

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
5 november 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
18 december
Documentnummer
164358
Agendapunt

Onderwerp

Belastingverordening onroerende zaakbelasting 2025

Inleiding/aanleiding

De belastingverordeningen worden normaliter tijdens de raadsvergadering van de begrotingsbehandeling vastgesteld. Van de verordening onroerende zaakbelasting hebben wij aangegeven deze door te schuiven naar de raadsvergadering van december. Ten tijde van het opstellen van de begroting is bij BsGW het herwaarderingsproces van het vastgoed in de stad nog in volle gang. Voor de berekening van de ozb tarieven gebruiken wij deze herwaarderingsgegevens. Omdat we willen uitgaan van zo actueel mogelijke herwaarderingsgegevens leggen we de vaststelling van de OZB verordening voor in december.

Herwaardering vastgoed

De mutaties in de huidige herwaardering (waardepeildatum 01-01-2024) waarmee de OZB tarieven berekend zijn, zijn op basis van verkregen concept herwaarderingscijfers op 17 oktober. Het herwaarderingsproces van de BsGW loopt echter tot eind januari 2025. De herwaarderingscijfers zijn dan ook niet definitief, hierdoor blijven verschillen tussen begroting en realisatie mogelijk.

De afhandeling van bezwaren kost vanwege het grote aantal veel tijd, waardoor BsGW tot laat in het jaar bezig is met de afhandeling welke van invloed kan zijn op de uiteindelijke waardering. De definitieve waardebepaling kan hierdoor nog worden beïnvloed. Een herziene waardebepaling van een enkele woning kan bepalend zijn voor een hele reeks gelijksoortige woningen. Dit mogelijk effect zit als risico in de huidige voorliggende waardes.

De woningmarkt is al lange tijd overspannen. Kopers zijn veelal gedwongen om te overbieden om een woning te kopen, wat leidt tot hogere WOZ waardes. De snelle rentestijging vanaf medio 2022 heeft weliswaar voor een dipje gezorgd, net als de gestegen inflatie, maar met het voelbare effect van loonstijgingen en de rente die op dit moment in een dalende trend zit komen er weer meer kopers in de markt die een (hogere) hypotheek kunnen krijgen, wat de overspannenheid zal laten toenemen.

Gemiddelde waardebepaling 2025

De gemiddelde WOZ-waarde van de categorie woningen in Heerlen stijgt met 8,3%. De waarde van een gemiddelde woning in Heerlen komt daarmee uit op € 217.402. De waarde van niet-woningen (eigenaar en gebruikers) is gestegen met 10,6%.

We stellen de OZB tarieven voor zowel de woningen als niet-woningen bij zodat de OZB lasten voor inwoners met 5% stijgen, het percentage zoals we hebben vastgesteld in de begroting.

Kader

Gemeentewet

Kernthema:

Middelen en heffingen

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De verordening onroerende zaakbelasting 2025 vast te stellen en in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2025;
2. De verordening onroerende zaakbelasting 2024 per 1 januari 2025 in te trekken.

Argumenten

1.1 De onroerende zaakbelasting heeft tot doel om de gemeente te voorzien van algemene middelen en fungeert als belangrijkste zelfstandige gemeentelijke inkomstenbron. In de begroting 2025 is een totale OZB opbrengst opgenomen van € 28.969.129. Om deze opbrengst te genereren wijzigingen we de ozb tarieven voor woningen en niet-woningen (eigenaren en gebruikers) zodat de ozb lasten voor onze inwoners per saldo met 5% stijgen.

De opbrengst voor 2025 is bepaald door de opbrengst van de begroting 2024 te verhogen met een index van 5%, zoals is vastgesteld in de begrotingsbehandeling.

Tegenargumenten en risico's

N.V.T.

Kosten en dekking

De geraamde baten zijn opgenomen in de begroting 2025.

Communicatie

De belastingverordeningen voor het jaar 2025 dienen vóór 1 januari 2025 te worden vastgesteld en conform wettelijke verplichting online gepubliceerd. Voor de uitvoering worden de verordeningen naar de BsGW gestuurd.

Evaluatie

Gedurende het jaar wordt de stand van zaken m.b.t. verordeningen, wetswijzigingen, etc. gevolgd en op basis daarvan worden eventuele aanpassingen/verbeteringen doorgevoerd vanaf 2026.

Planning, procedure en uitvoering

De vastgestelde verordeningen worden naar de BsGW gestuurd, aangezien zij de belastingaanslagen namens de Gemeente Heerlen opleggen en bezwaar en beroep in behandeling nemen.

Bijlagen

Verordening onroerende zaakbelasting 2025

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

drs. D. Huurdeman

drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver