

**Expertisecentrum**  
EC

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 538  
8000 AM Zwolle  
Telefoon (038) 498 2539  
[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Gemeentelijke woonlasten**

**Het principe van  
communicerende vaten nader  
beschouwd**

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Kaders onderzoek	3
1.3	Reikwijdte begrip woonlasten in deze notitie	3
<b>2</b>	<b>Conclusies en advies</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Gemeentelijke woonlasten, hoe nu geregeld</b>	<b>5</b>
3.1	Onroerende Zaak Belasting (OZB)	5
3.2	Afvalstoffenheffing	6
3.2.1	Systematiek heffing	6
3.2.2	Reeds genomen besluiten die van invloed zijn op de financiële ruimte	7
3.3	Rioolheffing	8
3.3.1	Systematiek heffing	8
3.3.2	Reeds genomen besluiten die van invloed zijn op de financiële ruimte	9
<b>4</b>	<b>Communicerende vaten</b>	<b>10</b>
4.1	Algemeen principe	10
4.2	Welke scenario's zijn mogelijk	11
4.3	Welk scenario is waarschijnlijk	12
4.4	Risico's	14
<b>5</b>	<b>Welke overige maatregelen zijn mogelijk</b>	<b>15</b>
5.1	Aan welke knoppen kunnen we draaien	15
5.2	Verschuiving rioolheffing naar gebruikers	15
5.3	Overhevelen afvalstoffenheffing naar OZB	16
5.4	Overhevelen OZB-gebruikersdeel niet-woningen naar OZB-eigenarendeel niet-woningen.	16
<b>6</b>	<b>Woonlastenproblematiek algemeen (perspectief burger (en corporatie))</b>	<b>17</b>
6.1	Betaalbaarheid van het wonen	17
6.2	Verruiming investeringsruimte door verschuiving rioolheffing naar de gebruiker	18

## Bijlagen

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

In het coalitieakkoord is afgesproken een onderzoek naar de woonlasten op te starten, waarbij vanuit het perspectief van de klant naar woonlasten wordt gekeken. Het onderzoek moet voldoen aan de in het coalitieakkoord genoemde kaders (zie paragraaf 1.2)

In deze notitie gaan we ook in op de mogelijkheden om vanuit de woonlasten via de methode van communicerende vaten een bijdrage aan de besparingsopgave te leveren: een lagere dan inflatie tariefstijging bij afvalstoffen en rioolheffing biedt ruimte voor een extra verhoging van OZB. Leidend voor de uitwerking zijn de gestelde kaders, o.a. de totale woonlasten stijgen niet meer dan de inflatie.

In de notitie gaan we achtereenvolgens in op de kaders van het onderzoek, de reikwijdte van het begrip woonlasten, hoe de woonlasten nu in de begroting worden verwerkt, de uitwerking van de toepassing van de systematiek van communicerende vaten in scenario's, overige aan de woonlasten gerelateerde onderwerpen (woonlastenproblematiek burger en creëren investeringsruimte woningcorporaties, moties) en hoe de verschillende mogelijkheden uitwerken voor de burger (gebruiker en/of eigenaar), de eigenaar/niet gebruiker van een woning en de gevolgen voor de gemeente.

### **1.2 Kaders onderzoek**

Het coalitieakkoord geeft de volgende kaders voor het onderzoek mee:

- We stimuleren vernieuwende aanpakken en ideeën met betrekking tot de afvalverwerking en rioolzuivering die leiden tot lagere kosten en dus lagere heffingen
- Die vernieuwende ideeën zijn toekomstbestendig: duurzaam
- In het onderzoek betrekken wij de autonome ontwikkeling van de opbrengst van de ozb
- We spreken af dat de totale woonlasten niet stijgen met een hoger percentage dan de inflatie

Binnen de woonlasten zijn afval riool en onroerend goed/gebruik communicerende vaten de heffingen/belastingen die hiermee samenhangen zijn daarmee ook communicerende vaten. De daling van één van de delen mag niet leiden tot een sprongsgewijze stijging van één van de andere delen. Uit het onderzoek volgt een maximum stijgingspercentage.

### **1.3 Reikwijdte begrip woonlasten in deze notitie**

Woonlasten als algemeen begrip bestaan uit meerdere componenten: huur dan wel rente en aflossing van de hypotheek, waterschapslasten, huurwaardeforfait (eigen woning), energie, onderhoud (eigen woning), gemeentelijke belastingen en heffingen. De focus van dit onderzoek ligt op de door de gemeente te innen woonlasten: Onroerende Zaak Belasting (OZB), rioolheffing en afvalstoffenheffing. Dat doen we omdat hier de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad ligt.

We kijken daarbij niet alleen wat de effecten van keuzes zijn voor de gemeentelijke (financiële) huishouding, maar nadrukkelijk ook naar de effecten voor de inwoner en woningbouwcorporatie/verhuurder. In het onderzoek betrekken we ook de wens dat daar waar de inwoner zorgt voor lagere kosten, die lagere kosten ook bij hem/haar terecht komen.

Dit onderzoek raakt aan beleid op diverse terreinen. Zo zijn er duidelijke relaties met armoedebeleid, kwijtscheldingsbeleid, het beleid rond afvalstoffen en riolering. We geven de raakvlakken en ontwikkelingen aan, maar formuleren niet het beleid op die terreinen. De in deze notitie gebruikte cijfers zijn gebaseerd op het huidige beleid; wijzigingen in dat beleid kunnen die cijfers natuurlijk beïnvloeden.

## **2 Conclusies en advies**

### **2.1 Conclusies**

Er is een aantal conclusies uit dit onderzoek te trekken:

1. Er is afgelopen tijd al een voorschot genomen op verwachte kostenbesparingen bij Afvalinzameling: kosten van kwijtschelding, een hogere toerekening van BTW zijn al ten laste van Afvalinzameling gebracht, de dividenduitkering is geheel ten gunste van de algemene middelen gebracht. De methodiek van communicerende vaten levert daardoor aanzienlijk minder OZB-ruimte op dan wellicht was verwacht.
2. De kostenontwikkeling bij afvalinzameling en riolering lijkt in 2016 (en wellicht ook in 2017) ruimte te bieden om de OZB met iets meer dan inflatie te laten stijgen. Dit kan in beide jaren een hogere opbrengst van de OZB opleveren van circa € 100.000. Op basis van huidige inzichten en aannames met betrekking tot ontwikkeling van kosten en baten betekent dit wel, dat de afvalstoffen-reserve op middellange termijn (rond 2021) negatief wordt, hetgeen op enig moment maatregelen nodig zal maken. Vanaf 2018 is de kans groot dat de kosten van afvalinzameling en riolering tezamen met meer dan het inflatiepercentage stijgen. Hetgeen, bij hanteren van het principe van communicerende vaten, leidt tot een stijging van de OZB met een lager percentage dan inflatie. Hetgeen tot vergroting van de bezuinigingsopgave leidt.
3. Bij dalende kosten van afvalinzameling, een daardoor lagere afvalstoffenheffing en een compensatie daarvan door een hogere OZB treedt een lastenverschuiving op van huurders naar eigenaren (waaronder verhuurders). En binnen de groep van eigenaren met name de eigenaren van de duurere woningen. Het omgekeerde effect treedt op wanneer de kosten van afvalinzameling met een hoger dan inflatiepercentage stijgen.

### **2.2 Adviezen**

In dit onderzoek hebben we een aantal adviezen geformuleerd. Hierna hebben wij die adviezen op een rij gezet. Voor de achtergrond van deze adviezen wordt verwezen naar de genoemde paragrafen.

1. Handhaaf de bestaande systematiek van areaaluitbreiding en laat de opbrengst daarvan afzonderlijk ten gunste van de meerjarenbegroting komen (paragraaf 3.1)
2. Extra belasting wordt in het afvalstoffentarieef doorberekend en wordt buiten het systeem van communicerende vaten gehouden (leidt dus niet tot OZB-daling; paragraaf 3.2.2).
3. De maatregel om misbruik van de 250 kg regeling tegen te gaan levert in 2016 een kostenbesparing bij afvalinzameling op van € 150.000. Geadviseerd wordt die bezuiniging in te boeken op afval middels het verlagen van de afvalstoffenheffing en het verhogen van het ozb-tarief op woningen (paragraaf 3.2.2).
4. Voorkom sprongsgewijze aanpassingen in tarieven. Een tariefaanpassing is "sprongsgewijs" indien de aanpassing meer dan € 12 afwijkt van het inflatietarief (paragraaf 4.1).
5. Beter inzamelgedrag moet beloond worden door een lagere afvalstoffenheffing en niet teruggehaald worden door een hogere OZB (paragraaf 4.1).
6. Riolering is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed. Verschuiving van de heffing naar de gebruiker brengt substantieel extra kosten met zich mee en verhoogt de woonlasten van huurders (met uitzondering van hen die recht hebben op kwijtschelding). Wij adviseren de rioolheffing niet bij de gebruiker te innen (paragraaf 5.2).
7. de werkgroep adviseert de afvalstoffenheffing niet te verschuiven naar de OZB (paragraaf 5.3)
8. Overhevelen OZB-gebruikersdeel niet-woningen heeft onmiskenbaar voordelen met betrekking tot de inning. De herverdeeleffecten kunnen voor een paar categorieën echter fors zijn en lijken niet te compenseren. We adviseren hier eerste nader onderzoek naar te doen (paragraaf 5.4)
9. De bijdrage van de gemeente aan de betaalbaarheid van het wonen ligt op 2 terreinen: een maximaal inflatoire stijging van de gemeentelijke heffingen en continueren van het kwijtscheldingsbeleid (paragraaf 6.1)
10. Wij adviseren om de rioolheffing niet te verschuiven van eigenaar gebruiker (paragraaf 6.2)

### **3 Gemeentelijke woonlasten, hoe nu geregeld**

De gemeente kent 3 inkomstenbronnen die tot de woonlasten van haar inwoners gerekend worden: OZB, riool- en afvalstoffenheffing. Een groot verschil tussen OZB enerzijds en rioolheffing en afvalstoffenheffing anderzijds is, dat de inkomsten uit OZB vrij besteed kunnen worden, terwijl de inkomsten uit de 2 heffingen alleen ingezet mogen worden ter dekking van de kosten van riolering respectievelijk afvalstoffen.

#### **3.1 Onroerende Zaak Belasting (OZB)**

De OZB bestaat uit meerdere onderdelen: de OZB voor woningen wordt geheven bij de eigenaar, de OZB voor niet-woningen (zoals kantoren) wordt deels bij de eigenaar, deels bij de gebruiker geïnd. Kwijtschelding is mogelijk maar komt niet veel voor. Het totaalbedrag aan kwijtschelding komt in 2014 uit op circa € 7.400.

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

#### OZB-opbrengsten begroting 2015

	2015
Woningen	14.489.000
Eigenaar niet-woning	12.089.000
Gebruiker niet-woning	8.282.000
Totaal	34.860.000

In alle gevallen is de OZB een percentage van de WOZ-waarde. Deze totale WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld. Voor 2015 is dit de WOZ-waarde per 01-01-2014. Daalt de totale waarde van woningen en niet-woningen, dan stijgt het WOZ-

percentage wat meer om de totale opbrengst voor de gemeente gelijk te houden. Stijgt die totale waarde, dan daalt het percentage. Voor de gemiddelde belastingplichtige geldt dus, dat een daling van de waarde van de onroerende zaak niet tot een lastendaling leidt, een stijging van die waarde echter ook niet tot een stijging van zijn lasten. Er is geen wettelijk maximum aan de hoogte van de OZB. Wel is landelijk in onderzoek om een maximum stijging aan de woonlasten (vergelijkbaar met de door ons gehanteerde reikwijdte) per gemeente te bepalen.

In de meerjarenraming wordt rekening gehouden met een bepaalde groei aan OZB inkomsten. Deels door uitbreiding van het aantal woningen en niet-woningen (de zogenaamde areaaluitbreiding) en deels door compensatie voor inflatie. Eén van de kaders voor het onderzoek is het betrekken van de autonome ontwikkeling van de opbrengst van de OZB. Indien de areaaluitbreiding onder de systematiek van communicerende vaten en maximaal inflatie wordt gebracht, dan heeft dit een nadelig effect op de meerjarenbegroting.

In de meerjarenbegroting is nu een areaalopbrengst van € 120.000 per jaar cumulatief geraamd. Over vier jaar ca. € 0,5 mln.

*Advies 1: de bestaande systematiek van areaaluitbreiding handhaven en afzonderlijk ten gunste van de meerjarenbegroting laten komen.*

OZB dient bij woningen geheven te worden van de eigenaar, bij niet-woningen kan geheven worden van de eigenaar en van de gebruiker. In Zwolle passen we dit ook op deze manier toe. Een verschuiving bij niet-woningen van gebruiker naar eigenaar en vice versa is mogelijk. Voor woningen en niet-woningen kunnen verschillende inflatiepercentages worden toegepast: de stijging van de OZB voor woningen en niet-woningen hoeft niet gelijk te zijn.

De tariefontwikkeling in de jaren 2011 t/m 2015 is in bijlage 2 weergegeven.

## 3.2 Afvalstoffenheffing

### 3.2.1 Systematiek heffing

Afvalstoffenheffing wordt geheven bij de gebruiker van een woning <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Bij een niet-woning loopt het afval of via het reinigingsrecht of via een commerciële afvalverwerker.

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

Er gelden 2 tarieven:

- a. een tarief voor eenpersoonshuishoudens (in 2015 bedraagt dit tarief € 215,38),
- b. een tarief voor twee- en meerpersoonshuishoudens (in 2015 € 269,23).

Het totaal aantal huishoudens, dat een heffing krijgt opgelegd, bedraagt 53.785 (waarvan circa eenderde eenpersoonshuishoudens). Er bestaat een kwijtscheldingsmogelijkheid voor huishoudens met een laag inkomen (bijstandsniveau of lager). Het aantal kwijtscheldingen komt in 2014 uit op circa 2.600 huishoudens (totaal bedrag aan kwijtschelding: € 654.000).

De totale opbrengst van de afvalstoffenheffing mag niet meer zijn dan de kosten van inzameling van huishoudelijk afval. De afgelopen jaren wordt steeds meer de nadruk gelegd op de waarde die onderdelen van het afval hebben: papier, glas, metalen en kunststof leveren per saldo geld op, de verwerking van restafval, GFT en grof huisvuil en tuinafval kost geld. Naarmate inwoners afval beter scheiden dalen de kosten van afvalverwerking. De inzameling van afval ligt bij de ROVA.

De jaarlijkse tariefbepaling is afhankelijk van de volgende factoren:

- Meerjarenprognose ontwikkeling exploitatielasten en –inkomsten.
- Mogelijkheden tot verrekening van tekorten en overschotten met de egalisatiereserve afval.
- Minimumomvang van de egalisatiereserve (€ 0,5 mln.)
- Voorkomen van grote tariefstijgingen of –dalingen door middel van afvlakking tarief.

De tariefontwikkeling in de jaren 2011 t/m 2015 is in bijlage 2 weergegeven.

Om sterke schommelingen (bijvoorbeeld als gevolg van grote investeringen of wijzigingen van kosten van verwerking) in de hoogte van de afvalstoffenheffing te voorkomen kent de gemeente een egalisatiereserve<sup>2</sup> afvalstoffenheffing.

#### Verloop egalisatiereserve afvalstoffen (cijfers februari 2015)

	Begroting	Meerjarenraming			
	2015	2016	2017	2018	2019
Uitgaven	15.008.038	14.134.498	13.543.321	13.742.418	13.934.672
Inkomsten	13.521.880	13.623.103	13.723.671	13.824.239	13.924.807
Mutatie egalisatiereserve	1.486.158	511.395	-180.349	-81.820	-9.866
Stand reserve 31-12	2.889.374	2.377.978	2.558.328	2.640.148	2.630.282

### 3.2.2

#### Reeds genomen besluiten die van invloed zijn op de financiële ruimte

Vanaf de begroting 2014 hebben zich diverse ontwikkelingen c.q. aanpassingen vanwege bestuursbesluiten voorgedaan die de verwachte voordelen op de afvaltarieven

<sup>2</sup> Met ingang van 1 januari 2015 wordt deze reserve omgezet in een voorziening (als gevolg van wijziging regelgeving). We houden in deze notitie voor het gemak de term “egalisatiereserve” of “reserve” aan.

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

behoorlijk beperken. Zo is al geanticipeerd op de lagere verbrandingstarieven (vanaf 2016) van Attero en is rekening gehouden met 4,5% minder restafval per jaar. Bovengenoemde voordelen zijn (bij de begroting 2014) al ingezet om een bijdrage te leveren aan de bezuinigingsopgave. Dit is gebeurd door het dividend van de ROVA volledig ten gunste van de algemene middelen te brengen en de hogere BTW-kosten (conform wetgeving) door te belasten aan het product afval.

Met ingang van 2015 wordt door het rijk een extra belasting geheven op verwerking van restafval. Deze extra heffing (circa € 330.000) leidt tot verhoging van de lasten van afvalverwerking en is nog niet meegenomen in de meerjarenraming. Omdat het een exogene (niet door gemeente of burger te beïnvloeden) factor is, wordt deze extra heffing doorberekend in het afvalstoffentarieef.

*Advies 2: extra belasting wordt in afvalstoffentarieef doorberekend en wordt buiten het systeem van communicerende vaten gehouden (leidt dus niet tot OZB-daling).*

Bij de begroting 2015 heeft de raad besloten met ingang van 2016 een bezuinigingsopbrengst in te boeken op afval door maatregelen te treffen die het oneigenlijk gebruik van de 250 kg regeling tegengaan. Op 2 maart jl. heeft de raad ingestemd met de wijze van invulling van de bezuiniging. (Vooruitlopend op besluit) Omdat het product afval maximaal kostendekkend mag zijn wordt de hogere opbrengst vanwege het heffen aan de poort (per saldo € 150.000) verdisconteerd in een lager afvaltarief. Hiertegenover staat voor een gelijk bedrag een verhoging van de ozb op woningen (communicerende vaten, zie paragraaf 4.1), zodat de besparing op de algemene middelen kan worden ingeboekt.

De gevolgen voor de tarieven zijn:

- Afvalstoffenheffing: - 1,09% (- € 2,75)
- Ozb-woningen: + 1,03%

*Advies 3: In te stemmen met het inboeken van de bezuiniging op afval middels het verlagen van de afvalstoffenheffing en het verhogen van het ozb-tarief op woningen.*

### 3.3 Rioolheffing

#### 3.3.1 Systematiek heffing

Rioolheffing wordt geheven bij de eigenaar van een perceel, dat op het riool is aangesloten. Indien meer dan 500 m<sup>3</sup> water wordt afgevoerd, wordt ook een aanslag voor het gebruikersdeel opgelegd. Adila: Kennelijk is dit van geringe omvang? In het licht van dit onderzoek beperken wij ons tot het eigenaarsdeel. Er bestaat een kwijtscheldingsmogelijkheid voor huishoudens met een laag inkomen (bijstandsniveau of lager).

Het tarief voor de rioolheffing bedraagt in 2015 € 105,77. Het aantal aansluitingen bedraagt 57.500. Het aantal kwijtscheldingen komt in 2014 uit op circa 45 huishoudens (totaal bedrag aan kwijtschelding: € 4.700).



De totale opbrengst van de rioolheffing mag niet meer zijn dan de kosten van inzameling en transport van afvalwater, afvloeiend hemelwater en structureel overlastgevend grondwater..

De jaarlijkse tariefbepaling is afhankelijk van de volgende factoren:

- Meerjarenprognose ontwikkeling exploitatielasten en –inkomsten.
- Mogelijkheden tot verrekening van tekorten en overschotten met de egalisatiereserve riolering.
- Minimumomvang van de egalisatiereserve (€ 1,0 mln.)
- Voorkomen van grote tariefstijgingen of –dalingen door middel van afvlakking tarief.

De tariefontwikkeling in de jaren 2011 t/m 2015 is in bijlage 2 weergegeven.

Om sterke schommelingen (bijvoorbeeld als gevolg van grote investeringen of wijzigingen van kosten van verwerking) in de hoogte van de rioolheffing te voorkomen kent de gemeente een egalisatiereserve<sup>3</sup> riolering. In deze reserve is ultimo 2014 nog ca. € 5 mln. beschikbaar. Daar staat tegenover dat jaarlijks ca. € 0,9 mln., afnemend naar € 0,5 mln, aan de reserve moet worden onttrokken om de exploitatie sluitend te krijgen. Dit is een uitvloeisel van het in 2012 genomen besluit de rioolheffing substantieel te verlagen. Over enkele jaren dreigt de reserve door het minimumniveau van € 1 mln. te zakken. Op basis van de huidige gegevens is een daling van de tarieven niet aan de orde, de eerste jaren moet minimaal de inflatiecorrectie worden toegepast. Vanaf 2018 naderen we het minimumniveau van de reserve en is het de verwachting (in afwachting van de nieuwe Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP)) dat het rioleringstarief met meer dan inflatie moet toenemen om de exploitatie sluitend te houden en een reserve van minimaal € 1 mln. aan te houden.

#### Verloop egalisatiereserve riolering (cijfers februari 2015)

	Begroting	Meerjarenraming			
	2015	2016	2017	2018	2019
Uitgaven	7.364.311	7.463.328	7.559.310	7.553.060	7.516.787
Inkomsten	6.444.626	6.573.300	6.713.409	6.856.320	7.002.084
Mutatie egalisatiereserve	919.685	890.028	845.901	696.740	514.703
Stand reserve 31-12	3.788.876	2.898.848	2.052.947	1.356.207	841.504

#### 3.3.2 Reeds genomen besluiten die van invloed zijn op de financiële ruimte

De volgende ontwikkelingen mbt de riolering zijn relevant:

- Theoretisch gaan wij uit van een gemiddelde technische levensduur voor riolering van 80 jaren. Vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw heeft een forse uitbreiding plaatsgevonden van het rioolstelsel door de groei van de stad. Vanuit de gedachte van het 'just in time' principe wordt de rioolvervanging

<sup>3</sup> Met ingang van 1 januari 2015 wordt deze reserve omgezet in een voorziening (als gevolg van wijziging regelgeving). We houden in deze notitie voor het gemak de term "egalisatiereserve" of "reserve" aan.

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

bepaald. Het jaar van aanleg van de riolering speelt hierbij geen rol. De functionaliteit en de stabiliteit bepalen de ingrijpmaatregel. Door veroudering van het rioleringsstelsel moeten de komende decennia, ondanks gebruikmaking van nieuwe technieken om de vervanging uit te stellen, vele kilometers aan riolering worden vervangen. In totaal heeft de gemeente ruim 720 km riolering in beheer. Uit nader onderzoek over de technische levensduur van riolering en de insteek op risico gestuurd beheer zijn wij steeds minder riolering gaan vervangen dan voorzien in het huidige GRP. Gelet op de kwaliteitsbeoordelingen die er zijn, zal voor de komende jaren naar verwachting minder dan 1 km per jaar worden vervangen c.q. gerelined. In de in 2015 op te stellen GRP 2016-2020 komen we met een actualisering van de investeringen en onderhoudsbehoefte.

- In het in 2013 getekende Bestuursakkoord Water (onderdeel van de bestuursafspraken tussen rijk en decentrale overheidsinstanties) is met het waterschap Groot Salland en de daar onder vallende gemeenten de ambitie uitgesproken om in het kader van een duurzamer (afval)waterketen in 2020 een besparing van in totaal € 6 mln. te realiseren. Op dit moment is er geen aanwijzing dat deze ambitie niet gehaald wordt en dat het tot extra kostenposten zal leiden.
- De gevolgen van het thema 'Klimaat actieve stad' voor het investeringsniveau van de gemeente (en waterschap) zijn nog niet duidelijk. In de nieuwe GRP komt dit onderwerp nadrukkelijk aan de orde. Er zal een keuze gemaakt moeten worden of wij actief gaan inzetten op het aanpassen van de openbare ruimte om zware regenbuien te kunnen verwerken ten gevolge van klimaatwijzigingen.

## **4 Communicerende vaten**

### **4.1 Algemeen principe**

In het coalitieakkoord is aangegeven dat OZB, riool- en afvalstoffenheffing als communicerende vaten moeten worden benaderd. Het totaal van deze 3 heffingen mag niet meer stijgen dan het inflatiepercentage. Dit betekent dat een lagere inflatietoename bij één van de woonlasten kan leiden tot een hogere prijsaanpassing bij een van de andere woonlasten, als maar binnen de inflatie toename als totaal wordt gebleven. Omgekeerd dient een hogere dan inflatietoename bij één van de woonlasten gecompenseerd te worden door een lagere prijsaanpassing bij een van de andere heffingen.

Dit algemene principe kan dus ook als gevolg hebben dat de OZB met minder dan inflatie verhoogd kan worden en dat de daardoor wegvallende dekking in de begroting moet worden gecompenseerd met (extra) bezuinigingen op uitgaven buiten de sfeer van riolering en/of afvalstoffen.

Het coalitieakkoord geeft aan dat een en ander niet mag leiden tot een sprongsgewijze aanpassing van een (of meer) van de tarieven. Het is arbitrair wanneer een tarief "sprongsgewijs" wordt aangepast. Wij stellen voor de grens tussen een "normale" en

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

een sprongsgewijze aanpassing van het tarief op € 12 (€ 1 per maand) boven inflatie te leggen. Als € 12 als maximum voor extra tariefstijging wordt gehanteerd dan betekent dit voor een gemiddelde woning met een WOZ waarde van € 250.000 de volgende stijgingspercentages:

- OZB: 3,6%
- Afval: 4,8%
- Riolering: 11,4%

*Advies 4: een tariefaanpassing is "sprongsgewijs" indien de aanpassing meer dan € 12 afwijkt van het inflatietarief.*

Er is één uitzondering op deze systematiek: indien (op begrotingsbasis) de kosten van afvalinzameling lager worden door beter scheiden van afval door de burger, daalt de afvalstoffenheffing zodanig dat die lagere kosten gecompenseerd worden door een lagere heffing. Deze lagere afvalstoffenheffing wordt vervolgens niet teniet gedaan door een extra verhoging van de OZB. Door deze uitzondering op het mechanisme kan de burger beloond worden voor beter inzamelgedrag.

*Advies 5: beter inzamelgedrag moet beloond worden door een lagere afvalstoffenheffing en niet teruggehaald worden door een hogere OZB.*

## 4.2 Welke scenario's zijn mogelijk

Onderstaand zijn enkele scenario's beschreven.

### Scenario A

De afvalstoffenheffing daalt en de rioolheffing stijgt met inflatie. Er ontstaat ruimte om de OZB boven de inflatie te verhogen. De meeropbrengst bij de OZB kan ingezet worden voor de bezuinigingsopgave.

### Scenario B

De afvalstoffenheffing daalt (of stijgt met minder dan inflatie) en de rioolheffing stijgt met meer dan inflatie. De stijging bij deze heffingen tezamen blijft lager dan inflatie. Ook in dit geval kan de OZB met meer dan inflatie stijgen. Die meeropbrengst kan ingezet worden voor de bezuinigingsopgave.

### Scenario C

De afvalstoffenheffing daalt (of stijgt met minder dan inflatie) en de rioolheffing stijgt met meer dan inflatie en tezamen leidt dit tot een stijging boven het inflatiepercentage. In dat geval dient het inflatiepercentage van de OZB naar beneden te worden bijgesteld en heeft het een nadelig effect op de meerjarenbegroting (omdat de inflatie op OZB al wordt meegeteld in de meerjarenbegroting).

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

#### Scenario D

Zowel afvalstoffenheffing als rioolheffing stijgen met meer dan inflatie. Het inflatiepercentage van de OZB moet dan lager vastgesteld worden met een nadelig effect op de meerjarenbegroting.

#### Scenario E

De raad besluit de OZB met meer dan inflatie te verhogen. Dit moet dan opgevangen worden door een lagere stijging dan inflatie of zelfs daling van de afvaltarieven en/of rioolheffing. Hierbij is het de vraag of dit via de exploitatie en egalisatiereserves is op te vangen.

### 4.3 Welk scenario is waarschijnlijk

In 2016 en 2017 lijkt scenario A waarschijnlijk. Bovenop een tariefdaling van circa € 3 bij de afvalstoffenheffing als gevolg van beter scheiden lijkt een extra tariefdaling van € 1 à € 2 mogelijk als gevolg van kostenverlagingen cq opbrengstenverhogingen, die niet het gevolg zijn van gedrag van de burger. De rioolheffing zal met inflatie moeten stijgen om de onttrekking uit de reserve niet nog groter te laten worden. Als gevolg van de extra tariefdaling bij de afvalstoffenheffing kan de OZB met iets meer dan inflatie verhoogd worden. Dat levert in die jaren circa € 100.000 aan extra inkomsten op. Dit betekent wel dat bij ongewijzigd beleid de egalisatiereserve afvalstoffen op middellange termijn (circa 2021) negatief wordt. Op enig moment zullen dus maatregelen nodig zijn om dit te voorkomen, ofwel in de kostensfeer ofwel in de opbrengstensfeer.

Vanaf 2018 zal scenario C het meest waarschijnlijke scenario zijn. Bij riolering zal zeer waarschijnlijk een extra stijging nodig zijn vanwege de toenemende kosten en vanwege de noodzaak om interen op de reserve te stoppen. Toepassing van de principes zoals die in paragraaf 4.1 zijn beschreven betekent dat de OZB met minder dan inflatie stijgt (of wellicht zelfs moet dalen). Een en ander zal derhalve een extra bezuinigingsinspanning nodig maken.

Onderstaand is deze scenario-ontwikkeling vertaald in de procentuele tariefontwikkeling voor de jaren 2016 t/m 2019.

Tariefaanpassingen 2016	OZB	Afval	Riool
inflatie	-0,40%	-0,40%	-0,40%
ontwikkelingen afval burger	0,00%	0,70%	
ontwikkelingen afval efficiency	0,76%	-0,81%	
ontwikkelingen riool	0,00%		0,00%
<b>Tariefmutatie 2016 tov 2015</b>	<b>0,36%</b>	<b>-0,51%</b>	<b>-0,40%</b>

Mogelijke extra ozb-opbrengst vanwege omzetting € 110.000

Datum 26 maart 2015  
 Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

Tariefaanpassingen 2017	OZB	Afval	Riool
inflatie	1,60%	1,60%	1,60%
ontwikkelingen afval burger	0,00%	-1,48%	
ontwikkelingen afval efficiency	0,75%	-0,81%	
ontwikkelingen riool	0,00%		0,00%
<b>Tariefmutatie 2017 tov 2016</b>	<b>2,35%</b>	<b>-0,69%</b>	<b>1,60%</b>

Mogelijke extra ozb-opbrengst vanwege omzetting € 110.000

Tariefaanpassingen 2018	OZB	Afval	Riool
inflatie	1,60%	1,60%	1,60%
ontwikkelingen afval burger	0,00%	-1,23%	
ontwikkelingen afval efficiency	0,00%	0,00%	
ontwikkelingen riool	-0,43%		0,97%
<b>Tariefmutatie 2018 tov 2017</b>	<b>1,17%</b>	<b>0,37%</b>	<b>2,57%</b>

Mogelijke minder ozb-opbrengst vanwege omzetting - € 65.000

Tariefaanpassingen 2019	OZB	Afval	Riool
inflatie	1,60%	1,60%	1,60%
ontwikkelingen afval burger	0,00%	-1,35%	
ontwikkelingen afval efficiency	0,00%	0,00%	
ontwikkelingen riool	-0,42%		0,94%
<b>Tariefmutatie 2019 tov 2018</b>	<b>1,18%</b>	<b>0,25%</b>	<b>2,54%</b>

Mogelijke minder ozb-opbrengst vanwege omzetting - € 65.000

De gevolgen van de bovenstaande tariefsaanpassingen voor de verschillende doelgroepen/klanten voor het jaar 2016 worden in onderstaande overzichten duidelijk. De omzetting van lagere afvaltarieven in hogere ozb tarieven geeft een voordelig effect voor de gebruiker/huurder en een nadelig effect voor de eigenaar/verhuurder. Naarmate de woning meer waard is, is het nadelig effect groter. De eigenaar/gebruiker zit er tussenin.

Tarief	woning 150.000									
	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar
	tarief 2015					tarief 2016				
	1 pers	meerpers	1 pers	meerpers		1 pers	meerpers	1 pers	meerpers	
<b>OZB</b>			200,70	200,70	200,70			201,42	201,42	201,42
<b>Afval</b>	215,38	269,23	215,38	269,23		214,28	267,85	214,28	267,85	
<b>Riolering</b>			105,77	105,77	105,77			105,35	105,35	105,35
	<b>215,38</b>	<b>269,23</b>	<b>521,85</b>	<b>575,70</b>	<b>306,47</b>	<b>214,28</b>	<b>267,85</b>	<b>521,05</b>	<b>574,62</b>	<b>306,77</b>
infl -0,4%	214,52	268,15	519,76	573,40	305,24	-0,51%	-0,51%	-0,15%	-0,19%	0,10%
in €	-0,86	-1,08	-2,09	-2,30	-1,23	-1,10	-1,38	-0,80	-1,08	0,30

Datum 26 maart 2015  
 Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

Tarief	woning 250.000									
	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar
	tarief 2015					tarief 2016				
	1 pers	meerpers	1 pers	meerpers		1 pers	meerpers	1 pers	meerpers	
<b>OZB</b>			334,50	334,50	334,50			335,70	335,70	335,70
<b>Afval</b>	215,38	269,23	215,38	269,23		214,28	267,85	214,28	267,85	
<b>Riolering</b>			105,77	105,77	105,77			105,35	105,35	105,35
	<b>215,38</b>	<b>269,23</b>	<b>655,65</b>	<b>709,50</b>	<b>440,27</b>	<b>214,28</b>	<b>267,85</b>	<b>655,33</b>	<b>708,90</b>	<b>441,05</b>
infl -0,4%	214,52	268,15	653,03	706,66	438,51	-0,51%	-0,51%	-0,05%	-0,08%	0,18%
in €	-0,86	-1,08	-2,62	-2,84	-1,76	-1,10	-1,38	-0,32	-0,60	0,78

Tarief	woning 400.000									
	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar	gebruiker		eigenaar/gebruiker		eigenaar
	tarief 2015					tarief 2016				
	1 pers	meerpers	1 pers	meerpers		1 pers	meerpers	1 pers	meerpers	
<b>OZB</b>			535,20	535,20	535,20			537,12	537,12	537,12
<b>Afval</b>	215,38	269,23	215,38	269,23		214,28	267,85	214,28	267,85	
<b>Riolering</b>			105,77	105,77	105,77			105,35	105,35	105,35
	<b>215,38</b>	<b>269,23</b>	<b>856,35</b>	<b>910,20</b>	<b>640,97</b>	<b>214,28</b>	<b>267,85</b>	<b>856,75</b>	<b>910,32</b>	<b>642,47</b>
infl -0,4%	214,52	268,15	852,92	906,56	638,41	-0,51%	-0,51%	0,05%	0,01%	0,23%
in €	-0,86	-1,08	-3,43	-3,64	-2,56	-1,10	-1,38	0,40	0,12	1,50

#### 4.4 Risico's

Bovenstaande scenariokeuze en berekeningen suggereren een grote nauwkeurigheid c.q. voorspelbaarheid. Er is echter nog sprake van een groot aantal onzekerheden. De risico's bij de afval met betrekking tot de thans gehanteerde uitgangspunten zijn:

- Vanaf 2017 is rekening gehouden met een inflatiepercentage van 1,6%. Als dit daalt naar 1% dan heeft dit direct een nadelig invloed op de stand van de reserve;
- Over 2014 valt de daling van de restafval lager uit dan verwacht. Als deze lijn zich doorzet naar latere jaren dan heeft dat een nadelig effect op de berekeningen.
- De kosten van inzamelen door ROVA zullen door het "omgekeerd inzamelen" stijgen. Nu is rekening gehouden met een stijging van € 50.000 in 4 jaar oplopend naar € 200.000. De ROVA heeft eerder het dubbele aangegeven. En het risico bestaat dat de ROVA de verrekening volledig in 2016 of 2017 invoert.
- De invoering van VPB<sup>4</sup> zal leiden tot lagere nettowinst en daaraan gekoppeld een lager dividend voor de gemeente. Lager dividend houdt een direct nadeel

<sup>4</sup> Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

in voor de Algemene middelen. Om dit nadelig effect op te vangen zal een mogelijkheid zijn om aan de voorkant lagere tarieven met ROVA af te spreken zodat minder VPB betaald hoeft te worden. Het voordeel zal dan te vinden zijn op de producten van Afval. Dit voordeel op Afval geeft, na compensatie van het lagere dividend, ruimte om ingezet te worden in een extra verhoging van de OZB.

Voor het product riolering wordt vanaf 2018 een geleidelijke stijging van de uitgaven verwacht. Deze zijn voorlopig vertaald in een verhoging van het tarief van circa 1% boven de inflatie.

## **5 Welke overige maatregelen zijn mogelijk**

### **5.1 Aan welke knoppen kunnen we draaien**

In hoofdstuk 4 is ingegaan op de effecten van het principe van het hanteren van communicerende vaten. Met betrekking tot de gemeentelijke heffingen zijn meer maatregelen mogelijk. Een overzicht daarvan, met de gevolgen voor gemeente, burger en instelling, is opgenomen in bijlage 2. Hierna worden enkele van die maatregelen wat nader beschreven.

### **5.2 Verschuiving rioolheffing naar gebruikers**

Verschuiving van rioolheffing betekent een woonlastenstijging van ca € 100 per jaar voor huurders. Huurders met de laagste inkomens (waaronder de huishoudens die in de betaalbaarheidsagenda als meest kwetsbaar worden beschouwd: inkomen uit WWB, alleen AOW of Wajong) kunnen echter aanspraak maken op kwijtschelding. Voor eigenaar-bewoners is deze verschuiving zo goed als budgettair neutraal.

De kosten van oninbare vorderingen stijgen naar verwachting met € 300.000. Die kostenpost levert, wanneer die wordt gedekt uit de rioolheffing, een stijging van de woonlasten op van ca € 5 per jaar. Hogere kwijtscheldingslasten worden omgeslagen over de resterende aansluitingen en leiden voor die aansluitingen tot een extra verhoging. Volgens het principe van de communicerende vaten dient die extra verhoging gecompenseerd te worden door een lagere tariefstijging bij afvalstoffenheffing of OZB,

Met de verschuiving lijkt recht te worden gedaan aan het principe “de gebruiker betaalt”. Vergelijken met de afvalstoffeninzameling is riolering echter niet echt een product waar de individuele burger door eigen handelen invloed kan uitoefenen op de kosten. Riolering is een product dat onlosmakelijk aan het vastgoed is verbonden.

De verschuiving levert verhuurders (sociale en particuliere) een substantiële kostenbesparing op, die ingezet kan worden voor een beter exploitatieresultaat en/of een verruiming van het investeringsvolume (zie ook paragraaf 6.2).

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

*Advies 6: Riolering is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed. Verschuiving van de heffing naar de gebruiker brengt substantieel extra kosten met zich mee en verhoogt de woonlasten van huurders (met uitzondering van hen die recht hebben op kwijtschelding). Wij adviseren de rioolheffing niet bij de gebruiker te innen.*

### 5.3 Overhevelen afvalstoffenheffing naar OZB

De argumenten voor een overheveling van (een deel van de) afvalstoffenheffing naar OZB zijn voor een groot deel een spiegel van de in de vorige paragraaf genoemde: een daling van woonlasten voor huurders, een substantieel lager bedrag voor oninbaar (circa € 685.000), een substantiële stijging van de kosten voor woningverhuurders en loslaten van het principe “de gebruiker betaalt”. Groot verschil is echter dat de gebruiker bij afvalstoffen duidelijk invloed kan uitoefenen op de kosten. De koppeling tussen gedrag en financieel gevolg is duidelijk groter dan bij de rioolheffing.

Met een verschuiving van (een deel van) de kosten van afvalstoffenheffing naar OZB wordt ook het principe van 100% kostendekkendheid losgelaten. Het beeld zal ontstaan dat in Zwolle de inkomsten uit afvalstoffenheffing de kosten niet dekken. Dit zal op termijn een opwaartse druk op de hoogte van de afvalstoffenheffing opleveren.

Een verschuiving zorgt bij huurders voor een substantiële daling van de woonlasten (circa € 250 per jaar per huishouden). Bij verhuurders echter tot een extra last van circa € 5 mlj. Gelet op de extra lasten die woningverhuurders afgelopen en komende jaren al (hebben) moeten opvangen, achten we een dergelijke verschuiving niet opportuun en schadelijk voor hun financiële positie.

*Advies 7: de effecten overziend adviseert de werkgroep de afvalstoffenheffing niet te verschuiven naar de OZB*

### 5.4 Overhevelen OZB-gebruikersdeel niet-woningen naar OZB-eigenarendeel niet-woningen.

Bij de begrotingsbehandeling is toegezegd in deze woonlastennotitie ook in te gaan op de mogelijkheid om de OZB-gebruikersdeel voor niet-woningen over te hevelen naar het OZB-eigenarendeel voor niet-woningen.

De overheveling van gebruiker naar eigenaren geeft onmiskenbaar voordelen in de uitvoering omdat de aanslagoplegging eenvoudiger wordt doordat niet meer met leegstand rekening hoeft te worden gehouden. Bij een gelijkblijvende totaalopbrengst kan het heffingspercentage daarom iets omlaag. Dat is voor eigenaar-gebruikers een voordeel. Echter de overheveling brengt behoorlijke herverdeeleffecten met zich mee. De eigenaren (geen gebruiker) gaan fors meer betalen. Gelet op de vaak langjarige huurcontracten kunnen eigenaren deze extra lasten niet automatisch doorberekenen in de huur. Op dit moment zijn er twee categorieën die vrijgesteld zijn voor OZB gebruiker. Het gaat om bouwgronden en gemengde bedrijven (combinatie bedrijf met wonen; op grond van het amendement De Pater – Van der Meer zijn deze wonen-bedrijven-



Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

combinaties nu vrijgesteld van het gebruikersdeel van de OZB). Beide categorieën gaan 68,5 % meer belasting betalen, indien alleen nog maar bij eigenaren van niet-woningen OZB wordt geheven. De OZB-wetgeving biedt geen ruimte om dit te compenseren. Gelet op de op het eerste oog forse consequenties adviseren we hier nader onderzoek naar te doen.

*Advies 8: Overhevelen OZB-gebruikersdeel niet-woningen heeft onmiskenbaar voordelen met betrekking tot de inning. De herverdeeeffecten kunnen voor een paar categorieën echter fors zijn en lijken niet te compenseren. We adviseren hier eerste nader onderzoek naar te doen.*

## 6 Woonlastenproblematiek algemeen (perspectief burger (en corporatie))

Vanuit wonen en de betaalbaarheid van de sociale huur zijn voor de werkgroep woonlastenonderzoek twee onderwerpen van belang.

1. de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens en
2. het verzoek van de corporaties om de rioolheffing niet langer bij de eigenaar van de woning, maar bij de gebruiker van de woning te heffen. Dit levert veel extra investeringsvermogen voor de corporaties op.

### 6.1 Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid van het wonen is met name voor de laagste inkomens een toenemend probleem. De economische crisis, bezuinigingen, stapelingseffecten en de invoering van meer dan inflatievolgend huurprijzverhogingen hebben de betaalbaarheid van het wonen onder druk gezet. De corporaties en de gemeente herkennen en erkennen dat probleem. In de prestatieafspraken 2014/2015 is afgesproken dat gewerkt wordt aan een 'betaalbaarheidsagenda' en dat met elkaar afspraken gemaakt worden over het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen.

Het NIBUD is gevraagd onderzoek te doen naar de bestedingsruimte van een aantal huishoudens voor woonlasten ofwel de maximaal betaalbare huur. Bij de volgende huishoudtypes blijkt met name dat er onvoldoende financiële ruimte is voor de minimale huur. Te weten:

- eenpersoonshuishouden van 23-27 jaar in de bijstand;
- tweepersoonshuishouden met en zonder kinderen in de bijstand;
- tweepersoonshuishouden met kinderen met minimumloon;
- tweepersoonshuishouden met alleen AOW.

Deze huishoudens houden dus conform alle regelingen in 2014, als ze aan alle financiële verplichtingen hebben voldaan, geen geld over voor woonlasten of hebben zelfs al een tekort zonder de woonlasten. In de praktijk betalen deze mensen waarschijnlijk wel de huur en bezuinigen ze op andere posten, maken schulden of bouwen een betalingsachterstand op.

*Advies 9: De bijdrage van de gemeente op dit vlak ligt op 2 terreinen: een maximaal inflatoire stijging van de gemeentelijke heffingen en continueren van het kwijscheldingsbeleid.*

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

## **6.2 Verruiming investeringsruimte door verschuiving rioolheffing naar de gebruiker**

De corporaties hebben voor de tweede maal het verzoek ingediend om de systematiek van de rioolheffing te wijzigen. De rioolheffing wordt in Zwolle bij de eigenaar van de woning geïnd. Corporaties verzoeken om de rioolheffing bij de gebruiker van de woning te innen. De af te dragen rioolheffing drukt op de begroting van de corporaties (totaal 2.1 miljoen per jaar). Als deze niet meer door hen betaald hoeft te worden kunnen zij hun investeringsvermogen vergroten met 20 miljoen (eenmalig 20 mln geeft een structurele last van 2,1 mln). Een verschuiving van de heffing van eigenaar naar gebruiker levert aan de andere kant een woonlastenverzwaring op voor de huurders en een kostenstijging voor de gemeente. Hierbij wordt verondersteld dat de huur die in rekening wordt gebracht niet verlaagd wordt (de verlaging wordt immers gebruikt om investeringsruimte te vergroten)

*Advies 10: Wij onderkennen dat een lastenverlaging bij de corporaties leidt tot een (gewenste) vergroting van het potentiële investeringsvolume. Wij adviseren echter niet om die ruimte te creëren door een deel van de Zwolse burger (de huurder) extra te laten betalen voor riolering. Voor een volledig overzicht van de argumentatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.*

Datum 26 maart 2015  
Ons kenmerk Gemeentelijke woonlasten

***Bijlage 1 Tariefontwikkeling in de jaren 2011 – 2015.***

**Ontwikkeling percentage woonlasten in de afgelopen jaren:  
Woonlastenontwikkeling periode 2011-2015**

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>totaal</b>
<u>In percentages:</u>						
Gemeentelijk inflatiepercentage	0,10	2,60	1,75	1,55	1,60	7,60
CPI (consumentenprijsindex)	2,30	2,50	2,50	1,50	1,00 1)	9,80
OZB	0,0	2,60	1,75	1,55	1,60	7,50
Riolering	0,0	-9,00	0,0	1,55	1,60	-5,85
Afval	2,00	3,50	0,0	0,00	0,00	5,50
<u>In euro's bij woning van € 250.000: 2)</u>						
OZB	0,00	7,25	5,00	4,50	5,25	22,00
Riolering	0,00	- 10,14	0,00	1,59	1,67	-6,88
Afval (meerpers. Huish)	5,10	9,10	0,00	0,00	0,00	18,37
Huurder/gebruiker	5,10	9,10	0,00	0,00	0,00	14,20
Eigenaar/gebruiker	5,10	6,21	5,00	6,09	6,92	29,32

1) CPI: op basis van de decemberraming van het CPB bijgesteld naar 1,0% voor 2015.

2) Door de waardeontwikkeling is een woning van €250.000 in 2010 in 2015 minder waard.

***Bijlage 2 Overzicht effecten diverse maatregelen***

De effecten van de keuzes kunnen neerslaan bij de gemeente zelf, bij onze inwoners of bij bedrijven en instellingen. Per belasting c.q. heffing wordt hierna weergegeven welke effecten de verschillende maatregelen hebben voor de gemeente, voor de burger en voor bedrijven/instellingen.

**OZB**

<b>Maatregel</b>	<b>Gevolg voor gemeente</b>	<b>Gevolg voor burger (eigenaar of huurder)</b>	<b>Gevolg voor instellingen / bedrijven</b>
OZB voor woningen wordt meer of minder dan inflatiepercentage verhoogd of verlaagd	Eén procent meer of minder verhoging dan inflatie zorgt voor een circa € 140.000 hogere of lagere OZB-opbrengst.	Eén procent meer of mindere verhoging dan inflatie zorgt op jaarbasis gemiddeld voor ca € 2,75 woonlastenstijging c.q. daling voor de woningeigenaar. (Het bedrag is afhankelijk van de WOZ-waarde.)	Eigenaren van huurwoningen betalen per woning gemiddeld ca. € 2,75 per jaar meer of minder OZB. De verhuurder kan dit doorberekenen aan de huurder.
Verschuiving gebruikersdeel OZB niet-woningen naar eigenaren	Op zich budgettair neutraal. Inningskosten zullen, gelet op contract met GLTB niet direct dalen, de kosten van oninbare vorderingen zullen waarschijnlijk wel dalen.	Geen	Hogere lasten voor eigenaren van niet-woningen. Eigenaren van niet-woningen kunnen deze lastenverzwaring (op termijn) doorberekenen aan de gebruikers van niet-woningen. Risico van behoorlijke herverdeeffecten (bouwgrond en combinatie bedrijf met woning).

Datum

26 maart 2015

Ons kenmerk

Gemeentelijke woonlasten

**Rioolheffing**

<b>Maatregel</b>	<b>Gevolg voor gemeente</b>	<b>Gevolg voor burger</b>	<b>Gevolg voor instellingen / bedrijven</b>
Verlagen reserve tot een minimaal noodzakelijk niveau	Hier is in de meerjarenraming al rekening mee gehouden	Geen (afname reserve is het gevolg van een sterke verlaging van het tarief in 2012)	Geen (afname reserve is het gevolg van een sterke verlaging van het tarief in 2012)
Rioolheffing verlagen en tegelijkertijd OZB verhogen; lasten riool worden deels gedekt uit algemene middelen (loslaten eis 100% dekking lasten uit rioolheffing) Is hier wel sprake van?	Budgettair neutraal voor rioolheffing. Voordeel door hoger OZB opbrengst.	Per saldo geen voordeel voor (groepen) burgers	Per saldo geen voordeel voor instellingen / bedrijven
Heffing bij gebruikers in plaats van bij eigenaar	Op zich kan dit budgettair neutraal. De inningskosten, de kosten "oninbaar" en kwijtscheldingskosten zullen echter stijgen (globale inschatting: € 300.000), wat ofwel gecompenseerd moet worden door een extra stijging of een besparing elders binnen de gemeente.	Lastenverzwarende voor huurders (tenzij de kostendaling door verhuurders wordt doorgegeven aan huurder). De lastenstijging voor huurders bedraagt ca € 110 per jaar. Voor lage inkomens ontstaat mogelijkheid van kwijtschelding.	Lagere kosten voor verhuurders. De kostendaling voor verhuurders bedraagt ca € 2,1 miljoen. Verhuurders willen de ruimte inzetten voor investeringen en zullen het voordeel naar verwachting niet doorgeven aan de huurder.

Datum

26 maart 2015

Ons kenmerk

Gemeentelijke woonlasten

**Afvalstoffenheffing**

<b>Maatregel</b>	<b>Gevolg voor gemeente</b>	<b>Gevolg voor burger</b>	<b>Gevolg voor instellingen / bedrijven</b>
Afvalstoffenheffing verlagen (bijvoorbeeld voor het deel van de vaste kosten of door efficiency in de bedrijfsvoering van afval .c.q. aanbestedingsvoordelen ) en tegelijkertijd OZB verhogen	Per saldo kostenneutraal voor afval. Wel meeropbrengst via OZB.	Lastenverschuiving van gebruikers naar eigenaren van woningen. Voor de gemiddelde eigenaar-gebruiker lastenneutraal, binnen de groep van eigenaren echter wel een verschuiving van lasten naar eigenaren met duurdere woningen. Huurders krijgen een lastenverlichting, tenzij de verhuurder de kosten via de huur doorberekent. De gemeente heeft hierop geen invloed	Verhuurders worden geconfronteerd met een lastenverzwaring . Alleen indien die lastenverzwaring doorberekend wordt naar de huurder (via een iets hogere huurverhoging) hebben verhuurders hier geen last van.
Kostenbesparing door beter scheiden aan de bron (inzamelgedrag burger)	Aangezien afvalstoffenheffing maximaal kostendekkend mag zijn, leiden lagere kosten tot een lagere afvalstoffenheffing . Eea is voor de gemeente dus kostenneutraal. De kostendaling wordt niet omgezet in een ozb verhoging.	Lagere lasten	Geen gevolgen