Gemeente Heerde

cittaslow

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:	07-11-2022
Commissie:	11-10-2022
Agendapunt:	8.
Onderwerp:	Verordening onroerendezaakbelastingen 2023
Afdeling:	DIB
Opsteller:	M. Berends/R. van der Veen
E-mailadres	m.berends@heerde.nl/r.vander.veen@heerde.nl
Portefeuille:	W. Meijer
Programma:	Financiën

De raad besluit om:
Vast te stellen de Verordening onroerende-zaakbelastingen gemeente Heerde 2023.

Inleiding
In verband met de vaststelling van de begroting 2023 is het noodzakelijk dat de belastingverordeningen worden geactualiseerd.

Beoogd doel
De hierbij in ontwerp gevoegde verordening in lijn brengen met de begroting 2023. De tarieven worden gecorrigeerd voor de gestegen WOZ-waarde en verhoogd met het inflatiepercentage (2,4%). De ozb-opbrengst stijgt hierdoor met 2,4% en met een kleine meeropbrengst vanwege nieuw gerealiseerde woningen.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Het vaststellen van de verordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad die voortvloeit uit artikel 220 Gemeentewet.

Eerdere besluitvorming en kaders
Begroting 2023, Perspectiefnota, Nota reserves en voorzieningen, Wet waardering onroerende zaken.

Argumenten
Het tarief wordt aangepast als gevolg van de wijziging van de heffingsgrondslagen (WOZ-waarden). Voor de situatie op 1 januari 2023 moet conform de Wet WOZ de marktwaarde van woningen en niet-woningen op waardepeildatum 1 januari 2022 worden bepaald. De herwaardering van de woningen is op dit moment nog niet ver genoeg gevorderd om zekerheid te bieden over de precieze waardeontwikkeling. Toch kan, in combinatie met de prijsontwikkeling zoals die wordt onderzocht en bijgehouden door het CBS, een goed beeld worden geschetst van de stijging van de WOZ-waarden.

Zoals in onderstaande tabel van het CBS is te zien, zijn de verkoopprijzen in Oost-Nederland en Gelderland (4^{e} kwartaal 2021 en 1^{e} kwartaal 2022) met gemiddeld 22,3% gestegen ten opzichte van een jaar eerder.

StatLine

Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio

Gewijzigd op: 22 april 2022

Onderwerp | Regio's

Perioden	Prijsindex bestaande koopwoningen					
	Ontwikkeling t.o.v. voorgaande periode			Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder		
	Nederland	Oost-Nederland (LD)	Gelderland (PV)	Nederland	Oost-Nederland (LD)	Gelderland (PV)
	%					
2021 4e kwartaal	3,9	4,2	4,7	19,6	21,4	22,4
2022 1e kwartaal	4,2	4,6	4,9	20,3	22,0	23,5

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Een eerste analyse van de woningverkopen in Heerde in die periode leidt niet tot een sterk afwijkend beeld. De woningen die in de periode oktober 2021 t/m maart 2022 zijn verkocht, hebben een verkoopprijs die gemiddeld 21,9% hoger ligt dan de WOZ-waarde in belastingjaar 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021). Hoewel deze verkopen nog verder geanalyseerd moeten worden, zal voor de bepaling van het ozb-tarief voor het komende jaar, met waardepeildatum 1 januari 2022, vooralsnog rekening worden gehouden met een waardestijging van **21,9%**. Dit betekent dat het ozb-tarief voor woningen aanzienlijk zal dalen. De totale opbrengst van de ozb stijgt slechts met het inflatiepercentage (2,4%) en met de meeropbrengst nieuwbouw (zie kanttekening 2). Eigenaren van woningen in Heerde betalen in 2023 gemiddeld dus slechts 2,4% meer ozb dan in 2022.

Bij de niet-woningen laat de voorlopige herwaardering een beperkte stijging van circa **2,7%** zien. De tarieven voor niet-woningen worden eveneens gecorrigeerd voor de verwachte waardeontwikkeling en vervolgens met het inflatiepercentage (2,4%) verhoogd. Er is bij niet-woningen dit jaar geen sprake van incidentele meeropbrengst als gevolg van nieuwbouw (zie kanttekening 2).

Kanttekeningen

1. Hoewel de herwaardering nog niet volledig is afgerond, is een voldoende betrouwbaar beeld van de waardeontwikkeling beschikbaar om als uitgangspunt te hanteren bij de berekening van de ozb-tarieven voor 2023.

2. De ozb-opbrengst voor eigenaren wordt verhoogd met het inflatiepercentage en de meeropbrengst nieuwbouw. Dit laatste houdt in dat bij de berekening van het ozb-tarief de WOZ-waarde van nieuwbouw buiten beschouwing wordt gelaten. Dit leidt tot een lichte toename van de ozb-opbrengst, waarmee recht wordt gedaan aan de toename van het aantal WOZ-objecten dat in

de heffing wordt betrokken.[1] De meeropbrengst voor belastingjaar 2023 is circa € 47.000 (eigenaren woningen).[2]

Geld
De effecten van de nieuwe tarieven zijn verwerkt in de begroting 2023.

Communicatie
Na vaststelling van de verordening wordt deze bekendgemaakt in het elektronisch gemeenteblad en gepubliceerd in "de Schaapskooi", de gemeentelijke website en op overheid.nl.

Inclusiviteit
Voor belastingplichtigen met een inkomen op of onder bijstandsniveau bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van kwijtschelding voor deze belasting.

Uitvoering
Na vaststelling en publicatie van de verordening legt de heffingsambtenaar in 2023 de belastingaanslagen op.

Advies commissie(s)
De auditcommissie adviseert behandeling als B-onderwerp.

Heerde, 20 september 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers, burgemeester
B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Raadsbesluit verordening onroerende-zaakbelasting 2023.

Ter inzage:
Geen.

[1] Omdat nog geen volledig overzicht is over welke objecten zijn c.q. worden opgeleverd in 2022, is uitgegaan van de objecten met bouwjaar 2021. Ook voor de toekomst zal de berekening uitgaan van de opgeleverde objecten in belastingjaar – 2.
[2] Er zijn geen nieuwe WOZ-objecten in de categorie niet-woningen ontstaan in 2021. De ozb-opbrengst niet-woningen stijgt dus enkel met het inflatiepercentage.