



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	OZB 2023
Zaaknummer	87282-2022
B&W vergadering	8 november 2022
Agendacommissie	21 november 2022
Raadsvergadering	8 december 2022
Portefeuillehouder	Dhr. A. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Erik Veurink telefoon: 0572-347482, e-mail:
Fatale termijn(en)	31 december 2022

Bijlage(n):

(Beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Verordening OZB 2023



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	8 december 2022
Zaaknummer	87282 -2022
Onderwerp	OZB 2023
Portefeuillehouder	dhr. A. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Erik Veurink telefoon: 0572-347482, e-mail:

Samenvatting

Vaststelling verordening ozb 2023.

Om tarieven rechtsgeldig te kunnen heffen in 2023 dienen de verordeningen die daar betrekking op hebben vóór 31 december 2022 vastgesteld te worden.

De volgende verordening worden ter vaststelling aangeboden aan de raad:

1. Verordening onroerendezaakbelastingen (ozb) 2023

Beslispunten

1. De verordening onroerende zaakbelastingen 2023 vast te stellen, inclusief de tarieven:

a. de eigenarenbelasting voor woningen	op	0,0932 %
b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen	op	0,2501 %
c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen	op	0,1984 %

Inleiding

Om tarieven rechtsgeldig te kunnen heffen in 2023 dienen de verordeningen die daar betrekking op hebben jaarlijks vóór 31 december vastgesteld te worden. In principe worden de verschillende belastingverordeningen ter vaststelling aangeboden tijdens de begrotingsbehandeling. De OZB wordt traditiegetrouw in december vastgesteld. Dit mede doordat tijdens de begrotingsbehandelingen de waardering nog onvoldoende ver gevorderd is om een tarief te bepalen. Hieronder wordt de verordening ozb toegelicht.

Verordening ozb 2023

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het heffen van de OZB is de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken. Bij het opstellen van de begroting is rekening gehouden met de begrotingsuitgangspunten 2023 van de gemeente Raalte. De OZB is een algemeen dekkingsmiddel. Er is geen relatie tussen de opbrengst OZB en de dienstverlening door de gemeente.

Aanpak/uitvoering

Volgens de huidige praktijk worden de begroting en de tariefberekeningen gebaseerd op de meest actuele beschikbare kennis over de waardeontwikkeling met de waarde-peildatum 1 januari 2022 (dit is waarde voor belastingjaar 2023). Hierbij moet worden opgemerkt dat de hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen.



Daarnaast zijn bouwkundige ontwikkelingen als sloop of verbouwing, en de situatie op de onroerendgoedmarkt relevant. Geconstateerd is dat als gevolg van marktontwikkelingen de leegstand bij de niet-woningen, in de volksmond bedrijfspanden, nog steeds aanwezig is. Ook hiermee is rekening gehouden bij de tariefbepaling. Voor de vaststelling van de tarieven worden voor zover mogelijk de objecten meegenomen die op 1 januari 2021 in de belastingadministratie zijn opgenomen.

Met ingang van 2013 is voor de heffing en invordering van de gemeentelijke belastingen en de uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken een samenwerkingsverband van de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte (DOWR) van start gegaan. Voor een doelmatige uitvoering zijn de verordeningen, beleidsregels e.d. zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. De gemeente Raalte bepaalt altijd haar eigen beleid.

Beoogd effect

Met een vaststelling en publicatie van de verordening ozb wordt een rechtmatige heffing en invordering van de ozb in 2023 zeker gesteld.

Argumenten

De gemeenteraad is bevoegd om de verordening ozb vast te stellen.

De tarieven zijn gebaseerd op de opbrengst onroerendezaakbelastingen, zoals geraamd in de begroting 2023.

Duurzaamheid

n.v.t.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

OZB-opbrengst

Uitgangspunt voor de berekening van de tarieven is de gewenste opbrengst OZB 2023, zoals deze door de raad is vastgesteld bij de begrotingsbehandeling. Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen onder bijlage 1.

Binnen de begroting wordt onderscheid gemaakt tussen drie OZB-categorieën: voor woningen een tarief eigenaren en voor niet-woningen een tarief eigenaren en tarief gebruikers. Voor elke categorie wordt een opbrengst begroot en een tarief bepaald. Voor 2023 zijn per categorie de volgende bedragen begroot:

Belasting (alleen baten)	Begroting 2022
OZB opbrengst gebruikers	1.331.549
OZB opbrengst eigenaren Woningen	5.516.503
OZB opbrengst eigenaren niet woningen	1.988.469
Totaal onroerendezaakbelasting (baten)	8.836.521

De volgende elementen zijn van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2023. De cijfermatige vertaling van deze elementen, die uiteindelijk resulteert in de voorgestelde tarieven, is opgenomen in de bijgevoegde bijlage 2.

1. De in de begroting 2023 geraamde opbrengst bedraagt € 8.836.521. De OZB is vastgesteld op de geraamde opbrengst 2022 er is geen inflatiecorrectie doorgevoerd.
2. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2022 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 6.724.708.495 (woningen € 5.926.123.780 en niet woningen € 798.584.715)



(zie verder bijlage 2). Hierbij moet worden aangetekend dat de algehele hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen. Er is rekening gehouden met de objecten die vrijgesteld zijn van heffing.

3. De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
4. De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt circa 17,6% de gemiddelde waardeontwikkeling voor niet woningen bedraagt ca. 2,1% voor bedrijfspanden met woning en 0,8% voor bedrijfspanden zonder woning.
5. De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woning.
6. Voor verminderingen is een bedrag geraamd voor zowel woningen als niet-woningen met een totaal van € 21.000.
7. Voor de leegstand van de niet-woningen is een bedrag geraamd van € 35.000.
8. Op basis van actuele jurisprudentie zijn de sportaccommodaties nu gewaardeerd zonder de toepassing van BTW.
9. Verder heeft de Hoge Raad in 2022 bevestigd dat ook gezamenlijke woonkamers in opvang en (verzorgings)tehuizen die door bewoners als een verlengstuk van de kamer gebruikt worden onder wonen vallen. Dit betekent dat een aantal niet-woningen nu onder het woningtarief vallen.

Rekening houdend met vorenstaande factoren kunnen de volgende tarieven als percentage van de heffingsmaatstaf worden berekend:

a. de eigenarenbelasting voor woningen	op	0,0932 %
b. de eigenarenbelasting voor niet-woningen	op	0,2501 %
c. de gebruikersbelasting voor niet-woningen	op	0,1984 %

Voorgesteld wordt de bovenstaande tarieven vast te stellen.

Vervolg

Nadat de verordeningen door de raad zijn vastgesteld, treden zij in werking op de dag na de bekendmaking. Als datum van ingang geldt 1 januari 2023.

Communicatie

Bekendmaking van de verordeningen vindt plaats in het elektronisch Gemeenteblad op Overheid.nl.

Bijlagen

1. Verordening onroerende zaakbelastingen 2023
2. Bijlage 1 en 2 tariefberekening methodiek en financiële onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

87282-2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2022

Besluit:

1.

Aldus besloten in de vergadering van 8 december 2022.

de griffier
Truus Klein Wolterink

de voorzitter
Martijn Dadema



Bijlage 1 Tariefberekening methodiek

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelastingen (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Berekenen tarief

Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen vast. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.

Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000 is dan € 200. ($0,1\% \times € 200.000$).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.

De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen enzovoorts. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

Vaststellen waarde

De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daaruit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

Belastingaanslag

De waarde van de individuele woning maal het tarief(=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaalt met welk % de opbrengst van de OZB per jaar met stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

Niet woningen

De vastgoedmarkt van bedrijfspanden in Raalte laat met de huidige waardepeildatum een divers beeld zien. Er is een lichte stijging van de totale waarde ten opzichte van vorig jaar. De marktontwikkeling heeft gevolgen voor de waardering van de bedrijfspanden in Raalte.

Ook bij de tariefstelling voor niet-woningen is het realiseren van de begrote opbrengsten voor 2021 het uitgangspunt.

Bijlage 2 Financiële onderbouwing

De gemiddelde waardestijging van woningen bedraagt circa 17,6% de gemiddelde waardeontwikkeling voor niet woningen bedraagt ca. 2,1% voor bedrijfspanden met woning en 0,8% voor bedrijfspanden zonder woning. Voor elk individueel object is de waardeontwikkeling anders, waarbij er aanzienlijke verschillen op kunnen treden ten opzichte van de waarde vaststelling voor een voorgaande waarde peildatum.

Totale opbrengst ozb begroting 2023

Belasting (alleen baten)	Begroting 2023
OZB opbrengst gebruikers	1.331.549
OZB opbrengst eigenaren won	5.516.503
OZB opbrengst eigenaren niet woningen	1.988.469
Totaal onroerendezaakbelasting (baten)	8.836.521

Berekening tarief 2023

	begroting 2023	in %	Verminderen	Leegstand cnw	Totaal bruto begroot
Woningen	5.516.503	62,4%	3.000		5.519.503
Niet woningen eig	1.988.469	22,5%	8.000		1.996.469
Niet woningen gebruik	1.331.549	15,1%	10.000	35.000	1.376.549
Totaal	8.836.521	100%	21.000	35.000	8.892.521

Soort heffing	Tarief eigenaar	Tarief gebruik	getaxeerde waarde	opbrengst eigendom	opbrengst gebruik	Nieuw tarief
OZB woningen eigenaren	0,0932 %		€ 5.926.123.780	€ 5.523.147		€ 5.523.147
OZB niet-woningen eigenaren	0,2501 %		€ 798.584.715	€ 1.997.260		€ 1.997.260
OZB niet woningen gebruik		0,1984	€ 693.936.665	0	€ 1.376.770	€ 1.376.770
Totaal						€ 8.897.178

Soort	2022	2023	Vershil	Vershil in €
Woningen gemiddelde waarde	€ 312.000	€ 366.000	117,3%	
Tarief	0,1090%	0,0932%	85,5%	
Te betalen	€ 340,08	€ 341,11	100%	€ 1,03
CNW eigendom gemiddelde waarde	€ 415.000	€ 425.000	102,4%	
Tarief	0,2440%	0,2501%	102,5%	
Te betalen	€ 1.012,60	€ 1.062,93	105%	€ 50,33
CNW gebruik gemiddelde waarde	€ 415.000	€ 425.000	102,4%	
Tarief	0,1945%	0,1984%	102,0%	
Te betalen	€ 807,18	€ 843,20	104,5%	€ 36,03



Op basis van actuele jurisprudentie zijn de sportaccommodaties nu gewaardeerd zonder de toepassing van BTW. Verder heeft de Hoge Raad in 2022 bevestigd dat ook gezamenlijke woonkamers in opvang en (verzorgings)tehuizen die door bewoners als een verlengstuk van de kamer gebruikt worden onder wonen vallen. Dit betekent dat een aantal niet-woningen nu onder het woningtarief vallen.

Toelichting:

De voor elke belastingsoort (eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet woningen) berekende bruto begrote opbrengst wordt per belastingsoort gedeeld door de totale waarde omvang per belastingsoort.

De uitkomsten van de berekeningen zijn de tarieven voor 2023.