

Gemeenteraad	
Portefeuillehouder: Kees Visser	Van team: Team Dienstverlening Adviseur: Raymond van de Lagemaat E-mail: r.van.de.lagemaat@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2020-063451 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel tot het vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen 2021

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 2021 vast te stellen met daarin opgenomen de OZB tarieven aangepast naar de waardeontwikkeling in 2020 en conform de vastgestelde kaders in de Kadernota 2021-2024.

Geadviseerd besluit

1. de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen 2021 (Verordening onroerende zaak belastingen 2021) vast te stellen.

Bijlagen

1. RBOZB2021.docx

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

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

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 en dus tot de algemene middelen behoren.

Op 4 november 2020 heeft de raad de begroting voor 2021 vastgesteld. Een onderdeel van de begroting zijn de opbrengsten onroerende zaakbelastingen (OZB). Om deze geraamde opbrengsten voor 2021 te kunnen realiseren moeten de tarieven van deze belastingen worden aangepast aan de nieuwe waardeontwikkelingen en vervolgens worden vastgesteld door de gemeenteraad in de OZB verordening voor het belastingjaar 2021.

Met dit voorstel wordt beoogd de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen 2021 vast te stellen met daarin opgenomen de aangepaste OZB tarieven naar de waardeontwikkeling in 2020 en de indexatie 2021.

Kaders en omstandigheden

1. Artikel 221 van de Gemeentewet. Hierin is de wettelijke bevoegdheid aan de raad gegeven om onroerende zaak belastingen te heffen;
2. Kadernota 2021-2024 waarin de kaders en technische uitgangspunten voor de begroting 2021 zijn opgenomen;
3. Begroting 2021. Hierin staat wat de gemeente het komende jaar wil bereiken, wat hiervoor gedaan moet worden en de geraamde opbrengsten.

Argumenten en alternatieven

In de raadsvergadering van 4 november 2020 is de opbrengst van de onroerende zaakbelastingen voor 2021 vastgesteld. Deze opbrengstraming is in overeenstemming met de kaders voor de begroting 2021. Met dit advies wordt voorgesteld om de OZB verordening 2021 vast te stellen met daarin opgenomen de nieuwe OZB tarieven 2021. Deze tarieven zijn aangepast aan de waardeontwikkeling in 2020.

Bij de berekening van de tarieven is verder rekening gehouden met:

1. een stijging van 2,30 % van de opbrengsten OZB als gevolg van indexering conform de uitgangspunten in de Kadernota 2021-2024 en de vastgestelde begroting 2021;
2. een areaaluitbreiding leidend tot een hogere opbrengst van ca. € 32.000,-;
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.

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 2020) ten opzichte van het vorige tijdvak (waarde peildatum 1 januari 2019) gestegen van € 4.711.112.375 naar € 5.055.246.000. Een hogere woningwaarde in relatie tot de geraamde opbrengst leidt in de begroting 2021 tot een lichte daling van het tarief naar 0,1288%. In 2020 was dit 0,1336%.

Eigenaren niet-woningen

Bij de eigenaren niet-woningen is er, ten opzichte van het belastingtijdvak 2020, sprake van een kleine stijging in de waardeontwikkeling van € 1.190.061.130 naar € 1.190.344.120. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2021 tot een lichte stijging van het tarief naar 0,3784%, in 2020 was dit 0,3712%. Dit tarief is dan inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Gebruikers niet-woningen

Voor het gebruik niet-woningen is er een kleine daling in de waardeontwikkeling waar te nemen ten opzichte van het belastingtijdvak 2020 van € 1.042.646.320 naar € 1.041.559.110. Dit leidt in relatie tot de geraamde opbrengst in de begroting 2021 tot een daling van het tarief naar 0,3298%. In 2020 was dit 0,3232%. Dit tarief is inclusief de 10% voor het ondernemersfonds.

Nieuwe tarieven

Categorie	Tarieven 2021	Tarieven 2020
Woningen	0,1288%	0,1336%
Eigendom niet-woningen	0,3784%	0,3712%
Gebruik niet-woningen	0,3298%	0,3232%

Rekenvoorbeeld

Hieronder volgt een voorbeeld voor de vergelijking van de aanslag 2021 ten opzichte van 2020^[1].

Soort OZB	Waarde 2020	Waarde 2021	Aanslag 2020	Aanslag 2021
Woningen	€ 164.674,53	€ 176.695,77	€ 220,07	€ 227,58
Eigendom niet-woningen	€ 157.959,24	€ 157.990,83	€ 586,30	€ 597,84
Gebruik niet-woningen	€ 156.880,26	€ 156.723,38	€ 507,04	€ 516,87

[1] Uitgaande van startwaarde van € 150.000 over 2018.

Risico's

Nog niet alle WOZ-waarden voor 2021 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 2020). Ook dit kan nog effect hebben op het volume van de uiteindelijke waarden.

In de toename 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 poly- en perfluoroalkylstoffen (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.

Verder is rekening gehouden met de uitspraken van zowel het Hof in Den Haag als de Hoge Raad waarin gemeenten verplicht zijn de onbebouwde grond op waterverdedigingswerken vrij te stellen voor de WOZ. In de prognose is hier rekening mee gehouden op basis van schattingen.

Uitvoering en planning

De verordening wordt toegepast bij de aanslagoplegging van 2021 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 2021 in werking treden.

Communicatie

Na vaststelling wordt de verordening gepubliceerd in de decentrale regeling overheidspublicaties (DROP) en kan dan op 1 januari 2021 in werking treden.

Den Helder, 17 november 2020

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Jeroen Nobel



secretaris
Robert Reus



Raadsvergadering d.d.	14 december 2020
Besluit nummer	2020-063451
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van de Verordening onroerende zaakbelastingen 2021

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 17 november 2020,

besluit:

1. de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaak belastingen 2021 (Verordening onroerende zaak belastingen 2021) vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 december 2020