Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/24/633425 en Z/24/654776

Onderwerp
1e wijziging belastingmaatregelen 2025

Voorstel
De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. In te stemmen met het vaststellen van de voorstellen in de 1e wijziging belastingmaatregelen 2025
2. Vast te stelllen de 1e wijziging van de verordening onroerende zaakbelasting 2025;
3. Vast te stelllen de 1e wijziging van de verordening roerende woon- en bedrijfsruimten 2025;
4. Vast te stelllen de 1e wijziging van de verordening legesverordening 2025 met bijbehorende tarieventabel en bijlagen

Inleiding
Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 12 en 13 november 2024 zijn de belastingmaatregelen, belastingverordeningen en de nieuwe tarieven vastgesteld voor 2025.
Hieronder vallen de OZB-tarieven voor woningen en niet-woningen. In de voorbereiding van de OZB-tarieven is nog geen rekening gehouden met mogelijke waardeverandering in de waarde onroerende zaken (WOZ), omdat BsGW hiervoor nog geen prognose heeft aangeleverd. BsGW heeft conform hun planning de eerste prognose voor de WOZ half oktober aangeleverd. Deze 1e wijziging van de OZB-tarieven is hierop gebaseerd.
Eind november levert BsGW nog een actualisatie van de WOZ-prognose aan, dit kan mogelijk leiden tot een nieuwe aanpassing.

Daarnaast worden er nog een aantal zaken geactualiseerd aan de tarieventabel van de legesverordening 2025 en de bijlagen. De reden dat de wijzigingen niet in november zijn meegenomen is dat deze bij de uitvoering van de legesverordening 2024 niet eerder aan het licht zijn gekomen omdat een groot aantal aanvragen dit jaar nog onder legesverordening van 2023 zijn afgehandeld. Zorgvuldige voorbereiding van de wijzigingen vergde meer tijd waardoor deze niet meer kon worden meegenomen met het voorstel van november.

Beoogd effect
Het aanpassen van de OZB-tarieven woningen en niet-woningen om de nieuwe, meer actuele prognose van de WOZ-waarden erin te verwerken om tot de meest accurate OZB-tarieven 2025 te komen.
Het actualiseren van de tarieventabel en bijlagen van de legesverordening 2025.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris J.A.M. Heesen

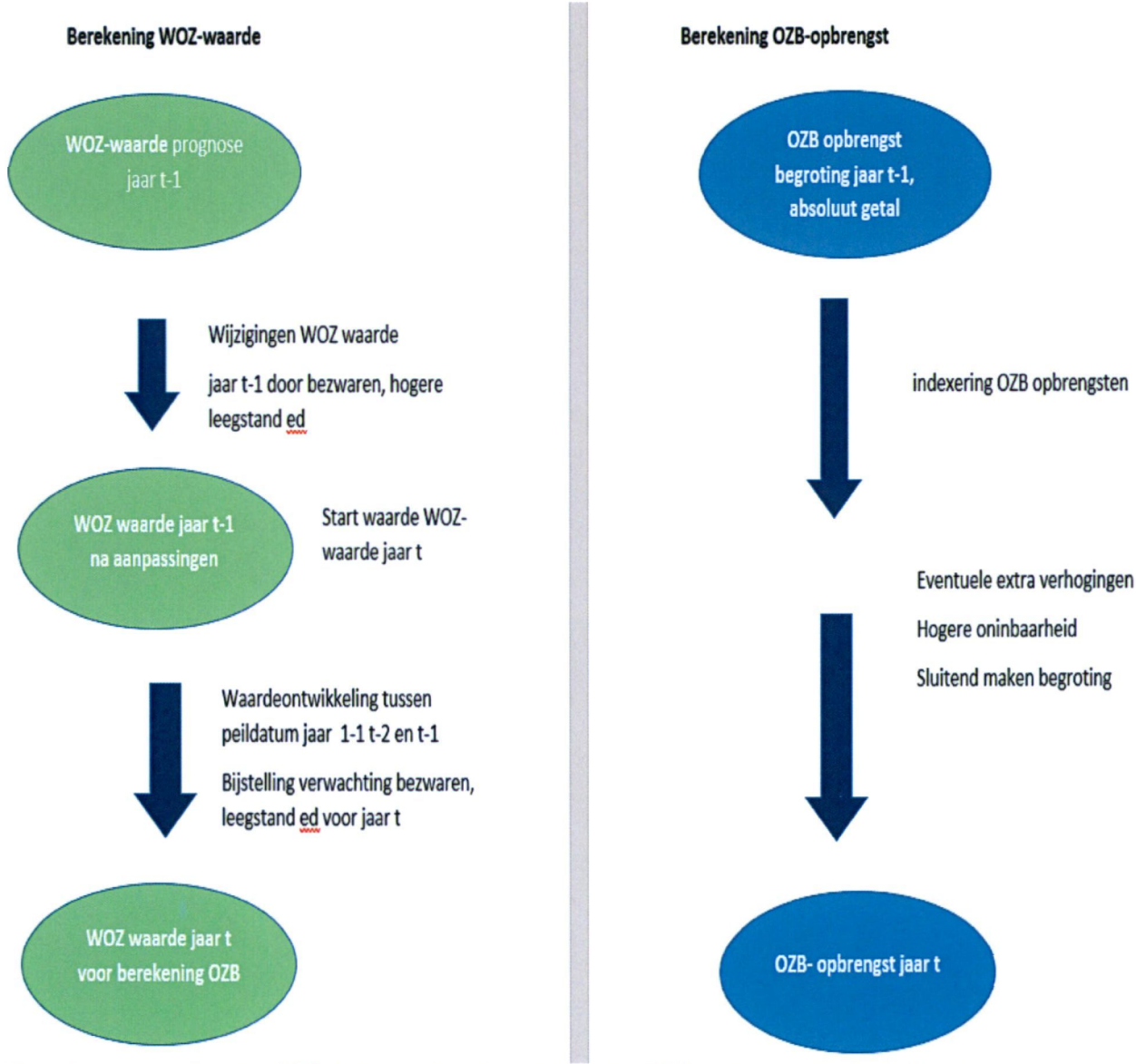
Argumenten

1e wijziging OZB-tarieven 2025

Door de meest recente prognose WOZ-waarden van de BsGW wijzigen de OZB-tarieven woningen en niet-woningen

Uitleg over de systematiek voor de bepaling van de OZB-tarieven

Tijdens het vaststellen van de begroting en belastingmaatregelen 2025 heeft de gemeenteraad bepaald wat de totale OZB-opbrengst voor 2025 is. Toentertijd is er bepaald dat de opbrengst uit 2024 wordt geïndexeerd met de algemene indexatie van 3,45% voor inflatie. Dit is conform het algemene gemeentelijke beleid voor het vaststellen van de OZB, zoals hieronder weergegeven aan de rechterkant.



Vervolgens worden de OZB-tarieven berekend door de OZB-opbrengsten te delen door de geprognosticeerde WOZ-waarden.

De schommeling in WOZ-waarden wordt opgevangen in het OZB-tarief. Dit houdt in dat bij een daling in de WOZ-prognose, de tarieven zullen stijgen. Bij een stijging in de WOZ, dalen de OZB-tarieven. In beide gevallen blijft de uiteindelijke opbrengst gelijk aan de vastgestelde opbrengst uit de begroting en verandert er gemiddeld genomen niets. De belastingdruk blijft gelijk. Dit staat hieronder schematisch weergeven.

Berekening OZB-tarief



Scenario's:

1. **WOZ-waarde stijgt, OZB tarief daalt, waardoor de OZB opbrengst gelijk blijven. De gemiddelde aanslag voor de inwoner blijft gelijk, indien de WOZ-waarde stijging hetzelfde is als de gemiddelde stijging.**



2. **WOZ-waarde daalt, OZB tarief stijgt, waardoor de OZB opbrengst gelijk blijven. De gemiddelde aanslag voor de inwoner blijft gelijk, indien de WOZ-waarde daling hetzelfde is als de gemiddelde daling.**



Indien de waardedaling of – stijging bij een woning anders is dan de gemiddelde waardedaling- of stijging dan kan de aanslag wel stijgen of dalen.

Gemeente Sittard-Geleen

Born

Gevolgen van de meest recente WOZ-prognose van de BsGW

De prognose van de BsGW per 27 november 2024 toont aan dat de WOZ-waarden stijgen voor de woningen, niet-woning eigenaar en niet-woning gebruiker.

WOZ-waarde x € 1.000	Prognose 2024	Prognose 2025 15 oktober	Prognose 2025 27 november	Stijging in 2025*	% Verschil
Woningen	11.640.159	12.693.723	12.663.607	1.023.448	8,8%
Niet-woning eigenaar	3.022.283	3.198.257	3.154.493	132.210	4,4%
Niet-woning gebruiker	2.750.180	2.843.271	2.793.803	43.623	1,6%

*** Prognose 2024 -/- prognose 2025 27 november**

Zoals aangegeven in het voorstel Belastingmaatregelen 2025 was deze prognose van de BsGW nog niet bekend. Daardoor kon er destijds nog geen rekening worden gehouden met deze prognose. Om de vastgestelde OZB-opbrengsten te behouden en niet af te wijken van de vastgestelde begroting, is het voorstel om de OZB-tarieven aan te passen.

Voorgestelde gewijzigde OZB-tarieven voor 2025

Om niet af te wijken van de begroting en de vastgestelde OZB-opbrengst, moeten de OZB-tarieven gewijzigd worden.

Dit houdt in dat de drie OZB-tarieven dalen ten opzichte van het voorstel van november, maar doordat de geprognosticeerde WOZ-waarden zijn gestegen, veranderen de OZB-opbrengsten niet en blijven de gemiddelde woonlasten gelijk.

De voorgestelde wijzigingen in OZB-tarieven:

OZB tarief woningen	2025 raadsvoorstel november	2025 raadsvoorstel december	2025 addendum raadsvoorstel december	% wijziging addendum tov voorstel november
eigenaren	0,1797%	0,1648%	0,1652%	-8,1%

\+ = stijging van het tarief

OZB tarief niet-woningen	2025 raadsvoorstel november	2025 raadsvoorstel december	2025 addendum raadsvoorstel december	% wijziging addendum tov voorstel november
eigenaren	0,8098%	0,7653%	0,7759%	-4,2%
gebruikers	0,6283%	0,6078%	0,6185%	-1,6%
Totaal indien eigenaar en gebruiker	1,4381%	1,3731%	1,3944%	-3,0%

De wijziging t.o.v. 2024 is als volgt:

OZB tarief woningen	Vastgesteld tarief 2024	2025 addendum raadsvoorstel december	% wijziging tov vastgesteld tarief 2024
eigenaren	0,1737%	0,1652%	-4,9%

OZB tarief niet-woningen	Vastgesteld tarief 2024	2025 addendum raadsvoorstel december	% wijziging tov vastgesteld tarief 2024
eigenaren	0,7828%	0,7759%	-0,9%
gebruikers	0,6050%	0,6185%	2,2%
Totaal indien eigenaar en gebruiker	1,3878%	1,3944%	0,5%

1e wijziging legestabel 2025 en bijlage

In de bijlage overzicht 1e wijziging tarieventabel leges 2025 zijn de belangrijkste wijzigingen weergegeven.

a. Verwijderen van tarieven en kleine tekstuele wijzigingen

- Onder Hoofdstuk 2 Omgevingswet, Paragraaf 3 Activiteiten met betrekking tot bouwwerken staan tarieven en percentages opgenomen. Het is voldoende om alleen de percentages op te nemen, de tarieven worden verwijderd, het betreft de artikelen:
  - Artikel 2.5 Bouwactiviteit (bouwtechnische deel),
  - Artikel 2.6 Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit, in stand houden of gebruiken bouwwerk en gronden (ruimtelijke deel)
- Onder Hoofdstuk 2 Omgevingswet, Paragraaf 2.12 Modaliteiten, artikel 2.47 "Achteraf ingediende aanvraag", vervanging van de term paragrafen naar artikelen.

b. Aanpassing van de tarieven in artikel 2.12 Omgevingsplanactiviteit: milieubelastende activiteit.

Onder Hoofdstuk 2 Omgevingswet, Paragraaf 5 Milieubelastende activiteiten wordt artikel 2.12.1 vereenvoudigd. De opsomming van de soorten milieubelastende activiteiten is niet meer leidend, maar het aantal activiteiten in één aanvraag. Daarmee wordt het geharmoniseerd met de artikelen 2.13 tot en met 2.16.
Apart vermeld wordt in artikel 2.12.2 een aanvraag die niet leidt tot significante nadelige gevolgen voor de gezondheid of het milieu.
Op basis van de ervaringen die hiermee inmiddels zijn opgedaan is aansluiting gezocht bij de huidige modelverordening van de VNG.

c. Aanpassing artikel 3.18 naar de modelverordening van de VNG.

Onder Hoofdstuk 3 Europese dienstenrichtlijn wordt artikel 3.18 "Verhuurvergunning woon- of verblijfsruimte" toegevoegd. Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (Stb. 2023, 103) in werking getreden. In november heeft de raad de verhuurverordening vastgesteld waarin is bepaald dat de verhuurvergunning vanaf 2025 wordt ingevoerd. De wet beoogt het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken ter bescherming van onder anderen arbeidsmigranten. Het artikel 3.18.b betreft de leges voor een verhuurvergunning verblijfsruimte voor arbeidsmigranten.
Door de betrokken disciplines is een inschatting gedaan van de gemiddelde tijdsbesteding. Op basis hiervan is een tarief van € 350,- bepaald. Het spreekt voor zich dat het doen van inschattingen voor nieuwe belastbare feiten, lastig is. Vandaar dat de uitkomst van deze inschatting is afgezet

tegen de tarieven die andere gemeenten hanteren voor deze of vergelijkebare vergunningen, te weten de gemeente Heerlen (€ 413,30) en Rotterdam (€ 341,70).

Het oude artikel 3.18 "Niet benoemd besluit op aanvraag" wordt vernummerd naar 3.19

d. Actualisering bijlage B Normprijzen bouwwerken
In artikel 2.1.5 van de tarieventabel is het jaartal van bijlage B "De normprijzen bouwwerken" aangepast.

Kanttekeningen
1e wijziging OZB-tarieven 2025
De OZB-tarieven woningen en niet-woningen moeten worden vastgesteld vóór 1 januari 2025.
Om zo actueel mogelijke OZB-tarieven vast te stellen, is het beste om WOZ-prognose zo laat mogelijk in het jaar te berekenen. Hoe later dit wordt berekend, hoe actueler de WOZ-waarden zijn en daardoor hoe actueler het OZB-tarief is.
Maar de OZB-tarieven 2025 moeten vast worden gesteld vóór 1 januari 2025 voor de aanslagoplegging door de BsGW.
Deze berekening is gebaseerd op de prognose van 15 oktober 2024. Eind november komt er nog een actualisatie van de prognose, indien nodig wordt er een addendum toegevoegd aan dit voorstel.

Het niet verlagen van de OZB-tarieven leidt tot een begrotingsverschil van positief € 3,9 mln.
Indien de huidige OZB-tarieven vastgesteld in november 2024, worden behouden met de nieuwe WOZ-prognose van de BsGW, is de verwachtte, totale OZB-opbrengst € 3,9 mln. hoger dan begroot.
Indien ervoor wordt gekozen om de OZB-tarieven niet aan te passen, betekent dit een voordeel in de begroting. Dit zou wel betekenen dat de huidige systematiek van het bepalen van de tarieven wordt losgelaten.

Inclusie
Inclusief heeft geen directe invloed op dit voorstel. De voorgestelde tarieven en aanpassingen worden op een duidelijke manier gecommuniceerd naar de inwoners toe.

Duurzaamheid
Dit voorstel heeft geen betrekking op de duurzaamheid van de gemeente.

Financiën
Bij instemming met dit voorstel zijn er geen consequenties voor de begroting.
Indien er wordt afgeweken van het voorstel, zijn er financiële consequenties voor de begroting. Deze zijn toegelicht in het voorstel.

Communicatie en Participatie
De inwoners van de gemeente worden geïnformeerd over de vastgestelde tarieven.

Vervolg
Na vaststelling van de gewijzigde verordeningen wordt de BsGW direct ingelicht over de gewijzigde tarieven en worden deze aangepast zodat de aanslagen 2025 gebaseerd zijn op het juiste tarief.
Er vindt vervolgens ook publicatie plaats.

Bijlagen
1. Raadsbesluit 1e wijziging belastingmaatregelen 2025
2. Verordening onroerende zaakbelasting 2025 (1e wijz.)

3. Verordening roerende zaakbelasting woon- en bedrijfsruimten 2025 (1e wijz.)
4. Overzicht 1e wijziging tarieventabel leges 2025
5. Legesverordening 2025 1e wijziging
5.1 Tarieventabel legesverordening 2025 1e wijziging
5.2 Bijlage A Normprijzen bouwkosten 2025
5.3 Bijlage B-BOPA activiteiten (1e wijziging)

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller: Joline Gilissen E-mail: joline.gilissen@sittard-geleen.nl Team: Concerncontrol Portefeuillehouder: J.G.L.M. Bühler	Reg. nummer : Reg. datum : 14 oktober 2024 Reg.nummer(s) bijlagen :