



Den Haag

Datum
9 oktober 2018

Registratienummer
PBS/ 2018.116
RIS300680

Voorstel van het college inzake Vaststelling van de Verordening tot wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2008 (Verordening onroerende-zaakbelastingen 2008)

Toelichting

Coalitieakkoord 2018 - 2022 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities'

De lokale lasten blijven laag. De OZB-opbrengsten groeien, naast een aanpassing als gevolg van inflatie, alleen door de groeiende stad.

OZB-lasten in Den Haag zijn laag!

In 2018 zijn 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 2018 net als in 2015, 2016 en 2017 de laagste gemiddelde OZB-aanslag woningen had van de grote gemeenten.

OZB woningen

In deze collegeperiode (begrotingsjaren 2019- 2022) wordt de OZB op woningen conform de afspraken uit het coalitieakkoord aangepast als gevolg van inflatie (in 2019: 3,25%). Daarmee stijgt de gemiddelde OZB-aanslag voor een woningeigenaar trendmatig. In individuele gevallen (bij bovengemiddelde waardeinstijging), stijgt de OZB meer dan de trend. In bepaalde segmenten van de markt is er een bovengemiddelde stijging. Spiegelbeeldig, in andere gevallen, daar waar de waardeontwikkeling lager is dan het gemiddelde, daalt de OZB-aanslag of stijgt deze minder dan de inflatie.

OZB niet-woningen

Ook de OZB op niet-woningen wordt conform de afspraken in het coalitieakkoord aangepast met de trend. De gemiddelde OZB-aanslag voor gebruikers en eigenaren van niet-woningen stijgt op basis van deze afspraak trendmatig.

Jaarlijkse waardering Haags onroerend goed

Het Haags onroerend goed wordt jaarlijks volgens de regels van de Wet WOZ gewaardeerd. De waardepeildatum voor het belastingjaar 2019 is 1 januari 2018. De vorige waardepeildatum was 1 januari 2017. Ten behoeve van de waardebepaling vindt een permanente marktanalyse plaats. Hierbij worden zowel verkoopgegevens als gegevens over huur, omzet e.d. (ten behoeve van de niet-woningen) beoordeeld. Aan de hand van deze gegevens worden vervolgens de woningen en niet-woningen in Den Haag gewaardeerd.

Woningen

De krapte op de woningmarkt is terug te zien in de verkoopcijfers, de woningen stijgen fors in waarde. In de gemeente Den Haag is de waarde van de woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld (over de gehele stad genomen) gestegen met 14%. 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 2018 voortzet. Dit past bij het landelijk beeld.

Jaarlijks constateren wij dat er 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 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld genomen eveneens gestegen. De waardestijging bedraagt 4%. Ook bij de niet-woningen zijn er onderlinge verschillen in waardeontwikkeling. De niet-woningen worden conform de landelijke taxatiewijzers gewaardeerd.

OZB en herwaardering

Conform de afspraken uit het coalitieakkoord wordt de OZB op woningen in deze coalitieperiode aangepast als gevolg van inflatie. Datzelfde geldt voor de OZB op niet-woningen.

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 woningen in waarde stijgen, wordt de gemiddelde waardestijging in 2019 geneutraliseerd met een lager OZB-tarief.

Voor de niet-woningen geldt dezelfde berekeningssystematiek.

Tarieven 2019

Op basis van de afspraken in het coalitieakkoord en de waardeontwikkeling van de stad zijn de OZB-tarieven voor 2019 bepaald.

Tarief woningen

Het OZB-tarief voor eigenaren van woningen voor 2019 is bepaald op 0,0541% van de WOZ-waarde. De gemiddelde OZB-aanslag voor een woningeigenaar stijgt in 2019 (ten opzichte van 2018) met de trend. Dat betekent dat bij een gemiddelde waardeontwikkeling (woningen: 14%), de gemiddelde OZB-aanslag van een woningeigenaar in 2019 (ten opzichte van 2018) stijgt met 3,25%. In onderstaand voorbeeld is dit toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 200.000 (belastingjaar 2018) en de gemiddelde waardeontwikkeling (14%).

Woning	2019	2018	Vershil
WOZ-waarde	€ 228.000	€ 200.000	
OZB-eigenaren	€ 123,35	€ 119,40	3,31%

Met bovenstaande tariefsaanpassing blijft Den Haag naar verwachting ook in 2019 de gemeente met de laagste gemiddelde OZB-aanslag woningen van de grote gemeenten.

Tarieven niet-woningen

De OZB-tarieven voor niet-woningen zijn voor 2019 bepaald op respectievelijk 0,2333% van de WOZ-waarde voor de eigenarenbelasting en 0,1969% voor de gebruikersbelasting. De gemiddelde OZB-aanslag stijgt voor zowel de eigenaar als de gebruiker van een niet-woning in 2019 (ten opzichte van 2018) met 3,25% (trendmatige aanpassing a.g.v. inflatie). 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 2018) en de gemiddelde waardeontwikkeling (4%).

Niet-woning (eigenaar)	2019	2018	Vershil (%)
WOZ-waarde	€ 520.000	€ 500.000	
OZB-eigenaren	€ 1.213,16	€ 1.175,00	3,25%

Niet-woning (gebruiker)	2019	2018	Vershil (%)
WOZ-waarde	€ 520.000	€ 500.000	
OZB-gebruiker	€ 1.023,88	€ 991,50	3,27%

Financiële consequenties

Het aanpassen van de OZB-tarieven met de trend leidt voor het jaar 2019 tot een begrote meeropbrengst van € 2.900.000 conform de inhoud van het coalitieakkoord.

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 9 oktober 2018,

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 (Verordening onroerende-zaakbelastingen 2008):

Artikel I

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

- A In artikel 1, derde lid wordt “kadastrale registratie” vervangen door: basisregistratie kadaster
- B Artikel 5, eerste lid wordt gewijzigd als volgt:
- 1 In het eerste lid, onderdeel a, wordt “0,1983% “ vervangen door:0,1969%
 - 2 In het eerste lid, onderdeel b, sub 1. wordt “0,0597%” vervangen door: 0,0541%
 - 3 In het eerste lid, onderdeel b, sub 2 wordt “0,02350” vervangen door: 0,2333%

Artikel II

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2019, met dien verstande dat de bepalingen die op grond van deze verordening worden gewijzigd van kracht blijven voor de tijdvakken waarvoor zij hebben gegolden.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2019.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 november 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Coalitieakkoord 2018 - 2022 'Den Haag, Stad van Kansen en Ambities'

Conform de afspraken uit het coalitieakkoord groeien de OZB-opbrengsten, naast een aanpassing als gevolg van inflatie, alleen door de groeiende stad. Voor 2019 geldt een inflatiecorrectie van 3,25%. Daarmee stijgt de gemiddelde OZB-aanslag voor een woningeigenaar trendmatig. Ook de OZB op niet-woningen wordt conform de afspraken in het coalitieakkoord aangepast met de trend.

OZB en herwaardering

In Den Haag is de waarde van de woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld (over de gehele stad genomen) gestegen met 14%.

De waarde van de niet-woningen in Den Haag is tussen de waardepeildata 1 januari 2017 en 1 januari 2018 gemiddeld genomen gestegen met 4%.

De waardeverandering van de stad wordt via de OZB-tarieven geneutraliseerd. Omdat de woningen en niet-woningen in waarde stijgen, wordt de gemiddelde waardeverandering in 2019 geneutraliseerd door lagere OZB-tarieven. Dit leidt tot de volgende tarieven (de tarieven 2018 zijn voor de vergelijking er naast gezet):

	Tarief 2018	Tarief 2019
OZB-gebruik niet-woningen	0,1983%	0,1969%
OZB-eigenaar woningen	0,0597%	0,0541%
OZB-eigenaar niet-woningen	0,2350%	0,2333%