

Datum  
27 september 2017

Registratienummer  
PBS/ 2017.148  
RIS297943

## **Voorstel van het college tot vaststelling van de Verordening tot wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2008 (verordening onroerende-zaakbelastingen 2008)**

### **Toelichting**

#### **OZB-lasten in Den Haag zijn laag!**

In 2017 hebben we de OZB-lasten voor woningen gemiddeld gelijk gehouden. Dat kwam tot uiting in de cijfers van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) waaruit bleek dat Den Haag in 2017 net als in 2015 en 2016 de laagste gemiddelde OZB-aanslag woningen had van de grote gemeenten.

#### **Coalitieakkoord 2014 - 2018 'Vertrouwen op Haagse Kracht' en OZB**

##### OZB woningen

In 2018 wordt de OZB op woningen conform de afspraken uit het coalitieakkoord gemiddeld gelijk gehouden. We passen dus geen trend toe. Daarmee blijft de gemiddelde OZB-aanslag voor een woningeigenaar in 2018 (ten opzichte van 2017) gelijk. In individuele gevallen (bij bovengemiddelde waardestijging), stijgt de OZB. In bepaalde segmenten van de markt is er een bovengemiddelde stijging.

##### OZB niet-woningen

Ten aanzien van de niet-woningen is in het coalitieakkoord afgesproken dat de OZB-opbrengst voor gebruikers en eigenaren van niet-woningen per saldo gelijk blijft aan die van 2013. De gemiddelde OZB-aanslag voor gebruikers en eigenaren van niet-woningen blijft op basis van deze afspraak in 2018 (ten opzichte van 2017) gelijk.

##### Groei van de stad

Opbrengsten van de groei van de stad zullen worden ingezet voor nieuwe groei.

#### **Jaarlijkse waardering Haags onroerend goed**

##### Woningen

Het Haags onroerend goed wordt jaarlijks gewaardeerd. De waardepeildatum voor het kalenderjaar 2018 is 1 januari 2017. De vorige waardepeildatum was 1 januari 2016. Ten behoeve van de waardebepaling vindt een permanente marktanalyse plaats. Hierbij worden zowel verkoopgegevens als huurgegevens (ten behoeve van de niet-woningen) beoordeeld. Aan de hand van deze gegevens worden vervolgens de objecten in Den Haag gewaardeerd.

De verkoopgegevens laten zien dat de markt fors aantrekt, de woningen stijgen in waarde. In de gemeente Den Haag is de waarde van de woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2016 en 1 januari 2017 gemiddeld (over de gehele stad genomen) gestegen. De waardestijging bedraagt 8%. Er doen zich hierbij wel onderlinge verschillen voor. Zo zijn er woningen die meer en woningen die minder in waarde zijn gestegen. Uit de marktgegevens blijkt dat de waardestijging zich ook na 1 januari 2017 voortzet. Dit past bij het landelijk beeld.

Jaarlijks constateren wij dat er grote verschillen zijn in de gemiddelde waardeontwikkeling per wijk. De exacte waardeontwikkelingen per wijk zijn in november beschikbaar.

#### Niet-woningen

De waarde van de niet-woningen is in Den Haag tussen 1 januari 2016 en 1 januari 2017 gemiddeld genomen eveneens gestegen. De waardestijging bedraagt 3%. Ook bij de niet-woningen zijn er onderlinge verschillen in waardeontwikkeling.

#### **OZB en herwaardering**

Conform de afspraken uit het coalitieakkoord wordt de OZB op woningen in 2018 gemiddeld gelijk gehouden en blijft een trendmatige aanpassing achterwege. Datzelfde geldt voor de OZB op niet-woningen, hier is afgesproken dat de opbrengst gelijk blijft aan die van 2013. De waardeverandering van de stad wordt via de OZB-tarieven geneutraliseerd. Dat gebeurt op basis van de gerealiseerde waardeverandering in het jaar daarvoor. Als de WOZ-waarde van de bestaande woningen toeneemt, dan daalt het OZB-tarief woningen, en als de WOZ-waarde daalt dan stijgt het OZB-tarief. Omdat de markt aantrekt en woningen in waarde stijgen, wordt de gemiddelde waardestijging in 2018 geneutraliseerd met een lager OZB-tarief.

Voor de niet-woningen geldt dezelfde berekeningssystematiek.

#### **Tarieven 2018**

Op basis van de afspraken in het coalitieakkoord en de waardeontwikkeling van de stad zijn de OZB-tarieven voor 2018 bepaald.

#### Tarief woningen

Het OZB-tarief voor eigenaren van woningen voor 2018 is bepaald op 0,0597% van de WOZ-waarde. De gemiddelde OZB-aanslag voor een woningeigenaar blijft in 2018 (ten opzichte van 2017) gelijk. Dat betekent dat bij een gemiddelde waardeontwikkeling (woningen: 8%) een woningeigenaar in 2018 hetzelfde OZB-bedrag betaalt als in 2017. In onderstaand voorbeeld is dit toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 203.000 (belastingjaar 2017) en een gemiddelde waardeontwikkeling (8%).

<b>Woning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Vershil</b>
WOZ-waarde	€ 219.240	€ 203.000	
OZB-eigenaren	€ 130,89	€ 130,94	0%

#### Tarieven niet-woningen

De OZB-tarieven voor niet-woningen zijn voor 2018 bepaald op respectievelijk 0,2350% voor de eigenarenbelasting en 0,1983% voor de gebruikersbelasting. De gemiddelde OZB-aanslag blijft voor zowel de eigenaar als de gebruiker van een niet-woning in 2018 (ten opzichte van 2017) ongewijzigd. In onderstaande voorbeelden is dit voor de eigenaren- en gebruikersbelasting niet-woningen toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfspand met een WOZ-waarde van € 500.000

(belastingjaar 2017) en een gemiddelde waardeontwikkeling (3%).

<b>Niet-woning (eigenaar)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Verschil (%)</b>
WOZ-waarde	€ 515.000	€ 500.000	
OZB-eigenaren	€ 1.210,25	€ 1.210,50	0 %

<b>Niet-woning (gebruiker)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Verschil (%)</b>
WOZ-waarde	€ 515.000	€ 500.000	
OZB-gebruiker	€ 1.021,25	€ 1.021,50	0 %

#### Minima

Dit voorstel heeft nagenoeg geen consequenties voor de minima. Minima met een eigen woning kunnen - indien voldaan is aan de voorwaarden daarvoor - voor kwijtschelding in aanmerking komen.

#### Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 27 september 2017,

gelet op de artikelen 216 en 220-220h van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2008:

#### Artikel I

De Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen 2008 wordt gewijzigd als volgt:

Artikel 5 eerste lid komt te luiden:

1. het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
  - a. de gebruikersbelasting 0,1983%;
  - b. de eigenarenbelasting:
    1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0597%;
    2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2350%.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**  
PBS/2017.148

**Artikel II**

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2018, met dien verstande dat de bepalingen welke op grond van deze verordening worden gewijzigd van kracht blijven voor de tijdvakken waarvoor zij hebben gegolden.

**Artikel III**

De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2018.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 2 november 2017.

De griffier,

De voorzitter,