



# Den Haag

Datum  
3 december 2019

Registratienummer  
PBS/ 2019.135  
RIS303676

## **Strekt ter vervanging van RIS303676**

**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**

De beoogde coalitiepartijen hebben afgesproken het oorspronkelijke voorstel inzake de wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2008 (Verordening onroerende-zaakbelastingen 2008) aan te passen. Dit leidt tot onderhavig nieuw raadsvoorstel, waarin de OZB naast de voorziene trendmatige stijging (trend 2020: 3,3%), in 2020 éénmalig extra wordt verhoogd met € 10 mln. Deze aanpassing is nodig om de gemaakte afspraken in het nieuwe coalitieakkoord na te komen.

### **OZB verhoging**

De OZB wordt conform de afspraken uit het nieuwe coalitieakkoord naast de voorziene trendmatige stijging (trend 2020: 3,3%), in 2020 éénmalig extra verhoogd met € 10 mln.

### **OZB woningen**

De afgesproken verhoging leidt, inclusief nacalculatie 2019, tot een stijging van de gemiddelde OZB-aanslag (met een woningwaarde van € 200.000,00) voor een woningeigenaar in 2020 met circa € 16,00.

In bepaalde segmenten van de markt is er een bovengemiddelde stijging. In deze individuele gevallen stijgt de OZB meer. Spiegelbeeldig, in andere gevallen, daar waar de waardeontwikkeling lager is dan het gemiddelde, daalt de OZB-aanslag of stijgt deze minder.

### **OZB niet-woningen**

Ook de OZB voor niet-woningen wordt volgens dezelfde systematiek verhoogd. De gemiddelde OZB-aanslagen voor gebruikers en eigenaren van niet-woningen (met een waarde van € 500.000,00) stijgen op basis hiervan met respectievelijk circa € 166,00 en € 140,00.

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

Het Haags onroerend goed wordt jaarlijks volgens de regels van de Wet WOZ gewaardeerd. De waardepeildatum voor het belastingjaar 2020 is 1 januari 2019. De vorige waardepeildatum was 1 januari 2018. 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 Den Haag is de geschatte waardeontwikkeling<sup>1</sup> van de woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2018 en 1 januari 2019 gemiddeld (over de gehele stad genomen) 13%. 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 waardeontwikkeling na 1 januari 2019 afvlakt. Dit past bij het landelijk beeld.

Jaarlijks wordt geconstateerd 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 2018 en 1 januari 2019 gemiddeld genomen eveneens gestegen. De geschatte waardeontwikkeling bedraagt 2%. Ook bij de niet-woningen zijn er onderlinge verschillen in waardeontwikkeling.

#### **Tarieven 2020**

**Conform het nieuwe coalitieakkoord zijn de OZB-tarieven voor 2020 als volgt bepaald.**

#### Tarief woningen

**Het OZB-tarief voor eigenaren van woningen is voor 2020 bepaald op 0,0551% van de WOZ-waarde. Inclusief de nacalculatie 2019 betekent dit dat bij een gemiddelde waardeontwikkeling (woningen: 13%), de gemiddelde OZB-aanslag van een woningeigenaar in 2020 (ten opzichte van 2019) stijgt met circa € 16,00. In onderstaand voorbeeld is dit toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 200.000,00 (belastingjaar 2019) en de gemiddelde waardeontwikkeling (13%).**

Woning	2020	2019	Vershil ( € )
WOZ-waarde	€ 226.000	€ 200.000	
OZB-eigenaren	€ 124,53	€ 108,20	€ 16,33*

\* *stijging 2020, inclusief nacalculatie 2019*

#### Tarieven niet-woningen

**De OZB-tarieven voor niet-woningen zijn voor 2020 bepaald op respectievelijk 0,2612% van de WOZ-waarde voor de eigenarenbelasting en 0,2205% voor de gebruikersbelasting. De gemiddelde OZB-aanslag stijgt voor een eigenaar van een niet-woning in 2020 (ten opzichte van 2019) met circa € 166,00. Voor een gebruiker is dit € 140,00. 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 2019) en de gemiddelde waardeontwikkeling (2%).**

<sup>1</sup> Op moment van vaststelling van de OZB-tarieven is de stad nog niet voor 100% gewaardeerd.

<b>Niet-woning (eigenaar)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Vershil (€)</b>
WOZ-waarde	€ 510.000	€ 500.000	
OZB-eigenaren	€1.332,12	€ 1.166,50	€ 165,62

<b>Niet-woning (gebruiker)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Vershil (€)</b>
WOZ-waarde	€ 510.000	€ 500.000	
OZB-gebruiker	€ 1.124,55	€ 984,50	€ 140,05

Financiële consequenties

**De groei van de stad en de verhoging van de OZB tarieven leiden voor het jaar 2020 tot een meeropbrengst van de OZB welke in de gewijzigde ontwerp begroting 2020 - 2023 zal worden verwerkt.**

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 3 december 2019,

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 Artikel 5, eerste lid wordt gewijzigd als volgt:
- 1 In het eerste lid, onderdeel a, wordt "0,1969%" vervangen door: 0,2205%
  - 2 In het eerste lid, onderdeel b, sub 1 wordt "0,0541%" vervangen door: 0,0551%
  - 3 In het eerste lid, onderdeel b, sub 2 wordt "0,2333%" vervangen door: 0,2612 %

**Artikel II**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020, 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 2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019.

De griffier,

De voorzitter,