Toelichting en berekening OZB 2024

Algemeen
Door de BghU is gezamenlijk met de deelnemende gemeenten een set gegevens ontwikkeld die door de BghU tweemaal per jaar wordt verstrekt. Deze gegevens worden door de deelnemende gemeenten gebruikt voor het bepalen van hun tarieven. Ook voor de berekening van de tarieven OZB 2024 wordt met deze set gegevens gerekend. De gegevens zijn duidelijk omschreven zodat er geen verwarring kan ontstaan over hoe deze te interpreteren. Deze set gegevens maakt het in het vervolg ook mogelijk om betere analyses te maken, omdat gegevens vergelijkbaar zijn. De gegevens in deze memo zijn voor een groot deel ontleend aan de set gegevens die op 30 november 2023 van de BghU is ontvangen.

Toelichting
Uitgangspunt bij de tariefstelling OZB (onroerendezaakbelastingen) is de geraamde opbrengst zoals neergelegd in de begroting 2024. Deze opbrengst is bepaald door de geraamde opbrengst van het huidige jaar (2023) te corrigeren voor inflatie. Hierin is ook een geraamde opbrengst voor areaaluitbreiding woningen opgenomen. Bij de berekening van de tarieven 2024 OZB niet-woningen is rekening gehouden met het door de raad op 15 februari 2022 aangenomen Initiatiefvoorstel “instellen van een gemeente-breed Ondernemersfonds”. De gemeente verhoogt deze tarieven met een vast bedrag per €100.000 WOZ-waarde, voor 2024 met € 40 en 2025 met € 50. Deze bijdrage wordt verdeeld in de geldende verhouding tussen de tarieven voor OZB niet-woningen eigenaren en niet-woningen gebruikers van resp. 57% en 43%.

Herwaardering
Nadat de OZB-opbrengsten voor de begroting zijn geraamd, vindt de herwaardering door de BghU plaats. In aansluiting op de geldende wetgeving heeft ook in 2023 een herwaardering plaatsgevonden. Daarbij is de waarde van alle onroerende zaken voor het belastingjaar 2024, naar het waarde niveau (waarde peildatum) op 1 januari 2023, opnieuw bepaald. De gemiddelde waardeontwikkeling voor zowel woningen als niet-woningen laat een waardestijging zien ten opzichte van het vorige herwaarderingsjaar.

Waardeniveau onroerende zaken
De gemiddelde waardeontwikkeling voor de woningen bedraagt afgerond -/- 0,2% en voor de niet-woningen afgerond +/+ 2,2% op basis van gegevens die door de BghU zijn aangeleverd naar aanleiding van de herwaardering, welke in de loop van 2023 heeft plaatsgevonden.
Deze waardeontwikkeling is gerealiseerd tussen de waardevaststelling op de vorige waarde peildatum 1 januari 2022 en de nieuwe waarde peildatum 1 januari 2023. Het betreft dus de waardeontwikkeling over een periode van één jaar. De waardeontwikkeling is gebaseerd op de verkoopcijfers welke zijn gerealiseerd tot omstreeks 1 januari 2023 en sluiten aan op het marktniveau.

Toezicht Waarderingskamer (Waka)
Door de Waka wordt onveranderd streng gecontroleerd op de voortgang en de kwaliteit van de werkzaamheden op het gebied van de Wet Waardering Onroerende zaken (Wet WOZ). Door toetreding bij de BghU vindt de Waka plaatsvinden op dat niveau.

Benchmark gemeentelijke belastingen
Deze benchmark geeft gemeenten meer informatie over de ontwikkeling van de lokale lasten in zowel eigen als andere gemeenten.
Daarmee kunnen gemeenten nog bewuster keuzes maken over de lastenontwikkeling.
De woonlasten zijn de som van de gemiddeld betaalde ozb, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing minus een eventuele heffingskorting.

Tarief
Voor de raming van de OZB opbrengsten zijn de geraamde inkomsten van 2023 geïndexeerd met het vastgestelde indexeringsprecentage uit de begrotingsrichtlijnen 2024 (6,2%). Om tot een juiste tariefstelling te komen moet echter rekening gehouden worden met de gemiddelde waardeontwikkeling zoals deze zichtbaar wordt na afronding van die herwaardering. Ter illustratie het volgende voorbeeld:

P x Q = O waarbij: P = OZB-tarief Q = totale waarde O = opbrengst (geraamde in begroting)

Wanneer de gemiddelde waarde van de onroerende zaken stijgt (Q) zal het tarief (P) moeten dalen om geen meeropbrengsten (O) te genereren. Een gelijke redenering geldt in een dalende markt. Wanneer de gemiddelde waarde van de onroerende zaken daalt (Q), zal om de in de begroting geraamde opbrengst (O) te genereren het tarief (P) moeten stijgen.

Per saldo betekent bovenstaande dat voor zover er sprake is van lastenverzwaring deze wordt veroorzaakt vanuit de correctie van het tarief voor de inflatie.

Uitzondering hierop is het lastenverzwarend effect dat ontstaat door het initiatiefvoorstel “instellen van een gemeente-breed Ondernemersfonds”. Zie tabel hieronder.

Daarbij geldt één belangrijke kanttekening. Er wordt altijd en dus onveranderd gerekend met een gemiddelde waardeontwikkeling. Dit betekent dat er in individuele gevallen sprake kan zijn van lastenverzwaring maar ook van lastenverlichting. Dit is niet te voorkomen omdat er wettelijk maar drie OZB-tarieven kunnen worden vastgesteld. Eén tarief eigenarenbelasting woningen, één tarief eigenarenbelasting niet-woningen en één tarief gebruikersbelasting niet-woningen. Maatwerk in individuele gevallen is niet mogelijk en bij wet uitgesloten. Individuele effecten zijn dus niet te beïnvloeden. Uitgangspunt bij de berekening van de tarieven is geen verschuiving van belastingdruk van niet-woningen naar woningen.

Direct effect herwaardering op OZB-tariefstelling
De herwaardering laat zien dat er in Houten voor de woningen sprake is van een waardestijging van deze onroerende zaken, wat betekent dat het tarief zal dalen. Voor de niet-woningen geldt dit niet, aangezien er sprake is van een waardedaling van deze onroerende zaken. Dit leidt tot een stijging van het tarief om tot de vastgestelde opbrengst uit de begroting te komen.

Categorie	Tarief 2022	Tarief 2023	Tarief 2024	Waarde Ontwikkeling *	Inflatie	ondernemers-fonds
Woningen / Eigenaren	0,0949%	0,0839%	0,0874%	+/+ 1,49%	+/+ 6,2%	
Niet-Woningen / Eigenaren	0,3113%	0,3265%	0,3336%	+/+ 3,42%	+/+ 6,2%	+/+ 2,67%
Niet-Woningen / Gebruikers	0,2374%	0,2435%	0,2441%	+/+4,63%	+/+ 6,2%	+/+ 2,75%

* Dit percentage van de waardeontwikkeling wijkt af van het hierboven in de tekst genoemde percentage (zie toelichting)

Toelichting:
In de waardeontwikkeling in de tabel hierboven is voor de woningen en de niet-woningen (zowel eigenaren als gebruikers) naast de waardeontwikkelingscijfers zoals die door de BghU zijn aangeleverd, een correctie opgenomen voor de te verwachten honoreren bezwaarschriften in 2024. Daarnaast is ook een correctie op de OZB-waarden opgenomen als gevolg van areaal, vrijstellingen en leegstand. De waardeontwikkeling in de tabel is daarmee de totale waardeontwikkeling inclusief alle correcties.

Berekening tarief
De nieuwe tarieven zijn tot stand gekomen door de oude tarieven te corrigeren met de totale waardeontwikkeling gebaseerd op de door de BghU aangeleverde waarderingen en het in de begroting vastgestelde inflatiepercentage 2024
Het OZB-tarief woningen 2024 wordt berekend via de volgende formule:

Tarief 2024 = (Tarief 2023 * (inflatiepercentage/waardeontwikkeling)) * 100%

Tarief 2024 = (0,0839% * (1,062/1,0149) = 0,0874%

Ter verduidelijking een rekenvoorbeeld:

Woning A-straat 1	**2023**	**2024**
Waarde	€ 499.225,-	€ 506.663,- (uitgaande van een waardeontwikkeling gelijk aan +/+ 1,49%)
Ozb-tarief	0,0839%	0,0874%
Te betalen Ozb-eigenarenbelasting	€ 418,85	€ 442,82

Conclusie: Stijging van de gemiddelde OZB-lasten is 6,2%, gelijk aan de correctie voor inflatie.