

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2025

BESLISPUNTEN

1. De Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2025 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

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

Kanttekeningen:

1. *De stijging van de woonlasten in 2025 bedraagt 3,8%.*
2. *In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 15 oktober 2024.*

Risico:

1. *Het vaststellen van de tarieven van de OZB in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.*

RAADSVORSTEL

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 2025 op basis van nieuwe tarieven mogelijk te maken dient de Verordening Onroerendezaakbelastingen Westland 2025 in 2024 te worden vastgesteld én gepubliceerd.

In de Begroting 2025 stelden wij verhogingen van de tarieven voor met de inflatiecorrectie voor de OZB, de afvalstoffenheffing en de riool- en waterzorgheffing 2025. De inflatiecorrectie bedraagt 2,4%. Samen vormen deze belastingen en heffingen de woonlasten. Om te komen tot een sluitende begroting 2025 wordt voorgesteld de OZB-tarieven voor 2025 - naast de areaaluitbreiding en de inflatiecorrectie – te verhogen met 4%.

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 2025 te realiseren. De gemiddelde waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in de tarieven zodat de gemiddelde waardeontwikkeling geen gevolgen heeft voor de hoogte van de aanslagen OZB 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 7,2%. Voor de niet-woningen wordt uitgegaan van een stijging van 3,6%.

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 7,2%.

Waarde		Tarief		Opbrengst
100	X	10	=	1.000
107,2	X	9,28	=	992,96

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

Oude tarief (10) X $\frac{100}{100+7,2}$ = (9,3283) nieuwe tarief.

RAADSVOORSTEL

OZB 2025	%	Tarief woningen eigendom	Tarief niet-woningen eigendom	gebruik
Tarieven exclusief waardeontwikkeling		0,0747	0,2549	0,192
Waardeontwikkeling woningen (WOZ):	7,20%			
betekent een correctie van het tarief met:	-6,72%	-0,00502		
Waardeontwikkeling niet-woningen (WOZ):	3,60%			
betekent een correctie van het tarief met:	-3,47%		-0,008858	-0,006672
Tarieven inclusief waardeontwikkeling		0,06968	0,246042	0,185328
Aanpassing tarief conform begroting 2025	6,40%	0,004460		
Verhoging tarief conform begroting 2025	6,40%		0,01575	0,01186
Nieuw tarief 2025 niet afgerond		0,07414	0,26179	0,19719
Nieuw tarief 2025 afgerond		0,0741	0,2618	0,1972

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1. De stijging van de woonlasten in 2025 bedraagt 3,8%.

De stijging van de woonlasten bedraagt 3,8%. Dit geldt voor eigenaren/gebruikers van woningen in een eigen woning met een gemiddelde WOZ-waarde en een (gemiddelde) waardestijging van 7,2%. De woonlasten voor gebruikers van woningen (huurders) stijgen met ca. 2,4%. 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 2025 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 2024 van € 511.000. Dit is de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen conform Coelo (Centrum van Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden). Omdat de gemiddelde WOZ-waarde voor 2025 nog niet 100% bekend is, wordt uitgegaan van de waarde uit 2024. Voor het aanslagbedrag maakt dat niets uit, omdat de waardeontwikkeling wordt gecompenseerd in het tarief van de OZB en riool- en waterzorgheffing eigendom.

RAADSVOORSTEL

WOZ-waarde woning € 511.000	Aanslagbedrag 2024	Aanslagbedrag 2025	Stijging in %	Stijging in €
eigenaren en gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 935,63	€ 972,87	3,98%	€ 37,24
tweepersoonshuishouden	€ 996,11	€ 1.034,67	3,87%	€ 38,56
meerpersoonshuishouden	€ 1.057,43	€ 1.097,55	3,79%	€ 40,12
gebruikers				
eenpersoonshuishouden	€ 467,76	€ 478,92	2,39%	€ 11,16
tweepersoonshuishouden	€ 528,24	€ 540,72	2,36%	€ 12,48
meerpersoonshuishouden	€ 589,56	€ 603,60	2,38%	€ 14,04
eigenaren	€ 467,87	€ 478,95	2,37%	€ 11,08

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

Waarde pand	aanslagbedrag 2022	aanslagbedrag 2023	stijging/ daling in %	stijging/dali ng 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

RAADSVOORSTEL

2. *In de berekening van de tarieven is uitgegaan van de stand van de herwaardering van 15 oktober 2024.*

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 2025 de herwaardering af te ronden en met dagtekening 21 februari 2025 meer dan 95% van de WOZ-beschikkingen te verzenden.

Risico's

1. *Het vaststellen van de tarieven van de OZB in een vroegtijdig stadium, kan een financieel risico inhouden.*

De opbrengst is conform de begroting 2025. Bij de voorgestelde tariefstelling is rekening gehouden met de effecten van de jaarlijkse herwaardering in Westland. Het vaststellen van de tarieven OZB 2025 vóórdat de WOZ-herwaardering volledig is afgerond, kan een financieel risico inhouden. Blijkt immers dat de gemiddelde OZB-waarde lager is dan nu wordt geprognoseerd, dan worden de tarieven OZB 2025 op een te laag niveau vastgesteld. De in de gemeentebegroting voor 2025 opgenomen opbrengst OZB zal dan niet worden gehaald. Het tarief mag achteraf niet naar boven worden bijgesteld.

FINANCIËN

Conform (meerjaren)begroting 2025.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Bekendmaking in het elektronisch gemeentebblad 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

