Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWIJZIGD Raadsvoorstel Verordening onroerendezaakbelastingen 2025
Zaakid	2024-163524
Auteur	Hetty Lenting +31793469395 J.A.Lenting@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Rijnders E.M.M.A. (Esther)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Laatst mogelijke raadsvergadering is 16 december 2024. Om juridische redenen kunnen de begrote belastinginkomsten slechts gerealiseerd worden als de tarieven voor 1 januari 2025 door de raad zijn vastgesteld.
Programma(s)	Alle
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Programmabegroting 2025-2028 d.d. 11 november 2024 Raadsvoorstel Verordening onroerendezaakbelastingen 2024 d.d. 18 december 2023 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 2025-2028. Bij het bepalen van de tarieven is rekening gehouden met het algemene stijgingspercentage van +0,9%.
Bijlagen	1. GEWIJZIGD Verordening onroerendezaakbelastingen 2025

Raadsbesluit

GEWIJZIGD Raadsvoorstel Verordening onroerendezaakbelastingen 2025
2024-163524

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2024

besluit:

1. De Verordening onroerendezaakbelastingen 2025 conform gewijzigde bijlage 1 vast te stellen.
   De verordening kent de volgende wijziging:
   De tarieven in de verordening zijn:

OZB eigendom woningen	0,1215%
OZB eigendom niet-woningen	0,4538%
OZB gebruik niet-woningen	0,3287%

2. De Verordening onroerendezaakbelastingen 2024 in te trekken per ingangsdatum van de inwerkingtreding van de Verordening onroerendezaakbelastingen 2025.

Over dit besluit geen participatie toe te passen, omdat het gaat om de tarieven voor de gemeentelijke dienstverlening en gemeentelijke belastingen (artikel 1.2, lid 6, sub b van de Participatieverordening Zoetermeer 2022).

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 16 december 2024

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 onroerendezaakbelastingen.

In dit advies worden voorstellen gedaan voor aanpassing in de tarieven op basis van de door de raad vastgestelde Programmabegroting 2025-2028.

De tarieven van de gemeentelijke heffingen en belastingen stijgen in 2025 op basis van de begrotingsuitgangspunten met het algemene stijgingspercentage van 0,9%. Een uitzondering hierop zijn de tarieven die door het rijk worden gemaximeerd, zoals de tarieven voor rijbewijzen en reisdocumenten. Het algemene stijgingspercentage is tot stand gekomen door de door het Centraal Planbureau (CPB) voor 2025 ingeschatte stijging (2,2%) te corrigeren voor de inschattingen van de afgelopen jaren. De inschatting bij het vaststellen van de tarieven voor de jaren 2023 en 2024 is per saldo 1,3% te hoog geweest. Dit is in de volgende tabel weergegeven.

Jaar	Vaststelling tarieven 2024	CEP maart 2024	Vaststelling tarieven 2025
2023	4,80%	4,10%	-0,70%
2024	3,50%	2,90%	-0,60%
Totale correctie oude jaren			**-1,30%**
2025		2,20%	2,20%
Algemeen stijgingspercentage 2025			**0,90%**

CEP: Centraal Economische Plan.
Bron: Programmabegroting 2025-2028, p. 203.

Bij de Perspectiefnota 2025 is besloten om vanaf 2025 alle prijsstijgingen te baseren op de raming van het CPB in maart. En niet meer het stijgingspercentage voor de belastingen, heffingen te baseren op de ramingen van het CPB in september. Hierdoor worden alle prijsstijgingen in de begroting aan elkaar gelijk. Dit is administratief eenvoudiger, en ook beter uit te leggen. We hanteren dan niet meer de meest recente indexcijfers. Voor de inwoners kan dit het ene jaar een voordeel en het andere jaar een nadeel opleveren (dat was met de vorige systematiek ook zo). Doordat de indexatie wordt gecorrigeerd over eerdere jaren, wordt dit voor- of nadeel het jaar daarop weer rechtgetrokken.
Door deze aanpassing is het niet meer nodig een begrotingswijziging te maken bij de vaststelling van de belastingverordeningen.

In de raad van 3 juli 2023 is het Raadsvoorstel Werkwijze vaststellen tarieven OZB (2023-029716) vastgesteld. Daarin staat dat de tarieven voor de OZB worden vastgesteld in de Verordening onroerendezaakbelastingen (jaarlijks in december) 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 wordt voorkomen dat er te veel (bij hogere stijging van de WOZ-waarden) of te weinig (bij lagere stijging van de WOZ-waarden) OZB-opbrengst wordt geïnd.

In de Programmabegroting 2025-2028 zijn voorlopige tarieven voor de OZB opgenomen op basis van de inschatting in augustus 2024. Hierbij is rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waarde voor de woningen met 3% en voor de niet-woningen met 1%.

Voor de woningen is een nieuwe voorlopige inschatting van de waardestijging gemaakt. Deze waardestijging is 3,6%. Dat is 0,6% hoger dan waar bij de Programmabegroting rekening mee gehouden is.
Voor de waardestijging van de niet-woningen is een nieuwe voorlopige inschatting gemaakt van 1,5%. Dat is 0,5% hoger dan waar bij de Programmabegroting rekening mee gehouden is.
De controles van de WOZ-waarden zijn nog niet geheel afgerond. Als hierna nog wijzigingen nodig zijn, dan wordt dat via een gewijzigd raadsvoorstel aangeleverd.

De Verordening onroerendezaakbelastingen 2025 is behoudens enkele technische wijzigingen niet inhoudelijk gewijzigd.

Beoogd effect
Dit advies strekt ertoe om de Verordening onroerendezaakbelastingen voor het jaar 2025 vast te stellen en de tarieven te conformeren aan de reeds vastgestelde Programmabegroting 2025-2028.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's
1. De Verordening onroerendezaakbelastingen 2025 conform gewijzigde bijlage 1 vast te stellen.
   De verordening kent de volgende wijziging:
   De tarieven in de verordening zijn:
   OZB eigendom woningen 0,1215%
   OZB eigendom niet-woningen 0,4538%
   OZB gebruik niet-woningen 0,3287%
2. De Verordening onroerendezaakbelastingen 2024 in te trekken per ingangsdatum van de inwerkingtreding van de Verordening onroerendezaakbelastingen 2025.

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 van 3 juli 2023 (2023-029716), wordt bij de vaststelling van de Verordening onroerendezaakbelastingen de tarieven OZB vastgesteld in plaats van in de Programmabegroting. In de Programmabegroting 2025-2028 zijn wel al voorlopige tarieven voor de OZB opgenomen op basis van de informatie die toen bekend was.

Zoals in het Raadsvoorstel Werkwijze vaststellen tarieven OZB van 3 juli 2023 (2023-029716) staat opgenomen ziet de opbrengst van de OZB er schematisch als volgt uit:



Uitgangspunt bij het bepalen van de OZB-tarieven is dat het totaal van de OZB-opbrengsten in reële euro's elk jaar op hetzelfde niveau wordt gehouden. De tarieven voor de OZB wijzigen 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 onroerendezaakbelastingen) met het bepalen van de tarieven OZB. Hiermee wordt voorkomen dat er te veel (bij hogere stijging van de WOZ-waarden) of te weinig (bij lagere stijging van de WOZ-waarden) OZB-opbrengst wordt geïnd.

In de Programmabegroting 2025-2028 zijn voorlopige tarieven voor de OZB opgenomen, op basis van de inschatting in augustus 2024.

Woningen
Bij de tarieven in de Programmabegroting 2025-2028 is rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waarde van de woningen met 3%.
Inmiddels is een nieuwe inschatting van de waardestijging bekend voor de woningen. De waardestijging is 3,6%, dat is 0,6% hoger dan in de Programmabegroting opgenomen. Het tarief hebben we hierop naar beneden aangepast, zodat de totale opbrengst van de OZB niet wijzigt.

Niet-woningen
Voor de niet-woningen is in de Programmabegroting rekening gehouden met een stijging van de WOZ-waarde van 1%.
Inmiddels is ook voor de niet-woningen een nieuwe inschatting gemaakt van de waardestijging. Deze wordt ingeschat op 1,5%. Dat is 0,5% hoger dan in de Programmabegroting is opgenomen. Het tarief hebben we hierop naar beneden aangepast, zodat de totale opbrengst van de OZB niet wijzigt.

In onderstaande tabel wordt zichtbaar hoe de tarieven voor de OZB tot stand komen. De start is het tarief uit 2024. Dit tarief van 2024 wordt verlaagd naar aanleiding van de stijging van de WOZ-waarde. Dit staat in de kolom 'Tarief na hertaxatie'. Daarna wordt het tarief verhoogd met het algemene stijgingspercentage. Dit is het tarief in de kolom 'Tarief 2025 o.b.v. index 0,9%'.

Overzicht tarieven OZB Programmabegroting 2025-2028 (pagina 204):

Onroerend zaakbelasting	Tarief 2024	Tarief na hertaxatie	Tarief 2025 obv index 0,9%
OZB woningen			
- eigenaren	0,1248	0,1212	0,1223
OZB niet woningen			
- eigenaren	0,4565	0,4520	0,4560
- gebruiker	0,3307	0,3274	0,3304

Nieuw overzicht tarieven OZB 2025:

Onroerend zaakbelasting	Tarief 2024	Tarief na hertaxatie	Tarief 2025 obv index 0,9%
OZB woningen			
- eigenaren	0,1248	0,1205	0,1215
OZB niet woningen			
- eigenaren	0,4565	0,4498	0,4538
- gebruiker	0,3307	0,3258	0,3287

Kanttekeningen
Geen.

Financiën
Geen financiële consequenties ten opzichte van de Programmabegroting 2025-2028.

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 onroerendezaakbelastingen 2025 (bijgevoegd exemplaar) wordt elektronisch bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Over het raadsbesluit wordt geen participatie toegepast, omdat het gaat om de tarieven voor de gemeentelijke dienstverlening en gemeentelijke belastingen (artikel 1.2, lid 6, sub b van de Participatieverordening Zoetermeer 2022).

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.