

Bijlage 3. Ontwikkeling en vergelijking woonlasten

1. Inleiding

Om te komen tot een meerjarig sluitende begroting worden momenteel maatregelen onderzocht om te besparen in het Sociaal Domein (scenario 1) en om te bezuinigen op andere taakvelden (scenario 2). Een 3^e scenario om de begroting sluitend te krijgen is door een solidaire bijdrage van inwoners en/of bedrijven te vragen via het verhogen van de onroerende zaakbelastingen (OZB). In dit memo gaan wij in op scenario 3.

2. Gemeentelijke woonlasten

De OZB wordt samen met de afvalstoffenheffing en rioolheffing gerekend tot de gemeentelijke woonlasten. OZB wordt geheven van huishoudens die een eigen koopwoning hebben, en daarnaast van gebruikers en eigenaren van niet-woningen (dat zijn voornamelijk winkels, kantoor- en bedrijfspanden). Voor huishoudens met een huurwoning bestaan de gemeentelijke woonlasten alleen uit de afvalstoffenheffing en rioolheffing.

De woonlasten die Leusdense huishoudens betalen liggen al vele jaren ruim beneden het provinciaal en landelijk gemiddelde. Dat blijkt uit rapporten van bureau Coelo van de Rijksuniversiteit Groningen. Dit bureau doet onderzoek en houdt een landelijke ranglijst bij van 'goedkope gemeenten' die elk jaar wordt geactualiseerd en gepubliceerd.

Voor deze ranglijst gaat Coelo uit van gemiddelde woonlasten voor meerpersoonshuishoudens: gezinnen die een eigen koopwoning met gemiddelde Woz-waarde in de betreffende gemeente hebben.

Hieronder ziet u een overzicht van de posities die Leusden de laatste tien jaar op deze lijst innam. En daarnaast een overzicht van de gemiddelde woonlasten van huishoudens in Leusden, en van gemeenten in de provincie Utrecht en in Nederland:

Tabel 1

Jaar:	Positie Leusden:	Totaal aantal gemeenten:	Gemiddelde gemeentelijke woonlasten in:		
			Leusden	Prov. Utrecht	Nederland
2010	53	431	€ 593	€ 666	€ 659
2011	39	418	€ 589	€ 618	€ 671
2012	35	415	€ 586	€ 664	€ 683
2013	21	408	€ 578	€ 679	€ 697
2014	28	403	€ 586	€ 681	€ 726
2015	22	393	€ 590	€ 693	€ 716
2016	27	390	€ 608	€ 710	€ 723
2017	40	388	€ 625	€ 720	€ 723
2018	23	380	€ 606	€ 726	€ 721
2019	19	355	€ 605	€ 737	€ 740

Geconcludeerd wordt dat de woonlastendruk in Leusden tijdens de afgelopen tien jaar behoorlijk lager was dan de lastendruk van gemeenten in de provincie Utrecht en in Nederland. Over tien jaar genomen was onze lastendruk gemiddeld respectievelijk € 93 en € 109 lager (afgerond). In het jaar 2019 bedraagt het verschil respectievelijk € 132 en € 135.

De gemiddelde woonlastendruk nam in Leusden door de jaren heen toe van € 593 in 2010 naar € 605 in 2019. Deze toename met 2% is relatief laag. De inflatie was gedurende deze periode in totaal 14%. In de provincie Utrecht en in Nederland steeg de gemiddelde lastendruk de laatste tien jaar met respectievelijk 13,2% en 11,1%.

De relatief lage woonlasten van Leusden worden verklaard door de afvalstoffenheffing en rioolheffing. Door o.a. gunstige aanbestedingen en de invoering van diftar daalde het gezinstarief van de afvalstoffenheffing in de laatste tien jaar met € 71.

De rioolheffing steeg gedurende deze jaren per saldo met € 9. Van grote invloed was de tariefdaling in 2015 met € 28 op basis van het GRP 2014-2018. Deze daling maakte overigens een gelijktijdige stijging van de OZB in 2015 mogelijk, die alleen werd toegepast bij

het tarief voor woningeigenaren, en niet bij de tarieven voor de niet-woningen.

In aangrenzende gemeenten (Amersfoort, Barneveld, Scherpenzeel, Soest, Woudenberg, Zeist) betalen huishoudens in 2019 gemiddeld € 85 meer afvalstoffenheffing en € 69 meer rioolheffing dan in Leusden.

De conclusie is dat de afvalinzameling en het rioolbeheer in Leusden goedkoper zijn dan in andere gemeenten. Wat de precieze oorzaken zijn is niet onderzocht. Leusden hanteert 100% kostendekkende tarieven. Met betrekking tot het rioolbeheer kan een oorzaak zijn dat Leusden in de jaren 70-80 snel is gegroeid en de aanleg van het riool is bekostigd uit de grondexploitaties. We hebben dus relatief lage kapitaallasten in onze begroting.

In Leusden nam de OZB in de laatste tien jaar met € 74 toe voor eigenaren van woningen met een gemiddelde Woz-waarde. Behalve met inflatie werden de tarieven enkele malen verhoogd met opbrengstmaatregelen bij bezuinigingsoperaties. Dit was het geval in de jaren 2011 t/m 2015. Bij de begroting 2011 werd besloten om de OZB met 3% extra te laten stijgen, dit overigens in samenhang met een fors lagere afvalstoffenheffing door aanbestedingsvoordeel bij de AVU. Bij de begroting 2012 werd besloten om de opbrengst tijdens de jaren 2012 tot en met 2015 in vier stappen van jaarlijks € 50.000 te verhogen. In andere jaren was in het voorjaar bij de kadernota sprake van voorgenomen OZB-stijgingen, die naderhand bij de begrotingsvaststelling in november ongedaan zijn gemaakt omdat het begrotingsresultaat daar de financiële ruimte toe liet. Zo is het besluit van de kerntakendiscussie om de OZB vanaf 2016 met € 100.000 te verhogen ongedaan gemaakt bij de begroting 2016. Bij de begrotingen 2017 en 2018 werden opbrengststijgingen ten bedrage van respectievelijk € 140.000 en € 160.000 geschrapt. In 2019 betalen Leusdense huishoudens gemiddeld € 21 meer OZB dan in aangrenzende gemeenten.

Bij deze constatering maken we de volgende kanttekening. Het is lastig om de gemiddelde lastendruk veroorzaakt door de OZB tussen gemeenten te vergelijken. Dit heeft te maken met de tariefontwikkelingen en de ontwikkeling van de Woz-waarden. Die kunnen per gemeente verschillen. Na een hertaxatie passen gemeenten hun OZB-tarief aan. Als de Woz-waarde stijgt met bijvoorbeeld 5% dan wordt het tarief met 5% verlaagd. Elke gemeente hanteert deze beleidslijn. De ontwikkeling van de Woz-waarde bij een gemeente heeft dus invloed op de hoogte van het tarief en maakt de onderlinge vergelijking van tarieven lastig. De constatering dat een gemiddeld huishouden in Leusden € 21 meer OZB betaalt dan in aangrenzende gemeenten wordt veroorzaakt door diverse factoren:

- de verschillen in de gemiddelde woningwaarde tussen de gemeenten;
- de verschillen in de waardeontwikkeling (heeft effect op het tarief) door de jaren heen tussen de gemeenten;
- de verschillen in beleidsmatige tariefontwikkeling tussen de gemeenten doordat elk gemeentebestuur eigenstandige keuzes maakt ten aanzien van de OZB .

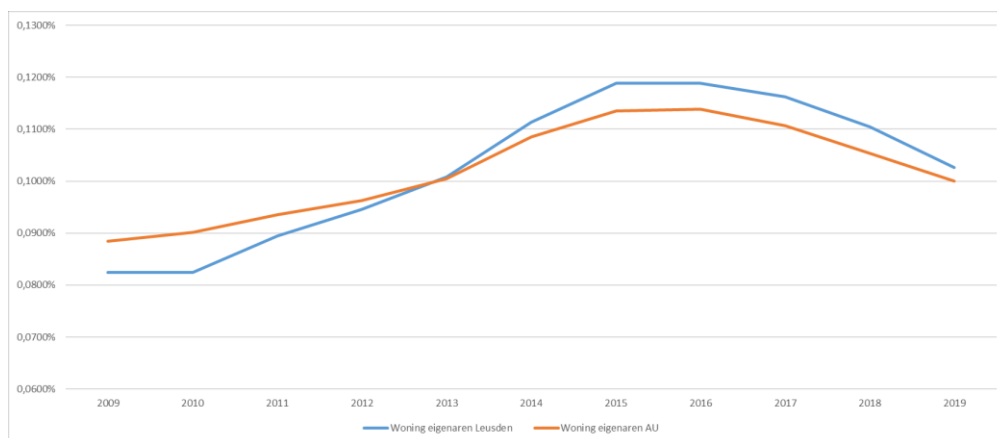
3. OZB-capaciteit in de verdeling van het gemeentefonds

Leusden ontvangt een relatief lage algemene uitkering uit het gemeentefonds. Dit komt omdat we geen centrumgemeente zijn, geen zwakke bodem hebben, een sterke sociaal structuur hebben en geen voortgezet onderwijs hebben. Maar ook omdat de woningen een hoge gemiddelde Woz-waarde hebben. De verdeelsystematiek van het gemeentefonds gaat er van uit dat Leusden meer opbrengst kan halen uit de OZB. Hoe hoger de Woz-waarde, hoe hoger de belastingcapaciteit en hoe hoger de 'OZB-afrekpost' bij de verdeling van de algemene uitkering. Zonder deze verdeelfactor zou Leusden een hoger voorzieningenniveau of lager belastingniveau kunnen bieden dan gemeenten met een gemiddeld lage Woz-waarde. Het gemeentefonds heeft drie reken- of normtarieven:

- voor eigenaren van woningen (in 2019: 0,1000%),
- voor gebruikers van niet woningen (in 2019: 0,1265%) en
- voor eigenaren van niet-woningen (in 2019: 0,1569%).

Deze drie tarieven zijn voor alle gemeenten gelijk. Verschillen tussen gemeenten in de OZB-afrekpost worden alleen bepaald door verschillen in de waarde van onroerende zaken.

Tot 2013 had Leusden een woningtarief dat beneden het normtarief lag van het gemeentefonds. Door de voornoemde OZB-opbrengstmaatregelen bij bezuinigingsoperaties ligt het Leusdens tarief vanaf 2013 boven het normtarief. Zie de grafiek.



In 2019 is het Leusdense tarief voor woningen 0,1026%. Volgens Coelo is het landelijk gemiddelde tarief 0,1115%. Daar blijft Leusden dus nog wel onder.

4. Mogelijkheden voor OZB-verhoging

In het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de gemeentelijke belastingen in beginsel niet worden verhoogd. Het begrotingstekort is echter zodanig dat we in scenario 3 opties in beeld brengen om de begroting (mede) sluitend te maken via verhoging van de OZB. We vragen daarmee als het ware een solidaire bijdrage van inwoners en/of bedrijven voor het tekort dat in het sociaal domein is ontstaan.

Hierna worden opties weergegeven om de OZB-opbrengst (behalve inflatie) met respectievelijk € 200.000, € 400.000, € 600.000, € 800.000 en € 1 miljoen te verhogen. We gaan uit van verhoging in vier stappen. We kiezen voor een gefaseerde verhoging omdat we een geleidelijke stijging van de woonlasten willen. Maar ook omdat dit de mogelijkheid biedt om een voorgenomen stap weer terug te draaien indien de begrotingspositie dit weer toelaat. Verhogen in vier stappen brengt verder mee dat vanwege de fasering nog niet gerealiseerde opbrengsten tijdens de eerste drie jaren met incidentele middelen moeten worden afgedekt.

In tabel 2 wordt per te realiseren bedrag meerjarig aangegeven wat de procentuele tariefstijging is, en wat in euro's uitgedrukt het effect voor de woonlasten van huishoudens is. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde woningwaarde van € 318.500.

Ten eerste wordt dit inzichtelijk gemaakt voor de situatie dat alleen huishoudens via de OZB solidair bijdragen, en bedrijven niet worden belast. De opbrengststijging wordt dus alleen via het tarief van de woningeigenaren bewerkstelligd, zoals in 2015 ook is gedaan (zie bij 2).

A. Verhogen OZB, alleen voor woningeigenaren

Tabel 2

	2020	2021	2022	2023
<u>Opbrengststijging OZB woningeigenaren:</u>				
1. € 200.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 200.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	1,15%	2,30%	3,45%	4,60%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 3,82	€ 7,64	€ 11,15	€ 14,97
2. € 400.000	€ 100.000	€ 200.000	€ 300.000	€ 400.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	2,30%	4,60%	6,90%	9,20%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 7,64	€ 14,97	€ 22,61	€ 29,94

3. € 600.000	€ 150.000	€ 300.000	€ 450.000	€ 600.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	3,45%	6,90%	10,35%	13,80%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 11,15	€ 22,61	€ 33,76	€ 45,23
4. € 800.000	€ 200.000	€ 400.000	€ 600.000	€ 800.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	4,60%	9,20%	13,8%	18,40%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 14,97	€ 29,94	€ 45,23	€ 60,20
5. € 1.000.000	€ 250.000	€ 500.000	€ 750.000	€ 1.000.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	5,75%	11,50%	17,25%	23,00%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 18,79	€ 37,58	€ 56,37	€ 75,17

Geconcludeerd kan worden dat bij het doorvoeren van elke genoemde optie de gemiddelde Leusdense woonlasten beneden het provinciaal en landelijk gemiddelde blijven (ceteris paribus). Stel dat tot de maximale optie van € 1 miljoen zou worden besloten dan stijgen de woonlasten uiteindelijk gemiddeld met ruim € 75, terwijl het verschil ten opzichte van het provinciaal en landelijk gemiddelde in 2019 respectievelijk € 132 en € 135 bedraagt. Een stijging van de OZB met 23% is natuurlijk fors. Toch willen we deze stijging van € 75 ook in het perspectief plaatsen van andere lastenstijgingen waar inwoners mee worden geconfronteerd. Bijvoorbeeld de stijging van energielasten in 2019 met meer dan € 150 of de stijging van de ziektekostenverzekering in 2019 met circa € 80 per verzekerde.

Ten tweede maken we (in tabel 3) de effecten inzichtelijk van de situatie dat zowel huishoudens als bedrijven via de OZB een solidaire bijdrage leveren. De opbrengststijging wordt dan behalve via het tarief voor woningeigenaren ook via de tarieven voor de gebruikers en eigenaren van niet-woningen gerealiseerd. Dit op basis van de geraamde opbrengsten in 2019. De woonlasten van huishoudens nemen dan uiteraard in mindere mate toe dan in tabel 2.

B. Verhogen OZB, voor zowel woningen als niet-woningen

Tabel 3

	2020	2021	2022	2023
<u>Opbrengststijging OZB woningeigenaren:</u>				
1. € 200.000	€ 31.500	€ 63.000	€ 94.500	€ 126.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	0,73%	1,45%	2,18%	2,90%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 2,23	€ 4,78	€ 7,01	€ 9,56
2. € 400.000	€ 63.000	€ 126.000	€ 189.000	€ 252.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	1,45%	2,90%	4,35%	5,80%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 4,78	€ 9,56	€ 14,33	€ 19,11
3. € 600.000	€ 94.500	€ 189.000	€ 283.000	€ 378.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	2,18%	4,35%	6,53%	8,70%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 7,01	€ 14,33	€ 21,34	€ 28,35
4. € 800.000	€ 126.000	€ 252.000	€ 378.000	€ 504.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	2,90%	5,80%	8,70%	11,60%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 9,56	€ 19,11	€ 28,35	€ 37,90
5. € 1.000.000	€ 157.000	€ 315.000	€ 472.000	€ 630.000
% tariefstijging t.o.v. 2019:	3,63%	7,25%	10,88%	14,50%
€ hogere Ozb t.o.v. 2019:	€ 11,78	€ 23,57	€ 35,67	€ 47,46

Ook bij deze opties is de conclusie dat de gemiddelde Leusdense woonlasten beneden het provinciaal en landelijk gemiddelde blijven.

Een overweging die ervoor pleit om de tarieven van de niet-woningen te ontzien, en dus alleen voor een tariefsverhoging bij de woningeigenaren (tabel 2) te kiezen, is dat de Leusdense tarieven voor niet-woningen relatief hoog zijn ten opzichte van de tarieven in aangrenzende gemeenten. Bij niet-woningen wordt verdere toename van het verschil dan voorkomen.

Bij elkaar genomen komen de Leusdense OZB-percentages van de belastingen op eigendom en gebruik in 2019 uit op 0,4979%. In de regio is alleen het percentage van de gemeente Amersfoort hoger: 0,6101%. De andere aangrenzende gemeenten hebben een lager percentage, gemiddeld 0,3735%.

Het Leusdense tarief ligt net boven het landelijk gemiddeld tarief, dat volgens Coelo 0,4780% is.