GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 27 januari 2025

Voorstelnummer : Z-23-124156/D/24/352795

Onderwerp : **OZB-tarieven**

Stadskanaal, 7 januari 2025

Beslispunten
De tarieven voor de onroerende zaakbelastingen (ozb) aan te passen en artikel 5, eerste lid van de 'Verordening onroerendezaakbelastingen Stadskanaal 2025' te wijzigen (1e wijziging).

Aan de raad

Inleiding
U heeft op 9 december 2024 de Belastingverordeningen voor 2025 vastgesteld. In het raadsvoorstel is aangegeven dat wanneer alle WOZ-waarden bekend zijn, de waardeontwikkeling van de woningen en de niet-woningen kan worden berekend. De onroerende zaakbelasting (ozb) tarieven kunnen dan zodanig worden bijgesteld, dat er geen meer- of minderopbrengst is als gevolg van de herwaardering. Dat kan nu plaatsvinden. Daarom wordt u gevraagd de tarieven voor de onroerende zaakbelastingen (ozb) aan te passen en artikel 5, eerste lid van de 'Verordening onroerendezaakbelastingen Stadskanaal 2025' te wijzigen (1e wijziging).

Beoogd effect
Het heffen van onroerendezaakbelastingen op basis van een geactualiseerde verordening.

Argumenten
U heeft op 11 november 2024 bij de behandeling van de programmabegroting 2025 de opbrengsten van verschillende heffingen vastgesteld, waaronder de onroerendezaakbelasting. De opbrengst van de onroerendezaakbelastingen is ten opzichte van 2024 met 2% trendmatig verhoogd, daarnaast is op grond van de vastgestelde verruimingsmaatregelen in de Kadernota Financieel Perspectief 2023-2033 voor de jaren 2025 en 2026 een extra verhoging van 1% doorgevoerd. De verwachte opbrengst is in 2025 € 258.300,00 hoger dan geraamd in 2024. De ozb-tarieven worden berekend op basis van de geraamde opbrengst van de ozb en de totale WOZ-waarde van alle onroerende zaken in de gemeente. In november 2024 waren de werkzaamheden voor de herwaardering van de onroerende zaken nog niet afgerond. U heeft op 9 december 2024 daarom voorlopige tarieven opgenomen in de "Verordening onroerendezaakbelastingen Stadskanaal 2025". De jaarlijkse herwaardering van alle onroerende zaken is inmiddels afgerond; er is nu voldoende inzicht in de waardeontwikkeling om de definitieve ozb-tarieven voor 2025 te kunnen vaststellen. De totale economische waarde (WOZ-waarde) van de woningen en de niet-woningen is gestegen tussen de vorige waardepeildatum 1 januari 2023 en de nieuwe waardepeildatum 1 januari 2024.

Op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zijn de economische waarden (WOZ-waarden) van alle WOZ-objecten in de gemeente Stadskanaal naar de waardepeildatum 1 januari 2024 vastgesteld. Deze WOZ-waarden zijn de basis voor de heffing van de ozb over het jaar 2025.

De gemiddelde waardeverandering ten opzichte van het belastingjaar 2024 is voor woningen + 4,35 % en voor niet-woningen + 5,79 %. De waardeontwikkeling van de onroerende zaken mag geen invloed hebben op de totale opbrengst van de ozb. De tarieven worden daarom gecorrigeerd voor het percentage van de waardeontwikkeling. Een ander uitgangspunt is, dat de verdeling van de belastingdruk tussen woningen en niet-woningen gelijk blijft.

Wij stellen u voor de definitieve tarieven voor de ozb voor het jaar 2025, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde, als volgt vast te stellen:
- ozb eigenaar woning 0,1359

- ozb eigenaar niet-woning 0,4332
- ozb gebruiker niet-woning 0,3456

Op basis van het voorgestelde tarief "ozb eigenaar woning" sluit de opbrengst van de ozb van woningen aan bij de geraamde opbrengst in de programmabegroting 2025. De gemiddelde aanslag per woning stijgt naar € 369,00 in 2025.
Het voorstel betreft een verlaging van de tarieven die u op 9 december 2024 heeft vastgesteld. Bij een tariefsverlaging is het toegestaan om in de verordening aan de tariefswijzigingen terugwerkende kracht te verlenen en deze te laten ingaan op 1 januari 2025.

Aanpak/uitvoering/voortgang
N.v.t.

Communicatie
De verordeningen en wijzigingen daarin worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Juridische consequenties
De besluiten tot wijziging van de in de verordeningen genoemde tarieven is niet appellabel.

Kosten, baten, dekking en subsidies
De aanpassing van de tarieven heeft geen gevolgen voor de geraamde opbrengst van de onroerendezaakbelastingen 2025.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Bijlagen
Wijzigingsbesluit OZB-verordening 2025

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

HB/

GEMEENTE
Stadskanaal

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2025, nr. Z-23-124156/D/24/352795;

besluit:

onderdeel A
de tarieven voor de onroerendezaakbelastingen (ozb) aan te passen en daartoe artikel 5, eerste lid van de Verordening onroerendezaakbelastingen Stadskanaal 2025 te wijzigen (1e wijziging), zodat het lid als volgt komt te luiden:
"Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
a. de gebruikersbelasting 0,3456;
b. de eigenarenbelasting:
1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1359;
2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,4332."

onderdeel B
dat de wijziging genoemd onder A treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking, met terugwerkende kracht naar 1 januari 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2025.

De raad

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier

HB/