Bijlage 2. Uitgangspunten berekening scenario's

Gestandaardiseerd tarief niet-woningen
Vergelijking van alleen het ozb-tarief per gemeente heeft geen zin omdat de belastinggrondslagen kunnen afwijken. Om deze reden zegt een vergelijking van alleen de ozb-tarieven tussen gemeenten betrekkelijk weinig.

Voor niet-woningen is daarnaast deze belastinggrondslag zeer divers van aard en waarde. Een gemeente met veel dure bedrijfspanden behaalt met een bepaald tarief een hogere opbrengst dan een gemeente met weinig bedrijvigheid.

Dergelijke verschillen in belastinggrondslag worden via het verdeelsysteem van de algemene uitkering uit het gemeentefonds gedeeltelijk gecompenseerd, maar niet helemaal (bij niet-woningen voor 70 procent).

Om de hoogte van de ozb-tarieven te kunnen vergelijken hebben we gestandaardiseerde tarieven berekend. Dit zijn de tarieven die de gemeenten bij gelijke opbrengst zouden heffen wanneer ze een gemiddelde belastingcapaciteit hebben (of wanneer de belastingcapaciteit niet gedeeltelijk maar geheel zou worden verevend). Twee gemeenten met hetzelfde gestandaardiseerde tarieven hebben per saldo evenveel te besteden.

Tariefdifferentiatie
Tariefdifferentiatie bij de onroerende-zaakbelastingen houdt in dat een gemeente verschillende tarieven kan hanteren voor zowel woningen als niet-woningen en voor eigenaren en gebruikers. Om de verhouding tussen de ozb-inkomsten voor woningen en niet-woningen te bepalen wordt doorgaans gekeken naar de hoogte van deze tarieven. Voor Overbetuwe is de verhouding tussen niet-woningen eigenaren en gebruikers nagenoeg gelijk aan landelijk gemiddeld.

Voor de berekening voor de verhouding woningen en niet-woningen wordt enkel het eigenaarsdeel gebruikt aangezien woningen geen gebruikerstarief kennen. De verhouding tussen de ozb-tarieven voor eigenaren woningen en niet-woningen wijkt voor Overbetuwe wel significant af ten opzichte van landelijk gemiddeld.

Voor Overbetuwe is het tarief voor niet-woningen nagenoeg twee keer zo hoog als het tarief voor woningen. Op basis van de landelijk gemiddelde tarieven zijn de tarieven voor niet-woningen ruim 3,6 keer zo hoog als de tarieven voor woningen. Vanwege bovenstaande redenen wordt in de scenario's enkel ingegaan op de verhouding tussen de tarieven van eigenaren woningen en eigenaren niet-woningen.

Basisjaar tarieven en opbrengsten
Voor de vergelijking van de gestandaardiseerde ozb-tarieven voor woningen en niet-woningen wordt uitgegaan van de gegevens van belastingjaar 2025. Achtergrond is dat de gegevens van belastingjaar 2026 bij het opstellen van de memo nog niet definitief zijn. Het gestandaardiseerd tarief betreft een optelling van eigenaars- en gebruikersdeel. Voor de berekening van de ozb-opbrengsten niet-woningen wordt uitgegaan van de begroting 2026

waar de opbrengst € 5.071.208 bedraagt. Voor de berekening van de gemiddelde aanslagoplegging wordt ervan uitgegaan dat de eigenaar van de niet-woningen tevens de gebruiker is.

Vergelijkbare gemeenten
Onder regiogemeenten wordt verstaan: Overbetuwe, Lingewaard, Renkum, Neder-Betuwe, Druten, West Maas en Waal, Wijchen, Beuningen, Berg en Dal, Rheden, Nijmegen, Arnhem, Rhenen en West Betuwe.

Onder plattelandsgemeenten wordt verstaan: Hollands-Kroon, Vijfheerenlanden, het Hogeland, Horst aan de Maas, Medemblik, Peel en Maas, Goeree-Overflakkee, Berkelland, Utrechtse Heuvelrug en de Ronde Venen.