voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 4 juli 2016

onderwerp	Beantwoording motie SP verschuiving OZB-niet woningen
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Dijk, J van (Jan) 2664
eenheid/afdeling	Concernstaf CSADV

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van:
De consequenties van het verschuiven van het OZB gebruikersdeel van niet-woningen naar het OZB eigenaarsdeel van niet-woningen.

voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 20 april 2016

Onderwerp	Beantwoording motie SP verschuiving OZB-niet woningen
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder J.E. Brink

Informant J. van Dijk
Eenheid/Afdeling Concernstaf/CSADV
Telefoon 038 498 2664
Email J.van.Dijk@zwolle.nl

Bijlagen 1. Motie SP

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De consequenties van het verschuiven van het OZB gebruikersdeel van niet-woningen naar het OZB eigenaarsdeel van niet-woningen.

Datum 20 april 2016

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Bij de behandeling van de perspectiefnota 2016-2019 op 15 juni 2015 heeft de raad de motie van de SP aangenomen over het verschuiven van het OZB gebruikersdeel van niet-woningen naar het OZB eigenaarsdeel van niet-woningen. De motie verzoekt het college de consequenties van deze verschuiving in kaart te brengen en de raad daarover te informeren zodat bij de PPN in 2016 een besluit kan worden genomen over een mogelijke verschuiving.
Via deze informatienota geven wij inzicht in de gevolgen van de verschuiving. De besluitvorming maakt onderdeel uit van de behandeling van de perspectiefnota 2017-2020. In het hoofdstuk financiën van de perspectiefnota is hierover een passage opgenomen en adviseren wij geen verschuiving door te voeren omdat dit voor bepaalde categorieën behoorlijke nadelige financiële gevolgen heeft.

Kernboodschap
Geen verschuiving van het gebruikersdeel op OZB niet-woningen naar eigenaarsdeel OZB niet-woningen door te voeren.

Consequenties
De gevolgen van de omzetting van het gebruikersdeel van de OZB op niet-woningen naar het eigenaarsdeel op niet-woningen bij een gelijkblijvende ozb-opbrengst zijn:
Positieve effecten:

- De aanslagoplegging wordt eenvoudiger. De administratieve voordelen zijn beperkt. De uitvoering van de aanslagoplegging is belegd bij GBLT en het onderscheid in gebruiker- en eigenaarsdeel wordt behalve voor de gemeente ook voor het waterschap uitgevoerd. Daarnaast zijn gegevens nodig voor het gebruikersdeel riool, die vooral onder de niet-woningen voorkomen. Dit betekent dat de uitvoeringskosten c.q. administratieve lasten nauwelijks zullen wijzigen
- Mogelijk geeft het een (beperkte) impuls om de leegstand tegen te gaan. Of de verschuiving een prikkel geeft om de leegstand te beperken is moeilijk te beoordelen. Het zal in ieder geval niet nadelig uitpakken. Bij een pand met een waarde van € 1 mln. ontstaat er voor de eigenaar op jaarbasis een nadeel van € 2.150. Ten opzichte van de werkelijk huurwaarde is dit een relatief gering bedrag.
- Bij een gelijkblijvende opbrengst gaat het heffingspercentage (tarief) omlaag, dat geeft voor eigenaren tevens gebruiker een voordeel van ca. 7%.

Negatief: effecten

- Voor eigenaren geen gebruiker betekent het een nadeel van 68% en is het de vraag of de hogere OZB last doorgelegd kan worden naar de huurder. Gelet op de vaak langjarige huurcontracten en maximale huurstijgingen kunnen deze lasten niet automatisch worden doorberekend.
- Op dit moment zijn er twee categorieën niet woningen wettelijk vrijgesteld voor het OZB gebruikersdeel op het woningdeel, te weten: bouwgronden (gemeente en particulier) en gemengde bedrijven (combinatie bedrijf en woning). Door de verschuiving van het gebruikersdeel naar het eigenaarsdeel gaan deze categorieën fors meer betalen, zonder dat daar compensatie tegenover staat. Differentiatie binnen een OZB tarief (in dit geval eigenaarsdeel niet-woningen) is niet mogelijk.

  - Bouwgronden: voor de gemeentelijke begroting pakt dit nadelig uit omdat de totale opbrengst gelijk blijft, maar een hogere doorbelasting aan de bouwgronden zal plaatsvinden. Bijvoorbeeld bij een WOZ-waarde van € 10 mln. is de extra last voor de grondexploitatie € 21.500.
  - Bij de gemengde bedrijven ligt het complexer. Bedrijven waarvan het woongedeelte 70% of meer van de totale WOZ-waarde is worden aangeslagen voor het woningtarief. De verschuiving heeft derhalve geen invloed op deze categorie.
  - Bij gemengde bedrijven waarvan het woongedeelte minder dan 70% van de WOZ-waarde uitmaakt ontstaat afhankelijk van de verhouding woning of bedrijf een maximale stijging van 34%, omdat deze categorie onder de niet-woningen valt.
- Het opbrengstverlies vanwege leegstand is de afgelopen jaren (op begrotingsbasis) verhoogd van gemiddeld 7% in 2009 naar 10%-12% nu. Indien besloten wordt de verschuiving naar het eigenaarsdeel door te voeren binnen de voorwaarde van gelijkblijvende opbrengst dan kan de opbrengstderving vanwege meer dan gemiddelde leegstand niet worden hersteld. Dit vanuit de veronderstelling dat de leegstand op termijn zal afnemen.

<u>Andere gemeenten:</u>
Uit het COELO Rapport woonlasten 2016 blijkt (voor zo ver wij kunnen nagaan) dat vier gemeenten geen OZB op het gebruikersdeel van niet woningen heffen, te weten: Lelystad, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk (ZH) en Nijmegen. Rijswijk en Leidschendam-Voorburg hebben in 2016 het gebruikersdeel verschoven naar het eigenaarsdeel en Lelystad heeft de verschuiving de afgelopen vijf jaar gefaseerd doorgevoerd. Ook Nijmegen heeft besloten het gebruikersdeel op OZB niet-woningen vanaf 2016 in drie jaar af te bouwen.
De motiveringen van de gemeenten zijn verschillend. Leidschendam-Voorburg heeft als motivering dat leegstand leidt tot minder opbrengsten, terwijl Rijswijk hoopt dat er een prikkelwerking van uitgaat om de leegstand terug te dringen. Nijmegen verwacht een effectieve prikkel op de leegstand tegen te gaan, maar boekt ook een meeropbrengst in van € 0,5 mln. omdat de opbrengstderving vanwege leegstand wegvalt.

<u>Constatering:</u>
De financiële gevolgen van bepaalde groepen wegen niet op tegen de geringe administratieve voordelen bij zowel gemeente als bedrijven. Daarnaast verwachten wij dat het verminderen van de leegstand door andere factoren dan door het OZB gebruikersdeel worden bepaald

Communicatie
Onderdeel van de perspectiefnota 2017-2020.

Vervolg
Onderdeel van de perspectiefnota 2017-2020.

Openbaarheid
Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 20 april 2016

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.