

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Belastingen

ons kenmerk 20.000566	uw kenmerk	bijlage	behandeld door T. Zondag	BSN
datum 5 maart 2020	telefoon 14 0591	fax	e-mail gemeente@emmen.nl	

Onderwerp Onderzoek leegstandsbelasting

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van de begroting 2020 op 4 november 2019 is door wethouder Rink toegezegd een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het gebruikersdeel van de OZB van bedrijfspanden bij een leegstand van meer dan 1 jaar bij de eigenaar in rekening te brengen. Aanleiding was een motie van GroenLinks om een leegstandsbelasting in te voeren om ervoor te zorgen dat eigenaren van commercieel onroerend goed geprikkeld worden de panden te bezetten om leegstand tegen te gaan. De motie is naar aanleiding van deze toezegging ingetrokken.

Vooraf

De Gemeentewet geeft een limitatieve opsomming van de gemeentelijke belastingen. Dat houdt in dat alleen de in deze wet genoemde belastingen mogen worden ingevoerd door een gemeente. Zo mag een gemeente bijvoorbeeld wel een hondenbelasting invoeren, maar niet een kattenbelasting. Een specifieke leegstandsbelasting mag niet, want die wordt niet genoemd. Er zijn echter binnen de huidige wetgeving andere maatregelen denkbaar, dat is al min of meer aangegeven door wethouder Rink.

Huidige situatie

OZB Gebruik bestaat alleen nog bij niet-woningen. De groep niet-woningen bestaat ook uit kantoren, scholen, ziekenhuizen, een deel van de verplegings- en verzorgingstehuizen, gemeentelijke gebouwen, bouwkavels etc. vallen binnen deze groep. Dat noemen we 'alles wat niet als woning gekwalificeerd kan worden'. Dat betekent dat een mogelijke maatregel voor al deze objecten geldt.

Als er sprake is van leegstand kan geen gebruiker worden aangewezen. Er volgt dus geen aanslag voor het gebruik. Als er leegstand optreedt, zou dit inkomstenderving voor de gemeente kunnen betekenen. Deze inkomstenderving is ongewenst en bovendien moeilijk te voorspellen. De situatie op 1 januari van het belastingjaar is bepalend, het is dus ook nog een 'dagkoers'. Om dit op te lossen wordt bij de vaststelling van het tarief rekening gehouden met de op het moment van vaststelling geconstateerde leegstand.

Dit is gebruikelijk bij de meeste gemeentes. Dat betekent dat de andere gebruikers van de niet-woningen moeten betalen voor de leegstaande objecten.

Voorbeeld: in het tarief van 2020 is rekening gehouden met leegstand van niet-woningen met een totale WOZ-waarde van ruim € 220 miljoen. Dat is meer dan 11% van de totale WOZ-waarde van de niet-woningen. Dat zijn ruim 1.000 objecten. Dat leidt tot een verhoging van het tarief met 10,6%.

Mogelijke oplossingen

Een aantal gemeentes heeft voor een andere oplossing gekozen. Zo hebben de gemeentes Almere, Voorburg-Leidschendam en Nijmegen de OZB Gebruik voor niet-woningen afgeschaft of hebben het tarief op € 0,00 gezet. Ze verhogen het tarief OZB eigendom om de gemiste inkomsten te compenseren. Het risico van leegstand komt dan bij de eigenaren te liggen.

Voordelen van deze maatregel

1. *De gebruikers hoeven niet meer te betalen voor de andere objecten die geen gebruiker hebben.*

De mogelijkheid bestaat wel dat de eigenaren het leegstandrisico in al hun huren gaan doorberekenen.

2. *Door de gemeente hoeft het gebruik van niet-woningen voor de OZB heffing niet meer te worden bijgehouden.*

Gebruik van niet-woningen is ingewikkeld bij te houden. De KvK is niet voldoende als informatiebron. We verwachten dat meldingen en verzoeken van gebruikers en eigen controles relevante informatie opleveren.

3. *De eigenaren worden mogelijk gestimuleerd om leegstand actief tegen te gaan.*

In de afwegingen van (grote institutionele) verhuurders zal de te betalen OZB een rol spelen, maar het is niet duidelijk hoe groot die rol is. In Voorburg-Leidschendam heeft de gemeente de indruk dat de leegstand is afgenomen, maar het economisch herstel heeft daarbij zeker ook een rol heeft gespeeld.

4. *Voor een nieuwe huurder wordt het vestigen misschien goedkoper.*

De te betalen OZB kan onderdeel worden van de onderhandelingen, nu ligt deze verplichting op voorhand vast.

Nadelen van deze maatregel

1. *De gebruikers van een woongedeelte in een niet-woning (gemengde objecten) worden betrokken in de heffing.*

Zij zijn via een artikel in de Gemeentewet vrijgesteld van de gebruikersheffing. Daarbij wordt de waarde van het woongedeelte buiten beschouwing gelaten bij de heffingsmaatstaf voor de gebruikersheffing, dit betreft de zogenaamde De Pater-vrijstelling. Deze is juist ingevoerd om deze bewoners in dezelfde positie te brengen als bewoners van woningen (die betalen ook geen OZB gebruik). De vrijstelling geldt voor bedrijfspanden, boerderijen, tuinbouwbedrijven etc. met woongedeelte, maar ook een deel van de verzorgings- en verpleegtehuizen.

Als dit wordt afgeschaft en de gederfde opbrengst overgeheveld wordt naar de eigenarenbelasting, moeten zij, als ze er zelf wonen, ook de lasten van de gebruiksbelasting betalen, of, als ze verhuurder zijn, dit doorbelasten aan hun huurders.

Dat is ongewenst, bij de huidige wetgeving is dit ongewenste gevolg niet op te lossen.

2. *De maatregel zal misschien tot onrust onder (grote institutionele) verhuurders leiden.*

Het risico van leegstand komt bij deze partijen te liggen. Bovendien is het niet in alle gevallen duidelijk of het contractueel mogelijk is de te betalen belasting te verhalen op huurders.

3. *Emmen zou als vestigingslocatie minder aantrekkelijk kunnen worden.*

Het is als punt 4. bij de voordelen genoemd, maar daar is al aangegeven dat dit maar één aspect is van de afweging die partijen maken bij het kiezen van een vestigingslocatie.

4. *Voor het imago van Emmen is de maatregel misschien schadelijk.*

Dit geldt wellicht voor verhuurders, voor huurders kan het omgekeerde gelden.

5. *De maatregel raakt een groot aantal sectoren die geen relatie hebben met het op te lossen probleem.*

De categorie niet-woningen is zeer divers. Het probleem dat opgelost moet worden, betreft maar een beperkt deel van deze groep.

Relatie met andere heffingen

Het voordeel dat het gebruik niet meer hoeft te worden bijgehouden is maar zeer klein. Ook de Rioolheffing en de Reclamebelasting hebben te maken met gebruikers. Bij de Rioolheffing kan ook het gebruik worden afgeschaft, maar bij de invoering is zeer nadrukkelijk gekozen om ook de gebruikers hierin te betrekken, onder het motto: "de vervuiler betaalt".

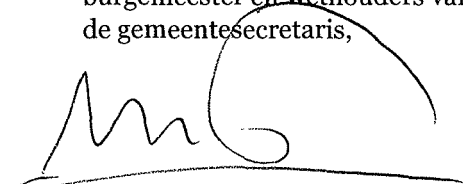
Bij de Reclamebelasting is het begrip vestiging bepalend en dat is gedefinieerd als een onroerende zaak in de zin van de wet WOZ, die door een bedrijf of organisatie wordt gebruikt. Het afschaffen van het gebruik, gecombineerd met een verschuiving naar de eigenaar, lijkt juridisch zeer risicovol.

Conclusie

In het bovenstaande is uitgebreid ingegaan op de vraag of afschaffing van de OZB voor gebruikers een bijdrage kan leveren aan de oplossing van het probleem van de leegstand. Het is niet met zekerheid te zeggen of de maatregel de leegstand van (vooral) winkels zal tegengaan, terwijl er voor de gemeente geen financieel of uitvoeringstechnisch voordeel mee gepaard gaat en het een ongewenst effect heeft op de woonlasten van gemengde objecten. We zullen deze maatregel daarom niet doorvoeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,



M. Plantinga-Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout