

Evaluatie verschuiving lastendruk

In het coalitieakkoord is afgesproken de OZB niet-woningen zodanig te verdelen dat de eigenaren 75% en de gebruikers 25% van het totale volume opbrengen. De rioolheffing voor woningen en niet-woningen wordt, zonder de totale opbrengst te veranderen, voor 50% geheven bij de eigenaren in plaats van de gebruikers. In 2015 en 2016 zijn de tarieven vastgesteld op basis van bovenstaande afspraken.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat het effect van de OZB maatregel een jaar na invoering wordt geëvalueerd. In de motie "Evaluatie verschuiving lastendruk" van 2 november 2015 is gevraagd om een evaluatie uit te voeren naar de effecten van het verschuiven van de gemeentelijke lastendruk van gebruiker naar eigenaar. Tevens is in deze motie verzocht om de raad op voorhand te informeren over de onderzoeksvragen. In deze evaluatie zijn geen onderzoeksvragen geformuleerd. Dit lijkt erg lastig. In die zin is deze evaluatie niet een volledig onderzoek. Het geeft een beeld van de effecten van de toegepaste verschuiving. Mocht de raad dit onvoldoende achten dan wordt gevraagd om een duidelijke formulering van de onderzoeksvragen.

Hieronder volgt een korte evaluatie van beide maatregelen.

OZB niet-woning van gebruiker naar eigenaar

Het is gebleken dat het nagenoeg onmogelijk is een goed onderzoek te doen naar de effecten van de verschuiving van de OZB niet-woningen. Alhoewel het aannemelijk klinkt dat een (veel) lagere gebruikersbelasting het ook aantrekkelijker maakt voor huurders, kan dit niet objectief worden onderbouwd. Daarvoor zijn er te veel andere factoren die de beslissing van een potentieel huurder beïnvloeden. Wel hebben we voor u een aantal cijfers verzameld over de (verschoven) positie die Arnhem ten opzichte van andere gemeenten inneemt.

Allereerst moet worden opgemerkt dat de hoogte van de OZB een resultante is van de WOZ-waarde en het tarief OZB. Er worden door de raad drie verschillende tarieven OZB vastgesteld.

- Een percentage van de WOZ-waarde als gebruikersbelasting. Deze wordt enkel opgelegd aan de gebruikers van niet-woningen.
- Een percentage van de WOZ-waarde als eigenarenbelasting voor niet-woningen.
- Een percentage van de WOZ-waarde als eigenarenbelasting voor woningen.

De OZB voor gebruikers van (huur)woningen is in 2006 afgeschaft. De evaluatie betreft de verschuiving in het percentage eigenarenbelasting voor niet-woningen en de gebruikersbelasting. In Arnhem was deze verdeling in 2014 55% (eigenaren) om 45% (gebruikers).

In februari 2014 is een verkennend onderzoek verschenen van het bureau Panteia onder 38 grote gemeenten. Uit het onderzoek blijkt dat naast de omvang er ook een enorme variëteit is in de grondslagen van de heffingen die gemeenten aan bedrijven opleggen. In Arnhem betalen bedrijven naast de OZB als eigenaar en gebruiker ook rioolheffing op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De toeristenbelasting is per 2015 in Arnhem afgeschaft. Deze heffing werd volledig door de bedrijven opgebracht. De afschaffing heeft geleid tot een verbeterde positie t.o.v. de andere grote gemeenten. Ongeveer 70% van de onderzochte gemeenten heft immers wel de toeristenbelasting.

In het onderzoek van Panteia zijn voor de OZB-eigenaren niet-woningen en OZB-gebruikers alleen de top-10 hoogste en de top-10 laagste tarieven opgenomen. Arnhem stond op de 9^e plaats van gemeenten met de hoogste tarieven OZB-eigenaren niet-woningen. Het betrof hier de tarieven voor belastingjaar 2013.

Tabel 1:

De tien gemeenten met de hoogste en de tien gemeenten met de laagste tarieven voor de eigenarenbelasting niet-woningen (als % van de WOZ-waarde) in 2013

Top 10 hoogste tarief			Top 10 laagste tarief		
Gemeentenaam		Tarief	Gemeentenaam		Tarief
1	Sittard-Geleen	0,42030	1	Breda	0,15760
2	Nijmegen	0,41370	2	Tilburg	0,17580
3	Lelystad	0,39070	3	Eindhoven	0,17634
4	Groningen	0,38160	4	Ede	0,18030
5	Leiden	0,36689	5	Amsterdam	0,19126
6	Enschede	0,32550	6	Den Haag	0,20490
7	Zoetermeer	0,32460	7	Alkmaar	0,20500
8	Leeuwarden	0,31890	8	Helmond	0,20950
9	Arnhem	0,30800	9	Haarlem	0,21160
10	Haarlemmermeer	0,29045	10	Dordrecht	0,21950

Bron: Panteia, lokale lasten voor bedrijven, februari 2014

Tabel 2:

De tien gemeenten met de hoogste en de tien gemeenten met de laagste tarieven voor de gebruikersbelasting niet-woningen (als % van de WOZ-waarde) in 2013

Top 10 hoogste tarief			Top 10 laagste tarief		
Gemeentenaam		Tarief	Gemeentenaam		Tarief
1	Leiden	0,36645	1	Breda	0,12600
2	Nijmegen	0,32140	2	Eindhoven	0,14059
3	Sittard-Geleen	0,31900	3	Ede	0,14400
4	Groningen	0,30330	4	Tilburg	0,14550
5	Enschede	0,26780	5	Amsterdam	0,15291
6	Leeuwarden	0,25510	6	Alkmaar	0,15900
7	Zoetermeer	0,25230	7	Heerlen	0,16636
8	Arnhem	0,24920	8	Lelystad	0,16650
9	Haarlemmermeer	0,24513	9	Helmond	0,16760
10	Apeldoorn	0,23010	10	Haarlem	0,16952

Bron: Panteia, lokale lasten voor bedrijven, februari 2014

Als referentiekader is voor deze evaluatie uitgegaan van dezelfde 38 grote gemeenten als in het onderzoek van Panteia. In deze evaluatie zijn enkel de tarieven OZB betrokken. De verschuiving in de hoogte van de aanslagen OZB is afhankelijk van de jaarlijkse WOZ waardeinstijgingen of -dalingen in de categorie niet-woningen. Deze is onderhevig aan regionale verschillen.

Wanneer de ranglijst wordt opgemaakt voor de gebruikersbelasting, dan stond Arnhem in 2014 op de 10^e plaats van gemeenten met het hoogste tarief. In 2015 is Arnhem op deze lijst gezakt naar de 32^e

plaats en in 2016 verder gedaald naar plaats 33. In onderstaande tabel is te zien dat Arnhem in 2016 in de top 10 van gemeenten met het laagste tarief terecht is gekomen.

Tabel 3:

De tien gemeenten met de hoogste en de tien gemeenten met de laagste tarieven voor de gebruikersbelasting niet-woningen (als % van de WOZ-waarde) in 2016

Top 10 hoogste tarief			Top 10 laagste tarief		
	Gemeentenaam	Tarief		Gemeentenaam	Tarief
1	Leiden	0,428460	1	Lelystad	0,000000
2	Groningen	0,370500	2	Amsterdam	0,143830
3	Sittard-Geleen	0,350900	3	Breda	0,158400
4	Leeuwarden	0,318410	4	Ede	0,161100
5	Enschede	0,315000	5	Eindhoven	0,164920
6	Zoetermeer	0,308000	6	Arnhem	0,167900
7	Deventer	0,303400	7	Tilburg	0,170300
8	Apeldoorn	0,299300	8	Helmond	0,176600
9	Hengelo	0,284500	9	Dordrecht	0,186900
10	Almelo	0,283500	10	Heerlen	0,195377

De maatregel heeft ook effect op de positie van Arnhem op de lijst van gemeenten met het hoogste tarief eigenarenbelasting voor niet-woningen. In 2014 stond Arnhem op de 12^e plaats. In 2015 is Arnhem op deze lijst gestegen naar de 2^e plaats en in 2016 weer gedaald naar plaats 3.

Tabel 4:

De tien gemeenten met de hoogste en de tien gemeenten met de laagste tarieven voor de eigenarenbelasting niet-woningen (als % van de WOZ-waarde) in 2016

Top 10 hoogste tarief			Top 10 laagste tarief		
	Gemeentenaam	Tarief		Gemeentenaam	Tarief
1	Lelystad	0,689500	1	Amsterdam	0,179900
2	Nijmegen	0,594700	2	Breda	0,198100
3	Arnhem	0,503600	3	Tilburg	0,199000
4	Sittard-Geleen	0,460100	4	Ede	0,201600
5	Groningen	0,460100	5	Eindhoven	0,209150
6	Leiden	0,428980	6	Helmond	0,220800
7	Leeuwarden	0,398010	7	Dordrecht	0,229000
8	Zoetermeer	0,396300	8	Alkmaar	0,244000
9	Apeldoorn	0,378300	9	Den Haag	0,244500
10	Deventer	0,375600	10	Maastricht	0,247000

Wanneer de tarieven voor de eigenaren en de gebruikers bij elkaar worden opgeteld, blijkt dat de gemeente Arnhem van plaats 8 (2013) naar plaats 10 (2016) is gedaald (2014 11^e plaats, 2015 7^e plaats) op de lijst van gemeenten met het hoogste OZB-tarief.

In hoeverre deze ontwikkeling heeft bijgedragen aan een verbetering van het vestigingsklimaat in Arnhem voor ondernemers is, zoals eerder gesteld, onbekend.

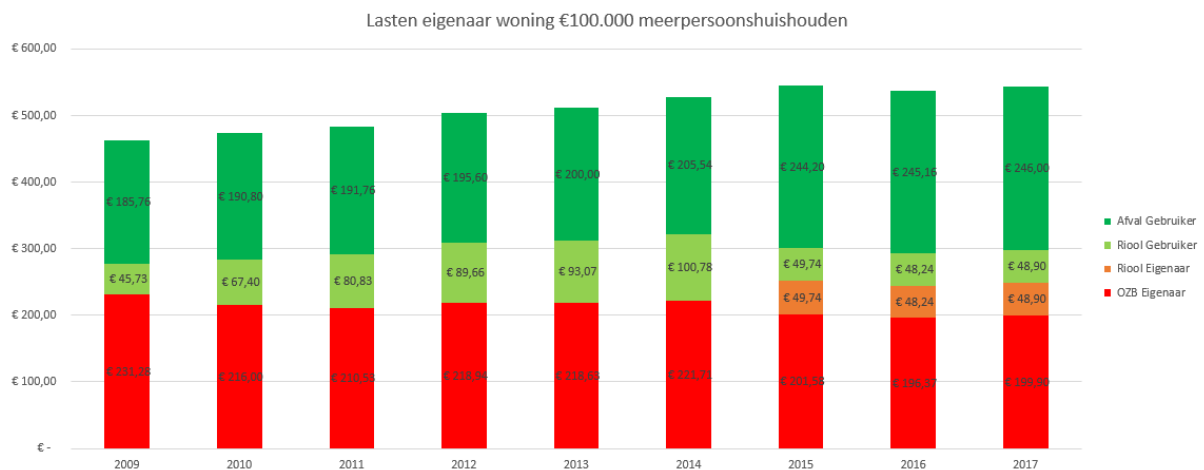
Rioolheffing voor woningen en niet-woningen van gebruiker naar eigenaar

Voor de maatregel om de rioolheffing vanaf 2015 voor 50% op te leggen bij de eigenaren in plaats van de gebruikers bleek het nagenoeg onmogelijk een goed onderzoek te doen naar de effecten van deze verschuiving. Het is duidelijk dat een (veel) lagere gebruikersbelasting aantrekkelijker is voor huurders en een hogere eigenarenbelasting een kostenpost voor verhuurders.

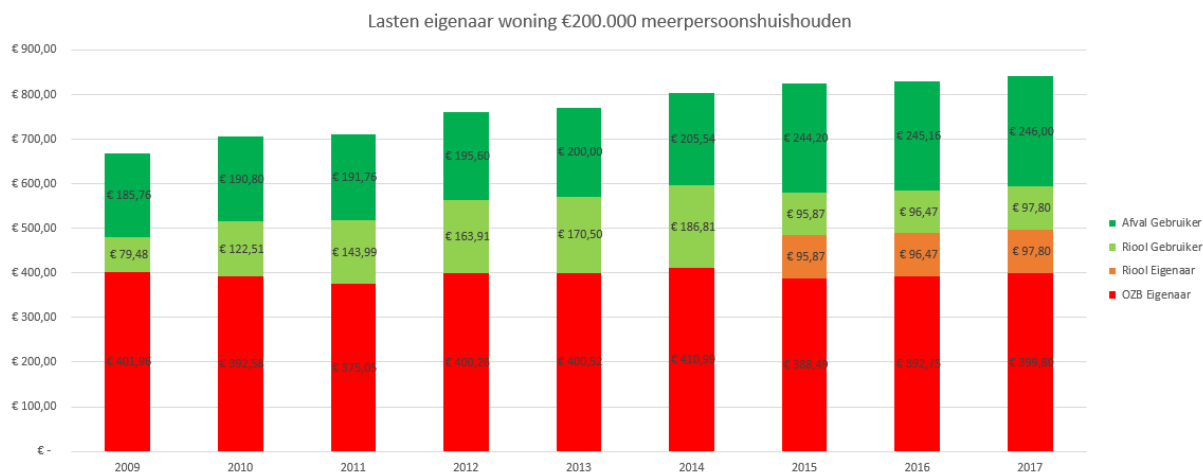
Echter zijn er ook hier veel andere factoren die de beslissing van een potentieel huurder beïnvloeden om zich te vestigen in Arnhem. Een vergelijking met andere gemeenten lijkt onmogelijk omdat gemeenten i.t.t. de OZB voor de rioolheffing veel verschillende methoden hanteren om tot een heffingsbedrag te komen. Zo worden er bijvoorbeeld vaste tarieven gebruikt per kubieke meter waterverbruik of vaste bedragen per gebruiksklassen. Ook uit het verkennend onderzoek van het bureau Panteia bleek dat de diversiteit bij sommige heffingen zo groot was dat er geen eenduidige vergelijking kon worden gemaakt tussen de gemeenten.

Wel hebben we voor u een aantal cijfers verzameld die specifiek voor Arnhem een beeld geven over de ontwikkeling van de totale woonlasten over de periode 2009 -2017. Hierbij zijn in totaal 6 verschillende (standaard) huishoudens geselecteerd. Het betreft hier één of meer-persoonshuishoudens waarbij de woning in 2017 een WOZ-waarde heeft van €100.000, €200.000 of €400.000. In de figuren die hieronder worden getoond is tevens rekening gehouden met de werkelijke WOZ-waarde ontwikkeling vanaf 2009 binnen deze specifieke waardecategorieën.

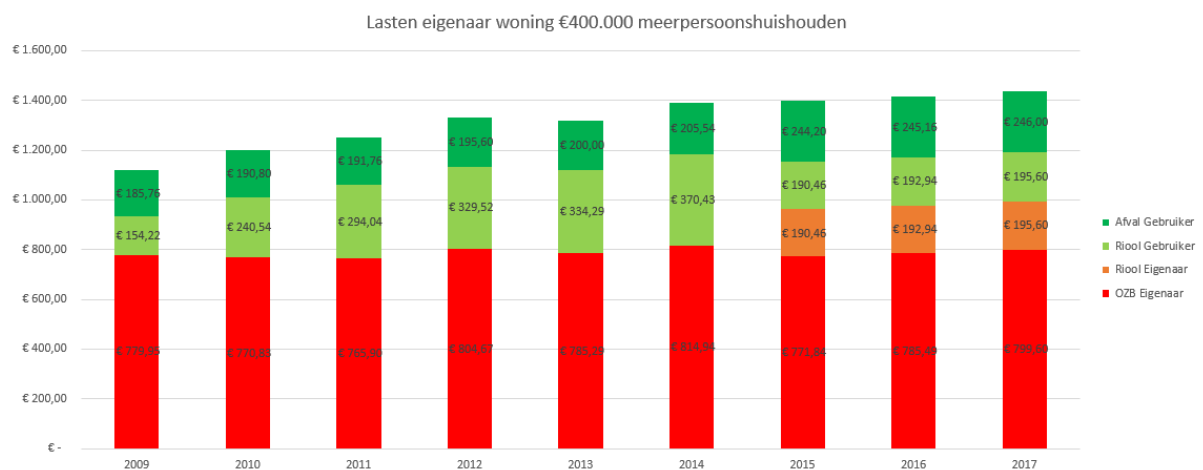
Figuur 1: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (meerpersoonshuishouden) die in 2017 € 100.000 waard is.



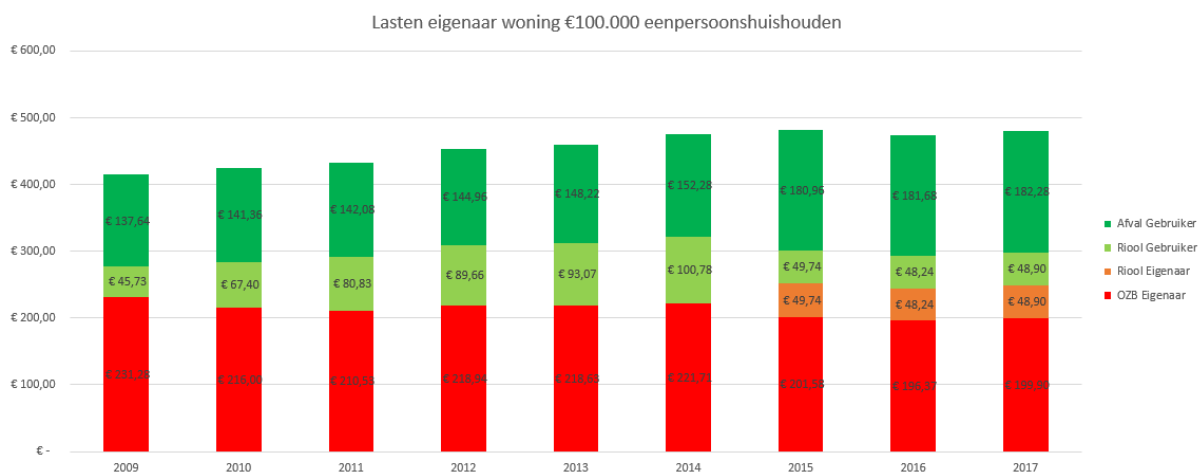
Figuur 2: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (meerpersoonshuishouden) die in 2017 € 200.000 waard is.



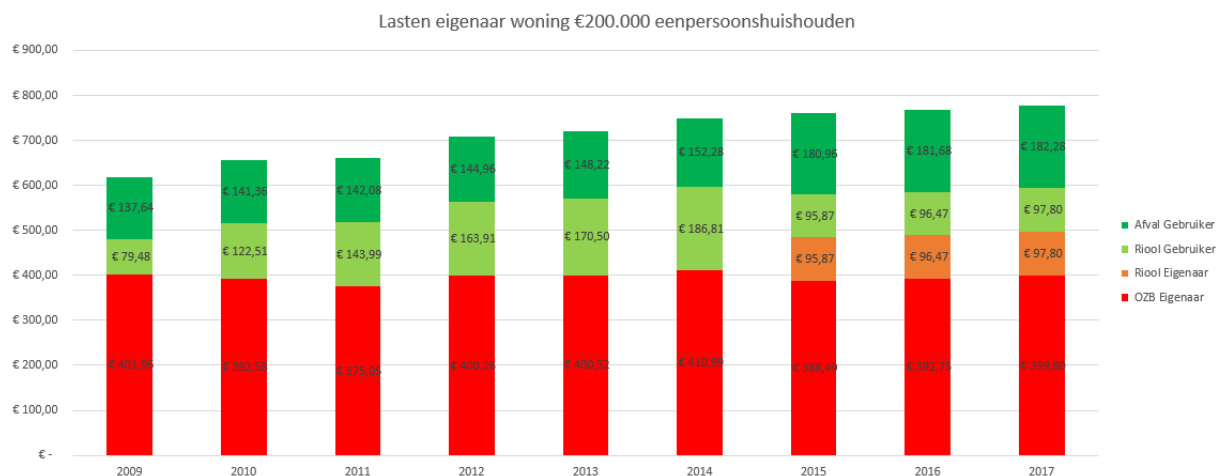
Figuur 3: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (meerpersoonshuishouden) die in 2017 € 400.000 waard is.



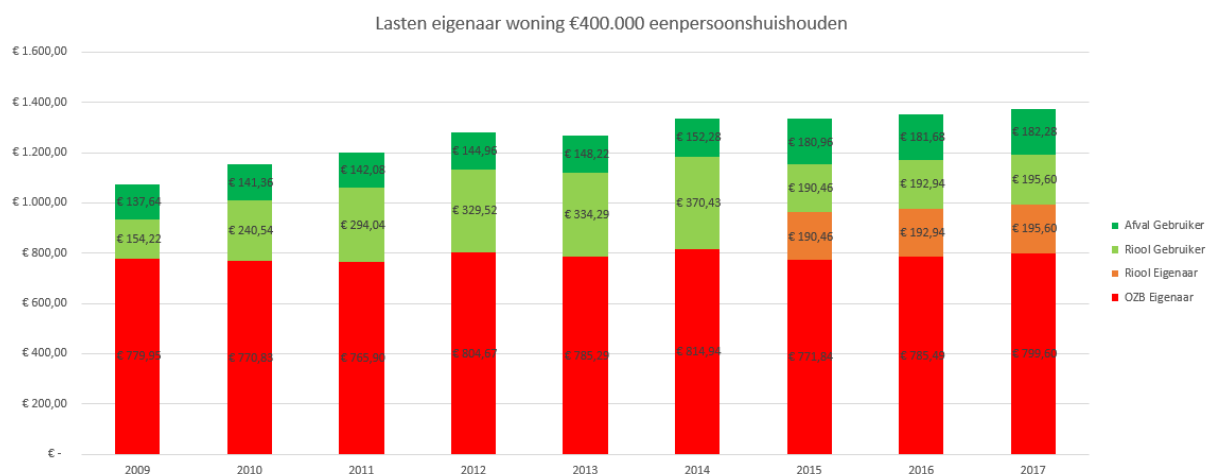
Figuur 4: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (eenpersoonshuishouden) die in 2017 € 100.000 waard is.



Figuur 5: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (eenpersoonshuishouden) die in 2017 € 200.000 waard is.



Figuur 6: Ontwikkeling van de lasten van een gemiddelde woning (eenpersoonshuishouden) die in 2017 € 400.000 waard is.



Uit bovenstaande staafdiagrammen blijkt duidelijk dat de lasten voor de eigenaar, die tevens gebruiker is van een woning een gematigde ontwikkeling volgen. Ook blijkt duidelijk dat de huurders van woningen vanaf 2015 minder gemeentelijke belastingen betalen. Dit wordt veroorzaakt door de verschuiving van de riolheffing naar de eigenaren.

Een en ander wordt verduidelijkt door onderstaande tabellen. De tabellen hebben een 1 op 1 relatie met bovenstaande staafdiagrammen.

Tabel 5:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 100.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een meerpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 131.410	2009	€ 231,28	€ -	€ 231,28	€ 45,73	€ 185,76	€ 231,49	€ 462,77	
-2,9%	€ 127.659	2010	€ 216,00	€ -	€ 216,00	€ 67,40	€ 190,80	€ 258,20	€ 474,20	2,5%
-5,2%	€ 120.996	2011	€ 210,53	€ -	€ 210,53	€ 80,83	€ 191,76	€ 272,59	€ 483,12	1,9%
-2,2%	€ 118.284	2012	€ 218,94	€ -	€ 218,94	€ 89,66	€ 195,60	€ 285,26	€ 504,20	4,4%
-4,3%	€ 113.222	2013	€ 218,63	€ -	€ 218,63	€ 93,07	€ 200,00	€ 293,07	€ 511,70	1,5%
-6,8%	€ 105.525	2014	€ 221,71	€ -	€ 221,71	€ 100,78	€ 205,54	€ 306,32	€ 528,02	3,2%
-5,0%	€ 100.288	2015	€ 201,58	€ 49,74	€ 251,32	€ 49,74	€ 244,20	€ 293,94	€ 545,27	3,3%
-2,2%	€ 98.039	2016	€ 196,37	€ 48,24	€ 244,61	€ 48,24	€ 245,16	€ 293,40	€ 538,00	-1,3%
2,0%	€ 100.000	2017	€ 199,90	€ 48,90	€ 248,80	€ 48,90	€ 246,00	€ 294,90	€ 543,70	1,1%

Tabel 6:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 100.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een eenpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 131.410	2009	€ 231,28	€ -	€ 231,28	€ 45,73	€ 137,64	€ 183,37	€ 414,65	
-2,9%	€ 127.659	2010	€ 216,00	€ -	€ 216,00	€ 67,40	€ 141,36	€ 208,76	€ 424,76	2,4%
-5,2%	€ 120.996	2011	€ 210,53	€ -	€ 210,53	€ 80,83	€ 142,08	€ 222,91	€ 433,44	2,0%
-2,2%	€ 118.284	2012	€ 218,94	€ -	€ 218,94	€ 89,66	€ 144,96	€ 234,62	€ 453,56	4,6%
-4,3%	€ 113.222	2013	€ 218,63	€ -	€ 218,63	€ 93,07	€ 148,22	€ 241,29	€ 459,92	1,4%
-6,8%	€ 105.525	2014	€ 221,71	€ -	€ 221,71	€ 100,78	€ 152,28	€ 253,06	€ 474,76	3,2%
-5,0%	€ 100.288	2015	€ 201,58	€ 49,74	€ 251,32	€ 49,74	€ 180,96	€ 230,70	€ 482,03	1,5%
-2,2%	€ 98.039	2016	€ 196,37	€ 48,24	€ 244,61	€ 48,24	€ 181,68	€ 229,92	€ 474,52	-1,6%
2,0%	€ 100.000	2017	€ 199,90	€ 48,90	€ 248,80	€ 48,90	€ 182,28	€ 231,18	€ 479,98	1,1%

Tabel 7:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 200.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een meerpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 228.387	2009	€ 401,96	€ -	€ 401,96	€ 79,48	€ 185,76	€ 265,24	€ 667,20	
1,6%	€ 232.021	2010	€ 392,58	€ -	€ 392,58	€ 122,51	€ 190,80	€ 313,31	€ 705,89	5,8%
-7,1%	€ 215.547	2011	€ 375,05	€ -	€ 375,05	€ 143,99	€ 191,76	€ 335,75	€ 710,80	0,7%
0,3%	€ 216.242	2012	€ 400,26	€ -	€ 400,26	€ 163,91	€ 195,60	€ 359,51	€ 759,78	6,9%
-4,1%	€ 207.415	2013	€ 400,52	€ -	€ 400,52	€ 170,50	€ 200,00	€ 370,50	€ 771,01	1,5%
-5,7%	€ 195.615	2014	€ 410,99	€ -	€ 410,99	€ 186,81	€ 205,54	€ 392,35	€ 803,34	4,2%
-1,2%	€ 193.280	2015	€ 388,49	€ 95,87	€ 484,36	€ 95,87	€ 244,20	€ 340,07	€ 824,43	2,6%
1,4%	€ 196.078	2016	€ 392,75	€ 96,47	€ 489,22	€ 96,47	€ 245,16	€ 341,63	€ 830,85	0,8%
2,0%	€ 200.000	2017	€ 399,80	€ 97,80	€ 497,60	€ 97,80	€ 246,00	€ 343,80	€ 841,40	1,3%

Tabel 8:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 200.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een eenpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 228.387	2009	€ 401,96	€ -	€ 401,96	€ 79,48	€ 137,64	€ 217,12	€ 619,08	
1,6%	€ 232.021	2010	€ 392,58	€ -	€ 392,58	€ 122,51	€ 141,36	€ 263,87	€ 656,45	6,0%
-7,1%	€ 215.547	2011	€ 375,05	€ -	€ 375,05	€ 143,99	€ 142,08	€ 286,07	€ 661,12	0,7%
0,3%	€ 216.242	2012	€ 400,26	€ -	€ 400,26	€ 163,91	€ 144,96	€ 308,87	€ 709,14	7,3%
-4,1%	€ 207.415	2013	€ 400,52	€ -	€ 400,52	€ 170,50	€ 148,22	€ 318,72	€ 719,23	1,4%
-5,7%	€ 195.615	2014	€ 410,99	€ -	€ 410,99	€ 186,81	€ 152,28	€ 339,09	€ 750,08	4,3%
-1,2%	€ 193.280	2015	€ 388,49	€ 95,87	€ 484,36	€ 95,87	€ 180,96	€ 276,83	€ 761,19	1,5%
1,4%	€ 196.078	2016	€ 392,75	€ 96,47	€ 489,22	€ 96,47	€ 181,68	€ 278,15	€ 767,37	0,8%
2,0%	€ 200.000	2017	€ 399,80	€ 97,80	€ 497,60	€ 97,80	€ 182,28	€ 280,08	€ 777,68	1,3%

Tabel 9:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 400.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een meerpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 443.156	2009	€ 779,95	€ -	€ 779,95	€ 154,22	€ 185,76	€ 339,98	€ 1.119,93	
2,8%	€ 455.572	2010	€ 770,83	€ -	€ 770,83	€ 240,54	€ 190,80	€ 431,34	€ 1.202,17	7,3%
-3,4%	€ 440.173	2011	€ 765,90	€ -	€ 765,90	€ 294,04	€ 191,76	€ 485,80	€ 1.251,70	4,1%
-1,2%	€ 434.722	2012	€ 804,67	€ -	€ 804,67	€ 329,52	€ 195,60	€ 525,12	€ 1.329,79	6,2%
-6,5%	€ 406.676	2013	€ 785,29	€ -	€ 785,29	€ 334,29	€ 200,00	€ 534,29	€ 1.319,58	-0,8%
-4,6%	€ 387.884	2014	€ 814,94	€ -	€ 814,94	€ 370,43	€ 205,54	€ 575,97	€ 1.390,91	5,4%
-1,0%	€ 383.998	2015	€ 771,84	€ 190,46	€ 962,30	€ 190,46	€ 244,20	€ 434,66	€ 1.396,96	0,4%
2,1%	€ 392.157	2016	€ 785,49	€ 192,94	€ 978,43	€ 192,94	€ 245,16	€ 438,10	€ 1.416,53	1,4%
2,0%	€ 400.000	2017	€ 799,60	€ 195,60	€ 995,20	€ 195,60	€ 246,00	€ 441,60	€ 1.436,80	1,4%

Tabel 10:

Voor een woning die in 2017 een WOZ-waarde van € 400.000 heeft, is in onderstaande tabel weergegeven hoe de lastenontwikkeling voor een eenpersoonshuishouden is geweest vanaf 2009.

Waarde			Eigenaar			Gebruiker			Lasten	
waardeontwikkeling WOZ	WOZ waarde	jaar	OZB	Riool	Totaal	Riool	Afval	Totaal	Woonlasten	Stijging
	€ 443.156	2009	€ 779,95	€ -	€ 779,95	€ 154,22	€ 137,64	€ 291,86	€ 1.071,81	
2,8%	€ 455.572	2010	€ 770,83	€ -	€ 770,83	€ 240,54	€ 141,36	€ 381,90	€ 1.152,73	7,5%
-3,4%	€ 440.173	2011	€ 765,90	€ -	€ 765,90	€ 294,04	€ 142,08	€ 436,12	€ 1.202,02	4,3%
-1,2%	€ 434.722	2012	€ 804,67	€ -	€ 804,67	€ 329,52	€ 144,96	€ 474,48	€ 1.279,15	6,4%
-6,5%	€ 406.676	2013	€ 785,29	€ -	€ 785,29	€ 334,29	€ 148,22	€ 482,51	€ 1.267,80	-0,9%
-4,6%	€ 387.884	2014	€ 814,94	€ -	€ 814,94	€ 370,43	€ 152,28	€ 522,71	€ 1.337,65	5,5%
-1,0%	€ 383.998	2015	€ 771,84	€ 190,46	€ 962,30	€ 190,46	€ 180,96	€ 371,42	€ 1.333,72	-0,3%
2,1%	€ 392.157	2016	€ 785,49	€ 192,94	€ 978,43	€ 192,94	€ 181,68	€ 374,62	€ 1.353,05	1,4%
2,0%	€ 400.000	2017	€ 799,60	€ 195,60	€ 995,20	€ 195,60	€ 182,28	€ 377,88	€ 1.373,08	1,5%

De maatregel heeft ook een effect op de hoogte van het bedrag wat jaarlijks gemoeid is met de uitvoering van de kwijtscheldingsregeling voor de rioolheffing. Dit levert de gemeente € 500.000 per jaar op aan kostenbesparing.