Mededeling aan de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum	:	27 juni 2024
Onderwerp	:	Toezeggingen n.a.v. de commissie P&C van 18 en 19 juni 2024
Portefeuillehouder	:	Jan van Weperen
Domein	:	Planning & Control

Kennis te nemen van

De beantwoording van de toezeggingen zoals die gedaan zijn in de commissievergadering P&C op 18 en 19 juni 2024. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. Toelichting OZB
2. Toelichting energielasten
3. Onderbouwing mogelijkheden en onmogelijkheden eigenaarschap gemeente van de Miente
4. Toekomstvisie en marktonderzoek bedrijventerreinen
5. Rente
6. Gevolgen meicirculaire

De onderbouwing van de hervormingsagenda en de terugkoppeling over de klachten Valys is niet in deze mededeling verwerkt maar volgt later.

Inleiding

In de commissievergadering van 18 en 19 juni zijn een aantal toezeggingen gedaan en vragen gesteld. We hebben de beantwoording hiervan gebundeld in één mededeling.

Kernboodschap

1. Toelichting OZB

In de Kaderbrief 2025 hebben wij voorstellen gedaan voor het verhogen van de OZB in de jaren vanaf 2025. In onderstaand overzicht geven wij een toelichting op wat dit precies inhoudt.

<u>Woningen</u>

De begrote OZB opbrengst woningen in 2024 is € 2,6 miljoen. Wij stellen voor om de opbrengst OZB woningen te verhogen met € 100.000 in 2025 oplopend naar € 400.000 in 2028. Dit is boven op de reguliere verhoging door indexatie van 2,8%. De extra verhoging betekent de volgende percentuele stijging:

- 3,8% in 2025 (ten opzichte van alleen indexatie in 2025)
- 3,6% in 2026 (ten opzichte van 2025 inclusief indexatie en verhoging)
- 3,5% in 2027 (ten opzichte van 2026 inclusief verhoging)
- 3,5% in 2028 (ten opzichte van 2027 inclusief verhoging)

Voor een woning met een WOZ waarde van € 300.000 betekent dit het volgende:

- OZB 2024: € 222
- OZB 2025 met alleen indexatie: € 229
- OZB 2025 met indexatie en verhoging: € 237
- OZB 2026 met verhoging: € 246
- OZB 2027 met verhoging: € 254
- OZB 2028 met verhoging: € 263

Het gemiddelde landelijke tarief van woningen in 2024 was 0,0909% (bron Coelo, atlas lokale lasten). Het tarief van woningen in 2024 was voor Ooststellingwerf 0,0741%. Bij een WOZ waarde van € 300.000 betekent dit (in 2024) een OZB van € 222. Bij het gemiddelde landelijke tarief van 0,0909% betekent dit bij een WOZ waarde van € 300.000 een OZB van € 273 in 2024.

<u>Niet-woningen</u>

De begrote OZB niet-woningen in 2024 is € 0,7 miljoen. Wij stellen voor om de opbrengst OZB niet-woningen te verhogen met € 250.000 te verhogen in 2025 oplopend naar € 1.000.000 in 2028. Dit is

bovenop de reguliere verhoging door indexatie van 2,8%. De extra verhoging betekent de volgende percentuele stijging:

- 35,1% in 2025 (ten opzichte van alleen indexatie in 2025)
- 26,0% in 2026 (ten opzichte van 2025 inclusief indexatie en verhoging)
- 20,6% in 2027 (ten opzichte van 2026 inclusief verhoging)
- 17,1% in 2028 (ten opzichte van 2027 inclusief verhoging)

Eigenaren niet-woningen

- Tarief eigenaren niet-woningen 2024 Ooststellingwerf: 0,0915%
- Tarief eigenaren niet-woningen 2024 landelijk gemiddelde: 0,3272% (bron Coelo)

Met een WOZ-waarde van bijvoorbeeld € 500.000 betaalde de eigenaar van de niet-woning in Ooststellingwerf in 2024 € 478. Landelijk gemiddeld was dit € 1.860. Met de voorstelde verhogingen betekent dit het volgende:

- OZB 2024: € 478
- OZB 2025 met alleen indexatie: € 491
- OZB 2025 met indexatie en verhoging: € 664
- OZB 2026 met verhoging: € 836
- OZB 2027 met verhoging: € 1.009
- OZB 2028 met verhoging: € 1.181

Gebruikers niet-woningen

- Tarief gebruikers niet-woning 2024 Ooststellingwerf: 0,0793%
- Tarief gebruikers niet-woning 2024 landelijk gemiddelde: 0,2333% (bron Coelo)

Met een WOZ-waarde van bijvoorbeeld € 500.000 betaalde de gebruiker van de niet-woning in Ooststellingwerf in 2024 € 397. Landelijk gemiddeld was dit € 1.167. Met de voorstelde verhogingen betekent dit het volgende:

- OZB 2024: € 397
- OZB 2025 met alleen indexatie: € 408
- OZB 2025 met indexatie en verhoging: € 551
- OZB 2026 met verhoging: € 695
- OZB 2027 met verhoging: € 838
- OZB 2028 met verhoging: € 981

2. Toelichting energielasten

Hieronder staat een toelichting over de huidige raming van de energielasten

Na de historisch hoge energietarieven in 2023, is door de dalende prijzen het budget voor energie in 2024 met € 200.000 verlaagd. Dit is niet zo expliciet terug te vinden in de programmabegroting 2024 omdat het op diverse plaatsen wordt verantwoord. Op basis van de huidige verwachting is het budget voor 2024 toereikend. De eerste berichten over de energietarieven 2025 zijn dat de tarieven voor 2025 verder zullen dalen. Als dit inderdaad de werkelijke tarieven worden kan het budget met € 100.000 naar beneden worden bijgesteld.

3. Onderbouwing mogelijkheden en onmogelijkheden eigenaarschap gemeente van de Miente

Hieronder staat informatie over het eigenaarschap (en de mogelijkheden en onmogelijkheden daarvan) van de Miente

Het is al heel wat jaren bij ons het uitgangspunt dat beheer en exploitatie zoveel mogelijk bij een andere partij wordt belegd. Omdat ook de kennis en expertise bij de andere partij ligt. Het economisch claimrecht ligt dan bij de gemeente, maar het juridisch eigendom bijvoorbeeld bij een stichting.

Over de situatie bij de Miente: btw technisch maakt dit geen verschil. Hier is eigendom niet van belang, maar het gebruik is van belang. En dat is in beide eigendomssituaties in principe het zelfde.

Als wij eigenaar zouden zijn van de Miente kunnen we tot 60% van de WOZ waarde afschrijven. Een deel van de investering heeft betrekking op het gebouw zelf, namelijk € 2,5 miljoen (dit is exclusief inrichting van het gebouw etc.). De afschrijvingslast die hieruit voortkomt is € 63.000 per jaar. Als we eigenaar worden en afschrijven tot 60% van de WOZ waarde gaan we er vanuit dat de WOZ waarde op ongeveer 60% van de

nieuwbouwwaarde ligt. De restwaarde komt daarmee op ruim € 900.000. De afschrijving wordt daarmee bijna € 23.000 lager (doordat we afschrijven met een restwaarde) ten opzichte van volledig afschrijven tot nul. Daar staan weer andere beheer- en eigenaarslasten en verplichtingen tegenover. Zoals dat we verantwoordelijk worden voor het personeel, vrijwilligers, flexibele verhuur, de horeca en het onderhoud van het gebouw. Deze taken worden nu door vrijwilligers van de Miente uitgevoerd. Daarnaast hebben we het gebouw (verschillende percelen) nu ook niet in eigendom.

Het bestuur van stichting De Miente heeft beheer en exploitatie van de Miente goed op orde, is enthousiast over de plannen rondom de culturele Bruisplek, in combinatie met dorpshuisactiviteiten. Er is in die zin ook geen aanleiding om het eigendom te wijzigen.

4. Toekomstvisie inclusief marktonderzoek bedrijventerreinen
Hieronder staat het antwoord op de vraag of het mogelijk is diverse onderzoeken te combineren
In de toekomstvisie schetsen we hoe we willen dat Ooststellingwerf er in 2040 uit ziet. Een realistisch en tot de verbeelding sprekend toekomstbeeld. Hierbij maken we ook gebruik van de bestaande beleidsdocumenten Natuurlijk maken we ook de vertaling naar de keuzes die we moeten maken om daar te komen. Naast ambtelijke inzet (reguliere formatie) vraagt dit de inzet van een extern bureau die ons hierin begeleidt. Daarnaast is budget nodig om (markt)onderzoek te laten doen in het licht van de toekomstvisie, bijvoorbeeld naar de (uitbreidings)behoefte aan bedrijventerreinen. Het is mogelijk om in totaal € 165.000 beschikbaar te stellen waarbij voorstel 3.4c. uit de oorspronkelijke kaderbrief (€ 50.000 voor marktonderzoek bedrijventerreinen) komt te vervallen.

5. Rente
Hieronder geven wij een toelichting op de geraamde rente voor de (her)financieringen.
In de begroting 2024 hebben we rekening gehouden met een financieringsbehoefte (voornamelijk herfinanciering) van € 20 miljoen. Er is rekening gehouden met een rentepercentage van 3%. Het huidige rentepercentage (als we nu zouden financieren) ligt nog steeds rond 3%.

6. Meicirculaire.
Hieronder staan de structurele gevolgen van de meicirculaire:
2025: € 805.000 positief
2026: € 187.000 negatief
2027: € 121.000 negatief
2028: € 29.000 positief