

Memo

Onderwerp
OZB-systematiek

Aan
Gemeenteraad

Doel
Informeren

Datum
23 september 2025

Van
College

Beste leden van de raad,

Op 26 juni is toegezegd dat de raad met een memo geïnformeerd wordt over de OZB-systematiek. Met deze memo wordt invulling gegeven aan de toezegging om uitleg te geven over de systematiek van de jaarlijkse tariefaanpassing van de OZB en dan gericht op de indexering. Reden is de OZB verhoging en dat er onduidelijkheid is hoe de indexering wordt toegepast binnen Hollands Kroon en op welke manier de areaaluitbreiding (nieuwe woningen en niet-woningen) van invloed is op de opbrengst.

Hieronder is een uitleg opgenomen met fictieve bedragen en getallen, puur gericht op het duidelijk maken van het mechanisme. Bij onderdeel drie geven we uitleg over de wijze waarop onze algemene uitkering wordt gekort door een 'negatieve maatstaf' die het rijk hanteert in de berekening van de algemene uitkering.

Omdat de tarieven aangepast worden op grond van de waardeontwikkeling van de objecten indexeren we de opbrengst die we in de begroting hebben opgenomen. Op basis van de waardeontwikkeling rekenen we de opbrengst weer terug naar een tarief. Het is dus niet mogelijk om de indexering sec vanuit het tarief te bepalen. Het zijn communicerende vaten: waarde, tarief en opbrengst.

1. Methodiek t/m 2023

Hoe hebben we tot 2023 de hoogte van de OZB berekend?

In de tabel hieronder zien we de systematiek die in Hollands Kroon vele jaren is gehanteerd. Uitgangspunt hierbij is dat de begrote opbrengst OZB wordt geïndexeerd als onderdeel van de begroting. We hebben voor het rekenvoorbeeld een jaarlijkse index van 2% gehanteerd.

A	B	C	D	E	F
	begrote opbrengst	waarde areaal per 1-1	areaal uitbreiding vorig jaar gereed	waarde areaal incl uitbreiding	tarief = B/E*10000
jaar t	300,00	300.000		300.000	10,00
jaar t+1	306,00	315.000	20.000	335.000	9,13
jaar t+2	312,12	350.000	30.000	380.000	8,21
jaar t+3	318,36	395.000		395.000	8,06

1.236,48

De werkwijze is hier: De opbrengst die we in het nieuwe jaar willen, berekenen we over de waarde van de bestaande objecten inclusief de nieuwe objecten. Dit geeft dan het nieuwe tarief.

Bijzonderheden:

- er wordt alleen gestuurd op het totaalbedrag aan opbrengst OZB en daarover wordt de afgesproken index toegepast;
- de nieuwe totale waarde heeft geen invloed op de opbrengst (bij waardestijging wordt tarief verlaagd en bij waardedaling wordt tarief verhoogd.);
- de areaaluitbreiding heeft geen invloed op de opbrengst, deze wordt verdisconteerd in de basis. Er wordt een nieuwe basis gesteld;
- dit is ook in meerdere jaren zo in de raadsvoorstellen benoemd bij de begrotingen maar ook in de belastingverordeningen.

2. Methodiek vanaf 2024

Bij de berekening van de indexering voor het begrotingsjaar 2024 is geconstateerd dat de areaaluitbreiding wel invloed moet hebben op de OZB-opbrengsten, zoals het in andere gemeenten ook is. Vanaf dat moment is de index allereerst toegepast op het bestaande areaal, waarna de uitbreiding werd opgeplust met hetzelfde tarief. Dit vanuit de gedachte dat er bij areaal-uitbreiding ook een toename is van de kosten die we als gemeente maken. Er is immers meer areaal te onderhouden.

A	B	C	D	E	F	G
	begrote opbrengst	waarde areaal per 1-1	areaal uitbreiding vorig jaar gereed	waarde areaal incl uitbreiding	tarief = B/C*10000	uiteindelijke opbrengst ozb na heffen volledig areaal
jaar t	300,00	300.000		300.000	10,00	300,00
jaar t+1	306,00	315.000	20.000	335.000	9,71	325,43
jaar t+2	331,94	350.000	30.000	380.000	9,48	360,39
jaar t+3	367,60	395.000		395.000	9,31	367,60
	1.305,53					1.353,41

De werkwijze is hier: De opbrengst die we in het nieuwe jaar begroten, verdisconteren we over de waarde van de bestaande objecten op 1 januari. Dit geeft dan het nieuwe tarief. De nieuwe objecten die er in de loop van het jaar bijkomen hebben geen rol in de bepaling van het tarief. Dit is een meeropbrengst in het jaar van gereedkomen. Deze gezamenlijke opbrengst is wel het uitgangspunt voor de indexatie.

Bijzonderheden:

- de systematiek is nu overeenkomstig de gebruikelijke wijze in Nederland;
- Met toepassing van hetzelfde percentage indexering is de totale opbrengst OZB hoger;
- De toegenomen waarde heeft geen invloed op de opbrengst (bij waardestijging wordt tarief verlaagd en bij waardedaling wordt tarief verhoogd.) zie een fictief voorbeeld hieronder.

gewenst opbrengst	waarde	Tarief
100	100	1
100	200	0,5
100	50	2

- deze systematiek is soms in begrotingen benoemd voor 2024 maar in de belastingverordeningen is de oude systematiek benoemd. Zij spraken elkaar dus tegen;
- de uitbreiding van het areaal (zoals nieuwbouw e.d.) leidt wel tot een hogere opbrengst OZB.

De verschillen

De eerste methodiek gaat uit van een totaal benodigd bedrag voor onze begroting. De hoogte ervan is beleidsmatig bepaald door een generieke stijging af te spreken, gebaseerd op de verwachte kostenstijging in dat jaar. Dat er wordt gebouwd heeft geen invloed op die opbrengst.

De tweede methodiek is meer gebruikelijk. De indexering wordt eerst toegepast op de bestaande voorraad en de vergroting van het areaal wordt daarbij opgeplust. Dit doet recht aan het gegeven dat een groter areaal ook meer kosten betekent voor de gemeente. Denk aan onderhoud van wegen, bermen en het aanleggen van extra voorzieningen.

Met de cijfers in bovenstaande tabellen zien we dat bij de oude (foute) methodiek in drie jaar tijd de begrote opbrengst OZB 5,6% achterblijft ten opzichte van de tweede (juiste) methodiek. Voor de echte vergelijking moeten we echter kijken naar de gerealiseerde opbrengst en die is inclusief de areaaluitbreiding en staat in kolom G. Dan is het verschil in drie jaar 9,5% meer opbrengst.

De oude systematiek leverde in de vier jaar 1236,48 op (kolom B) in de eerste tabel. De juiste methodiek levert aan begrote opbrengst 1305,53 op kolom B tweede tabel. Echter moeten we hier kijken naar de opbrengst inclusief het nieuwe areaal en dat is 1353,41 in kolom G. het verschil is in ons voorbeeld derhalve 116,93 aan meer gegenereerde opbrengst at neerkomt op 9,5%

3. De OZB binnen de algemene uitkering (AU) Gemeentefonds

Het Rijk houdt met het toekennen van onze algemene uitkering rekening met onze mogelijkheden om OZB op te halen. Dit doen ze door een korting toe te passen op onze algemene uitkering. *N.B. De raad is over deze systematiek meerdere keren globaal geïnformeerd, ondermeer in de begrotingen 2016, 2017 en 2020 staat het benoemd. De impact is voor zover we het kunnen nalezen niet aan de orde gekomen.*

Niet de volledige mogelijkheden tot het ophalen van OZB wordt gelukkig afgetrokken, maar het is aanzienlijk: voor woningen is dit 80% en niet-woningen 70% van de WOZ-waarde die wij hanteren.

Beschrijving inkomstenmaatstaf OZB op hoofdlijn

Binnen de algemene uitkering uit het Gemeentefonds is een inkomstenmaatstaf OZB opgenomen. Dat is een aftrekpost voor de veronderstelde ruimte die een gemeente heeft om OZB te heffen. De aftrekpost wordt berekend over een percentage van de totale economische waarde x een normtarief (omschrijving hieronder.) Dat normtarief is het landelijk gemiddelde van alle OZB-tarieven. Deze inkomstenmaatstaf is destijds geïntroduceerd om een iets gelijk spelveld te creëren tussen rijke (Blaricum, Wassenaar) en arme gemeenten (als Oude Pekela.)

De vraag is nu interessant hoe de tarieven in Hollands Kroon zich verhouden tot de tarieven die de als korting worden gehanteerd bij de berekening van de Algemene Uitkering.

Het Rijk hanteert voor 2025 de volgende tarieven voor de negatieve maatstaf op de Algemene Uitkering:

OZB woningen	0,000914
OZB n-woningen eig.	0,003079
OZB n-woningen gebr.	0,002342

Dit gebeurt over een gedeelte van de WOZ-waarde, namelijk 80% bij de woningen en 70% bij de niet-woningen. Met de aldus berekende inkomstenmaatstof wordt de algemene uitkering gekort.

De gemeente hanteert in 2025 de volgende tarieven voor de OZB:

OZB woningen	0,000880
OZB n-woningen eig.	0,001901
OZB n-woningen gebr.	0,001431

Woningen

WOZ-waarden	1000			
Afslag Rijk	80%			
Rekenbedrag Rijk	800	0,000914	0,7312	Is korting door Rijk per € 1000 aan WOZ-waarde.
WOZ-waarden	1000	0,000881	0,881	Is bedrag dat HK ophaalt per € 1000 aan WOZ-waarde.

Niet woningen eigenaar

WOZ-waarden	1000			
Afslag Rijk	70%			
Rekenbedrag Rijk	700	0,003079	2,1553	Is korting door Rijk per € 1000 aan WOZ-waarde.
WOZ-waarden	1000	0,001901	1,901	Is bedrag dat HK ophaalt per € 1000 aan WOZ-waarde.

Niet woningen gebruiker

WOZ-waarden	1000			
Afslag Rijk	70%			
Rekenbedrag Rijk	700	0,002342	1,6394	Is korting door Rijk per € 1000 aan WOZ-waarde.
WOZ-waarden	1000	0,001431	1,431	Is bedrag dat HK ophaalt per € 1000 aan WOZ-waarde.

Concreet: als we een WOZ-waarde hebben van een woning van 400.000 euro dan kort het rijk de AU met 292,48 euro en dan is onze ozb aanslag 352,40 euro. De gemeente heft dus ruim 59 euro meer dan de korting is.

Als we een niet-woning hebben met een WOZ-waarde van 5 miljoen euro dan is de korting die het rijk doorvoert op de Algemene uitkering bij de eigenarenheffing 10.776,50 euro en dan is onze ozb aanslag 9.505 euro. De gemeente heft daarom 1.271,50 euro minder dan het rijk ons kort.

Bij de gebruikersheffing met deze WOZ-waarde van 5 miljoen euro dan is de korting die het rijk doorvoert op de Algemene uitkering bij de eigenarenheffing 8.197 euro en dan is onze ozb aanslag 7.155 euro. De gemeente heft derhalve 1.042 euro minder dan het rijk ons kort.

N.B. Dat we dat niet terugzien in de begroting komt doordat het rijk voor de berekening van de inkomstenmaatstaf de waarde van de niet-woningen maximaliseert op 35.000 per inwoner. Dat komt neer op € 1,75Md. Onze werkelijke waarde belooft ca. € 2,6Md.

De systematiek van deze negatieve maatstaf heeft een aantal gevolgen die samenhangen met de keuzes die de gemeenteraad maakt ten aanzien van de tarieven die we hanteren in Hollands Kroon maar ook de wijze waarop er omgegaan wordt met de indexatie. Het Rijk indexeert de algemene uitkering met een bepaald percentage. De negatieve maatstaf wordt daarom ook geïndexeerd. Als de gemeente een lagere indexering toepast van haar tarieven dan wordt de uitname uit de algemene uitkering groter dan de toename van de ozb inkomsten.

We zien voor 2025 de volgende bedragen:

	Begroting 2025	AU 2025
OZB niet-woningen eigenaren	4.536.081	-3.735.135
OZB niet-woningen gebruikers	2.900.118	-2.841.080
OZB woningen eigenaren	6.862.885	-5.311.437
	14.299.084	-11.887.652

Zo bezien is onze opbrengst OZB ca. € 2,4M netto, waarvan ca. 60% van de woningen.

Bijlage: beschrijving inkomstenmaatstaf OZB algemene uitkering

Inkomstenmaatstaf onroerendezaakbelasting; woningen eigenaren

De WOZ-waarde wordt vastgesteld op 80% van de som van de in het kader van de wet WOZ vastgestelde waarden van de objecten waarover door de gemeente OZB kan worden geheven en waarvan de objecten dienen als woning, als bedoeld in artikel 220, onderdeel b, van de Gemeentewet.

Inkomstenmaatstaf onroerendezaakbelasting; waarde niet-woningen eigenaren

De WOZ-waarde wordt vastgesteld op 70 % van de som van de in het kader van de wet WOZ vastgestelde waarden van de objecten waarover door de gemeente OZB kan worden geheven en waarvan de objecten niet dienen als woning, als bedoeld in artikel 220, onderdeel b, van de Gemeentewet.

De maatstaf wordt afgetopt op een bedrag van €35.000 aan WOZ-waarde per inwoner.

Inkomstenmaatstaf onroerendezaakbelasting; waarde niet-woningen gebruikers

De WOZ-waarde wordt vastgesteld op 70% van de som van de in het kader van de wet WOZ vastgestelde waarden van de objecten waarover door de gemeente OZB kan worden geheven en waarvan de objecten niet dienen als woning, als bedoeld in artikel 220, onderdeel a, van de Gemeentewet.

De maatstaf wordt afgetopt op een bedrag van €35.000 aan WOZ-waarde per inwoner.