

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Kees Visser	Van team: Team Dienstverlening Adviseur: Raymond van de Lagemaat E-mail: r.van.de.lagemaat@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2021-050006 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot vaststelling van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder 2022

Publiekssamenvatting:

De onroerende zaakbelastingen (OZB) zijn de belangrijkste gemeentelijke belastingen. Niet alleen vanwege de opbrengst maar ook omdat de opbrengst van deze belastingen door de gemeente vrij te besteden is en dus tot de algemene middelen behoort. De OZB zijn een algemene heffing over het op 1 januari in eigendom en/of gebruik hebben van onroerende zaken in de gemeente. De heffingsmaatstaf (belastinggrondslag) is de economische waarde (WOZ-waarde) die een onroerende zaak op 1 januari van het jaar daarvoor heeft.

De OZB bestaat uit twee afzonderlijke heffingen:

- a. een belasting voor gebruikers (alleen niet-woningen);
- b. een belasting voor eigenaren (zowel voor woningen en niet-woningen).

In dit voorstel wordt de raad voogesteld om de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder voor het jaar 2022 vast te stellen. In deze verordening zijn de OZB tarieven aangepast naar de waardeontwikkeling in 2021, de indexatie voor 2022 en overeenkomstig de vastgestelde kaders in de Kadernota 2022-2025.

Geadviseerd besluit

1. de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen Den Helder 2022 vast te stellen.

Bijlagen

1. Conceptverordening OZB Den Helder 2022.docx

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Sinds 2007 zijn gemeenten verplicht op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) elk jaar al de onroerende zaken binnen de gemeente te taxeren en van nieuwe WOZ-waarden te voorzien. Deze nieuwe waardebepaling heeft gevolgen voor de waardeontwikkeling van het totale arsenaal onroerende zaken binnen een gemeente. De jaarlijkse waardebepalingen zijn daarmee dan ook samen met de uitbreiding van het areaal woningen en niet-woningen (accres) een belangrijk onderdeel voor het bepalen van de nieuwe tarieven voor de onroerende zaak belastingen en voor het realiseren van de geraamde opbrengsten onroerende zaak belastingen in de begroting.

De wijziging van de waarden van de onroerende zaken wordt verrekend met de opnieuw vast te stellen tarieven. Hierbij geldt in het algemeen als uitgangspunt dat een hogere WOZ-waarde wordt gecompenseerd door een lager OZB tarief en andersom. De nieuwe tarieven worden in de OZB verordening voor het nieuwe jaar verwerkt en worden vervolgens vastgesteld door de raad.

Doelen en resultaten

De onroerende zaakbelastingen (OZB) zijn de belangrijkste gemeentelijke belastingen. Niet alleen vanwege de opbrengsten maar ook omdat de opbrengsten van deze belastingen door de gemeente vrij te besteden zijn. Op 3 november 2021 heeft de raad de begroting voor 2022 vastgesteld. Een onderdeel van de begroting is de opbrengst van de onroerende zaakbelastingen (OZB). In de begroting is deze opbrengst geraamd en om deze raming voor 2022 te realiseren moeten de tarieven van deze belastingen worden aangepast aan de nieuwe waardeontwikkelingen en de indexatie. Vervolgens worden deze nieuwe tarieven vastgesteld door de gemeenteraad in de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder voor het belastingjaar 2022. Het voorstel is daarom de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen Den Helder 2022 vast te stellen met hierin opgenomen de aangepaste OZB tarieven naar de waardeontwikkeling in 2021 en de indexatie voor 2022.

Kaders en omstandigheden

1. Artikel 221 van de Gemeentewet. Hierin is de wettelijke bevoegdheid aan de raad gegeven om onroerende zaak belastingen te heffen en in te vorderen.
2. De Kadernota 2022-2025 waarin de doelen, kaders en technische uitgangspunten voor de begroting 2022 zijn opgenomen.
3. De begroting 2022. Hierin staat wat de gemeente het komende jaar wil bereiken, wat hiervoor gedaan moet worden en de opbrengsten die voor 2022 geraamd zijn.

Argumenten en alternatieven

In de raadsvergadering van 3 november 2021 is de opbrengst van de onroerende zaakbelastingen voor 2022 vastgesteld. Deze opbrengstraming is in overeenstemming met de kaders voor de begroting 2022. Voorgesteld wordt om de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder 2022 vast te stellen met daarin opgenomen de nieuwe OZB tarieven 2022. Deze tarieven zijn aangepast aan de waardeontwikkeling onroerende zaken in het belastingjaar 2021 en de indexatie voor 2022.

Bij de berekening van de tarieven is rekening gehouden met:

1. een stijging van 1,60% van de opbrengsten OZB als gevolg van indexering conform de uitgangspunten in de Kadernota 2022-2025 en de begroting 2022;
2. een areaaluitbreiding (accres) van € 38.950.000;
3. een correctie van 0,5% vanwege oninbaar;
4. voor niet-woningen geldt daarnaast dat voor zowel eigendom als gebruik er 10% extra wordt geheven op de tarieven. De extra opbrengst van deze verhoging komt ten gunste van het ondernemersfonds.

Bestuurlijke vernieuwing

Belastingverordeningen zijn uitgesloten voor het houden van een referendum op grond van artikel 2 onder f van de Referendumverordening Den Helder 2012.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de duurzaamheid.

Financiële consequenties

Toelichting waardeontwikkeling

Woningen

De totale waarde van de woningen is voor het komende WOZ tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2022) ten opzichte van het vorige tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2021) gestegen van € 5.062.568.000 naar € 5.533.514.000. Een hogere woningwaarde in relatie tot de geraamde opbrengst leidt in de begroting 2022 tot een daling van het tarief naar 0,1197%. In 2021 was dit 0,1288%.

Eigenaren niet-woningen

Bij de eigenaren niet-woningen is er, ten opzichte van het belastingtijdvak 2021, sprake van een stijging in de waardeontwikkeling van € 1.204.657.000 naar € 1.230.332.000. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2022 tot een daling van het tarief naar 0,3764%. In 2021 was dit 0,3784%. Dit tarief is dan inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Gebruikers niet-woningen

Voor het gebruik niet-woningen is er een stijging in de waardeontwikkeling waar te nemen ten opzichte van het belastingtijdvak 2021 van € 1.204.657.000 naar € 1.230.332.00. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2022 tot een daling van het tarief naar 0,3281%. In 2021 was dit 0,3298%. Dit tarief is inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Nieuwe tarieven

Categorie	Tarieven 2022	Tarieven 2021
Woningen	0,1197%	0,1288%
Eigendom niet- woningen	0,3764%	0,3784%
Gebruik niet-woningen	0,3281%	0,3298%

Rekenvoorbeeld

Hieronder volgt een voorbeeld voor de vergelijking van de aanslag 2022 ten opzichte van 2021.[\[1\]](#)

Soort OZB	Gemiddelde waarde 2021	Gemiddelde waarde 2022	Aanslag 2021	Aanslag 2022	stijging in %
Woningen	€ 176.695,77	€ 193.133,35	€ 227,58	€ 231,18	1,58%
Eigendom niet-woningen	€ 157.990,83	€ 161.580,07	€ 597,84	€ 608,19	1,73%
Gebruik niet-woningen	€ 156.723,38	€ 160.038,83	€ 516,87	€ 525,09	1,59%

[\[1\]](#) Uitgaande van startwaarde van € 150.000 over 2018.

Risico's

Nog niet alle WOZ-waarden voor 2022 zijn bekend doordat er nog een aantal bezwaar- en beroepsprocedures loopt voor objecten. Dit kan leiden tot (her)taxatie en afwaardering waardoor de definitieve WOZ-capaciteit kan afwijken. Daarnaast is de prognose gebaseerd op de kadastrale mutaties voor zover deze door het Kadaster geleverd zijn (t/m 30 september 2021). Ook dit kan nog effect hebben op het volume van de uiteindelijke waarden.

Door de levering begin november is een deel van de geprognosticeerde waarden gebaseerd op

marktontwikkeling per marktsegment en gebied en niet op daadwerkelijk vastgestelde waarden. Dit kan een risico vormen voor de totale WOZ-waarden.

In belastingjaar 2022 zullen de woningen in deze gemeente voor het eerst gewaardeerd zijn op basis van m2 in plaats van de m3 wat tot extra verschuivingen in de waarde zou kunnen leiden. De correctie (verminderingen) van de WOZ-bezwaren zijn (enerzijds) gebaseerd op de ervaringscijfers van 2021, maar er is rekening gehouden met meer bezwaaraf trek in verband met het anders waarderen (per m2 in plaats van m3). Daarnaast is rekening gehouden met een stijging van het aantal bezwaren in verband met de marktontwikkeling en de toename van bezwaren door zogenaamde no cure no pay bedrijven.

In de uitbreiding of groei (accres) zijn de objecten in aanbouw voor zowel woningen als niet woningen opgenomen. Van een aantal projecten is de staat op 1 januari 2022 nog onzeker. De onzekerheid zit hem in de bestemming, bouwvoortgang en wat er precies gerealiseerd gaat worden. Dit beïnvloedt direct het accres.

Uitvoering en planning

De verordening wordt toegepast bij de aanslagoplegging van 2022 en is tot stand gekomen in overleg met de Gemeenschappelijke Regeling Cocensus.

Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) en kan dan op 1 januari 2022 in werking treden.

Communicatie

Na vaststelling wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) en kan dan op 1 januari 2022 in werking treden.

Den Helder, 16 november 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	20 december 2021
Besluit nummer	2021-050006
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelastingen Den Helder 2022

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 16 november 2021,

besluit:

1. de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen Den Helder 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 20 december 2021