

 Gemeente Sittard-Geleen Born	Wijziging Raadsvoorstel
--	------------------------------------

Naar aanleiding van actuele informatie betreffende de prognose voor de WOZ-waarden 2023 wordt de volgende wijziging in het voorstel aangebracht:

De passage op pagina 1 beslipunt 2

2. In te stemmen met:
 - a. het verhogen van de storting in de voorziening dubieuze debiteuren publiekrechtelijke vorderingen met € 0,2 mln. voor de jaren 2023 en 2024 en deze te dekken uit de coronamiddelen.
 - b. het OZB tarief woningen van 0,1653%.
 - c. het vastrecht afvalstoffenheffing van € 211,80
 - d. de rioolheffing van € 225,12
 - e. de OZB tarieven 2023 voor de niet woningen gebruiker van 0,5558% en voor de eigenaar van 0,7326%
 - f. in aanvulling op de programmabegroting 2023 voor de jaarschijf 2026 geen rekening houden met extra areaaluitbreiding OZB op Chemelot.

Wordt vervangen door:

2. In te stemmen met:
 - a. het verhogen van de storting in de voorziening dubieuze debiteuren publiekrechtelijke vorderingen met € 0,2 mln. voor de jaren 2023 en 2024 en deze te dekken uit de coronamiddelen.
 - b. het OZB tarief woningen van 0,1657%.
 - c. het vastrecht afvalstoffenheffing van € 211,80
 - d. de rioolheffing van € 225,12
 - e. de OZB tarieven 2023 voor de niet woningen gebruiker van 0,5674% en voor de eigenaar van 0,7351%
 - f. in aanvulling op de programmabegroting 2023 voor de jaarschijf 2026 geen rekening houden met extra areaaluitbreiding OZB op Chemelot.

De tabel op pagina 4

	2022	2023	afwijking t.o.v. 2022	% afwijking t.o.v. 2022
OZB tarief woningen	0,1887%	0,1653%	-0,02%	-12,4%
Gemiddelde WOZ waarde	€ 211.725	€ 256.327	€ 44.602	21,1%
Gemiddelde OZB aanslag woningen	€ 399,53	€ 423,71	€ 24,18	6,1%
Vastrecht afvalstoffenheffing	€ 194,76	€ 211,80	€ 17,04	8,7%
Gemiddeld variabel recht (Diftar)	€ 110,17	€ 112,66	€ 2,49	2,3%
incl. milieupark				
Gemiddelde afvalstoffenheffing	€ 304,93	€ 324,46	€ 19,53	6,4%
Rioolheffing	€ 207,48	€ 225,12	€ 17,64	8,5%
Gemiddelde woonlast	€ 911,94	€ 973,29	€ 61,35	6,7%

+ stijging tarief/ - is daling tarief

Om de mutatie van de woonlasten voor de inwoners te kunnen bepalen gaan wij voor de WOZ-waarden uit van de prognose van de BsGW. Dit leidt tot een geactualiseerde gemiddelde WOZ-waarde van € 256.327 op basis van de waardemutatie 2023 en overige ontwikkelingen. De gemiddelde gemeentelijke woonlast stijgt met 6,7% ten opzichte van de berekening 2022.

Wordt vervangen door:

	2022	2023	afwijking t.o.v. 2022	% afwijking t.o.v. 2022
OZB tarief woningen	0,1887%	0,1657%	-0,02%	-12,2%
Gemiddelde WOZ waarde	€ 211.725	€ 255.159	€ 43.434	20,5%
Gemiddelde OZB aanslag woningen	€ 399,53	€ 422,80	€ 23,27	5,8%
Vastrecht afvalstoffenheffing	€ 194,76	€ 211,80	€ 17,04	8,7%
Gemiddeld variabel recht (Diftar)	€ 110,17	€ 112,66	€ 2,49	2,3%
incl. milieupark				
Gemiddelde afvalstoffenheffing	€ 304,93	€ 324,46	€ 19,53	6,4%
Rioolheffing	€ 207,48	€ 225,12	€ 17,64	8,5%
Gemiddelde woonlast	€ 911,94	€ 972,38	€ 60,44	6,6%

+ stijging tarief/ - is daling tarief

Om de mutatie van de woonlasten voor de inwoners te kunnen bepalen gaan wij voor de WOZ-waarden uit van de prognose van de BsGW. Op basis van de prognose van november leidt dit tot een geactualiseerde gemiddelde WOZ-waarde van € 255.159 op basis van de waardemutatie 2023 en overige ontwikkelingen. De gemiddelde gemeentelijke woonlast stijgt met 6,6% ten opzichte van de berekening 2022.

De passage op pagina 7 onder kopje 2b.

Tabel overzicht OZB-tarief woningen 2022-2023

OZB tarief woningen	2022	2023	% wijziging
eigenaren	0,1887%	0,1653%	-12,4%

+ = stijging van het tarief

Het OZB-tarief voor woningen daalt met 12,4%. Ontwikkelingen in de WOZ-waarde zoals waardemutaties en bezwaren zorgen voor een daling van het tarief met 16,52%. Het OZB tarief stijgt vervolgens door de indexering van 3,12% en de beleidsmatige verhoging van 1,0% uit de programmabegroting 2021.

15 november volgt een geactualiseerde prognose van de WOZ-waarden. Via een addendum wordt een eventuele aanpassing van het OZB-tarief woningen en de gemiddelde gemeentelijke woonlasten aan de stukken toegevoegd.

Wordt vervangen door:

Tabel overzicht OZB-tarief woningen 2022-2023

OZB tarief woningen	2022	2023	% wijziging
eigenaren	0,1887%	0,1657%	-12,2%

+ = stijging van het tarief

Op basis van de geactualiseerde prognose van BsGW daalt het OZB-tarief voor woningen met 12,2%. Ontwikkelingen in de WOZ-waarde zoals waardemutaties en bezwaren zorgen voor een daling van het tarief met 16,3%. Het OZB tarief stijgt vervolgens door de indexering van 3,12% en de beleidsmatige verhoging van 1,0% uit de programmabegroting 2021.

De passage op pagina 10 onder kopje 2e.

2e. de vaststelling van de OZB tarieven 2023 voor de niet woningen gebruiker op 0,5558% en voor de eigenaar op 0,7326%

Zoals eerder toegelicht betreffen onderstaande cijfers een eerste prognose van de WOZ-waarden.

15 november volgt er een geactualiseerde prognose. Via een addendum worden de aanpassing van de OZB-tarieven aan de stukken toegevoegd.

Ook voor het OZB tarief niet-woningen geldt als uitgangspunt dat de opbrengsten gelijk blijven, dit betekent dat een daling van de waarde zorgt voor een stijging van het tarief en een stijging van de waarde zorgt voor een daling van het tarief. Uitzonderingen op dit uitgangspunt worden gemaakt voor de indexering.

Tabel overzicht OZB-tarieven niet-woningen 2022-2023

OZB tarief niet-woningen	2022	2023	% wijziging
eigenaren	0,7175%	0,7326%	2,1%
gebruikers	0,5616%	0,5558%	-1,0%
Totaal indien eigenaar en gebruiker	1,2791%	1,2884%	0,7%

+ = stijging van het tarief

Het OZB-tarief voor niet-woningen stijgt met 2,1% voor de eigenaren. Op basis van de realisatie 2022 is gebleken dat de WOZ-waarden voor 2022 te laag zijn vastgesteld, hiervoor heeft BsGW een prognosewijziging doorgevoerd. Het voordeel dat hierdoor ontstaat voor 2022 is meegenomen in de 3^e programmarapportage 2022. Voor 2023 leidt deze hogere WOZ-waarden tot een

verlaging van de tarieven van 3,2%. Andere ontwikkelingen in de WOZ-waarde zoals waardemutaties en bezwaren zorgen voor een stijging van het tarief met 1,2%.

Het OZB tarief voor niet-woningen stijgt vervolgens door de indexering van 3,12% en de beleidsmatige verhoging van 1,0% uit de programmabegroting 2021.

Voor de gebruiker daalt het tarief met 1%. Het verschil met de eigenaarsheffing wordt veroorzaakt door leegstand van niet-woningen. De verwachting is dat de leegstand voor 2023 afneemt. Dit komt enerzijds doordat de prognose voor 2022 te hoog was, en anderzijds doordat er minder leegstand is op bedrijventerreinen.

Areaaluitbreiding

Door uitbreiding van een gebied, bijvoorbeeld door de bouw van een nieuwe woonwijk of nieuwe fabriek stijgt het areaal van de gemeente. Dit betekent dat er nieuwe woningen of niet-woningen meegenomen worden in de OZB. Dit areaal zorgt voor extra opbrengsten voor de gemeente. Negatief areaal door sloop van gebouwen leidt tot minder opbrengsten voor de gemeente.

Tabel Areaaluitbreiding 2023

Areaaluitbreiding 2023 Totaal	woningen	niet-woningen (eigenaar)	niet-woningen (gebruiker)	Totaal
Tarief 2023	0,1653%	0,7326%	0,5558%	
WOZ-waarde areaaluitbreiding	€ 25.063.000	€ 8.572.000	€ 8.572.000	
OZB-opbrengst areaal	€ 41.429	€ 62.798	€ 47.643	€ 151.871
Correctie gemeentefonds				
WOZ-waarde voor correctie	€ 20.050.400	€ 6.000.400	€ 6.000.400	
Tarief correctie	-0,0857%	-0,2796%	-0,2127%	
Correctie opbrengst GF	-€ 17.183	-€ 16.777	-€ 12.763	-€ 46.723
OZB opbrengst na correctie	€ 24.246	€ 46.021	€ 34.880	€ 105.148
OZB opbrengst afgerond	€ 24.000	€ 46.000	€ 35.000	€ 105.000

De areaaluitbreidingen zorgen ervoor dat we meer eigen opbrengsten kunnen genereren, hiervoor wordt de gemeente deels gekort op de uitkering van het gemeentefonds. De areaaluitbreiding 2023 voor niet-woningen heeft niet betrekking op bedrijven op Chemelot, maar op andere niet-woningen. We stellen voor om dit areaal toch in te zetten voor invulling van de taakstelling OZB Chemelot. Een verdere toelichting en voorstel over de taakstelling OZB Chemelot is opgenomen in het boekwerk belastingmaatregelen 2023 en in paragraaf 3a van dit voorstel.

Wordt vervangen door:

2e. de vaststelling van de OZB tarieven 2023 voor de niet woningen gebruiker op 0,5674% en voor de eigenaar op 0,7351%

Ook voor het OZB tarief niet-woningen geldt als uitgangspunt dat de opbrengsten gelijk blijven, dit betekent dat een daling van de waarde zorgt voor een stijging van het tarief en een stijging van de waarde zorgt voor een daling van het tarief. Uitzonderingen op dit uitgangspunt worden gemaakt voor de indexering.

Tabel overzicht OZB-tarieven niet-woningen 2022-2023

OZB tarief niet-woningen	2022	2023	% wijziging
eigenaren	0,7175%	0,7351%	2,5%
gebruikers	0,5616%	0,5674%	1,0%
Totaal indien eigenaar en gebruiker	1,2791%	1,3025%	1,8%

+ = stijging van het tarief

Op basis van de prognose van BsGW van november stijgt het OZB-tarief voor niet-woningen met 2,5%. Op basis van de realisatie 2022 is gebleken dat de WOZ-waarden voor 2022 te laag zijn vastgesteld, hiervoor heeft BsGW een prognosewijziging doorgevoerd. Het voordeel dat hierdoor ontstaat voor 2022 is meegenomen in de 3^e programmarapportage 2022. Voor 2023 leidt deze hogere WOZ-waarden tot een verlaging van de tarieven van 3,2%. Andere ontwikkelingen in de WOZ-waarde zoals waardemutaties en bezwaren zorgen voor een stijging van het tarief met 1,6%. Het OZB tarief voor niet-woningen stijgt vervolgens door de indexering van 3,12% en de beleidsmatige verhoging van 1,0% uit de programmabegroting 2021.

Voor de gebruiker stijgt het tarief met 1%. Het verschil met de eigenaarsheffing wordt veroorzaakt door leegstand van niet-woningen. De verwachting is dat de leegstand voor 2023 afneemt. Dit komt enerzijds doordat de prognose voor 2022 te hoog was, en anderzijds doordat er minder leegstand is op bedrijventerreinen.

De totale prognosewaarde van de niet-woningen kan nog steeds substantieel af gaan wijken van deze huidige prognose. De eerder gememoreerde energiecrisis en daarmee samenhangende hoge inflatie, de stikstofcrisis, de transitie van kantoren naar minimaal label C per 1-1-2023 etc. zijn allemaal zaken, die in meer of mindere mate invloed op de prijzen van vastgoed hebben, in het bijzonder op de niet-woningen. Het tarief voor 2023 wordt nu vastgesteld op basis van deze prognose, eventuele lagere of hogere OZB-opbrengsten over 2023 komen ten laste of gunste van de algemene middelen. Via de rapportages wordt dit gemonitord.

Areaaluitbreiding

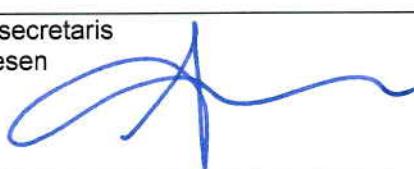
Door uitbreiding van een gebied, bijvoorbeeld door de bouw van een nieuwe woonwijk of nieuwe fabriek stijgt het areaal van de gemeente. Dit betekent dat er nieuwe woningen of niet-woningen meegenomen worden in de OZB. Dit areaal zorgt voor extra opbrengsten voor de gemeente. Negatief areaal door sloop van gebouwen leidt tot minder opbrengsten voor de gemeente.

Tabel Areaaluitbreiding 2023

Areaaluitbreiding 2023 Totaal	woningen	niet-woningen (eigenaar)	niet-woningen (gebruiker)	Totaal
Tarief 2023	0,1657%	0,7351%	0,5674%	
WOZ-waarde areaaluitbreiding	€ 25.063.000	€ 8.572.000	€ 8.572.000	
OZB-opbrengst areaal	€ 41.529	€ 63.013	€ 48.638	€ 153.180
Correctie gemeentefonds				
WOZ-waarde voor correctie	€ 20.050.400	€ 6.000.400	€ 6.000.400	
Tarief correctie	-0,0857%	-0,2796%	-0,2127%	
Correctie opbrengst GF	-€ 17.183	-€ 16.777	-€ 12.763	-€ 46.723
OZB opbrengst na correctie	€ 24.346	€ 46.236	€ 35.875	€ 106.457
OZB opbrengst afgerond	€ 24.000	€ 46.000	€ 36.000	€ 106.000

De areaaluitbreidingen zorgen ervoor dat we meer eigen opbrengsten kunnen genereren, hiervoor wordt de gemeente deels gekort op de uitkering van het gemeentefonds. De areaaluitbreiding 2023 voor niet-woningen heeft niet betrekking op bedrijven op Chemelot, maar op andere niet-woningen. We stellen voor om dit areaal toch in te zetten voor invulling van de taakstelling OZB Chemelot. Een verdere toelichting en voorstel over de taakstelling OZB Chemelot is opgenomen in het boekwerk belastingmaatregelen 2023 en in paragraaf 3a van dit voorstel.

Gezien de marginale wijzigingen in het areaal wordt de begroting niet gewijzigd.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen 	Gemeentesecretaris J.A.M. Heesen 
--	--