

Aan de leden en burgerleden  
van de gemeenteraad  
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk RMO18-0025  
Uw brief  
Onderwerp: verschuiven OZB gebruikersdeel  
niet woningen naar eigenarendeel

Ons kenmerk U19-008377  
Beh. door A. Eikenaar  
Afdeling Middelen, Financien

Datum **24 JUNI 2019**  
Doorkiesnr. 0164 - 277430  
Bijlage(n) 1

Beste raadsleden en burgerleden,

### Inleiding

Door uw raad is op 13 november 2018, bij de behandeling van RVB18-0070 Begroting 2019 en Meerjarenraming 2020-2022, de motie RMO18-0025 aangenomen.

In deze motie draagt uw raad ons college op om te komen met een voorstel waarbij het geheel verschuiven van het OZB gebruikersdeel naar het OZB eigenarendeel voor niet woningen in 5 jaar tijd mogelijk wordt.

Middels deze brief willen wij u hierbij informeren over de afhandeling van de motie.

### Mogelijkheden

Ten aanzien van uw motie zijn er 2 mogelijkheden, ons college kan uw motie wel of niet overnemen.

De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van de OZB tarieven en heeft daarmee ook de bevoegdheid om een tarief van 0% vast te stellen voor het gebruikersdeel en een hoger tarief voor het eigenarendeel voor niet-woningen.

Gebruikmaken van deze bevoegdheid is niet uniek, zo hebben eerder onder meer de gemeenten Lelystad, Nijmegen en Rijswijk hier al gebruik van gemaakt.

Uw raad heeft in de motie aangegeven dat u de maatregel wilt gaan toepassen om:

1. de leegstand te bestrijden en,
2. het gemis aan opbrengsten door de leegstand nu wordt afgewenteld op de andere gebruikers van niet-woningen.

### Ervaringen

Van de gemeenten die deze maatregel inmiddels hebben doorgevoerd zijn de ervaringen opgevraagd.

#### Lelystad:

-Leegstand is maar mondjesmaat terug gegaan, met name dan wanneer de functie kon worden omgezet door medewerking van de gemeente, meestal in wonen.

-Bij beleggers is er nauwelijks effect zij hebben soms baat, om andere fiscale redenen dan de OZB, bij een bepaald aandeel leegstand.

-Niet elke huurder is ook gewenst/mogelijk, denk aan branchering of uitstraling of ongewenste criminele activiteiten (kwekerijen/laboratoria).

-Er is ook een niet bedoeld neven effect opgetreden waardoor bepaalde categorieën zwaarder worden belast, het gaat dan om panden bij bedrijfswoningen, boerderijen etc. Hiervoor was destijds in 2006 middels het amendement van het Tweede Kamer lid de Pater – van der Meer geregeld dat voor een woningdeel in een niet-woning de gebruikersbelasting werd afgeschaft. Het gaat hier bijvoorbeeld om bedrijfspanden waarin een woning is opgenomen.

-Kortom, het beoogde effect van fors terugdringen leegstand van bedrijfspanden is -nog- niet gerealiseerd.

#### Rijswijk:

-Doen het sinds 2016 en onlangs een evaluatie van de effecten, wat lastig was.

-Doordat OZB nu wordt opgelegd aan eigenaar komt de opbrengst dichterbij de raming, verschil is nog uitspraken op bezwaar (en eventueel oninbaar).

-Afname leegstand door de maatregel is niet echt te meten, wel was er sprake van omzetting naar woonfunctie met name.

-Nauwelijks het onbedoelde neven effect wat in Lelystad het geval was, omdat bij hen het buitengebied etc. al nagenoeg geheel was volgebouwd met woningen.

Nijmegen kan nog geen ervaringen delen omdat de maatregel pas voor het eerst in 2018 is ingegaan.

#### **Uitvoering**

Hoewel uw raad dus de bevoegdheid heeft om tot overheveling over te gaan is het, zoals u in uw motie heeft opgenomen, wel nadrukkelijk aan te bevelen om als hiertoe zou worden overgegaan het doorvoeren van de wijziging in stappen te doen.

Het doorvoeren van een dergelijke beleidswijziging met een forse tarief aanpassing dient te vallen binnen redelijkheid en billijkheid.

Daarom is, zoals bijv. Lelystad het heeft gedaan, de termijn van 5 jaar in het algemeen als redelijk / billijk te beschouwen. Mede gezien het gegeven dat huurcontracten meestal voor 5 jaar worden aangegaan en de verhuurder alsdan eventueel in de gelegenheid is om bij een nieuw contract de verhoging van de OZB te verwerken in het -nieuwe- huurcontract.

Ook dient de maatregel, die de komende 5 jaar een tariefswijziging tot gevolg heeft, tijdig bekend te worden gemaakt.

Dat wil zeggen voor aanvang van het kalenderjaar.

Dit volgt uit een uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 november 2018.

Daarin wordt gesteld dat de verhoging van het OZB tarief mits tijdig bekend gemaakt, voor een aantal eigenaren waarvoor het OZB tarief wordt verhoogd na het afsluiten van huurovereenkomsten en zij daardoor deze lastenstijging mogelijk niet aan hun huurders kunnen doorrekenen, niet als onvoorzienbaar wordt aangemerkt.

Indien uw raad wil overgaan tot het doorvoeren van de wijziging zal daarom publicatie over de maatregel aansluitend dienen plaats te vinden zodat dit ruimschoots bekend is voor aanvang van het belastingjaar 2020.

#### **Financieel**

In de begroting 2019 is aan OZB opbrengst voor gebruikers niet-woningen een bedrag ad € 3.362.418,- geraamd.

De overheveling van het gebruikersdeel naar het eigenaren deel zal bij doorvoeren dan conform uw motie in 5 jaar tijd plaatsvinden.

Hierdoor zal 20% (=1/5 deel) van de opbrengst worden overgeheveld, dit is € 672.484,- exclusief inflatie en eventuele overige correcties.

In 2021 zal dan 25% van de geraamde opbrengst worden overgeheveld, in 2022 wordt dit 33% van de raming, in 2023 bedraagt de overheveling 50% en in 2024 het volledige bedrag, zodat in 2025 er enkel nog OZB voor eigenaren niet-woningen en woningen resteert.

Indien uw raad hiertoe besluit dan zal dit worden meegenomen in de begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2023.

#### **Verordening**

Vanaf 2025 is er bij doorvoeren van de motie dan voor wat betreft de verordening onroerende zaakbelasting de keuze of het tarief voor gebruikers op 0% wordt gesteld zoals Rijswijk het heeft gedaan danwel dat er niets meer in de verordening wordt opgenomen zoals Lelystad en Nijmegen dit hebben gedaan.

Wij stellen alsdan voor om aan te sluiten bij Rijswijk omdat dit als voordeel heeft dat, mocht in de toekomst bijvoorbeeld vanuit het Rijk alsnog besloten worden dat een gebruikersdeel voor de OZB niet-woningen verplicht is, dan enkel een tarief hoeft te worden ingevuld.

Dit zal indien uw raad hiertoe besluit doorgevoerd worden in de verordening bij het opstellen van het raadsvoorstel voor de belastingmaatregelen 2020.

### **Gemeente sec**

Het eventueel doorvoeren van de overheveling heeft echter ook in een aantal opzichten gevolgen voor de gemeente sec, immers zij is in een aantal situaties huurder of verhuurder en subsidieverstrekker van niet-woningen.

Indien de gemeente huurder is van een niet-woning heeft zij mogelijk enige jaren voordeel van het deel wat wegvalt van het gebruikersdeel omdat het huurcontract nog niet kan worden aangepast.

Indien de gemeente verhuurder is van een niet-woning heeft zij mogelijk enige jaren nadeel van het deel wat wegvalt van het gebruikersdeel omdat het verhuurcontract nog niet kan worden aangepast.

Daarnaast dient er aandacht te worden geschonken aan subsidies die huurders van de gemeente ontvangen. Vaak ligt daar een relatie met de kosten die de huurders hebben, indien hun kosten lager worden door het wegvallen van het gebruikersdeel zal ook de subsidie dienen te worden aangepast.

Ook zal dat niet in alle gevallen mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij scholen.

Verder zal het tot gevolg hebben dat er onderhandelingen dienen te worden gevoerd die, wanneer er niet tot een akkoord wordt gekomen, weer leegstand tot gevolg heeft. Maatwerk zal ook niet altijd mogelijk zijn.

De afdeling Vastgoed heeft een inventarisatie gemaakt van de portefeuille als het gaat om panden en welke effecten dit heeft (**zie bijlage**).

Samengevat betreft het 46 panden in eigendom en verhuur, met daarbij 19 subsidie relaties en 15 keer is er sprake van eigendom/verhuur voor de eigen gemeentelijke dienst.

Verder zijn er 6 aanhuur panden, 3 commercieel en 3 maatschappelijk met 2 subsidie relaties en 2 voor de eigen gemeentelijke dienst.

Financieel zou het doorvoeren van de motie de komende jaren behoorlijk extra lasten c.q. minder opbrengsten voor het vastgoed met zich mee gaan brengen.

### **Overwegingen**

Het doorvoeren van uw motie beoogt 2 doelstellingen.

De eerste doelstelling betreft het bestrijden van de leegstand, doch de ervaringen van Lelystad en Rijswijk leren dat de overheveling nauwelijks een vermindering van de leegstand tot gevolg heeft.

Als het effect er al is komt dit meestal doordat er sprake is van het toestaan van een functie wijziging voor het desbetreffende pand, meestal in de vorm van wonen.

Ook kan het een onbedoeld neveneffect hebben in de vorm van niet gewenste invulling van het pand (kwekerijen/laboratoria) of het niet meer voldoen aan de criteria voor de vrijstelling (amendement de Pater – van der Meer).

Overigens is de leegstand van niet woningen in onze gemeente in 2018 ten opzichte van 2017 nagenoeg gestabiliseerd. Daarom kan het interessant zijn om te kijken of de leegstand niet verminderd kan worden door met de desbetreffende eigenaren in gesprek te gaan over een andere invulling van het pand, met name in de binnenstad.

Daarbij wordt ook nog opgemerkt dat Bergen op Zoom in de binnenstad een ondernemersfonds (BIZ) heeft, waarbij bij de gebruiker de bijdrage voor dit fonds geïnd wordt. Als er leegstand is, dan wordt deze bijdrage bij de eigenaar geïnd (let wel, dit is alleen in de binnenstad).

De tweede doelstelling betreft het voorkomen dat het gemis aan opbrengsten door de leegstand wordt afgewenteld op de andere gebruikers van niet-woningen.

De ervaring van Rijswijk leert dat inderdaad de gerealiseerde opbrengsten beter aansluiten op de raming, dus verondersteld mag worden dat dit ook in Bergen op Zoom dan het geval zal zijn (behoudens uitspraken op bezwaar, oninbaar etc.).

Echter dient daarbij wel te worden gewezen op de verwachte nadelige financiële effecten enz., die het doorvoeren van de maatregel voor de gemeente sec zal gaan hebben, zoals die in de bijlage zijn omschreven door de afdeling Vastgoed.

Bovendien is de opbrengst OZB in Bergen op Zoom voor gebruikers van niet woningen over 2018 nagenoeg gelijk geweest aan de raming, slechts een kleine min ad € 2.000.

Als die trend zich voort zet in de komende jaren zou daarmee een correctie van het tarief in verband met de leegstand, zoals deze met een stijging van 5,4% voor 2019 is toegepast, niet meer aan de orde zijn.

### Voorstel

Gezien alle hiervoor genoemde aspecten stellen wij uw raad voor om geen uitvoering te geven aan uw motie om het OZB gebruikersdeel te verschuiven naar het OZB eigenarendeel voor niet woningen.

Wel stellen wij uw raad voor om de komende jaren te bezien hoe zowel de omvang van de leegstand als de daadwerkelijke OZB opbrengst ten opzichte van de raming zich ontwikkeld.

Daarnaast stellen wij uw raad voor om als gemeente in overleg te treden met eigenaren van leegstaande panden om te kijken welke mogelijkheden er zijn om door middel van functie wijziging alsnog een invulling van het vastgoed te bewerkstelligen, bijvoorbeeld in de binnenstad.

Wij gaan ervan uit dat met het bovenstaande uw motie is afgehandeld.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

loco-secretaris,



Dhr. drs. S.P.M. Verstraten

burgemeester,



Dhr. dr. F.A. Petter

**Advies Vastgoed (en Grondzaken) op motie VVD en CDA RM018-0025 verleggen gebruikers OZB naar eigenaren bij niet-woningen**

Voorgestaan effect zoals beschreven in motie:

- bestrijding leegstand
- gemiste opbrengsten leegstand doorrekenen aan andere gebruikers niet-woningen

Financieel (en contractueel) effect in vastgoedexploitatie (zonder indexering):

Vastgoed portefeuille	Eigendom en verhuur	aantal contracten	subsidie	(eigen) dienst	2019		verleggen	2020		2021		2022		2023		2024	
					OZB E	OZB G		OZB E	OZB G	OZB E	OZB G	OZB E	OZB G	OZB E	OZB G	OZB E	OZB G
Commercieel	eigendom				70.416	58.484	11.697	82.113	46.787	93.810	35.090	105.507	23.393	117.204	11.696	128.901	0
	waarvan verhuur	13	7 x	3 x	31.006	25.752	5.150	36.156	20.602	41.306	15.452	46.456	10.302	51.606	5.152	56.756	0
Erfgoed	eigendom				14.694	12.204	2.441	17.135	9.763	19.576	7.322	22.017	4.881	24.458	2.440	26.899	0
	waarvan verhuur	6	2 x	2 x	6.345	5.270	1.054	7.399	4.216	8.453	3.162	9.507	2.108	10.561	1.054	11.615	0
Maatschappelijk	eigendom				46.017	38.219	7.644	53.661	30.575	61.305	22.931	68.949	15.287	76.593	7.643	84.237	0
	waarvan verhuur	19	9 x	10 x	36.242	30.101	6.020	42.262	24.081	48.282	18.061	54.302	12.041	60.322	6.021	66.342	0
Ontwikkelen	eigendom				7.108	5.903	1.181	8.289	4.722	9.470	3.541	10.651	2.360	11.832	1.179	13.013	0
	waarvan verhuur	6			7.908	6.568	1.314	9.222	5.254	10.536	3.940	11.850	2.626	13.164	1.312	14.478	0
Bijzonder	eigendom				1.215	1.009	202	1.417	807	1.619	605	1.821	403	2.023	201	2.225	0
	waarvan verhuur	2	1 x		939	780	156	1.095	624	1.251	468	1.407	312	1.563	156	1.719	0
<b>Totalen</b>		<b>46</b>	<b>19 x</b>	<b>15 x</b>	<b>220.951</b>	<b>183.510</b>		<b>258.749</b>	<b>147.431</b>	<b>295.608</b>	<b>110.572</b>	<b>332.467</b>	<b>73.713</b>	<b>369.326</b>	<b>36.854</b>	<b>406.185</b>	<b>0</b>

  

Vastgoed portefeuille	Aanhuur	aantal contracten	subsidie	(eigen) dienst	2019		korting	2020		2021		2022		2023		2024	
						OZB G			OZB G		OZB G		OZB G		OZB G		OZB G
Commercieel	aanhuur	3		1 x	9.118		1.824		7.294		5.470		3.646		1.822		0
Maatschappelijk	aanhuur	3	2 x	1 x	14.252		2.850		11.402		8.552		5.702		2.852		0
<b>Totalen</b>		<b>6</b>			<b>23.370</b>				<b>18.696</b>		<b>14.022</b>		<b>9.348</b>		<b>4.674</b>		<b>0</b>

Effecten vastgoed:

- OZB scholen kan niet verlegd worden, gemeenten zijn wettelijk verplicht OZB te betalen
- contracten kunnen niet eenzijdig worden aangepast, privaatrecht gaat voor op lokaal maatwerk
- verhogen van zakelijke lasten werkt onderhandelingen in de hand (maximaal 52 x), die - behalve verhoging werkdruk - ook kunnen resulteren in leegstand
- bij aanhuur zal eigenaar de hogere eigen lasten doorvertalen naar huurder (hogere huur), wat ook effect heeft op subsidies beleidsdiensten

**Advies vastgoed geen uitvoering geven aan motie.**

Alternatieven:

- bestrijdt leegstand door initiatieven mogelijk te maken door bestemmingsplanvoorschriften, in afstemming met stedenbouwkundige kaders
- schaf de gebruikers OZB af zonder overheveling naar eigenaars OZB