

Raadsvoorstel

Onderwerp

Verordening OZB 2011

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

29 maart 2011

Commissie

Portefeuillehouder

P. Ploeg

Organisatieonderdeel

Interne dienstverlening

Opsteller

M. Lagendijk

Agendanummer

9 b

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorstel

Vaststellen van de Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen 2011

Inleiding

Hierbij treft u de verordening onroerende-zaakbelastingen 2011 ter vaststelling aan. De verordening onroerende-zaakbelastingen 2011 dient conform de Wet Arhi uiterlijk in maart 2011 te worden vastgesteld.

OZB-tarief woningen

Reeds bij de bespreking van de tarievennota en in het verlengde daarvan de vaststelling van de daarbij behorende verordeningen door de oude gemeenteraden Breukelen, Loenen en Maarssen in november 2010 is rekening gehouden met de ontwikkeling van de woonlasten voor de gebruikers en eigenaren van woningen. Bij de berekening van de woonlasten voor huishoudens is bij het opstellen van de tarievennota gerekend met de WOZ – waarden geldend voor het belastingjaar 2010 en een optelling van de OZB - opbrengsten van de drie afzonderlijke gemeenten. Hieruit volgde een rekestarief, dus op basis van de aanslaggegevens 2010, voor de OZB – woningen van 0,10008%.

De grondslag voor de waardering van de onroerende zaken (WOZ) voor het belastingjaar 2011 laat een daling zien van de totale waarde van de onroerende zaken. Dat houdt in dat het OZB - tarief woningen naar boven bijgesteld dient te worden naar 0,10632%. Uiteraard neemt de totale belastingdruk van de inwoners niet toe omdat tegenover de tariefstijging een directe waardedaling staat.

Gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde per kern en toepassing van de prijsinflatie van 1,5% ziet het woonlastenplaatje voor huishoudens over 2011 er als volgt uit:

Overzicht woonlastenontwikkeling gemeentelijke heffingen

(+/- = stijging; -/- = daling)

Kern	Tarieven meerpersoons - huishouden in eigen koopwoning	Tarieven eenpersoons - huishouden in eigen koopwoning	Tarieven meerpersoons - huishouden in huurwoning	Tarieven eenpersoons - huishouden in huurwoning
Breukelen	7,4%	4,2%	-/- 6,4%	-/- 15,9%
Loenen	-/- 10,9%	-/- 14,7%	-/- 3,9%	-/- 11,3%
Maarssen	-/- 3,2%	-/- 6,7%	1,7%	-/- 3,7%

OZB – niet woningen

Bij het harmoniseren van de tarieven inzake de tarieven OZB – niet woningen blijkt een forse toename van het tarief te ontstaan voor de voormalige gemeenten Loenen en Breukelen bij gelijkblijving van de belastingopbrengst. Dat wordt veroorzaakt doordat het tarief van de voormalige gemeente Maarssen (0,24083% eigendom en 0,24082% gerbuik) ten opzichte van de tarieven van de voormalige gemeenten Breukelen (0,09612% eigendom en 0,07717% gebruik) en Loenen (0,07534% eigendom en 0,03373% gebruik) fors hoger lag. Om toch te komen tot eenzelfde belastingopbrengst en er geen tarief differentiatie op gebiedsniveau kan plaatsvinden zullen de lasten voor de niet – woningen in Breukelen en Loenen extra worden belast ten gunste van de niet-woningen in Maarssen. Er vindt immers middeling plaats. Het nieuwe tarief voor de OZB – niet woningen van de gemeente Stichtse Vecht is bepaald op 0,16653% voor het eigenaarsgedeelte en op 0,13675% voor het gebruikersgedeelte. De heffing vindt plaats op basis van de waarde van de onroerende zaak.

De toename van de tarieven OZB – niet woningen moet wel in perspectief van de aanslag gezien worden. De gebruikers en eigenaren van niet – woningen worden naast de OZB ook aangeslagen voor rioolheffing. Onderstaand overzicht geeft de procentuele ontwikkeling van de gemeentelijke lasten met betrekking tot de niet – woningen weer op basis van een gemiddelde WOZ-waarde.

Procentuele stijging / daling gemeentelijke lasten niet - woningen op basis van gemiddelde WOZ-waarde

Kern		Winkel	Café/Bar/Restaurant	Kantoor	Benzinestation	Verpleegtehuis
Loenen	eigenaar	0,28%	51,20%	-1,42%	67,91%	97,89%
	gebruiker	166,33%	85,15%	138,32%	36,61%	44,04%
	eigenaar en gebruiker	54,92%	70,41%	44,59%	44,70%	61,62%
Breukelen	eigenaar	73,25%	73,25%	73,25%	73,25%	73,25%
	gebruiker	48,95%	40,54%	53,96%	37,53%	38,35%
	eigenaar en gebruiker	59,10%	52,48%	63,33%	47,55%	52,77%
Maarssen	eigenaar	-30,85%	-30,85%	-30,85%	-30,85%	-30,85%
	gebruiker	-34,66%	-15,08%	-38,62%	-19,66%	-20,47%
	eigenaar en gebruiker	-32,87%	-21,09%	-34,89%	-24,00%	-29,39%

Zoals reeds aangegeven mag er geen gebiedsgerichte tarief differentiatie plaatsvinden. Dat betekent ook tegelijkertijd dat de beïnvloeding die je als gemeente hebt op de gevolgen van de harmonisatie zeer beperkt is. Gezien de omvang van de OZB – opbrengst niet woningen, in totaal € 3.1 mln., is het overhevelen van een gedeelte van de opbrengst naar andere belastingsoorten zoals hondenbelasting, parkeerbelasting, toeristenbelasting in relatie tot deze opbrengsten niet wenselijk. Dat betekent enerzijds een onevenredige toename van de lasten bij de betreffende belastingsoorten en anderzijds belasten we de inwoners extra ten gunste van de bedrijven, zijnde niet - woningen. Tenslotte is overheveling naar de rioolrechten, afvalstoffenheffing en leges niet toegestaan omdat dit maximaal kostendekkende tarieven mogen zijn en ook gelinkt zijn aan de directe kosten die hieraan verbonden zijn.

Een optie kan zijn te kijken naar de onderlinge verschuiving van de lastendruk tussen het eigendoms en gebruikersgedeelte van het OZB – tarief niet woningen. Uit het overzicht kan geconcludeerd worden dat er slechts een verschuiving plaatsvindt van Loenen ten koste van Breukelen.

Kortom, geadviseerd wordt het tarief voor de OZB – niet woningen vast te stellen op 0,16653% voor het eigendoms gedeelte en 0,13675% voor het gebruikers gedeelte.

Financiële aspecten

De tarieven zijn gebaseerd op de geraamde opbrengsten conform de begroting 2011.

Communicatieaspecten

Na het besluit zal de verordening gepubliceerd worden.

Maarssen, 8 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

L.H.M. van den Nieuwendijk
Gemeentesecretaris

Mevrouw drs. M.M. van 't Veld
wnd. Burgemeester