

COELO

Woonlastenmonitor

2011



**rijksuniversiteit
groningen**

COELO

Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden

COELO

Woonlastenmonitor

2011

COELO

Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden

Faculteit Economie en Bedrijfskunde

Rijksuniversiteit Groningen

www.coelo.nl

© COELO, Groningen, 2011

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.

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 2011

Duidelijkheid over woonlasten

Eigenwoningbezitters zijn een groot deel van hun besteedbare inkomen kwijt aan woonlasten: de kosten van energie en water en van de opstalverzekering, en aan het wonen gerelateerde heffingen van gemeente, waterschap en rijksoverheid. Geen wonder dat een stijging van die woonlasten jaarlijks veel aandacht trekt. Maar hoe groot is die stijging precies? Dalen de woonlasten ook wel eens? Na de jaarwisseling trekt telkens een stoet aan cijfers aan de burger voorbij, zodat het moeilijk is het overzicht te houden. De Woonlastenmonitor van COELO 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.

Gemiddeld huishouden

Iedereen heeft weer andere woonlasten. Dat hang 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 standaard meerpersoonshuishouden met een hypotheekgefinancierde eigen woning. We gaan uit van gemiddelde tarieven, gemiddeld energieverbruik, een gemiddelde woningwaarde, 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.

Betrouwbare bron

De Woonlastenmonitor wordt opgesteld door COELO, een onafhankelijk onderzoeksinstituut verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen. Voor deze monitor is gebruik gemaakt van gegevens van COELO, Agentschap NL, Nibud, CPB, CBS, Kadaster, DNB, Vewin en de Waarderingskamer.

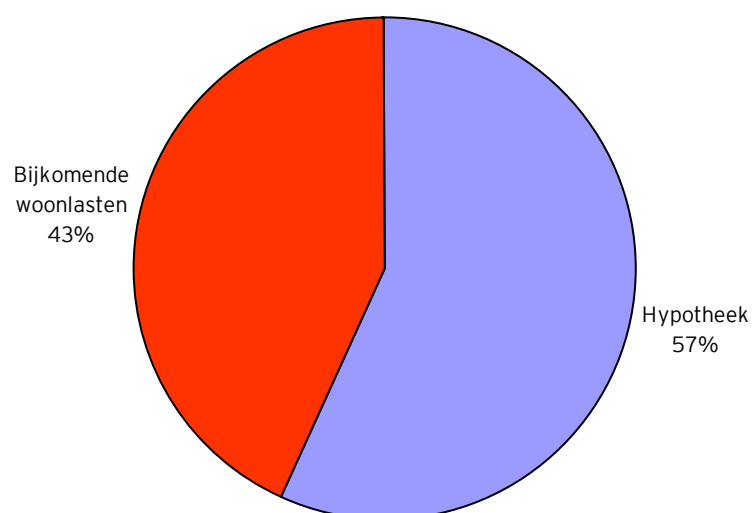
Hypotheeklasten en bijkomende woonlasten

Hypotheeklasten maken vaak meer dan de helft uit van de woonlasten. Gemiddeld gaat het om 57 procent van de totale woonlasten.

Verschillen in woningprijzen vormen de belangrijkste reden waarom woonlasten tussen huishoudens verschillen. Woningen zijn in de ene gemeente meer waard dan in de andere. Regionale variatie in belastingtarieven speelt een veel kleinere rol.

De rest van deze monitor gaat dieper in op de bijkomende woonlasten.

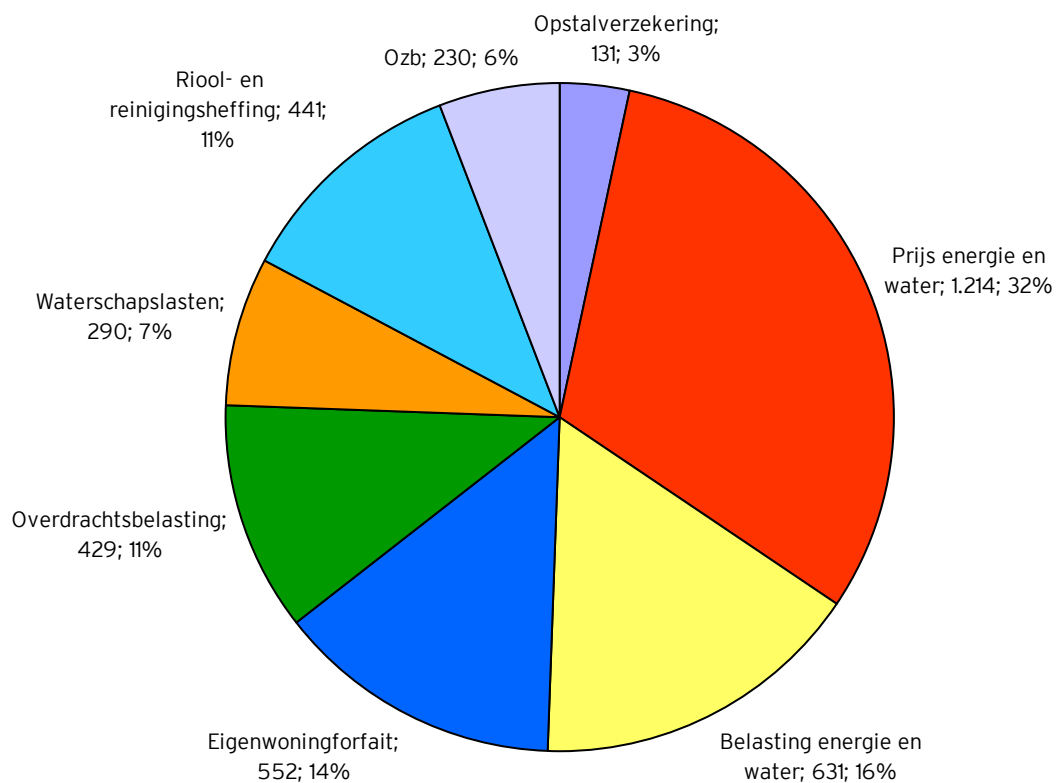
Aandeel hypotheeklasten in totale woonlasten



Samenstelling bijkomende woonlasten

Naast de hypotheeklasten kent de huiseigenaar tal van bijkomende woonlasten. Bij elkaar gaat het in 2011 voor een gemiddeld huishouden om 3.919 euro per jaar. Dat is 12 procent van het gemiddelde besteedbare inkomen van gezinnen.

Componenten van de bijkomende woonlasten (euro per jaar en percentage van totaal)



Energie en water nemen 32 procent van de bijkomende woonlasten voor hun rekening. De opstalverzekering is goed voor 3 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 41 procent uit van de bijkomende woonlasten.

Waterschapslasten zijn goed voor 7 procent, en gemeentelijke belastingen voor 17 procent van het totaal.

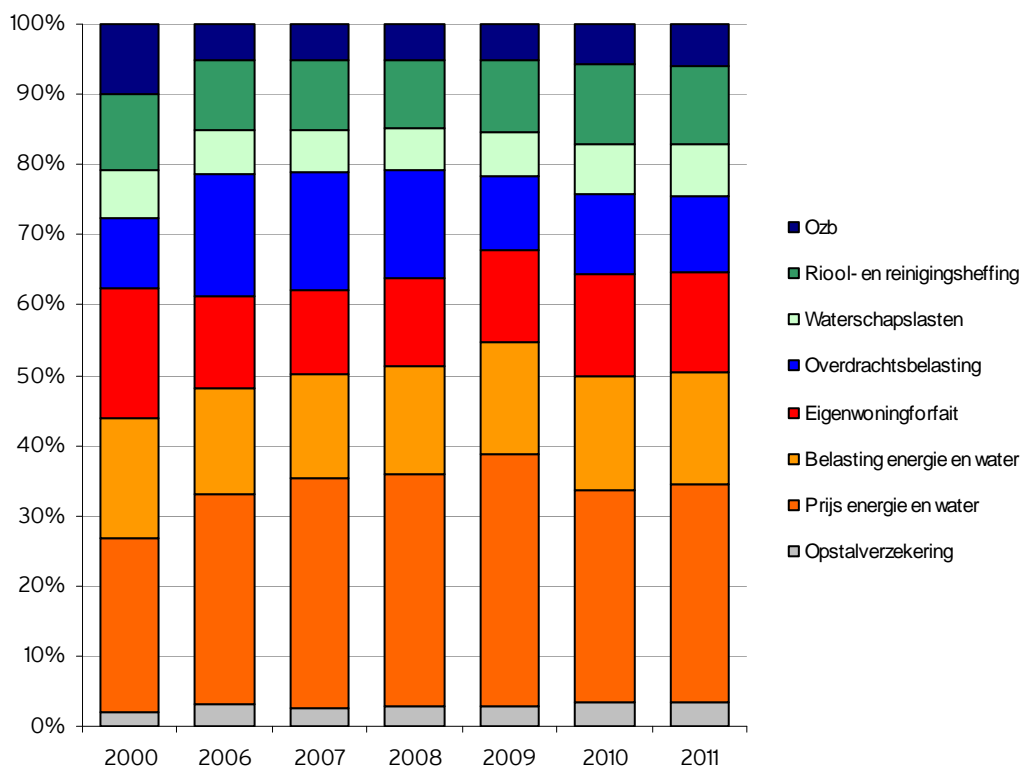
Ontwikkeling bijkomende woonlasten

De aandelen van de verschillende woonlastencomponenten veranderen dit jaar niet veel. In vergelijking met vorig jaar is het aandeel van de kosten van energie en water het meest toegenomen, en is het aandeel van de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait het meest gedaald.

Water is nauwelijks duurder geworden, maar energie is in prijs gestegen. Dat is een vertraagde reactie op een eerdere stijging van de olieprijs op de wereldmarkt. Die werkt door in de prijs van gas en elektriciteit.

Het gemiddeld betaalde bedrag aan overdrachtsbelasting en aan eigenwoningforfait neemt af doordat de gemiddelde woningwaarde daalt.

Ontwikkeling bijkomende woonlasten



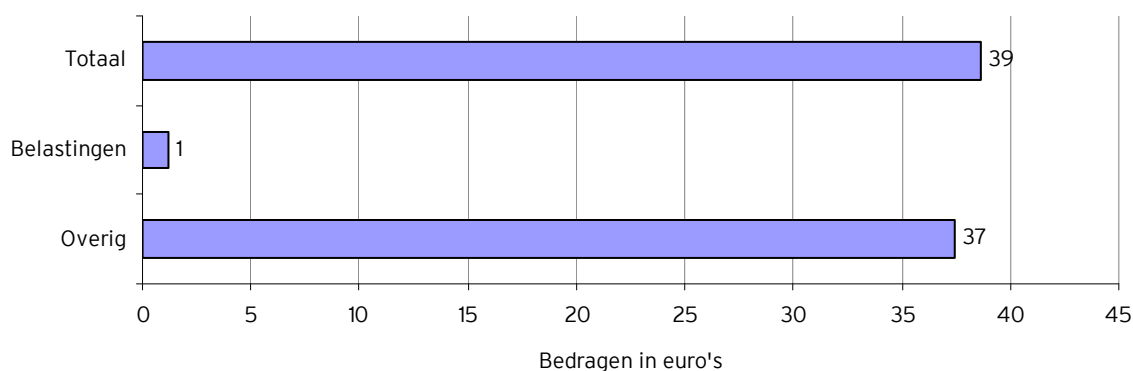
Bijkomende woonlasten stijgen dit jaar 39 euro per huishouden

De bijkomende woonlasten stijgen dit jaar voor een gemiddeld huishouden met 1,0 procent. Dat is 39 euro op jaarbasis.

Onderstaande figuur laat zien dat de woonlastenontwikkeling nauwelijks het gevolg is van veranderende belastingen, maar van andere oorzaken. Woongerelateerde belastingen stijgen met 1 euro (0,05 procent). De waterschapslasten, die hier een onderdeel van vormen, stijgen 9 euro (3,0 procent). De gemeentelijke woonlasten stijgen met 10 euro (1,6 procent). De gemiddelde bedragen voor de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait dalen zoals gezegd. Per saldo resteert een belastingstijging van slechts 1 euro.

De overige bijkomende woonlasten (energie, water en opstalverzekering) stijgen met 37 euro per huishouden, ofwel met 2,9 procent. Dat komt met name doordat energie duurder is geworden.

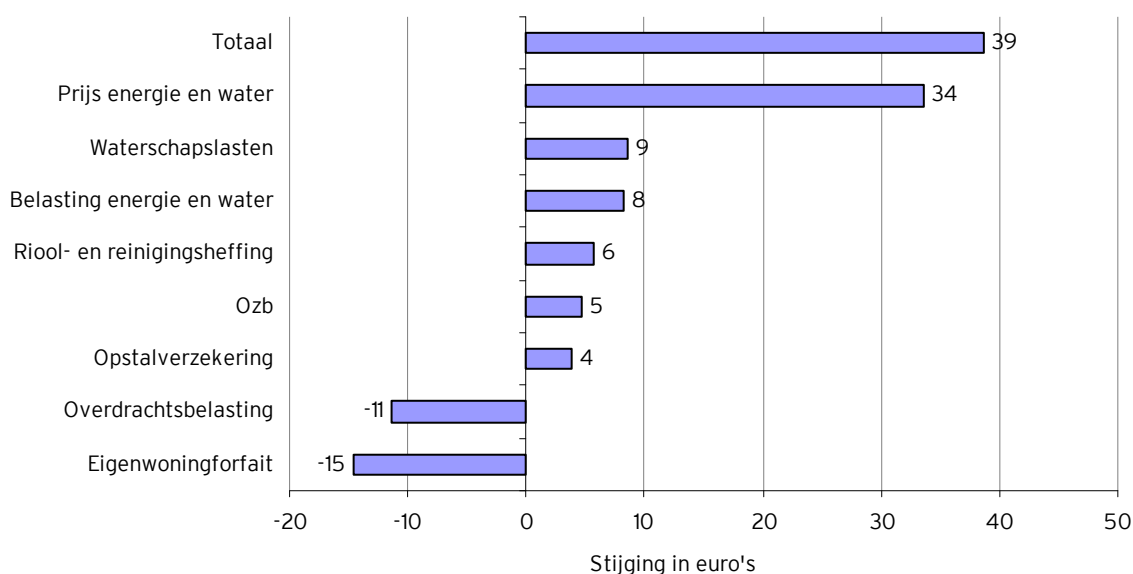
Bijkomende woonlasten: rol belastingen bij verandering



Verandering per onderdeel

Hoe komt het nu dat de bijkomende woonlasten met 39 euro stijgen? De grootste lastenmutatie zien we bij de prijs van energie en water (+34 euro). Op de tweede plaats komen de daling van het eigenwoningforfait. Hieronder gaan we dieper in op de verschillende woonlastencomponenten.

Bijkomende woonlasten: mutatie per onderdeel



Ozb

De ozb voor een gemiddeld huishouden stijgt met 5 euro. Dit is 0,01 procent van het gemiddelde besteedbare inkomen.

Wanneer de huizenprijzen stijgen, verlagen gemeenten doorgaans hun tarieven om daarvoor te compenseren. Bij overwegend dalende huizenprijzen worden de tarieven juist verhoogd. De hoogte van de ozb-aanslag staat daarmee goeddeels los van ontwikkelingen op de woningmarkt.

De opbrengst van de ozb wordt door gemeenten gebruikt voor allerlei werkzaamheden, van wegonderhoud tot straatverlichting, en van groenvoorziening tot sociaal beleid.

Riool- en reinigingsheffing

Gemeenten hebben dit jaar gemiddeld 6 euro per huishouden meer nodig voor de riolering en om huisvuil in te zamelen en te verwerken. Dat is 0,02 procent van het gemiddelde inkomen.

In veel gemeenten nemen vooral de kosten van de riolering toe. Oude buizen moeten worden vervangen, en gemeenten krijgen meer taken op het gebied van het waterbeheer.

Waterschapslasten

Waterschappen vragen gemiddeld per huishouden 9 euro meer dan vorig jaar (0,03 procent van het gemiddelde inkomen).

Waterschappen hebben geld nodig voor onder meer het zuiveren van afvalwater, het onderhoud van de dijken en het wegpompen van overtollig water.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting van de rijksoverheid is alleen verschuldigd bij aankoop van een woning. Jaarlijks wordt natuurlijk maar een klein deel van de koopwoningen verkocht. Daarom nemen we in de bijkomende woonlasten een overeenkomstig klein percentage mee van de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij verkoop van een woning met een gemiddelde waarde.

Dit bedrag daalt met 11 euro, 0,03 procent van het gemiddelde beschikbare inkomen. Wanneer woningprijzen stijgen of dalen wordt het tarief van de overdrachtsbelasting niet aangepast. Dat doen gemeenten bij de ozb wel.

Eigenwoningforfait

Wie een eigen huis heeft, moet een percentage van de waarde daarvan optellen bij het inkomen waarover belasting wordt betaald. Daarbij geldt de woz-waarde in het voorafgaande jaar, net als bij de ozb. Huizen werden gemiddeld iets minder duur, maar het bijtellingspercentage is niet aangepast. Vandaar dat het eigenwoningforfait de gemiddelde eigenaar-bewoner dit jaar 15 euro minder kost. Dat is 0,04 procent van het besteedbare inkomen.

Energie en water

Aan energie en water is de eigenwoningbezitter dit jaar 34 euro meer kwijt. Dat is 0,1 procent van het gemiddelde besteedbare inkomen. Dit komt doordat energie het afgelopen jaar duurder is geworden als gevolg van de hogere olieprijs. Die werkt met vertraging door in de prijs van gas en elektriciteit. Water werd nauwelijks duurder.

De belasting op energie en water stijgt met 8 euro. Dat is 0,02 procent van het besteedbaar inkomen.

Opstalverzekering

De opstalverzekering is gemiddeld 4 euro duurder geworden, 0,01 procent van het gemiddelde inkomen. De kosten hangen af van het tarief, dat jaarlijks wordt aangepast, en van de herbouwwaarde van de woning.

De opstalverzekering vergoedt schade aan de woning als gevolg van bijvoorbeeld brand, storm en inbraak.

Bijlage: begrippen en uitgangspunten

Woonlastenbegrip

Woonlasten bestaan uit de hypotheeklasten en de bijkomende woonlasten.

Aansluiting bij voorgaande editie

Het is mogelijk dat gegevens voor het jaar 2010 in deze monitor niet precies overeenkomen met gegevens voor dat zelfde jaar in de vorige editie van de monitor. Dat komt doordat voor een aantal onderliggende gegevens (gemiddelde woningwaarde, gemiddeld energieverbruik, enzovoort) pas met enige vertraging definitieve cijfers beschikbaar komen. Voor elke editie van de monitor worden steeds de meest actuele cijfers gebruikt die beschikbaar zijn.

Inflatie

Er wordt geen rekening gehouden met de geldontwaarding.

Hypotheeklasten

De hypotheeklasten worden berekend als de gemiddeld betaalde hypotheekrente, 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 procent 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 een tarief van 42 procent. 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 geschatte herbouwwaarde en een gemiddeld tarief voor een verzekering exclusief glasdekking. De herbouwwaarde is geschat door er van uit te gaan dat deze gemiddeld in Nederland twee derde van de woz-waarde bedraagt.

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. Voor gemeenten waarbinnen waterbedrijven de door hen betaalde gemeentelijke precario op ondergrondse leidingen apart doorberekenen worden ook deze bedragen meegerekend.

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 drie tot zes procent van de koopwoningen verkocht. Dat varieert van jaar op jaar. Daarom nemen we het desbetreffende percentage van de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij verkoop van een woning met een gemiddelde waarde.

Waterschapslasten

Ingezetenenheffing, zuiveringsheffing voor een meerpersoonshuishouden en heffing gebouwd uitgaande van een woning met een gemiddelde waarde.

Gemeente: riool- en reinigingsheffing

Rioolheffing voor een meerpersoonshuishouden, een huishouden met een gemiddeld waterverbruik of een woning met gemiddelde waarde (al naar gelang de lokale tariefssystematiek). Plus afvalstoffenheffing of reinigingsrecht voor een meerpersoonshuishouden of een huishouden met een gemiddeld afvalaanbod (afhankelijk van de gehanteerde tariefssystematiek).

Enkele gemeenten hanteren nog een heffingskorting, een overblijfsel uit de tijd van de zalmsnip. Een eventuele heffingskorting is afgetrokken van het bedrag aan riool- en reinigingsheffingen.

Gemeente: ozb

Te betalen bedrag voor een woning met een gemiddelde waarde.