



ChristenUnie

Aan: College van Burgemeester en wethouders
Betreft: Artikel 35 vragen m.b.t. OZB en woonlasten
Datum: 13 maart 2024

Geacht college,

Donderdag 7 maart heeft u een informatieavond georganiseerd waarbij o.a. een heldere uitleg is gegeven over hoe de OZB belasting voor onze inwoners berekend wordt en hoe deze samen met rioolheffing en afvalstoffenheffing optelt tot de totale gemeentelijke woonlasten.

Tijdens de presentatie heeft u een atlas gemeentelijke lasten getoond (bron: COELO), waar uit bleek dat Moerdijk qua stijging van woonlasten gemiddeld scoort. Tijdens de presentatie is aangegeven dat dit enige vragen oproept en dan m.n. hoe deze atlas zich verhoudt tot datgene wat onze inwoners in o.a. de landelijke digitale pers zien (zoals op www.nu.nl):

<https://www.nu.nl/economie/6303200/veel-meer-huishoudens-zijn-dit-jaar-zeker-1000-euro-kwijt-aan-lokale-belastingen.html>

RTL-Z geeft een (veel) meer dan gemiddelde stijging woonlasten in Moerdijk aan van **15,2%**, waarbij de stijging OZB **12,7%** bedraagt (bron: CBS) en dus geen 9,6%:

<https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5431942/gemeenten-verhogen-tarieven-belastingen-fors>

Nemen we onderstaande 2023 kaarten erbij van de website van COELO (absolute woonlasten, 1 en meerspersoonshuishouden, koop en huur):

<https://www.coelo.nl/index.php/atlas-lokale-lasten/landelijk-overzicht>

<https://www.coelo.nl/online-atlas/online-atlas-gemeenten2023.php?alias=WLeen>

<https://www.coelo.nl/online-atlas/online-atlas-gemeenten2023.php?alias=WLmeer>

<https://www.coelo.nl/online-atlas/online-atlas-gemeenten2023.php?alias=WLhuurdereen>

<https://www.coelo.nl/online-atlas/online-atlas-gemeenten2023.php?alias=WLhuurdermeer>

en combineren we die met de 15,2% stijging dan lijkt deze niet te rijmen met het door u getoonde kaartje met de situatie zoals deze in 2024 zal zijn.

Uit de presentatie 7 maart 2023:

“De OZB is de grootste bron binnen de lokale heffingen. De berekeningen van de OZB tarieven kan als volgt worden samengevat.

We beginnen dan bovenaan de rekensom en dat is de benodigde OZB opbrengst. De benodigde OZB opbrengst die berekenen we door de opbrengsten te verhogen met het in de kadernota vastgestelde indexcijfer. De OZB opbrengst die we als gemeente binnen willen halen, verhogen we met 9,6%

Dat komt voort uit de gedachte dat de kostenontwikkelingen die we hebben gezien toch willen berekenen in de tarieven, omdat er nou eenmaal kostenstijgingen tegenover staan.

Die totale OZB opbrengst delen we door de totale economische waarde, de WOZ waarde van alle panden in de gemeente, waarbij we nauw samenwerken met de Belasting Samenwerking West Brabant. Zij geven ons inschattingen wat de economische waarden zullen zijn. Als we die twee door elkaar delen, dan komen we eigenlijk op het tarief dat we moeten hanteren om die gewenste opbrengsten te realiseren. Daarmee is het goed om wel op te merken dat we rekening houden met waardestijging van panden.

Dus stel de gemiddelde woningwaarde stijgt in onze gemeente, dan daalt het OZB tarief.

Voorbeeld. Huis heeft in 2023 een waarde van € 300.000 en die woning neemt 6% in waarde toe, dus 318.000. OZB passen we aan daarop die manier op aan, zodat uiteindelijk de gemiddelde OZB aanslag **9,6%** hoger zal liggen dan in 2023, dus dat we m.a.w. alleen die inflatiecorrectie zullen doorberekenen.”

De “dichtstbijzijnde referentie” is de eigen situatie, welke een ontluisterend -en hopelijk geen representatief- beeld geeft. De waarde van de woning is volgens de BWB in een periode van slechts zeven jaar (aankoop nieuwbouw in 2016) reeds zo’n drie keer (!?) over de kop gegaan.

OZB in € eigen woning: Van 2022 naar 2023: stijging **18%** (tarief 0,0726)

Van 2023 naar 2024: stijging **43 %** (tarief 0,0750)

Beide jaren is een m.i. te hoge WOZ waarde gebruikt. Zou er echter een correctie plaatsvinden naar een berekening met een m.i. reëlere WOZ waarde dan nog is de OZB stijging nog steeds zo’n **26 %** en bij lange na geen 9,6%

Al met al geeft dit alles op z’n minst het beeld dat de gemeente Moerdijk een beetje is doorgeschoten met het verhogen van de gemeentelijke belastingen en in ongunstige zin afwijkt van zowel haar eigen prognose, de gepresenteerde afwijking van het gemiddelde, als ook het landelijk gemiddelde.

Dit roept de volgende vragen bij ons op:

1. De benodigde opbrengst. Is dat de opbrengst OZB van het voorgaande jaar of de berekende opbrengst uit de kadernota en/of begroting (om deze sluitend te maken)?
2. Kunt u aangeven wat de totale en de gemiddelde WOZ waarde en het aantal woningen was in de gemeente Moerdijk was per peildatum 1 januari 2021, 2022 en 2023?
3. Kunt tevens vermelden wat de gehanteerde index, het tarief en de OZB opbrengst is voor alle woningen in de daarop volgende jaren?
4. Idem voor de bedrijfspanden?
5. Hoe is (alle) informatie voorafgaand aan vraag 1 t/m 4 te rijmen met het door u gepresenteerde kaartje en de verwachte stijging van de woonlasten?
6. Is inmiddels bekend wat de feitelijke totale en gemiddelde woningwaardestijging is in Moerdijk?
7. Komt deze overeen met de vooraf verwachte woonwaardestijging en klopt dus de factor cq. het tarief?
8. Het tarief wordt verlaagd naar rato van de stijging van de WOZ waarde. Wordt hierbij de in het voorgaande jaar gehanteerde stijging WOZ waarde (en verlaagde tarief) gebruikt als basis, of de in het lopende jaar feitelijk gerealiseerde stijging en aanpassing daarop van het tarief? M.a.w. wordt er voortgeborduurd op "oude aannames" of worden deze bijgesteld op basis van feitelijke ontwikkelingen?
9. In hoeverre wordt de rekensom vertroebeld doordat de totale WOZ waarde toeneemt (buiten de stijging van bestaande woningwaarde) vanwege de oplevering van nieuw gebouwde panden?
10. In de presentatie werd gesproken over alle panden; dus inclusief bedrijfs- en andere panden? Indien dat zo is, in hoeverre kan dit het sommetje verstoren?
11. Lijkt u de conclusie gerechtvaardigd dat de waardering van woningen en ook de woningwaardestijging hoger is uitpakend dan oorspronkelijk verwacht?
12. Dat ook het tarief, waarmee deze vereffend zou worden zodat de OZB voor onze inwoners "slechts" zou stijgen met de verwachte prijsindex van 9,6%, dus eveneens (naar rato) te hoog is?
13. Indien voor 2024 is gerekend met een te hoge waarde/percentage, wordt deze teveel betaalde belasting dan in 2025 gecompenseerd en worden toekomstige tarieven daar op aangepast?

Graag zien wij uw antwoorden tegemoet.

Met vriendelijke groet

Peter Stehouwer

BBM/BBB Bondgenoot

Bert Schreuders

ChristenUnie