

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 252

Portefeuille: Financiën
Programma: Belastingen
Taakveld: 0.62

Datum 8 september 2020

Onderwerp: Verschuiving OZB niet-woningen

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

INLEIDING

DE RAAD HEEFT BIJ DE KADERNOTA AMEDEMMENT A32 AANGENOMEN. IN HET AMEDEMMENT WORDT HET COLLEGE GEVRAAGD OM UITVOERING TE GEVEN AAN HET GEFASEERD HERINVOEREN VAN DE GEBRUIKERSBELASTING OZB VOOR NIET-WONINGEN. DE HERINVOERING HEEFT EEN AANTAL GEVOLGEN, WAAR WIJ UW RAAD NOGMAALS OVER WILLEN INFORMEREN. IN DE BIJLAGE TREFT U DE EERDER AAN UW RAAD VERSTREKTE UITKOMSTEN VAN DE ONDERZOEKSOPDRACHT OZB NIET-WONINGEN AAN.

KERNBOODSCHAP

Vanaf het jaar 2012 heeft Lelystad de gebruikersbelasting OZB niet-woningen in vijf jaar afgebouwd naar 0. Dat betekent dat op dit moment geen gebruikersbelasting wordt geheven. De raad heeft bij de kadernota 2021-2024 besloten die afbouw gefaseerd terug te draaien. Het college vat die boodschap op als het herinvoeren van de OZB gebruik niet-woningen, waarbij de opbouw in vijf jaarlijkse stappen zal plaatsvinden, en waarbij dezelfde tariefsverhouding geldt als in 2011. Uitgangspunten zijn:

- Opbouw gebruikersbelasting in vijf jaar;
- Tarief eigendom na vijf jaar 25% hoger dan tarief gebruik
- Geraamde inkomsten 2021 totale OZB niet-woningen € 12,954 mln.
- De invoering van de gebruikersbelasting zal budget neutraal ingevoerd worden.

Factoren die niet bij de eigendoms-, maar wel bij de gebruikersbelasting spelen

Waar bij de eigendomsbelasting geen rekening wordt gehouden is leegstand. Iedere onroerende zaak kent immers een eigenaar. De eigenaarsaanslag kan daarom altijd worden opgelegd. Niet iedere

onroerende zaak heeft een gebruiker. Er moet daarom bij de gebruikersbelasting rekening worden gehouden met een percentage leegstand. Wordt daarmee geen rekening gehouden dan zal sprake zijn van inkomstenderving. Daarnaast geldt, wanneer er sprake is van 'wonen in een niet-woning', bijvoorbeeld bij woon-winkelpanden en zorgcentra, een woondelenvrijstelling op grond van art 220e Gemeentewet. Ook dat levert inkomstenderving op als daarmee geen rekening wordt gehouden. Als derde punt geldt dat niet-woningen veelal in eigendom zijn van pensioenfondsen etc. Het risico dat deze organisaties omvallen is gering. Bij gebruikers van niet-woningen is dat risico vele malen groter, zeker in de huidige crisis. Bij faillissementen stijgt de post oninbaar.

Gevolgen

Om de financiële consequenties in kaart te kunnen brengen is eerst een aantal gegevens verzameld (belastingjaar 2020, WOZ-waardepeildatum 1-1-2019):

- Totale WOZ-waarde niet-woningen € 1.623.473.000
- Waarde leegstaande niet-woningen € 300.195.000
- Waarde woondelenvrijstelling € 65.023.000

Deze gegevens leiden ertoe dat 22,5% van de totale waarde niet kan worden opgelegd aan de gebruikers. Met andere woorden, als we niets doen, dan zal er sprake zijn van een forse inkomstenderving. Getalsmatig komt dit op het volgende neer:

Geraamde opbrengst gebruik niet-woning 2021	€ 1.151.467
Maximaal op te leggen als gevolg van leegstand etc.	<u>€ 892.387</u>
Tekort	<u>€ 259.080</u>

Het tekort betreft het eerste jaar, maar dit loopt op naar ongeveer € 1,3 mln. in jaar vijf. Om dat te compenseren betekent dit dat de gebruikersbelasting meer moet worden verhoogd, dan het tarief van de eigenarenbelasting wordt verlaagd. In de doorrekeningen wordt de opbrengst van de eigenarenbelasting in het eerste jaar verlaagd met 8,89%. De gebruikersbelasting wordt ingevoerd met die 8,89%, plus 22,5% om de inkomstenderving leegstand en woondelenvrijstelling te compenseren, totaal 10,89%. Met het risico van faillissementen is dan nog geen rekening gehouden.

De uitvoering van het amendement levert derhalve een diffusere en meer onzekere belastingheffing op. De invloed op de inkomsten wordt beperkter, omdat de invloed op leegstand of faillissementen gering, zo niet nihil, is. Voor gebruikers van niet-woningen levert deze maatregel een lastenverzwaring op. In veel langjarige huurcontracten zal een deel van de (eigenaren) OZB door de eigenaar doorberekend zijn in de huur. Als de verschuiving plaats gaat vinden, zullen deze contracten niet opgebroken worden en betaalt de huurder wellicht "dubbel". Ook voor de gemeente worden de lasten verzaamd. Ingeschat wordt dat er zo'n 200 extra bezwaarschriften zullen worden ingediend. De kosten van de afhandeling daarvan bedragen ongeveer € 50.000, nog los van proceskostenvergoedingen aan met name No-Cure-No-Pay-bureaus.

VERVOLG

Het college zal, ondanks de bedenkingen, vanzelfsprekend het raadsbesluit op deze manier uitvoeren. Bij de tarievennota zal daartoe het definitieve voorstel tot vaststelling van de Verordening OZB bij uw raad worden ingediend.

BIJLAGEN

- Amendement A32
- Reactie college op amendement A32
- Onderzoeksopdracht OZB niet-woningen