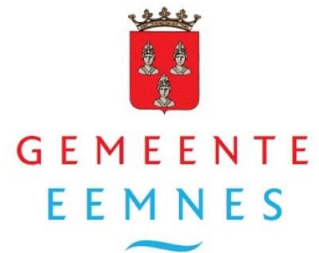


# Lokale Lasten 2025 - 2026



Van	College		
Aan	Raad	Datum	27-09-2024

## Geheim of openbaar (Wet openbaarheid van bestuur)

Document is openbaar

## Onderwerp

Lokale lasten 2025 – 2026

## Aanleiding

In het najaar wordt het WRP (Water- en rioolplan) door de raad vastgesteld, mede gebaseerd op de uitkomsten van het SSW (Stedelijk Systeem Water). De komende jaren zijn investeringen nodig en dit geeft aanleiding om na te denken over het tariefsysteem wat we nu gebruiken en of dat nog reëel is.

Per 2026 staan we voor belangrijke wijzigingen van het systeem van afvalinzameling. Die kunnen per saldo positief uitpakken voor de gemeente, maar veel is nog onzeker.

In de Begroting 2025 is een OZB verhoging van 3% opgenomen, het voorstel is om uit te gaan van 8,1%.

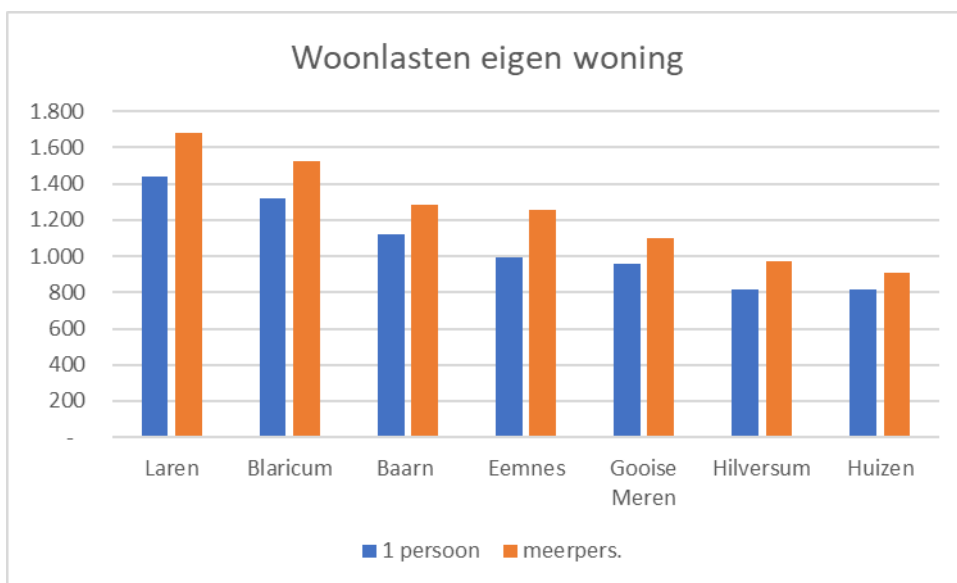
## Uitgangspunt woonlasten

Voor een inwoner is uiteindelijk de hoogte van de totale woonlasten van belang, dus OZB, rioolrecht en afvalstoffenheffing. Het COELO van de Rijksuniversiteit Groningen houdt een overzicht bij van de lokale heffingen in gemeenten. De cijfers zijn gebaseerd op het gemiddelde van de woningprijzen in de betreffende gemeente.

De gemeentelijke woonlasten van Eemnes vergeleken met de omliggende gemeenten levert het volgende beeld op:

Woonlasten eigen woning			
	1 persoon	meerpers.	verschil
Laren	1.438	1.684	246
Blaricum	1.320	1.522	202
Baarn	1.124	1.282	158
Eemnes	991	1.256	265
Gooise Meren	956	1.103	147
Hilversum	816	974	158
Huizen	814	911	97

In een grafiek:



We zien (zoals uiteen gezet in het memo rioolrecht) dat in Eemnes de eenpersoons huishoudens gunstig uit zijn in vergelijking met de andere gemeenten. Eemnes kent het grootste verschil ten gunste van eenpersoons huishoudens.

Voor de huurwoningen is het beeld diffuus, de gemeenten in het groen heffen alleen afvalstoffenheffing, want het rioolrecht wordt door de eigenaar betaald. Eemnes kan dus in dit geval alleen vergeleken worden met Laren en Baarn.

Woonlasten huur woning			
	1 persoon	meerpers.	
Laren	439	685	246
Blaricum	201	402	201
Eemnes	362	627	265
Gooise Meren	256	403	147
Baarn	597	755	158
Hilversum	240	398	158
Huizen	290	386	96
alleen afvalstoffen, riool bij eigenaar			

Ook hier zien we dat in Eemnes het verschil tussen eenpersoons en meerpersoons het grootste is. In een tabel is bovenstaande weinig zinvol gelet op de onvergelykbaarheid met vier van de zeven gemeenten.

Hilversum en Huizen springen er steeds uit als goedkoop. Hilversum kent geen 100% kostendekkendheid en als centrumgemeente krijgen ze meer uit het gemeentefonds. De gemeente Huizen heeft het geld (mede) verdiend doordat ze als groeigemeenten een forse woningbouwopgave heeft gerealiseerd en verdiend heeft p de grondexploitaties.

## **OZB**

De gemeente Eemnes kent een hoge WOZ-waarde en wordt geacht die ook binnen te halen (korting gemeentefonds). We hebben enkele jaren geleden de systematiek van het verhogen van de OZB met de werkelijke inflatiecijfers geïntroduceerd. We verhogen de OZB met de inflatie waarmee we als gemeente worden geconfronteerd. We kijken hiervoor 4 jaar terug, omdat de definitieve inflatiecijfers ook pas na enige tijd beschikbaar zijn en we bij onze begroting alleen beschikken over ramingen. Voor 2025 komt die berekening over de periode 2022 – 2025 dan uit op 8,1% verhoging (5,1% meer dan in de begroting nu is opgenomen).

De berichten over de hoogte van de OZB bij andere gemeenten in de begroting 2025 zijn verschillend. De verhogingen variëren van een inflatiecorrectie, vooral bij gemeenten die geen last hebben van de herverdeling gemeentefonds of er zelfs bij krijgen, zoals in regio Gooi & Vecht. Tot forse stijgingen in Amsterdam (27%), Utrecht (25%), Veenendaal (3\* 10% verhoging). De Utrechtse gemeenten gaan we (fors) op achteruit. De gemiddelde OZB zal dan ook in 2025 gaan stijgen.

De woonlasten in Hilversum stijgen in 2025 met 7,4%, ofwel € 7 à € 8 per maand, aldus het persbericht bij de begroting.

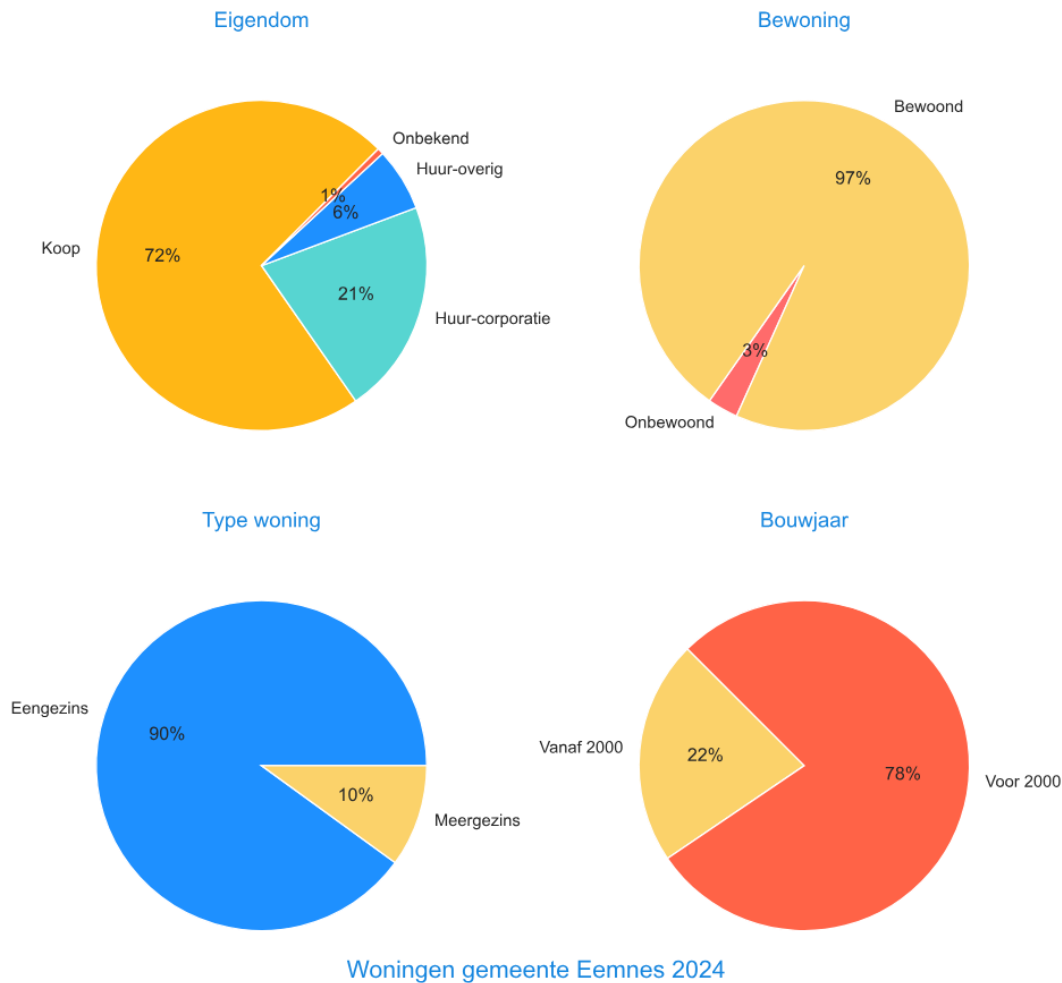
## **Rioolheffing**

Uitgangspunt voor de heffing is 100% kostendekkendheid. Door de voorgenomen investeringen in het Water- en Rioolplan (WRP) stijgt het rioolrecht in 2025 fors, om daarna stabiel te blijven. Onze inwoners hebben de afgelopen jaren dus ook geprofiteerd van die lagere tarieven.

Het voorstel om een eigenarenheffing in te voeren betekent:

- een forse lastenverlichting voor huurder (27% van de huishoudens);
- dat meerpersoonshuishoudens dan minder meer gaan betalen;
- dat de groep eenpersoonshuishoudens met een eigen woning er als enige groep op achteruit gaan. Dat is weliswaar de kleinste groep, maar hoe groot precies is niet bekend. En ook een diverse groep qua samenstelling.

Hoe ziet het woningbezit er in Eemnes uit:



Bij het invoeren van een eigenarenbelasting **vervalt de leegstand** van woningen (nu 3%) en niet-woningen (nu ca. 5%). Dus dat is voor alle nu wel betalenden voordelig.

Ook hanteren andere gemeenten een extra (lager) tarief voor percelen zonder drinkwateraansluiting, wat wij nu niet doen (die percelen wateren immers af via het riool).

Voorts zal het bedrag aan **kwijtscheldingen afnemen**, in 2023 waren de kosten ca. € 55.000 voor rioolrecht en afvalstoffenheffing samen.

Het eigenarentarief heeft dus meer mogelijkheden om de grondslag te verbreden.

We bekijken of het mogelijk is voor woningen een eigenarentarief te hanteren en voor niet-woningen een gebruikersheffing (huidige systeem gekoppeld aan verbruik drinkwater).

### **Afvalstoffenheffing**

Ook hier maken we onderscheid tussen eenpersoons en meerpersoonshuishoudens. De

totale directe lasten (exclusief overhead, uren, btw et.) bedragen ruim € 1 mln. in de begroting 2024. Hiervan is ca. 75% vaste lasten die ongeacht de hoeveelheid afval aan ieder huishouden is toe te rekenen. En 25% houdt (in meer of mindere mate) direct verband met de hoeveelheid en daarbij is de omvang van het huishoudens (gemiddeld genomen) van invloed op de hoeveelheid afval.

Wat zijn **vaste lasten**? De inzameling door PreZero (is een frequentie), de directe uren van de BEL Combinatie (beleid en aansturing), het Afvalbreng/Milieu-station Baarn – Eemnes (is een service) en de afschrijvingen.

De **variabele lasten** zijn de stortkosten, de roerende goederen (containers), de verbranding via de AVU (tonnage), maar ook de opbrengsten zijn afhankelijk van wat er wordt aangeboden qua hoeveelheid afval. Waarbij papier, glas, PMD, metaal etc. geld opbrengt en met name grijs afval door de hoge verbrandingskosten geld kost. Dankzij de opbrengsten (begroot € 201.000) zijn de variabele lasten dus beperkt, de opbrengsten zorgen ervoor dat er per saldo maar 25% variabel is.

Als we uitgaan van deze verdeling, dan zou de verhouding eenpersoon – meerpersoons dus meer naar elkaar moeten toegroeien. Uitgaande van 25% variabel en we rekenen de bijkomende kosten BTW, uren BEL Combinatie, overhead en kwijtscheldingen evenredig toe, dan zou een eenpersoonshuishouden op 75% uitkomen tegen 62% nu. Beschouw je de bijkomende kosten ook als vast, dan zou een eenpersoonshuishouden uit moeten komen op 85% van het tarief van een meerpersoonshuishouden.

Deze benadering is ingegeven door te kijken naar wat objectief de veroorzaker is van de lasten, waarbij service/frequentie/beleid/inzet medewerkers redelijk los staat van een gezinssamenstelling. Tegelijk levert die zuivere benadering een lastenverschuiving op van meerpersoons naar eenpersoonshuishouden. Dus we stellen voor om in twee stappen (2025 en 2026) toe te groeien naar de 75%. De stap in 2025 voor eenpersoons financieren we uit de reserve afvalstoffenheffing.

## **Overwegingen**

We staan aan de vooravond van een behoorlijke ombuiging en wat zijn dan de effecten van de begroting 2025 en de voorgenomen ombuigingen.

Ook wat zijn diezelfde effecten in 2025 bij het doorvoeren van een eigenarentarief bij het rioolrecht. Dat levert een ander beeld op.

Woonlasten eigen woning 2024			Begroting 2025			Begroting 2025 + ombuigen		
1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.		
OZB	629	629		648	648		680	680
Riool	101	208		117	240		127	250
Afval	261	419		268	431		268	431
Totaal	991	1.256		1.033	1.319		1.075	1.361
			tov 2024	104,2%	105,0%	tov 2024	108,5%	108,4%
Woonlasten huur woning 2024			Begroting 2025			Begroting 2025 + ombuigen		
1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.		
Riool	101	208		117	240		127	250
Afval	261	419		268	431		268	431
Totaal	362	627		385	671		395	681
			tov 2024	106,4%	107,0%	tov 2024	109,1%	108,6%

De begroting 2025 pakt uit met een lastenverhoging tussen de 4 en 7%, vooral door de stijging van het rioolrecht met ca 15%. Bij het doorvoeren van de extra OZB-verhoging en andere maatregelen uit de ombuigingsvoorstellen zal de lastenstijging in 2025 voor alle huishoudens (gemiddeld) rond de 8 – 9% uitkomen.

Wat betekent dat in €

Begroting 2025		Begroting 2025 + ombuigen	
1 persoon meerpers.		1 persoon meerpers.	
19	19	51	51
16	32	26	42
7	12	7	12
42	63	84	105
€ 3,49	€ 5,24	€ 7,00	€ 8,75
	per maand		
Begroting 2025		Begroting 2025 + ombuigen	
1 persoon meerpers.		1 persoon meerpers.	
16	32	26	42
7	12	7	12
23	44	33	54
€ 1,92	€ 3,67	€ 2,75	€ 4,50
	per maand		

Voor eigenaren betekent het tussen de € 7 en 8,75 per maand.  
Voor huurders gaat het op € 2,75 tot € 4,50 per maand

**En hoe bij eigenarentarief?**

Begroting 2025 + ombuigen			Begroting 2025 + eigenaar		
1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.		
680	680		680	680	
127	250		199	199	
268	431		268	431	
1.075	1.361		1.147	1.310	
108,5%	108,4%	tov 2024	115,7%	104,3%	
Begroting 2025 + ombuigen			Begroting 2025 + eigenaar		
1 persoon meerpers.			1 persoon meerpers.		
127	250				
268	431		268	431	
395	681		268	431	
109,1%	108,6%	tov 2024	74,0%	68,7%	

Lukt het om per 1-1-2025 om te schakelen naar een eigenarentarief voor het riool, dan dalen de lasten voor huurders (26 tot 31%). Voor een meerpersoonshuishouden wordt de stijging beperkt tot ca. 4% en alleen een eenpersoonshuishouden met een eigen woning gaat met bijna 16% fors hogere woonlasten betalen.

*NB het is gebaseerd op het gemiddelde, dus woningen met een WOZ-waarde die lager ligt dan het gemiddelde zullen de 8,1% OZB minder voelen, dan de duurdere woningen.*

Het aantal eenpersoons huishoudens met een eigen woning is beperkt en het eigen woningbezit duidt op een zeker inkomen dan wel het betreft veelal een alleenstaande senior met eigen woning (vaak hypotheekvrij). Overigens hebben zoals eerder aangegeven de eenpersoonshuishoudens zowel bij riool als bij afval eigenlijk jarenlang geprofiteerd van een te laag tarief.

Wat betekent het in €

Begroting 2025 + ombuigen		Begroting 2025 + eigenaar	
1 persoon meerpers.		1 persoon meerpers.	
51	51	51	51
26	42	72	-51
7	12	7	12
84	105	130	12
€ 7,00	€ 8,75	€ 10,83	€ 1,00
Begroting 2025 + ombuigen		Begroting 2025 + eigenaar	
1 persoon meerpers.		1 persoon meerpers.	
26	42	-127	-250
7	12	7	12
33	54	-120	-238
€ 2,75	€ 4,50	-€ 10,00	-€ 19,83

In euro per maand is het beeld zeer gunstig voor huurders. Ook de meerpersoons huishoudens komen er in 2025 goed uit (€ 1 per maand), voor de 1 persoonshuishoudens met een eigen woning betekent het (afgerond) € 11 per maand meer.

Op basis van de Begroting 2025+ de ombuigingen stijgen de lasten met een acceptabele percentage minder dan 9%, temeer omdat daarna we voor riool en OZB naar de inflatiecorrectie terugzakken (effect van inflatie 2022 en 2023 is dan wel uitgewerkt).

Een optie is om een extra deel van de reserve afvalstoffen in te zetten. Die willen we echter primair gebruiken voor de eventuele frictiekosten om per 2026 naar mogelijk een nieuwe aanbieder over te stappen. We zouden die kunnen gebruiken om het tarief voor 1-persoonshuishoudens eenmalig voor afval wat lager vast te stellen. Hoewel dat niet echt logisch is, aangezien die eigenlijk al verhoudingsgewijs te laag is.

### **CBS: aandeel woonlasten in inkomen**

*De mediane woonquote, de totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen, kwam in 2022 voor huishoudens in een huurwoning uit op 25,5 procent. Huishoudens in een eigen woning waren met 16,6 procent een aanmerkelijk kleiner deel van hun inkomen kwijt aan wonen/ jonge alleenstaande huurders hadden in 2022 de hoogste mediane woonquote (ruim 30 procent), maar ook oudere huurders die alleen wonen hadden een relatief hoe woonquote.*

*Jongeren staan nog aan het begin van hun carrière en verdienen relatief weinig, waardoor de woonlasten in verhouding hoog zijn. Naarmate mensen ouder worden, verbetert hun financiële positie doorgaans sneller dan de woonlasten stijgen en komt de woonquote op een lager niveau te liggen. Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd vallen huishoudens terug in inkomen en komt de woonquote weer hoger uit. Ook wonen ouderen vaker alleen, wat vaak samengaat met een hogere woonquote.*

*Voor eigenaren is een vergelijkbaar verband tussen leeftijd en woonquote te zien, maar het*



*verband is zwakker dan voor huurders. Eemnes kent 31,1% alleenwonende huurders.*

Het overstappen naar een eigenarentarief zal voor huurders in Eemnes dus een lagere woonquote opleveren.

De woonquote voor eigenaren is fors lager dan bij huurders en ook gedurende de loop der jaren blijkt die redelijk stabiel te zijn.

## **CONCLUSIE**

De OZB verhoging met 8,1% leidt ondanks de ca. 15% hogere rioolheffing en dankzij de beperkte stijging van de afvalstoffenheffing tot een hoge, maar aanvaardbare lastenstijging.

Van de € 2,5 mln. aan ombuigingen verhogen we de lasten via OZB en hogere doorbelasting in de tarieven (perceptiekosten, voorlichting) met ca. € 300.000. Dus het ombuigen zit voor bijna 90% in andere maatregelen.

Er kan voor gekozen worden om de OZB in 2025 (eenmalig) extra te verhogen, echter de koppeling met de inflatie wordt dan los gelaten.

Invoering van de eigenarenbelasting per 2025 leidt bij ca. 80% van de huishoudens tot lagere lasten dan op basis van de begroting+ombuigingen. Lukt dat qua tijd niet per 1-1-2025, dan zal men bij invoering in 2026 c.p. het voor de meeste huishoudens leiden tot stabiele of zelfs dalende woonlasten (m.u.v. de groep 1 persoons met eigen woning).

Ten opzicht van de berichten uit andere gemeenten acht het college de ontwikkeling van de lokale lasten in 2025 zeker gelet op het bedrag per maand, goed uitlegbaar en verdedigbaar.

Ter vergelijking het Waterschap heeft in 2024 de tarieven zuiveringsheffing verhoogt met 12% en het watersysteem als percentage van de WOZ-waarde ook met 12% verhoogd (ondanks de stijging van de WOZ-waarde, dus feitelijk meer).

Kortom: we zien in veel sectoren (forse) verhogingen, daar ontkomen we als gemeente ook niet aan. Maar ondanks de forse opgave voor 2025-2028 laten we de woonlasten beperkt stijgen.