

Emmeloord, 4 november 2008.

Onderwerp

Vaststellen verordening onroerende-zaakbelastingen 2009.

Voorgenomen besluit

Vaststellen "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2009".

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Bestuur Financiën en Cultuur adviseert positief over het voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

In de raadsvergadering van 27 maart 2008 heeft uw raad de richtlijnen voor de begroting 2009 vastgesteld. Daarbij heeft u onder meer besloten om de tarieven voor de gemeentelijke belastingen, waaronder ook de onroerende-zaakbelastingen (OZB) valt, voor komend jaar te verhogen met 2,5%. Bovendien is het in verband met de jaarlijkse herwaardering noodzakelijk om de tarieven voor de OZB voor komend jaar aan te passen.

Probleemstelling

Met ingang van 1 januari 2007 is de jaarlijkse waardebeoordeling een feit en wordt er jaarlijks een nieuwe WOZ-waarde vastgesteld. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is de afgelopen jaren een aantal malen op dit punt gewijzigd waarbij de frequentie van waarden is verhoogd. Met ingang van 1 januari 2005 is deze van vier naar twee jaren teruggebracht en vanaf 2007 wordt er jaarlijks dus een nieuwe WOZ-waarde voor alle onroerende zaken vastgesteld. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2008 de waardepeildatum, die tot dan toe nog twee jaren voor de aanvang van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld ligt, verschoven naar één jaar voor het begin van het kalenderjaar. Voor het belastingjaar 2009 geldt een waardepeildatum van 1 januari 2008. De huidige waardepeildatum is 1 januari 2007.

In onze gemeente is de waarde tussen beide peildata licht gestegen. Landelijk wordt op basis van informatie die de Waarderingskamer heeft verzameld, de marktontwikkeling voor woningen geschat op 3 à 4%. Voor de niet-woningen zijn tot op heden nog geen landelijke percentages bekend. Binnen de gemeente Noordoostpolder geldt voor woningen nog slechts een stijging van 0,67%. Deze stijging blijft dus duidelijk achter bij de landelijke ontwikkeling. Voor de niet-woningen geldt een waardeverhoging van 3,08%. Bij de herwaardering voor 2008 bedroegen de stijgingen nog respectievelijk 7,7% voor de woningen en 2,4% voor de niet-woningen. Hierbij tekenen wij wel aan dat bij de herwaardering voor 2008 tussen de beide waardepeildata (2005-2007) een periode lag van twee jaar, terwijl de periode nu slechts een jaar bedraagt (2007-2008).

Nu de nieuwe waardegegevens bekend zijn kunnen de tarieven voor de OZB 2009 worden vastgesteld. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de waardeverhogingen niet tot een hogere belastingopbrengst mogen leiden dan begroot voor 2009.

Argumenten

De onroerende-belastingen (OZB) worden met ingang van 1 januari 2009 berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak.

Het wetsvoorstel hiertoe, waarbij de Gemeentewet is aangepast, is door de Eerste Kamer op 1 juli 2008 aanvaard.

Tot nu toe wordt gewerkt met een tarief dat berekend wordt naar het aantal eenheden van € 2.500 van de WOZ-waarde. Met de nieuwe berekeningswijze wordt beoogd dat voor burgers beter zichtbaar wordt dat de OZB berekend wordt over een heel klein percentage van de WOZ-waarde. De acceptatie van de OZB zal hierdoor worden vergroot. Verder leidt de wijziging niet tot een verhoging van de belastingdruk voor de burgers en het bedrijfsleven.

De omrekening van de huidige tarieven (2008) naar de nieuwe berekeningswijze geeft de volgende percentages:

- gebruikersbelasting 0,0984% (tarief € 2,46);
- eigenarenbelasting woning 0,0872% (tarief € 2,18);
- eigenarenbelasting niet-woning 0,1228% (tarief € 3,07).

De wet stelt geen beperkingen voor het aantal cijfers achter de komma. Uit praktische overwegingen stellen wij u voor het aantal cijfers achter de komma te beperken tot drie. Twee cijfers achter de komma heeft te grote gevolgen voor de belastingopbrengst. Een honderdste procent verschil in tarief heeft grote gevolgen voor de opbrengst. Of de opbrengst wordt veel te hoog of juist veel te laag. Gezien het lage percentage is een verfijning van drie cijfers achter de komma noodzakelijk.

Rekeninghoudend met een trendmatige stijging van de OZB- opbrengst van 2,5% (exclusief areaaluitbreiding), waarbij de waardeontwikkeling tussen de waardepelldata 2007 en 2008 in acht is genomen, komen de nieuwe OZB- percentages voor 2009 uit op:

- gebruikersbelasting 0,097% (was 0,0984%);
- eigenarenbelasting woning 0,088% (was 0,0872%);
- eigenarenbelasting niet-woning 0,122% (was 0,1228%).

Voor een gemiddelde woning met een WOZ-waarde van € 187.000 stijgt hierdoor de OZB-aanslag in 2009 absoluut gezien met € 3,24 (uitsluitend eigenarenbelasting) en voor een gemiddelde niet- woning met een WOZ-waarde van € 312.000 met € 17,27 (eigenaren- en gebruikersbelasting).

Financiën

In de begroting 2009 is de raming van de opbrengst onroerende-zaakbelastingen verwerkt.

Planning/uitvoering

De verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2009

Communicatie

De vaststelling van de verordening wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet. In de Noordoostpolder zal de bekendmaking van de verordening worden gemeld. Daarnaast zal 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 aandacht geschonken aan de nieuwe WOZ-waarden.

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

Portefeuillehouder : T. van Meijel

Steller : P. Zuidema; tel. (0527) 63 34 07; p.zuidema@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2008, no. 18431-1;

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

B E S L U I T:

vast te stellen de

VERORDENING op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen 2009.

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 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, 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;
 - 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. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende 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 genothebbende 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. 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, en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4

Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 3 wordt bij het bepalen van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover 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, 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 waterbeheersingwerken 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.
2. 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 0,097%;
 - b. bij de eigenarenbelasting
 - 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,088%;
 - 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,122%.

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 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, meer is dan € 25,-, doch minder is dan € 2.000,- 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. Indien de verschuldigde bedragen als genoemd in het tweede lid tweemaal achtereen niet kunnen worden geïncasseerd, vervalt met betrekking tot het betreffende aanslagbiljet de mogelijkheid tot automatische incasso en geldt de betaaltermijn als genoemd in het eerste lid.
4. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8

Nadere 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 2008" van 13 december 2007, no. 19252-3, 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.
4. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2009.
5. Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2009".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2008.

De griffier, de voorzitter,