

Memo



gemeente Zaanstad
Wethouder

AAN	De leden van de gemeenteraad
VAN	S. Onclin
DATUM	24 oktober 2024
AANTAL PAGINA'S	3
ONDERWERP BIJLAGEN	Nadere uitleg tarieven OZB Verordening OZB Zaanstad 2025 Verordening RWBB Zaanstad 2025 Behorende bij Tariefvoorstellen en Verordeningen belastingen en rechten begroting 2025 (z8831015 / d942)

Elk jaar rond de besluitvorming van de begroting informeert de afdeling belastingen u over de totstandkoming van de tarieven onroerendezaakbelasting (OZB).

Uitgangspunten

De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde op de wijze zoals voorgeschreven in de Gemeentewet en de Wet WOZ (Wet waardering onroerende zaken). De tarieven voor 2025 zijn gebaseerd op de waarde-gegevens van 2024, ook wel 'de waarde van de stad' genoemd.

Het OZB-tarief wordt berekend door de begrote opbrengst te delen door de totale WOZ-waarde van de gemeente. Gemeenten kunnen verschillende tarieven hanteren voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. Voor woningen geldt geen OZB voor gebruik. Er zijn drie tarieven:

- een tarief voor het eigendom van een woning;
- een tarief voor het eigendom van een niet-woning;
- een tarief voor het gebruik van een niet-woning.

Bij het streven naar een gelijkblijvende totaalopbrengst van de OZB geldt:

- Stijgt de waarde van de stad, dan daalt het tarief.
- Daalt de waarde van de stad, dan stijgt het tarief.

De waarde van de stad verandert ook door nieuwbouw, sloop en ontwikkeling van bouwgrond, wat meestal tot een meeropbrengst leidt.

Met de Voorjaarsnota 2024-2028 zijn de kaders vastgesteld waarbinnen de begroting is uitgewerkt en is afgesproken dat de opbrengst OZB wordt verhoogd met de prijsindexatie van 2,2%. Daarmee krijgt de OZB-opbrengst slechts een inflatiecorrectie.

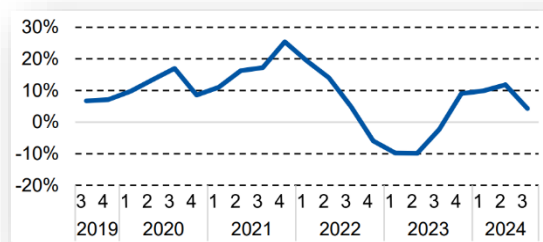
Herwaardering WOZ 2024 en tariefberekening 2025

De WOZ-waarde van een woning of ander pand is een schatting van de verkoopprijs op de waardepeildatum, die altijd op 1 januari van het voorgaande jaar ligt. Voor 2025 is dit 1 januari 2024. Dit geeft de gemeente tijd om marktgegevens te analyseren. Het herwaarderingsproces om de nieuwe WOZ-waarden voor 2025 vast te stellen, loopt van mei/juni 2024 tot januari 2025.

Marktontwikkeling en tarieven OZB 2025

Woningen

Door economische onzekerheid en stijgende hypotheekrentes daalde de betaalbaarheid van woningen in 2022-2023, wat leidde tot minder vraag en lagere huizenprijzen. Zo blijkt ook uit diverse publicaties van o.a. NVM, CBS en ABN/Amro. Vanaf halverwege 2023 stabiliseerde de woningmarkt en begon te herstellen. Waar we ervaren dat de woningprijzen continu stijgen, zien de cijfers er anders uit.



Bron: NVM, markoverzicht koopwoningen regio Zaanstreek

Rond de waardepeildatum van 1 januari 2024 was de waardeontwikkeling van woningen in Zaanstad gemiddeld -0,6%.

Bedrijven

Bij de bedrijfspanden geldt dat in alle segmenten de waarden licht zijn gestegen; hierbij komt de waardeontwikkeling gemiddeld uit op +1,8%.

De tarieven (percentages) voor 2025 worden:

Woningen	Percentage tarief OZB 2024	Mutatie tarief**	Percentage tarief OZB 2025
Eigenaren	0,0754%	+3,7%	0,0782%
Bedrijven			
Eigenaren	0,3212%	+0,5%	0,3227%
Gebruikers	0,2394%	+1,6%	0,2433%

** percentages op 1 decimaal afgerond

De tarieven voor de Roerende Woon- en Bedrijfsruimtebelasting worden op grond van artikel 221 lid 3 Gemeentewet gelijkgesteld aan die van de OZB.

Rekenvoorbeelden

Hieronder een aantal rekenvoorbeelden waaruit de gevolgen blijken voor een inwoner of bedrijf in 2025 ten opzichte van 2024.

Woningen

Een eigenaar van een rijwoning met een waarde van € 434.000 betaalt in 2024 € 327,23 aan OZB.

Stel dat de waarde van de woning in 2025 daalt naar € 430.000 (-0,9%).

In 2024 betaalt deze eigenaar dan € 336,26 aan OZB ($429.000 \times 0,0782\%$)

De belastingstijging ten opzichte van 2024 is € 9,03 (+2,8%).

Een eigenaar van een appartement met een waarde van € 304.000 betaalt in 2024 € 229.21 aan OZB.

Stel dat de waarde van het appartement in 2025 daalt naar € 303.000 (-0,3%).

In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 236,94 ($303.000 \times 0,0782\%$).

De belastingstijging ten opzichte van 2024 is € 7,73 (+3,4%).

Niet-woningen

OZB-eigendom

Een eigenaar van een kantoor met een waarde van € 469.000 betaalt in 2024 € 1.506,42 aan OZB-E.

Stel dat de waarde van dit kantoor in 2025 stijgt naar € 479.000 (+2,1%).

In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 1.545,73 ($479.000 \times 0,3227\%$).

De belastingstijging ten opzichte van 2024 is € 39,31 (+2,6%).

OZB-gebruik

Een gebruiker van een winkel met een waarde van € 739.000 betaalt in 2024 € 1.769,16 aan OZB -G.

Stel dat de waarde van de winkel in 2025 stijgt naar € 750.000 (+ 1,5%).

In 2025 betaalt deze gebruiker dan € 1.824,75 ($750.000 \times 0,2433\%$).

De belastingstijging ten opzichte van 2023 is € 55,59 (+3,1%).

Bijlagen

DEFINITIEF Verordening Onroerende zaakbelasting 2025 8831015

DEFINITIEF Verordening Roerende woon- en bedrijfsruimtebelasting 8831015