



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit economie
 en bedrijfskunde

COELO

Woonlastenmonitor

2008

© COELO, Groningen 2008

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

Woonlastenmonitor 2008

Duidelijkheid over woonlasten

Eigenwoningbezitters zijn jaarlijks gemiddeld een groot deel van hun besteedbare inkomen kwijt aan woonlasten. Geen wonder dat de stijging van die woonlasten ieder jaar veel aandacht trekt. Maar hoe groot is die stijging precies? Na de jaarwisseling trekt telkens een stoet aan cijfers aan de burger voorbij, zodat het moeilijk is het overzicht te houden. Deze Woonlastenmonitor geeft een totaalbeeld.

Soorten woonlasten

Woonlasten zijn er in soorten en maten. Om te beginnen is er natuurlijk de woning zelf. Die kan met eigen geld zijn gefinancierd, of, zoals meestal, met een hypothecaire lening. Ongeveer de helft van de woonlasten bestaat uit hypotheeklasten. In dit onderzoek focussen we echter op de bijkomende woonlasten. Het gaat hier om een breed scala, van de energierekening tot de onroerendezaakbelasting (OZB). De Woonlastenmonitor geeft per onderdeel aan hoeveel de bijkomende woonlasten zijn gestegen. Ook laten we zien welke lasten een relatief groot gewicht hebben en welke niet.

Gemiddeld huishouden

Iedereen heeft weer andere woonlasten. Dat hangt niet alleen af van de gezinssituatie, maar ook van bijvoorbeeld de lokatie. Om door de bomen het bos te blijven zien gaan wij uit van een gemiddeld huishouden met een hypotheekgefinancierde eigen woning. We gaan uit van gemiddelde tarieven, gemiddeld energieverbruik, een gemiddelde woning, enzovoort.

In euro's en als percentage van het inkomen

Woonlasten moeten worden betaald uit het inkomen. Daarom worden woonlastenstijgingen niet alleen in euro's gepresenteerd, maar ook als percentage van het gemiddelde besteedbare inkomen. Zo is in één oogopslag te zien welk beslag de woonlastenstijgingen leggen op de koopkracht van het gemiddelde huishouden.

Trends

Woonlasten zijn niet van vandaag of gisteren. Daarom laten we niet alleen de veranderingen van dit moment zien, maar ook de ontwikkeling in de afgelopen jaren.

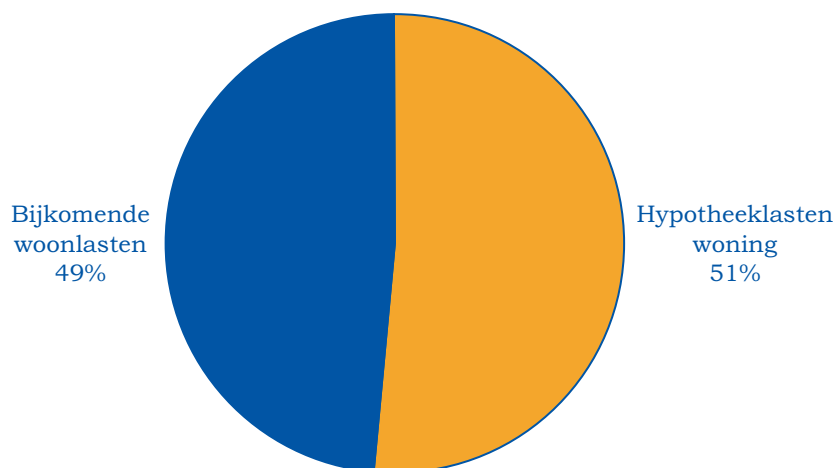
Betrouwbare bron

De Woonlastenmonitor wordt opgesteld door COELO, een onafhankelijk onderzoeksinstituut verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen, in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Voor deze monitor is gebruik gemaakt van gegevens van COELO, SenterNovem, Nibud, CPB, CBS, Kadaster en DNB.

1 Hypotheeklasten belangrijkste component woonlasten

Hypotheeklasten maken net iets meer dan de helft uit van de woonlasten. Bij een gemiddelde hypotheekschuld gaat het om 51 procent van de totale woonlasten. Verschillen in woningprijzen vormen de belangrijkste reden waarom woonlasten tussen huishoudens verschillen. Regionale variatie in belastingtarieven speelt een veel kleinere rol. Het maakt voor de woonlasten bijvoorbeeld veel uit wanneer het huis is aangekocht. Het gemiddelde huis is de afgelopen jaren immers aanzienlijk in waarde gestegen.

Aandeel hypotheeklasten in totale woonlasten

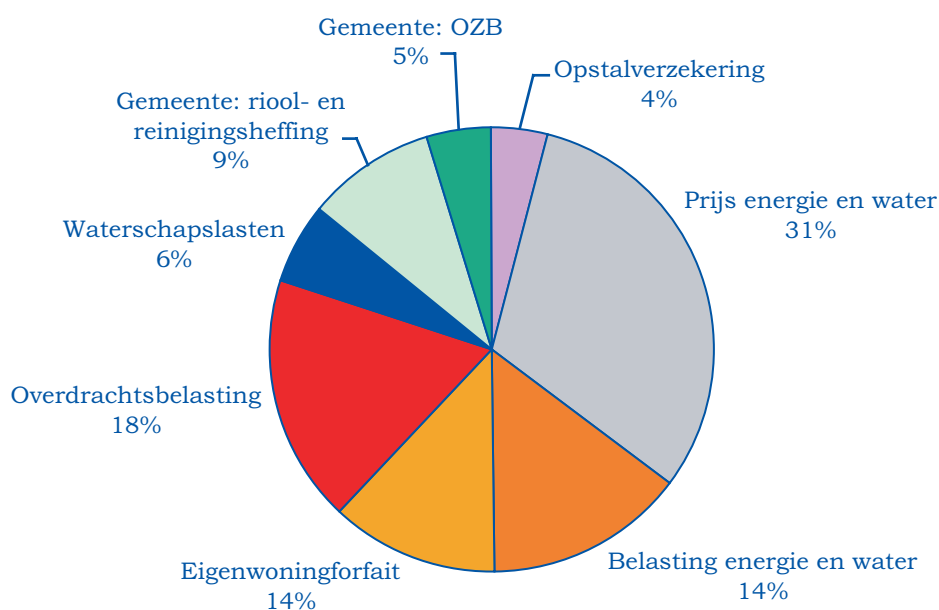


2 Bijkomende woonlasten: voor een derde energie en water

Naast de hypotheeklasten kent de huiseigenaar tal van bijkomende woonlasten. Bij elkaar gaat het in 2008 voor een gemiddeld huishouden om 4.423 euro. Energie en water nemen ongeveer een derde van de bijkomende woonlasten voor hun rekening. De opstalverzekering is goed voor vier procent. De overige bijkomende woonlasten zijn belastingen.

De belangrijkste woonbelastingen worden door het Rijk opgelegd. Belastingen op energie en water, het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting maken samen 45 procent uit van de bijkomende woonlasten. Waterschapslasten zijn goed voor 6 procent, en gemeentelijke belastingen voor 14 procent.

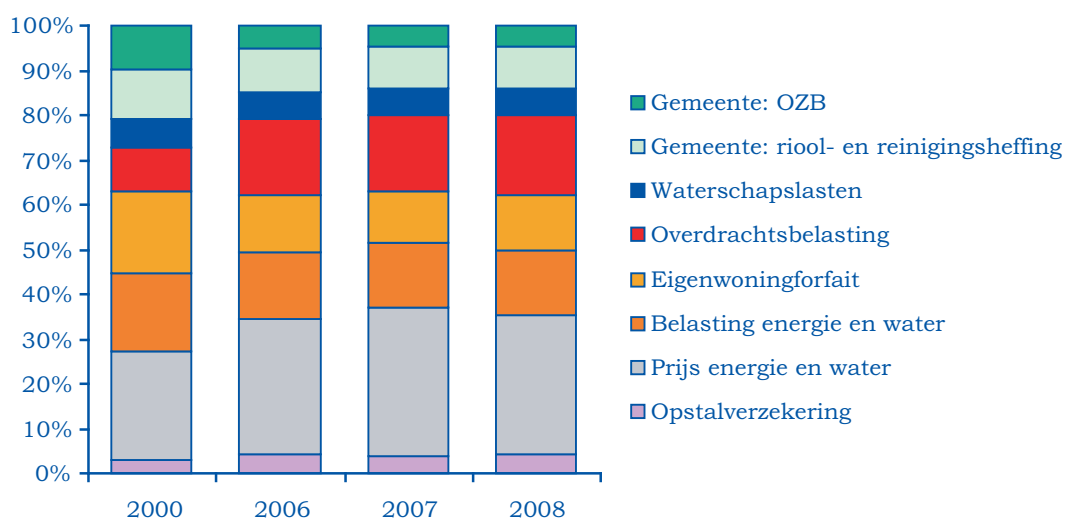
Componenten van de bijkomende woonlasten



3 Bijkomende woonlasten: aandeel gemeenten loopt terug

Binnen de bijkomende woonlasten neemt de afgelopen jaren het aandeel van de energie- en waterlasten flink toe, van 24 procent in 2000 tot 31 procent in 2008. Het aandeel van de rijksbelastingen (rond de 45 procent) en dat van de waterschappen (circa 6 procent) blijft vrijwel gelijk, terwijl dat van de gemeenten is teruggelopen van 21 procent naar 14 procent.

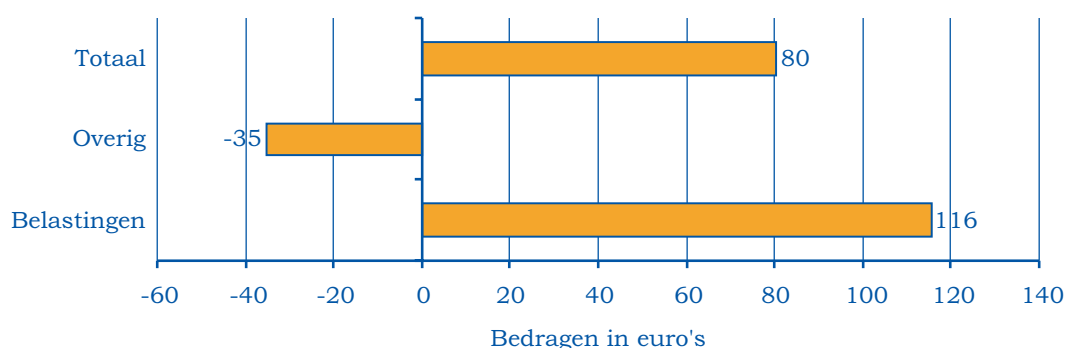
Bijkomende woonlasten: samenstelling verandert



4 Bijkomende woonlasten stijgen dit jaar 80 euro per huishouden

De bijkomende woonlasten stijgen dit jaar voor een gemiddeld huishouden met 80 euro (0,3 procent van het inkomen). Deze stijging wordt volledig veroorzaakt door hogere belastingen. Woongerelateerde belastingen stijgen met 116 euro. Dat is 0,4 procent van het inkomen. De overige bijkomende woonlasten dalen met 35 euro per huishouden.

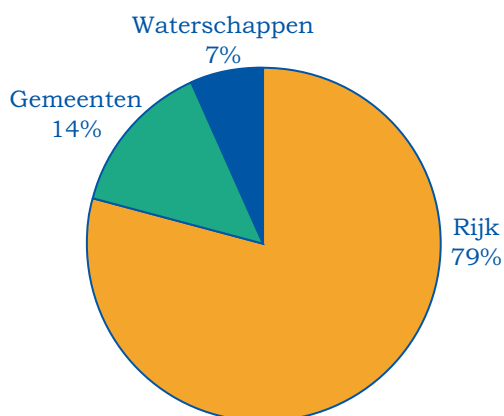
Bijkomende woonlasten: belastingen stijgen, rest daalt



5 Hogere woonbelasting vooral naar rijksoverheid

De extra belasting wordt voor het leeuwendeel (79 procent) aan de rijksoverheid betaald. Gemeenten nemen 14 procent voor hun rekening, waterschappen 7 procent.

Aan wie betaalt de eigenaar-bewoner de extra belasting?



6 Wat veroorzaakt stijging bijkomende woonlasten?

Wat veroorzaakt nu de stijging van de bijkomende woonlasten van in totaal 80 euro? Veruit de belangrijkste componenten van de woonlastenstijging zijn rijksbelastingen. De overdrachtsbelasting stijgt met 56 euro (0,2 procent van het inkomen) en het eigenwoningforfait met 38 euro (0,1 procent van het inkomen). Andere bijkomende woonlasten stijgen minder, of dalen zelfs.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting is alleen verschuldigd bij aankoop van een woning. Jaarlijks wordt zo'n 5,6 procent van de koopwoningen verkocht. Daarom nemen we in de bijkomende woonlasten 5,6 procent mee van de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij verkoop van een woning met een gemiddelde waarde. Dan nog is de stijging van de overdrachtsbelasting het belangrijkste onderdeel van de woonlastenstijging. Dat komt doordat woningprijzen stijgen, terwijl het belastingtarief niet naar beneden wordt aangepast. Dat doen gemeenten bij de OZB wel.

Eigenwoningforfait

De tweede grote stijger is het eigenwoningforfait. Wie een eigen huis heeft, moet een percentage van de waarde daarvan optellen bij het inkomen waarover belasting wordt betaald. Huizen werden duurder, maar het bijtellingspercentage is niet verlaagd. Vandaar dat het eigenwoningforfait de gemiddelde eigenaar-bewoner dit jaar 38 euro meer kost.

Opstalverzekering

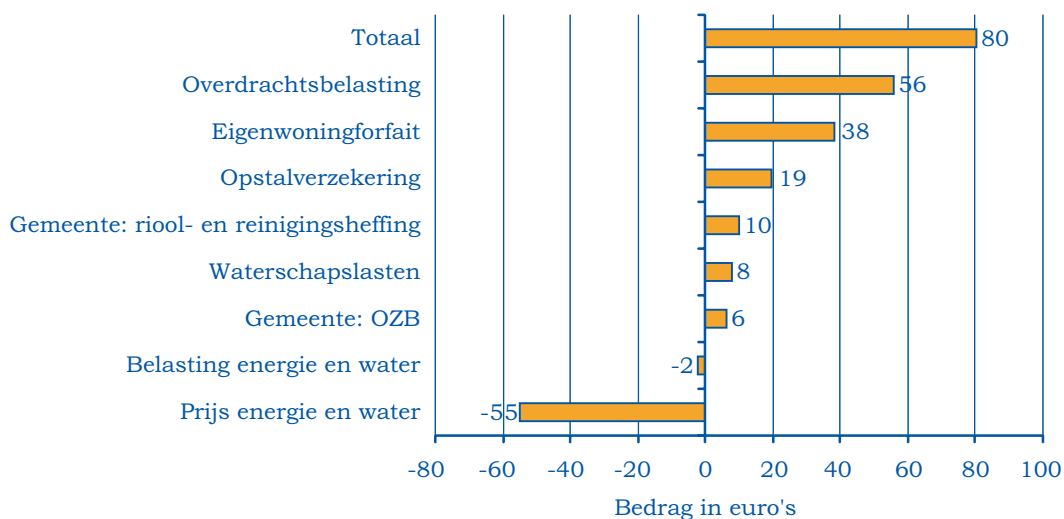
De opstalverzekering is 19 euro (0,07 procent van het inkomen) duurder geworden. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning als gevolg van bijvoorbeeld brand, storm en inbraak.

Riool- en reinigingsheffing

Gemeenten hebben dit jaar gemiddeld 10 euro per huishouden (0,03 procent van het inkomen) meer nodig voor de riolering en om huisvuil in te zamelen en te verwerken. Vooral de kosten van de riolering nemen toe. Oude buizen moeten worden vervangen, en gemeenten

krijgen meer taken op het gebied van het waterbeheer. Huisvuil kost de burger nauwelijks meer dan vorig jaar. Sommige gemeenten verlagen het tarief hiervoor omdat ze minder kosten maken.

Bijkomende woonlasten: stijging per onderdeel



Waterschapslasten

De waterschappen vragen 8 euro per huishouden (0,03 procent van het inkomen) meer dan vorig jaar voor onder meer het zuiveren van afvalwater, het onderhoud van de dijken en het wegpompen van overtollig water.

OZB

Van de bijkomende woonlasten stijgt de OZB het minst: voor een gemiddeld huishouden met 6 euro (0,02 procent van het inkomen). De huizenprijzen stijgen wel flink, maar gemeenten verlagen doorgaans hun tarieven om daarvoor te compenseren. De opbrengst van de OZB wordt door gemeenten gebruikt voor de financiering van hun werkzaamheden. Die liggen op allerlei terreinen, van wegonderhoud tot straatverlichting, en van groenvoorziening tot sociaal beleid.

Energie en water

Aan energie en water is de eigenwoningbezitter dit jaar 55 euro minder kwijt, en ook de belasting op die producten neemt licht af (2 euro). Dit komt vooral doordat water goedkoper is geworden. Waterleidingbedrijven werken efficiënter. Ook daalt het gemiddelde gasverbruik gestaag. Nieuwe woningen zijn steeds beter zijn geïsoleerd, en zijn vaak uitgerust met een hoogrendementsketel.

Bijlage: begrippen en uitgangspunten

Woonlasten bestaan uit de hypotheeklasten en de bijkomende woonlasten.

Hypotheeklasten

De hypotheeklasten worden berekend op basis van de gemiddelde hypotheekrentevoet en de gemiddelde uitstaande hypotheekschuld. Bovendien wordt rekening gehouden met de aftrekbaarheid voor de inkomstenbelasting, waarbij we uitgaan van het 42%-tarief. Aan hypotheek gekoppelde levensverzekeringen blijven buiten beschouwing.

Bijkomende woonlasten

Bijkomende woonlasten zijn aan het wonen verbonden kosten die naast de hypotheeklasten komen. We beperken ons hierbij tot enkele belangrijke posten die betrekking hebben op verzekering, energie, water en diverse belastingen. Onderhoud, afschrijving en waardeontwikkeling van de woning blijven buiten beschouwing.

Opstalverzekering

Op basis van de gemiddelde woningwaarde en een gemiddeld tarief voor een verzekering exclusief glasdekking.

Prijs energie en water

Elektriciteit: vastrecht en verbruikskosten bij gemiddeld tarief en gemiddeld elektriciteitsverbruik voor een huishouden.

Gas: vastrecht en verbruikskosten bij gemiddeld tarief en gemiddeld gasverbruik.

Water: vastrecht en verbruikskosten bij gemiddeld tarief en gemiddeld waterverbruik voor een huishouden van drie personen.

Belasting op energie en water

Energiebelasting, belasting op grondwater, belasting op leidingwater en BTW behorende bij het hierboven beschreven verbruik.

Eigenwoningforfait

Bedrag aan inkomstenbelasting dat is verschuldigd over het (fictieve) inkomen uit de eigen woning, bij een gemiddeld inkomen, een woning met een gemiddelde waarde en een beroep op de hypotheekrenteaftrek.

Overdrachtsbelasting

Jaarlijks wordt doorgaans zo'n 5,6 procent van de koopwoningen verkocht. Daarom nemen we 5,6 procent van de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij verkoop van een woning met een gemiddelde waarde.

Waterschapslasten

Ingezetenenheffing, verontreinigingsheffing voor een meerpersoons-huishouden en omslag gebouwd uitgaande van een woning met een gemiddelde waarde.

Gemeente: riool- en reinigingsheffing

Rioolrecht of rioolheffing voor een meerpersoonshuishouden, een huishouden met een gemiddeld waterverbruik of een woning met gemiddelde waarde. Afvalstoffenheffing of reinigingsrecht voor een meerpersoonshuishouden of een huishouden met een gemiddeld afvalaanbod. Naar inwoners gewogen gemiddelde van gemeentelijke tarieven.

Gemeente: OZB

Bedrag voor een woning met een gemiddelde waarde. Naar inwoners gewogen gemiddelde van gemeentelijke tarieven.