



OZB-heffing: wat is de juiste manier om te vergelijken?

30 maart 2022

Agenda



Uitleg werking OZB



OZB voor woningen



OZB voor niet-woningen



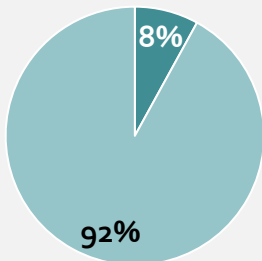
Bijlage

OZB is de belangrijkste eigen inkomstenbron van de gemeente



Waarom heffen gemeenten OZB?

- Gemeenten heffen met OZB belasting op onroerende zaken om taken van gemeenten te kunnen bekostigen.
- De opbrengsten uit OZB komen in de algemene middelen. De gemeenteraad mag vrij bepalen waarvoor zij de inkomsten inzetten.
- De OZB is met 8% (jaarlijks 3 miljard) de grootste eigen inkomstenbron van gemeenten.



Wie betalen OZB?

- OZB wordt betaald door drie groepen:
 - Woningen:
 1. Eigenaren.
 - Niet-woningen (bijv. bedrijven, winkels):
 2. Eigenaren;
 3. Gebruikers.
- Huurders van woningen betalen dus geen OZB.
- Van sommige onroerende zaken wordt geen waarde bepaald. Die dus zijn verplicht vrijgesteld zijn van OZB, bijv. landbouwgrond, natuurterreinen en kerken.
- De gemeenteraad kan ook andere onroerende zaken vrijstellen, zoals parken, eigendom van de gemeente, gebouwen met een WOZ-waarde onder bepaalde drempel.



Hoe werkt het?

- Het bedrag dat een eigenaar of gebruiker betaalt voor OZB is afhankelijk van: 1) het OZB-tarief en 2) de WOZ-waarde van het pand waarover het OZB-tarief geheven wordt.
- Elke gemeenteraad is vrij om de hoogte van OZB-tarief te beslissen.
 - Er is wel een landelijke benchmark waarmee de ontwikkeling van lokale lasten (dus ook riool- en afvalstoffenheffing) wordt gemonitord. De gemeenteraad kan uitkomsten uit deze benchmark meenemen.
- Gemeenten taxeren ook zelf WOZ-waarde:
 - Bij woningen o.b.v. verkoopprijs referentiewoningen, opervlakte, type, buurt, etc.
 - Bij niet-woningen o.b.v. huurprijs, stichtingskosten, grondprijzen, omzetgegevens, etc.

De OZB is continu onderwerp van discussie

Voornemens van Rutte IV en winnaars gemeenteraadsverkiezingen 2022 in de G4¹

**GROEN
LINKS**

“De waarden van woningen in Utrecht zijn sterk gestegen. [...]. **We willen dan ook dat de OZB-bijdrage meer gelijk meestijgt met de huizenprijzen.** Dit is ook nodig om te compenseren dat stijgende WOZ-waarden leiden tot een lagere rijksbijdrage.” (Utrecht)

VVD

“De Rotterdamse VVD staat voor de koopkracht van de Rotterdammer. Hierdoor staan we voor een zo beperkt mogelijke belastingheffing.[...] Dit betekent onder andere dat we staan voor een daling van gemeentelijke lasten. **De OZB moet worden verlaagd.**” (Rotterdam)

“In Den Haag zijn de woonlasten— zoals ozb, afvalstoffen- en rioolheffing – voor huishoudens met een eigen woning met zo’n 549 euro het laagst. **Groep de Mos wil dat zo houden en zet in op het handhaven van de huidige woonlasten; deze worden dus niet verhoogd.**” (Den Haag)

**Hart voor Den Haag
Groep de Mos**



Rijksoverheid

“Om een **stabielere financiering voor de medeoverheden te realiseren en hun autonomie te vergroten**, wordt in de komende jaren een nieuwe financieringssysteem voor de periode na 2025 uitgewerkt, waarbij de mogelijkheid voor een groter eigen belastinggebied wordt betrokken. Daarbij worden **ook alternatieven voor de OZB en MRB in de beschouwing betrokken.**” (Coalitieakkoord Rutte IV)

PvdA

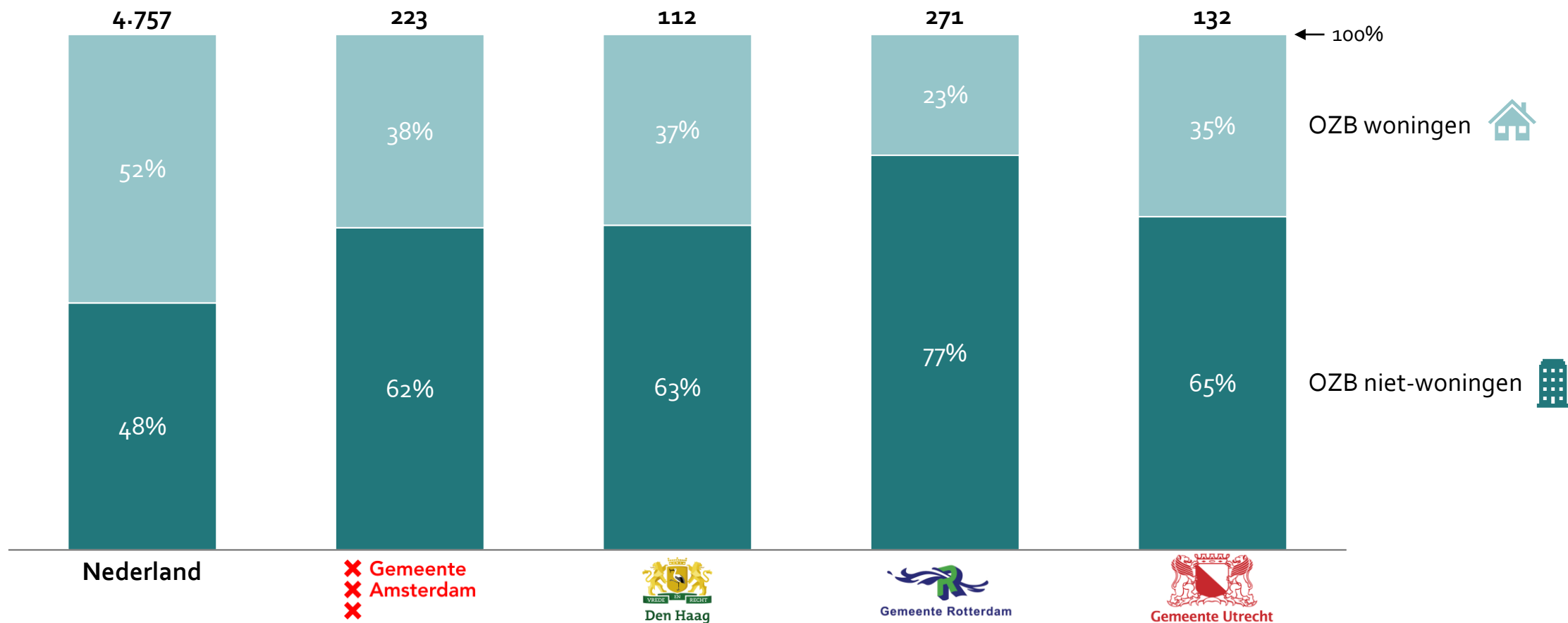
“Om huishoudens te stimuleren hun woning te verduurzamen, **differentiëren we stapsgewijs de onroerendezaakbelastingen (OZB).** Huishoudens met een duurzamere woning betalen dan een lager tarief dan huishoudens met een minder duurzame woning.” (Amsterdam)

1. In Rotterdam was VVD tweede grootste partij, Leefbaar Rotterdam de grootste. Deze partij had echter niks over de OZB in haar programma staan.

Bron: Verkiezingsprogramma's gemeenteraadsverkiezingen 2022; Rutte IV coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar'

Verhouding woningen en niet-woningen binnen totale opbrengsten OZB verschilt sterk per gemeente

Opbrengsten OZB, Nederland en G4, 2022
€ mln



Ook de tarieven verschillen per gemeente, maar hoe die te vergelijken?

OZB-tarieven, gemiddelde G40 en G4, 2022

Eigenaar woning Gebruiker niet-woning
Eigenaar niet-woning

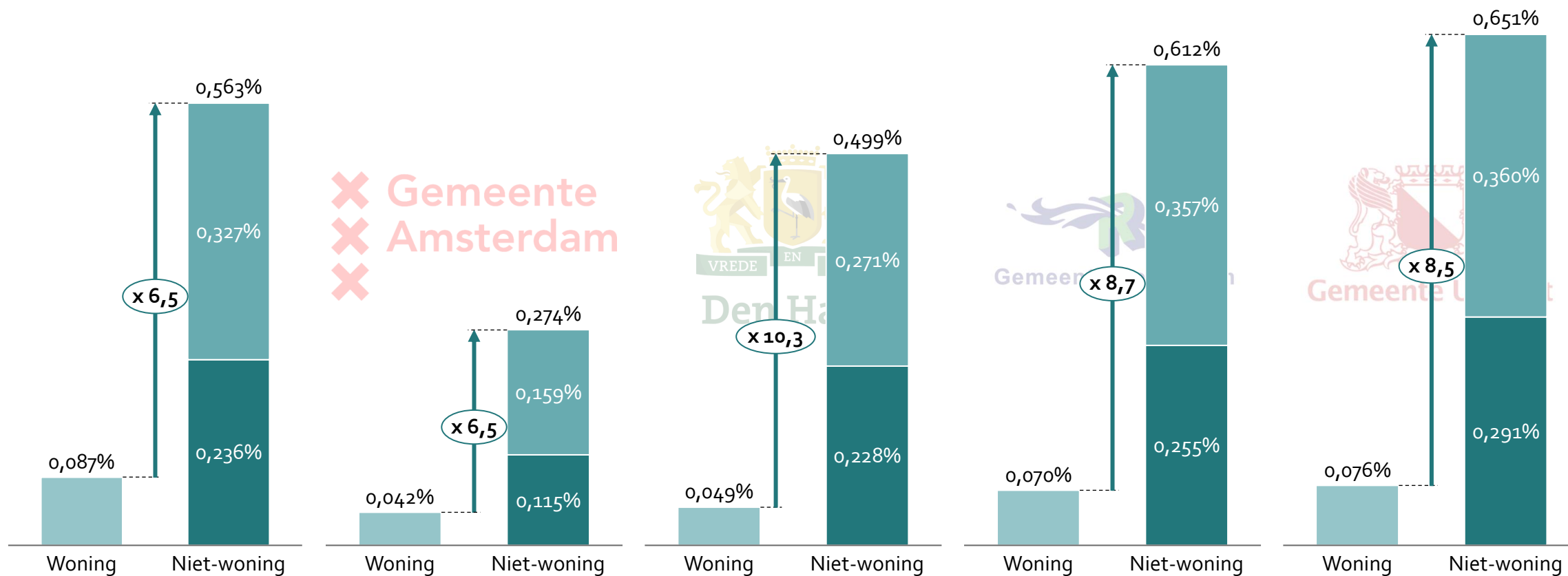
Gemiddelde G40¹

Amsterdam

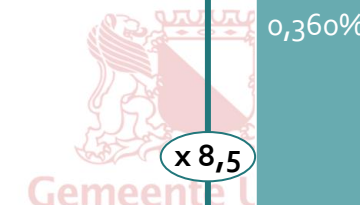
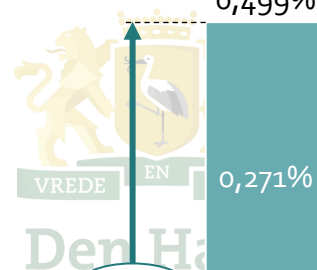
Den Haag

Rotterdam

Utrecht



✘ Gemeente
✘ Amsterdam



1. Gemeenten met >91.000 inwoners

Bron: COELO, belastingen per gemeente; COELO, Kerngegevens belastingen grote gemeenten 2022

Agenda



Uitleg werking OZB



OZB voor woningen



OZB voor niet-woningen

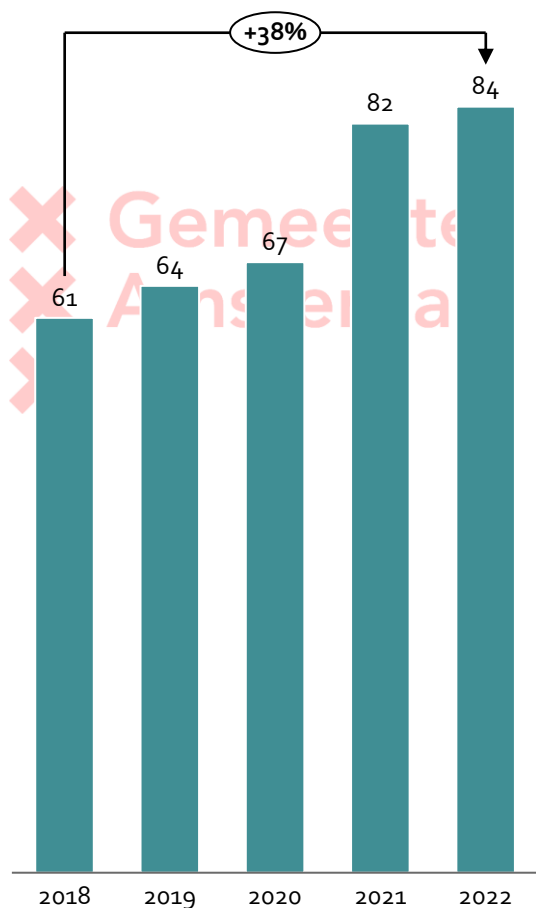


Bijlage

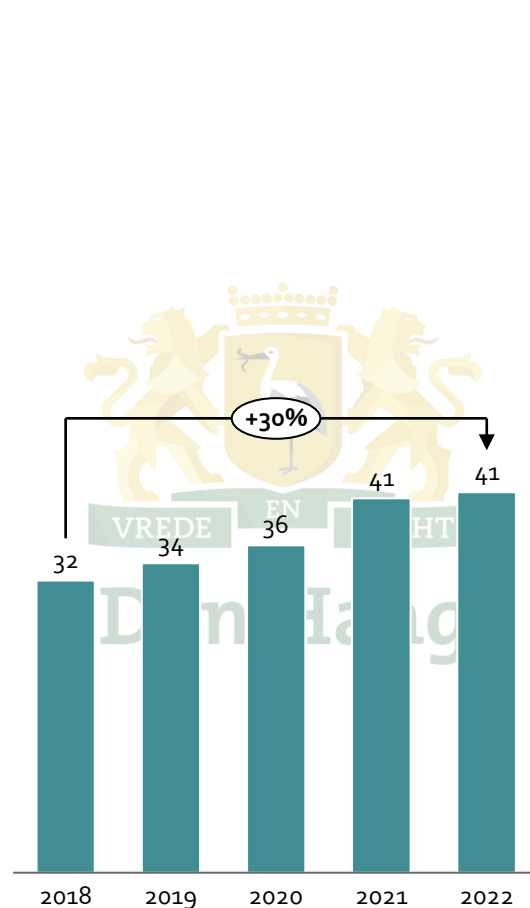
In Amsterdam zijn de OZB-opbrengsten voor woningen het hoogst

Opbrengsten OZB woningen, G4, 2018 - 2022
€ mln

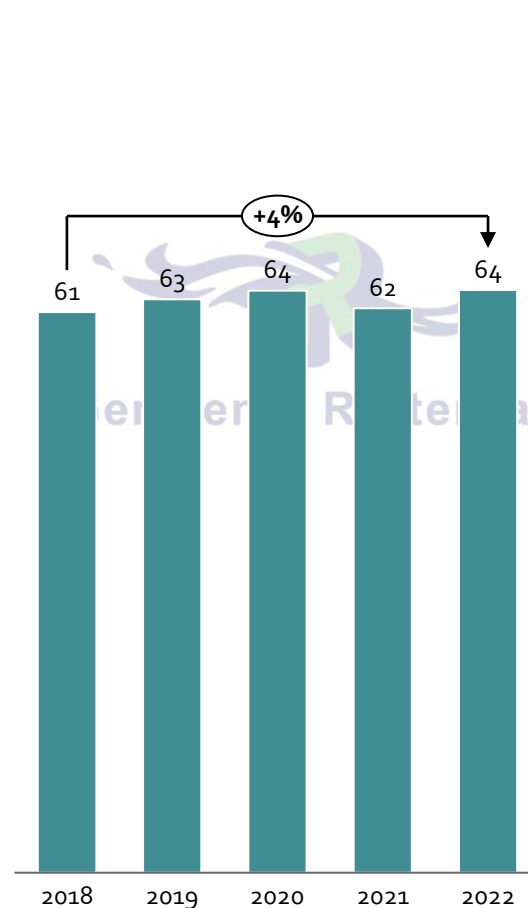
Amsterdam



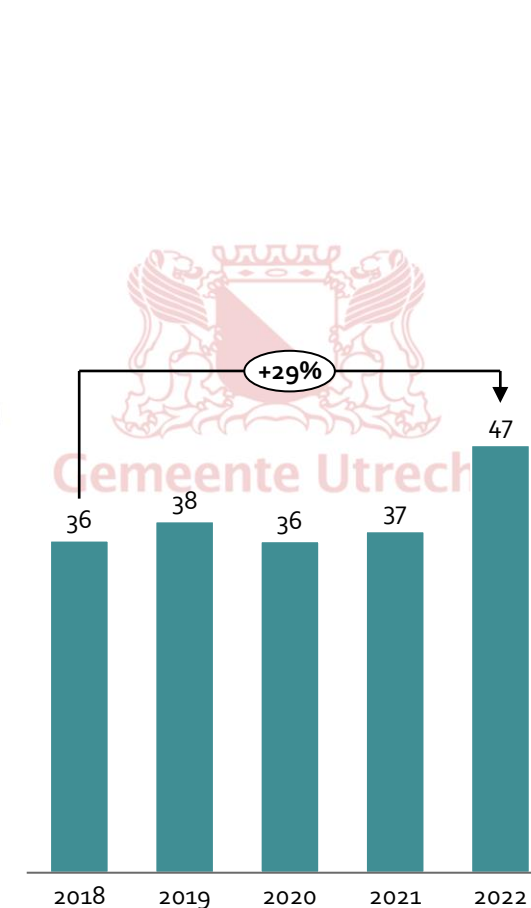
Den Haag



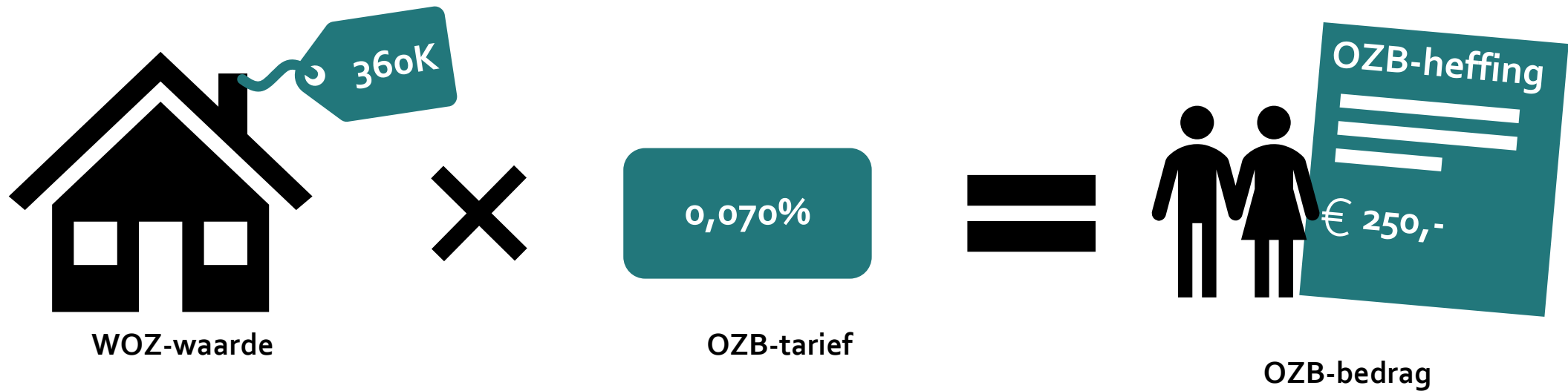
Rotterdam



Utrecht

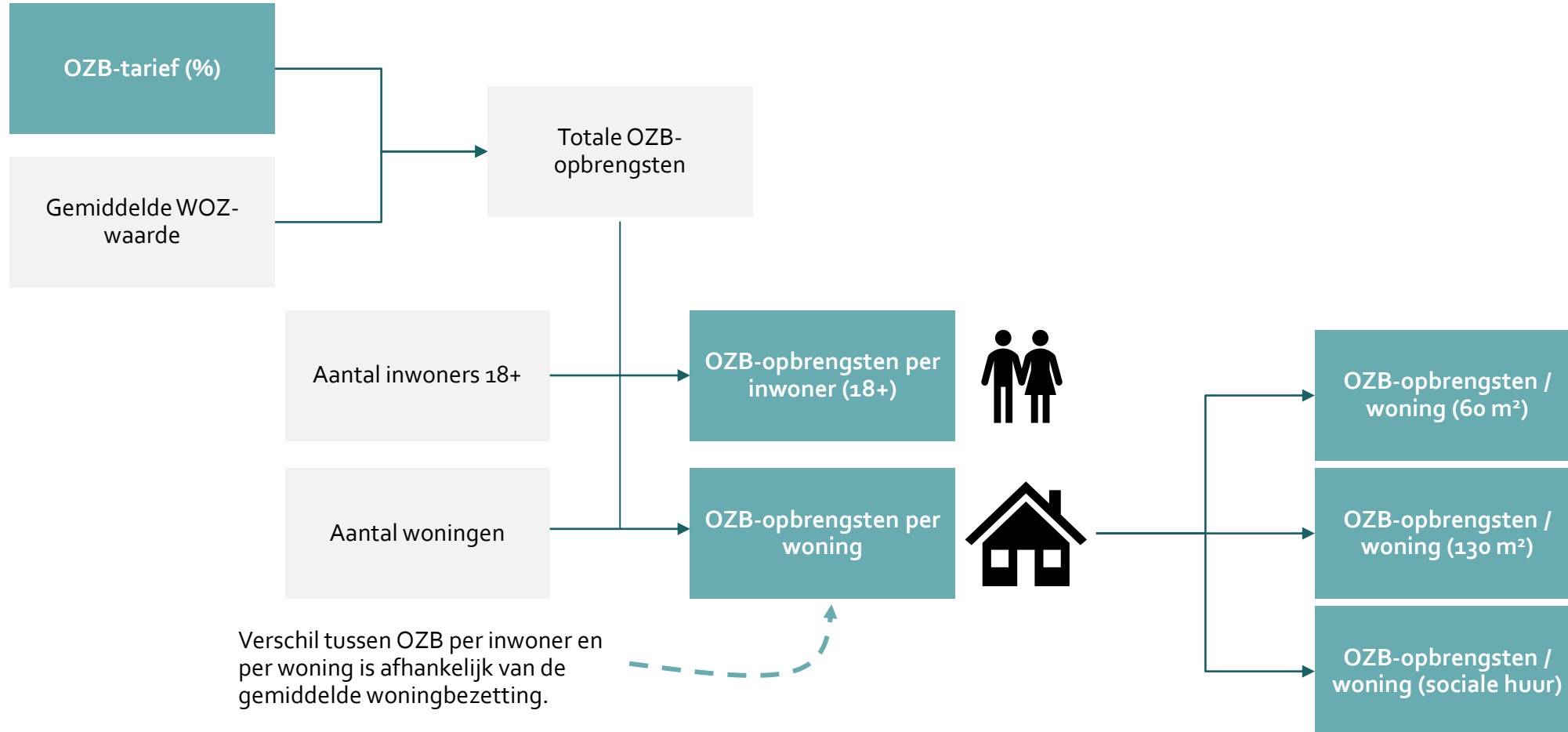


Het OZB-bedrag is afhankelijk van het OZB-tarief en de WOZ-waarde



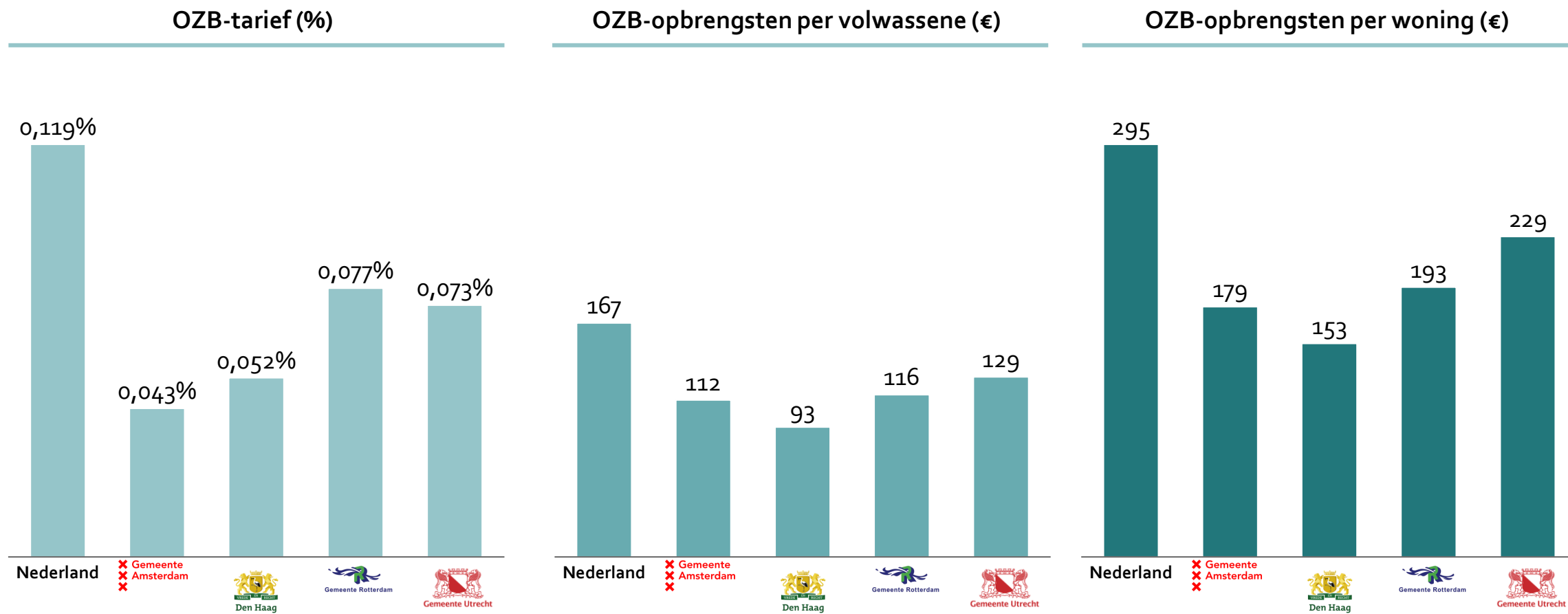
Er zijn verschillende manieren om verschillen in OZB-tarieven van gemeenten te vergelijken

Manieren om OZB-opbrengsten te vergelijken



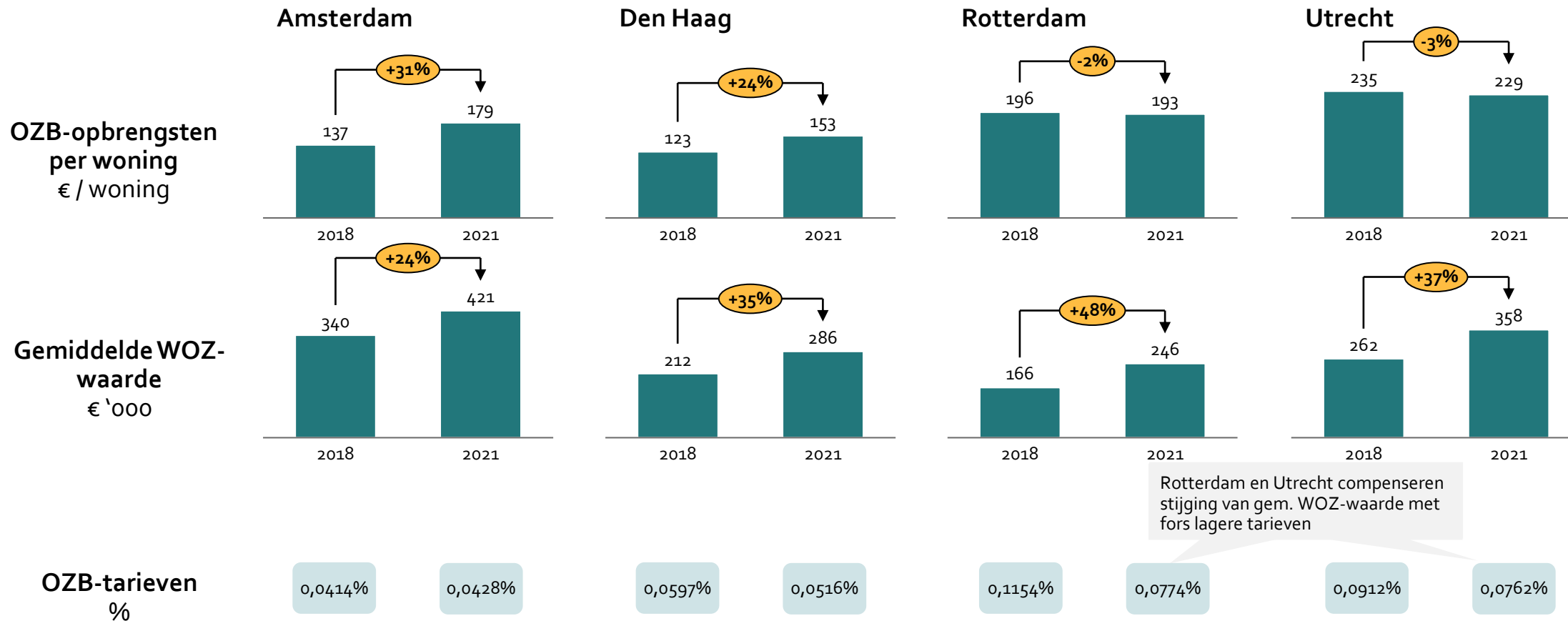
G4 heeft relatief lage OZB-tarieven en -opbrengsten per inwoner

Vergelijking OZB woningen, Nederlands gemiddelde en G4, 2021



Stijging WOZ-waarde is belangrijkste oorzaak toename OZB-lasten (tenzij deze wordt gecompenseerd door lagere tarieven)

OZB-opbrengsten, gemiddelde WOZ-waarde en OZB-tarieven voor woningen, G4, 2018 en 2021



Vergelijking OZB-lasten van appartement 60m2

Voorbeelden OZB-lasten voor eigenaren woningen, 2021

	Gemeente	OZB-tarief		WOZ-waarde ¹		OZB / woning
 <p>Eigenaar woning Appartement, +/- 60 m², centrum binnenstad</p>	 <p>Gemeente Amsterdam</p>	0,0428 %	×	€ 452.000	=	€ 193
	 <p>Den Haag</p>	0,0516 %	×	€ 209.000	=	€ 108
	 <p>Gemeente Rotterdam</p>	0,0774 %	×	€ 184.000	=	€ 142
	 <p>Gemeente Utrecht</p>	0,0725 %	×	€ 351.000	=	€ 254

1. Betreft een mogelijke WOZ-waarde voor een appartement binnenstad 60m2, niet de gemiddelde WOZ voor een huis van deze grootte

Bron: WOZ-waardeloket; COELO, belastingen per gemeente

Vergelijking OZB-lasten van sociale huurwoning

Voorbeelden OZB-bedragen voor eigenaren woningen, 2021

	Stad	OZB-tarief		WOZ-waarde ¹		OZB / woning
 Huurwoningen woningcorporaties		0,0428 %	×	€ 318.000	=	€ 136
		0,0516 %	×	€ 184.000	=	€ 95
		0,0774 %	×	€ 187.000	=	€ 145
		0,0725 %	×	€ 258.000	=	€ 187

1. Betreft gemiddelde WOZ-waarde voor huurwoningen woningcorporaties

Agenda



Uitleg werking



OZB voor woningen



OZB voor niet-woningen



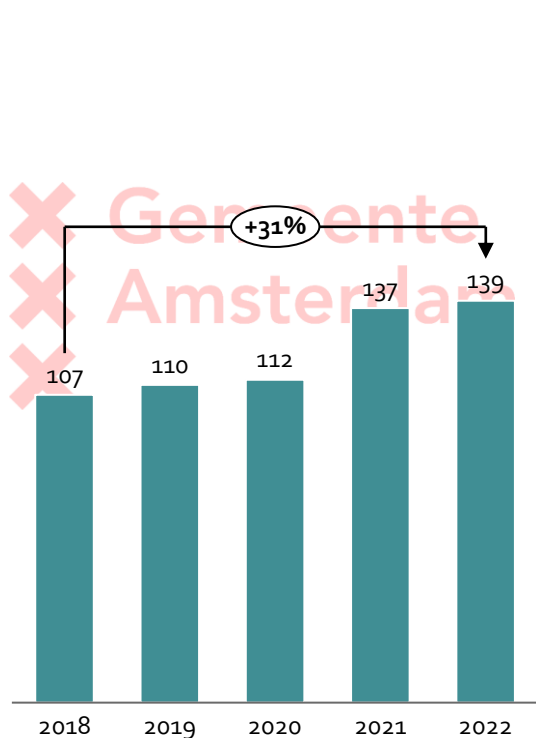
Bijlage

Hoogste absolute opbrengsten in Rotterdam maar sterkere stijgingen in de overige gemeente

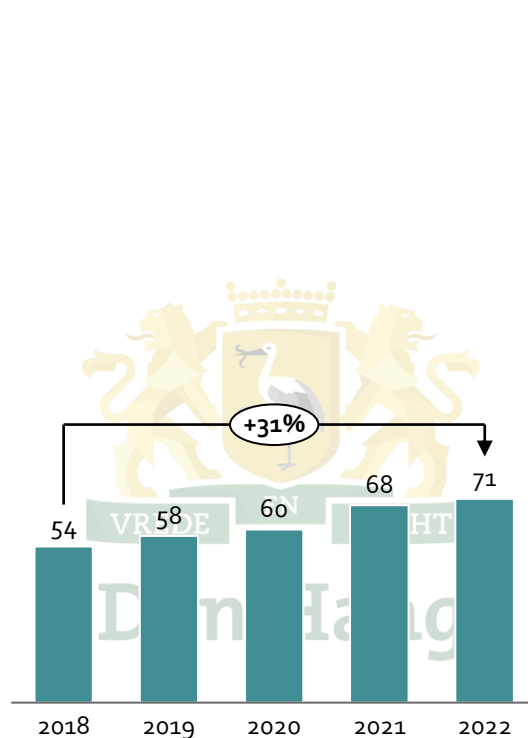
Opbrengsten OZB niet-woningen, G4, 2018 - 2022

€ mln

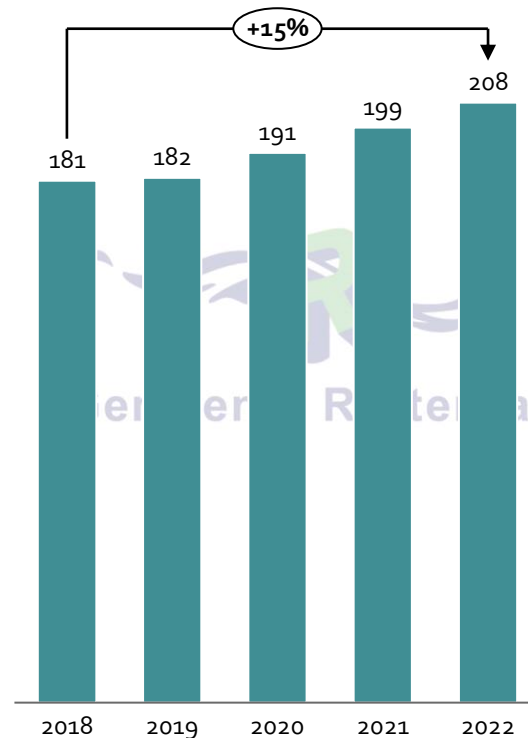
Amsterdam



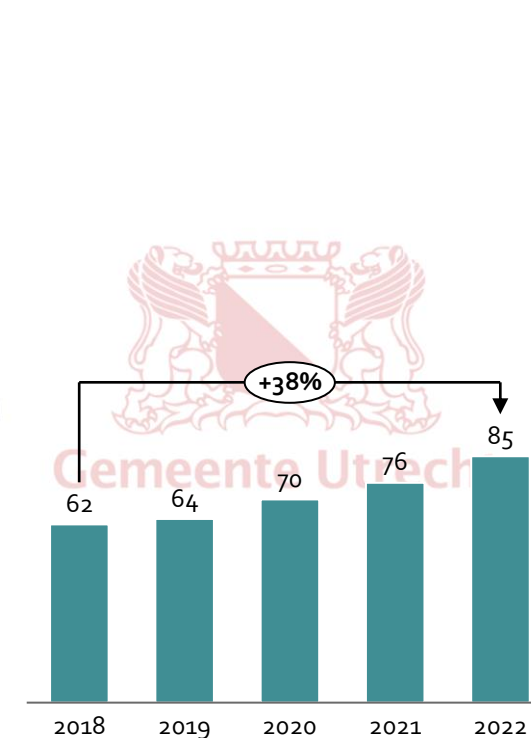
Den Haag



Rotterdam

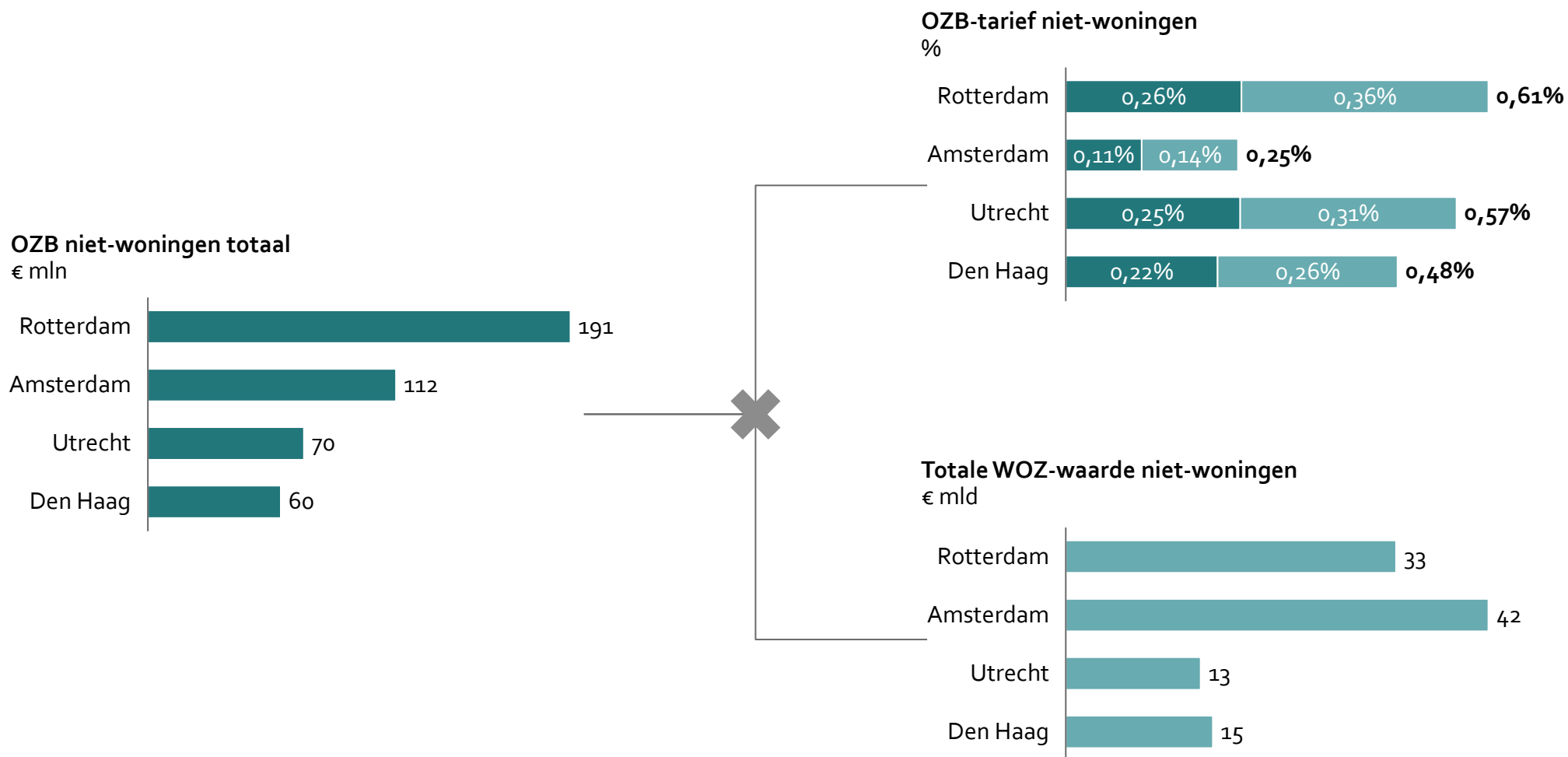


Utrecht



Totaal OZB: Amsterdamse OZB-tarief voor niet-woningen is vrij laag

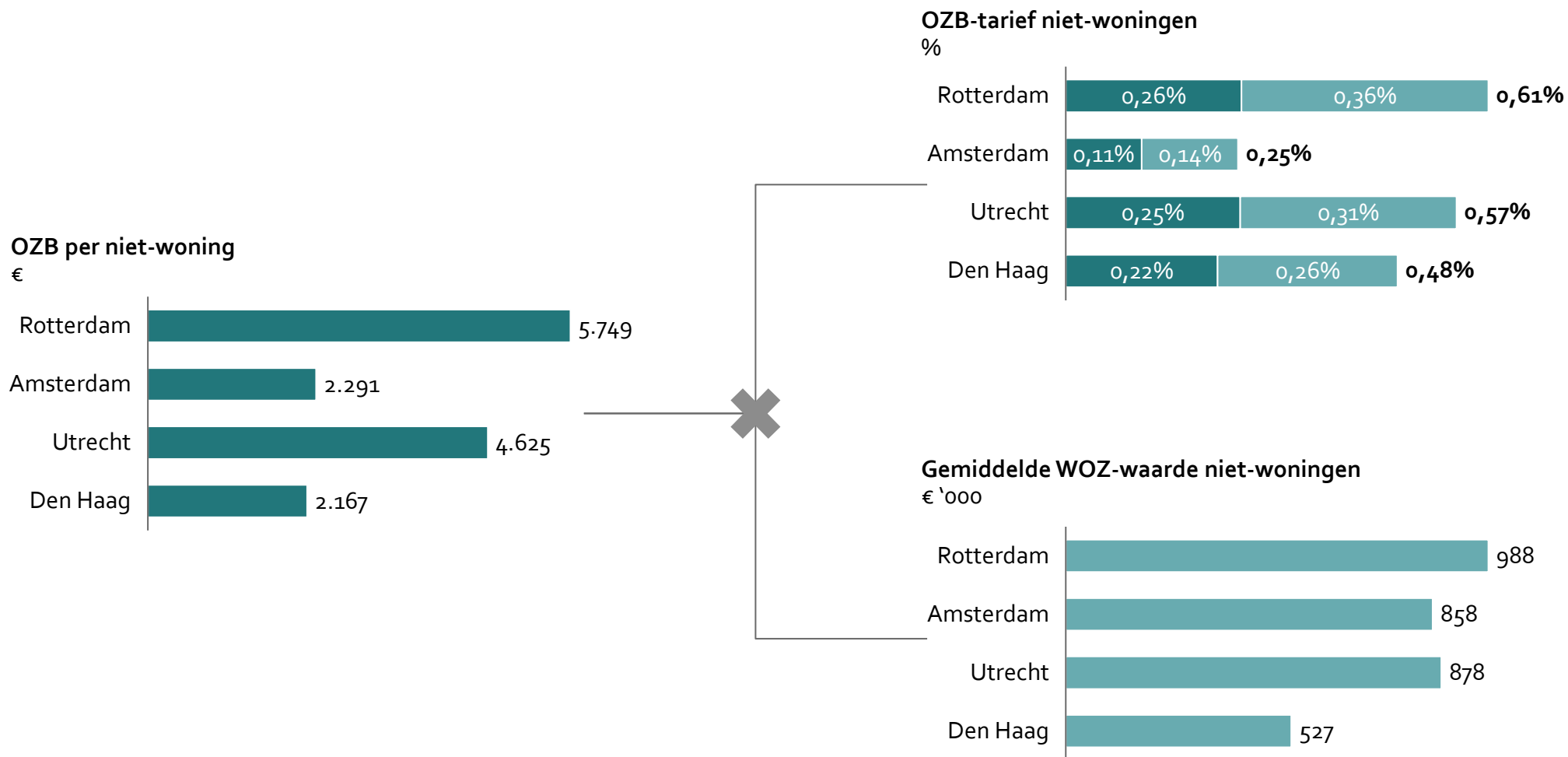
Vergelijking OZB totaal niet-woningen, G4, 2020¹



1. Voor 2021 is WOZ-waarde niet-woningen niet bekend. Daarom worden in deze slide getallen 2020 getoond.

Gemiddelde OZB per niet-woning: Amsterdamse OZB-tarief voor niet-woningen is vrij laag

Vergelijking OZB gemiddeld niet-woningen, G4, 2020¹



1. Voor 2021 is WOZ-waarde niet-woningen niet bekend. Daarom worden in deze slide getallen 2020 getoond.

Bron: CBS Statline, gemeentebegrotingen; heffingen per gemeente (gewijzigd op 3 februari 2022); CBS Statline WOZ van woningen en niet-woningen 1997 – 2020 (gewijzigd op 10 sept. 2020); COELO, belastingen per gemeente; CBS Statline, Voorraad woningen en niet-woningen, eindstand voorraad (gewijzigd 18 februari 2022)

Agenda



Uitleg werking OZB



OZB voor woningen



OZB voor niet-woningen



Bijlage

Bijlage: Ontstaansgeschiedenis OZB

Doel OZB is vergroten van financiële zelfstandigheid van gemeenten

- In 1970 is de OZB in de Gemeentewet opgenomen ter vervanging van de grond-, straat- en personele belasting.
- Doel van invoering OZB was het **verruimen van de financiële zelfstandigheid en het belastinggebied van gemeente.**
- Specifiek beoogt de invoering van de OZB de volgende doelstellingen:
 - Versterking van het rechtstreeks financieel belang van de inwoners van de gemeente bij het beleid van de gemeentelijke bestuursorganen door verruiming van het plaatselijk belastinggebied;
 - het daarin vinden van een aansporing voor de gemeentelijke bestuurders om bij beslissingen omtrent het doen van uitgaven nut en offer nauwgezet tegen elkaar af te wegen;
 - het mogelijk maken oneffenheden in de verdeling van de algemene uitkering op te vangen.
- OZB wordt geheven over objecten en is daarmee een **objectieve belasting**. Daarnaast is OZB een **zakelijke belasting**: er wordt geen rekening gehouden met persoonlijke omstandigheden.
- Zowel het profijt- als draagkrachtbeginsel lijken van toepassing bij de OZB:
 - **Profijtbeginsel**: eigenaren en gebruikers van onroerende zaken hebben baat bij gemeentelijke voorzieningen die vanuit deze belasting kunnen worden betaald.
 - **Draagkrachtbeginsel**: OZB is gekoppeld aan de waarde van een object en er wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaar en gebruiker.

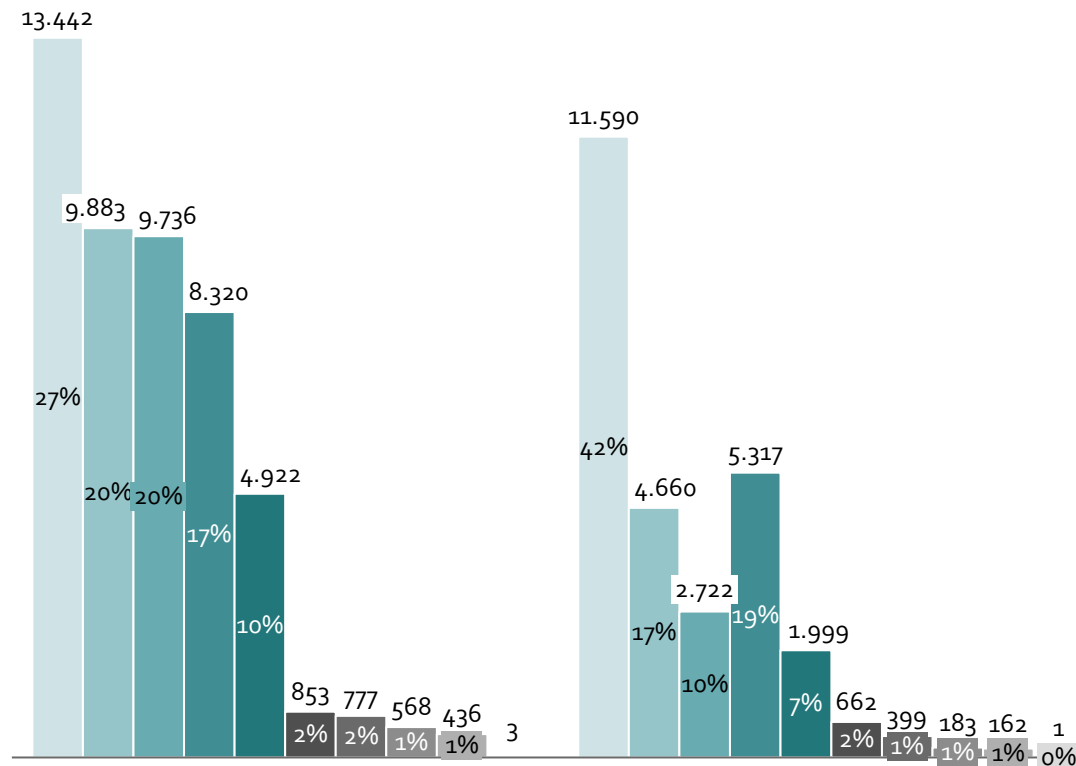
Bijlage: Categorisering niet-woningen

Verdeling van het aantal niet-woningen loopt sterk uiteen

Aantal niet-woningen, G4, 2021

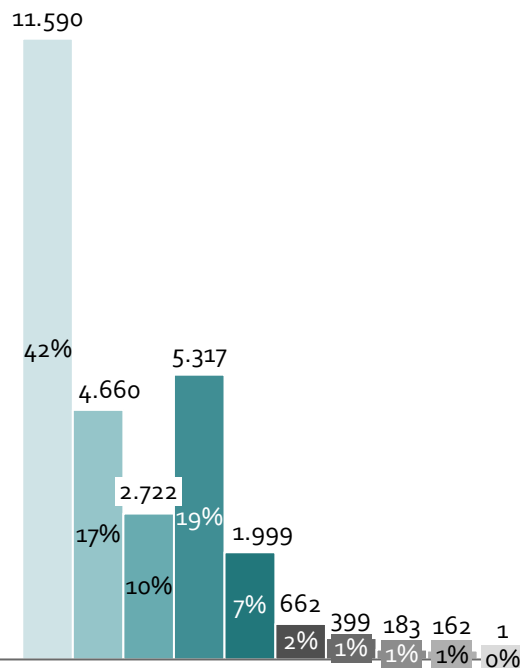
Amsterdam

Totaal: 48.900



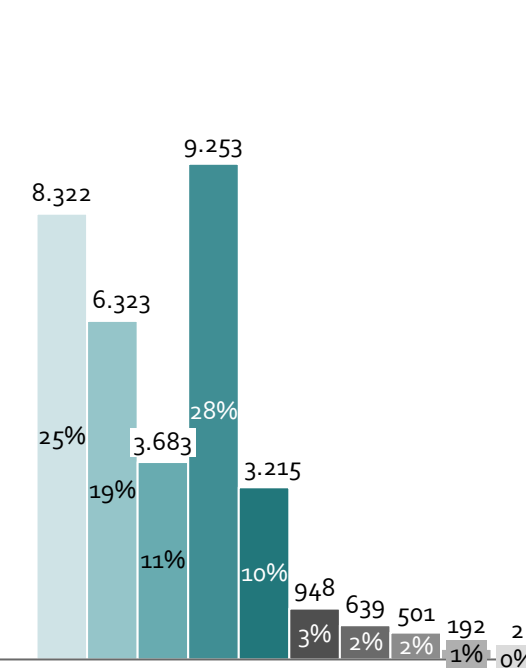
Den Haag

Totaal: 27.700



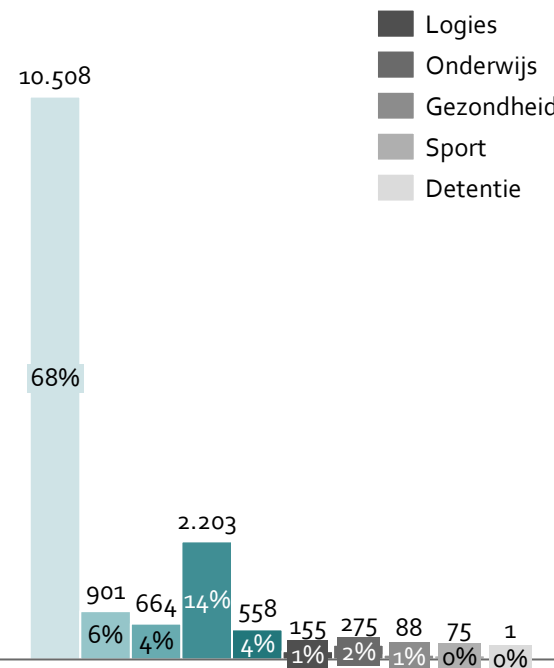
Rotterdam

Totaal: 33.100



Utrecht

Totaal: 15.400



- Overig gebruik of meerdere functies
- Winkel
- Kantoor
- Industrie
- Bijeenkomst
- Logies
- Onderwijs
- Gezondheidszorg
- Sport
- Detentie

It's Public

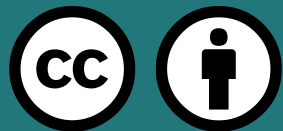
Plantage Middenlaan 62, 1018 DH, Amsterdam
www.itspublic.nl

Voor vragen over deze publicatie:

Kees van der Meeren (kees.vandermeeren@itspublic.nl)
Eva Nivard (eva.nivard@itspublic.nl)

Open source beleid

Gebruik van dit document is vrij, open te delen voor en door iedereen, in lijn met de Creative Commons Attribution 4.0 International License. Een kopie van deze licentie is hier te vinden: <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Gebruikt materiaal in deze publicatie

Voorkant foto: CCO, Micheile, Unsplash