



gemeente Zaanstad  
Wethouder

AAN De leden van de gemeenteraad

VAN S. Onclin

DATUM 30 oktober 2023  
AANTAL PAGINA'S 3

ONDERWERP BIJLAGEN Nadere uitleg tarieven OZB  
Verordening OZB Zaanstad 2024  
Verordening RWBB Zaanstad 2024  
( Behorende bij zaak 7915605 / dossier 335  
Tariefvoorstellen en Verordeningen belastingen  
en rechten - begroting 2024)

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

#### Uitgangspunten

De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde, zoals is voorgeschreven in de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Om de tarieven te berekenen wordt uitgegaan van de actuele waarde-gegevens van het jaar waarin de begroting wordt vastgesteld, voor 2024 zijn dat de waarde-gegevens zoals die bekend zijn in 2023. Ook wel de waarde van de stad genoemd.

Het OZB tarief wordt berekend door de begrote opbrengst te delen door de waarde van de stad. De gemeente mag een onderscheid maken in een tarief voor eigenaren en een tarief voor gebruikers. Voor woningen wordt geen OZB voor gebruik opgelegd. Er zijn drie tarieven OZB:

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

Als het uitgangspunt is een gelijkblijvende opbrengst OZB dan geldt de volgende vuistregel:

- als de waarde van de stad stijgt, zal het tarief dalen;
- als de waarde van de stad daalt, zal het tarief stijgen.

Anders aangeduid als 'communicerende vaten'.

Naast de jaarlijkse waarde-vaststelling, wijzigt de waarde van de stad ook als gevolg van areaalontwikkeling. Zoals toename door nieuwbouw, afname door sloop en de ontwikkeling van bouwgrond. Dit leidt in de meeste gevallen tot een meeropbrengst.

Met de Voorjaarsnota 2023-2027 zijn de kaders vastgesteld waarbinnen de begroting is uitgewerkt en is afgesproken dat de opbrengst OZB wordt verhoogd met de inflatiecorrectie van 3,9%.

### Herwaardering WOZ 2023 en tariefberekening 2024

De waarde van alle woningen en niet-woningen wordt bepaald naar de prijspeildatum 1 januari 2023. Dit proces van herwaardering start medio mei/juni en loopt door tot januari 2024.

Voor het bepalen van de tarieven wordt uitgegaan van de waarde van de opgelegde aanslagen OZB van het huidige jaar, hiermee hanteren we de feitelijke waarde van de stad zoals die ten tijde van de tariefberekening bekend is. Vervolgens wordt die waarde vermenigvuldigd met percentages uit de marktanalyse (proces van herwaardering). Hiermee wordt de waarde verrijkt met de laatste informatie uit de markt en ontstaat een realistische inschatting van de waarde van de stad op 1 januari 2024.

### Marktontwikkeling en tarieven OZB 2024

#### *Woningen*

De waarde van alle marktsegmenten is gestegen. De stijging van alle woningen bedraagt gemiddeld +8,1 procent.

#### *Bedrijven*

Bij de bedrijven geldt dat ook dat in alle segmenten de waarden zijn gestegen, hierbij komt de waardeontwikkeling gemiddeld uit op +3,0%.

De tarieven (percentages) voor 2024 worden:

<b>Woningen</b>	<b>Percentage tarief OZB 2023</b>	<b>Mutatie tarief*</b>	<b>Percentage tarief OZB 2024</b>
Eigenaren	0,0795%	-5,2%	0,0754%
<b>Bedrijven</b>			
Eigenaren	0,3154%	+1,8%	0,3212%
Gebruikers	0,2371%	+1,0%	0,2394%

\* percentages op 1 decimaal afgerond

#### *Tarieven RWBB*

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

#### Rekenvoorbeelden

De verlaging van de OZB tarieven, betekent niet in alle gevallen ook een lagere aanslag OZB. Door vraag en aanbod, kan een bepaald type woning of bedrijfsgebouw extra goed in de markt liggen, of juist minder goed dan gemiddeld. Hieronder een aantal rekenvoorbeelden waaruit de gevolgen blijken voor een burger of bedrijf in 2024 ten opzichte van 2023.

#### *Woningen*

Een eigenaar van een rijwoning met een waarde van € 403.000 betaalt in 2023 € 320,38 aan OZB.

Stel dat de waarde van de woning in 2023 stijgt naar € 434.000 (+7,7%).

In 2024 betaalt deze eigenaar dan € 327,23 aan OZB (€ 434.000 x 0,0754%)

**De belastingstijging ten opzichte van 2023 is € 6,85 (+2,1%).**

Een eigenaar van een appartement met een waarde van € 347.000 betaalt in 2023 € 275,86 aan OZB.

Stel dat de waarde van het appartement in 2023 stijgt naar € 376.000 (+8,4%).

In 2024 betaalt deze eigenaar dan € 283,50 (€ 376.000 x 0,0754%).

**De belastingstijging ten opzichte van 2023 is € 7,64 (+2,8%).**

#### *Niet-woningen*

##### OZB-eigendom

Een eigenaar van een kantoor met een waarde van € 464.000 betaalt in 2023 € 1.463,45 aan OZB-E.

Stel dat de waarde van dit kantoor in 2024 stijgt naar € 469.000 (+1,1%).

In 2024 betaalt deze eigenaar dan € 1.506,42 (€ 469.000 x 0,3212%).

**De belastingstijging ten opzichte van 2023 is € 42,97 (+2,9%).**

OZB-gebruik

Een gebruiker van een winkel met een waarde van € 730.000 betaalt in 2023 € 1.730,83 aan OZB -G.

Stel dat de waarde van de winkel in 2024 stijgt naar € 739.000 (+ 1,2%).

In 2024 betaalt deze gebruiker dan € 1.769,16 (€ 739.000 x 0,2394%)

**De belastingstijging ten opzichte van 2023 is € 38,33 (+2,2%).**

**Bijlagen:**

Gewijzigde Verordening Roerende woon- en bedrijfsruimtebelasting 2024

Gewijzigde Verordening Onroerende zaakbelasting 2024