



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit economie
 en bedrijfskunde

COELO

Woonlastenmonitor

2009

© COELO, Groningen 2009

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 2009

Duidelijkheid over woonlasten

Eigenwoningbezitters zijn een groot deel van hun besteedbare inkomen kwijt aan woonlasten. Geen wonder dat de stijging van die woonlasten jaarlijks 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 hoe hoog de bijkomende woonlasten zijn en hoeveel deze 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.

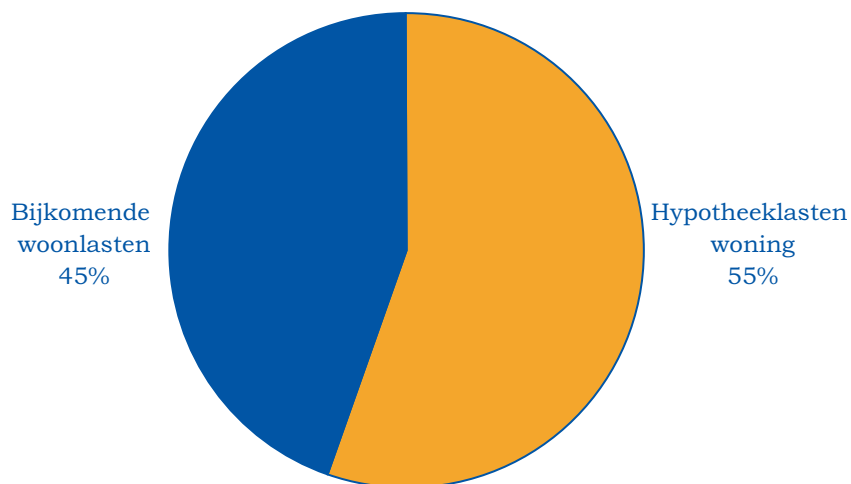
Betrouwbare bron

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 meer dan de helft uit van de woonlasten. Gemiddeld gaat het om 55 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 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



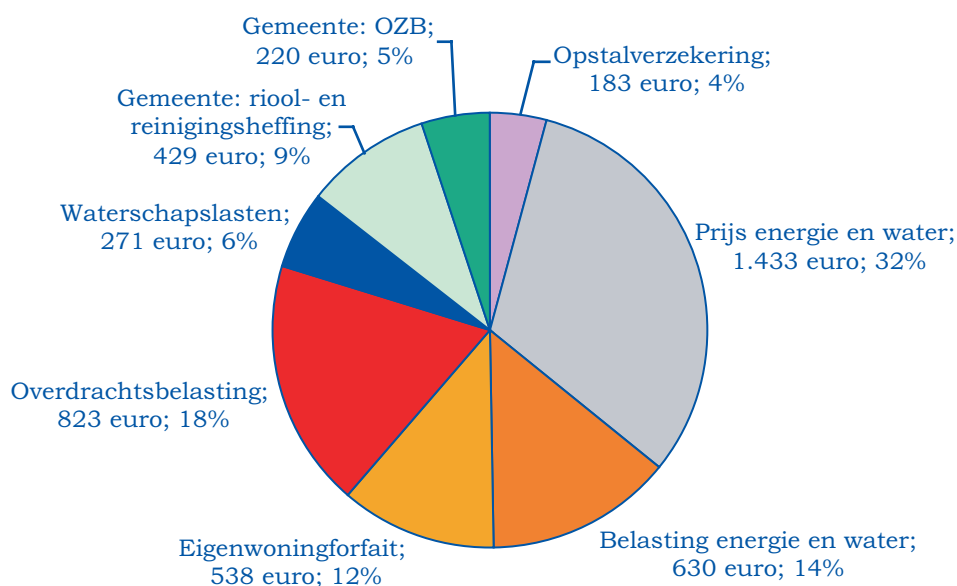
2 Bijkomende woonlasten: voor een derde energie en water

Naast de hypotheeklasten kent de huiseigenaar tal van bijkomende woonlasten. Bij elkaar gaat het in 2009 voor een gemiddeld huishouden om 4.529 euro. Dat is 15 procent van het gemiddelde besteedbare inkomen van gezinnen.

Energie en water nemen ongeveer een derde van de bijkomende woonlasten voor hun rekening. De opstalverzekering is goed voor 4 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 44 procent uit van de bijkomende woonlasten. Waterschapslasten zijn goed voor 6 procent, en gemeentelijke belastingen voor 14 procent.

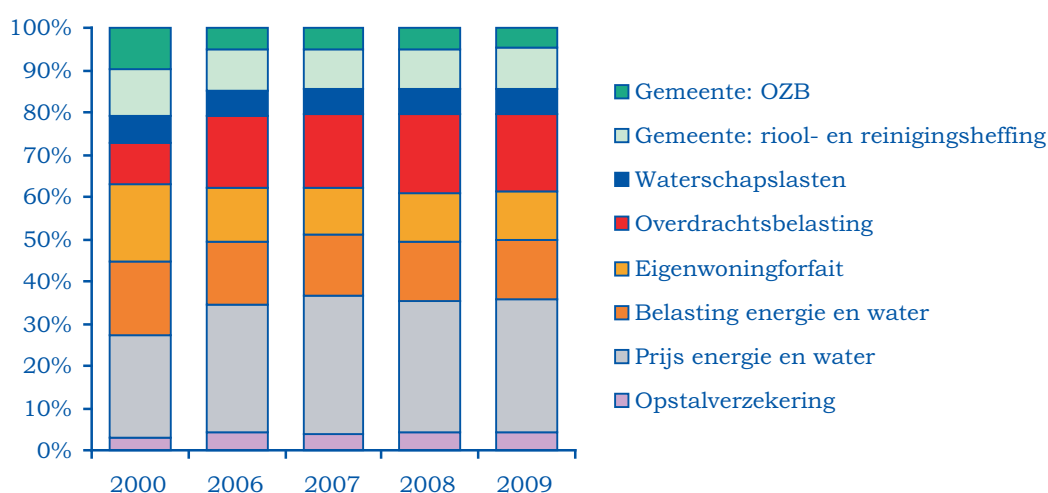
Componenten van de bijkomende woonlasten



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 32 procent in 2009. Het aandeel van de rijksbelastingen (rond de 44 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



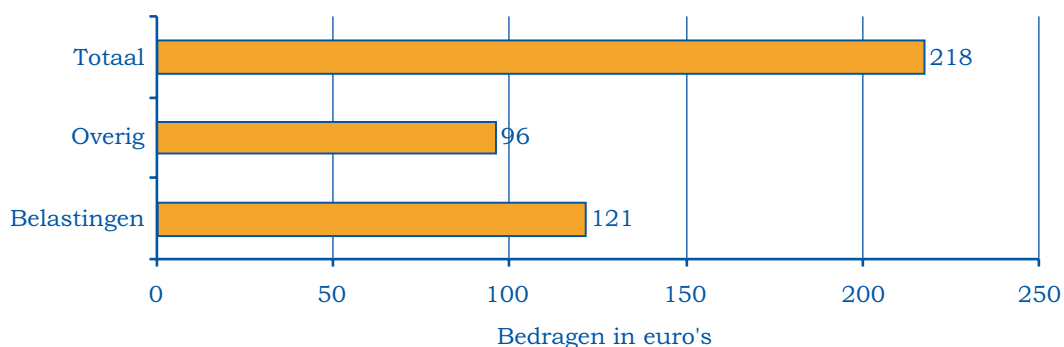
4 Bijkomende woonlasten stijgen dit jaar 218 euro per huishouden

De bijkomende woonlasten stijgen dit jaar voor een gemiddeld huishouden met maar liefst 5,0 procent. Dat is 218 euro, meer dan twee keer zoveel als de stijging van vorig jaar.

Deze sterke stijging wordt deels veroorzaakt door hogere belastingen. Woongerelateerde belastingen stijgen met 121 euro (4,3 procent). De gemeentelijke woonlasten dragen hier 19 euro aan bij (een stijging van 2,9 procent).

De overige bijkomende woonlasten lopen op met 96 euro per huishouden, een stijging van 6,3 procent. Met name energie is duurder geworden.

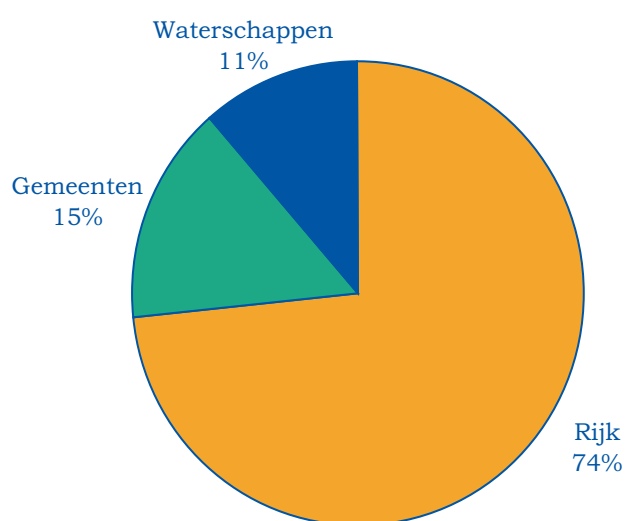
Bijkomende woonlasten: belastingen stijgen het meest



5 Hogere woonbelasting vooral naar rijksoverheid

De extra belasting wordt voor het leeuwendeel (74 procent) aan de rijksoverheid betaald. Gemeenten nemen 15 procent voor hun rekening, waterschappen 11 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 218 euro? Veruit de belangrijkste componenten van de woonlastenstijging zitten in de energierekening en de rijksbelastingen. Energie en water kosten 95 euro meer. Rijksbelastingen op wonen (eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting en belasting op energie en water) zijn 89 euro hoger. Andere bijkomende woonlasten stijgen veel minder.

Energie en water

Aan energie en water is de eigenwoningbezitter dit jaar 95 euro meer kwijt (0,3 procent van het besteedbaar inkomen), en ook de belasting op die producten neemt toe (20 euro; 0,07 procent van het besteedbaar inkomen). Dit komt vooral doordat energie duurder is geworden als gevolg van de hogere olieprijs. Die werkt door in de prijs van gas en elektriciteit.

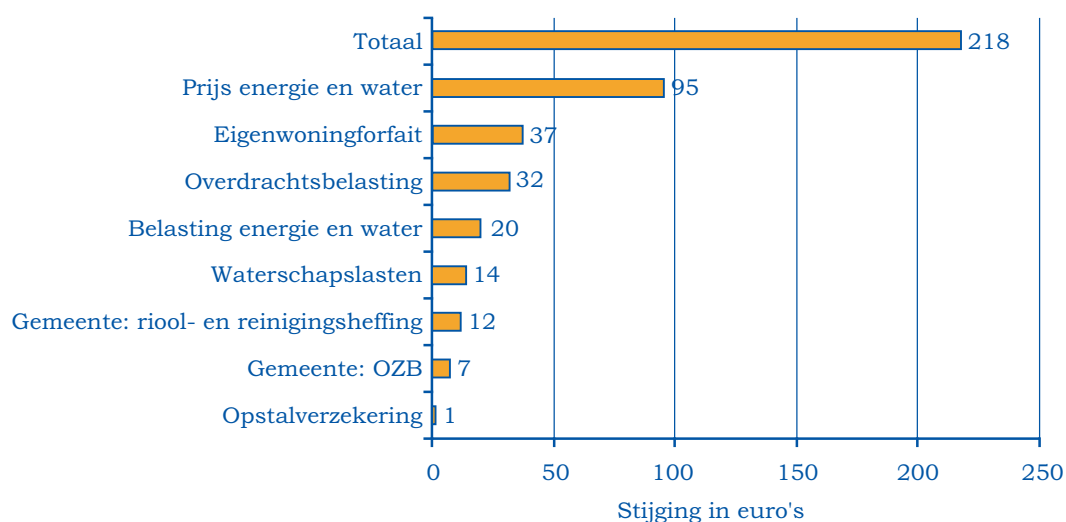
Huishoudens gebruiken gemiddeld minder gas, maar betalen er meer voor door de hogere prijs. Bij elektriciteit zijn zowel verbruik als prijs gestegen.

Water daarentegen is wat goedkoper geworden. Waterleidingbedrijven werken steeds efficiënter.

Eigenwoningforfait

De op één na grootste 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 37 euro (0,12 procent van het inkomen) meer kost.

Bijkomende woonlasten: stijging per onderdeel



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 goed voor een derde plaats met 32 euro per huishouden (0,11 procent van het inkomen). Dat komt doordat woningprijzen stijgen, terwijl het belastingtarief niet naar beneden wordt aangepast. Dat doen gemeenten bij de OZB wel.

Waterschapslasten

De waterschappen vragen 14 euro per huishouden (0,05 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.

Riool- en reinigingsheffing

Gemeenten hebben dit jaar gemiddeld 12 euro per huishouden (0,04 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. Aardig wat gemeenten verlagen het tarief hiervoor omdat ze minder kosten maken.

OZB

Van de woonbelastingen stijgt de OZB het minst: voor een gemiddeld huishouden met 7 euro (0,02 procent van het inkomen). De huizenprijzen stijgen nog wel, maar gemeenten verlagen doorgaans hun tarieven om daarvoor te compenseren. De opbrengst van de OZB wordt door gemeenten gebruikt voor allerlei werkzaamheden, van wegonderhoud tot straatverlichting, en van groenvoorziening tot sociaal beleid.

Opstalverzekering

De opstalverzekering is gemiddeld 1 euro duurder geworden. Deze verzekering vergoedt schade aan de woning als gevolg van bijvoorbeeld brand, storm en inbraak.

Bijlage: begrippen en uitgangspunten

Woonlasten bestaan uit de hypotheeklasten en de bijkomende woonlasten.

Hypotheeklasten

De hypotheeklasten worden berekend als de gemiddelde hypotheekrente, berekend op basis van de gemiddelde hypotheekrentevoet en de gemiddelde uitstaande hypotheekschuld. Omdat het CBS geen cijfers meer publiceert over dit laatste wordt uitgegaan van 80% van de WOZ-waarde, het percentage uit de periode dat er nog wel gegevens voorhanden waren. 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, capaciteitstarief en verbruikskosten bij gemiddeld tarief en gemiddeld elektriciteitsverbruik voor een huishouden.

Gas: vastrecht, capaciteitstarief 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, zuiveringsheffing voor een meerpersoons-huishouden en heffing 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 (al naar gelang de lokale tariefsystematiek). Plus 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.