

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 38615-2023

Medewerker	:	Erik Waanders
Team	:	Bedrijfsvoering en Communicatie
Datum	:	6 november 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Olthof

BIJLAGEN ☒ Verordening onroerendezaakbelastingen 2024 ☒ Legesverordening 2024 ☒ Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2024 ☒ Bijlage 4 notitie (bij) Legesverordening 2024 ☒ Raadsvoorstel
AFSTEMMING MET
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Voorstel tot het vaststellen van de belastingverordeningen onroerende zaakbelastingen, leges en eenmalig rioolaansluitrecht 2024

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen om vast te stellen:

1. de verordening onroerende zaakbelastingen 2024 met de volgende tarieven:
 - voor de gebruikersbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2396 %;
 - voor de eigenarenbelasting voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1250 %;
 - voor de eigenarenbelasting voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2986 %
2. de verordening op de heffing en invordering van leges 2024;
3. de verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2024.

SAMENVATTING

Door de vaststelling van de financiële uitgangspunten voor de begroting 2024 zijn afspraken vastgelegd over de te heffen gemeentelijke belastingen en retributies en de hoogte van de daarbij behorende tarieven/opbrengst. Jaarlijks wordt de grondslag van de heffing van de onroerende zaakbelastingen opnieuw bepaald.

Geadviseerd wordt de gemeenteraad voor te stellen de verordening onroerende zaakbelastingen 2024, de verordening op de heffing en invordering van leges 2024 en de verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2024 vast te stellen.

INLEIDING

De belastingverordeningen onroerendezaakbelastingen, de leges en de verordening eenmalig rioolaansluitrecht voor 2024 worden u hierbij in één verzamelnota aangeboden. Om de heffing en invordering van de genoemde belastingsoorten te continueren is het noodzakelijk om jaarlijks nieuwe verordeningen vast te stellen.

De belastingverordeningen lijkbezorgingsrechten, reclamebelasting centrum Wijhe, reclamebelasting centrum Olst, afvalstoffenheffing, rioolheffing en de tegemoetkoming medisch afval en toeristenbelasting zijn in een eerder stadium aan u aangeboden.

De nieuw vast te stellen verordeningen zijn gebaseerd op de modellen van de VNG en waar mogelijk uitvoerend afgestemd met DOWR. De gemeente Olst-Wijhe bepaalt altijd zelf de tarieven en de uitgangspunten van de verordeningen.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van de belastingverordeningen onroerendezaakbelastingen, leges en eenmalig rioolaansluitrecht 2024.

KADER

Wettelijk

Artikel 156 lid 2 aanhef en onderdeel h, artikel 216 en artikel 220 en 229 A en B Gemeentewet en de Wet onroerende zaken.

Rijksbeleid

De "Benchmark gemeentelijke belastingen" geeft gemeenten meer informatie over de ontwikkeling van de lokale lasten in zowel eigen als andere gemeenten. Daarmee kunnen gemeenten nog bewuster keuzes maken over de lastenontwikkeling. De woonlasten zijn de som van de gemiddeld betaalde ozb, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing minus een eventuele heffingskorting.

Gemeentelijk beleid Olst-Wijhe

Voor de lokale heffingen zijn de volgende gemeentelijke uitgangspunten geformuleerd:

- De Beleids- en financiële begroting 2024-2027 wordt gebaseerd op de beleids- en financiële begroting 2023-2026 vastgesteld door de raad d.d. 7 november 2022, inclusief de begrotingswijzigingen 2023 tot en met 10 juli 2023.
- Aanvullend is rekening gehouden met de d.d. 12 juni 2023 vastgestelde kadernota 2024-2027.
- De opbrengst uit onroerendezaakbelasting is geïndexeerd conform de geldende afspraak, zoals in de richtlijnen is verwoord. Voor 2024 wordt de opbrengst met 3,9% verhoogd, zijnde het percentage van de prijsindexering.
- Voor leges, rechten en tarieven voor gemeenschapsvoorzieningen is voor 2024 een stijgingspercentage van 3,9% gehanteerd. Dit gebaseerd op gegevens van het Centraal Planbureau (CPB) vanwege de optredende inflatie. Uitzondering hierop zijn de leges waarvan de tarieven wettelijk worden bepaald (zoals tarieven paspoorten en rijbewijzen).

Kostenonderbouwing algemeen

In de paragraaf lokale heffingen van de begroting is een overzicht van baten en lasten voor de heffingen opgenomen waarbij er sprake is van het verhalen van kosten. Voor de diverse heffingen die hoogstens kostendeckend mogen zijn is inzichtelijk gemaakt of de geraamde baten de ter zake geraamde lasten niet overschrijden. Er wordt aangesloten op de regels van het BBV.

ARGUMENTEN

Onroerende Zaakbelastingen 2024

De belangrijkste inkomstenbron van de gemeente, waarover het gemeentebestuur zelf zeggenschap heeft zijn de onroerendezaakbelastingen.

Voor de ramingen 2024 van de OZB-tarieven wordt naast een vermeerdering aan areaal uitgegaan van een opbrengststijging van 3,9%. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Dit heeft gevolgen voor de jaarlijkse OZB-tariefberekeningen. Ook bij het gelijk blijven van de gewenste opbrengst zal het tarief wijzigen. Dit omdat het vastgoed in de gemeente een waardeontwikkeling kent.

De tariefbepaling OZB is afhankelijk van de uitkomsten van de herwaardering 2024. Voor 2024 wordt de waarde bepaald naar het waarde niveau op 1 januari 2023. Alle onroerende zaken worden jaarlijks gewaardeerd. Op basis van deze waardering wordt het OZB-tarief bepaald. Bij het opstellen van de verordening is de herwaardering voor 2024 nog niet geheel afgerond. Na afronding van de herwaardering wordt de definitieve analyse van de waardeontwikkeling uitgevoerd. De voorlopige gemiddelde waardevermeerdering voor een woning tussen de vorige waardepeildatum (1-1-2022) en de nieuwe waardepeildatum (1-1-2023) is ongeveer 6,5%. Voor de niet-woningen is de gemiddelde waarde verandering circa 1,5%.

I Algemeen

Voor de vaststelling van de tarieven zijn alle objecten meegenomen die op 1 januari 2023 in de belastingadministratie waren opgenomen. De waardering wordt uitgevoerd op basis van m2.

II Tariefberekening en tariefbepalende elementen

Informatie over de methode van tariefberekening is opgenomen in de bijlagen. Bij de vaststelling van de geraamde opbrengst voor 2024 is de bij de begroting 2023 geraamde opbrengst voor belastingjaar 2023 uitgangspunt geweest. Daarnaast zijn de volgende elementen van belang bij de vaststelling van de definitieve tarieven voor het jaar 2024:

- De geraamde OZB-opbrengst voor het jaar 2024 bedraagt € 5.320.700,-. De totale raming van de per ingangsdatum 1 januari 2023 vastgestelde waarden van de objecten in de gemeente bedraagt € 3.376.107.812,- (woningen € 3.081.403.920,- en niet woningen € 294.703.892,- zie verder bijlage 2). Hierbij moet worden aangetekend dat de algehele hertaxatie nog niet geheel is afgerond, een deel van de waarden is gebaseerd op schattingen. Er is rekening gehouden met de objecten die vrijgesteld zijn van heffing.
- De getaxeerde waarde van de objecten wordt afgerond op duizendtallen. De belastingaanslagen worden rekenkundig op twee decimalen afgerond.
- De gemiddelde waardevermeerdering van woningen bedraagt ca. 6,5%, de gemiddelde waarde aanpassing voor niet woningen bedraagt 1,5%.
- De begrote opbrengst wordt gerealiseerd door de opbrengsten van eigendom woningen, eigendom niet-woningen en gebruik niet-woningen.
- Voor verminderingen (bezwaar) is een taxatiewaarde geraamd van € 3.157.064,- voor de categorie woningen en een bedrag van € 1.337.793,- voor de categorie eigenaren niet-woningen en van € 2.503.129,- voor gebruikers niet-woningen. Voor de leegstand van de niet-woningen is een taxatiewaarde geraamd van € 3.337.505,-.

Rekening houdend met vorenstaande factoren kunnen de volgende tarieven als percentage van de heffingsmaatstaf worden berekend:

A: voor de gebruikersbelasting

- voor de gebruikersbelasting voor zaken die **niet** in hoofdzaak tot woning dienen 0,2396%

B: voor de eigenarenbelasting

- voor zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1250%
- voor zaken die **niet** in hoofdzaak tot woning dienen 0,2986%

Kwijtschelding

Voor de onroerendezaakbelastingen wordt geen kwijtschelding verleend.

Wij stellen u voor op basis van het vorenstaande de OZB-tarieven vast te stellen.

Eenmalig riool aansluitrecht 2024

Overeenkomstig de besluitvorming in de raadsvergadering van 6 november jl. ten aanzien van de rioolheffing 2024 wordt voorgesteld ook de tarieven voor het eenmalig riool aansluitrecht voor 2024 te verhogen met 3,68%.

Legesverordening 2024

Voor de legesverordening geldt dat de opbrengsten van de totale legesverordening niet hoger mogen zijn dan de kosten. Uitgangspunt is 100% kostendekkendheid. Uit sociaal maatschappelijke overwegingen en in verband met wettelijk vastgestelde (maximum-)tarieven wordt op onderdelen daarvan afgeweken en is het percentage lager.

De verordening is gebaseerd op de meest recente model-legesverordening van de VNG. De tarieven zijn waar mogelijk aangepast op basis van in de begrotingsrichtlijnen voor 2024 opgenomen indexering van 3,9%. Voor een deel van de tarieven geldt een maximumtarief van rijkswege. In de verordening zijn bedragen boven 5 euro afgerond op 5 cent, bedragen onder 5 euro op 1 cent.

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In het kader hiervan is de legesverordening op verschillende punten aangepast ten opzichte van 2023. In samenspraak met de betrokken vakafdelingen en de Belastingssamenwerking DOWR zijn de nieuwe tariefsbepalingen en tarieven bepaald. Van belang zijn met name de volgende veranderingen:

- de mogelijkheid om "milieuleges" te heffen;
- het toegenomen belang van het vooroverleg;
- de 'knip' tussen de ruimtelijke en technische bouwactiviteit: dit worden twee afzonderlijke vergunningen;
- voor een groot deel van de technische bouwactiviteiten vervalt de vergunningplicht.

De relevante aanpassingen en overwegingen zijn uitgebreid weergegeven in een aparte informatienotitie (**bijlage 4**) voor de raad en bijgevoegd bij deze verzamelnota.

DRAAGVLAK

Lokale lastendruk

Om een indruk te hebben wat de "lokale lastendruk" voor de burger wordt in 2024, wordt gekeken wat een gemiddeld huishouden aan gemeentelijke belastingen moet betalen. Daarbij worden de voor huishoudens gebruikelijke heffingen OZB, rioolrecht en afvalstoffenheffing betrokken. De (landelijke) benchmark gemeentelijke belastingen gepubliceerd door COELO geeft ook een indicatie van deze woonlasten. De in bijlage 3 gehanteerde uitgangspunten (aantal aanbiedingen restafval en gemiddelde woningwaarde) wijken hiervan (gelet op de plaatselijke situatie) af.

DUURZAAMHEID

Nvt

RISICO'S (financieel/juridisch)

Nvt

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het effect van de voorstellen is voor zover mogelijk verwerkt in de ontwerpbegroting 2024.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling door de raad dienen de verordeningen op de juiste wijze bekendgemaakt te worden en dienen de aanslagen volgens de verordeningen te worden opgelegd aan de belastingplichtigen.

BIJLAGEN

1. Bijlage 1, Methodiek tariefberekening OZB
2. Bijlage 2, Financiële onderbouwing OZB
3. Bijlage 3, Lastendruk

Bijlage 1 Tariefberekening

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerendezaakbelasting (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen vast. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.

Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000,- is dan € 200,-. ($0,1\% \times € 200.000,-$).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.

De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen enzovoorts. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daaruit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

De waarde van de individuele woning maal het tarief(=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaald met welk % de opbrengst van de OZB per jaar stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

Bijlage 2 Financiële onderbouwing

Algemeen

De gemiddelde waardeverhoging van woningen bedraagt ca. 6,5%, de gemiddelde waarde aanpassing van niet-woningen bedraagt ca. 1,5%. Voor elk individueel object is de waardeontwikkeling anders, waarbij er aanzienlijke verschillen op kunnen treden ten opzichte van de waarde vaststelling voor een voorgaande waarde peildatum.

Geraamde opbrengst	2023	2024*)
OZB woningen	€ 3.712.800	€ 3.900.600
OZB eigenaren niet woningen	€ 843.200	€ 876.100
OZB Gebruik niet-woningen	€ 523.600	€ 544.000
Totaal	€ 5.079.600	€ 5.320.700

*) inclusief areaaluitbreiding en 3,9% indexering

Woningen	Waarde	Niet-woningen	Waarde eigenaar	Waarde gebruik
Herwaardering (excl. areaal)	3.081.403.920	Herwaardering (excl. areaal)	294.703.892	232.876.000
Bij: areaal 2023	41.067.000	Areaal incl.	€ 0	€ 0
Af: inschatting bezwaar 2023	-3.157.064	Af: inschatting bezwaar 2023	-1.337.793	-2.503.129
Totale waarde tbv tarief OZB-eigenaar	3.119.313.856		293.366.099	230.372.871
Totale waarde tbv tarief OZB-gebruiker niet-woning			Af: leegstand	€ 3.337.505
				227.035.366

Soort	Tarief (perc. waarde)	Geraamde opbrengst / Waarde	
Tarief OZB-eigenaar woning	0,1250%	3.900.600/	3.319.313.856
Tarief OZB-eigenaar niet-woning	0,2986%	876.100/	293.366.099
Tarief OZB-gebruiker niet-woning	0,2396%	544.000/	227.035.366
5.320.700			

	2023	2024
Woningen eigendom	0,1285%	0,1250%
Niet Woning eigendom	0,3047%	0,2986%
Niet Woning gebruik	0,2392%	0,2396%

Soort	2023	2024	In euro
Gemiddelde woning waarde	€ 370.000	€ 386.000	
Tarief	0,1285%	0,1250%	
Te heffen	€ 475,45	€ 482,50	€ 7,05
Gemiddelde CNW-waarde	€ 282.000	€ 286.000	
Tarief	0,3047%	0,2986%	
te heffen	€ 859,25	€ 854,00	€ -5,25
Gemiddelde CNW-waarde	€ 282.000	€ 286.000	
Tarief	0,2392%	0,2396%	
te heffen	€ 674,54	€ 685,26	€ 10,72

Ter toelichting:

Het voor elke belastingsoort (eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet-woningen) berekende bruto begrote opbrengst wordt per belastingsoort gedeeld door de totale waarde-omvang per belastingsoort. De uitkomst van de berekening zijn de tarieven voor 2024.

Bijlage 3 Lastendruk

Om een indruk te hebben wat de “lokale lastendruk” is, wordt gekeken wat een huishouden aan gemeentelijke belasting moet betalen. Daarbij worden de voor huishoudens gebruikelijke heffingen OZB, rioolrecht en afvalstoffenheffing betrokken. De gewenste opbrengst en de daaruit volgende tariefaanpassingen 2023 leiden voor wat betreft de belangrijkste tarieven tot het volgende beeld:

- Uitgegaan is van de gemiddelde WOZ-waarde van een woning voor 2023 van € 370.000 en voor 2024 een waarde van € 386.000 (bron: Herwaardering Olst-Wijhe 2023);
- De voorlopige raming geeft een waardestijging van ongeveer 6,5% (van waardepeildatum januari 2022 naar waardepeildatum 1 januari 2023).
- Container voor GFT afval (140 liter) gratis/nultarief (2023 ook gratis/nultarief).
- Het tarief voor de ondergrondse verzamelcontainer is € 1,80 per aanbieding (tarief 2023 ook € 1,80).
- Een kosteloze kunststofinzameling.

Een rioolaansluiting met een waterverbruik < 500 m3, gebaseerd op het gemeentelijke rioleringsplan 2022-2028 (GRP), € 237,96 (tarief 2023 € 229,56).

Woonlastenoverzicht 2024

De tariefsaanpassingen voor 2024 leiden voor wat betreft de belangrijkste tarieven tot het volgende beeld:

Uitgegaan is van de gemiddelde WOZ-waarde van een woning voor 2024 van € 386.000 (gem. raming alle woningen). De berekening van de OZB 2024 is waarde woning € 386.000 x 0,1250% (tarief 2024) is € 482,50. Dit ten opzichte van een woning uit 2023 met een waarde van 370.000 x 0,1285% = 475,45. NB met name de bouw van flexwoningen doet de gemiddelde woningwaarde minder stijgen dan de gemiddelde waardestijging van woningen.

Voor de afvalstoffenheffing gaan we uit van het basistarief van € 217,80 (was € 206,88 in 2023)

- 16 aanbiedingen à € 1,80 van restafval bij een ondergrondse container.
- Kosteloze GFT afval (ook in 2023).
- Kosteloze PMD inzameling (plastic, metaal, drankenkartons).
- Het tarief voor rioolheffing huishoudens is voor 2024 € 237,96 (was € 229,56)

De lastendruk voor inwoners in 2024 komt neer op:

	Tarief 2023	Tarief 2024	Lasten-mutatie
Afvalstoffenheffing (basis)	€ 206,88	€ 217,80	
Restafval ondergrondse container	€ 28,80	€ 28,80	
Rioolrecht huishoudens	€ 229,56	€ 237,96	
Woonlasten gebruiker	€ 465,24	€ 484,56	4,2%
OZB eigendom	€ 475,45	€ 482,50	
Woonlasten gebruiker / eigenaar	€ 940,69	€ 967,06	2,8%

Toelichting:

De tabel geeft een indicatie van de stijging lastendruk 2024 ten opzichte van 2023. De lastendruk voor eigen woningbezitter stijgt met 2,8%. Voor huurders (geen OZB) is de lastendrukmutatie 4,2%.