

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Liesa van Aalst-Veldman

Zaaknummer:

716320

Onderwerp:

Tarieven OZB 2024

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

Voorgesteld wordt de ozb tarieven 2024 door middel van de eerste wijziging van de verordening

onroerendezaakbelastingen 2024 als volgt vast te stellen:

- a. Gebruikersbelasting (niet-woningen) : 0,1902% van de WOZ waarde
- b. Eigenarenbelasting (niet-woningen) : 0,2411% van de WOZ waarde
- c. Eigenarenbelasting (woningen) : 0,0691% van de WOZ waarde



Samenvatting

Heffing van de ozb op basis van tarieven, berekend overeenkomstig de vastgestelde uitgangspunten.

Aanleiding

De afgelopen maanden is het overgrote deel van de woningen en niet-woningen in de gemeente Soest van een nieuwe WOZ-waarde voorzien. Daarmee is uitvoering gegeven aan de wet Waardering Onroerende Zaken (wet WOZ). De nieuwe WOZ-waarden zijn vastgesteld naar waarde peildatum 1 januari 2023 en gelden voor het belastingjaar 2024. Op basis van de nieuwe WOZ-waarden kunnen de definitieve ozb-tarieven 2024 worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Heffing van de ozb op basis van tarieven, berekend overeenkomstig de vastgestelde uitgangspunten.

Argumenten

1. Met de voorgestelde tarieven wordt het effect van de waardestijging geneutraliseerd.

Uitgangspunt is dat de ozb-opbrengsten 2024 gelijk zijn aan de begrote opbrengsten 2023, vermeerderd met de trendmatige tariefstijging van 3%, de extra verhoging van 2% en de opbrengsten uit areaaluitbreiding (nieuw-/verbouw woningen e.d.). De waardestijging voor de woningen bedraagt circa 8,3% en de waardestijging voor de niet-woningen circa 2,7%. Bij de tariefstelling is rekening gehouden met deze waardevermeerdering.

2. De voorgestelde tarieven zijn verhoogd conform de besluitvorming bij begroting 2024.

De gemeenteraad heeft besloten om naast de trendmatige tariefstijging de tarieven extra te verhogen met 2%. (extra cumulatieve verhoging van 2% tot en met 2024 als gevolg van de heroverweging).

Toepassing van deze uitgangspunten leidt tot de volgende nieuwe ozb tarieven 2024 (met tussen haakjes ter vergelijking de tarieven 2023).

- a. Gebruikersbelasting (niet-woningen) : 0,1902% van de WOZ-waarde (was 0,1759%)
 - b. Eigenarenbelasting (niet-woningen) : 0,2411% van de WOZ-waarde (was 0,2228%)
 - c. Eigenarenbelasting (woningen) : 0,0691% van de WOZ-waarde was 0,0713%)
-

Kanttekeningen

1. De Waarderingskamer was in eerste instantie niet akkoord met onze WOZ-waardering

Volgens de Waarderingskamer hebben we de marktwaarde te laag ingeschat. Na onderzoek is dit inmiddels gecorrigeerd. Hierbij is gebleken dat er nu sprake is van een waardestijging van ca 8,3% in plaats van een waardedaling van ca 3,3%. Dit heeft te

maken met de inrichting van het taxatiemodel, de uit te voeren analyses op de verkoopcijfers en de controles hier op. Inmiddels zijn er maatregelen genomen om hier een betere interne controle op uit te voeren, zodat we tot een juiste WOZ-waarde komen. Waardoor we tijdig de goedkeuring van de Waarderingskamer kunnen krijgen.

Op basis van extra controles door de waarderingskamer is er nu toestemming verleend om de gebruikte WOZ-waarden toe te passen voor de tariefberekening.

2. Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen effect hebben op de ozb-opbrengsten

Bij de tariefberekening in het rekenmodel is rekening gehouden met een zeker financieel effect als gevolg van bezwaren. We verwachten dat de effecten van bezwaren lager zullen zijn dan voorgaande jaren. Hierbij is van invloed de door het Rijk sterk verlaagde procesvergoedingen. Daarmee wordt een belangrijke financiële prikkel voor (no cure no pay-)bewaarbureaus weggenomen.

Kosten, baten, dekking

Kosten

n.v.t.

Baten

Op basis van de nieuwe WOZ-waarden en voorgestelde ozb-tarieven worden de ozb-opbrengsten 2024 geraamd voor:

- ozb woningen eigenaren € 6.739.000
- ozb niet-woningen, eigenaren € 2.456.000
- ozb niet-woningen, gebruikers € 1.824.000

In de meerjarenbegroting 2024-2027 is rekening gehouden een opbrengst van € 10.964.000. De extra opbrengst ad € 45.000 is het gevolg van extra woningen ten opzichte van de situatie 2023.

Dekking

n.v.t.

Aanpak

Indien de raad instemt met het tarievenvoorstel, dan kunnen de aanslagen naar verwachting vóór 1 april 2024 worden verzonden.

Communicatie

De eerste wijziging van de verordening Onroerendezaakbelastingen 2024 dient conform artikel 139 van de Gemeentewet te worden gepubliceerd.

Voorlichting geschiedt via de website van de gemeente Soest, de Soester courant en de bekendmaking op overheid.nl. Normaliter ontvangen de burgers hun aanslag gemeentelijke belastingen eind februari; dit wordt nu eind maart. Inwoners mogen zoals gebruikelijk nog steeds in 9 termijnen betalen.

(Uitkomsten) advies en inspraak

n.v.t.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De onroerendezaakbelastingen (ozb) kunnen worden geheven op basis van artikel 220 van de Gemeentewet.

Beleidsevaluatie

Toezicht op de uitvoering van de wet WOZ vindt plaats door de Waarderingskamer.

Referendum

n.v.t.

Ondertekening

Soest, 27-02-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz