



Afdeling Bestuur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
T.a.v. Zijne Excellentie de heer dr. R.H.A. Plasterk  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Bezoekadres  
H. Westerstraat 24

Postadres  
Postbus 7  
9790 AA Ten Boer

Telefoon  
(050) 5.1.2e

Telefax  
(050) 5.1.2e

E-mailadres  
gemeente@tenboer.nl

Giro  
871277

Bank  
3063.00.826

Behandeld door  
J.A.C. Hoedjes

Onderwerp Stapeffect voor gemeente Ten Boer van aardbevingsproblematiek, waardedaling woningen c.q. bouwgrond, artikel 12 status én saneren van voorzieningen.

Telefoon (050) 5.1.2e Bijlage(n) Ons kenmerk TB 15.4914622

Datum 10-03-2015 Uw brief van Uw kenmerk

Hooggeachte heer Plasterk,

Met deze brief brengen het college van Burgemeester en Wethouders en de raad van de gemeente Ten Boer u een maatschappelijk verontrustend effect onder de aandacht van gestapelde problematieken in deze aardbevingsregio van de provincie Groningen. Onze verwachting van de werking van deze brief bestaat uit het zo spoedig als mogelijk openen van gesprekken met een delegatie van uw ministerie waarbij de inzet is overeenstemming te bereiken over vermindering van gestapelde problemen in onze gemeente.

### **Onevenredige waardedaling woningen wegens aardbevingsproblematiek versus stijgend tarief onroerend zaakbelasting wegens artikel 12 status**

Onroerend Zaak Belasting (OZB) in het algemeen is voor een doorsnee burger een moeilijk te doorgronden belasting. De hoogte van de belasting (in euro's) wordt gebaseerd op de waarde van de onroerende zaak (WOZ-waarde) waarvan hij eigenaar is. Een logische gedachtegang is dat de hoogte van het bedrag wat hij moet betalen mee fluctueert met de waarde van de onroerende zaak. Dat is dus niet zo. De gemeente berekent het tarief van de OZB op basis van de gewenste inkomsten. Dus als de prijzen van onroerend goed sterk stijgen daalt het tarief van de OZB, waarmee de inkomsten ongeveer gelijk blijven en niet disproportioneel stijgen. Omgekeerd geldt dat als de waarde van het onroerend goed daalt het tarief van de OZB stijgt om de inkomsten van de gemeente op peil te houden. Een moeilijk aan burgers uit te leggen systeem.

Onderwerp Stapeleffect voor gemeente Ten Boer van aardbevingsproblematiek, waardedaling woningen c.q. bouwgrond, artikel 12 status én saneren van voorzieningen.

Bladzijde 2 van 4



Voor de gemeente Ten Boer komt daar een ernstig complicerende factor bij. Ten Boer ligt op het Groningen gasveld en dus midden in het aardbevingsgebied. Eén van de putten van het cluster Loppersum waarvan de gasproductie met 80% is teruggeschroefd, ligt bij Ten Post in de gemeente Ten Boer. In opdracht van het ministerie van EZ is onderzoek gedaan naar waardedaling van onroerend goed in het aardbevingsgebied in vergelijking met andere referentiegebieden. Destijds is geconcludeerd dat er geen sprake is van een significante waardedaling. In het onderzoek zijn de prijzen van verkochte woningen vergeleken met verkochte woningen in de referentiegebieden alsmede het aantal transacties. Wat niet in beeld komt is de duur dat woningen in de verkoop staan en het slechte imago van de regio wegens de risico's van de aardbevingen. Vandaar dat in het aanvullend akkoord van de 9 gemeenten in het aardbevingsgebied, met de provincie Groningen, het ministerie van Economische Zaken en de Nederlandse Aardolie Maatschappij is afgesproken dat de Nationaal Coördinator van de Rijksdienst Groningen de opdracht krijgt de woningmarkt in onze regio *permanent* te onderzoeken.

De verontwaardiging over de stijgende tarieven terwijl het gevoel bestaat dat de waarde onevenredig daalt, maakt dat de maatschappelijke weerstand tegen de OZB duidelijk toeneemt. Wij merken dat aan het aantal bezwaarschriften dat fors is toegenomen en aan de ten gevolge daarvan explosieve stijging van behandelkosten (met ca. 115%). Het moge duidelijk zijn dat dit effect niet alleen onze gemeente treft maar alle 12 gemeenten in het aardbevingsgebied.

#### **Artikel 12 status wegens afboeking bouwgrond naar landbouwwaarde en tekort op grondexploitatie**

De gemeente Ten Boer heeft grote verliezen geleden op haar bouwgrond. Wegens de stilgevallen verkoop van bouwkavels, veroorzaakt door de economische recessie heeft onze gemeente –en met ons vele andere gemeenten in het land- een groot deel van de bouwgrond in 2012 moeten afwaarderen naar landbouwwaarde. Ook het tekort op lopende grondexploitaties moest in één keer worden genomen. In Ten Boer liep het verlies op tot 10 miljoen euro. Geld dat onze gemeente niet had waardoor wij de artikel12 status hebben aangevraagd bij uw Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Bovendien is in onze regio in de jaren 2013 en 2014 de grondverkoop meer dan het landelijk gemiddelde stilgevallen wegens de aardbevingsproblematiek en is er geen zicht op verbetering. Inmiddels zijn wij in goede verstandhouding met de inspecteur van uw ministerie de laatste maatregelen aan het nemen om weer financieel gezond te worden. Wij willen dit proces dit jaar conform de daarvoor geldende



regels afronden, zonder interferentie met andere regionale of lokale problematieken.

Als onderdeel van de artikel 12 procedure geldt de eis dat de gemeente Ten Boer 140% opbrengst uit de onroerend zaakbelasting moet behalen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Ten Boer begrijpt en onderschrijft deze eis en spant zich in om deze opbrengst zoals door de inspecteur geadviseerd, te behalen.

Het verhogen van de OZB is nooit een populaire maatregel. Het maximaal verhogen wegens de artikel 12 status en de combinatie met alle onrust en onzekerheid van mensen over de veiligheid en de waarde van hun huis wegens de aardbevingsproblematiek, maken dat de maatschappelijke weerstand groeit. Het draagvlak voor het financieel gezond maken van onze gemeente, komt onder druk te staan.

#### **Effecten saneringsopgaaf wegens artikel 12 status, op voorzieningen**

In deze brief hebben wij toegelicht hoe zwaar de aardbevingsproblematiek doorwerkt op waardedaling van woningen en op onevenredig grote stagnatie op de huizenmarkt in deze regio. Tevens hebben wij uiteengezet dat de 140%- eis opbrengst uit OZB in het kader van artikel 12, op zich geheel terecht is maar een cumulatief nadelig effect heeft op de paradox van waardedaling van en belastingverhoging op onroerend goed, nota bene in een aardbevingsgebied.

Bovenop vorenstaande lokale en regionale problematieken, treedt een derde stapeffect op: de saneringsbegroting die in het kader van de artikel 12 status moet worden opgesteld, leidt ook tot bezuinigingen op basis- en gemeenschapsvoorzieningen in onze gemeente. Maatregelen waarvan wij als lokaal bestuur inzien dat deze genomen moeten worden en die wij - weliswaar met grote tegenzin- door zullen voeren. Maatregelen ook waarbij wij als deel van de oplossingsrichting voor de tekorten en voor de geplande bezuinigingen, een extra beroep moeten doen op onze inwoners om nog meer vrijwilligerswerk uit te voeren.

Helaas bieden de beschikbare middelen voor de programma's van de NAM, gericht op leefbaarheid, herstructurering en economische revitalisatie in het aardbevingsgebied geen uitkomst voor de instandhouding van onze voorzieningen. Immers, alle daartoe beschikbare geldstromen zijn gericht op incidentele investeringen in nieuwe projecten. De middelen mogen expliciet niet worden aangewend voor structurele financiering van de exploitatie van voorzieningen. De bezuinigingen die wij op onze voorzieningen moeten doorvoeren, raken nu juist aan de exploitatie en structurele kosten.

Onderwerp Stapeleffect voor gemeente Ten Boer van aardbevingsproblematiek, waardedaling woningen c.q. bouwgrond, artikel 12 status én saneren van voorzieningen.

Bladzijde 4 van 4



De gemeente Ten Boer wordt in deze regio van de provincie Groningen bovendien niet gezien als krimpgemeente en ontvangt bijgevolg geen krimpmiddelen die 7 andere gemeenten wel extra ontvangen. Op zich een mooi gegeven, geen krimpgemeente te zijn. Helaas is er sprake van stilstand omdat er geen krimp maar ook geen groei is. Een wrange paradox.

### Conclusie en verzoek

De leefbaarheid neemt niet alleen tastbaar maar ook psychologisch sterk af. Wij kunnen gegeven de geschetste omstandigheden onvoldoende perspectief bieden aan onze inwoners.

Het stapeleffect van regionale en lokale problematieken binnen de geschetste context brengt ons bestuur tot de conclusie dat wij de hulp van uw ministerie nodig hebben om de negatieve spiraal om te buigen. Wij verzoeken u dan ook dringend om, bij voorkeur in samenwerking met uw collega-ministers van Economische Zaken en Financiën een delegatie samen te stellen en deze in gesprek te brengen met een delegatie van ons college en onze gemeenteraad. De inzet van de gesprekken zou een verkenning moeten inhouden naar mogelijkheden om het geschetste cumulatief effect te verminderen.

Wij hopen op een positieve reactie uwerzijds en op een voortvarend proces.

Hoogachtend,  
Burgemeester, wethouders en raad van gemeente Ten Boer

de burgemeester  
N.A. van de Nadort

de secretaris  
J.A.C. Hoedies

de griffier  
R.S. Bosma

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

i.a.a.:

- De heer H.G.J. Kamp, Ministerie van Economische Zaken, Postbus 20401 2500 EK Den Haag
- De heer Ir. J.R.V.A. Dijsselbloem, Ministerie van Financiën Postbus 20201 2500 EE Den Haag
- Mw. 5.1.2e Inspecteur van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 20011 2500 EA Den Haag
- De besturen van 11 andere gemeenten in het aardbevingsgebied
- Het College van Gedeputeerde Staten Provincie Groningen
- Dhr. 5.1.2e Toezichthouder van de Provincie Groningen.

**Van:** Joep Hoedjes  
**Verzonden:** dinsdag 10 maart 2015 11:39  
**Aan:** Secretariaat Ten Boer  
**CC:** [redacted] 5.1.2e  
 [redacted] 5.1.2e  
**Onderwerp:** uitgaande brief  
**Bijlagen:** Brief Plasterk ivm Stapeleffect voor gemeente Ten Boer mrt 2015 v.3.doc  
**Urgentie:** Hoog

Dames,

Bijgesloten brief moet ondertekend worden door ook de griffier; de brief kan dan ook in afschrift aan de raad.

Vervolgens graag de brief ook verzenden aan de i.a.a. lijst. Let even op de adressering van de bestuurssecretariaten van de 11 andere aardbevingsgemeenten, adressering aan GS en aan [redacted] 5.1.2e

Dank!

Met vriendelijke groet,

J.A.C. (Joep) Hoedjes  
 Gemeentesecretaris Ten Boer  
 H.Westerstraat 24  
 9791 CT Ten Boer  
 050-302 [redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e



Afschrift per mail verzenden aan

- in cc genoemden
- raad.
- x Hoogezand - Sappemeer
- Loppersum
- Bedum
- Appingedam
- Delfzijl
- x Menterwolde
- Slachteren
- De Marne
- x Eemsmond
- x Winsum
- Groningen

Registratienr.:	5047009
Advies afdeling(en):	seme/aus (v)
BVO: ja/nee	
Behandeling in B en W: (uiterlijk)	
Behandeling in raad/cie:	
Afdoen voor:	> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag 07-07-15



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



Gemeente Ten Boer  
Het Bestuur  
Postbus 7  
9790 AA Ten Boer

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
www.rijksoverheid.nl  
www.facebook.com/minbzk  
www.twitter.com/minbzk

**Kenmerk**  
2015-0000197856

**Uw kenmerk**  
TB 15.4914622

**Datum** 21 mei 2015  
**Betreft** Uw brief inzake stapeffect Ten Boer van  
aardbevingsproblematiek, waardedaling woningen en  
bouwgrond, artikel 12 status en saneren van voorzieningen

Op 10 maart 2015 heeft u mij een brief geschreven, waarin u het effect van een aantal gestapelde problemen waarmee uw gemeente te maken heeft, uiteen zet. Beantwoording van deze brief heeft tot mijn spijt lang op zich laten wachten.

De kern van uw brief vormt mijns inziens de spanning die u ervaart tussen de door u onderkende noodzaak de begroting van Ten Boer te saneren en anderzijds de opgave om de leefbaarheid en economische vitaliteit in stand te houden. Hiermee heeft elke gemeente die moet bezuinigen te maken, maar in uw geval wordt van u gevraagd daarin extra te investeren. Daartoe worden middelen beschikbaar gesteld via het herstructureringsprogramma van de Dialoogtafel en in de toekomst via het programma Aardbevingsbestendig en Kansrijk Groningen. De vraag ligt voor hoe de van Ten Boer gevraagde bezuinigingsinspanning te verenigen is met investeringen die noodzakelijk gevonden worden om de leefbaarheid op peil te houden.

In reactie op uw brief stel ik voor hierover een verkennend gesprek te arrangeren tussen een afvaardiging van uw gemeente en betrokken ambtenaren van mijn ministerie, van de provincie Groningen en van de Overheidsdienst Groningen i.o.. Het ministerie van BZK zal daartoe op korte termijn het initiatief nemen.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Namens deze,  
Directeur Bestuur, Democratie en Financiën,

5.1.2e

5.1.2e

Drs. T. Livius MPA