Commissie AZM, inbreng VVD & CDA

Discussiepunt bij agenda 7.2 Tarievennota

Graag gaan wij met de commissie in debat over de hoogte van het OZB-tarief bij de tarievennota en de impact hiervan. Ook willen wij dit graag als bespreekstuk voor de raad opvoeren.

Een verhoging van de lasten is onvermijdelijkheid, daar zijn wij het met zijn allen over eens. In 2024 is de OZB met 1,5% verhoogd, in 2023 is er geen verhoging doorgevoerd. Het is nog niet bekend wat de plannen voor 2026 zijn. Voor 2025 ligt nu een verhoging OZB van 10% voor. Het College geeft aan dat gemiddeld genomen de burger er weinig van gaat merken (enkele tientjes per jaar), echter er zijn wel degelijk doelgroepen die hier harder door geraakt worden.

Onderstaande vragen zijn op 20 november ingediend met het verzoek deze uiterlijk maandag 25 november voor 10.00 uur te beantwoorden.

Vooraf:
De OZB is een zgn. 'objectieve belasting'. Dat wil zeggen dat alleen gekeken wordt naar het object. Er zijn slechts 3 tarieven: eigenaar woning, eigenaar niet-woning en gebruiker niet-woning. Iedereen binnen 1 van de 3 categorieën heeft te maken met hetzelfde tarief, ongeacht het inkomen. Dat tarief wordt gebaseerd op totalen/gemiddelden, dat kan niet anders. Uiteraard kan dit op individueel niveau tot verschillen ten opzichte van het gemiddelde leiden. Dit is afhankelijk van de specifieke kenmerken van het object. Gebruikers van woningen (huurders) betalen helemaal geen OZB. Dat geldt voor sociale huurders, maar ook voor andere huurders ongeacht hun inkomen.

1. Hoeveel BSGW-aanslagen worden jaarlijks verstuurd en graag aangegeven of dit bedrijfspand, huurpand, koopwoning, huurwoning, ondernemer, etc. betreft?

BsGW legt jaarlijks meer dan 1 miljoen aanslagen op. Wij nemen aan dat u gelet op het discussiepunt alleen de OZB-aanslagen voor Kerkrade bedoeld. BsGW legt voor ruim 24.000 woningen en 1.700 niet-woningen in aanslagen op. De verdeling zoals door u gevraagd is niet te maken omdat de WOZ deze registraties niet kent. Er zijn woningen en niet-woningen. Er zijn eigenaren en gebruikers. Hooguit is af te leiden dat wanneer gebruiker en eigenaar verschillen er sprake is van huur. Soms is sprake van gemengd gebruik, bijvoorbeeld boerderijen, woningen met een bedrijfsruimte, verzorgingshuizen. En bij niet-woningen gaat het niet alleen om bedrijven/ondernemers.

2. Op basis waarvan heeft het College het gemiddelde uitgerekend bij de impact van de verhoging van het OZB-tarief en welke doelgroepen betreft dit?

Er is bij de OZB geen sprake van 'doelgroepen', alleen woningen-eigenaren en bij de niet-woningen eigenaren en gebruikers.
Wij gebruiken in navolging van COELO de lasten voor een meerpersoonshuishouden met een gemiddelde WOZ-waarde van *koop*woningen in de gemeente voor het berekenen van de lokale lasten (ozb, afval, riool).
Zie ook de toelichting in de begroting 2025, paragraaf lokale lasten, onderdeel lokale lastendruk pagina 87. Tot en met 2021 werd door COELO de gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen gebruikt voor de berekening.
Voor de lokale lasten 2024 komt COELO op een gemiddelde WOZ-waarde voor *koop*woningen in Kerkrade van € 248.000, leidend tot een gemiddelde OZB-last van € 427 per jaar.
NB: De gemiddelde waarde van alle woningen, op basis waarvan wij het tarief bepalen, ligt lager. Namelijk op afgerond € 200.000, leidend tot een gemiddelde OZB-last van

afgerond € 345 per jaar en voor heel Limburg een gemiddelde OZB-last van afgerond € 360 per jaar (rapport Provincie).

Tot slot merken wij op dat het college bij het vaststellen van de tarieven nadrukkelijk het effect op de totale lastendruk (ozb, afval, riool) beziet.

Wij brengen de ontwikkeling hiervan hieronder nader in beeld:

Woonlasten (OZB+afval+riool)	2020	2021	** 2022	2023	2024	% stijging 2020-2024	2025	% stijging 2024-2025	% stijging 2020-2025
Gemeente									
Kerkrade	829	869	986	969	993	20%	1.052	5,9%	26,90%
Heerlen	786	815	969	964	993	26%	1.043	5,0%	32,65%
Landgraaf	809	847	943	975	1.022	26%	1.046	2,3%	29,27%
Roermond	695	728	888	878	925	33%	966	4,4%	38,95%
Weert	744	798	884	884	941	26%	992	5,4%	33,34%
Limburg	810	915	943	965	1.012	25%			
Landelijk	802	898	926	953	1.010	26%			

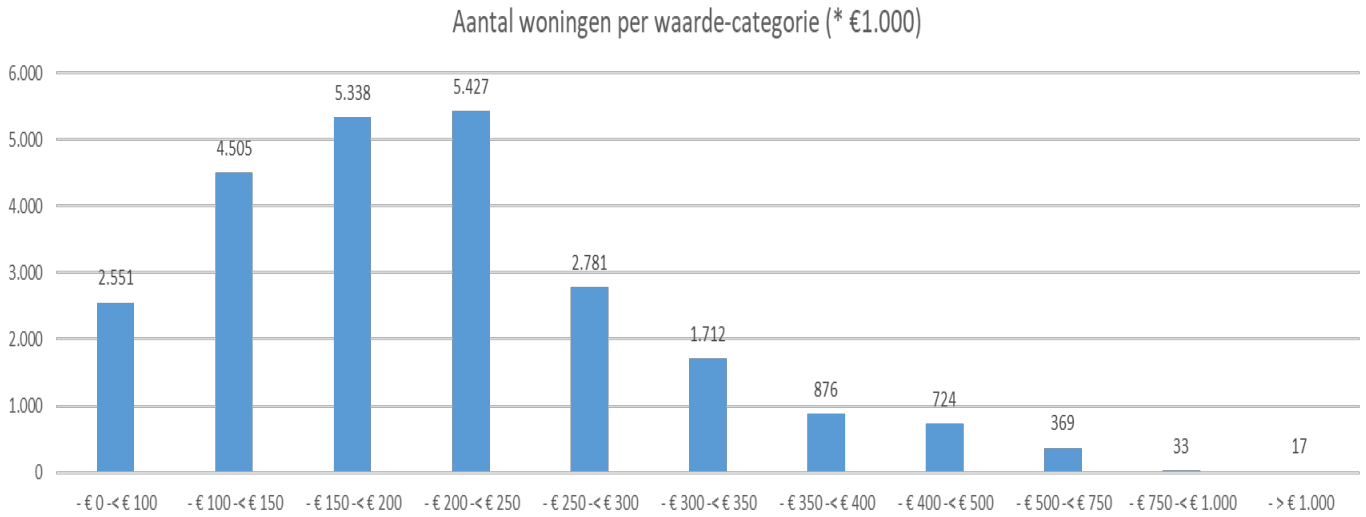
*** Tot 2022 ging COELO bij de berekening van de gemiddelde OZB aanslag uit van de gemiddelde waarde van koop-en huurwoningen tezamen. Met ingang van 2022 gebruikt COELO hiervoor alleen de gemiddelde waarde van koopwoningen, waardoor het beeld t.o.v. voorgaande jaren wordt vertekend. Gemeenten moeten uiteraard bij hun tariefstelling wel rekening houden met de waarde van de huurwoningen.*

Over de periode 2020-2025 kennen wij een lagere stijging. Wij verwachten in 2025 nog steeds rondom het gemiddelde te blijven.

3. Hoeveel huiseigenaren met een laag, midden en hoog inkomen telt Kerkrade en wat is per doelgroep (laag, midden, hoog) de gemiddelde woningwaarde?

Deze gegevens zijn in die combinatie niet bekend / worden niet geregistreerd. Opgemerkt wordt dat onder de laagste inkomens weinig huiseigenaren zullen zijn.

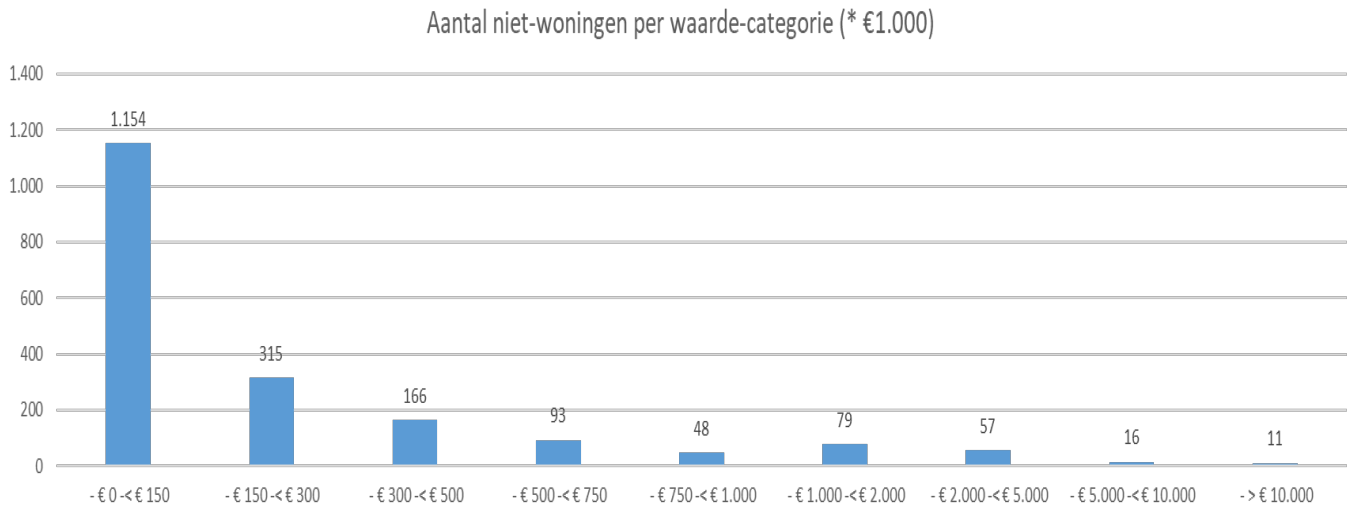
Om toch enig inzicht te geven het volgende. In onderstaand van BsGW verkregen overzicht 2024 wordt de opbouw van het bestand 'woningen' meer duidelijk. Op de y-as staat het aantal woningen, op de x-as staat de WOZ-waarde x € 1.000.
NB: het aantal woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 1 miljoen bedraagt 17 stuks, maar is te klein om goed zichtbaar te zijn)



4. Hoeveel commerciële panden telt Kerkrade en hoeveel zijn hiervan eigendom en huur? Graag naast deze vraag een splitsing geven in klein – middel – groot pand indien mogelijk?

Deze gegevens zijn niet (op die manier) bekend. Er is in de WOZ geen definitie van een 'commercieel pand' en ook niet van 'klein/middel/groot'.

Om toch enig inzicht te geven het volgende. In onderstaand van BsGW verkregen overzicht 2024 wordt de opbouw van het bestand 'niet-woningen' meer duidelijk. Op de y-as staat het aantal niet-woningen, op de x-as staat de WOZ-waarde x € 1.000.



5. Wat zijn afspraken op het gebied van OZB bij (sport) verenigingen met een eigen accommodatie en hoeveel vereniging hebben een accommodatie in eigen beheer? Betalen verenigingen ook OZB, zo nee waarom niet, zo ja graag voorbeelden.

(Sport)verenigingen betalen OZB voorzover zij aan de criteria voldoen c.q. belastingplichtig zijn. In het verleden heeft de raad besloten om de sportvelden (ongebouwde grond) vrij te stellen. Effectief betalen de sportverenigingen daarom alleen OZB over het complex/clubgebouw (niet-woning). Als zij alleen gebruiker zijn het gebruikersgedeelte, als zij eigenaar én gebruiker zijn beide.

6. Hoeveel sociale huurders telt Kerkrade?

Deze gegevens zijn niet (op die manier) bekend.
Uit CBS-gegevens valt het onderstaande te herleiden, waarbij de voorlopige cijfers van 2022 de meest actuele zijn.
NB: de inkomensgegevens worden door CBS in 5 kwintielen verdeeld, van de 20% laagste inkomens tot de 20% hoogste inkomens.

Woonlasten huishoudens; kenmerken huishouden, woning, gemeente
Huishoudens- en woningkenmerken: Inkomen: eerste en tweede kwintiel
Regio's: Kerkrade

	Perioden	2022*	2022* Niet-
Onderwerp	Huurder	Woningcorporatie	woningcorporatie

Aantal huishoudens (1e kwintiel)	x 1 000	3,3	1,1
Aantal huishoudens (2e kwintiel)	x 1 000	2,8	0,9
		6,1	2
Totaal per jaar	x 1 000		8,1

7. Hoeveel sociale wooneenheden hebben de woningcorporaties?

Uit CBS-gegevens valt het onderstaande te herleiden:

Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio

	Perioden	Eigendom woningcorporatie Totaal aantal
Kerkrade	2024	7680

Bron: CBS

8. Hoeveel starters (1ste woning/ appartement) kent Kerkrade?

Deze gegevens zijn niet bekend / worden niet geregistreerd.