



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2008

**Pre-adviesnr.** 58 - a  
**Agendapunt**  
**Onderwerp** Vaststellen tarieven OZB en RWB 2009.

Middenbeemster, 9 december 2008

Aan de raad

### > voorstel

Wij stellen u voor de tarieven van de OZB en de RWB 2009 te bepalen op:

1. 0,0870% voor de eigenaren.
2. 0,0706% voor de gebruikers.

### > toelichting

In ons preadvies van 17 november 2008, nr. 58 (Belastingverordeningen 2009) is in punt 4 en 5 aangegeven, dat we nog terugkomen op de tarieven van de onroerende-zaakbelastingen (OZB) en de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten (RWB). Op het moment van het schrijven van dat voorstel was nog onvoldoende inzicht in de WOZ-waarde.

Inmiddels zijn de gegevens door het taxatiebureau aangeleverd. De taxaties zijn praktisch afgerond. Er vinden nog wel controles plaats op de aangegeven gegevens. Wij verwachten, dat eventuele correcties niet al te veel invloed hebben op de totale waarde. Verder in dit preadvies geven wij aan dat op de nieuwe waarde nog correcties worden verwerkt. Correcties in de aangeleverde taxaties vallen in de correcties, genoemd in punt 3.

Met een tweetal correcties is bij de aanlevering van de taxaties rekening gehouden:

- Met kassen en de ondergrond hiervan die voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Deze onderdelen zijn vrijgesteld van OZB.
- Er zijn bedrijfsgebouwen, waarvan onderdelen worden gebruikt als woning (de meeste boerderijen, woon- / winkelpanden). Sinds de afschaffing van de gebruikersbelasting voor woningen heffen we ook voor deze woongedeeltes geen OZB meer.

Al met al vinden wij de gegevens voldoende betrouwbaar om de nieuwe tarieven te berekenen.

Op de aangeleverde waarde verwerken we nog de volgende correcties (positieve en negatieve):

1. Een schatting van de waarde van objecten die in 2008 nieuw zijn opgeleverd en van objecten die op 1 januari a.s. nog in aanbouw zijn. Dit is een positieve correctie. Deze correctie is dit jaar fors. Dat komt omdat de complexen Prinses Beatrixpark en Westenburgh, en de woningen boven de nieuwe winkelpanden in Middenbeemster in 2008 zijn opgeleverd. Bij de niet woningen spelen de nieuwe winkelpanden een rol, en ook de uitbreiding van het dienstencentrum in het Prinses Beatrixpark en het multifunctionele centrum in Zuidoostbeemster.
2. De belastingaanslagen worden naar beneden afgerond op hele euro's. Dat geldt ook voor alle aanslagen, dus ook aanslagen die uitkomen op € 0,50 en meer.
3. We bouwen een marge in voor bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikkingen die verlaging van de waarde tot gevolg hebben. In het verleden is dit één keer nagelaten en dat had ingrijpende financiële gevolgen.

De correctie is bij de woningen hoger dan bij de niet woningen. Dit komt omdat tegen de waarde van de niet woningen praktisch geen bezwaren binnenkomen.

Overigens zijn in de afgelopen paar jaar minder bezwaren binnengekomen en zijn er ook minder gegrond verklaard dan voorheen. De ingebouwde marge hiervoor is dus ook verkleind.

Het totaal van de negatieve correcties, genoemd onder 2 en 3, is gesteld op 2,5% voor de woningen en 1% voor de niet woningen (was 3,75% en 1,5%).

Vanwege de wettelijke maatregelen tot afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB op woningen moeten we tariefberekening voor eigenaren en gebruikers apart bekijken. Verder moeten we met ingang van 2009 rekening houden met de omzetting van de tarieven naar een percentage van de waarde. De berekening van de tarieven staat in het bestand "Vaststellen tarieven OZB 2009". Met de aangeleverde taxatiegegevens, en met inachtneming van de correcties onder 1 t.m. 3, berekenen wij de tarieven op 0,0870% voor de eigenaren en 0,0706% voor de gebruiker. De omgerekende tarieven 2008 zijn 0,0872% en 0,0696%. We zien dus bij de eigenarenbelasting een minimale daling van het tarief, maar bij de gebruikersbelasting een geringe tariefstijging. In percentages: bij de eigenarenbelasting - 0,23% en bij de gebruikersbelasting + 1,44%.

Deze ontwikkeling heeft een aantal redenen:

- De waardestijging bij de woningen is iets hoger dan bij de niet woningen (2,96% tegen 2,47%) De gebruikersbelasting heffen we alleen van niet woningen.
- Sinds 2006 (afschaffing gebruikersbelasting voor woningen) is de opbrengst van de gebruikersbelasting veel kleiner. Volgens het belastingvoorstel € 103.847 tegen € 1.056.106 voor de eigenarenbelasting, dat is totaal € 1.159.853. De opbrengst van de gebruikersbelasting is 9,83% van die van de eigenarenbelasting, en 8,95% van de totale OZB.
- Van de waarde van de niet woningen van nieuw gebouwde en in aanbouw zijnde objecten telt ongeveer de helft maar mee voor de gebruikersbelasting.
- Verder speelt mee dat de gewenste opbrengst ongeveer 4,5% hoger is dan de opbrengst van vorig jaar. De opbrengststijging is voor 1,75% toe te schrijven aan nieuwbouw en verbouw en voor 2,75% aan 'inflatieaanpassing'.

We hebben nauwelijks alternatieven voor deze ontwikkeling. Wanneer we de omgerekende tarieven 2008 in 2009 gaan hanteren wordt de totale opbrengst van de OZB € 1.161.007. Wanneer we de omgerekende tarieven 2008 allebei verlagen met 0,0001 wordt de totale opbrengst van de OZB € 1.159.646. In het eerste geval wordt de totale opbrengst van de OZB ruim € 1.000 hoger, in het tweede geval halen we de gewenste opbrengst van de OZB (net) niet.

In de meeste gevallen komt de aanslag gebruikersbelasting ook op naam van de eigenaar van het object. Alleen bij verhuurde objecten ligt dat anders, maar dat is een minderheid van de gevallen. De conclusie is dan ook dat we de verschillende tariefontwikkeling gewoon moeten accepteren.

In de tariefberekening zijn we blijven uitgaan van tarieven met 4 cijfers achter de komma. Het is nog niet bekend of de software meer cijfers achter de komma aankan.

Aan de andere kant speelt het volgende: of we het tarief met 4 cijfers of met 8 cijfers achter de komma stellen, het gaat eigenlijk nergens meer over. Dat komt door het volgende:

- De OZB waarde die we gebruiken om de aanslag te berekenen, ronden we af op een veelvoud van € 1.000. Dit geldt ook als de som van de waarde van de onderdelen bijvoorbeeld uitkomt op € 249.990. De waarde wordt dan toch € 249.000.
- De aanslagen OZB ronden we in alle gevallen naar beneden op hele euro's af. Dus ook als de berekening uitkomt op € 239,99; dan wordt de aanslag € 239,00.

We moeten ook de tarieven van de RWB vaststellen. Van de woonboten, de enige objecten in Beemster waarvoor deze belasting geldt, is de nieuwe waarde nog niet bekend. Wij verwachten overigens, dat de waardeontwikkeling van de woonboten niet al te veel afwijkt van die van de woningen.

We moeten toch de tarieven vóór 1 januari 2009 vaststellen. De heffingsbepalingen van de OZB gelden ook voor de RWB. In de Gemeentewet is bepaald dat de tarieven van beide belastingen gelijk moeten zijn. De geraamde opbrengst van de RWB (€ 5.651) valt haast in het niet tegenover de geraamde opbrengst van de OZB van € 1.159.953; dat is 0,487%.

Gezien dit cijfer vinden wij het niet zo onoverkomelijk dat de waarde nog niet bekend is.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om de tarieven van de OZB en de RWB in 2009 te bepalen op 0,0870% voor de eigenaar en 0,0706% voor de gebruiker.

De bladen "Vaststellen tarieven OZB 2009" en "Berekening opbrengst bij berekende tarieven" liggen voor u in de portefeuille ter inzage, evenals de ontwerpen van beide wijzigingsverordeningen.

#### > juridische consequenties

Beide belastingverordeningen moeten vóór 1 januari 2009 worden gewijzigd.

**> financiële consequenties**

De het vaststellen van de nieuwe tarieven realiseren we in 2009 de gewenste opbrengsten die in het Belastingvoorstel 2009 zijn genoemd.

Burgemeester en wethouders van Beemster,  
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk