



Onderwerp OZB-tarief niet-woningen 2017

Steller A. Hageman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 73 22 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 6190599

Datum 17-02-2017 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Het is u wellicht niet ontgaan dat de aanslagen onroerendezaakbelasting (OZB) dit jaar niet zoals gebruikelijk in januari zijn verstuurd. Reden is dat wij het proces van aanslagoplegging enkele weken geleden stopgezet hebben. Dit hebben wij gedaan om ons te beraden op de gevolgen die de op 9 november 2016 door u vastgestelde OZB-tarieven voor niet-woningen hebben op de OZB-lasten voor het midden- kleinbedrijf in de stad.

Bij de vastgestelde tarieven stijgt de *gemiddelde* OZB-aanslag voor zowel woningen als niet-woningen in 2017 met 1,04%. Dit is het percentage van de nominale compensatie. Maar als we inzoomen op wat er binnen de categorie niet-woningen gebeurt met het midden-en kleinbedrijf dan zien we een forse afwijking. De OZB-lasten voor deze ondernemers stijgen met ongeveer 6%. Wij zien dit als een onevenredige lastenstijging en hebben binnen het college gezocht naar een mogelijkheid om die stijging te beperken. Maar voordat we dat doen, gaan we in op de systematiek van de berekening van de OZB-tarieven

Systematiek berekening OZB-tarieven

De OZB-tarieven zijn de uitkomst van een rekensom waarbij de begrote OZB-opbrengst wordt gedeeld door de totale WOZ-waarde. De begrote opbrengst van € 63.872.000,-- (woningen € 21.329.000,-- en niet-woningen € 42.543.000,--) is een gegeven afkomstig uit de begroting 2017. De totale WOZ-waarde verschilt van jaar tot jaar, afhankelijk van de uitkomsten van de taxaties. De tarieven fungeren als correctiemechanisme. Zij worden jaarlijkse aangepast om te voorkomen dat de OZB-opbrengst gaat meebewegen met de stijging of daling van de totale WOZ-waarde. Uitgaande van een gelijkblijvende OZB-opbrengst geldt bij de tariefberekening de volgende vuistregel:

- als de totale WOZ-waarde stijgt, daalt het tarief;
- als de totale WOZ-waarde daalt, stijgt het tarief.

Waarom stijgt de OZB-aanslag voor de meeste niet-woningen?

De begrote opbrengst 2017 is in vergelijking met de voor 2016 begrote opbrengst nauwelijks gewijzigd (opbrengst 2017 is opbrengst 2016 + 1,04% nominale compensatie). De totale WOZ-waarde niet-woningen is echter gedaald.

Niet over de hele linie maar als gevolg van een waardedaling van een klein deel van de niet-woningen (de kantorensector en een aantal grote objecten, meer in het bijzonder DUO en de ziekenhuizen). Wij hebben u hierover geïnformeerd in de voortgangsrapportages 2016.

Deze waardedaling is het gevolg van een stapeling van (deels externe) factoren:

- afwaardering van UMCG en Martiniziekenhuis n.a.v. aanpassingen in de landelijke taxatiewijzer¹ en afwaardering van DUO n.a.v. uitspraak Rechtbank Noord Nederland (in totaal - 90 mln. euro);
- ontwikkelingen op de kantorenmarkt, m.n. daling van verkoopprijzen, leegstand en kantoorpanden die zijn omgebouwd tot woonruimte (- 94 mln. euro).

Als met minder WOZ-waarde eenzelfde opbrengst gerealiseerd moet worden dan moet in de systematiek voor de tariefberekening het tarief verhoogd worden. Dit is wat er in 2017 gebeurd is. Het verlies aan WOZ-waarde bij een specifieke groep niet-woningen dat zich in 2016 manifesteerde, is voor 2017 gecompenseerd door een tariefverhoging voor alle niet-woningen. Aldus wordt de geraamde OZB-opbrengst 2017 gerealiseerd. Het gevolg is echter wel dat de OZB-aanslag voor het Groningse midden- kleinbedrijf met ongeveer 6% gaat stijgen. Hieronder een voorbeeld dat illustreert hoe WOZ-waarde en tarief op elkaar in werken.

Stel een bedrijfspand heeft in 2016 een WOZ-waarde van € 1.700.000,-- Bij de voor 2016 geldende OZB-tarieven voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen (in totaal 0,8306% van de WOZ-waarde) is de OZB-aanslag € 14.120,--. In 2017 is de WOZ-waarde van dit pand gedaald naar € 1.650.000,-- Bij de voor 2017 geldende tarieven (in totaal 0,9114% van de WOZ-waarde) is de OZB-aanslag € 15.038,--. De OZB-aanslag stijgt met 6,5%

Dit voorbeeld is illustratief voor de ontwikkeling van de OZB-lasten voor het midden- en kleinbedrijf als geheel. Het laat overigens ook zien dat een vergelijking van enkel de OZB-tarieven niet zinvol is. Het tarief zegt niets over de hoogte van de aanslag. Daarvoor moet ook gekeken worden naar de WOZ-waarde van een pand.

Bestuurlijke afweging

Met de in november 2016 vastgestelde tarieven wordt de voor 2017 geraamde OZB-opbrengst weliswaar gerealiseerd maar het gevolg is wel dat de OZB-aanslag voor het Groningse midden- en kleinbedrijf met ongeveer 6% gaat stijgen. In vergelijking met andere grote steden en ook met gemeenten in de regio zijn onze OZB-tarieven voor niet-woningen hoog. Een verdere stijging van de OZB-lasten voor het midden- en kleinbedrijf die niet is ingegeven door een financiële noodzaak maar die als een onvermijdelijk neveneffect voortvloeit uit de systematiek van tariefberekening is in onze optiek niet goed uit te leggen.

¹ Gemeenten bepalen de WOZ-waarde van ziekenhuizen m.b.v. een onder auspiciën van de VNG opgestelde Taxatiewijzer Ziekenhuizen. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de daarin opgenomen kengetallen niet juist zijn. Zij leiden tot een WOZ-waarde die te hoog is. De taxatiewijzer is daarop aangepast.

Zoals we hiervoor uiteengezet hebben, werkt het systeem zo dat we fluctuaties in de waarde van het vastgoed opvangen via een verhoging of verlaging van de tarieven. In de oplossing die we voor ogen hebben, maken we onderscheid tussen de verlaging van de WOZ-waarde van de ziekenhuizen en DUO en de verlaging van de WOZ-waarde van de kantorensector. Die eerste waardedaling is niet het gevolg van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt die normaliter via de tarieven gecompenseerd worden maar vloeit voort uit op zichzelf staande uitspraken van de rechter. Wij vinden het niet gerechtvaardigd om het midden- en kleinbedrijf voor deze 'incidenten' de rekening te presenteren in de vorm van een verhoging van de tarieven. In deze gedachtegang wordt de waardedaling van ziekenhuizen en DUO niet gecompenseerd via de OZB-tarieven voor niet-woningen. Deze tarieven zouden met terugwerkende kracht verlaagd moeten worden. Voor het midden- en kleinbedrijf leidt die tariefverlaging tot een beperking van de lastenstijging. Die wordt geen 6% maar ongeveer 3,5%. De structurele opbrengstderving als gevolg van deze tariefverlaging zal ca. 800 duizend euro bedragen.

De daling van de WOZ-waarde van de kantoren is het gevolg van ontwikkelingen op de kantorenmarkt die we normaliter compenseren via de tarieven. De daling van de WOZ-waarde - die we kunnen beschouwen als een restant van de economische crisis - is echter dermate groot dat we naar onze mening een gebaar naar deze ondernemers moeten maken. Door voor 2017 de waardedaling niet volledig maar slechts voor de helft te compenseren via de tarieven zorgen we voor een zachte landing. Het effect is een incidentele extra beperking van de lastenstijging voor het midden- kleinbedrijf van ca. 1,25%. De incidentele opbrengstderving voor 2017 als gevolg van deze aanvullende tariefverlaging zal ca. 400 duizend euro bedragen.

Beide hiervoor uiteengezette maatregelen impliceren een verlaging van de OZB-tarieven voor niet-woningen met terugwerkende kracht. Als deze maatregelen doorgevoerd worden, zal de lastenstijging voor het midden- en kleinbedrijf significant lager uitvallen. Voor 2017 zal die stijging geen 6% zijn maar ca. 2,25% bedragen (waarvan 1% nominale compensatie). Hieronder enkele voorbeelden uit de praktijk die dit illustreren.

	Aanslag 2016*	Aanslag 2017 bij geldende tarieven*	Stijging t.o.v. 2016	Aanslag 2017 na verlaging tarieven*	Stijging t.o.v. 2016
Pand 1	€ 4.427	€ 4.694	6,02%	€ 4.528	2,29%
Pand 2	€ 14.361	€ 15.284	6,43%	€ 14.746	2,68%
Pand 3	€ 1.927	€ 2.032	5,47%	€ 1.961	1,76%

* Eigenaren- en gebruikersdeel

Voor de realisatie van de door ons voorgestelde maatregelen is een besluit van uw raad nodig waarbij de OZB-tarieven voor niet-woningen met terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2017 verlaagd worden. Hierbij de opmerking dat in de OZB-tarieven voor niet-woningen een opslag van 6% is opgenomen voor het Fonds. Als de maatregelen van het college worden geëffectueerd gaan de tarieven voor niet-woningen omlaag en zal het Fonds een lagere uitkering ontvangen. Het gaat om een bedrag van ca. 70 duizend euro.

Financiële consequenties

Het financiële gevolg van de maatregelen die we voor ogen hebben, is een inkomstenverlies van 1,2 miljoen euro voor 2017 en 800 duizend euro voor 2018 e.v. Met ingang van jaarschijf 2017 staat daar een hogere algemene uitkering van 300 duizend euro per jaar tegenover. Door de waardedaling ontvangen we als gemeente een hogere algemene uitkering. Hiermee is nog geen rekening gehouden in de gemeentebegroting 2017. Per saldo bedraagt het nadeel 900 duizend euro in 2017 en 500 duizend euro in 2018 e.v. In een afzonderlijk raadsvoorstel zal worden voorgesteld het nadeel voor 2017 ten laste te brengen van de Algemene Egalisatie Reserve. Het nadeel voor 2018 e.v. nemen we mee bij de voorbereiding van de begroting 2018. Het voordeel op de algemene uitkering lichten we hierna toe.

Algemene uitkering

De totale WOZ-waarde werkt als een negatieve maatstaf door in het gemeentefonds. De gedachte hierachter is dat 'rijke' gemeenten (met een hoge(re) WOZ capaciteit) zelf meer inkomsten kunnen genereren via de OZB en dus een minder hoge vergoeding hoeven te hebben vanuit de algemene uitkering. Door het waardeverlies op onder meer de ziekenhuizen is onze belastingcapaciteit niet-woningen in 2016 en 2017 met 184 miljoen euro gedaald. Een waardedaling van 184 miljoen betekent dat de negatieve maatstaf in het gemeentefonds voor Groningen daalt met circa 300 duizend euro. Anders gezegd, onze uitkering stijgt met circa 300 duizend euro.

De aanpassing van de belastingcapaciteit werkt echter met een vertraging van één jaar door in het gemeentefonds doordat de peildatum voor het gemeentefonds 1 januari t-1 is. De verlaging van de belastingcapaciteit niet-woningen geldt per 1 januari 2016. We merken dit in het gemeentefonds dus vanaf de jaarschijf 2017. Voor zowel de jaarschijf 2017 als de jaarschijf 2018 is het positieve effect op de algemene uitkering ca. 300 duizend euro.

Tot slot

In deze brief hebben wij u geïnformeerd over de achtergronden van de verschuiving van OZB-lasten van de ziekenhuizen, DUO en de kantoren naar het midden- en kleinbedrijf. We hebben ook uiteengezet hoe we een sociaal gebaar kunnen maken naar het midden- en kleinbedrijf in de stad en wat daarvan de financiële consequenties zijn. We hebben dit verder uitgewerkt in een voorstel aan uw raad om de voor 2017 vastgestelde OZB-tarieven voor niet-woningen met terugwerkende kracht te verlagen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink