



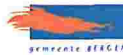
Onroerende zaakbelasting

Achtergronden:

1. *Tarieven en opbrengsten*
2. *Areaal*
3. *Motie: verrekening meeropbrengst OZB*




29 augustus 2013 1



Berekening tarieven

- Jaarlijks vastgesteld voor opvolgend jaar
- Combinatie van verwachte waardeontwikkeling en geraamde opbrengsten
- Doel: zo goed mogelijk realiseren opbrengsten
- Onzekere factor: waardeontwikkeling


29 augustus 2013 Dimitri Druven 2



Waardeontwikkeling (1)

- Uitgangspunt: huidige totale WOZ-waarde (huidig areaal)
- Prognose: verwachte percentage stijging of daling gemiddelde WOZ-waarde volgend jaar
- Verwachte percentage doorberekend in totale WOZ-waarde
- Resultaat: verwachte WOZ-waarde


29 augustus 2013 Dimitri Druven 3



Verwachte waardeontwikkeling (2)

- Verwachte WOZ-waarde = basis berekening tarief
- Onderscheid in woningen en niet-woningen
- Onzeker: gebaseerd op prognose halverwege Oktober (start bestuurlijk traject)
- Verbeterpunt: met instemming van raad hanteren prognose begin december?


29 augustus 2013 Dimitri Druven 4



Vragen?

Hierna: opbrengsten

29 augustus 2013 Dimitri Druven 5



Opbrengsten meerjarenbegroting (1)

- Tweede factor in berekening tarieven
- Besluit raad Oktober
- Coalitieakkoord 2012-2014: Opbrengst jaarlijks verhoogd met verwacht inflatiecijfer
- Gevolg: gemiddelde aanslag OZB stijgt hierdoor met dit inflatiecijfer

29 augustus 2013 Dimitri Druven 6

Opbrengsten meerjarenbegroting (2)

Jaarlijkse verhoging 2% inflatie	2014	2015	2016	2017
Gebruikers niet-woningen	941.000	960.000	979.000	999.000
Eigenaren niet-woningen	1.201.000	1.225.000	1.250.000	1.275.000
Eigenaren woningen	5.775.000	5.891.000	6.009.000	6.129.000
Totaal opbrengst OZB	7.898.000	8.036.000	8.177.000	8.320.000

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 7

Berekening tarieven

- Tarief is percentage van de WOZ-waarde

$$\text{Tarief} = \frac{\text{opbrengst} / \text{verwachte WOZ-waarde}}{100}$$

- Berekening voor:
 - eigenaar woning
 - eigenaar niet-woning
 - gebruiker niet-woning

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 8

Voorbeeld tarief eigenaar woning (1)

Opbrengst:

- opbrengst 2013: € 5.500.000,-
- verhoging met verwachte inflatie: 2%
- opbrengst 2014: **€ 5.610.000,-**

Verwachte WOZ-waarde:

- WOZ-waarde 2013: **€ 5.500.000.000,-**
- verwachte daling: -5%
- verwachte WOZ-waarde 2014: **€ 5.225.000.000,-**

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 9

Voorbeeld tarief eigenaar woning (2)

$$\text{Formule tarief} = \frac{\text{opbrengst} / \text{verwachte WOZ-waarde}}{100}$$

$$(\text{€ } 5.610.000 / \text{€ } 5.225.000.000) \times 100 = 0,107\%$$

Aanslag OZB bij gemiddelde waarde € 335.000 = € 358,-

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 10

Voorbeeld tarief eigenaar woning (3)

- Daling waarde = hoger tarief
- Stijging waarde = lager tarief
- Methodiek zorgt er dat gemiddelde aanslag OZB stijgt met inflatiecijfer
- Afwijking verwachte waarde = meer- of minderopbrengst

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 11

Voorbeeld afwijking verwachte waarde:


Waardedaling minder groot:

- tarief 0,107% gebaseerd op waardedaling 5%
- werkelijke daling 4%
- meeropbrengst: **€ 59.000,-**

Waardedaling groter:

- tarief 0,107% gebaseerd op waardedaling 5%
- werkelijke daling 6%
- minderopbrengst: **-€ 59.000,-**

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 12



Inflatie: verwacht / werkelijk

- Analyse voorgaande jaren: werkelijk percentage uiteindelijk hoger dan gehanteerd
- Gevolg: interen op verdien capaciteit

2011: 1,50% indexatie - werkelijk 2,30%
 2012: 2,00% indexatie - werkelijk 2,50%
 2013: 2,00% indexatie - werkelijk 2,75%

0,5% verschil = ca. **€ 40.000** opbrengsten


29 augustus 2013 Dimitri Druiven 13



Vragen?

Hierna: Areaal

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 14




Areaal (1):

- De totale WOZ-waarde van te belasten objecten
- Toename / afname = incidenteel / structureel

Incidenteel: gevolg van afwijking waardeontwikkeling
 Geen doorwerking meerjarenbegroting.

Structureel: gevolg van nieuwbouw, aan- of uitbouw en splitsing
 Doorwerking in meerjarenbegroting


29 augustus 2013 Dimitri Druiven 15



Areaal (2):

- Toename / uitbreiding objecten = toename openbare voorzieningen
- Door toename verdien capaciteit, i.v.m. hogere WOZ-waarde extra korting op algemene uitkering

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 16




Gevolgen algemene uitkering:

Voorbeeld woningen:

- toename 40 woningen à € 250.000,-
- toename areaal : € 10.000.000,-
- extra opbrengst OZB : € 10.700,-
- korting alg. uitkering : € 8.000,-


29 augustus 2013 Dimitri Druiven 17



Vragen?

- Hierna: Motie "verrekening meeropbrengst OZB"


29 augustus 2013 Dimitri Druiven 18



Motie "verrekening meeropbrengst OZB"


- Aangenomen in december 2012
- Inhoud: De raad draagt het college op:
 - het teveel ontvangen aan OZB in 2013 terug te geven, door dit te verrekenen in het percentage van 2014;
 - voor de jaren hierna dit systeem te handhaven met dien verstande dat ook eventuele tekorten verrekenbaar worden in het omslagpercentage.

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 19




- Overwegingen motie:
 - In 2012 meeropbrengst
 - Vergelijking OZB tarieven 2012-2013 liet stijgingen van 7,17% tot 9,33% zien
 - Verwachting dat waardedaling 2013 minder groot zal zijn dan aangekondigd
 - Hierdoor meeropbrengst te verwachten
 - Rechtvaardig om teveel betaalde belasting terug te geven

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 20



- Uitwerking:
 - Inzicht in de methodiek: toont aan dat een vergelijk tussen jaarlijkse tarieven niet ter zake doet
 - Huidige methodiek: gemiddelde aanslag jaarlijks verhoogd met inflatiepercentage

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 21




- Huidige methodiek: zo goed mogelijk voorkomen meer- of minderopbrengst
- Voorgestelde methodiek zal dit niet kunnen voorkomen
- Verwachte waardeontwikkeling blijft onzekere factor
- Voorgestelde methodiek legt geen relatie meer met verhoging inflatiepercentage

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 22



- Voorgestelde methodiek zorgt voor verlaging opbrengst in opvolgend jaar
- Opbrengsten in jaren daarna blijft gelijk
- Hierdoor ontstaat groter verschil in jaarlijkse stijging opbrengsten
- Moet worden opgevangen met een sterkere stijging van het tarief
- Hierdoor sterke schommelingen in tarieven en jaarlijkse aanslagen

29 augustus 2013 Dimitri Druiven 23



- Macronorm stelt grenzen aan stijging opbrengsten
- Eventuele meer/minderopbrengsten niet definitief op moment berekening en vaststelling
- Uitgaande van definitieve cijfers 2013 opbrengst verrekening pas mogelijk voor 2015
- Bij later verrekenen ook rekening houden met werkelijke inflatie?


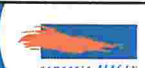
29 augustus 2013 Dimitri Druiven 24

opbrengst	2 013	2 014	2 015	2 016
opbrengst eigendom woning	5.650.000	5.763.000	5.878.000	5.996.000 (jaarlijks + 2% inflatiecorrectie)
opbrengst eigendom woning weikelijfs	5.750.000			
Tarief OZB Woning	0,103%			
gemiddelde woz-waarde	€ 335.000			
vermiddelde aanslag	€ 345			
woz-waarde woning 2013 verwacht	€ 5.357.016.000			
woz-waarde woning 2013 werkelijk	€ 5.567.524.000			
fictieve meeropbrengst 2013	60.000			
gecorrigeerde opbrengst 2014		5.703.000		
Tarief OZB Woning		0,103%		
gemiddelde woz-waarde 2014 (-5%)		€ 318.250		
vermiddelde aanslag		€ 344		
verhouding aanslag t.o.v. voorgaand jaar		99,61%		
woz-waarde woning 2014 verwacht 5% daling		€ 5.303.397.800		
fictieve meeropbrengst 2014		€ -		
gecorrigeerde opbrengst 2015			5.878.000	103,07% (procentuele verhouding opbrengst)
Tarief OZB Woning			0,115%	
vermiddelde aanslag			€ 353	
gemiddelde woz-waarde 2015 (-4%)			€ 305.500	
verhouding aanslag t.o.v. voorgaand jaar			102,62%	
woz-waarde woning 2015 verwacht 4% daling			€ 5.091.261.838	
fictieve meeropbrengst 2015			€ -	
gecorrigeerde opbrengst 2016				5.996.000
Tarief OZB Woning				0,127%
gemiddelde woz-waarde 2016 (-3%)				€ 296.354
verhouding aanslag t.o.v. voorgaand jaar				106,22%
woz-waarde woning 2016 verwacht 3% daling			€ 4.736.873.555	

20 augustus 2013

Dimitri Druiven

25

Vragen?

20 augustus 2013

Dimitri Druiven

26