

A close-up photograph of a hand holding a coin, likely a Euro, against a clear blue sky. The coin is held between the thumb and index finger, with the rest of the hand visible above it. The background is a solid, vibrant blue.

Belastingen

Woonlasten huurder en verhuurders ongelijk verdeeld over Nederland

De stijging van de gemeentelijke woonlasten is dit jaar klein. Deze woonlasten zijn niet voor iedereen hetzelfde. Naast de verschillen tussen gemeenten is er verschil in het bedrag dat huurders van woningen betalen en het bedrag dat verhuurders betalen. De gemeentelijke lasten voor verhuurders zijn relatief hoog in het noordoosten van Nederland terwijl huurders hier juist relatief weinig betalen. Dit blijkt uit de Atlas van de lokale lasten 2010 die recent is verschenen. Die Atlas besteedt dit jaar speciaal aandacht aan de mogelijkheden die gemeenteraadsleden hebben om invloed uit te oefenen op het lokale belastingbeleid. Dit om nieuw aangetreden raadsleden op weg te helpen.

M.A. Allers, C. Hoeben, J. Bolt en L.A. Toolsema



Belastingen

De gemeentelijke woonlasten bestaan uit de ozb, de reinigingsheffing (afvalstoffenheffing of reinigingsrecht) en de rioolheffing, minus een eventuele heffingskorting. Gemiddeld betaalt een meerpersoonshuishouden dit jaar 659 euro aan gemeentelijke woonlasten.¹ Dit is 8,54 euro (1,3%) meer dan diezelfde heffingen de burger vorig jaar kostten. Ter vergelijking: de inflatie bedraagt dit jaar naar verwachting 1%. De stijging van de woonlasten wordt vooral veroorzaakt door de stijging van de rioolheffing (5,37 euro), gevolgd door de ozb (3,02 euro) en de reinigingsheffing (61 cent). De gemiddeld uitgekeerde heffingskorting blijft nagenoeg gelijk. Eenpersoonshuishoudens betalen gemiddeld 589 euro, dat is een stijging van 8 euro (1,4%) ten opzichte van 2009.

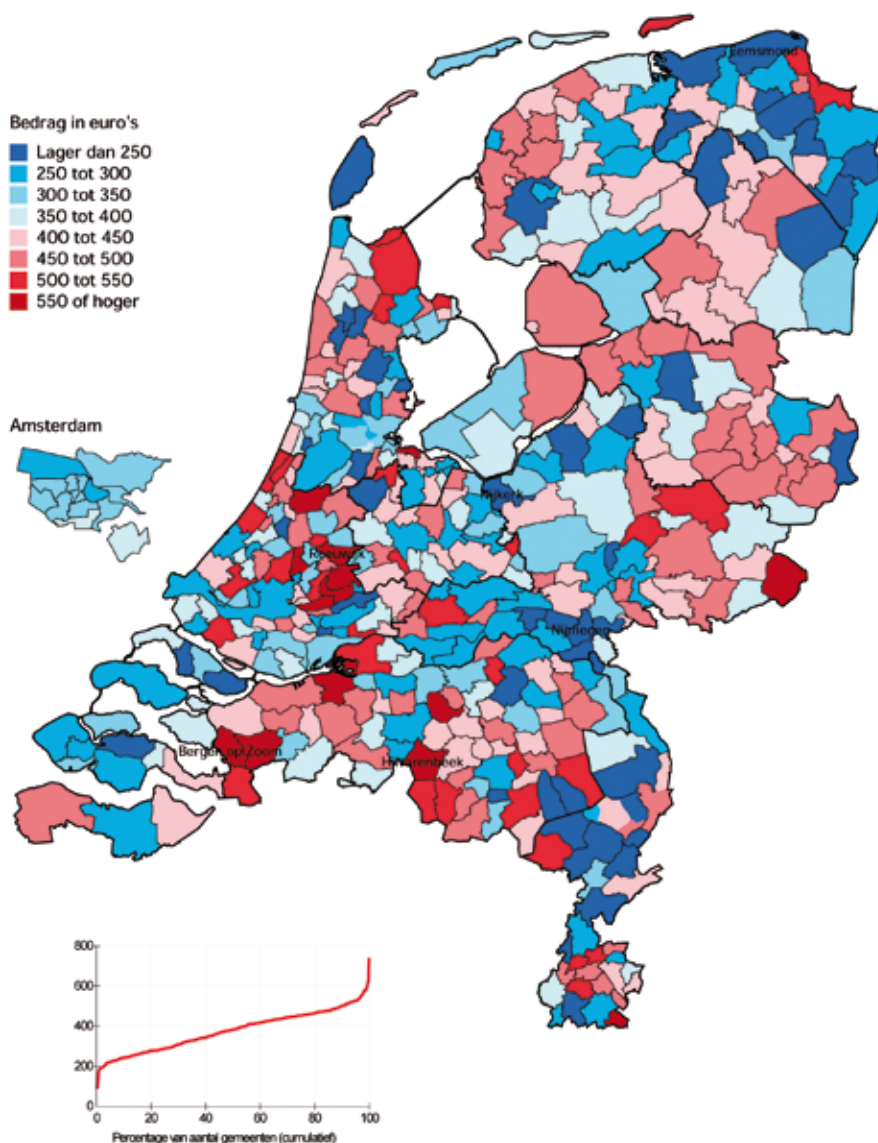
Verdeling huurders en verhuurders

De totale gemeentelijke woonlasten laten niet zien wat huurders van woningen kwijt zijn en wat verhuurders betalen. Huurders betalen in alle gemeenten een reinigingsheffing en in veel gemeenten ook een rioolheffing. In enkele gemeenten komen zij in aanmerking voor een heffingskorting. Huurders hebben de laagste woonlasten (94 euro) in Nijmegen, en de hoogste (736 euro) in Reeuwijk. Gemiddeld bedragen de lasten voor huurders 359 euro.²

Op de kaarten is te zien dat er aanzienlijke verschillen bestaan in de bedragen die huurders betalen aan hun gemeente.

Op de kaarten is te zien dat er aanzienlijke verschillen bestaan in de bedragen die huurders betalen aan hun gemeente. De lasten voor huurders zijn opvallend laag in het noordoosten van Nederland. Tegelijk geldt dat verhuurders in dit deel van het land juist hoge lasten hebben. Verhuurders betalen in alle gemeenten ozb, en in veel gemeenten ook een rioolheffing. De woonlasten voor de verhuurder bedragen gemiddeld 211 euro. Ze zijn het hoogst in Pekela (466 euro) en het laagst in Koggenland (48 euro).

Woonlasten huurder



Overigens zullen verhuurders vaak proberen de door hen betaalde belastingen zoveel mogelijk door te berekenen aan hun huurders, door een hogere huur te vragen. Omdat huren niet ongelimiteerd kunnen worden verhoogd is dit echter niet altijd mogelijk. Dit maakt verhuurders – vaak woningcorporaties – wat betreft hun uitgaven afhankelijk van gemeenten. Welke tarieven liggen hier aan ten grondslag en in welke mate zijn deze gestegen van 2009 op 2010?

Ozb

De ozb wordt betaald door eigenaren van woningen (waaronder verhuurders) en eigenaren en gebruikers van niet-woningen (bedrijven). Het is de belangrijkste bron van eigen inkomsten voor de meeste gemeenten. Het ozb-tarief is sinds 2009 een percentage van de woz-waarde. In 2010 wordt de waarde in peiljaar 2009 als grondslag voor de ozb gebruikt. Vorig jaar was dit 2008. De waarde van woningen is hierdoor gemiddeld 0,3% gestegen. In 171 gemeenten daalt de gemiddelde woning in

waarde. Gemeenten passen de ozb-tarieven aan de waardeontwikkeling aan. Om een gelijke opbrengst te krijgen worden de tarieven bij stijgende woz-waarden naar beneden bijgesteld en bij dalende woz-waarden naar boven.

Het tarief voor eigenaren van woningen loopt uiteen van 0,0328% in Koggenland tot 0,1811% in Appingedam. In 64% van de gemeenten ligt het tarief tussen 0,0800% en 0,1200%. Het gemiddelde ozb-tarief voor eigenaren van woningen bedraagt 0,0943%, 1,3% hoger dan vorig jaar (gecorrigeerd voor de waardestijging). Ter vergelijking: het eigenwoningforfait komt gemiddeld overeen met een tarief van 0,2310% van de woz-waarde.

Uitgaande van de gemiddelde woz-waarde van woningen in 2010 betaalt een huishouden gemiddeld 224 euro voor de ozb.

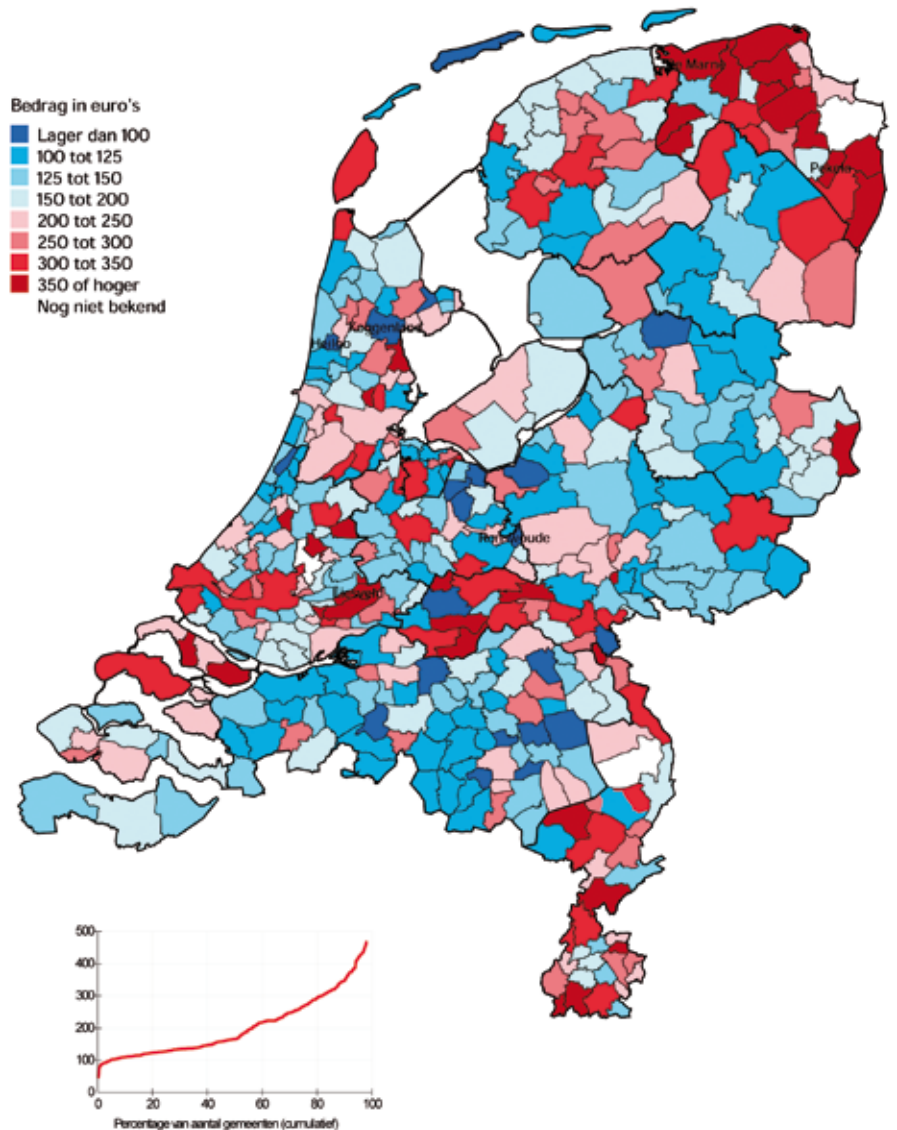
Uitgaande van de gemiddelde woz-waarde van woningen in 2010 betaalt een huishouden gemiddeld 224 euro voor de ozb. Dat is 1,4% meer dan in 2009. In 64% van de gemeenten ligt de gemiddelde aanslag tussen 200 euro en 300 euro. Uitschieters zijn Koggenland met 90 euro en Blaricum waar men 737 euro betaalt. De woningen in de laatste gemeente zijn naar verhouding duur.

Rioolheffing

Vanaf 2010 is het rioolrecht in alle gemeenten vervangen door een rioolheffing. Omdat het rioolrecht een retributie was konden alleen diensten worden bekostigd die de individuele belastingplichtige ten goede komen. Omdat gemeenten steeds meer taken hebben gekregen op het gebied van waterbeheersing is in 2008 en 2009 het rioolrecht geleidelijk vervangen door een rioolheffing. De rioolheffing is een bestemmingsheffing waarmee niet alleen de riolering maar ook de verwerking van hemelwater en het grondwaterbeheer kan worden bekostigd.

Gemeenten kunnen, net als vóór 2010, zelf kiezen of zij de gebruiker van een woning (waaronder huurders), eigenaren van

Woonlasten verhuurder



woningen (waaronder verhuurders) of beide een aanslag opleggen. Eén gemeente, Terneuzen, kent geen rioolheffing. 36% van de bevolking woont in een gemeente met alleen een eigenarenheffing, 43% in een gemeente met alleen een gebruikersheffing en 21% van de bevolking in een gemeente met zowel een gebruikers- als een eigenarenheffing.

De eigenarenheffing varieert van 25 euro in Sint-Anthonis tot 392 euro in Graafstroom, en de gebruikersheffing voor een meerpersoonshuishouden van 21 euro in

Veenendaal tot 442 euro in Reeuwijk. Gemiddeld betaalt een meerpersoonshuishouden 165 euro. Een eenpersoonshuishouden betaalt gemiddeld 13 euro minder. De gemiddelde rioolheffing voor een meerpersoonshuishouden is in 2010 3,2% hoger dan in 2009. Van de gemeentelijke woonlasten is de stijging van deze heffing dit jaar het sterkst. Toch is de stijging beduidend lager dan in voorgaande jaren toen de rioolheffing jaarlijks gemiddeld met vijf tot zeven procent steeg.

Belastingen

Reinigingsheffing

De reinigingsheffing wordt betaald door gebruikers van woningen, waaronder de huurders. Voor zowel een- als meerpersoonshuishoudens is het tarief het laagst in de gemeente Eemsmond (12 euro voor een eenpersoonshuishouden en 24 euro voor een meerpersoonshuishouden). Deze gemeente dekt een groot deel van de kosten van afvalinzameling en -verwijdering uit de algemene middelen, waardoor het tarief van de reinigingsheffing in vergelijking met andere gemeenten laag is. Eenpersoonshuishoudens betalen het hoogste bedrag in Spijkenisse (365 euro), meerpersoonshuishoudens in Noordwijk (379 euro).

Gemiddeld betaalt een meerpersoonshuishouden 271 euro en een eenpersoonshuishouden 213 euro.

Gemiddeld betaalt een meerpersoonshuishouden 271 euro en een eenpersoonshuishouden 213 euro. Het bedrag dat een meerpersoonshuishouden betaalt, stijgt daarmee gemiddeld slechts 0,2%, minder dus dan de inflatie. De stijging van de reinigingsheffing is nu al een aantal jaar beperkt. Hier zijn verschillende redenen voor. De tarieven kunnen bijvoorbeeld dalen omdat de gemeente een nieuw contract heeft afgesloten voor de verwerking van afval met gunstigere voorwaarden. Maar ook bij bestaande contracten blijken er soms voordelen te zijn: de afvalverwerker kan bijvoorbeeld lagere tarieven in rekening brengen, of de gemeente kan efficiënter zijn gaan werken.³

In de media duiken met enige regelmaat berichten op dat de reinigingsheffing wel moet dalen omdat gemeenten een vergoeding ontvangen uit een afvalfonds. Dit afvalfonds is opgezet om gemeenten tegemoet te komen in de kosten die zij maken bij het verzamelen van verpakkingsmateriaal. Sinds 2006 zijn producenten verantwoordelijk voor de inzameling en het hergebruik hiervan. Gemeenten blijven echter de inzameling uitvoeren. Begin 2009 werd bekend welk bedrag gemeenten zouden ontvangen uit het afvalfonds. Het was op dat moment niet

meer mogelijk om deze tegemoetkoming mee te nemen bij het vaststellen van de tarieven aangezien dit eind 2008 al was gebeurd. Bij de vaststelling van de tarieven in 2010 was het beter mogelijk om hier rekening mee te houden. Dit betekent echter niet dat alle gemeenten het tarief naar beneden bijstellen door de uitkering uit het fonds. Gemeenten mogen de uitkering ook gebruiken om nieuwe uitgaven te bekostigen, zoals bijvoorbeeld de bouw van ondergrondse containers.

Het is opvallend dat gemeenten aan de vooravond van een grote bezuinigingsoperatie, en ondanks financiële stroppen als gevolg van de recessie,⁴ hun belastingen nauwelijks laten stijgen. Hierop lijkt één uitzondering te bestaan: het gemiddelde tarief van de toeristenbelasting stijgt met 20%. Bij nadere beschouwing komt dit echter doordat Rotterdam dit jaar een toeristenbelasting invoert. Bij de gemeenten die al een toeristenbelasting hadden steeg het gemiddelde tarief met 4%.

Noten:

- 1 Berekend op basis van de gemiddelde woz-waarde van woningen per gemeente.
- 2 Omdat de woz-waarde van huurwoningen vaak lager zal zijn dan de gemiddelde woz-waarde in een gemeente is hier uitgegaan van een woz-waarde van 146.000 euro. Dat is 60% van de gemiddelde woz-waarde van woningen in Nederland.
- 3 Zie C. Hoeben 2009, Achtergrond tariefontwikkeling reinigingsheffingen 2009, COELO-rapport 09-3.
- 4 Zie M.A. Allers en J. Bolt, Financiële gevolgen van de recessie voor de eigen inkomsten en uitgaven van gemeenten, COELO-rapport 10-02, 2010.