

## Ontwikkeling woonlasten begroting 2020 – 2023

Er is bijsturing nodig in de gemeentefinanciën om te komen tot een structureel sluitende begroting. Een manier om bij te sturen is het vergroten van de inkomstenkant van de gemeente. De belastingen zijn hiervoor een middel. Voorgesteld wordt de OZB –opbrengst de komende drie jaar met 6% te verhogen. De effecten hiervan voor een gemiddeld huishouden van de gemeente Dalfsen worden hieronder inzichtelijk gemaakt. Hierin worden ook de andere woonlasten zoals de afvalstoffen- en rioolheffing meegenomen zodat een totaal beeld ontstaat van de ontwikkeling van de woonlasten binnen de gemeente Dalfsen.

### Woonlasten 2019 -2022

Het is belangrijk te beseffen dat voor de berekening van deze woonlasten aannames zijn gedaan. Hieronder worden deze aannames per onderdeel inzichtelijk gemaakt.

#### OZB

- De gemiddelde waarde van een woning in Dalfsen is € 285.000<sup>1</sup>.
- Er wordt rekening gehouden met een waardestijging van 5.1%. Een mogelijke afwijking hierop heeft geen effect op het absolute tarief maar enkel op het percentuele tarief.
- Het GBLT rekent met een areaaluitbreiding van 100 woningen per jaar. Dit is gebaseerd op de gemiddelde groei van het aantal huishoudens (CBS afgelopen 5 jaar).
- Voor de niet-woningen houdt het GBLT rekening met een areaaluitbreiding van in totaal € 7.000.000 per jaar. Daarnaast wordt er bij niet-woningen rekening gehouden met een waardestijging van 1,1%. Tot slot is er een inschatting gemaakt van de financiële gevolgen van leegstand en bezwaar en beroep.
- Bij de vaststelling van de begroting 2019 is besloten de OZB opbrengsten na 2019 te verhogen met 1%. Nu wordt voorgesteld de OZB opbrengsten te verhogen met nog eens 6%. In de berekening is deze 6% verhoging boven op de 1% verhoging gekomen.
- Als basis voor de berekening van het tarief en de opbrengst is het begrote bedrag in 2019 genomen, dit is jaarlijks verhoogd met:
  - Extra opbrengst OZB door areaaluitbreiding<sup>2</sup>.
  - Totale bedrag inclusief de areaaluitbreiding in eerste instantie vermeerderd met 1%. Vervolgens is het totale bedrag ook vermeerderd met 6% zodat de effecten van de beide afzonderlijke handelingen zichtbaar zijn.

#### Afvalstoffenheffing

- De meest actuele cijfers van de ROVA en het GBLT zijn gebruikt om het (voorlopige) tarief te berekenen, voor de exacte details kan het separate bestand geraadpleegd worden.
- Jaarlijks zal het tarief opnieuw moeten worden berekend op basis van de dan meest recente informatie. Het nu weergegeven tarief is een indicatie en wordt jaarlijks voor 1 januari definitief vastgesteld.
- De noodzakelijke verhoging van € 44 in 2020 is in 1 jaar doorgevoerd. Er kan ook gekozen worden om dit gefaseerd in te voeren waardoor in 2020 een tekort blijft bestaan dat gedekt kan worden door een onttrekking aan de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar.
- De variabele opbrengsten zijn gebaseerd op een gemiddelde van de gegevens van de GBLT ten aanzien van het aantal ledigingen en de tarieven zoals deze eind 2018 voor het jaar 2019 zijn vastgesteld.

---

<sup>1</sup> Bron: Kerncijfers OZB maart 2019 gemeente Dalfsen (ontvangen van het GBLT d.d. 28 maart).

<sup>2</sup> Waarde areaaluitbreiding (o.b.v. gegevens GBLT) \* tarief T-1.

## Rioolheffing

- Er wordt geen aanpassing voorzien in zowel de baten als lasten kant. Hier zitten twee onzekerheden in:
  - Er wordt niet geïndexeerd op zowel de lasten als baten kant terwijl het onwaarschijnlijk is dat er geen inflatie over de kosten plaatsvindt.
  - De BTW wordt nu verrekend met de storting in de voorziening. Dit zorgt ervoor dat naarmate er meer BTW betaald moet worden er minder geld in de voorziening wordt gestort. Zo kan de voorziening niet tot het niveau komen wat in het GRP is vastgesteld. Er kan ook voor worden gekozen de dotatie aan de voorziening gelijk te houden en het tarief te verhogen.
- Voor de aansluitingen is aangesloten op de 'Concept kerncijfers overige belastingsoorten maart 2019' van het GBLT<sup>3</sup>. Het is niet zeker of het aantal aansluitingen wat hierin is opgenomen de juiste is. Mogelijk moet het aantal aansluitingen naar beneden toe worden bijgesteld waardoor het tarief hoger moet worden vastgesteld.

## Effect woonlasten

Hieronder wordt het effect op de woonlasten inzichtelijk gemaakt. De lasten voor de niet-woningen kunnen een ander verloop tonen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de grotere en variërende leegstand in deze categorie.

Jaar	OZB tarief		Afvastoffenheffing			Rioolheffing			Totaal			
	stijging in:		vast	variabel	tarief	eigenaar	gebruik	tarief	effect per:			
%	€	jaar							cum.			
2019		€314	€150	€36	€186	€67	€63	€130	€630			
2020	6	€18	€332	€194	€36	€230	€67	€63	€129	€692	€62	
2021	6	€22	€355	€206	€36	€242	€67	€63	€129	€726	€34	€96
2022	6	€24	€379	€213	€36	€249	€67	€63	€129	€757	€31	€127
2023	1	€3	€381	€217	€36	€253	€67	€63	€129	€764	€7	€134

Tabel 1: ontwikkeling woonlasten gemeente Dalfsen

Het is belangrijk te realiseren dat enkel wanneer (1) alle aannames kloppen en alleen wanneer (2) de waardeverhoging van de woning gelijk is aan de verwachte gemiddelde waardeverhoging het tarief voor de eigenaren van deze woning ook daadwerkelijk met 6% stijgt. Op basis van de gehanteerde aannames wordt de OZB opbrengst begroot en dit dient in de toekomst als basis voor de berekening van het OZB tarief. Wanneer de areaaluitbreiding kleiner blijkt te zijn dan bij de berekening aangenomen dan zal het OZB-tarief met meer dan 6% moeten stijgen om dit te compenseren. Het omgekeerde geldt als de areaaluitbreiding groter is dan aangenomen. Het aanpassen van de begrote opbrengst is een alternatieve mogelijkheid die rechtstreeks effect heeft op het begrotingsaldo.

Daarnaast is rekening gehouden met een gemiddelde waardeverhoging van, in dit geval, 5,1%. Er zijn echter huizen in bepaalde categorieën waarvan de waarde met meer zal stijgen dan hier aangenomen. Voor de eigenaren van deze woningen zal het OZB-tarief met meer dan 6% stijgen. Ook hier is het mogelijk dat het tarief met minder dan 6% stijgt wanneer de waardeontwikkeling van de woning lager is dan de aangenomen gemiddelde waardeverhoging. Dit heeft overigens geen effect op het begrotingsaldo omdat de verwachte gemiddelde waardeverhoging meegenomen wordt in de berekening van de OZB-tarieven.

Samenvattend komt het er op neer dat het uitgangspunt is dat op basis van de huidige aannames de OZB-opbrengsten met 6% stijgen. Dit betekent niet automatisch dat het tarief voor alle inwoners

<sup>3</sup> Ontvangen d.d. 28 maart.

met precies 6% zal stijgen. Dit is mede afhankelijk van de juistheid van de aannames en de waardeinstijging in individuele gevallen.

## Vergelijking Woonlasten

Om de stijging van de lasten in perspectief te plaatsen is het goed om deze lasten voor een meerpersoonshuishouden in 2019 te vergelijken met de woonlasten van omliggende gemeenten. Deze vergelijking is gebaseerd op de gegevens van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO<sup>4</sup>). Een vergelijking van de verwachte lasten in 2020 is niet mogelijk omdat de cijfers van de ons omliggende gemeenten niet bekend zijn. Deze gegevens worden naar verwachting pas eind 2019 bekend. Wel is zichtbaar dat wanneer de andere gemeenten komend jaar de belastingen niet wijzigen, de gemeente Dalfsen in 2020 nog steeds goedkoper is dan de andere gemeenten.

Gemeente	OZB percentage	Gemiddelde OZB per woning	Woonlasten totaal in 2019
Dalfsen	0,1102%	€ 314	€ 652 <sup>5</sup>
Ommen	0,1199%	€ 342	€ 820
Staphorst	0,0998%	€ 284	€ 714
Zwartewaterland	0,1100%	€ 314	€ 833
Raalte	0,1353%	€ 386	€ 809
Hellendoorn	0,1434%	€ 409	€ 937
Zwolle	0,1227%	€ 350	€ 733

Tabel 2: vergelijking woonlasten 2019

## Effect op de begroting

In tegenstelling tot het verhogen van de afvalstoffen- en rioolheffing heeft het verhogen van de OZB een effect op het begrotingssaldo. Hieronder wordt het effect weergegeven van de stijging van de OZB op het begrotingssaldo. Dit zijn de bedragen die bij geraamd kunnen worden ten opzichte van de huidige begroting.

In de tweede kolom wordt het effect van de areaaluitbreiding cumulatief weergegeven. Deze opbrengst wordt gerealiseerd zonder dat een tariefsaanpassing nodig is. De derde kolom geeft weer wat het effect is van 1% stijging van de OZB. In de laatste kolom wordt inzichtelijk wat de extra opbrengst is van de voorgestelde 6% stijging van de OZB.

Jaar	Begroot 2019-2022	Effect areaaluitbreiding (cum.)	Extra opbrengst 1%	Extra opbrengsten 6%
2020	€ 5.632.427	€ 31.000	€ 56.000	€ 337.000
2021	€ 5.688.750	€ 86.000	€ 116.000	€ 705.000
2022	€ 5.745.639	€ 140.000	€ 178.000	€ 1.106.000
2023	€ 5.745.639	€ 193.000	€ 178.000	€ 1.119.000

Tabel 3: extra opbrengsten (bij benadering)

## Niet-woningen

In het voorgaande is verondersteld dat de OZB opbrengsten voor zowel woningen als niet-woningen op gelijke wijze stijgen. Er is echter ook een mogelijkheid om bijvoorbeeld de OZB voor niet-woningen meer te laten stijgen dan die van de woningen. De tarieven voor niet-woningen liggen in

<sup>4</sup> Website: [www.coelo.nl](http://www.coelo.nl) d.d. 5-6-2019. Vergelijking via de Lokale Lasten calculator voor een meerpersoonshuishouden met een WOZ waarde van € 285.000.

<sup>5</sup> De afwijking ten opzichte van de berekening in tabel 1 wordt veroorzaakt doordat de COELO hier enkel kijkt naar meerpersoonshuishoudens en tabel 1 kijkt naar een combinatie van een- en tweepersoonshuishoudens. Dit heeft een effect op de variabele afvalstofheffing.

Dalfsen onder het landelijk gemiddelde en onder het gemiddelde van gemeenten met een vergelijkbare grote<sup>6</sup>.



Wanneer wordt besloten het tarief te verhogen naar het landelijk gemiddelde of naar het gemiddelde van gemeenten met een vergelijkbare grote dan levert dit de volgende extra meeropbrengsten<sup>7</sup> op voor het jaar 2020:

Verhogen naar landelijk gemiddelde: € 673.799  
Verhogen naar het gemiddelde van vergelijkbare gemeenten: € 337.569

Het doorvoeren van deze verhogingen kan natuurlijk gevolgen hebben voor de bedrijvigheid in de gemeente Dalfsen en moet dan ook in dit bredere perspectief gezien worden.

<sup>6</sup> Bron: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl)

<sup>7</sup> Dit zijn de meeropbrengsten die komen boven op de meeropbrengsten die in tabel 3 in de kolom 1+6% vermeld staan.