

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 27 mei 2025

Zaaknummer : 1315534
Team : Financieel Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : S.A. de Wit-van der Linden
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: systematiek berekenen OZB tarieven.

- ☐ Ter informatie/update ☒ Toezeggingen/actielijst commissie of raad
☐ Beantwoording schriftelijke vragen ☐ Overige

Met dit bericht informeren wij u over de systematiek voor het berekenen van de OZB tarieven.

Aanleiding

In de commissie Middelen van 4 december 2024 en de gemeenteraad van 18 december 2024 zijn er vragen gesteld over de manier waarop de OZB tarieven worden berekend en of er een andere systematiek mogelijk is. De reden voor deze vragen was een verplaatsing van de belastingcapaciteit van verzorgingstehuizen van niet-woningen naar woningen en de hierdoor gewijzigde OZB tarieven.

Reguliere methodiek

Begroting

De gemeenteraad van Heemstede stelt jaarlijks met de begroting de hoeveelheid te ontvangen OZB van het volgende jaar vast. In de begroting is de opbrengst opgedeeld in drie aparte categorieën: OZB woningen eigenaren, OZB niet-woningen eigenaren en OZB niet-woningen gebruikers. Wanneer er geen andere wijzigingen worden doorgevoerd, worden de drie OZB-opbrengsten alleen met de loonprijsindex verhoogd.

Voorbeeld:

OZB type	Begroot eerst	index	verhoging	Begroot na index
OZB woningen eigenaren	2.000.000	5%	100.000	2.100.000
OZB niet-woningen eigenaren	500.000	5%	25.000	525.000
OZB niet-woningen gebruikers	200.000	5%	10.000	210.000

Berekening tarieven verordening

In de begroting worden de opbrengsten vastgesteld, en nog niet de tarieven. De tarieven kunnen pas worden vastgesteld wanneer ook de belastingcapaciteit (het totaal aan WOZ waarden in Heemstede op 1 januari) bekend is. De taxateurs van GBKZ leveren hun schatting van de voorlopige belastingcapaciteit in november bij Heemstede aan. Wanneer we deze ontvangen hebben, kunnen we de tarieven berekenen die nodig zijn om de vastgestelde opbrengsten te kunnen ontvangen. Deze berekende tarieven worden opgenomen in de OZB verordening die in december naar de raad gaat. De tarieven worden met de volgende formule berekend:

Tarief = Begrote opbrengst OZB / Totaal WOZ waarden

Wanneer de WOZ waarden dus meer stijgen dan de belastingcapaciteit, daalt het OZB tarief. Uiteindelijk is het doel dat het gemiddelde bedrag aan OZB dat een inwoner (of ondernemer) betaalt jaarlijks procentueel hetzelfde stijgt als de totale begrote opbrengsten.

De afspraak is dat als GBKZ in december ziet dat er toch een groot verschil zit tussen de eerder aangeleverde voorlopige belastingcapaciteit en hun verdere waarderingen, GBKZ nog een vernieuwde belastingcapaciteit naar Heemstede opstuurt. Hiermee worden dan nieuwe berekeningen gedaan, en dan worden de nieuwe berekende OZB tarieven nagezonden.

Areaaluitbreiding

De belastingcapaciteit verandert jaarlijks door stijgingen of dalingen in de waarden van de WOZ objecten. Het ene jaar kunnen de huizenprijzen in Heemstede bijvoorbeeld sterk zijn gestegen (waardoor de belastingcapaciteit stijgt), maar het jaar daarna kunnen ze weer gedaald zijn (waardoor de belastingcapaciteit daalt).

Een andere reden dat de belastingcapaciteit kan stijgen is areaaluitbreiding. Dit is een groei in de hoeveelheid WOZ-objecten. Wanneer een gemeente er bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk bij heeft gekregen, stijgen de hoeveelheid WOZ objecten en daardoor de belastingcapaciteit. Het is de bedoeling dat areaaluitbreiding ook zorgt voor een extra stijging van de OZB opbrengst (bovenop de indexatie die vastgesteld is in de begroting), omdat er ook extra kosten voor de gemeente bij komen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld kosten voor riool, wegen, groen en sociale lasten. Bij areaaluitbreiding verandert de berekening dan als volgt:

Tarief = Begrote opbrengst OZB / (Totaal WOZ waarden – groei door areaaluitbreiding)

De hogere OZB opbrengst wordt bij de eerstvolgende voorjaarsnota en kadernota verwerkt in de begroting.

Verschuiving over categorieën

In de OZB verordening 2025 is er sprake geweest van een uitzonderlijke situatie, namelijk een verplaatsing van een deel van de belastingcapaciteit van verzorgingstehuizen van niet-woningen naar woningen. Hier is toen bij de eerste berekening geen rekening mee gehouden, wat gezorgd heeft voor grote wijzigingen tussen de OZB tarieven. Uiteindelijk is op advies van de raad de begrote opbrengst ook verplaatst van de categorie niet-woningen naar woningen opdat de tarieven gelijkwaardiger konden wijzigen.

Voorgesteld wordt deze zelfde methodiek te gebruiken als een dergelijke uitzonderlijke situatie weer voorkomt, waarbij er een significante verplaatsing is van WOZ waarden tussen de verschillende OZB categorieën.

Mogelijkheden voor andere systematiek

De bovenstaande systematiek voor het berekenen van de OZB-tarieven is de methode die (zover bekend) alle gemeenten toepassen. Het is noodzakelijk om bij het vaststellen van de begroting de te ontvangen OZB-opbrengsten vast te stellen, omdat de raad anders geen volledig beeld heeft van het resultaat.

De belastingcapaciteit kan echter pas later in het jaar door de WOZ taxateurs worden bepaald. Wanneer deze belastingcapaciteit is aangeleverd, kunnen de tarieven worden berekend die de begrote baten kunnen opbrengen.

We zien geen reden voor het veranderen van de berekeningssystematiek. Er zijn namelijk geen alternatieven die voor een grotere begrotingsnauwkeurigheid of -evenwichtigheid zouden zorgen.