

Beantwoording technische vragen GB – OZB – 18-12-2024

Vraag 1:

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat het percentage OZB voor woningen aangepast wordt in verband met een stijging van de gemiddelde waarde van de WOZ die van 5,5 procent naar 6,9 procent is gestegen. Bij narekening van de tarieven blijkt dat de OZB voor woningen daalt van 32 naar 30 procent. U geeft deze toelichting niet in het raadsvoorstel. Klopt deze berekening?

Antwoord:

Voor de begroting wordt bepaald met welk percentage de OZB opbrengsten moeten stijgen voor jaar N t.o.v. van jaar N-1. Voor woningen is in de begroting 2025 opgenomen dat de opbrengst 2025 met 31,97% stijgt ten opzichte van 2024. De primitieve begrote opbrengst voor 2024 bedraagt € 7.270.700. Hierdoor wordt de begrote opbrengst voor 2025 € 9.595.000.

Vervolgens wordt berekend hoe hoog het tarief moet zijn om de begrote opbrengst 2025 van € 9.595.000 te kunnen realiseren. Hierbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde 2024 verhoogd met de verwachte waardeontwikkeling. De toename van de waardeontwikkeling van 5,5% naar 6,9% heeft tot gevolg dat het tarief daalt ten opzichte van de inschatting in de begroting 2025. Door deze tariefsdaling blijft de begrote opbrengst gelijk. Deze waardeontwikkeling heeft dus geen invloed op de begrote opbrengst. Die stijgt nog altijd met 31,97%.

Vraag 2:

Wanneer is bekend geworden wat die gemiddelde WOZ- waarde voor woningen is?

Antwoord:

Voor de herwaardering woningen 2025 dien je vanuit de Wet WOZ rekening te houden met alle verkopen van 1-1-2023 tot 1-7-2024. Uit deze marktanalyse volgt rond juli een eerste prognose van de waardeontwikkeling voor het aankomend belastingjaar. Lopende het jaar wordt telkens beter vast te stellen wat de gemiddelde waarde, of beter gezegd de gemiddelde waardeontwikkeling, zal zijn. Dit is dan altijd nog een prognose.

Vraag 3:

Was de gemiddelde waarde van niet-woningen wel goed ingeschat?

Antwoord:

Voor niet-woningen sluit de taxateur nog steeds nagenoeg aan bij de eerder afgegeven waardeestijgingspercentage van 1,4%. Hierin ziet hij geen extreme bijstelling naar beneden of naar boven. De taxateurs hebben de herwaardering nog niet afgerond. Op dit moment is 98% van de woningen voorzien van een waarde en voor niet-woningen is 71% gewaardeerd. De herwaardering start omstreeks september, conform de tijdlijn van de Wet WOZ. Vóór die tijd betreft het waardeestijgingspercentage een prognose. De prognose wordt bepaald o.b.v. de marktontwikkeling aan de hand van retour ontvangen huur-inlichtingenformulieren en bruikbare verkooptransacties. Lopende het jaar wordt de prognose meer en meer een weergave van de werkelijkheid.

Vraag 4:

Wat is de waarde stijging- of daling exact van niet-woningen?

Antwoord:

Dat is op dit moment niet exact aan te geven. Zie ook antwoord vraag 3. Wij kunnen het waardestijgingspercentage vrijwel exact bepalen als 99% van het objectenbestand is gewaardeerd. Dat is rond 21 februari 2025; moment van aanslagoplegging. Voor ongeveer 1% van de objecten is dan nog nader onderzoek nodig, voordat de waarde beschikt kan worden. Na de aanslagoplegging kunnen waarden nog veranderen a.g.v. bezwaar tegen de WOZ-waarde. Exact een waardestijgings- of waardedalingpercentage afgeven kan pas, nadat alle bezwaren zijn afgehandeld.

Vraag 5:

In het amendement op de begroting over de OZB is afgesproken de verhoging van de OZB voor niet-woningen eenmalig met de helft te verminderen. Het ging om een percentage van 40 procent dat met de helft verminderd zou worden naar 20 procent. Bij narekening van de tarieven voor niet-woningen blijkt dat geen 20 procent maar 25 procent verhoging van de OZB wordt voorgesteld voor niet-woningen. Kunt u dit beamen?

Antwoord:

In de begroting is voorgesteld om, naast de reguliere OZB verhoging in verband met inflatie, de OZB extra te verhogen voor het dekkingsplan. In het amendement is besloten om deze extra OZB verhoging voor niet-woningen met de helft te beperken.

Voor niet-woningen is in de begroting 2025 opgenomen dat de opbrengst 2025 met 31,97% stijgt ten opzichte van 2024. De primitieve begrote opbrengst voor 2024 bedraagt € 3.266.300. Hierdoor wordt de begrote opbrengst voor 2025 € 4.310.600. Vervolgens is het amendement aangenomen om de extra stijging met de helft te verminderen. De extra stijging betreft 28,97% (31,97% -/- de inflatie van 3,00%). De stijging van de opbrengst voor niet-woningen bedraagt hierdoor 18,48% (28.97%/2 + 3,00%). Hierdoor wordt de begrote opbrengst voor 2025 € 3.837.400. Zoals ook in het amendement is aangegeven, zijn deze opbrengsten € 473.000 lager dan in de begroting was opgenomen. Vervolgens wordt berekend hoe hoog het tarief moet zijn om de begrote opbrengst 2025 van € 3.837.400 te kunnen realiseren. Hierbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde 2024 verhoogd met de verwachte waardeontwikkeling.

Vraag 6:

Zo ja, waar komt dit grote verschil vandaan?

Antwoord:

Het verschil dat geconstateerd wordt, is niet juist bepaald. Zie antwoord op vraag 5.

Vraag 7:

Zo ja, waarom wordt hier geen toelichting op gegeven in het raadsvoorstel en wel op een wijziging van de tarieven bij de woningen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 6.

Vraag 8:

Wat worden de tarieven wanneer we uitgaan van 20 procent verhoging van de OZB voor niet-woningen?

Antwoord:

Is niet van toepassing.

Vraag 9:

Kunt u aangeven waarom er zo'n groot verschil in OZB zit tussen woningen en niet-woningen? In Renkum wordt er 7 keer zo veel betaald aan OZB voor niet-woningen. Afgelopen jaren is dit steeds meer uit de pas gaan lopen met de OZB voor woningen. Graag een uitleg over de opbouw van de tarieven.

Antwoord:

Dit verschil is jaren geleden zo bepaald. De reden hierachter is bij ons niet bekend. Tot heden is de procentuele verhoging van de opbrengsten uit woning en niet-woning telkens gelijk geweest.

Vraag 10:

Klopt het dat niet-woningen voor 31% van de totale OZB-opbrengst zorgen? ofwel 4,3 mln. (begroting blz. 68)?

Antwoord:

Zoals uit het antwoord op vraag 5 blijkt, is de opbrengst na het amendement voor niet-woningen € 3.837.400. Dit is 28,6% van het totaal.

Vraag 11:

Wat is de opbouw van de groep niet-woningen? Hoeveel maatschappelijke ondernemingen, gemeentelijk vastgoed, grote bedrijven, kleine ondernemers en zzp'ers? En wie zijn de huurders van niet-woningen?

Antwoord:

De gegevens over opbouw van de niet-woningen, zoals hier gevraagd, is niet relevant voor het bepalen van de WOZ-waarde en het opleggen en innen van lokale belastingen. Om die reden hebben wij die gegevens niet. Ook de soort huurder (gebruiker) is voor ons niet relevant. We hebben wel een overzicht bijgevoegd met telling van het aantal niet-woningen per soort object. Mogelijk geeft dit een inzicht in de opbouw van de groep niet-woningen.

Vraag 12:

Hoe wordt de OZB bepaald voor campings en hotels? Wij hoorden van campingeigenaren dat dit mede gaat aan de hand van inkomsten.

Antwoord:

Ja, dat klopt. Deze krijgen jaarlijks van ons een inlichtingen formulier en daarop geven zij de omzet en kosten gerelateerde gegevens aan, zodat de taxateur vervolgens daaruit de netto kasstroom kan berekenen. De waarde van incurante objecten kan op verschillende manieren vastgesteld worden, en ja, ook o.b.v. inkomsten (omzetcijfers).