

Een eerlijke verdeling van de OZB-verhoging

Dit amendement hoort bij

Begroting 2025

Vergadering

Openbare raadsvergadering op donderdag
7 november 2024

Indieners

Eerste indiener:
GroenLinks Wijchen, Pepijn Oomen
PvdA Wijchen, Titus Burgers

Amendementnummer

3

Voorgestelde wijziging van het besluit

De gemeenteraad stelt voor beslispunten 1d en 1e

- d) Instemt met een OZB-stijging van 9% in 2025, naast de reguliere index;
- e) Instemt met een OZB-stijging van 7,5% vanaf 2026, naast de reguliere index;

te wijzigen in:

- d) instemt met een OZB-stijging van 3,22 procent voor woningen, van 6,71 procent voor niet-woningen gebruiker en van 37,2 procent voor niet-woningen eigenaar in 2025;
- e) instemt met een OZB-stijging van 3,8 procent voor woningen, van 4,76 procent voor niet-woningen gebruiker en van 28,57 procent voor niet-woningen eigenaar voor 2026;

Aanleiding

In de huidige begroting van B&W wordt voor 2025 uitgegaan van een extra stijging van 9% van de OZB bovenop de reguliere indexatie van 2,3%, en voor 2026 een reguliere indexatie van 2,6% en een verdere verhoging van 7,5%. Voor alle drie de groepen van OZB-betalers wordt dezelfde prijsstijging gehanteerd.

Die drie groepen zijn:

- Huizenbezitters
- Pandeigenaren (kantoor-, bedrijfs- en winkelpanden)
- Pandgebruikers

In plaats van de voorgestelde gelijke verhoging voor alle drie de groepen, zou er ook een andere keus gemaakt kunnen worden.

Beoogd effect

- Een minimale verhoging met 3,22% voor huiseigenaren naar 0,1026 (in plaats van 0,1105)
- een kleine verhoging met 6,71% voor gebruikers van niet-woningen naar 0,2100 (in plaats van 0,2190)
- een verhoging van 37,2% voor eigenaren van niet-woningen naar 0,3500 (in plaats van 0,2839).

Daarmee is Wijchen nog steeds ruim goedkoper voor eigenaren van niet-woningen dan Beuningen, Heumen en Nijmegen en belasten we onze burgers én onze kleine ondernemers een stuk minder. De sterkste schouders dragen dan de zwaarste lasten.

Dit scenario is ook doorgerekend voor 2026, waarbij een verdere verzwaring voor alle drie de groepen niet te voorkomen is, maar ook daar de keuze gemaakt kan worden om die verzwaring iets meer te leggen bij de niet particuliere pandeigenaren. In dit alternatief zou een woningeigenaar van een woning van €390.000 in 2025 maar € 12 euro meer betalen ten opzichte van 2024 en in 2026 maar €27 per jaar meer betalen dan nu, tegen respectievelijk € 43 en €86 in onze inschatting van het huidige plan van B&W.

Argumenten

1. Het is goed mogelijk om de drie verschillende OZB-tarieven te differentiëren. Andere gemeenten doen dit veel extensiever dan Wijchen.
2. De door het college voorgestelde evenredige tariefstijging van bijna 12 procent (en 7,5 procent plus inflatie in 2026) zorgt voor huizenbezitters van een maximaal betaalbare woning (€390k) voor een stijging van € 43 en € 86 t.o.v. 2024. Met dit amendement beperken we de stijging tot € 12 en € 27.
3. Wijchen scoort wat betreft de OZB-niet woningen eigenaren al jaren zeer laag in vergelijking met omliggende gemeenten. Dit terwijl de categorie "niet-woningen eigenaren" dezelfde huurprijzen hanteren als in omliggende gemeenten en profiteren van dezelfde (of nog betere) infrastructuur en voorzieningen in vergelijking met omliggende gemeenten.
4. Kleine bedrijven die panden huren (de bakker, de groenteboer etc.) betalen minder OZB "niet-woningen huurder".
5. Kleine bedrijven met eigen pand moeten met dit voorstel weliswaar meer "niet-woningen eigenaar" OZB betalen maar betalen minder OZB woningen indien ze in Wijchen woonachtig zijn.
6. Dit amendement is financieel licht positief: de inkomsten van de gemeente lijden er niet onder (en worden ook in meerjarenperspectief licht positiever: zie bijlage).

Bijlage

Vergelijk met onze omliggende gemeenten

Om een goed beeld te krijgen van onze belastingen moeten we ons eerst "ijken" aan onze omliggende gemeenten. De vorm van belasting die Wijchen heeft is gebruikelijk. In onze omgeving heeft alleen Nijmegen gekozen voor een andere opzet. Zij hebben het gebruikersdeel van de OZB voor niet-woningen vanaf 2019 geleidelijk afgebouwd naar 0%, en het pandeigenaren deel laten oplopen.

De conclusie die men meteen kan trekken als we naar de ons omliggende gemeenten kijken, is dat Wijchen samen met Berg en Dal de goedkoopste gemeente is qua OZB. Beuningen én Nijmegen zijn ruim *dubbel* zo duur qua OZB voor niet-woningen, en ook voor woningen is op Berg en Dal en Oss na iedereen in de omgeving duurder.

Vergelijking op basis van betaalbare woning

In de programmabegroting wordt gepraat over een "betaalbare woning". Dit is een term die de rijksoverheid ook hanteert, en die voor 2024 is vastgesteld op *maximaal* €390.000. Zoals B&W aangeeft gaan hun huidige plannen uit van een verhoging die voor de maximale betaalbare woning zou betekenen dat in 2025 huiseigenaren €43 meer belasting zouden betalen. Als we uitgaan van een index van 2,3% over 2025 zou dat betekenen dat met de extra 7,5% verhoging die B&W al inboekt diezelfde huiseigenaar in 2026 €86 meer OZB zou betalen dan in 2024.

Vergelijking voor ondernemers

In de programmabegroting wordt geen voorbeeld gegeven voor ondernemers. We weten echter dat kleine ondernemers het de afgelopen jaren moeilijk hebben en dat een forse verhoging van hun belastingen daarom niet ideaal is.

Zie hieronder de data. De gegevens van alle gemeenten komen van de sites van Munitax en de andere gemeenten zelf of hun belastingsamenwerkingsverbanden. Het is overigens onwaarschijnlijk dat deze gemeenten hun tarieven niet zelf ook verhogen per 2025.

Gemeente	Eigenaar woning (%)	Totaal niet-woning	Verschil niet woning tov Wijchen	Eigenaar niet-woning (%)	Gebruiker niet-woning (%)
Druten	0,1071	0,4778	105,73%	0,2681	0,2097
Beuningen	0,1172	0,9642	213,37%	0,5488	0,4154
Heumen	0,1195	0,6558	145,12%	0,3704	0,2854
Wijchen	0,0994	0,4519	100,00%	0,2551	0,1968
Nijmegen	0,1781	1,0015	221,62%	1,0015	0
Berg en Dal	0,0796	0,4334	95,91%	0,2372	0,1962
Land van Cuijk	0,1066	0,5383	119,12%	0,3177	0,2206
Oss	0,0927	0,4902	108,48%	0,2666	0,2236
Wijchen 2025	0,1105	0,5029		0,2839	0,2190
Wijchen 2026	0,1217	0,5537		0,3126	0,2411
Extra verhoging 2025	0,090				
Inflatie 2025	0,023				
Extra verhoging 2026	0,075				
Inflatie 2026	0,026				

Wijchen 2026 is het percentage uitgaande van een inflatie zoals hierboven aangegeven + de extra verhoging
Inflatie zoals laatste cijfers CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/41/inflatie-daalt-naar-3-5-procent-in-september

Stijging OZB in Wijchen in alternatief scenario

Wijzigingen:

- Woning naar 0,1026 ipv 0,1105
- Niet woning gebruiker minder hard omhoog
- Eigenaar niet woning verder omhoog om te compenseren

2025

	Tariefsvoorstel 2025	Verschil tov 2024	Inkomsten gemeente
Woning	0,1026	3,22%	€ 7.084.588

Eigenaar niet-woning	0,3500	37,20%	€ 3.376.602
Gebruiker niet-woning	0,2100	6,71%	€ 1.863.412
Totaal			€ 12.324.602

2026

	Tariefs- voorstel 2026	Verschil tov 2024	Verschil tov 2025	Extra inkomsten nieuwe huizen	Inkomsten ge- meente *
Woning	0,1065	7,14%	3,80%	€83.070	€ 7.436.872
Eigenaar niet-wo- ning	0,4500	76,40%	28,57%		€ 4.341.297
Gebruiker niet-wo- ning	0,2200	11,79%	4,76%		€ 1.952.110
Totaal					€ 13.730.279

* Dit gaat uit van niet stijgende WOZ waardes van panden, wat niet reëel lijkt

Hiermee wordt de OZB voor een woning van €390.000 (de maximale "betaalbare woning") dan:

	Per jaar	Tov 2024
2025	€400	€12
2026	€415	€27

In plaats van de €43 voor 2025 en de €85 voor 2026 die de gemeente nu heeft begroot.

Effect van het amendement op de meerjaren-begrotingsaldi.

Op grond van het amendement kan het door het college van B&W gepresenteerde meerjaren-perspectief als volgt in positieve zin worden bijgesteld:

2025: + € 2.690

2026: + € 68.846

2027: + € 58.388

2028: + € 47.292

Begrotingssaldi in voorstel B&W	2025	2026	2027	2028
Structureel perspectief	35	-3.191	-2.691	-2.219
Incidenteel perspectief	0	-515	37	-8
Incidenteel perspectief bouwgrond	0	738	0	5
Totaal Programmabegroting 2024	35	-2.968	-2.654	-2.222

Begrotingssaldi na amendement	2025	2026	2027	2028
Structureel perspectief	38	-3.122	-2.633	-2.172
Incidenteel perspectief	0	-515	37	-8
Incidenteel perspectief bouwgrond	0	738	0	5
Totaal Programmabegroting 2024	38	-2.899	-2.596	-2.175

