



Beslispunt 9a retraite

Mogelijkheden gewijzigde OZB-systematiek waarbij het tarief niet gecorrigeerd wordt voor de

Aan College van B&W
Van Wethouder Financiën
Datum 20 februari 2024

Beslispunt:

Kennisnemen van de mogelijkheden voor een gewijzigde ozb-systematiek, waarbij het tarief niet wordt gecorrigeerd voor stijgende of dalende WOZ-waarden.

In de retraite voor de Begroting 2024 heeft het college besloten om de wethouder Belastingen te vragen om vóór 1 maart 2024 in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn voor een gewijzigde OZB-systematiek, waarbij het tarief niet wordt gecorrigeerd voor stijgende of dalende WOZ-waarden, maar vaste tarieven worden gehanteerd. De OZB-opbrengsten zouden in een dergelijke benadering even hard stijgen als de WOZ-waardeontwikkeling.

Een OZB-systematiek die uitgaat van vaste tarieven is als zodanig juridisch toegestaan. Een systematiek die uitgaat van vaste tarieven zou echter tot forse onzekerheid en onvoorspelbaarheid leiden, zowel wat betreft de opbrengsten van de heffing als de lasten voor Amsterdamse huishoudens en ondernemers.

Huidige systematiek: sturing op baten- en lastenniveau

Amsterdam hanteert al jarenlang een systematiek waarmee op de opbrengsten wordt gestuurd: de tarieven worden berekend door de gewenste baten te delen door de areaalwaarde. Deze systematiek gaat in de basis uit van gelijkblijvende baten OZB (behoudens indexatie en groei van het aantal woningen of zakelijke panden). De waardeontwikkeling heeft daarmee als zodanig geen invloed op de OZB-aanslagen van Amsterdammers. Er treden alleen wijzigingen op wanneer de Gemeenteraad besluit de OZB-baten in de begroting te verhogen of te verlagen. Zover bekend hanteren alle Nederlandse gemeenten in de basis dezelfde systematiek bij het bepalen van de tarieven, en kan gesproken worden van een landelijke standaard.

Omdat de tarieven een percentage van de WOZ-waarde bedragen, betekent dit dat de tarieven stijgen als de waarde van het WOZ-areaal daalt en *vice versa*: De gemiddelde OZB-aanslag die een Amsterdamse woningeigenaar ontvangt,

beweegt daardoor jaarlijks mee met de indexatie. Het staat het gemeentebestuur binnen deze systematiek zonder meer vrij om de opbrengst van de OZB verder te verhogen dan alleen met de jaarlijkse indexatie. Daar is bijvoorbeeld voor gekozen in 2021, en opnieuw in 2023, toen de opbrengsten met € 52,5 miljoen zijn verhoogd om de gevolgen van de verlaging van de uitkering uit het gemeentefonds op te vangen.

Deze systematiek waarbij de gewenste baten het vertrek punt vormen voor het berekenen van de tarieven, maakt het mogelijk om:

- Keuzes te maken ten aanzien van het gewenste niveau van de opbrengsten;
- De opbrengsten OZB meerjarig te ramen;
- Keuzes te maken ten aanzien van het gewenste niveau van de gemeentelijke lasten voor huishoudens en ondernemers;
- Grote schokken in de aanslagen voor eigenaren van woningen en ondernemers te voorkomen;

Systematiek met sturing op tarievenniveau is theoretisch mogelijk, maar zou tot forse onzekerheid en onvoorspelbaarheid over baten en lasten leiden

De Gemeentewet (art. 220 f) schrijft voor dat de belasting een percentage van de WOZ-waarde moet bedragen. Er gelden geen wettelijke voorschriften of beperkingen ten aanzien van de totstandkoming of hoogte van de tarieven: de gemeenteraad is vrij om tarieven te bepalen die aansluiten bij het gemeentelijke beleid, zolang geen sprake is van onredelijke of willekeurige belastingheffing. Er zijn daarmee in beginsel geen juridische belemmeringen om het tariefniveau als uitgangspunt voor de OZB te hanteren, en vaste tarieven te hanteren.

Een dergelijke benadering lijkt van enige afstand wellicht aantrekkelijk, gelet op de behoorlijke waardeontwikkeling waar de afgelopen jaren sprake van is geweest: de OZB-opbrengsten zouden in een dergelijke benadering namelijk 'automatisch' even hard stijgen als de waarde van woningen en zakelijk vastgoed. Een dergelijk stelsel brengt echter een aantal forse beperkingen en risico's met zich mee.

Onvoorspelbaarheid ramingen

De OZB-opbrengsten zijn een belangrijke inkomstenbron voor de gemeente. De baten vertegenwoordigen in 2024 ca. 10% van de inkomsten de Amsterdam zelf genereert. Daarmee wordt de OZB als een systeemheffing beschouwt en is voorspelbaarheid in meerjarig perspectief van belang. Om de baten meerjarig te kunnen ramen en borgen, kiezen gemeenten voor een correctie voor de waardeontwikkeling via de tarieven. Zo blijven de meerjarige baten conform begroting ongeacht de ontwikkeling van de waarde van het WOZ-areaal. Als deze systematiek zou worden verruild voor een systeem met vaste OZB-tarieven, zou dat tot aanzienlijke volatiliteit in de baten en daarmee begrotingsinstabiliteit en leiden:

- Het onderbouwd (meerjarig) ramen van de opbrengsten is niet mogelijk met vaste tarieven, omdat de waardeontwikkeling op voorhand niet voorspeld kan worden; omdat de vastgoedmarkt in de praktijk grillig is, kan dat voor zeer forse afwijkingen zorgen;
- Bij dalingen van de waardes van woningen en het zakelijk vastgoed dalen ook de inkomsten. De groei van de WOZ-waardes van de afgelopen jaren volgde op een periode waarin de prijzen van woningen met ruim 21% daalden (2008 – 2013). Ook in 2023 is sprake van een daling (-3%) van de gemiddelde woningwaarde in Amsterdam, o.a. door de stijgende hypotheekrentes.

De opbrengsten van de OZB zouden met een systeem met vaste tarieven volatiel worden.

Onvoorspelbaarheid lastenontwikkeling

Zoals uit de onderstaande tabel blijkt, zijn de gemeentelijke woonlasten voor een woningeigenaar in Amsterdam in 2024 vergelijkbaar met die van de overige G4 steden (o.b.v. 2-persoonshuishouden).

	Amsterdam	Rotterdam	Den Haag	Utrecht
Afvalstoffenheffing	€ 469,00	€ 403,90	€ 438,48	€ 387,40
Rioolheffing	€ 166,85	€ 286,50	€ 184,75	€ 245,77
OZB	€ 312,77	€ 292,32	€ 265,96	€ 488,68
Totaal	€ 948,62	€ 982,72	€ 889,19	€ 1.121,85

Vaste tarieven zouden het onmogelijk maken om integrale keuzes te maken ten aanzien van het gewenste lastenniveau voor woningeigenaren en ondernemers en het risico op grote schokken voor belastingplichtigen met zich meebringen.

Ter illustratie is in onderstaande tabel de waardeontwikkeling van Amsterdamse woningen en het zakelijk vastgoed over de afgelopen jaren opgenomen:

Waardestijging	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	16,70	18,40	13,40	11,40			-3%
Woningen	%	%	%	%	1,9%*	3,10%	
Niet-woningen	4,20	6,90%	9,20%	7%	1,00%	4,30%	3,2%

Wanneer voor de OZB aangesloten zou worden bij de waardeontwikkeling van de afgelopen jaren zou de aanslag voor woningeigenaren in 2024 in de periode 2017 -2020 ieder jaar fors zijn gestegen, terwijl de aanslag tussen 2021 en 2023 minder hard zou zijn gestegen dan het niveau van de inflatie in die periode. Voor eigenaren geldt natuurlijk dat ze profijt hebben van een stijgende WOZ-waarde, maar dat wil in de praktijk niet zeggen dat hun koopkracht evenredig meestijgt ('zit in de stenen').

In absolute zin zouden de effecten voor het zakelijk vastgoed nog veel groter zijn, daar gaat het immers om vastgoed met een veel hogere waarde (denk daarbij aan hotels, musea of ziekenhuizen). De lasten voor gebruikers van zakelijk vastgoed (zoals ondernemers die een winkelpand huren) zouden met vaste tarieven zeer scherp stijgen.

Politieke keuzevrijheid

Het huidige stelsel kan de indruk wekken dat de vrijheid van de raad en B&W begrensd is door de koppeling tussen de waardeontwikkeling en tarieven. Dat is echter niet het geval: de bevoegdheid om jaarlijks OZB-tarieven (en baten) vast te stellen ligt onverkort bij de Gemeenteraad, ongeacht de systematiek die wordt gehanteerd. Elk jaar kan er voor gekozen worden om de bijdrage die Amsterdammers en Amsterdamse ondernemers leveren aan te passen.

Een voordeel van vaste OZB-tarieven is dat de stad 'automatisch' profiteert van de waardeontwikkeling van het Amsterdams vastgoed. Omdat er geen sprake is van een wettelijk voorgeschreven tarief, blijft de tariefstelling een politieke keuze, die gevolgen heeft voor de lasten voor Amsterdamse huishoudens en ondernemers.