



Collegevoorstel

Onderwerp Versterkingsoperatie en lokale belastingen

Steller/telnr. (10)(2e) / (10)(2e) Bijlagen - Directeur Gert Willem Hanekamp Fatale datum

Portefuillehouder Van der Schaaf Overlegd met Ruimt O&U

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel
 Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim
 Publiciteit Persbericht Persconferentie:
 Geen publiciteit, want
 Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar
 Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit

geen speciale belastingmaatregelen te treffen inzake woningen die in het kader van de versterkingsoperatie aardbevingsbestendig gemaakt worden.

Samenvatting

In de komende jaren zal in onze gemeente gewerkt worden aan de uitvoering van de versterkingsoperatie. Een aantal sloop-nieuwbouwprojecten is al gestart of bevinden zich in de voorbereidingsfase. Deze ontwikkelingen vragen om helderheid omtrent een aantal gemeentelijke heffingen. In deze memo wordt een voorstel gedaan hoe hiermee om te gaan. Voorgesteld wordt inzake woningen die in het kader van de versterkingsooperatie aardbevingsbestendig gemaakt worden geen speciale belastingmaatregelen te treffen.

B&W-besluit d.d.:

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie	<input type="checkbox"/> Conform		
		Gemeentesecretaris		Paraaf	Datum
Portefuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf	Datum

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

In verband met het risico op aardbevingen worden in de komende tijd in het Ten Boerster deel van de gemeente verschillende versterkingsprojecten uitgevoerd. Versterken kan betekenen dat een bestaande woning versterkt wordt of dat er aardbevingsbestendige nieuwbouw voor in de plaats komt. Met enige regelmaat stellen eigenaren van te versterken woningen de vraag hoe er tijdens en na de versterking wordt omgegaan met de gemeentelijke belastingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing). Doel van dit voorstel is daarover helderheid te krijgen in de vorm van een collegebesluit.

Kader

Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)
Gemeentelijke belastingverordeningen

Mogelijke oplossingen

- Optie 1: zowel tijdens als na de versterking worden er geen speciale belastingmaatregelen getroffen.
Optie 2: a. tijdens de versterking worden er geen gemeentelijke belastingen geheven en/of
b. na de versterking worden de gemeentelijke belastingen geheven met compensatie voor gestegen woonlasten

NB Op de wisselwoninglocaties betalen de bewoners afvalstoffenheffing. De zakelijke lasten (OZB en rioolheffing) komen voor rekening van NCG.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

-

Financiële consequenties

-

Overige consequenties

-

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

1. Belastingheffing tijdens de versterking

Wij zien geen redenen voor het opschorten van de gemeentelijke belastingverordeningen gedurende de periode dat de woning wordt versterkt (optie 2a).

OZB

De OZB voor woningen wordt geheven van de eigenaar, ook als die zijn woning (tijdelijk) niet bewoont. De eigenaar van de woning is inwoner van Groningen, maakt gebruik van de Groningse voorzieningen en het is dan ook redelijk dat hij via de OZB blijft bijdragen aan de algemene middelen. Hierbij de opmerking dat de OZB wordt gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning naar de toestand op 1 januari. Daarbij kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- de woning staat leeg maar de versterking/nieuwbouw is nog niet begonnen;
- de woning is gesloopt maar de nieuwbouw moet nog beginnen (de kavel is onbebouwd);
- de versterking/nieuwbouw is wel begonnen maar nog niet afgerond.

Rioolheffing

Tijdens de versterking van de woning wordt aan de eigenaar geen rioolheffing in rekening gebracht.

Afvalstoffenheffing

De afvalstoffenheffing eindigt automatisch op het moment dat de eigenaar zich laat inschrijven op het adres van de wisselwoning en start weer op het moment dat hij zich weer laat inschrijven op zijn eigen adres.

2. Belastingheffing na de versterking

Wij stellen voor de eigenaren van versterkte woningen niet te compenseren voor een stijging van de woonlasten na de versterking (optie 2b). Als we het hebben over een stijging van de woonlasten gaat het overigens alleen over de OZB. De versterking heeft geen invloed op de hoogte van de riool- en afvalstoffenheffing. Na de versterking zal de woning een hogere WOZ-waarde hebben en daardoor zal ook de OZB-aanslag hoger zijn voor de versterking. Vanuit de gedachte dat de eigenaar van de woning niet heeft gevraagd om de situatie waarin zijn woning versterkt moest worden, valt er wel iets te zeggen voor een compensatieregeling. Wij stellen voor daarvan af te zien om de volgende redenen:

- Met een compensatieregeling zouden we afwijken van de buurgemeenten;
- Een compensatieregeling kan het karakter van een open einderegeling krijgen omdat er naast de projecten in uitvoering (61 adressen) en in de planvormingsfase (402 adressen) er nog grote aantallen beoordelingen (701 adressen) en opnames (613 adressen) lopen.
- Na de versterking zal de woning weliswaar een hogere WOZ-waarde hebben en daardoor zal ook de OZB-aanslag hoger zijn maar daar staat waarschijnlijk een lagere energienota tegenover omdat er energiezuinig gebouwd wordt. Ter illustratie: voor een woning waarvan de WOZ-waarde door de versterking met 50 duizend euro omhoog gaat, stijgt de OZB aanslag op jaarbasis met negentig euro.

3. Advies

Toepassing geven aan optie 1: er worden tijdens en na de versterking geen speciale belastingmaatregelen getroffen.

Publiciteit

Informatie over de heffing van gemeentelijke belastingen tijdens en na de versterking wordt gepubliceerd op de gemeentelijke site en in de verschillende nieuwsbrieven. De informatie wordt bovendien gedeeld met het versterkingspunt (bewonersbegeleiders en omgevingsmanagers).

Vervolg

-

Lange Termijn Agenda

-