

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verordening Onroerendezaakbelastingen 2024.

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 2024 op basis van nieuwe tarieven mogelijk te maken dient de Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2024 in 2023 te worden vastgesteld én gepubliceerd.

In de Begroting 2024 stelden wij een verhoging voor van de woonlasten met de inflatiecorrectie voor de OZB-tarieven, de afvalstoffenheffing en de riool- en waterzorgheffing 2024. De inflatiecorrectie bedraagt 4,2%. Door de afronding naar beneden op hele euro's, bedraagt de stijging van de woonlasten voor een meerpersoonshuishouden in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde 4,1%.

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 2024 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 riool- en waterzorgheffing.

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 7%. Voor de niet-woningen wordt uitgegaan van een stijging van 2%.

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.

In dit voorbeeld wordt uitgegaan van een waardestijging van 7%.

Waarde		Tarief		Opbrengst
100	X	10	=	1.000
107	X	9,3	=	995,1

RAADSVORSTEL

Om dezelfde opbrengst te realiseren dient de volgende berekeningsmethode te worden gehanteerd:

$$\text{Oude tarief (10)} \times \frac{100}{100+7} = (9,3458) \text{ nieuwe tarief.}$$

Onroerendezaakbelastingen 2024	%	Tarief woningen eigendom	Tarief niet-woningen eigendom	Tarief niet-woningen gebruik
Tarieven exclusief waardeontwikkeling		0,0767	0,2495	0,1879
Waardeontwikkeling woningen (WOZ):	7,00%			
betekent een correctie van het tarief met:	-6,54%	-0,00502		
Waardeontwikkeling niet-woningen (WOZ)	2,00%			
betekent een correctie van het tarief met:	-1,96%		-0,004892	-0,003684
Tarieven inclusief waardeontwikkeling		0,07168	0,244608	0,184216
Aanpassing tarief conform begroting 2024	4,20%	0,003011		
Verhoging tarief conform begroting 2024	4,20%		0,01027	0,00774
Nieuw tarief 2024 niet afgerond		0,07469	0,25488	0,19195
Nieuw tarief 2024 afgerond		0,0747	0,2549	0,1920

2. De stijging van de woonlasten in 2024 bedraagt 4,1%.

De stijging van de woonlasten bedraagt 4,1%. Dit geldt voor eigenaren/gebruikers van woningen in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde en een (gemiddelde) waardestijging van 7%. De woonlasten voor gebruikers van woningen (huurders) stijgen met ca. 4,2%.

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 afvalstoffenheffing worden vergeleken. Het resultaat van de benchmark komt in de COELO-atlas die in maart 2024 uitkomt.

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

Uitgangspunt is een woning met een gemiddelde WOZ-waarde in 2023 van € 429.000. Omdat de gemiddelde WOZ-waarde voor 2024 nog niet bekend is, wordt uitgegaan van de waarde uit 2023. Voor het aanslagbedrag maakt dat niets uit, omdat de waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in het tarief van de OZB en riool- en waterzorgheffing eigendom.



RAADSVORSTEL

waarde woning € 429.000	aanslagbedrag 2023	aanslagbedrag 2024	stijging in %	stijging in €
eigenaren en gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 853,12	€ 887,99	4,09%	€ 34,87
tweepersoonshuishouden	€ 911,08	€ 948,47	4,10%	€ 37,39
meerpersoonshuishouden	€ 970,00	€ 1.009,79	4,10%	€ 39,79
gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 449,04	€ 476,76	4,17%	€ 27,72
tweepersoonshuishouden	€ 507,00	€ 528,24	4,19%	€ 21,24
meerpersoonshuishouden	€ 565,92	€ 589,56	4,18%	€ 23,64
eigenaren	€ 404,08	€ 420,23	4,00%	€ 16,15

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

Waarde pand	aanslagbedrag 2023	aanslagbedrag 2024	stijging in %	stijging in €
eigenaar en gebruiker				
€ 250.000	€ 1.424,53	€ 1.483,44	4,14%	€ 58,91
€ 500.000	€ 2.626,78	€ 2.736,23	4,17%	€ 109,45
€ 1.000.000	€ 5.031,28	€ 5.240,83	4,16%	€ 209,55
€ 10.000.000	€ 48.294,28	€ 50.321,50	4,20%	€ 2.027,22
€ 25.000.000	€ 120.399,28	€ 125.454,29	4,20%	€ 5.055,01
gebruiker				
€ 250.000	€ 693,28	€ 721,64	4,09%	€ 28,36
€ 500.000	€ 1.163,28	€ 1.211,64	4,16%	€ 48,36
€ 1.000.000	€ 2.103,28	€ 2.190,64	4,15%	€ 87,36
€ 10.000.000	€ 19.014,28	€ 19.812,64	4,20%	€ 798,36
€ 25.000.000	€ 47.199,28	€ 49.180,64	4,20%	€ 1.981,36
eigenaar				
€ 250.000	€ 731,25	€ 761,80	4,18%	€ 30,55
€ 500.000	€ 1.463,50	€ 1.524,59	4,17%	€ 61,09
€ 1.000.000	€ 2.928,00	€ 3.050,19	4,17%	€ 122,19
€ 10.000.000	€ 29.280,00	€ 30.508,86	4,20%	€ 1.228,86
€ 25.000.000	€ 73.200,00	€ 76.273,65	4,20%	€ 3.073,65

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1. In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 27 oktober 2023.

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 2024 de herwaardering af te ronden en met dagtekening 23 februari 2024 meer dan 95% van de WOZ-beschikkingen te verzenden.

RAADSVORSTEL

2. Het vaststellen van de tarieven van de onroerendezaakbelastingen in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.

De opbrengst is conform de begroting 2024. Bij de voorgestelde tariefstelling is rekening gehouden met de effecten van de jaarlijkse herwaardering in Westland. Het vaststellen van de tarieven onroerendezaakbelastingen 2024 vóórdat de WOZ-herwaardering volledig is afgerond, kan een financieel risico inhouden. Blijkt immers dat de gemiddelde OZB-waarde lager is dan nu wordt geprognostiseerd, dan worden de tarieven onroerendezaakbelastingen 2024 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 2024.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Bekendmaking in het elektronisch gemeenteblad en via internet.

EXTERN OVERLEG

Uitsluitend intern.

VERVOLGTRAJECT

Publicatie.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends