

Registratienummer:	RVO19.0105	Portefeuillehouder:	K. Visser
Van team:	Dienstverlening	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	Raymond van de Lagemaat		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8580		
E-mail adres:	r.van.de.lagemaat@denhelder.nl		
Onderwerp:	Vaststelling Verordening op de heffing en invoering van onroerende zaak belastingen 2020		

Gevraagd besluit:

De verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen 2020 vast te stellen.

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 (grondslag) 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 woningen en niet-woningen).

Met dit voorstel wordt beoogd de onroerende zaakbelastingen (OZB) verordening 2020 vast te stellen met daarin opgenomen de OZB-tarieven aangepast naar de waardeontwikkeling in 2019.

Aanleiding en centrale vraag

Sinds 2007 zijn gemeenten verplicht op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) jaarlijks al het onroerend goed binnen de gemeente te waarderen en van nieuwe WOZ-waarden te voorzien. Hier komen dan nieuwe waardebepalingen uit. Die nieuwe waardebepalingen hebben gevolgen voor de waardeontwikkeling van het totale OZB arsenaal binnen de gemeente en is dan ook een belangrijk onderdeel voor het bepalen van de nieuwe tarieven OZB en voor het realiseren van de geraamde OZB opbrengsten.

De wijziging van de waarden van de onroerende zaken wordt verrekend met de opnieuw vast te stellen tarieven. Hierbij geldt als uitgangspunt dat een hogere WOZ-waarde wordt gecompenseerd door een lager OZB-tarief en andersom.

Doelen en resultaten

Op 6 november 2019 heeft uw raad de begroting voor 2020 vastgesteld.

Een onderdeel van de begroting zijn de opbrengsten uit de onroerende zaakbelastingen (OZB). Om deze geraamde OZB opbrengsten voor 2020 te kunnen realiseren dienen de tarieven van de OZB te worden aangepast aan de nieuwe waardeontwikkelingen en vervolgens te worden vastgesteld in de OZB verordening voor het belastingjaar 2020.

Deze tariefaanpassing is ook nodig omdat gemeenten sinds 2007 verplicht zijn, op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), jaarlijks al het onroerend goed te herwaarderen en van nieuwe WOZ-waarden te voorzien. Hier komen dan de nieuwe waardebepalingen uit. Die nieuwe waardebepalingen hebben gevolgen voor de waardeontwikkeling van het totale OZB-bestand binnen de gemeente.

De waardeontwikkeling is dan ook een belangrijk onderdeel voor het bepalen van de nieuwe tarieven OZB. Deze nieuwe tarieven worden daarom jaarlijks vastgesteld in de OZB-verordening. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat een hogere WOZ-waarde wordt gecompenseerd door een lager OZB-tarief en andersom.

Kaders en omstandigheden

- Hoofdstuk XV van de Gemeentewet, de artikelen 216 t/m 257. Hierin is de wettelijke bevoegdheid aan de raad gegeven om belastingen te heffen;
- de begroting 2020. Hierin staat wat de gemeente het komende jaar wil bereiken, wat hiervoor gedaan moet worden en de te realiseren opbrengst;
- de meerjarenbegroting. Hierin wordt een doorkijk gegeven van ontwikkelingen, opbrengsten en lasten van de gemeente voor de komende jaren;
- de Kadernota 2020-2023 waarin de kaders en technische uitgangspunten voor de begroting 2020 zijn opgenomen.

Argumenten en alternatieven

In de raadsvergadering van 6 november 2019 is de opbrengst van de onroerende zaakbelastingen voor 2020 vastgesteld. Deze opbrengstraming is in overeenstemming met de kaders voor de begroting 2020. Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om de OZB verordening 2020 vast te stellen met daarin opgenomen de nieuwe OZB-tarieven 2020. Deze tarieven zijn aangepast aan de waardeontwikkeling in 2019 en dragen hierdoor bij aan de realisatie van de geraamde OZB-opbrengsten voor het jaar 2020. Door het realiseren van de geraamde opbrengsten van de OZB wordt een bijdrage geleverd aan het tot stand komen van een sluitende begroting 2020.

Bij de berekening van de tarieven is rekening gehouden met:

1. een stijging van 2,6 % van de opbrengsten OZB als gevolg van indexering conform de uitgangspunten in de Kadernota 2020 en de vastgestelde begroting 2020;
2. een areaaluitbreiding leidend tot een hogere opbrengst van ca. € 43.000;
3. een correctie van 0,5% vanwege oninbaar;
4. voor de 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.

Toelichting waardeontwikkeling

Woningen

De totale waarde van de woningen is voor het komende WOZ tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2019) ten opzichte van het vorige tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2018) gestegen van € 4.500.519.000 naar € 4.711.112.375. Een hogere woningwaarde in relatie tot de geraamde opbrengst leidt in de begroting 2020 tot een lichte daling van het tarief naar 0,1336% (2019: 0,1360 %).

Eigenaren niet-woningen

Bij de eigenaren niet-woningen is er, ten opzichte van het belastingtijdvak 2019, sprake van een licht stijgende waardeontwikkeling van € 1.129.325.472 naar €1.190.061.130. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2020 tot een daling van het tarief naar 0,3712 % (2019: 0,3800 %). Dit tarief is dan inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Gebruikers niet-woningen

Voor het gebruik niet-woningen is er eveneens een positieve waardeontwikkeling waar te nemen ten opzichte van het belastingtijdvak 2019 van € 990.875.104 naar € 1.042.646.320. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2020 tot een daling van het tarief naar 0,3232 % (2019: 0,3300 %). Dit tarief is inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Nieuwe tarieven

Categorie	Tarieven 2020 Afgerond
Woningen	0,1336
Eigendom niet woningen	0,3712
Gebruik niet woningen	0,3232

Rekenvoorbeeld

Hieronder volgt een voorbeeld voor de vergelijking van de aanslag 2020 ten opzichte van 2019¹.

¹ Uitgaande van startwaarde van € 150.000 over 2018

Soort OZB	Waarde 2019	Waarde 2020	Aanslag 2019	Aanslag 2020	Stijging
Eigenaar woning	€ 157.762,68	€ 164.674,53	€ 214,50	€ 220,07	2,6%
Eigenaar niet woning	€ 150.368,09	€ 157.959,24	€ 571,44	€ 586,30	2,6%
Gebruik niet woning	€ 149.624,85	€ 156.880,26	€ 494,19	€ 507,04	2,6%

Draagvlak

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

De financiële gevolgen van de aanpassing van de tarieven zijn opgenomen in de begroting 2020.

Risico's

Nog niet alle WOZ-waarden voor 2020 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 september). Ook dit kan nog effect hebben op het volume van de uiteindelijke waarden. In het accres zijn de objecten in aanbouw voor zowel woningen als niet woningen opgenomen. Van een aantal projecten is de staat op 1 januari a.s. nog onzeker, zeker gezien de problemen op het gebied van stikstof en PFAS. Een ander risico wordt veroorzaakt door een uitspraak van de Rechtbank Noord Nederland inzake de waarde van incurante objecten. Deze uitspraak trekt de restwaarde en levensduur van deze gebouwen in twijfel. De omvang van dit risico en van het effect van dit risico voor de opbrengst voor onze gemeente schatten wij als beperkt in.

Uitvoering en planning

De verordening wordt toegepast bij de aanslagoplegging van 2020 en is tot stand gekomen in overleg met de GR Cocensus.

Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) en kan dan op 1 januari 2020 in werking treden.

Communicatiestrategie

De verordening wordt na vaststelling gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP).

Den Helder, 19 november 2019.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus

