

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen, 28 november 2023

Onderwerp

Raadsvoorstel belastingverordening onroerende zaakbelasting 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
20 december 2023
Documentnummer
66763
Agendapunt

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 01-01-2023) waarmee de OZB tarieven berekend zijn, zijn op basis van verkregen concept herwaarderingscijfers op 16 oktober. Het herwaarderingsproces van de BsGW loopt echter tot eind januari 2024. De herwaarderingscijfers zijn dan ook niet definitief, hierdoor blijven verschillen tussen begroting en realisatie mogelijk.

De vastgoedmarkt is nog steeds in beweging. Het zijn onzekere tijden, die al dan niet met enige vertraging ook zijn weerslag hebben op de vastgoedmarkt. Een aantal factoren die in meer of mindere mate invloed hebben op de prijzen van vastgoed zijn:

- Energiecrisis
- Stikstofcrisis
- Hoge inflatie
- Transitie van kantoren naar minimaal label C

Daarnaast is in 2023 de BsGW net als overige belastingsamenwerkingsverbanden en gemeenten, geconfronteerd met een stortvloed aan bezwaren. Veel van deze bezwaren zijn ingediend door de zogenaamde no cure no pay-bedrijven.

De afhandeling van deze bezwaren kost vanwege het grote aantal meer tijd dan voorzien, waardoor de BsGW tot laat in het jaar bezig is met de afhandeling welke van invloed kan zijn op de uiteindelijke waardering. Ook de waardebepaling voor 2024 kan hierdoor worden beïnvloed. Een herziene waardebepaling van een enkele woning kan daarbij bepalend zijn voor een hele reeks gelijksoortige woningen. Dit mogelijk effect zit nog als risico in de huidige voorliggende waardes.

Gemiddelde waardebepaling 2024

De gemiddelde WOZ-waarde van de categorie woningen in Heerlen daalt met 0,5%. De waarde van een gemiddelde woning in Heerlen komt daarmee uit op € 200.815. De waarde van niet-woningen (eigenaar en gebruikers) is gedaald met 0,3%.

De gemiddelde WOZ-waarde van de BsGW deelnemers in de categorie woningen wijzigt in de bandbreedte +1% tot -1%.

We stellen de OZB tarieven voor zowel de woningen als niet-woningen bij zodat de OZB lasten voor inwoners met 3,1% stijgen, het inflatiepercentage zoals we hebben vastgesteld in de begroting.

Kader

Gemeentewet

Kernthema:

Middelen en heffingen

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De verordening onroerende zaakbelasting 2024 vast te stellen en in werking te laten treden met ingang van 1 januari 2024;
2. De verordening onroerende zaakbelasting 2023 per 1 januari 2024 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 2024 is een totale OZB opbrengst opgenomen van € 27.589.650. 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 3,1% stijgen.

De opbrengst voor 2024 is bepaald door de opbrengst van de begroting 2023 te verhogen met het inflatiepercentage van 3,1%, waardoor de totale woonlastenstijging (ozb-riool-afval) beperkt blijft tot de inflatiestijging van 3,1% (CPB cijfer juni 2023).

Tegenargumenten en risico's

N.V.T.

Kosten en dekking

Met de geraamde baten is reeds rekening gehouden in de begroting 2024.

Communicatie

De belastingverordeningen voor het jaar 2024 dienen vóór 1 januari 2024 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 2024.

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 2024

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco secretaris,
M.M.F. Heckmans

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