Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024
Zaakid	2023-072919
Auteur	Cheyenne Geerlings +316 28 07 45 48 C.geerlings@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Quentin A. (Angelique)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Laatst mogelijke raadsvergadering is 18 december 2023. Om juridische redenen kunnen de begrote belastinginkomsten slechts gerealiseerd worden als de tarieven voor 1 januari 2024 door de raad zijn vastgesteld.
Programma(s)	Alle
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024-2027 en Tweede tussenbericht 2023 d.d. 6 november 2023 Raadsvoorstel Verordening Onroerende-zaakbelasting 2023 d.d. 19 december 2022 Raadsvoorstel Werkwijze vaststellen tarieven OZB d.d. 3 juli 2023
Samenvatting	De belastingtarieven zijn bepaald aan de hand van de uitgangspunten die genoemd zijn in de vastgestelde Programmabegroting 2024-2027. Bij het bepalen van de tarieven is rekening gehouden met het inflatiepercentage van +2,3%.
Bijlagen	1. Gewijzigde Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023

Besluit

1. De Verordening Onroerende-zaakbelasting (OZB) 2024 conform gewijzigde bijlage 1 vast te stellen. De verordening kent de volgende wijziging:
   De tarieven zijn:

OZB - eigendom woningen	0,1186%
OZB - eigendom niet-woningen	0,4217%
OZB - gebruik niet-woningen	0,3055%

2. De Verordening Onroerende-zaakbelasting 2023 in te trekken per ingangsdatum van de inwerkingtreding van de Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024.

Over dit besluit geen participatie toe te passen omdat het gaat om de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en gemeentelijke belastingen (artikel 2 lid 6 sub b Samenspraakverordening).

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het hier gaat om de vaststelling van belastingtarieven. De belastingverordening treedt in werking op het in de verordening bepaalde tijdstip.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 december 2023

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Jaarlijks worden de belastingverordeningen aan de raad voorgelegd ter vaststelling voor het nieuwe jaar, zo ook de Verordening Onroerende-zaakbelasting.

In dit advies worden voorstellen gedaan voor aanpassing in de tarieven op basis van de door de raad vastgestelde Programmabegroting 2024-2027.

De tarieven van de gemeentelijke heffingen en belastingen stijgen in 2024 op basis van de begrotingsuitgangspunten met het algemene stijgingspercentage van 2,3%. Een uitzondering hierop zijn de tarieven die door het rijk worden vastgesteld, zoals de tarieven voor rijbewijzen en reisdocumenten. Het algemene stijgingspercentage van 2,3% is tot stand gekomen door de door het Centraal Planbureau in *september* voor 2024 ingeschatte stijging (3,5%) te corrigeren voor de inschattingen van de afgelopen jaren. De inschatting bij het vaststellen van de tarieven voor de jaren 2022 en 2023 is per saldo 1,2% te hoog geweest. Dit is in de volgende tabel weergegeven.

jaar	Vaststelling tarieven 2023	MEV september 2023	Vaststelling tarieven 2024
2022	7,80	7,70	-/- 0,10
2023	5,90	4,80	-/- 1,10
Totale correctie oude jaren			**-/- 1,20**
2024		3,50	3,50
Algemeen stijgingspercentage 2024			**2,30**

MEV: Macro Economische Verkenning
Bron: Programmabegroting 2024-2027, p. 220.

In de begroting is rekening gehouden met een stijgingspercentage voor de tarieven van 1,2%, zie pagina 262 van de Programmabegroting bij onderdeel Loon- en prijsstijging. Dit percentage is gebaseerd op de CPB cijfers van *maart*. De cijfers van september laten een stijging zien van 2,3%. Het verschil van 1,1% (2,3% - 1,2%) wordt door middel van een begrotingswijzing verwerkt.

In de raad van 3 juli 2023 is het Raadsvoorstel Werkwijze vaststellen tarieven OZB vastgesteld. Daarin staat dat de tarieven voor de OZB worden vastgesteld in de Verordening Onroerendezaakbelasting in plaats van in de programmabegroting. Omdat in november/december meer informatie bekend is over de waardestijgingen of dalingen kan er een betere inschatting gemaakt worden. Hiermee neemt de kans op forse afwijkingen af.
Op de basis van de huidige inschatting voor de woningen en niet-woningen wordt voorgesteld het tarief voor de OZB woningen en niet-woningen naar beneden bij te stellen ten opzichte van de Programmabegroting.

Woningen
Bij de tarieven in de Programmabegroting is rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waarde van de woningen met 6,2%. Dit percentage is opgebouwd uit een correctie van 5,7% vanwege de te lage inschatting van de waardestijging van vorig jaar en een verwachte waardestijging van 0,5% van 2023.

Inmiddels is een nieuwe inschatting van de waardestijging 2023 bekend voor de woningen. De waardestijging 2023 is 2,75%, dat is 2,25% hoger dan in de Programmabegroting opgenomen. Het tarief hebben we hierop aangepast, zodat de totale opbrengst van de OZB niet wijzigt.

Niet-woningen
Voor de niet-woningen was de verwachting dat de waardeontwikkeling uit zou komen op een stijging van 6%. Dit percentage is opgebouwd uit een correctie van 8% vanwege de te lage inschatting van de waardestijging van vorig jaar en een verwachte waardedaling van 2% van 2023.

Inmiddels is een nieuwe inschatting van de waardestijging 2023 bekend voor de niet-woningen. De waardestijging is 5%, dat is 7% hoger dan in de Programmabegroting opgenomen. Het tarief hebben we hierop aangepast, zodat de totale opbrengst van de OZB niet wijzigt.

Beoogd effect
Dit advies strekt ertoe om de Verordening Onroerende-zaakbelasting voor het jaar 2024 vast te stellen en de tarieven te conformeren aan de reeds vastgestelde Programmabegroting 2024-2027.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
1. De Verordening Onroerende-zaakbelasting (OZB) 2024 conform gewijzigde bijlage 1 vast te stellen. De verordening kent de volgende wijziging:
   De tarieven zijn:

OZB - eigendom woningen	0,1186%
OZB - eigendom niet-woningen	0,4217%
OZB - gebruik niet-woningen	0,3055%

2. De Verordening Onroerende-zaakbelasting 2023 in te trekken per ingangsdatum van de inwerkingtreding van de Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024.

Argumenten
1.1 De tarieven worden in december vastgesteld zodat gebruik gemaakt kan worden van de laatste informatie met betrekking tot de stijging (of daling) van de WOZ-waarden
Zoals besloten bij het raadsvoorstel werkwijze vaststellen tarieven OZB (2023-029716), wordt bij de vaststelling van de verordening onroerende-zaakbelasting het tarief vastgesteld in plaats van in de programmabegroting. In de programmabegroting is wel al een concepttarief opgenomen op basis van de informatie die toen bekend was.

Zoals in het raadsvoorstel werkwijze vaststellen tarieven OZB staat opgenomen ziet de opbrengst van de OZB er schematisch 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 daardoor jaarlijks met de toe of afname van de waarde van het onroerend goed. Bij een lagere WOZ-waarde stijgen de tarieven. Bij een hogere WOZ-waarde dalen de tarieven. Bij een waardestijging van het onroerend goed wordt dus niet méér OZB-opbrengst geïnd.

Aangezien de WOZ-waarden nog niet allemaal bekend zijn, wordt zo lang mogelijk gewacht (tot de besluitvorming in december van de verordening onroerende-zaakbelasting) met het bepalen van het tarief. Hiermee wordt voorkomen dat er teveel (bij hogere stijging van de WOZ-waarden) of te weinig (bij lagere stijging van de WOZ-waarden) OZB-opbrengst wordt geïnd.

In de begroting 2024-2027 is het concepttarief voor de OZB opgenomen op basis van een stijging van de waarden van woningen van 6,2% en een stijging van niet-woningen met 6%.

Niet-woningen
In dit voorstel passen we het tarief voor de niet-woningen aan op basis van de waardestijging van in totaal 13%. Dit percentage is opgebouwd uit de correctie van 8% vanwege de te lage inschatting van de waardestijging van vorig jaar en de nieuwe waardestijging 2023 van de niet-woningen van 5%.

Woningen
Ook het tarief voor de woningen wordt in dit voorstel aangepast op basis van de waardestijging van in totaal 8,45%. Dit percentage is opgebouwd uit de correctie van 5,7% vanwege de te lage inschatting van de waardestijging van vorig jaar en de nieuwe waardestijging 2023 van de woningen van 2,75%.

In onderstaande tabel wordt zichtbaar hoe het tarief tot stand komt. De start is het tarief uit 2023, het gaat om het tarief 2023 voor de correctie over 2022. Dit tarief van 2023 wordt verlaagd naar aanleiding van de stijging van de WOZ-waarde. Dit staat in de kolom 'Tarief na hertaxatie'. Dit tarief voor de woningen en niet-woningen wijkt dus af van die van de Programmabegroting. Daarna wordt het tarief verhoogd met de prijsinflatie. Dit is het tarief uit de kolom 'Tarief 2024 o.b.v. index 2,3%'. Dit zou normaal gesproken het tarief voor 2024 worden. Vanwege de € 2,3 mln. teveel betaalde OZB in 2023 wordt het tarief 2024 verlaagd (zie de kolom correctie 2023). Dit leidt tot het aangepaste tarief voor 2024 dat in de laatste kolom staat opgenomen. Hierdoor krijgen de bedrijven en inwoners terug wat ze in 2023 teveel betaald hebben.

Overzicht tarieven OZB Programmabegroting 2024-2027 (pagina 221)

Onroerend zaakbelasting	Tarief 2023	Tarief na hertaxatie	Tarief 2024 obv index 2,3%	correctie 2023	aangepast tarief 2024
OZB woningen					
- eigenaren	0,1323	0,1246	0,1274	-0,0062	0,1212
OZB niet woningen					
- eigenaren	0,5043	0,4758	0,4867	-0,0348	0,4519
- gebruiker	0,3653	0,3446	0,3525	-0,0252	0,3273

Nieuw overzicht tarieven OZB 2024:

Onroerend zaakbelasting	Tarief 2023	Tarief na hertaxatie	Tarief 2024 obv index 2,3%	correctie 2023	aangepast tarief 2024
OZB woningen					
- eigenaren	0,1323	0,1220	0,1248	-0,0062	0,1186
OZB niet woningen					
- eigenaren	0,5043	0,4463	0,4565	-0,0348	0,4217
- gebruiker	0,3653	0,3233	0,3307	-0,0252	0,3055

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
De tarieven van de gemeentelijke heffingen en belastingen (behoudens uitzonderingen en wettelijk gemaximeerde tarieven) stijgen in 2024 op basis van de cijfers van het Centraal Planbureau (CPB) met het algemene stijgingspercentage van 2,3% (cijfers van september). Dit percentage is 1,1% hoger dan waarmee in de begroting, gebaseerd op de CPB cijfers van maart, rekening is gehouden. Dit leidt tot hogere inkomsten. Tegenover deze hogere inkomsten staan ook hogere uitgaven, omdat ook de uitgaven meer stijgen dan in de begroting geraamd. Het budgettaire effect is hierdoor neutraal.

Controleprotocol
Geen gevolgen voor het controleprotocol.
Regelgeving wordt, als deze financieel van aard en van voldoende belang is, opgenomen in het normen- en toetsingskader voor de accountantscontrole en de interne controle. De vaststelling, wijziging of intrekking van de regelgeving heeft geen gevolgen voor de huidige formulering van het controleprotocol.

Participatie en Communicatie
De Verordening Onroerende-zaakbelasting 2024 (bijgevoegd exemplaar) wordt elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Over het raadsbesluit wordt geen participatie toegepast omdat het gaat om de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en gemeentelijke belastingen (artikel 2 lid 6 sub b Samenspraakverordening).

Over dit besluit wordt geen referendum mogelijk gemaakt, omdat het hier gaat om de vaststelling van belastingtarieven.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing

Planning
Niet van toepassing.