

Informatie verlagen huurderslasten

1. Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 3 juli 2025 is door wethouder Simons aangegeven dat hij naar aanleiding van een vraag van de Partij van de Arbeid omtrent het verlagen van de woonlasten voor huurders, hier op terug zou komen.

Allereerst worden summier de huidige tarieven van enkele Zeeuwse gemeenten weergegeven, waarna de algemene bevindingen, de bevindingen uit de Coelo atlas en de situatie bij gemeente Sluis worden besproken. Tot slot volgt de conclusie met betrekking tot het verlagen van huurderslasten.

2. Huidige tarieven diverse Zeeuwse gemeenten

In de 2^e kolom van onderstaande tabel staat de plaats plaats van de betreffende gemeente op de Coelo ranglijst voor huurderslasten (meerpersoonshuishoudens). In totaal zijn er 342 gemeenten. Hoe verder onderaan de lijst, hoe duurder een gemeente is. Gemeente Sluis staat bijvoorbeeld op nummer 298 en huurders zijn daar duurder uit dan bijvoorbeeld in gemeente Goes die op nummer 78 staat en voor huurders derhalve een van de goedkopere gemeenten is. Voor meer gedetailleerde informatie omtrent de woonlasten per gemeente wordt verwezen naar www.overheid.nl waar alle verordeningen rechtsgeldig gepubliceerd zijn.

Tarieven enkele Zeeuwse gemeenten voor wat betreft woonlasten				
Naam gemeente		OZB	Afval	Riool
Sluis	298	Gebr.bel. 0,1789%	1 pers € 260,50	<300m3: € 281,10
		Eig. won. 0,0803%	2 pers € 320,--	<1000m3: € 816,80
		Eig.niet.won. 0,2194%	Meerp. € 356,45	<2500m3: € 1194,15
		Eig.niet.won. 0,2194%	Meerp. € 356,45	<2500m3: € 1706,80
Goes	78	Gebr.bel. 0,2121%	Meerp. € 216,60.	Eig.won. 0,0382% WOZ
		Eig. won. 0,1118%	lediging 8-10 keer	eig.niet.won. 0,05854% WOZ
		Eig.niet.won. 0,2863%		gebr. Won. 0,0382% WOZ
Tholen	102	Gebr.bel. 0,2426%	Meerp. € 267 1tot 5	Eig.deel € 105,--
		Eig. won. 0,0993%	euro per lediging.	Gebr. Deel varieert van € 77 tot
		Eig.niet.won. 0,2999%		€ 600 voor 1000m3.
Middelburg	103	Gebr.bel. 0,3055%	1 pers € 264,13	Eig.deel € 175,94
		Eig. won. 0,1031%	2 of meer € 279,12	Gebr.deel € 65,73 (0-250m3)
		Eig.niet.won. 0,3800%		tot € 568,61 (500-1000m3)
Terneuzen	127	Gebr.bel. 0,2728%	1 pers € 369,10	0,0868% WOZ
		Eig. won. 0,1242%	2 of meer € 431,70	
		Eig.niet.won. 0,3399%		

2.1 Algemene bevindingen en Coelo

Gemeente Sluis kent een heffingsmaatstaf op basis van waterverbruik. Hierdoor betaalt iedereen dezelfde heffing ongeacht of je huurder of eigenaar bent. Bij Tholen, Goes en Middelburg is het gebruikersdeel veel lager dan bij Sluis omdat zij ook een eigenarendeel hebben. Qua huurderslasten scoort men dus beter omdat zij een eigenarendeel hanteren (wel los van de WOZ) want het is een vast bedrag. Een eigenaar kan tevens gebruiker zijn, maar een huurder is slechts gebruiker.

Bij Terneuzen is afval duurder dan bij de andere gemeenten en Sluis, maar daar betalen huurders dus geen rioolheffing. Terneuzen heft immers op basis van WOZ.

Huurders betalen in alle gemeenten in Nederland afval en in veel gemeenten ook riool. Echter, niet in alle gemeenten. In 23 gemeenten (waaronder Terneuzen) betalen de eigenaren alleen riool (percentage WOZ) en betalen huurders niets.

Maar dat betekent dus wel dat alle lasten van het riool op de eigenaren komen en niet mede verdeeld worden onder huurders zoals bij ons (en de meeste andere gemeenten). Dat verklaart dan direct waarom Terneuzen voor meerpersoonshuishoudens eigenaren op nr 204 staat (en dus ruim 200 euro duurder is dan Sluis) maar voor huurders op plaats 127 staat en daarmee weer fors goedkoper is dan Sluis (plaats 298).

Heffingskorting

In 4 gemeenten in Nederland wordt een heffingskorting gegeven. Dat is een korting op de totale gemeentelijke belastingen. Daarvan is Borsele er één. Deze heffingskorting is via Sabewa aan de aanslagen voor afval verwerkt. Zoals hierboven reeds is aangegeven betaalt iedereen afval, maar niet iedereen betaalt OZB, riool of een andere belastingsoort. Daarmee was deze korting niet alleen voor huurders van toepassing, maar kreeg iedereen in de gemeente deze korting. Deze korting was overigens éénmalig. Soms geven gemeenten bewust een éénmalige korting geven. Dat geeft dan ook een vertekend beeld. Nederweert kende bv. in 2024 de grootste daling van woonlasten voor huurders omdat ze een korting op de afvalstoffenheffing van 100 euro had gegeven (in de hoop dat ze tot de top 15 van gemeenten met de laagste woonlasten zouden komen. Echter, in 2025 vervalt deze éénmalige korting en behoort men ineens tot de sterkste stijgers van huurderswoonlasten (64%).

We mogen ons als gemeente derhalve niet blind staren op de Coelo atlas.

Kunnen de lasten voor huurders verlaagd worden met een heffingskorting?

Dat wordt verderop bij de conclusie nader toegelicht. Daarbij wordt ook duidelijk gemaakt dat een gebruiker niet altijd een huurder hoeft te zijn.

Betalen huurders altijd veel minder dan wordt gesuggereerd? De eigenarenlasten kunnen deels in de huurprijs zijn opgenomen. Dat zouden bv. servicekosten kunnen zijn of wellicht de (gedeeltelijke) rioolheffing. Dat is dus niet zichtbaar en waarschijnlijk hebben gemeenten deze info ook niet. Het zou dus zomaar kunnen dat in werkelijkheid de huurderslasten hoger liggen dan uit de kaarten van de Coelo atlas blijkt.

Sommige gemeenten, zoals bv. ook Goes, laten bewoners voor afval een vast bedrag betalen alsmede een variabel tarief per lediging van de container. Dit doen meer gemeenten zoals bv. Losser. Daar is het variabele tarief wel gestegen, maar het vaste tarief is van 218 naar 153,60 euro gegaan. Het is ook niet duidelijk in hoeverre Coelo naast het vaste tarief ook rekening houdt met het variabele tarief als het gaat om welke plaats een gemeente inneemt op de ranglijst van goedkoopste/duurste gemeente.

Kortom: je kunt gemeenten eigenlijk niet zonder meer één op één vergelijken. Een gemeente die bij wijze van spreken op plaats 300 staat voor huurderslasten (en dus redelijk duur is) kan, rekening houdend met bovenstaande factoren, in werkelijkheid misschien goedkoper zijn dan iemand die op plaats 200 of 250 staat.

De goedkoopste gemeente volgens Coelo

Nijmegen is de allergeedkoopste gemeente voor huurders. Deze gemeente kiest ervoor om de huurderslasten zo laag mogelijk te houden ten koste van eigenaren. Dat is overigens meestal de keuze. Als de lasten van huurders omlaag moeten zullen die van de eigenaren stijgen. Er zijn immers middelen nodig om de ambities van de raad te realiseren. In Nijmegen zijn de woonlasten voor huurders (1 persoons) € 17,-- resp. € 34,-- (meerpersoons), echt laag maar zij betalen alleen een bedrag per afvalzak. De kosten voor afvalinzameling en verwerking wordt gedekt uit de OZB die door eigenaren wordt betaald.

De duurste gemeente volgens Coelo

West-Betuwe is de duurste gemeente.

2.2 De situatie bij gemeente Sluis

Allereerst de rangschikking: gemeente Sluis staat voor eigenaren qua woonlasten (meerpersoonshuishoudens) op plaats 63 (€ 931,-- woonlasten).

Voor de meerpersoonshuishoudens huurders staat Sluis qua lasten op nr. 298 (€ 638,-- woonlasten). Dit betreffen gegevens uit de Coelo atlas 2025 waardoor ook de hieronder gebruikte getallen gebaseerd zijn op de verordeningen 2025.

Totaal 342 gemeenten.

De scheidslijn is dun, want het verschil is € 293,-- en dat betekent 235 plaatsen verschil (op basis van 2025).

Het enige verschil zit hem in de rioolheffing. Dat blijkt uit onderstaand overzicht:

<u>Eigenaren</u>	<u>Huurders</u>
Afval: € 356,45	Afval: € 356,45
Riool: € 281,10	Riool: € 281,10
OZB: € 293,10 (0,0803% bij gem WOZ 365/k)	OZB: huurders betalen geen OZB
Totaal: € 931,65 (Coelo € 931,-)	Totaal: € 637,55 (Coelo: € 638,--)

De huurders betalen alleen afval en (veelal) riool en (uiteraard) geen OZB.

Kanttekeningen:

- Huurders betalen vaak ook servicekosten. De verhuurder kan die doorrekenen in de huurprijs. Daarmee komen de lasten voor de huurders ook weer hoger uit. Deze gegevens zijn niet inzichtelijk voor Coelo. Het kan dus zomaar zijn dat qua woonlasten huurders veel duurder uit zijn dan zichtbaar in Coelo. Dat kan zomaar wat plaatsen op de ranglijst schelen. Verhuurders mogen bv servicekosten doorbelasten. Maar het zou ook zo kunnen zijn dat eigenaren riool doorbelasten aan huurders in de huurprijs. Ook dat is niet zichtbaar. Indien in een gemeente huurders rioolheffing betalen dan mogen verhuurders hun rioolheffing ook doorbelasten in de huur. Betalen alleen woningeigenaren riool dan mogen ze het niet doorbelasten (bron: woonbond.nl).

- Ook de WOZ waarden zijn van belang. Hoe hoger de WOZ waarden in een gemeente, hoe lager de uitkering uit het gemeentefonds. Dat houdt dan weer in dat de gemeenten met dure woningen dus ook meer lokale belastingen moeten zien binnen te halen om alle uitgaven te kunnen dekken. Dat kan via de OZB maar ook via afval en riool. Ofwel: oppassen dat we geen appels met peren gaan vergelijken en dat maakt het lastig. Je kunt dus niet zondermeer zeggen dat plaats 298 heel slecht is en 100 wellicht heel goed.
- Kwijtscheldingen zitten niet verwerkt in de bedragen. Er wordt echter wel kwijtschelding verleend. Dat betekent dat huurders met een zeer laag inkomen kwijtschelding kunnen vragen. Gezien de huidige kwijtschelding binnen de gemeente Sluis zijn er dus ongeveer 300 huishoudens waar de lasten worden kwijtgescholden.

3. Conclusie:

Bij gemeente Sluis is de rioolheffing op waterverbruik gebaseerd zodat iedereen hetzelfde betaalt dus eigenaren en gebruikers. Bij bv. Terneuzen is de rioolheffing op basis van WOZ en betalen alleen eigenaren. In Goes betalen huurders alleen het gebruikersdeel en eigenaren in feite het eigenarendeel en gebruikers deel. Uiteindelijk moeten de lasten verdeeld worden over eigenaren en huurders. Ga je de huurders ontzien betekent dit automatisch dat je bij de eigenaren de lasten moet verhogen. Enkele punten die van belang zijn:

- a. Als die stelselwijziging zou worden doorgevoerd moeten alle belangen goed worden afgewogen om te voorkomen dat bij procedures de gemeente in het ongelijk wordt gesteld als een rechter de exceptieve toetsing van de verordening uitvoert. Dat betekent dat niet alleen naar de huurders moet worden gekeken, maar ook naar de belangen van de verhuurders. Als alleen eigenaren voortaan riool gaan betalen en huurders niet meer, dan mogen die lasten niet worden doorberekend door de verhuurders. Maar wat betekent dit wellicht voor woningcorporaties die woningen verhuren? De lasten stijgen, maar de inkomsten niet. Zomaar de huur verhogen werkt ook niet. De belangen van alle partijen moeten worden afgewogen.
- b. Een optie is, om de tekorten te dekken door andere belastingen te verhogen. Dat zou kunnen door de OZB te verhogen, maar dan komen de extra lasten ook bij de eigenaren. De toeristenbelasting verder verhogen zou ook nog kunnen, maar dit is risicovol omdat in de kadernota overeengekomen is dit tarief voor 2026 en 2027 alleen te indexeren met de meicirculaire. Hier nu weer op terugkomen, wat wel zou kunnen, komt wellicht bij partijen slecht over. Bovendien staat het BTW tarief op verblijfkosten onder druk en zal per 1-1-2026 worden verhoogd naar 21% (behalve indien toeristen hun eigen kampeermiddel meenemen). Het zou dus zomaar kunnen dat het aantal overnachtingen in 2026 dus lager uitvalt omdat de toeristen gaan uitwijken naar b.v. andere landen waar geen sprake is van een prijsstijging of korter verblijven en er dus mogelijk minder toeristenbelasting gaat binnenkomen. Daar moet serieus rekening mee worden gehouden.
- c. Daar komt bij dat ook het voornemen bestaat de hondenbelasting af te schaffen. Als de huurderslasten dan ook verlaagd moeten worden moet er nog meer aanvullende dekking gevonden worden.
- d. Alleen de huurders tegemoet komen is niet mogelijk. In de belastingen wordt het onderscheid gemaakt tussen eigenaren en gebruikers, niet tussen eigenaren en huurders.

Kortom:

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat het zondermeer verlagen van huurderslasten niet eenvoudig is omdat de belangen van alle belanghebbenden goed moet worden afgewogen (ter voorkoming van latere problemen bij de rechter) en de opties om dit in andere belastingsoorten op te vangen erg beperkt lijkt. Bovendien is het onderscheid eigenaar/huurder in de belasting sfeer niet te maken, slechts het onderscheid eigenaar en gebruiker.

Is het dan mogelijk alleen huurders een heffingskorting te geven? Nee. Hier speelt wederom het onderscheid eigenaren/gebruikers.

Juridisch: een korting moet aan een bepaalde groep belastingplichtigen worden gekoppeld. Dat betekent ofwel aan de eigenaar danwel aan de gebruiker. Maar zeker niet elke gebruiker is een huurder. Het kan zijn dat bij een woning de ene partner als eigenaar vermeld staat en de ander als gebruiker. Er is dan echter geen sprake van huur. Het geven van korting aan gebruikers kan dan betekenen dat niet alleen huurders de korting krijgen, maar ook deels de gezinnen die niet huren.

Sabewa: deze hebben de huurders niet inzichtelijk, want ook zij kennen slechts het onderscheid eigenaar en gebruiker. Om huurders in beeld te krijgen zou men dan iedereen moeten aanschrijven. Dat is ondoenlijk. Daar komt bij dat als het al zou kunnen, de gemeente kan worden verweten dat zij inkomenspolitiek bedrijft door deze groep te bevoordelen.

Kortom, een heffingskorting toepassen kan wel, maar is dan gekoppeld aan gebruikers en niet aan huurders. Daar komt bij dat de raad deze korting goed zal moeten motiveren (waaronder de reden dat de korting wordt gegeven) en duidelijk moet zijn dat geen inkomenspolitiek wordt bedreven.

Ontwikkelingen rioolheffing obv drinkwater

De VNG, Unie van Waterschappen en Vewin zijn in mei 2025 een onderzoek gestart naar de gegevensverstrekking van drinkwaterbedrijven aan gemeenten en waterschappen in relatie tot de AVG. Aanleiding was het besluit van een drinkwaterbedrijf in den lande om geen NAW-gegevens en verbruik meer te verstrekken aan gemeenten omdat dit strijdig met de AVG zou zijn. Dit zou voor gemeenten die de rioolheffing op waterverbruik baseren problemen opleveren.

Het onderzoek zou in september 2025 worden afgerond maar de VNG heeft geconcludeerd dat het onderzoek niet kan worden afgerond omdat het geen antwoord heeft opgeleverd op de onderzoeksvragen. Geadviseerd wordt om met het drinkwaterbedrijf contact te zoeken en afspraken te maken voor het aanleveren van gegevens. Sabewa heeft de eerste stap hiertoe reeds gezet. De VNG en de Unie van Waterschappen zien goede gronden dat aanleveren van informatie zonodig kan worden afgedwongen.