gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

27 JAN. 2021

Cluster	Financiën en Administratie
Contactpersoon	M. Jak
Telefoon	0900 1852
Uw brief	
Ons kenmerk	X.2021.00123
Bijlage(n)	Geen
Onderwerp	Informatie over gebruikerstarief OZB niet woningen op 0 zetten

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens het raadsplein van 5 november 2020 is gesproken over een amendement van de fractie van GroenLinks: "Het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelastingen (OZB) niet-woningen bij de eigenaar te innen in geval van leegstand."
Het amendement is niet ingediend omdat bovenstaande wettelijk niet uitvoerbaar is. Tijdens het raadsplein is wel door het college een brief toegezegd met de uitwerking (voor- en nadelen) om het gebruikersdeel van de OZB niet-woningen in 2022 te laten vervallen.
Ook is tijdens het raadsplein de vraag gesteld of het gebruikersdeel OZB niet-woningen pas na minimaal één jaar leegstand in rekening gebracht kan worden bij de eigenaar. Met deze brief wordt u hierover geïnformeerd.

In veel winkelstraten in steden in Nederland zien we de tendens van winkelleegstand. Voor een deel dreigt dit een structureel karakter te krijgen. In de huidige systematiek van de OZB worden niet-woningen die leeg staan minder belast. Alleen het eigenaarsdeel wordt geheven, het gebruikersdeel kan wettelijk niet geheven worden. In een aantal gemeenten in Nederland wordt getracht leegstand te ontmoedigen en wordt een nieuwe invulling van de locatie gestimuleerd door het gebruikers OZB niet-woningen af te schaffen en toe te voegen aan het eigenaarsdeel. Het tarief voor OZB-gebruiker niet-woningen wordt dan op 0% gezet.
Op de vraag of het gebruikersdeel OZB niet-woningen pas na minimaal één jaar leegstand in rekening gebracht kan worden bij de eigenaar is het antwoord dat het wettelijk niet mogelijk is. De belasting wordt namelijk geheven naar de situatie van 1 januari van eigenaren en-/of gebruikers van het pand. Bij leegstand is er geen gebruikersbelasting.

Waarom overhevelen OZB gebruik naar OZB-eigenaar?
Bij gehele tarief overheveling van OZB gebruik naar OZB-eigendom wordt volledige OZB ontvangen voor leegstaande panden. Het leegstandspercentage heeft namelijk geen invloed meer op de uiteindelijke opbrengst. Ook is het mogelijk om de opbrengst aan OZB

nauwkeuriger te begroten in verband met het vervallen van de leegstandsinschatting. Bij een gelijkblijvende begroting gaan de lasten voor een eigenaar die ook gebruiker is omlaag. Tevens wordt bereikt dat sportaccommodaties ook geen gebruikersbelasting meer hoeven te betalen.

Gevolgen voor de eigenaren die geen gebruiker zijn
Eigenaren zullen de toegenomen kosten vaak verrekenen in de huurprijs. Dit is afhankelijk van de wijze waarop eventuele verrekening van de OZB in het huurcontract is geregeld. In veel huurcontracten is namelijk geregeld dat de OZB voor rekening komt van de huurder, ook als de aanslag aan de eigenaar is gericht.

Gevolgen voor de eigenaren van niet-woningen met woondelen
Ten gevolge van het 'amendement de Pater - van der Meer' worden sinds 2006 de woondelen van niet-woningen niet meer betrokken in de berekening van het OZB-gebruikersgedeelte. Dit betreffen, naast de woning zelf, ook alle waarde-onderdelen welke dienstbaar zijn aan de woning. Te denken valt onder andere aan de grond bij de woning, de berging en eventueel de garage. De totale omvang in onze gemeente van de WOZ-waarde aan woondelen bij niet-woningen is voor 2021 geschat op € 93.239.190.
Bij afschaffing van de OZB gebruikers-niet woning ontstaat een nadeel voor de eigenaar-gebruiker van een niet woning. De vrijstelling van de woondelen geldt niet voor de OZB eigenaren niet-woningen.
Dit is een nadelig effect voor eigenaren-gebruikers van een niet-woning met woondelen. Dit nadeel heeft geen effect voor de opbrengst van de gemeente, omdat het effect wordt meegenomen in de berekening van het tarief OZB-eigenaren niet-woningen.

Het effect op het tarief 'eigenaar niet-woning'
Als besloten wordt tot het op 0% stellen van het tarief OZB-gebruikers niet-woningen (de facto afschaffen van de OZB-gebruikers niet-woningen) dan moeten de wegvallende inkomsten uit de OZB-gebruikers worden goedgemaakt door een verhoging van het tarief OZB-eigenaren niet-woningen. Op basis van de geraamde totale opbrengst van de OZB niet-woningen in 2021 van € 58.788.300 zou het tarief OZB-eigenaren niet-woningen op 0,58579% komen. Nu is het tarief OZB-eigenaren niet-woningen 2021 vastgesteld op 0,33014%. Het tarief zou stijgen met ongeveer 77%.
Het tarief gebruikers niet-woningen is voor 2021 vastgesteld op 0,30685%, wat betekent dat een eigenaar-gebruiker in totaal 0,63699% (0,30685+0,33014) van de WOZ-waarde als OZB betaalt. Door het afschaffen van de OZB-gebruikers, daalt het percentage met 0,05120%. Het verschil met de hiervoor genoemde 0,58579% komt door het vervallen van de correctie wegens leegstand. Voor een eigenaar-gebruiker van een pand met een waarde van € 1 miljoen zou de aanslag ongeveer € 500 lager worden. Verder wordt het verschil veroorzaakt door het vervallen van de vrijstelling voor gebruikers van niet-woningen met daarin een woongedeelte.

Aanslagoplegging
De aanslagen zullen worden opgelegd bij de eigenaren van niet-woningen en de eigenaren kunnen of zullen dit doorbelasten aan hun huurders. Het staat de eigenaren vrij om door te belasten wat zij willen. De eigenaren vragen huur per vierkante meter, daar hebben we als gemeente geen grip op.
Het afschaffen van de OZB voor gebruikers van niet-woningen leidt er niet toe dat er geen beschikkingen meer verzonden hoeven te worden.

Conclusie
Het laten vervallen van het gebruikersdeel OZB niet-woningen in 2022 heeft als financieel effect dat het tarief voor de eigenaar stijgt met 77%. De verwachting is dat de eigenaren van niet woningen de hogere lasten gaan verwerken in huurcontracten. De verwachting is niet dat het eigenaren gaat aanmoedigen om de leegstand tegen te gaan.
Bij het afschaffen van het gebruikersdeel OZB niet-woningen ontstaat een nadeel voor eigenaren-gebruikers van niet-woningen met woondelen. Dit betreft onder andere veel agrarische objecten. Wij vinden het niet wenselijk dat deze groep belastingplichtigen benadeeld wordt.
Om bovenstaande redenen adviseren wij de raad om het gebruikersdeel OZB niet-woningen niet af te schaffen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	b/a
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven