

Gemeente Rijswijk
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5305
2280 HH RIJSWIJK



Briefnummer: 2015.122

Voorburg, 3 september 2015

Betreft: **OZB niet-woningen**

Geachte raadsleden,

In uw gemeente is het College van B&W van plan de OZB-heffing voor gebruikers op nihil te zetten om vervolgens de OZB-heffing voor eigenaren navenant te verhogen. Als vertegenwoordigende partijen namens vastgoedeigenaren protesteren Vastgoed Belang en IVBN daar met kracht tegen. Wij vinden de eenzijdige afwenteling van lasten buitengewoon onrechtvaardig voor eigenaren / investeerders / beleggers. Gebruikers van kantoor-, winkel- en bedrijfsruimten maken méér nog dan eigenaren gebruik van de voorzieningen, diensten en infrastructuur die de gemeente biedt en hoeven daar in de toekomst nu niet langer meer voor te betalen. Bij eigenaren / investeerders / beleggers zou dan in de toekomst feitelijk het OZB gebruikersdeel in rekening worden gebracht. Het investeringsklimaat in uw gemeente leidt daar ernstige schade door! Naast uw gemeente speelt dit vooralsnog in slechts enkele andere gemeenten en wij hopen dat al deze gemeenten het voorstel niet ten uitvoer brengen. Wij zullen al onze leden uiteraard informeren als uw gemeente er onverhoopt toch toe zou besluiten. Wij zullen ook de vastgoedmarkt informeren welke gemeenten er bewust voor kiezen om de eigenaren feitelijk op te laten draaien voor het gebruikersdeel van de OZB.

De argumentatie die onder de verschillende gemeentelijke voorstellen ligt is feitelijk onjuist. Wij hebben tot nu toe drie hoofdredenen gezien, die echter alle drie tot een non-argumentatie leiden.

Ten eerste zou het innen van het OZB-gebruikersdeel bij de eigenaren (ofwel het OZB-gebruikersdeel op nihil stellen en het eigenarendeel navenant te verhogen) de leegstand bestrijden. Dit voorstel lijkt op het invoeren van een 'leegstandheffing' bij eigenaren van (deels) leegstaande panden. Het zal er echter helemaal niet toe bijdragen dat het leegstandsprobleem sneller wordt opgelost. Vrijwel iedere eigenaar heeft grote financiële schade van de leegstand en hij zal er daarom alles aan doen om weer tot huurinkomsten te komen. De OZB-heffing verhogen op (deels) leegstaande panden heeft wel degelijk een zeer vervelend financieel nadeel, maar levert verder op geen enkele manier een bijdrage aan het oplossen van die leegstand. Wij staan voor dat de gemeente met de betreffende eigenaren van (grotendeels) leegstaande panden in gesprek treedt om gezamenlijk te kijken naar structurele of anders tijdelijke oplossingen die wél een bijdrage leveren aan het verminderen van leegstand. Op landelijk niveau wordt in de Kantorentop met alle partijen – overheden en marktpartijen - gesproken om de leegstand terug te

dringen. Daaruit blijkt dat lokaal maatwerk en overleg noodzakelijk is om te komen tot een effectieve aanpak. Het eenzijdig invoeren van een leegstandheffing bij eigenaren draagt daar absoluut niet aan bij.

Ten tweede wordt ten onrechte aangevoerd dat eigenaren het OZB-gebruikersdeel in rekening zouden kunnen brengen bij de gebruikers. Dat is niet het geval omdat het OZB-gebruikersdeel op nihil wordt gesteld waardoor er geen titel meer is om die belasting aan de gebruiker door te kunnen belasten. Een zodanige 'eigenarenbelasting' kan, op basis van het in de sector meest gebruikte ROZ-model voor huurovereenkomsten, niet worden doorbelast. Daarbij lopen huurovereenkomsten voor onroerende zaken meestal over lange perioden waarbij tussentijdse herziening niet mogelijk is. Maar ook bij nieuwe huurcontracten zal een huurder/gebruiker weigeren een dergelijke doorgeschoven eigenarenbelasting te betalen. En als men daartoe al wel bereid zou zijn eist men volledige compensatie in de te betalen huur. Linksom of rechtsom zullen de lasten dus bij de eigenaar komen te liggen en daar blijven hangen.

Ten derde wordt gesuggereerd dat door het innen van het OZB-gebruikersdeel bij de eigenaren de heffing van de OZB 'gemakkelijker' en/of 'efficiënter' wordt doordat niet langer gegevens van gebruikers hoeven te worden verzameld of omdat de heffing nu nog alleen maar bij de eigenaar hoeft te worden geïnd. De systematiek van de OZB grijpt evenwel aan bij het individuele WOZ-object niveau waardoor het ons inziens ondenkbaar is dat de gemeente niet langer meer zou willen weten wie de gebruiker van het WOZ-object is. De gemeente zal op grond van de Wet WOZ moeten blijven afbakenen op gebruikersniveau en zal daarvoor moeten weten wie de gebruiker is. Deze gebruiker blijft ook recht houden op een WOZ-beschikking en kan daar dus ook nog bezwaar en beroep tegen aantekenen. Daarom verwachten wij nauwelijks enige efficiencywinst op de uitvoeringskosten. Integendeel: de eigenaren zullen in toenemende mate bezwaar gaan aantekenen tegen de vastgestelde WOZ-waarde aangezien zij veel meer (in veel situaties zelfs dubbel) moeten gaan betalen en dus een veel groter belang hebben.

Graag vragen wij uw Raad om zich tegen het voorstel te keren om het OZB-gebruikersdeel op nihil te stellen en de OZB-heffing voor eigenaren met hetzelfde bedrag te verhogen. Daarnaast vragen we u het OZB-gebruikersdeel te blijven heffen bij de feitelijke gebruikers. De leden van IVBN en Vastgoed Belang achten een bijdrage aan de gemeentelijke voorzieningen via de OZB, zowel voor eigenaren als gebruikers, redelijk. Wij zijn echter van mening dat de thans voorgestelde verschuivingen een eenzijdige afwenteling van de lasten tot gevolg heeft.

Wij zijn graag bereid om verder met u in gesprek te komen.

Met vriendelijke groet,

IVBN, mede namens Vastgoed Belang



F.J.W. van Blokland
Directeur IVBN