Raadsvoorstel

Onderwerp	Werkwijze vaststellen tarieven OZB
Zaakid	2023-029716
Auteur	Irma de Wit +31793468815 I.J.de.Wit@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Pol R. van der (Reinier)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 6 Dienstverlening en samenspraak
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Nota lokale heffingen 2016 d.d. 29 maart 2016
Samenvatting	In 2022 hebben de inwoners en ondernemers van Zoetermeer € 1,2 mln. te veel onroerendezaakbelasting (hierna: OZB) betaald. Dit werd veroorzaakt door een te lage inschatting van de stijging van de WOZ-waarden van woningen en niet-woningen. In 2023 is het OZB-tarief daarom verlaagd. Zodat de € 1,2 mln. is teruggegeven. Aanpassingen in de werkwijze van de vaststelling van de OZB-tarieven, verkleint de kans dat inwoners en ondernemingen te veel OZB betalen. Daarom wordt voorgesteld de OZB-tarieven voortaan op een later moment in het jaar vast te stellen, namelijk pas in december bij de vaststelling van de verordening onroerendezaakbelasting. Dan is er actuelere informatie over de waardeontwikkeling bekend. Wanneer er in enig jaar toch nog meer dan € 1 mln. te veel aan OZB is betaald, dan wordt voorgesteld dit in het tarief van het volgende jaar terug te geven.
Bijlagen	

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Werkwijze vaststellen tarieven OZB
2023-029716

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023

besluit

1. De tarieven van de OZB vast te stellen in de verordening onroerendezaakbelasting (jaarlijks in december) in plaats van in de programmabegroting.
2. Wanneer door een te lage inschatting van de WOZ-waarden de inwoners en ondernemers in enig jaar meer dan € 1 mln. te veel OZB hebben betaald, wordt dit teruggegeven in het OZB-tarief in het volgende jaar.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 3 juli 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De uitgangspunten voor de bepaling van de hoogte van de OZB.
De opbrengst van de OZB wordt gerealiseerd door de WOZ-waarde van woningen en niet-woningen te vermenigvuldigen met een door de gemeenteraad vastgesteld OZB-tarief. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Uitgangspunt bij het bepalen van het OZB-tarief is dat het totaal van de OZB-opbrengsten in reële euro's elk jaar op hetzelfde niveau wordt gehouden. Het tarief voor de OZB wijzigt jaarlijks met de toe- of afname van de waarde van het onroerend goed. Bij een lagere taxatiewaarde stijgen de tarieven. Bij een hogere taxatiewaarde dalen de tarieven. Bij een waardestijging van het onroerend goed wordt dus niet méér OZB-opbrengst geïnd. Het tarief wordt jaarlijks gecorrigeerd met niet meer dan de inflatie. Met deze werkwijze wordt bereikt dat de gemeentelijke inkomsten niet afhankelijk zijn van waarde schommelingen van het onroerend goed. De WOZ-waarde van het onroerend goed fungeert feitelijk slechts als verdeelsleutel om de totale OZB-opbrengst toe te rekenen aan de belastingbetalers.
Dit is besloten en staat toegelicht in de vastgestelde nota heffingen uit 2016.

Om duidelijk te maken hoe het tarief en de opbrengst bepaald worden, staat hieronder een vereenvoudigd voorbeeld: We gaan uit van een gemeente met 3 woningen. De gewenste OZB-opbrengst is door de gemeenteraad vastgesteld op € 1.000,-. Dit ziet er alsvolgt uit:

vereenvoudigd voorbeeld bepalen tarief OZB						
	woning 1		**woning 2**	**woning 3**		**totale waarde woningen**
Waarde van de woning (WOZ-waarde)	€ 150.000		€ 200.000	€ 300.000	=	€ 650.000
Stel: de gemeente heeft de volgende opbrengst nodig:						€ 1.000
OZB tarief	1.000	/	650.000		=	0,154%
	woning 1		**woning 2**	**woning 3**		**totale opbrengst OZB**
De inwoner betaalt:	150.000*0,154%=		200.000*0,154%=	300.000*0,154%=		
	€ 231		€ 308	€ 462		**€ 1.000**

Wanneer de WOZ-waarde stijgt met 5% dan komt dit er als volgt uit te zien:

	woning 1		**woning 2**	**woning 3**	**totale waarde woningen**
Waarde van de woning (WOZ-waarde)	€ 157.500		€ 210.000	€ 315.000	€ 682.500
Totale opbrengst OZB blijft					€ 1.000
OZB tarief	1.000	/	682.500		0,147%
	woning 1		**woning 2**	**woning 3**	**totale opbrengst OZB**
De inwoner betaalt:	157.500*0,147%=		210.000*0,147%=	315.000*0,147%=	
	€ 231		€ 308	€ 462	**€ 1.000**

Uit dit voorbeeld blijkt dat de te betalen bedragen gelijk blijven, ondanks de gestegen WOZ-waarden. Dit komt doordat het OZB-tarief verlaagd is. Per saldo betaalt iedereen hetzelfde en blijft de opbrengst voor de gemeente gelijk.

Wanneer er inflatie is, heeft de gemeente meer geld nodig om taken uit te kunnen voeren. Stel dat de inflatie 4% is. Dit staat uitgewerkt in het vervolg op ons voorbeeld:

	woning 1		**woning 2**	**woning 3**	**totale waarde woningen**
Waarde van de woning (WOZ-waarde)	€ 157.500		€ 210.000	€ 315.000	€ 682.500
Totale opbrengst OZB wordt	1.000	x	104%		€ 1.040
OZB tarief	1.040	/	682.500		0,152%
	woning 1		**woning 2**	**woning 3**	**totale opbrengst OZB**
De inwoner betaalt:	157.500*0,152%=		210.000*0,152%=	315.000*0,152%=	
	€ 240		€ 320	€ 480	**€ 1.040**

Zoals zichtbaar is, betaalt de inwoner alleen een hoger bedrag vanwege de inflatie. De opbrengst wordt hoger om dezelfde taken uit te kunnen voeren. Dit noemt men een gelijkblijvende opbrengst in reele euro's.

Wanneer er extra woningen worden gebouwd, wordt de OZB-opbrengst van de gemeente wel groter. Dit is nodig omdat de gemeente dan ook meer kosten heeft aan voorzieningen en onderhoud.

Hoe ontstaan afwijkingen ten opzichte van de begroting?
In de huidige werkwijze worden de waardestijgingen of dalingen begin september ingeschat. De ingeschatte waardebepalingen worden gebruikt om het OZB-tarief te bepalen. De werkelijke waardestijging kan hier nog van afwijken. Hierdoor kan de opbrengst in werkelijkheid hoger of lager zijn.

In 2022 was de WOZ-waarde van woningen 3% hoger en die van niet-woningen 3,8% hoger dan was ingeschat. Hierdoor was de opbrengst OZB € 1,2 mln. hoger dan geraamd. In een motie heeft de raad gevraagd om dit terug te geven aan de inwoners. Dit is gedaan door het tarief van 2023 te verlagen.

Om afwijkingen van zo'n omvang te voorkomen, wordt voor de toekomst een aangepaste werkwijze voorgesteld:
De tarieven voor de OZB worden voortaan bij de besluitvorming over de belastingverordeningen (laatste vergadering van het jaar in december) vastgesteld. Dit komt in de plaats van de vaststewlling in de programmabegroting. Omdat er in november meer informatie bekent is over de waardestijgingen of dalingen zal een betere inschatting gemaakt kunnen worden. Hiermee neemt de kans op forse afwijkingen af. In de programmabegroting zullen de voorlopige tarieven op basis van de inschatting in september worden opgenomen.

Als de opbrengst alsnog meer dan € 1 mln. afwijkt vanwege een grotere stijging van WOZ-waarde dan verwacht, wordt voorgesteld de te veel betaalde OZB in het volgende jaar aan de inwoners terug te geven door het tarief te verlagen. Voor het jaar 2023 zijn de tarieven nog bepaald op basis van de inschatting in september. Ook dit jaar blijkt de waardestijging in werkelijkheid hoger dan ingeschat. De verwachting is dat de OZB-opbrengst hierdoor in 2023 € 2,5 mln. hoger is dan geraamd.

Beoogd effect
Met dit voorstel is de verwachting dat inwoners en ondernemers niet meer te veel OZB betalen vanwege verkeerde inschatting van de WOZ-waarden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De tarieven van de OZB vast te stellen in de verordening onroerendezaakbelasting (jaarlijks in december) in plaats van in de programmabegroting.
2. Wanneer door een te lage inschatting van de WOZ-waarden de inwoners en ondernemers in enig jaar meer dan € 1 mln. te veel OZB hebben betaald, wordt dit teruggegeven in het OZB-tarief in het volgende jaar.

Argumenten
1.1 De tarieven van de OZB vast te stellen in de verordeningen onroerendezaakbelasting (jaarlijks in december) omdat de informatie over de waardeontwikkeling dan actueler is.
Om te voorkomen dat de opbrengst OZB hoger is dan geraamd vanwege een te lage inschatting van de waardeontwikkeling van de onroerende zaken, wordt voorgesteld om begin november een inschatting te maken van de waardeontwikkeling en deze bij de belastingenverordeningen in december te laten vaststellen. In de programmabegroting wordt een concept tarief opgenomen op basis van de informatie die begin september bekend is. Bij de vaststelling van de verordening wordt de inschatting uit september dus geactualiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente veel meer of veel minder OZB-opbrengst heeft dan geraamd. Hiermee zal de afwijking bij de jaarrekening kleiner zijn.

1.2 De kans dat de inwoners en ondernemers teveel OZB betalen wordt kleiner.
De betere inschatting van de waardeontwikkeling voorkomt een te hoge OZB betaling voor de inwoners (ook al wordt dat het jaar erna teruggegeven). Inwoners en ondernemingen komen niet voor onnodig extra kosten te staan.

2.1 *Bij een afwijking van de OZB-opbrengst van meer dan € 1 mln. die veroorzaakt wordt door een hogere waardeontwikkeling dan ingeschat, worden de inwoners en ondernemers gecompenseerd voor de teveel betaalde lasten.*
Mocht de waarde-inschatting alsnog in werkelijkheid te laag zijn ingeschat wordt voorgesteld de teveel betaalde OZB terug te geven aan de inwoners en ondernemers in het volgende jaar. Hierbij wordt een ondergrens van de afwijking van meer dan € 1 mln. voorgesteld. Bij kleinere afwijkingen is het niet zo relevant om het bedrag terug te geven. Het komt namelijk ook voor dat er te weinig OZB wordt betaald door een te hoge inschatting van de waardeontwikkeling. Over de jaren heen bekeken middelen de verschillen zich uit. Vandaar het voorstel om pas vanaf een verschil van meer dan € 1 mln. de teveel betaalde OZB terug te geven. In 2023 is er naar verwachting € 2,5 mln. te veel betaald aan OZB vanwege de te lage inschatting van de stijging van de WOZ-waarden. Voorgesteld wordt dus om dit in het tarief van 2024 te corrigeren. De verwachting is dat vanaf 2024 als de inschatting van de waardeontwikkeling beter zal aansluiten bij de werkelijkheid omdat de inschatting twee maanden later (november) gemaakt wordt.

<u>Kanttekeningen</u>
1.1 De tarieven voor de OZB die vastgesteld worden bij de programmabegroting zijn nog niet definitief.
De definitieve tarieven zijn pas in december bekend. Dat is later dan in de huidige situatie. Dit heeft verder geen gevolgen voor de uitvoering. Het wordt niet als een groot bezwaar gezien. In de programmabegroting wordt gewerkt met concepttarieven om een beeld te geven van de woonlasten van de inwoners (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing).

1.2 De tarieven kunnen ook bij de programmabegroting vastgesteld worden en pas bij een forse afwijking in december alsnog worden aangepast.
Een andere optie is om het OZB-tarief in de programmabegroting vast te stellen (zoals de huidige werkwijze is), maar dat vervolgens wel in de gaten wordt gehouden wat de waardeontwikkeling na de programmabegroting nog doet. Wanneer er bijvoorbeeld een afwijking van 2% of meer is ten opzichte van de inschatting, kan alsnog het OZ- tarief worden aangepast in december bij de vaststelling van de verordening onroerendezaakbelasting. 2% hogere waardeontwikkeling levert een extra OZB-opbrengst op van ongeveer € 700.000. Mocht de inschatting van november toch nog licht afwijken van de werkelijkheid dan blijft de extra opbrengst nog steeds beneden de € 1 mln. en hoeft het tarief het volgende jaar niet naar beneden te worden bijgesteld.

2.1 Het is meer werk, vooral in de communicatie om geld terug te geven aan de inwoners.
De gemeente is niet verplicht om de teveel opgehaalde OZB terug te geven. Het kan ook een eenmalig voordeel voor de gemeente zijn. Dit scheelt werk in de uitvoering en het vraagt minder communicatie met de inwoners en ondernemingen. Dit voorstel gaat alleen over terugbetalen van teveel betaalde OZB. Eventueel te weinig betaalde OZB wordt niet op de inwoners verhaald in het volgende jaar.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.

Planning
Niet van toepassing.