

COMMISSIE FINANCIËN & VEILIGHEID

griffier van de raadscommissie
martijn.kest@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7726

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 december 2006

onderwerp: OZB-tarieven 2007

Aan de raad,

Het afgelopen jaar zijn alle woningen en bedrijven in de stad van een nieuwe waarde voorzien. Daarmee is uitvoering gegeven aan de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Deze wet regelt de waardering van onroerende zaken voor belastingheffing door het rijk (inkomstenbelasting), de waterschappen en de gemeenten. Door een recente wetswijziging is de frequentie van waardering verhoogd. Met ingang van 2005 is deze teruggebracht van vier naar twee jaar en vanaf 2007 moet de waardering ieder jaar plaatsvinden.

Hierna gaan we achtereenvolgens in op de waardestijging in Groningen, de gevolgen daarvan op de algemene uitkering uit het Gemeentefonds, de in 2007 te realiseren opbrengst van de onroerende-zaakbelasting (OZB) en de berekening van de OZB-tarieven voor 2007.

Waardeontwikkeling in Groningen

Als waardepeildatum voor het jaar 2007 geldt 1 januari 2005. De huidige waarde is vastgesteld naar de waardepeildatum 1 januari 2003. In de tussenliggende periode van twee jaar blijkt de waarde van de woningen in de stad met 12,4% te zijn gestegen.

De bedrijfspanden in de stad zijn gemiddeld met 5,9% in waarde gestegen. Binnen deze categorie is er een verschil tussen de courante objecten zoals winkels, kantoren en horecabedrijven en de incurante objecten zoals ziekenhuizen en scholen. De waardestijging van de eerste categorie is 6,4%. Van de tweede categorie is de waarde vrijwel gelijk gebleven.

Op de waardebepaling door gemeenten wordt toezicht gehouden door de Waarderingskamer, een zelfstandig bestuursorgaan. Deze instantie heeft inmiddels groen licht gegeven voor het verzenden van de waardebeschikkingen begin 2007. Bij de controles op de uitkomsten van de taxaties is de kwaliteit daarvan in voldoende mate aangetoond.

Waardestijging en algemene uitkering

Met een waardestijging van 12,4% voor woningen en 5,9% voor de bedrijfspanden zitten we boven het landelijk gemiddelde van 6,6% waardestijging voor woningen en 4% voor bedrijfspanden. Deze

bovengemiddelde waardestijging beïnvloedt onze algemene uitkering uit het Gemeentefonds in negatieve zin.

De OZB capaciteit is een negatieve maatstaf voor de verdeling van het gemeentefonds. Hoe hoger de waarde van het onroerend goed in Groningen, hoe minder we ontvangen uit de algemene uitkering. Gemeenten worden hiervoor gecompenseerd (via de algemene uitkering) op basis van de gemiddelde waardestijging van het onroerend goed (woningen en niet-woningen). Omdat in Groningen de waardestijging hoger is dan het landelijk gemiddelde, hebben we een nadelig effect van 660 duizend euro: de korting is 660 duizend euro hoger dan de compensatie.

Met ingang van 2006 zijn de OZB tarieven echter gemaximeerd. Gemeenten zijn hierdoor beperkt in de mogelijkheid om de daling van de algemene uitkering (als gevolg van de hogere waardestijging) terug te halen via een verhoging van de OZB. In Groningen hebben we er overigens voor gekozen om, gelet op het financiële meerjarenbeeld, de tarieven niet maximaal te verhogen.

OZB-opbrengst 2007

We stellen voor om de OZB-tarieven alleen te verhogen met de gemiddelde stijging van lonen en prijzen (en niet met het maximale stijgingspercentage van 2,75%). De tariefindexatie voor 2007 is 1,7%¹.

Voor 2007 bedraagt de geraamde OZB-opbrengst € 41.979.000. Dit is een stijging van ruim € 1.800.000 ten zichte van de opbrengst zoals die voor 2006 is geraamd. De volgende factoren leiden tot een stijging van de opbrengst:

- tariefindexatie (€ 680.000);
- volumetoename (€ 300.000);
- lagere opbrengstderiving in 2006 dan verwacht (€ 900.000);
- het belasten van volkstuin- en sportcomplexen (€ 200.000).

Tegenover deze opbrengstverhogende factoren staat een verlaging van € 270.000 die verband houdt met de afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB op woningen.

OZB-tarieven 2007

De uitgangspunten voor de tariefberekening zijn dat de in de begroting geraamde opbrengst gerealiseerd moet worden en dat de tarieven gecorrigeerd moeten worden voor de waardeontwikkeling. Toepassing van deze uitgangspunten leidt tot de volgende tarieven:

- eigenarenbelasting woningen: € 3,50 per € 2.500 waarde
- eigenarenbelasting niet-woningen: € 7,58 per € 2.500 waarde
- gebruikersbelasting niet-woningen: € 6,02 per € 2.500 waarde

Dit zijn lagere tarieven dan die voor 2006 omdat - afgezien van de indexatie - de waardestijging volledig gecompenseerd wordt via de tarieven.

Door de combinatie van de nieuw vastgestelde belastingcapaciteit (waarde) en de voorgestelde tarieven moet de voor 2007 geraamde opbrengst van € 41.979.000 gerealiseerd worden. Blijkt de

¹ Dit percentage wijkt af van de tariefindexatie van 0,6% voor de overige belastingtarieven. De reden voor dit verschil van 1,1% is dat bij de OZB de nacalculatie 2006 wordt afgezet tegen de maximale toegestane tariefindexatie voor 2006 van 2% terwijl bij de andere belastingtarieven de nacalculatie 2006 wordt afgezet tegen de tariefindexatie voor 2006 van 3,13%.

werkelijke OZB-opbrengst hoger uit te vallen dan geraamd dan moet de daardoor in 2007 gerealiseerde meeropbrengst boven de 2,75% in 2008 ‘teruggegeven’ worden via een tariefaanpassing. Dit geldt overigens niet voor meeropbrengsten die het gevolg zijn van een hogere volumegroei dan geraamd. Alleen als de waarde stijging hoger blijkt uit te vallen dan nu is berekend, moet de daaruit voortvloeiende meeropbrengst teruggegeven worden.

Andere wijzigingen in de OZB

Met ingang van 2007 moet de afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB ook gelden voor de woondelen van boerderijen, woonwinkel- en woonpraktijkpanden. Gebruikers van dit soort panden hoeven voor het woondeel dus geen OZB meer te betalen. Dit leidt tot een opbrengstderiving van € 81.000. Deze wegvallende OZB-inkomsten worden met een integratieuitkering gecompenseerd.

Roerende-zaakbelasting

In 2002 hebben we in Groningen de roerende-zaakbelasting (RZB) ingevoerd. Daarmee worden de woonboten in de stad betrokken in een heffing die identiek is aan de OZB. Alle wettelijke bepalingen die gelden voor de OZB zijn ook van toepassing op de RZB.

Dit betekent dat ook voor de woonboten in 2007 een nieuwe waarde gaat gelden. De samenhang tussen de OZB en de RZB betekent, dat de hiervoor genoemde OZB-tarieven ook gaan gelden voor de RZB.

Voorstel

Wij stellen u voor, met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, te besluiten:

- I. de tarieven van de OZB en RZB voor eigenaren van woningen, eigenaren van niet-woningen en gebruikers van niet-woningen vast te stellen op respectievelijk € 3,50, € 7,58 en € 6,02;
- II. de in ontwerp overgelegde ‘Verordening onroerende-zaakbelasting’ en ‘Verordening roerende-zaakbelasting’ vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker