RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Verordening Onroerendezaakbelastingen 2023.

AANLEIDING

De gemeente heeft op grond van artikel 220 van de Gemeentewet de bevoegdheid om onroerendezaakbelastingen (hierna OZB) te heffen. De WOZ-waarde is de heffingsgrondslag voor de OZB. Om de heffing en invordering van de OZB in 2023 op basis van nieuwe tarieven mogelijk te maken dient de Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2023 in 2022 te worden vastgesteld én gepubliceerd.

In de Begroting 2023 stelden wij een verhoging voor met de inflatiecorrectie voor de OZB-tarieven en de riool- en waterzorgheffing 2023. De inflatiecorrectie bedraagt conform de meicirculaire 2,4%. De tarieven van de afvalstoffenheffing zullen moeten dalen met 2,5%, omdat de kostendekkendheid meer bedraagt dan de wettelijk toegestane 100%. Hierdoor bedraagt de stijging van de woonlasten voor een meerpersoonshuishouden in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde 0,5%. De woonlasten voor huurders zullen dan zelfs met circa 0,69% dalen.

DOELSTELLING

De voorgestelde OZB-tarieven (in de vorm van een percentage van de heffingsmaatstaf) hebben tot doel de geraamde inkomsten zoals opgenomen in de begroting voor 2023 te realiseren. De gemiddelde waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in de tarieven zodat de gemiddelde waardeontwikkeling geen gevolgen heeft voor de hoogte van de aanslagen onroerendezaakbelastingen en het eigenarendeel van de rioolheffing.

ARGUMENTATIE

1. De huidige tarieven OZB wijzigen als gevolg van de waardeontwikkelingen en de gewenste meeropbrengst.

Op basis van de door de gemeente uitgevoerde marktanalyse wordt voor de woningen uitgegaan van een stijging van 15%. Voor de niet-woningen wordt uitgegaan van een stijging van 3,5%.

Berekening nieuwe tarieven
Als gevolg van de gemiddelde waardestijgingen (woningen) kan het tarief voor woningen dalen. Met deze aanpassing wordt beoogd de waardeontwikkelingen te neutraliseren. Onderstaande berekening wijst uit dat een verlaging van het tarief met hetzelfde percentage als de stijging van de waarde, niet leidt tot dezelfde opbrengst.

Berekening nieuwe tarieven
Als gevolg van de gemiddelde waardestijgingen voor woningen en niet-woningen kunnen de tarieven dalen.

Met deze aanpassing wordt beoogd de waardeontwikkelingen te neutraliseren. Onderstaande berekening wijst uit dat een verlaging van het tarief met hetzelfde percentage als de stijging van de waarde, niet leidt tot dezelfde opbrengst.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een waardestijging van 15%.

Waarde		Tarief		Opbrengst
100	X	10	=	1.000
115	X	8,5	=	977,50

Onroerende-zaakbelastingen 2023	%	Tarief woningen	Tarief niet-woningen	
		eigendom	eigendom	gebruik
Tarieven exclusief waardeontwikkeling		**0,0861**	**0,2522**	**0,1899**
Waardeontwikkeling woningen (WOZ):	15,00%			
betekent een correctie van het tarief met:	-13,04%	-0,01123		
Waardeontwikkeling niet-woningen (WOZ)	3,50%			
betekent een correctie van het tarief met:	-3,38%		-0,008529	-0,006422
Tarieven inclusief waardeontwikkeling		**0,07487**	**0,243671**	**0,183478**
Aanpassing tarief conform begroting 2023	2,4%	0,001797		
Verhoging tarief conform begroting 2023	2,4%		0,00585	0,00440
Nieuw tarief 2023 niet afgerond		0,07667	0,24952	0,18788
Nieuw tarief 2023 afgerond		**0,0767**	**0,2495**	**0,1879**

2. De stijging van de woonlasten in 2023 bedraagt 0,50%.

De stijging van de woonlasten bedraagt 0,50%. Dit geldt voor eigenaren/gebruikers van woningen in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde en een (gemiddelde) waardestijging van 15%. De woonlasten voor gebruikers van woningen (huurders) dalen met 0,69%.
In 2019 is de macronorm voor de laatste keer toegepast. Dit is een norm voor de totale opbrengsten OZB in Nederland. Het Rijk en de VNG hebben afgesproken dat de macronorm verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt een benchmark, waarin de OZB, de riool- en waterzorgheffing en afval-stoffenheffing worden vergeleken. Het resultaat van de benchmark komt in de COELO-atlas die in maart 2023 uitkomt.

De gevolgen voor de woonlasten (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing) van de tariefsverhogingen in beeld gebracht.

Uitgangspunt is een woning met een gemiddelde WOZ-waarde in 2022 van € 373.000. Omdat de gemiddelde WOZ-waarde voor 2023 nog niet bekend is, wordt uitgegaan van de waarde uit 2022.
Voor het aanslagbedrag maakt dat niets uit, omdat de waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in het tarief van de OZB en rioolheffing eigendom.

waarde woning € 373.000	**aanslagbedrag 2022**	**aanslagbedrag 2023**	**stijging/daling in %**	**stijging/daling in €**

eigenaren en gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 846,27	€ 851,90	**0,67%**	**€ 5,63**
tweepersoonshuishouden	€ 904,59	€ 909,86	**0,58%**	**€ 5,27**
meerpersoonshuishouden	€ 963,99	€ 968,78	**0,50%**	**€ 4,79**
gebruikers				
eenpersoon-shuishouden	€ 452,16	€ 449,04	**-0,69%**	**€ -3,12**
tweepersoonshuishouden	€ 510,48	€ 507,00	**-0,68%**	**€ -3,48**
meerpersoonshuishouden	€ 569,88	€ 565,92	**-0,69%**	**€ -3,96**
eigenaren	€ 394,11	€ 402,86	**2,22%**	**€ 8,75**

Gevolgen voor de aanslag gemeentelijke belastingen (OZB en rioolheffing) niet-woningen.

Waarde pand	**aanslagbedrag 2022**	**aanslagbedrag 2023**	**stijging/daling in %**	**stijging/daling in €**
eigenaar en gebruiker				
€ 250.000	€ 1.432,60	€ 1.466,41	**2,36%**	**€ 33,81**
€ 500.000	€ 2.648,12	€ 2.710,54	**2,36%**	**€ 62,42**
€ 1.000.000	€ 5.078,12	€ 5.198,79	**2,38%**	**€ 120,67**
€ 10.000.000	€ 48.809,12	€ 49.979,40	**2,40%**	**€ 1.170,28**
€ 25.000.000	€ 121.694,12	€ 124.614,08	**2,40%**	**€ 2.919,96**
gebruiker				
€ 250.000	€ 693,12	€ 709,28	**2,33%**	**€ 16,16**
€ 500.000	€ 1.168,12	€ 1.195,28	**2,33%**	**€ 27,16**
€ 1.000.000	€ 2.118,12	€ 2.168,28	**2,37%**	**€ 50,16**
€ 10.000.000	€ 19.209,12	€ 19.669,28	**2,40%**	**€ 460,16**
€ 25.000.000	€ 47.694,12	€ 48.838,28	**2,40%**	**€ 1.144,16**
eigenaar				
€ 250.000	€ 739,50	€ 757,13	**2,38%**	**€ 17,63**
€ 500.000	€ 1.480,00	€ 1.515,26	**2,38%**	**€ 35,26**

€ 1.000.000	€ 2.960,00	€ 3.030,51	**2,38%**	**€**	**70,51**
€ 10.000.000	€ 29.600,00	€ 30.310,12	**2,40%**	**€**	**710,12**
€ 25.000.000	€ 74.000,00	€ 75.775,80	**2,40%**	**€**	**1.775,80**

3. Op grond van een hogere opbrengsten OZB is een wijziging van de begroting 2023 noodzakelijk.
Op basis van het voorstel tot tariefsverlaging wordt tevens voorgesteld om een hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1. In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 7 november 2022.
De bovengenoemde percentages met betrekking tot de waardedaling zijn vastgesteld op basis van de huidige stand van de herwaardering, modelwaarden en uitgevoerde marktanalyse. We streven er naar eind januari 2023 de herwaardering af te ronden en met dagtekening 24 februari 2023 meer dan 95% van de WOZ-beschikkingen te verzenden.

2. Het vaststellen van de tarieven van de onroerendezaakbelastingen in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.
De opbrengst is conform de begroting 2023. Bij de voorgestelde tariefstelling is rekening gehouden met de effecten van de jaarlijkse herwaardering in Westland. Het vaststellen van de tarieven onroerendezaakbelastingen 2023 vóórdat de WOZ-herwaardering volledig is afgerond, kan een financieel risico inhouden. Blijkt immers dat de gemiddelde OZB-waarde lager is dan nu wordt geprognotiseerd, dan worden de tarieven onroerendezaakbelastingen 2023 op een te laag niveau vastgesteld. De in de gemeentebegroting voor 2023 opgenomen opbrengst onroerendezaakbelastingen zal dan niet worden gehaald. Het tarief mag achteraf niet naar boven worden bijgesteld.

FINANCIËN

Conform (meerjaren)begroting 2023.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad en via internet.

EXTERN OVERLEG

Uitsluitend intern.

VERVOLGOVERLEG

Publicatie.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends