heel ander beeld zien.

Zonder gebruik te maken van enige vorm van tariefdifferentiatie zullen op basis van de nieuwe waarden de tarieven voor respectievelijk de gebruikersbelasting en de eigenarenbelasting voor 2005 uitkomen op EUR 1,93 en EUR 2,41. Voor een OZB-aanslag voor een gemiddelde woning heeft dit tot gevolg dat de aanslag met EUR 34,50 omhoog gaat. Dit betekent een stijging van 13,46% ten opzichte van de OZB-aanslag voor 2004. Een gemiddelde niet-woning daarentegen zal de OZB-aanslag voor 2005 zien dalen met EUR 73,52; een daling van 11,53%.

Een andere overweging voor wel of niet tariefdifferentiatie is dat naar alle waarschijnlijkheid de "Zalmsnip" met ingang van 2005 door het Rijk wordt afgeschaft. Bovenop de stijging van de OZB-aanslag zal de burger geconfronteerd worden met nog een lastenverzwaring van EUR 45,38. Tegenover deze lastenstijging staat vanuit het Rijk voor 2005 geen enkele financiële compensatie. Hiermee rekening houdend stellen wij u voor over te gaan tot tariefdifferentiatie tussen woningen en niet-woningen, waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat voor zowel de gemiddelde woning als de niet-woning de aanslag OZB ten opzichte van 2004 met ongeveer 4% stijgt. Zonder herwaardering zou de aanslag OZB ook met 4% zijn gestegen, namelijk de trendmatige stijging van de OZB-tarieven van 2% en een extra stijging van ongeveer 2% i.v.m. de taakstelling vanuit het dekkingsplan 2004-2008.

De tariefstelling ziet er dan als volgt uit:

		2005 (per € 2.268,00 waarde-eenheid)	2004 (per € 2.268,00 waarde-eenheid)
Woningen	eigenarentarief	EUR 2,21	EUR 3,31
	gebruikerstarief	EUR 1,77	EUR 2,65
	totaal	EUR 3,98	EUR 5,96
Niet-woningen	eigenarentarief	EUR 2,85	EUR 3,31
	gebruikerstarief	EUR 2,28	EUR 2,65
	totaal	EUR 5,13	EUR 5,96

Voor tariefdifferentiatie geldt te allen tijde dat een voordeel voor de ene groep belastingplichtigen, een nadeel voor de andere groep betekent. Daarnaast blijven er binnen de verschillende categorieën verschillen bestaan. Deze verschillen kunnen niet worden opgevangen door het toepassen van tariefdifferentiatie.

Met inachtneming van het voorgaande stellen wij u voor gedeeltelijke tariefdifferentiatie toe te passen, waarbij voor zowel een gemiddelde woning als niet-woning de OZB-aanslag voor 2005 met ongeveer 4% zal stijgen.

**Financiën/Planning.**

In de begroting 2005 is de raming van de opbrengst onroerende-zaakbelastingen verwerkt.

**Communicatie.**

De vaststelling van de verordening wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet. In de Noordoostpolder zal de vaststelling van de verordening worden gemeld. Daarnaast zal meerdere malen in de Pluspagina aandacht worden geschonken aan de nieuwe WOZ-waarden en de gevolgen hiervan voor onder andere de onroerende-zaakbelastingen. Ook op de gemeentelijke website wordt een uitgebreid artikel geplaatst.

**Achterliggende documenten.**

Berekening van het tijdvakpercentage voor het tijdvak 2005-2006 versie 2.2 van de VNG.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris. de burgemeester.

Portefeuillehouder : T. Bij de Vaate

Steller : P. Zuidema; tel.633407;p.zuidema@gemnop.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 november 2004, no. 14679-1;

gelet op de artikelen 220 tot en met 220h, 229d, eerste lid, aanhef en onderdeel a, en tweede lid en artikel 255a van de Gemeentewet;

alsmede het voorstel van wet tot Wijziging van de Gemeentewet in verband met de afschaffing van de lokale lastenverlichting van EUR 45,38 (Kamerstukken 29 701);

alsmede het voorstel van wet tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken en enige andere wetten (meer doelmatige uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken) (Kamerstukken 29 612);

**B E S L U I T:**

vast te stellen de

VERORDENING op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen 2005.

Artikel 1

Belastingplicht

1. Onder de naam "onroerende-zaakbelastingen" worden terzake van 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 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 de leden van een huishouden aangemerkt als gebruik door een door de in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet bedoelde gemeenteambtenaar aan te wijzen lid van dat huishouden;
  - b. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven; degene die het deel in gebruik heeft gegeven is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven;
  - c. 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. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de kadastrale registratie is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2

Belastingobject

Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 3Maatstaf 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 tijdvak waarbinnen het in artikel 1 bedoelde kalenderjaar valt.
2. Indien met betrekking tot 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, 19, eerste lid, onderdelen b en c, tweede lid, onderdelen b en c, 20, tweede lid, en 22, derde lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij het bepalen van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voorzover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
  - a. ten behoeve van 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, voorzover 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 bezinningskomsten 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 in artikel 1, derde lid, onderdeel b, van die wet bedoelde voorwaarden 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. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken,abri's, hekken en palen;
  - k. plantsoenen, parken, waterpartijen;
  - l. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.

Artikel 5Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting is voor elke volle EUR 2.268,00 van de heffingsmaatstaf
  - a. bij de gebruikersbelasting
    1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen EUR 1,77
    2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen EUR 2,28
  - b. bij de eigenarenbelasting
    1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen EUR 2,21
    2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen EUR 2,85

Artikel 6Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 6-ALokale lastenvermindering

1. Het bedrag van de gebruikersbelasting wordt voor het gebruik van onroerende zaken, steeds voorzover het betreft zaken die geheel of gedeeltelijk tot woning dienen, verminderd met een bedrag van EUR 45,38.
2. Indien het bedrag na een vermindering als bedoeld in het eerste lid negatief is, wordt een aanslag tot dit negatieve bedrag vastgesteld.
3. Indien terzake van de gebruikersbelasting het op de voet van artikel 255 van de Gemeentewet kwijt te schelden bedrag lager is dan het bedrag dat zou zijn kwijtgescholden indien de vermindering, bedoeld in het eerste lid, niet was toegepast, wordt het verschil tussen die bedragen door de in artikel 231, tweede lid, onderdeel c, van de Gemeentewet bedoelde gemeenteambtenaar bij een voor administratief beroep bij het college van burgemeester en wethouders vatbare beschikking vastgesteld en uitbetaald aan degene die om kwijtschelding verzoekt.

Artikel 7Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald uiterlijk twee maanden na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, minder is dan EUR 2.000,00 en zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische incasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in 10 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 8Nadere regels door het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen.

Artikel 9

Inwerkingtreding en citeertitel

1. De "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2004" van 12 november 2003, no. 13091-49, 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 achtste dag na die van de bekendmaking.
3. Indien het bij koninklijke boodschap van 21 juli 2004 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Gemeentewet in verband met de afschaffing van de lokale lastenverlichting van EUR 45,38 (Kamerstukken 29 701) tot wet wordt verheven en in werking treedt met ingang van 1 januari 2005, komt artikel 6A te vervallen.
4. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2005.
5. Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2005".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 december 2004.

De griffier,                      de voorzitter,