

aan de gemeenteraad
onderwerp Toezegging: OZB-ontwikkeling 2022-2026
van het college van burgemeester en wethouders
datum 25 november 2025
zaaknummer 1601461

memo

Samenvatting

Met dit memo wordt inzage gegeven in de OZB-ontwikkeling 2022-2026. Dit naar aanleiding van de toezegging van de wethouder Financiën tijdens de raadsvergadering van 12 november jongstleden.

De berekening van het OZB heffingstarief is afhankelijk van verschillende variabelen. Daarnaast is de areaalontwikkeling van invloed op de OZB. De areaalontwikkeling wordt nu structureel verwerkt in de begrote opbrengst. Gevolg is dat de begrote OZB opbrengst gedurende de periode 2022 - 2026 is gestegen van € 17.239 mln. in 2022 naar € 22.282 mln. in 2026. Een stijging van afgerond 5 miljoen.

De totale inflatie die gedurende deze periode is toegepast bedraagt 17,8%, oftewel 3,2 mln. Het restant van de stijging wordt verklaard door areaaluitbreiding (6,2%; 1,2 mln) en de wijziging kostentoerekening BSGR (2,7%; 0,6 mln).

Doel

Nadere inzage te verstrekken in de OZB-ontwikkeling 2022-2026 en de onderbouwing hiervan.

1 Aanleiding

Tijdens de behandeling van de begroting 2026-2029 in de raadsvergadering van 12 november jongstleden heeft de wethouder Financiën de toezegging gedaan om nadere inzage te verstrekken in de OZB-ontwikkeling 2022-2026.

Aanvullende informatie

Bij het berekenen van het tarief OZB spelen enkele variabelen een rol. Dat is het inflatiepercentage, de gemiddelde waardeontwikkeling, de totale WOZ-waarde van het voorgaande jaar en de areaalontwikkeling (lees: toename van het aantal onroerende zaken). De waardeontwikkeling en de totale WOZ-waarde zijn afkomstig van de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR), maar zijn geen vaste gegevens. Deze gegevens zijn onderhevig aan de continue werkzaamheden die de BSGR uitvoert (aanslagoplegging, bezwaarafhandeling, afhandeling waardering). De areaalontwikkeling is een inschatting op basis van gegevens CBS. Dit zal er ook toe leiden dat de begrote en gerealiseerde opbrengst OZB veelal zal blijven afwijken.

Areaalontwikkeling heeft invloed op de opbrengst OZB. Het is dan ook raadzaam om dit mee te nemen. Meer objecten leidt tot meer inkomsten, maar ook meer uitgaven. Er zijn daarom verbeteringen uitgevoerd om dit inzichtelijk te krijgen en structureel te verwerken in de begrote opbrengst. De OZB-opbrengst is daarom in de periode 2022-2026 hoger dan enkel het inflatiepercentage.

Naast verbeteringen in het meenemen van de areaaluitbreiding is per 2026 ook de weergave van het woonlastenoverzicht verbeterd. In het overzicht is bij het berekenen van de ozb-aanslag 2025 gerekend met het daadwerkelijk vastgestelde percentage ozb voor 2025. Dit geeft een meer reëel en actueel beeld.

Bij een gemiddelde waardeontwikkeling zijn bewoners in 2025 niet meer OZB gaan betalen dan het via de begroting vastgestelde inflatiepercentage. Er is dan ook het juiste heffingspercentage berekend. Er is enkel sprake geweest van een verkeerde weergave in het woonlastenoverzicht in de begroting 2025. Voor 2026 betekent dit dat bij een gemiddelde waardeontwikkeling de ozb-lasten voor een woning-eigenaar met 4,8% zal stijgen vanwege de inflatiecorrectie en de wijziging kostentoerekening BSGR.

Ontwikkelingen 2022-2026

Inflatiepercentage 2022-2026

Zoals opgenomen in de Kadernota worden de lokale woonlasten jaarlijks geïndexeerd op basis van de verwachte prijsontwikkeling conform de meicirculaire van dat jaar. Over de periode 2022-2026 bedroeg het inflatiepercentage per jaar:

2023: 2,3%

2024: 11,2% (3,9% inflatie en 7,3% inflatie inhaalslag)

2025: 2,2%

2026: 2,1%

Totaal: 17,8%

In onderstaande tabel is de totale begrote OZB-opbrengst per jaar, gezien vanuit het perspectief van de gemeente, weergegeven en toename per jaar, zowel in euro als in procenten.

	2022	2023	Verschil 22-23 in %	Verschil 22-23 in €	2024	Verschil 23-24 in %	Verschil 23-24 in €	2025	Verschil 24-25 in %	Verschil 24-25 in €	2026	Verschil 25-26 in %	Verschil 25-26 in €	Totaal x € 100.000	Totaal 2022-2026 in %
Begrote OZB-opbrengst in euro x 100.000	17,239	17,666		427	19,696		2,030	20,581		885	22,282		1,701	5,043	
Inflatie			2.3%	396		3.9%	689		2.2%	433		2.1%	432	1,951	10.5%
Inflatie inhaalslag 2024						7.3%	1,290							1,290	7.3%
Areaaluitbreiding/overige afwijking			0.2%	30		0.3%	51		2.3%	452		3.4%	705	1,238	6.2%
Kostentoerekening BSGR												2.7%	564	564	2.7%
			2.5%	427		11.5%	2,030		4.5%	885		8.3%	1,701	5,043	26.7%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de begrote opbrengst OZB naast de inflatieontwikkeling (10,5% + 7,3%) ook is gestegen met areaaluitbreiding (6,2%). Daarnaast is per 2026 de kostentoerekening BSGR (2,7%) doorberekend, zoals toegelicht in de begroting 2026 (paragraaf lokale heffingen).

Opgemerkt wordt dat de areaaluitbreiding vanaf 2025 structureel wordt begroot in de opbrengst van de OZB en verrekend in het heffingspercentage. Dit werd in de jaren voor 2025 als mutatie verklaard in de afzonderlijke bestuursrapportages en niet als basis in de begroting verwerkt. Hierdoor gingen begroting en realisatie uiteen lopen. Het is daarom goed als het gaat om de achtergrond van de areaalontwikkeling om verder terug te kijken dan 2022.

Areaalontwikkeling

Uit de gegevens van de Belastingssamenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR) blijkt dat het aantal WOZ-objecten gedurende de periode 2016-2025 met 4.568 is toegenomen. Dat is een toename van afgerond 13%. Hiermee is sprake van zogenaamde "areaaluitbreiding" en dit heeft geleid tot een stijging van de begrote OZB opbrengst van 6,2% of te wel 1.238 mln. in de periode 2022-2026.

Toename WOZ-objecten Objecten	
periode 2016-2022	2471
periode 2022-2023	640
periode 2023-2024	387
periode 2024-2025	1070
Totaal	4568

Motie/toezegging

Bijlagen(n):