

Onderwerp: **1^e Wijziging Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023**

Samenvatting raadsvoorstel

Nu de jaarlijkse hertaxatie in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) nagenoeg is afgerond zijn de definitieve belastingtarieven (percentages) voor de onroerende-zaakbelastingen 2023 bepaald en worden ter vaststelling aangeboden.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

Het vaststellen van de definitieve percentages van onroerende-zaakbelastingen 2023:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| a. Eigenaren woningen | 0,0747 %; |
| b. Eigenaren niet-woningen | 0,2054 %; |
| c. Gebruikers niet woningen | 0,1620 %. |

Inleiding

In de kaderbrief is afgesproken dat de onroerende-zaakbelastingen trendmatig worden aangepast met de inflatieontwikkeling. Voor 2023 is het percentage voor de inflatieontwikkeling vastgesteld op 3,25%. Naast de trendmatige verhoging van de tarieven speelt de uitkomst van de herwaardering een rol bij het bepalen van de definitieve percentages voor de onroerende-zaakbelastingen 2023. De WOZ-waarde geldt maar voor één belastingjaar zodat jaarlijks een (her)taxatie van de in de gemeente gelegen onroerende zaken worden uitgevoerd. Voor de belastingaanslagen 2023 geldt de waarde van de onroerende zaken naar de waardepeildatum (het prijspeil) van 1 januari 2022.

Algemeen

Het waarderingstraject naar de waardepeildatum van 1 januari 2022 is (nagenoeg) afgerond. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een aantal kwaliteitscontroles. De resultaten van de herwaardering ten opzichte van de vorige waardepeildatum van 1 januari 2021 laten voor de woningen een gemiddelde waardestijging zien van 16%. Bij de niet-woningen, zoals bedrijven, winkels, maatschappelijke objecten e.d., is er sprake van een gemiddelde waardestijging van 0,75%.

De ontwikkelingen op de onroerend goed markt zien wij terug in de gemiddelde waardestijging van de woningen. Waar naar de vorige waardepeildatum al sprake was van een groei van 11,1% zien we nu een verdere stijgende trend van de woningmarkt van 16%. Waar naar de vorige waardepeildatum bij de niet-woningen nog sprake was van een gemiddelde waardestijging van 2,0% zien we nu lichte groei van 0,75%.

Landelijk gezien ligt de gemiddelde stijging van de waarde voor woningen op 17%. Voor de niet woningen is het landelijke beeld nog niet volledig bekend maar door de Waarderingskamer wordt een gemiddelde stijging ingeschat die ligt tussen de 1 en 2%.

Naast de tariefsontwikkeling is er ook sprake van waardeontwikkelingen in de markt. Door de onderlinge waardeveranderingen van de onroerende zaken treden er verschuivingen op. Voor sommige kan dit mogelijk een verlaging zijn, voor anderen zal dit een geringe of een forse verhoging zijn. Voor individuele grotere of kleinere verschillen die niet uit marktinvloeden verklaard kunnen worden, liggen meerdere oorzaken voor de hand zoals: verbouwingen, sloop, maatschappelijke ontwikkelingen, volledigheidscntrole en een mogelijke correctie op de eerdere waarde.

De waardering is uitgevoerd in overeenstemming met de Rijks wet- en regelgeving. De waardering van de woningen heeft plaatsgevonden via de methode van modelmatig waarderen (de zgn. vergelijkingsmethode). De waardering van de niet-woningen heeft zo veel mogelijk plaatsgevonden via de landelijke vastgestelde taxatiewijzers (TIOX).

Tarieven

Net als de vorige WOZ-tijdvakken geldt als uitgangspunt van beleid dat de totale OZB-opbrengst niet zal veranderen als gevolg van een hogere of lagere taxatiewaarden. De opbrengst van deze belastingen is het resultaat van de waarde en het tarief. Een dalende waarde betekent dat het tarief verhoogd moet worden om de gewenste opbrengst te genereren terwijl stijgende waardes leiden tot een tariefsdaling.

De belastingmaatregelen voor 2023 zijn in de raad van november bij de begrotingsbehandeling voorgesteld en vastgesteld. Aangezien op dat moment nog geen duidelijkheid bestond over de uitkomsten van de herwaardering zijn de tarieven voor de onroerende-zaakbelastingen op voorhand verhoogd met 6%. Dit vanwege het feit dat de tarieven niet met terugwerkende verhoogd kunnen worden maar dat een tariefsverlaging wel is toegestaan.

Nu de uitkomst bekend is, kan worden bekeken of de tarieven voor woningen en niet-woningen in stand kunnen blijven. Hiervoor worden de totaal waarden van de woningen en de niet-woningen vergeleken met de gewenste opbrengst. Om de opbrengst te genereren zoals vastgelegd in de begroting 2023, inclusief de trendmatige verhoging met het gemiddelde inflatiecijfer van 3,25% dienen de percentages als volgt te worden vastgesteld:

- a. Eigenaren woningen op 0,0747 %
- b. Eigenaren niet-woningen op 0,2054 %
- c. Gebruikers niet woningen op 0,1620 %

Schematisch ziet de ontwikkeling van het tarief van de OZB er als volgt uit:

	Percentage OZB 2022	Voorlopig percentage OZB 2023 (verhoging 6 %)	Definitief percentage OZB 2023
Eigenaren woningen	0,0838 %	0,0888 %	0,0747 %
Eigenaren niet-woningen	0,2003 %	0,2123 %	0,2054 %
Gebruikers niet woningen	0,1580 %	0,1675 %	0,1620 %

Communicatie

Na vaststelling van het besluit zal deze bekend worden gemaakt in het elektronisch gemeentebblad.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlagen:

Concept besluit (1^e wijziging Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023)