



CONCEPT TBV BESPREKING IN DE COMMISSIE

Amendement: Rechtvaardige toerekening kosten leegstand zakelijk onroerend goed voor de OZB

De gemeenteraad van Dordrecht, in vergadering bijeen op 11 november 2025, behandelend het agendapunt Vaststellen verordeningen op de heffing en invordering onroerendzaakbelastingen en afvalstoffenheffing 2026;

besluit de Verordening op de heffing en invordering van de onroerendzaakbelastingen 2026 als volgt te wijzigen:

Artikel 5 lid 1 Het percentage bedraagt voor:

- a. de gebruikersbelasting 0,2622%
- b. de eigenarenbelasting voor: ii onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3175%

te wijzigen in:

Artikel 5 lid 1 Het percentage bedraagt voor:

- a. de gebruikersbelasting 0,2483%
- b. de eigenarenbelasting voor: ii onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3305%

Ondertekening:

Toelichting

De onroerendzaakbelastingen kent voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen (kortweg zakelijk onroerend goed) een gebruikers en een eigenaren tarief.

Op de peildatum 1 januari staan er panden leeg, waardoor de gemeente geen OZB voor deze panden van gebruikers kan heffen. Op technische antwoorden ¹ is aangegeven dat het om een gemiste belastingopbrengst gaat van € 500.000. Om deze opbrengst niet te missen wordt hiermee rekening gehouden bij het tarief voor de gebruikers. Reden om de leegstand niet aan de eigenaren toe te rekenen is volgens het antwoord op de technische vragen dat alle eigenaren dan meer gaan betalen en niet alleen de eigenaren van de panden die leeg staan.

Maar de gebruikers kunnen er ook niets aan doen, dat bijvoorbeeld het voormalige V&D pand, de benedenverdieping van de Mediamarkt en de Primark leegstaan. Het zijn juist de eigenaren die dit soort panden in bezit hebben en bedrijfsmatig verhuren die invloed hebben op het snel weer verhuren van de panden. Hoewel je niet één op één de leegstand kan doorbelasten, is het veel redelijker dat eigenaren met elkaar de leegstand betalen dan dat middenstanders die een pandje huren hiervoor opdraaien.

Daarom stellen wij voor voortaan de eigenaren en niet de gebruikers van zakelijk onroerend goed te laten betalen voor de leegstand van panden. Voor alle duidelijkheid: als gebruikers tevens eigenaar zijn van het pand, dan is dit voor hen een budgettair neutrale wijziging.

De nieuw voorgestelde tarieven zijn afkomstig uit de antwoorden op de technische vragen.

¹ <https://raad.dordrecht.nl/Documenten/Beantwoording-door-het-college-technische-vragen-betreffende-Vaststellen-Verordeningen-op-de-heffing-en-invordering-van-onroerendzaakbelastingen-en-afvalstoffenheffing-2026.pdf>