

Memo

AAN
VAN
DOORKIESNUMMER
DATUM
AANTAL PAGINA'S

B&W en Raad
S. Onclin
(075) 655 2165
16 maart 2023
3

ONDERWERP

COELO 2023; ontwikkeling van de woonlasten

Onlangs is het rapport "Kerngegevens belastingen grote gemeenten 2023" van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (verder: COELO), verschenen. Dit rapport vergelijkt de lokale lasten van 39 grote gemeenten, gemeenten met ten minste 91.000 inwoners. In de onderzochte gemeenten woont 41 procent van de Nederlandse bevolking. Het rapport bevat een overzicht van de tarieven van de onroerendezaakbelastingen (ozb), de afvalstoffenheffing en de rioolheffing in de grote gemeenten. De nadruk ligt op de woonlasten voor huishoudens. Met dit memo wordt toegelicht hoe de vergelijkingen in het rapport zich verhouden tot de situatie in Zaanstad.

Algemeen

- De aanslag onroerendezaakbelasting (ozb) voor woningen stijgt gemiddeld 9,1%. In Zaanstad is de stijging 0,9%. De gemiddelde aanslag OZB voor een woning bedraagt € 375, in Zaanstad € 338.
- Uitschieters zijn Amsterdam en 's-Gravenhage. In die gemeenten is de tariefverhoging ozb respectievelijk 23,2% en 21,7%. Nodig om tekorten te dempen door een lagere uitkering uit het gemeentefonds. Desondanks is de gemiddelde aanslag OZB voor een woning nog wel lager dan in Zaanstad (Amsterdam € 301, 's-Gravenhage € 251).
- De woonlasten voor huurders zijn gemiddeld met 3,2% gestegen, in Zaanstad met 2,5%.
- De woonlasten voor huurders variëren van € 35 in Nijmegen tot € 673 in Leiden.
- De gemiddelde woonlasten voor huurders bedragen € 414, in Zaanstad € 639. Zaanstad is daarmee de op één na duurste gemeente voor huurders.
- De woonlasten voor een eigenaar tevens bewoner, zijn gemiddeld met 6% gestegen. In Zaanstad met 1,9%.
- De gemiddelde woonlasten voor een eigenaar tevens bewoner, bedragen in Zaanstad € 977. Daarmee staat Zaanstad op de veertiende plaats. Achter Almere (€ 981) op plek dertien en Haarlem (€ 1.002) op plek twaalf in de ranglijst.

De woonlasten worden sterk beïnvloed door autonome keuzes van gemeenten, zoals het kostenverhaal, het dekkingspercentage en waar de lasten worden neergelegd (eigenaar, gebruiker of beiden). Hieronder een verduidelijking van verschillende categorieën woonlasten die in het rapport worden genoemd.

Woonlasten: Huurders

De woonlasten voor huurders bestaan in Zaanstad uit afvalstoffenheffing en rioolheffing. Voor beide heffingen geldt een vast tarief per woning. Dat is niet overal het geval. Rioolheffing kan zowel aan de gebruiker als aan de eigenaar worden opgelegd. Bij vijftien van de negenendertig gemeenten, betalen huurders géén rioolheffing. Verder wordt door een aantal gemeenten bij de afvalstoffenheffing onderscheid gemaakt in tarieven voor één- of meerpersoonshuishoudens.

Woonlasten: Eigenaar is tevens bewoner

In Zaanstad bestaan de woonlasten voor een eigenaar die tevens bewoner is, uit de ozb, afvalstoffenheffing en rioolheffing. Gemiddeld € 977 (+1,9% t.o.v. 2022). Daarmee staat Zaanstad op de veertiende plaats, achter Almere (€ 981) op plek dertien en Haarlem (€ 1.002) op plek twaalf in de ranglijst.

De lasten zijn het sterkst gestegen in 's-Gravenhage, met 19,1% (gemiddelde woonlasten nu € 889). Een gevolg van een lagere algemene uitkering uit het gemeentefonds en een stijging van de riool- en afvalstoffenheffing. De gemeente rekent meer kosten toe aan afvalinzameling en -verwerking en het gemeentelijk waterbeheer.

In Apeldoorn zijn de lasten gedaald -6,9%, door een eenmalige korting op de aanslag gemeentelijke belastingen. Mogelijk doordat investeringen zijn uitgesteld en er sprake is van een hogere uitkering uit het gemeentefonds.

Rioolheffing

Rioolheffing kan worden geheven van gebruikers of eigenaren van woningen, of beiden. In vijftien van de negenendertig gemeenten betalen huurders geen rioolheffing. Verder wordt bij vier gemeenten onderscheid gemaakt naar grootte van het huishouden. Waarbij voor een éénpersoonshuishouden een lager tarief geldt dan voor een meerpersoonshuishouden.

In Zaanstad is de rioolheffing een gebruikersheffing waarbij een vast tarief per huishouden wordt geheven van € 290,95. Zaanstad staat daarmee op de tweede plek in de ranglijst. Gemeente Westland (gelegen onder Rotterdam) voert de lijst aan met een tarief van € 302,27.

Afvalstoffenheffing

De afvalstoffenheffing stijgt gemiddeld met 4,5%, in Zaanstad met 2,7%. Gemiddeld betaalt een eenpersoonshuishouden € 360, een meerpersoonshuishouden € 284. In Zaanstad kennen we dit onderscheid niet en betaalt ieder huishouden € 347,83. Zaanstad staat daarmee op plek eenentwintig voor meerpersoonshuishoudens en op plek vier bij eenpersoonshuishoudens.

's-Gravenhage is koploper voor meerpersoonshuishoudens met een tarief van € 460,32, Almere voert de lijst aan voor eenpersoonshuishoudens met een tarief van € 391,84.

Net als in voorgaande jaren betalen inwoners in Nijmegen het minst, dit jaar € 35,14. Een groot deel van de kosten van de afvalinzameling en -verwerking wordt in Nijmegen gedekt uit de algemene middelen (ozb).

Conclusie

Het rapport laat zien dat de woonlasten lokaal uiteen lopen. De woonlasten worden sterk beïnvloed door autonome keuzes van gemeenten, zoals het kostenverhaal, het dekkingspercentage en waar de lasten worden neergelegd (eigenaar, gebruiker of beiden).

Waar Zaanstad als uitgangspunt hanteert dat heffingen kostendekkend moeten zijn, kiezen andere gemeenten ervoor om niet alle kosten via de afvalstoffen- en/of rioolheffing te verhalen. Dat zorgt ervoor dat een vergelijking van de woonlasten voor huurders mank gaat. Door de dekking voor een deel via de ozb te laten lopen, worden de kosten afgewenteld op de eigenaren.

Voor Zaanstad is een vergelijking van de woonlasten vanuit het perspectief "eigenaar is tevens bewoner" dan reëler.

Gemiddeld zijn die woonlasten “eigenaar is tevens bewoner” € 925, in Zaanstad € 977. Daarmee staat Zaanstad op de veertiende plaats, achter Almere (€ 981) op plek dertien en Haarlem (€ 1.002) op plek twaalf in de ranglijst. Wat verder opvalt is dat waar huurders in de gemeente Nijmegen slechts € 35,14 aan woonlasten betalen, de woonlasten voor eigenaren in die gemeente flink hoger liggen. Met € 1.029 aan woonlasten voor eigenaren staat Nijmegen op plaats negen in de ranglijst. Dat laat het effect zien van keuzes in het kostenverhaal en bij wie de lasten terecht komen.