

Bijlage 3. Toelichting scheefgroei OZB

Inleiding

De onroerendezaakbelasting (OZB) wordt geheven over de waarde van de onroerende zaken in de gemeente, de zogenoemde WOZ-waarde (voluit: Waardering Onroerende Zaken). De OZB vormt voor ons als gemeente een grote eigen inkomstenbron. Alle gemeenten in Nederland heffen OZB en elke gemeente bepaalt zelf haar belastingtarieven. Die tarieven bepalen we afzonderlijk voor twee categorieën:

- woningen
- niet-woningen (gebouwen die niet worden gebruikt om in te wonen, zoals bedrijfsgebouwen, winkels, kantoren, boerderijen).

Sinds 1997 mogen we voor woningen en niet-woningen verschillende ozb-tarieven hanteren. Dat verschil werd destijds toegestaan, omdat woningen veel sterker in waarde stijgen dan niet-woningen. Nu kunnen we daar met de tarieven op inspelen. Door bij een waardestijging de tarieven te verlagen, voorkomen we dat eigenaren en gebruikers relatief (veel) meer moeten gaan betalen. Bovendien kunnen we zo de lasten voor alle eigenaren en gebruikers zoveel mogelijk in een redelijke verhouding houden.

In de loop van de jaren nam bij sommige gemeenten het verschil tussen de twee categorieën toe. Dat wil zeggen: eigenaren en gebruikers van niet-woningen moesten relatief gezien (puur kijkend naar het tarief) steeds meer OZB gaan betalen, terwijl de eigenaren van woningen relatief gezien minder hoefden te betalen. ZLTO Uden vraagt hier aandacht voor in een verzonden memo. Ook uw gemeenteraad heeft hier eerder vragen over gesteld (o.a. bij de harmonisatie van belastingen in 2021 en het raadsadvies belastingverordeningen 2024).

In deze bijlage lichten we de kwestie toe. Ook leggen we uit welke 3 scenario's we bij deze kwestie zouden kunnen volgen, en welk scenario onze voorkeur heeft.

Toelichting

Door alleen te kijken naar de tarieven lijkt er inderdaad sprake te zijn van scheefgroei (= verschil tussen tarief woningeigenaren en tarieven eigenaren en gebruikers van niet-woningen). Die schijnbare scheefgroei in tarieven betekent echter niet per definitie dat de woonlasten steeds verder uit elkaar groeien. Hieronder leggen we dit uit.

Tarieven 2020

| Soort | Uden | | Landerd | | Landelijk * | |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| | Tarief 2020 | Aandeel woningen (**) | Tarief 2020 | Aandeel woningen (**) | Tarief 2020 | Aandeel woningen (**) |
| OZB eigenaren woningen | 0,09320% | 20,98% | 0,09294% | 18,09% | 0,11020% | 21,74% |
| OZB eigenaren niet-woningen | 0,24700% | | 0,29283% | | 0,28690% | |
| OZB gebruiker niet-woningen | 0,19720% | | 0,22102% | | 0,22000% | |

* Bron: Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO)

** Berekend door het tarief van OZB eigenaren woningen te delen door de tarieven OZB eigenaren niet-woningen + OZB gebruiker niet-woningen

Tarieven 2022

| Soort | Maashorst | | Landelijk | |
|-----------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | Tarief 2022 | Aandeel woningen (*) | Tarief 2022 | Aandeel woningen (*) |
| OZB eigenaren woningen | 0,08155% | 17,52% | 0,09780% | 18,78% |
| OZB eigenaren niet-woningen | 0,25944% | | 0,30300% | |
| OZB gebruiker niet-woningen | 0,20606% | | 0,21780% | |

Tarieven 2024

| Soort | Maashorst | | Landelijk | |
|-----------------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | Tarief 2024 | Aandeel woningen (*) | Tarief 2024 | Aandeel woningen (*) |
| OZB eigenaren woningen | 0,07287% | 16,54% | 0,09090% | 16,22% |
| OZB eigenaren niet-woningen | 0,24545% | | 0,32720% | |
| OZB gebruiker niet-woning | 0,19512% | | 0,23330% | |

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het tarief voor woningen de afgelopen jaren steeds verder is afgenomen, namelijk van 0,09320% tot 0,07287%. Ook is het tarief voor woningen in verhouding tot de beide tarieven voor niet-woningen (in bovenstaande tabellen weergegeven als 'aandeel'), afgenomen van 20,89% in 2020 naar 16,54% in 2024. Daaruit blijkt dat in onze gemeente (en haar rechtsvoorgangers) eigenaren van woningen inderdaad relatief minder OZB betaalden dan eigenaren en gebruikers van niet-woningen. Dit is overigens een landelijke trend, als gevolg van sneller stijgende WOZ-waarden van woningen, vergeleken met de WOZ-waarden van niet-woningen. Het landelijk gemiddelde van het aandeel van het tarief voor woningen ligt in 2024 zelfs iets lager (16,22%) dan in Maashorst (16,54%).



Wat is het beleid binnen de gemeente Maashorst?

De gemeente Maashorst kent geen specifiek beleid voor de verhouding tussen tarieven van woningen en niet-woningen. Wel zien we dat die verhouding de afgelopen jaren ook in onze gemeente is gewijzigd. Dat komt door diverse omstandigheden, met name door de WOZ-waardeontwikkeling. We kennen binnen onze gemeente namelijk het beleid om de woonlasten jaarlijks zoveel mogelijk gelijk te houden (m.u.v. indexering). Bij een stijging van de WOZ-waarden verlagen we dus de OZB-tarieven. Overigens doen niet alle gemeenten dat.

De daling in tarieven wordt overigens niet veroorzaakt door toename van het aantal woningen als gevolg van nieuwbouw, zoals de ZLTO stelt in haar memo. Een dergelijke uitbreiding ramen we namelijk afzonderlijk bij als meeropbrengst in de begroting.

Zogenaamde scheefgroei in tarieven betekent overigens niet per definitie dat de woonlasten steeds verder uit elkaar groeien. Een voorbeeld ter illustratie:

Ontwikkeling OZB-last voor woningen (burgers)

| | Stijging WOZ-waarde woningen t.o.v. voorgaande jaar | WOZ-ontwikkeling | Tarief OZB-woningen (eigenaren) | OZB-last |
|------|--|-------------------------|--|-----------------|
| 2022 | +14,0% | €500.000 | 0,08155 % | €407,75 |
| 2023 | +14,8% | €574.000 | 0,07260 % | €416,72 |
| 2024 | +4,8% | €598.682 | 0,07287 % | €436,26 |

Dit voorbeeld laat zien dat de OZB-last voor eigenaren van woningen (rechter kolom) sinds 2022 is gestegen met **7,0%** (van €407,75 naar €436,26) door inflatie.

Ontwikkeling OZB-last voor niet-woningen (bedrijven)

| | Stijging WOZ-waarde niet-woningen t.o.v. voorgaande jaar | WOZ-ontwikkeling | Tarief OZB-niet-woningen (eigenaren) | OZB-last |
|------|---|-------------------------|---|-----------------|
| 2022 | +1,0% | €500.000 | 0,25944 % | €1.297,22 |
| 2023 | +5,30% | €526.500 | 0,25200 % | €1.326,78 |
| 2024 | +2,5% | €555.458 | 0,24545 % | €1.363,37 |

Dit voorbeeld laat zien dat de OZB-last voor eigenaren van niet-woningen sinds 2022 is gestegen met **5,10%** (van €1.297,22 naar €1.363,37) door inflatie. Dat is dus een iets minder grote stijging dan de stijging voor woningen-eigenaren.

Vergelijking met regiogemeenten

Het aandeel van het OZB-percentage voor woningen in gemeente Maashorst (d.w.z. de verhouding tussen de tariefpercentages voor woningen en niet-woningen) is ook redelijk gemiddeld, als je het vergelijkt met andere gemeenten. Zo betalen de eigenaren en gebruikers van niet-woningen in de gemeenten Oss, Land van Cuijk en Meierijstad in verhouding minder OZB dan de eigenaren van woningen. Bij Bernheze is dat juist omgekeerd (zie tabel hieronder).

| Soort | Maashorst | | Oss | | Bernheze | | Land van Cuijk | | Meierijstad | |
|-----------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|----------------|----------|-------------|----------|
| | Tarief 2024 | Aan-deel | Tarief 2024 | Aan-deel | Tarief 2024 | Aan-deel | Tarief 2024 | Aan-deel | Tarief 2024 | Aan-deel |
| OZB eigenaren woningen | 0,07287 | 16,54% | 0,09270 | 18,91% | 0,08420 | 14,79% | 0,10660 | 19,80% | 0,08540 | 23,12% |
| OZB eigenaren niet-woningen | 0,24545 | | 0,26660 | | 0,30920 | | 0,31770 | | 0,19232 | |
| OZB gebruiker niet-woning | 0,19512 | | 0,22360 | | 0,26000 | | 0,22060 | | 0,17699 | |

Scenario's

In reactie op het memo van de ZLTO over vermeende 'scheefgroei van de OZB' en het eerdere verzoek van de raad, hebben we onderstaande 3 scenario's met elkaar vergeleken. Daarin gebruiken we de volgende afkortingen:

- OZB EW = OZB eigenaren woningen
- OZB ENW = OZB eigenaren niet-woningen
- OZB GNW = OZB gebruikers niet-woningen

Scenario 1. Maashorst handhaaft de huidige situatie

In deze variant blijven we de huidige verhouding tussen de tarieven hanteren. Dat is passend, omdat de verhouding in onze gemeente nagenoeg gelijk is aan het landelijk gemiddelde, maar ook omdat we al een tariefsverhoging van 12,3% doorvoeren in 2025 (10% als maatregel ter dekking van het begrotingstekort en 2,3% inflatiecorrectie).

| | Totale WOZ-waarde | Tarief 2024 | Verhouding tarief woning vs niet-woning | Opbrengst | Lasten bij WOZ-waarde van €500.000 | Stijging woonlast 2025 (12,3%) |
|---------|-----------------------|-------------|---|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| OZB EW | 10.616.109.256 | 0,07287% | 16,54% | 7.735.959 | € 364,35 | + € 44,82 |
| OZB ENW | 1.750.520.676 | 0,24545% | | 4.296.653 | € 1.227,25 | + € 150,95 |
| OZB GNW | 1.557.865.661 | 0,19512% | | 3.039.707 | € 975,60 | + € 120,00 |
| | 13.924.495.593 | | | 15.072.319 | | |



Scenario 2. Maashorst kiest voor gelijke tarieven voor woningen en niet-woningen

In deze variant kiezen we voor een gelijktrekking van beide tarieven. Dat leidt tot een flinke stijging van lasten voor woningeigenaren, maar een forse daling van de lasten voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen.

| | Totale WOZ-waarde | Tarief | Verhouding tarief woning vs niet-woning | Opbrengst | Lasten bij WOZ-waarde van €500.000 | Mutatie t.o.v. huidige situatie | Mutatie 2025 t.o.v. huidige situatie (incl. 12,3% stijging) |
|---------|-----------------------|----------|---|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| OZB EW | 10.616.109.256 | 0,10824% | 50,00% | 11.491.216 | € 541,22 | € 176,87 | + € 243,44 |
| OZB ENW | 1.750.520.676 | 0,10824% | | 1.894.820 | € 541,22 | - € 686,03 | - € 619,46 |
| OZB GNW | 1.557.865.661 | 0,10824% | | 1.686.284 | € 541,22 | - € 434,38 | - € 367,81 |
| | 13.924.495.593 | | | 15.072.319 | | | |

Scenario 3. We laten de tarieven 25% naar elkaar toe groeien

Dit is een tussenvariant van scenario 1 en 2. Hierbij corrigeren we het verschil tussen de berekende lasten bij scenario 1 en 2 met 25%. Deze correctie komt dan wel 'bovenop' de al aangekondigde OZB-stijging (en indexatie), zoals opgenomen in de Programmabegroting'25, als maatregel ter dekking van het begrotingstekort.

| | Totale WOZ-waarde | Tarief | Verhouding tarief woning vs niet-woning | Opbrengst | Lasten bij WOZ-waarde van €500.000 | Mutatie t.o.v. huidige situatie | Mutatie 2025 t.o.v. huidige situatie (incl. 12,3% stijging) |
|---------|-----------------------|----------|---|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| OZB EW | 10.616.109.256 | 0,08171% | 21,25% | 8.674.773 | € 408,57 | + € 44,22 | + € 94,47 |
| OZB ENW | 1.750.520.676 | 0,21115% | | 3.696.195 | € 1.055,74 | - € 171,51 | - € 41,65 |
| OZB GNW | 1.557.865.661 | 0,17340% | | 2.701.351 | € 867,00 | - € 108,60 | - € 1,95 |
| | 13.924.495.593 | | | 15.072.320 | | | |

Voorstel

In de verordening OZB 2025 is scenario 1 uitgewerkt (handhaving huidige tarieven, met 'enkel' de tariefsverhoging van 12,3%), omdat:

- de situatie in Maashorst (jaar 2024) vrijwel gelijk is aan het landelijk gemiddelde.
- procentueel gezien de woonlasten van woningen de laatste jaren meer gestegen zijn (7% ten opzichte van 5,1% bij niet-woningen).
- de lasten in 2025 al toenemen met 12,3%.

Wel houden we de verhouding de komende jaren in de gaten en leggen we uw raad mogelijk later alsnog een benodigde bijstelling voor.