

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 28 maart 2023
Datum B&W: 23 maart 2023

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: René van Wijngaarden

Onderwerp:

Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023, eerste wijziging

Voorgesteld besluit:

1. De verordening onroerende-zaakbelasting 2023, eerste wijziging vast te stellen

Inleiding

In de vergadering van commissie Bestuur en Samenleving van dinsdag 14 maart jl. is door de portefeuillehouder medegedeeld dat woningeigenaren dit jaar een te hoge aanslag onroerende-zaakbelasting (OZB) hebben ontvangen. In deze vergadering is ook toegezegd uw raad binnen twee weken te informeren hoe dit wordt opgelost. Dat doen wij via dit voorstel.

De fout kwam aan het licht naar aanleiding van vragen van de ChristenUnie. Daarbij werd ook gewezen op een nieuwsbericht van Vereniging Eigen Huis (VEH). Op 28 februari verscheen een nieuwsbericht over de ontwikkeling van de woonlasten op hun website. Het bericht geeft aan dat de woonlasten minder hard stijgen dan de WOZ-waarde. In het bericht wordt ook aangegeven dat er grote verschillen zijn in de OZB. Alblasserdam wordt hierin genoemd als gemeente waar de OZB met ruim 32% of gemiddeld € 97 stijgt in 2023.

In de (gewijzigde) begroting 2022 gingen wij uit van een opbrengst OZB woningen van ongeveer € 2.525.000. Op basis van de begroting 2023 zou dit toenemen tot € 2.762.000. Per saldo een toename van € 237.000 of 9,4%. Dat is dus duidelijk een andere ontwikkeling dan geschetst door VEH. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek gedaan naar de tariefberekening.

Conclusie van ons onderzoek is dat er fouten zijn gemaakt in de berekening van de tarieven. Dat wordt hierna nader toegelicht. Op basis van de bij ons laatst bekende WOZ-waarde (€ 2.751.500.000 per september 2022) en het vastgestelde tarief van 0,1221% zou daardoor de OZB van van woningeigenaren toenemen tot ongeveer € 3.360.000. Dat is € 598.000 meer dan begroot is.

Tariefberekening

In de berekening van de tarieven voor OZB wordt rekening gehouden met een aantal factoren. Enerzijds is dat de ontwikkeling van de raming zoals vastgesteld in de begroting van de gemeente. Anderzijds wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van de woningen. Het tarief wordt bepaald door de geraamde opbrengst uit de begroting te delen door de WOZ-waarde van woningen (per 1 januari van het jaar ervoor). De waarde en de ontwikkeling daarin ontvangen we van SVHW. De geraamde opbrengst is in onze eigen begroting opgenomen. Onderstaand de berekening zoals deze bij het opstellen van het raadsvoorstel voor de OZB-verordening 2023 is gemaakt en hoe de beoogde berekening zou uitwerken.

OZB Eigenaren woningen	Geraamde opbrengst 2023 in €	WOZ-waarde per 1 januari 2022 in €	Tarief
Toegepaste berekening	3.162.000	2.590.500.000	0,1221%
Beoogde berekening	2.762.000	2.751.500.000	0,1004%
Verschil	400.000	-161.000.000	0,0217%

Hieruit concluderen wij dat er in de tariefberekening twee fouten gemaakt zijn. Er is gerekend met een te hoge opbrengst en er is gerekend met een te lage WOZ-waarde, waardoor een te hoog tarief is berekend.

Herstel

Ook is contact gezocht met Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW) om onze bevindingen af te stemmen en om na te gaan hoe dit hersteld kan worden. In overleg met hen is een oplossing gevonden door uw raad een wijzigingsverordening in het belang of voordeel van belanghebbenden vast te laten stellen. Daarna wordt deze via de gebruikelijke weg gepubliceerd op officiële bekendmaking.nl en op de website van de gemeente. Het ondertekende raadsbesluit en de verordening worden toegezonden aan SVHW. SVHW gaat op basis hiervan ambtshalve vermindering verlenen aan belanghebbenden.

In de wijzigingsverordening wordt het correcte tarief opgenomen, zodat alle woningeigenaren uiteindelijk het juiste OZB-bedrag betalen.

Beoogd effect

Ontwikkeling van de lokale lastendruk uit gemeentelijke belastingen over 2023 conform de begroting.

Argumenten

De huidige nog geldende verordening leidt tot een te hoge lastendruk en daarmee tot hogere baten uit onroerende-zaakbelasting dan beoogd is. Aan betrokkenen is gecommuniceerd dat dit wordt hersteld.

Kanttekeningen

Ook in de tariefberekening van onroerende-zaakbelasting uit niet-woningen zijn fouten gemaakt. De opbrengst uit niet-woningen is daar gesplitst in een eigenaarsdeel en een gebruikersdeel. Als gevolg van deze fouten zijn de baten van eigenaren hoger en van gebruikers lager. Deze effecten heffen elkaar per saldo op. Het is niet toegestaan de tarieven in het lopende jaar met terugwerkende kracht in het nadeel van betrokkenen aan te passen. Daarom is niet voorgesteld deze tarieven gewijzigd vast te laten stellen via de wijzigingsverordening.

Financiële informatie

Het vaststellen van de wijzigingsverordening heeft geen financiële gevolgen voor de baten van de gemeente. Deze zijn dan conform de vastgestelde begroting over 2023. Het herstel leidt mogelijk wel tot extra kosten bij SVHW en daarmee ook voor de gemeente. Ook zijn extra kosten gemaakt voor het verspreiden van de brief aan de betrokken woningeigenaren.

Uitvoering

Na vaststelling van de wijzigingsverordeningen wordt deze gepubliceerd op officiële bekendmaking.nl en op de website van de gemeente. Het ondertekende raadsbesluit en de verordening worden toegezonden aan SVHW. SVHW gaat op basis hiervan ambtshalve vermindering verlenen aan belanghebbenden.

Communicatie

In de vergadering van de commissie is nadrukkelijk aandacht gevraagd naar communicatie hierover naar de inwoners. Dat is direct opgepakt. In overleg met SVHW is een brief opgesteld. De brief is in dezelfde week als de commissievergadering bezorgd bij de woningeigenaren.

Eerdere besluitvorming

Leges- en belastingverordeningen 2023 van 20 december 2022.

Bijlagen

1. Verordening onroerende-zaakbelasting 2023, eerste wijziging

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. De verordening onroerende-zaakbelasting 2023, eerste wijziging vast te stellen