

# Ontwikkeling gemeentelijke woonlasten 2018-2022

Corine Hoeben  
Linda Toolsema  
Joes de Natris



rijksuniversiteit  
groningen

COELO

Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden

COELO  
Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden  
Faculteit Economie en Bedrijfskunde  
Rijksuniversiteit Groningen  
[www.coelo.nl](http://www.coelo.nl)

COELO-rapport 22-4

© COELO, Groningen, 2022

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.

# Inhoud

Voorwoord	4
1 Inleiding	5
1.1. Algemeen	5
1.2. Gegevens	5
1.3. Opzet	5
2 Samenvatting belangrijkste ontwikkelingen	6
2.1. Ontwikkeling op hoofdpunten 2021-2022	6
2.2. Ontwikkeling op hoofdpunten 2018-2022	7
3 Tarieven	9
3.1. Onroerendezaakbelasting	9
3.2. Afvalstoffenheffing	11
3.3. Rioolheffing	13
4 Gemeentelijke woonlasten	16
4.1. Woonlasten huurder	16
4.2. Woonlasten eigenaar	18
Verantwoording	20

# Voorwoord

Op 16 maart 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen. In dit rapport geven we de ontwikkeling weer van de gemeentelijke woonlasten in het afgelopen jaar en in de afgelopen bestuursperiode. De woonlasten zijn de som van de gemiddeld betaalde onroerendezaakbelasting (ozb), afvalstoffenheffing en rioolheffing minus een eventuele heffingskorting.

Later dit jaar publiceert COELO in de Atlas van de lokale lasten 2022 gegevens over gemeentelijke belastingen die hier nog buiten beschouwing blijven, en daarnaast ook gegevens over de belastingen van provincies en waterschappen.

De onderzoekers danken de medewerkers van de deelnemende gemeenten voor hun bereidwilligheid bij het invullen van het elektronisch vragenformulier en het aanleveren van aanvullende informatie.

Wij zijn de Waarderingskamer erkentelijk voor het beschikbaar stellen van gegevens met betrekking tot de woz-waardeontwikkeling. Verder is dank verschuldigd aan Hawar Baziany, Thom Feddes, Sven de Heer, Milan Mulder, Joost Visser en Eli Wildeman voor hun hulp bij de dataverzameling en controle. Ook bedanken wij Maarten Allers voor commentaar op een eerdere versie van dit rapport. Vanzelfsprekend berust de verantwoordelijkheid voor eventueel resterende onvolkomenheden bij de auteurs.

Dit rapport is mede mogelijk gemaakt door een subsidie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

# 1 Inleiding

## 1.1. Algemeen

Deze rapportage bevat een overzicht van de hoogte en ontwikkeling van de tarieven van de onroerendezaakbelastingen (ozb), de afvalstoffenheffing en de rioolheffing voor huurders en eigenaar-bewoners. We berekenen de ontwikkeling van de gemeentelijke lasten van 2021 op 2022 en in de afgelopen raadsperiode (2018-2022). De nadruk ligt op de lasten voor huishoudens.

## 1.2. Gegevens

De in dit rapport opgenomen tarieven zijn de tarieven zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. We zijn dus niet uitgegaan van de begrotingen. De gegevens zijn door COELO verzameld. In eerste instantie is daarbij gebruik gemaakt van een elektronisch vragenformulier, waarin diverse controles zijn ingebouwd. Van sommige gemeenten is aanvullende informatie per e-mail of telefoon verkregen of zijn gegevens achterhaald via de website van de gemeente.

Op de kaarten worden lage niveaus in blauw afgebeeld en hoge niveaus in rood. Hieraan ligt geen waardeoordeel ten grondslag over de wenselijkheid van bepaalde tariefniveaus of de ontwikkeling daarvan.

## 1.3. Opzet

Hoofdstuk 2 van dit rapport vat de belangrijkste ontwikkelingen samen. Hoofdstuk 3 bespreekt in detail de tarieven van, achtereenvolgens, de ozb, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de gemeentelijke woonlasten voor huishoudens die in een huurhuis wonen en huishoudens met een eigen koopwoning. Het rapport wordt afgesloten met een verantwoording van de gehanteerde methode.

## 2 Samenvatting belangrijkste ontwikkelingen

### 2.1. Ontwikkeling op hoofdpunten 2021-2022

Tabel 1 geeft een overzicht van de ontwikkeling van 2021 op 2022 van de belangrijkste gemeentelijke belastingen en van de woonlasten voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 1 Overzicht ontwikkeling 2021 - 2022

	Tarief of bedrag (euro tenzij anders aangegeven)			Verandering (%)		
	Laagste	Gemiddelde	Hoogste	Kleinste stijging	Mutatie van het gemiddelde	Grootste stijging
Tarief ozb-woning (eigenaar) <sup>a</sup>	0,0342%	0,0978%	0,2393%	-39	3,6	31
Afvalstoffenheffing	39	317	491	-21	3,2	50
Rioolheffing eigenaar-bewoner	91	207	500	-42	1,7	39
Woonlasten huurder <sup>b</sup>	39	424	706	-30	2,4	42
Woonlasten eigenaar-bewoner <sup>c</sup>	667	904	1.736	-21	3,0	23

Meerpersoonshuishoudens. Gemiddelden zijn gewogen naar de grondslag (bij ozb de woz-waarde en bij de riool- en afvalstoffenheffingen het aantal huishoudens).

a Het ozb-tarief is een percentage van de woz-waarde. De verandering ten opzichte van 2021 is gecorrigeerd voor de waardemutatie van de onroerende zaken.

b Afvalstoffenheffing en in een deel van de gemeenten rioolheffing, minus een eventuele heffingskorting.

c Ozb, rioolheffing en afvalstoffenheffing minus een eventuele heffingskorting.

In 2022 wordt voor de onroerendezaakbelastingen (ozb) de woz-waarde in peiljaar 2021 als grondslag gebruikt. Vorig jaar was dit de waarde in 2020. De waarde van een gemiddelde woning steeg in deze periode 9,5 procent. Dit betekent echter niet dat huishoudens ook 9,5 procent meer kwijt zijn aan de ozb. Gemeenten verlagen namelijk over het algemeen hun tarief. Dit jaar verlaagden zij het tarief voor woningen met gemiddeld 6,2 procent. De ontwikkeling van de ozb-opbrengst staat goeddeels los van de prijsontwikkeling van onroerende zaken.

Gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling ligt het gemiddelde ozb-tarief voor woningen 3,6 procent hoger dan vorig jaar (zie tabel 1). Het gemiddelde huishouden betaalt daardoor dit jaar 12,89 euro meer aan ozb.

De gemiddelde afvalstoffenheffing voor huishoudens stijgt dit jaar met 3,2 procent ofwel 9,74 euro. Deze stijging is beperkter dan de afgelopen jaren toen de stijging vaak hoger was dan 5 procent. De gemiddelde rioolheffing voor huishoudens stijgt dit jaar met 3,54 euro (1,7 procent).

## Gemeentelijke woonlasten

De gemeentelijke woonlasten bestaan voor huishoudens met een huurwoning uit de afvalstoffenheffing en soms een rioolheffing. Eigenaar-bewoners betalen daarnaast ook ozb. In enkele gemeenten wordt van deze bedragen een heffingskorting afgetrokken.

Huishoudens met een huurwoning betalen dit jaar gemiddeld 424 euro aan de gemeente. Dat is 2,4 procent meer dan vorig jaar (9,80 euro). Dit komt voornamelijk doordat zij meer kwijt zijn aan de afvalstoffenheffing (9,74 euro, ofwel 3,2 procent). De rioolheffing daalt voor huurders gemiddeld 0,1 procent (0,10 euro). De lasten voor huurders zijn het laagst in Nijmegen waar zij 39 euro betalen. In Wassenaar betalen huurders het meest (706 euro).

Voor het gemiddelde meerpersoonshuishouden met een eigen koopwoning stijgen de gemeentelijke woonlasten dit jaar met 26,33 euro (3,0 procent, zie tabel 1). De gemiddeld betaalde ozb stijgt met 12,89 euro, de rioolheffing is gemiddeld 3,54 euro hoger dan vorig jaar en de afvalstoffenheffing stijgt gemiddeld 9,74 euro. De resterende woonlastenstijging hangt samen met veranderingen in de heffingskorting die enkele gemeenten verlenen. In de goedkoopste gemeente bedragen de woonlasten 667 euro (Rijssen-Holten) en in de duurste 1.736 euro (Bloemendaal). De gemiddelde woonlasten voor eigenaar-bewoners liggen op 904 euro.

## 2.2. Ontwikkeling op hoofdpunten raadsperiode 2018-2022

Tabel 2 geeft een overzicht van de ontwikkeling van 2018 op 2022 - dus sinds de vorige verkiezingen - van de belangrijkste gemeentelijke belastingen en van de woonlasten, voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2 Overzicht gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling 2018 - 2022

	Kleinste stijging	Mutatie van het gemiddelde	Grootste stijging
Tarief ozb-woning (eigenaar) <sup>a</sup>	-10,8	3,7	21,9
Afvalstoffenheffing	-8,3	6,2	23,0
Rioolheffing eigenaar-bewoner	-15,5	1,8	14,7
Woonlasten huurder <sup>b</sup>	-9,3	4,7	18,1
Woonlasten eigenaar-bewoner <sup>c</sup>	-1,7	4,1	12,8

Meerpersoonshuishoudens. Gemiddelden zijn gewogen naar de grondslag (bij ozb de woz-waarde en bij de riool- en afvalstoffenheffingen het aantal huishoudens).

a Het ozb-tarief is een percentage van de woz-waarde. De verandering ten opzichte van 2018 is gecorrigeerd voor de waardemutatie van de onroerende zaken.

b Afvalstoffenheffing en in een deel van de gemeenten rioolheffing minus een eventuele heffingskorting.

c Ozb, rioolheffing en afvalstoffenheffing minus een eventuele heffingskorting.

Tussen 2018 en 2022 is het ozb-tarief voor woningen gemiddeld 3,7 procent per jaar gestegen. We hebben hierbij de ontwikkeling gecorrigeerd voor de stijging van de woz-waarden. Zoals eerder aangegeven houden gemeenten in het algemeen rekening met

de ontwikkeling van de woz-waarde door bij stijgende huizenprijzen het tarief te verlagen en omgekeerd. De ontwikkeling varieert van een daling met gemiddeld 10,8 procent per jaar in de voormalige gemeente Beemster (sinds 2022 samengevoegd met Purmerend) tot een stijging met gemiddeld 21,9 procent per jaar in Ermelo. Gemiddeld betalen huiseigenaren in 2022 53 euro meer voor de ozb dan in 2018.

De afvalstoffenheffing stijgt tussen 2018 en 2022 gemiddeld 6,2 procent per jaar. Een gemiddeld meerpersoonshuishouden is in vier jaar tijd 67 euro meer gaan betalen. Huishoudens in Teylingen zijn gemiddeld 8,3 procent per jaar minder gaan betalen. De sterkste stijging vinden we in Zundert. De afvalstoffenheffing is in deze gemeente gemiddeld 23 procent per jaar gestegen.

De stijging van de rioolheffing is met gemiddeld 1,8 procent per jaar het kleinst. Het tarief is voor eigenaar-bewoners gemiddeld 1,32 euro hoger in 2022 dan het was in 2018. De ontwikkeling loopt uiteen van een gemiddelde jaarlijkse daling met 15,5 procent in Drimmelen tot een gemiddelde jaarlijkse stijging met 14,7 procent in Veendam.

### **Gemeentelijke woonlasten**

De gemeentelijke woonlasten zijn voor meerpersoonshuishoudens in een huurhuis gemiddeld 4,7 procent per jaar gestegen. Zij betalen in 2022 71,24 euro meer dan in 2018. In Peel en Maas dalen de gemeentelijke woonlasten voor huurders het sterkst, namelijk met gemiddeld 9,3 procent per jaar. In de aangrenzende gemeente Leudal zijn de gemeentelijke woonlasten voor huurders het sterkst gestegen. Huurders zijn in deze gemeente jaarlijks gemiddeld 18,1 procent per jaar meer gaan betalen.

Eigenaar-bewoners zijn tussen 2018 en 2022 gemiddeld 134 euro meer gaan betalen. De gemiddelde jaarlijkse stijging bedraagt 4,1 procent. Dit varieert van een daling van gemiddeld 1,7 procent per jaar in de voormalige gemeente Beemster (sinds 2022 samengevoegd met Purmerend) tot een gemiddelde jaarlijkse stijging met 12,8 procent in Ermelo.



## 3 Tarieven

### 3.1. Onroerendezaakbelasting

#### Tarief in 2022

Eigenaren van woningen betalen ozb. Het tarief is een percentage van de woz-waarde. Het gemiddelde tarief bedraagt 0,0978 procent. Vorig jaar was dat 0,1042 procent. Gemeenten hebben hun ozb-tarieven dus verlaagd, gemiddeld met 6,2 procent. De woningwaarden zijn echter gestegen. Een woningbezitter is daardoor niet 6,2 procent minder gaan betalen. We houden rekening met de waardestijging door de ozb-tariefmutatie te corrigeren voor de waardestijging van woningen. Deze gecorrigeerde stijging bedraagt 3,6 procent.

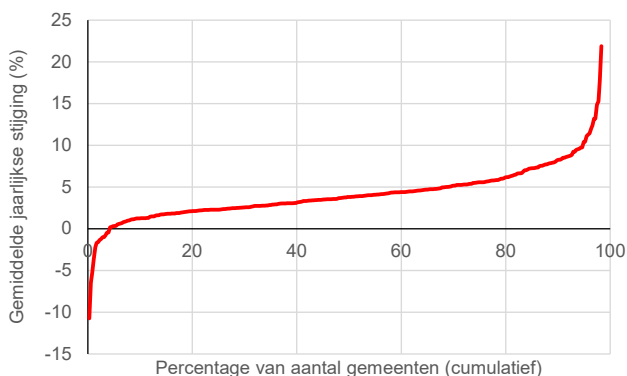
Texel heeft net als vorig jaar het laagste tarief (0,0342 procent). In Pekela is het tarief het hoogste (0,2393 procent). Een vergelijking van de tarieven is echter niet erg informatief, omdat gemeenten met goedkope woningen hogere tarieven nodig hebben om een bepaalde opbrengst te krijgen dan gemeenten met dure huizen.

De gemiddelde ozb-aanslag is daarom informatiever. Het gemiddeld betaalde bedrag varieert van 133 euro in Texel tot 1.021 euro in Bloemendaal. Bloemendaal heeft geen uitzonderlijk hoog tarief, maar de huizen zijn er wel buitengewoon duur. De gemiddelde ozb-aanslag ligt op 380 euro. Dit is 13,19 euro meer dan vorig jaar.

#### Ontwikkeling raadsperiode 2018-2022

Kaart 1 laat de gemiddelde jaarlijkse stijging zien tussen 2018 en 2022 van het ozb-tarief voor woningen. Deze stijging is gecorrigeerd voor de verandering van de gemiddelde woz-waarde. Het ozb-tarief voor woningen is gemiddeld 3,7 procent per jaar gestegen in de afgelopen raadsperiode. In 59 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde jaarlijkse stijging tussen de 2,5 en 7,5 procent (zie figuur 1). Huiseigenaren betalen in 2022 gemiddeld 53 euro meer voor de ozb dan in 2018.

Figuur 1 Gemiddelde jaarlijkse mutatie van het ozb-tarief voor woningen tussen 2018 en 2022, gerangschikt van laagste naar hoogste mutatie (gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de woz-waarde)



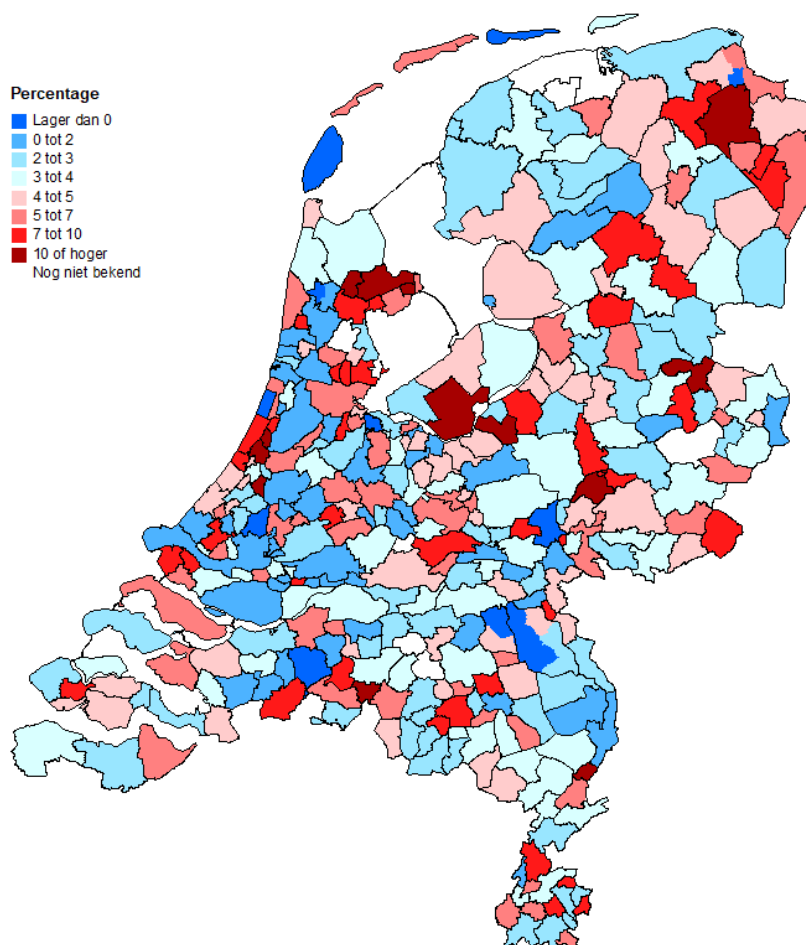
In 14 (delen van) gemeenten is het tarief (gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling van woningen) lager in 2022 dan in 2018. De daling is met gemiddeld 10,8 procent per jaar het sterkst in de voormalige gemeente Beemster. Beemster is in 2022 samengevoegd met Purmerend. Tussen 2018 en 2021 steeg de ozb in Beemster jaarlijks gemiddeld met circa 3,5 procent. Het tarief in Beemster was aanzienlijk hoger dan dat van fusiepartner Purmerend. In de nieuwe gemeente Purmerend geldt één ozb-tarief voor woningen, en dat ligt lager dan in de voormalige gemeente Beemster.

Ook voor de gemeenten met de één tot en met vier na grootste daling geldt dat deze daling vooral komt doordat voormalige gemeenten een hoger ozb-tarief kenden dan hun fusiepartner(s). De gemeente waar de gemiddelde jaarlijkse daling van het tarief het grootst is zonder dat er sprake is van een herindeling is Texel. Het ozb-tarief voor woningen is in deze gemeente in de afgelopen raadsperiode jaarlijks gemiddeld 1,6 procent per jaar gedaald (van 141 euro in 2018 naar 133 euro in 2022).

In Ermelo stijgt het tarief het sterkst, gemiddeld met 21,9 procent per jaar. De gemeente schrijft in de aanbiedingsbrief bij de begroting van 2019 dat de financiële positie van de gemeente onder druk staat door plannen van de vorige gemeenteraad en doordat de precariobelasting op leidingen in 2022 wordt afgeschaft. Tegelijk heeft de gemeenteraad nieuwe ambities. Om toch een sluitende begroting te krijgen heeft de raad ervoor gekozen om de stijging van de woz-waarde van woningen niet te verevenen door het ozb-tarief te verlagen.<sup>1</sup> In 2018 betaalt een huiseigenaar in Ermelo gemiddeld 339 euro voor de ozb, in 2022 is dat gestegen tot 747 euro.

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld Ermelo, *Programmabegroting 2021-2024*, paragraaf lokale heffingen.

Kaart 1 Gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 van het ozb-tarief voor woningen (gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de woz-waarde)



### 3.2. Afvalstoffenheffing

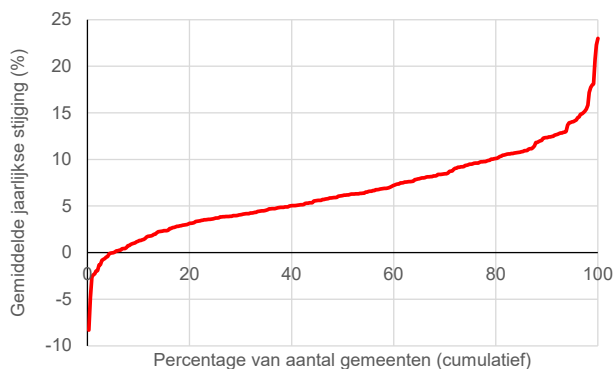
#### Tarieven in 2022

De afvalstoffenheffing wordt betaald door gebruikers van woningen. In 2022 kent Nijmegen voor meerpersoonshuishoudens het laagste reinigingstarief (39 euro). Wassenaar heeft hoogste tarief (491 euro). Het gemiddelde bedraagt 317 euro. Dit is 9,74 euro meer dan vorig jaar (3,2 procent). Meerpersoonshuishoudens betalen gemiddeld 61 euro meer dan eenpersoonshuishoudens.

#### Ontwikkeling raadsperiode 2018-2022

Kaart 2 laat de ontwikkeling in de afgelopen bestuursperiode zien van de afvalstoffenheffing voor meerpersoonshuishoudens. Tussen 2018 en 2022 is het tarief gemiddeld 6,2 procent per jaar gestegen. In 2018 betaalden meerpersoonshuishoudens gemiddeld 250 euro, in 2022 is dit 317 euro. In 53 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 3 procent en 9 procent per jaar (zie figuur 2).

Figuur 2 Gemiddelde jaarlijkse mutatie van de afvalstoffenheffing voor meerpersoonshuishoudens tussen 2018 en 2022, gerangschikt van laagste naar hoogste mutatie



Gemeenten geven een aantal oorzaken voor deze relatief sterke stijging. Allereerst heeft het Rijk per 1 januari 2019 de afvalstoffenbelasting sterk verhoogd. Afvalverwerkers betalen deze belasting wanneer afval wordt verbrand. Het tarief steeg van 13,11 euro per ton in 2018 tot 31,93 euro per ton in 2019. In 2022 betalen afvalverwerkers 33,58 euro per 1.000 kilo. Afvalverwerkers rekenen deze kosten door aan klanten. Dat zijn onder meer gemeenten. Gemeenten moeten deze kosten op hun beurt dekken en rekenen de kosten op hun beurt door aan belastingbetalers. Tegelijk werden de inkomsten uit onder meer papier en plastic in 2019 en 2020 lager. Een deel van de gemeenten had daarnaast te maken met andere kostenstijgingen.

Ondanks deze ontwikkelingen betalen meerpersoonshuishoudens in 16 (delen van) gemeenten in 2022 minder voor de afvalstoffenheffing dan in 2018. De daling is met gemiddeld 8,3 procent per jaar het sterkst in Teylingen. Sinds 2020 is het tarief gekoppeld aan het aantal keer dat huishoudens hun container laten legen. Huishoudens zijn hierdoor gemiddeld goedkoper uit.

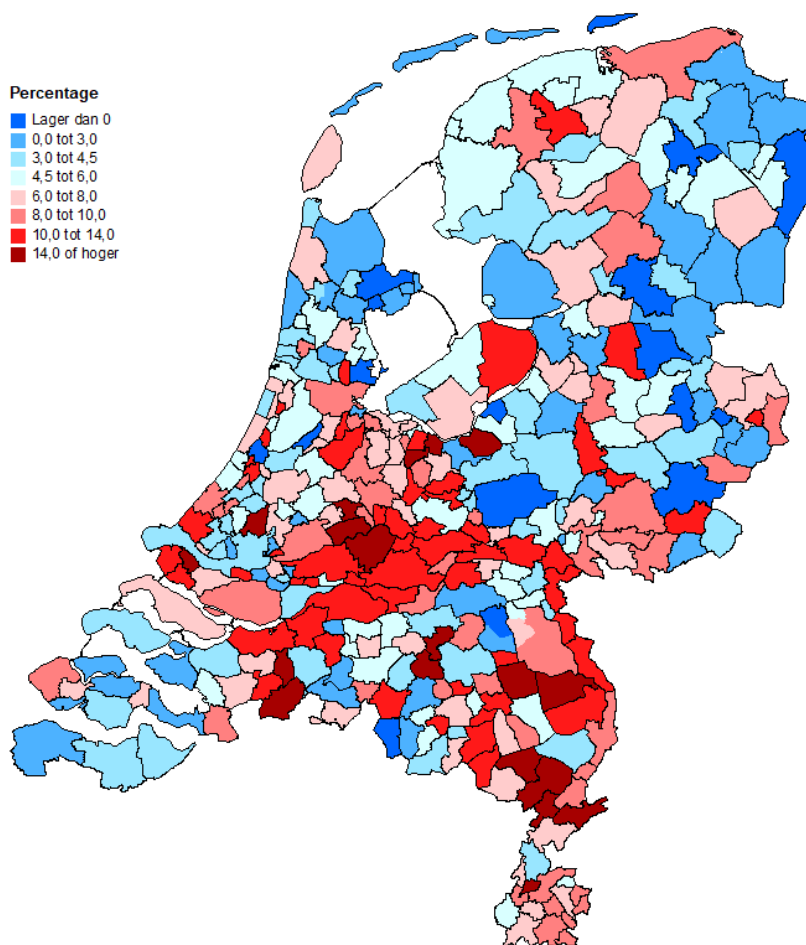
De grootste gemiddelde jaarlijkse stijging vinden we in Zundert. In deze gemeente stijgt het tarief voor een meerpersoonshuishouden gemiddeld 23 procent per jaar. De gemeente streeft ernaar om de kosten van de afvalinzameling en –verwerking volledig te dekken uit de afvalstoffenheffing. Omdat de kosten stijgen, stijgen ook de tarieven.<sup>2</sup>

Op de tweede plek staat Putten, waar het tarief gemiddeld 22 procent per jaar stijgt. Tot 2019 ontvingen huishoudens een korting op het tarief. Dit werd gedekt uit de egalisatievoorziening. Vanaf 2019 kan de egalisatievoorziening niet meer worden ingezet om kosten te dekken.<sup>3</sup> Daarnaast zijn de kosten voor de gemeente sinds 2019 gestegen.

<sup>2</sup> Zie bijvoorbeeld Zundert, Netwerkbegroting 2021-2024, blz. 61.

<sup>3</sup> Putten, Begroting 2019-2022, blz. 48.

Kaart 2 Gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 van de afvalstoffenheffing voor een meerpersoonshuishouden



### 3.3. Rioolheffing

#### Tarief in 2022

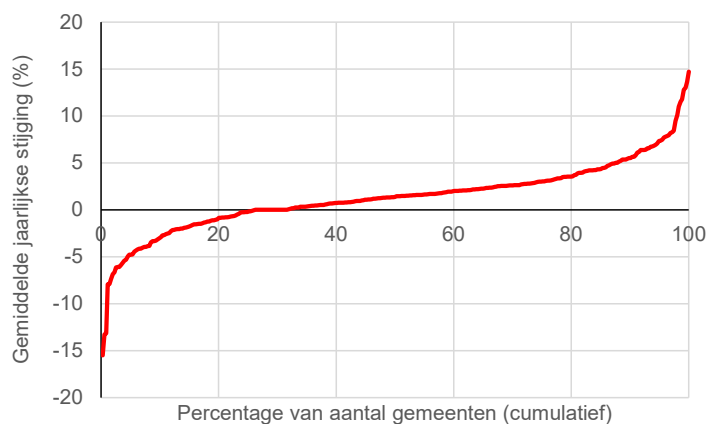
De rioolheffing kan van de eigenaar, van de gebruiker of van allebei worden geheven. We nemen hier eigenaren- en gebruikersheffingen samen. In 2022 zijn meerpersoonshuishoudens het meest kwijt in Gouda (500 euro). Het laagste bedrag vinden we in Overbetuwe (91 euro). Het gemiddelde ligt op 207 euro. Dit is 3,54 euro (1,7 procent) hoger dan het gemiddelde bedrag in 2021. Eenpersoonshuishoudens betalen gemiddeld slechts 16 euro minder dan meerpersoonshuishoudens.

#### Ontwikkeling raadsperiode 2018-2022

Kaart 3 laat de gemiddelde jaarlijkse stijging van het tarief zien van 2018 op 2022. In 2018 betaalden meerpersoonshuishoudens gemiddeld 197 euro voor de rioolheffing, in 2022 is dit gestegen tot 207 euro. Dat is een gemiddelde jaarlijkse stijging van 1,8

procent. In maar liefst 92 (delen van) gemeenten (26 procent, zie figuur 3) betalen meerpersoonshuishoudens een lager bedrag in 2022 dan in 2018.

Figuur 3 Gemiddelde jaarlijkse mutatie van de rioolheffing voor meerpersoonshuishoudens tussen 2018 en 2022, gerangschikt van laagste naar hoogste mutatie

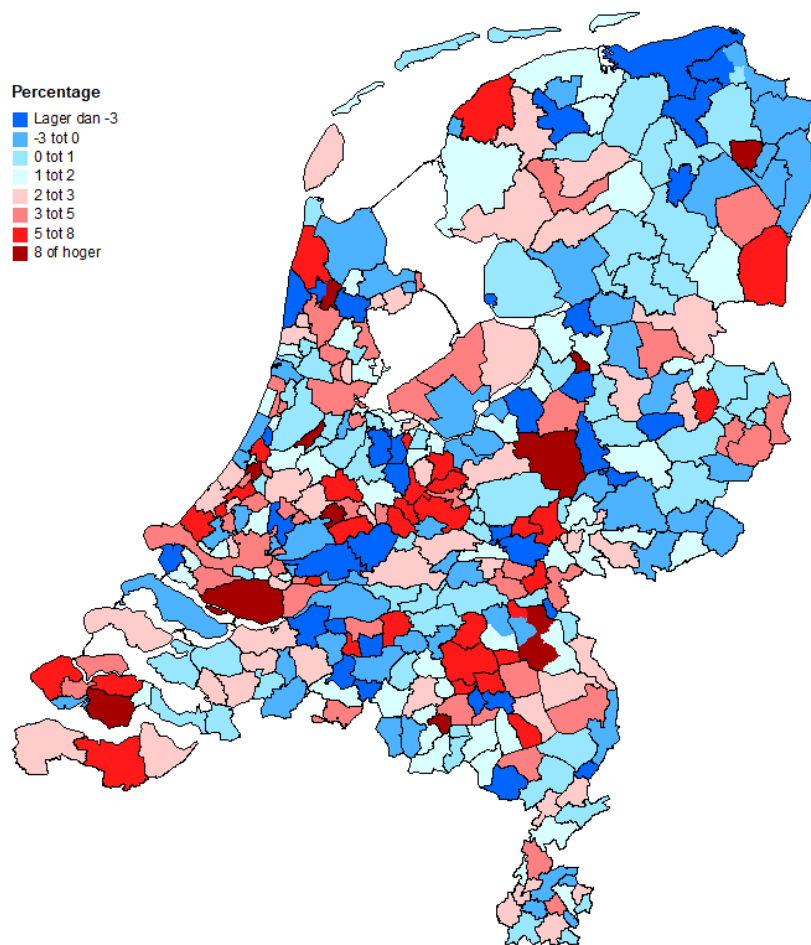


De grootste daling vinden we in Drimmelen. De gemiddelde jaarlijkse daling bedraagt in deze gemeente 15,5 procent. Deze verlaging was mogelijk omdat kosten van het gemeentelijk waterbeheer werden gedekt uit de egalisatiereserve van de gemeente.<sup>4</sup>

In Veendam vinden we de grootste stijging. Meerpersoonshuishoudens in deze gemeente zijn jaarlijks gemiddeld 14,7 procent meer gaan betalen. In 2018 betaalden huishoudens 87 euro, in 2022 is dit 150 euro. Huishoudens in Veendam betalen in 2022 dus ondanks de procentueel sterke stijging nog altijd minder dan het landelijke gemiddelde.

<sup>4</sup> Drimmelen, Begroting 2022, blz.115.

Kaart 3 Gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 van de rioolheffing voor een meerpersoonshuishouden



## 4 Gemeentelijke woonlasten

### 4.1. Woonlasten huurder

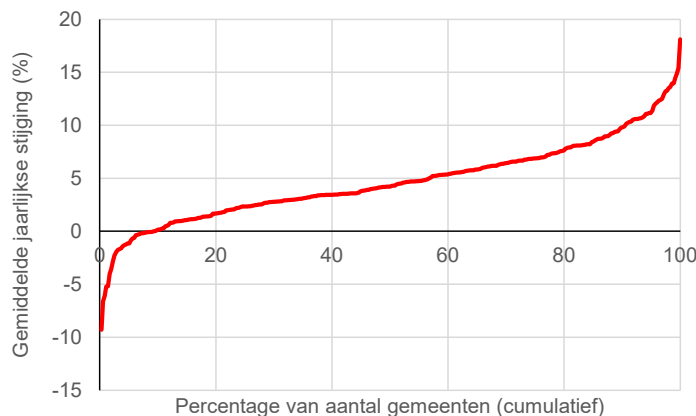
#### Woonlasten in 2022

Meerpersoonshuishoudens met een huurwoning betalen gemiddeld 424 euro. Dat is 2,4 procent (9,80 euro) meer dan vorig jaar. De woonlasten zijn het hoogst in Wassenaar (706 euro) en het laagst in Nijmegen (39 euro). Nijmegen kiest ervoor om de woonlasten voor huurders zo laag mogelijk te maken, ten koste van eigenaar-bewoners. Huurders betalen alleen een bedrag per afvalzak voor de afvalstoffenheffing. Het grootste deel van de kosten van de afvalinzameling en verwerking wordt gedekt uit de ozb, die door eigenaren wordt betaald.

#### Ontwikkeling raadsperiode 2018-2022

In 2018 betalen meerpersoonshuishoudens in een huurhuis gemiddeld 353 euro voor de gemeentelijke woonlasten. De gemiddelde jaarlijkse stijging is daarmee 4,7 procent. In vier jaar zijn huurders 71 euro meer gaan betalen aan de gemeente. Kaart 4 laat de gemiddelde jaarlijkse stijging per gemeente zien. In 54 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2 en 7 procent (zie figuur 4).

Figuur 4 Gemiddelde jaarlijkse mutatie van de gemeentelijke woonlasten voor huurders voor meerpersoonshuishoudens tussen 2018 en 2022, gerangschikt van laagste naar hoogste mutatie

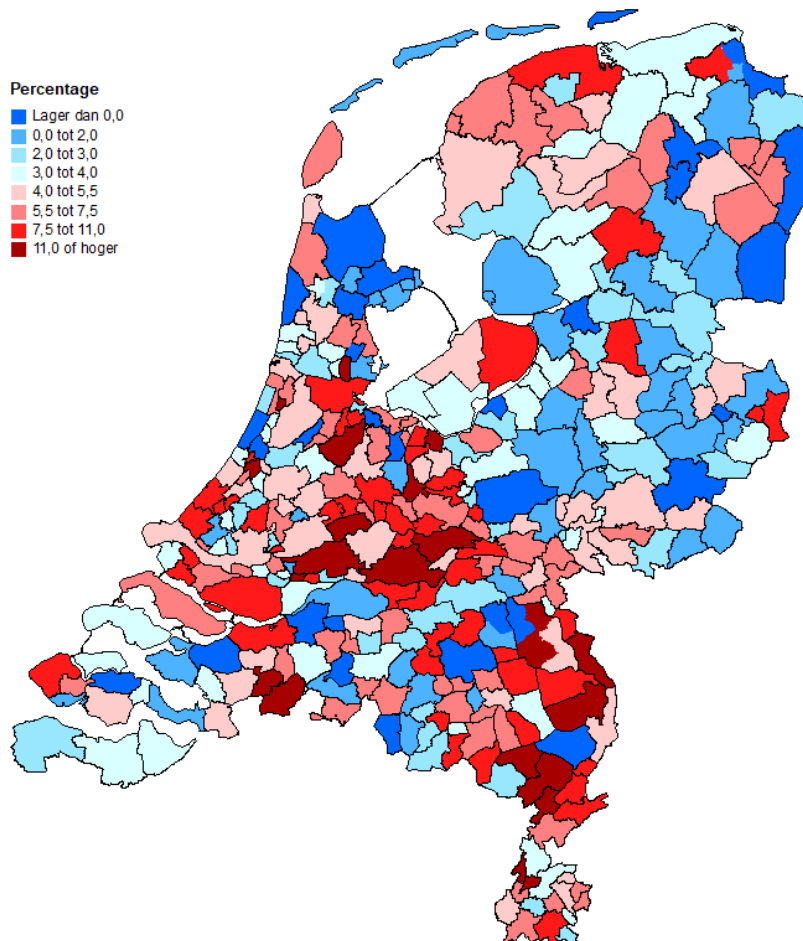


In 32 gemeenten betalen huurders in 2022 een lager bedrag dan in 2018. De daling is met gemiddeld 9,3 procent per jaar het grootst in Peel en Maas. Dat komt doordat in die gemeente sinds 2020 alleen woningeigenaren nog rioolheffing betalen, en huurders niet meer. Ook in de andere twee gemeenten met de sterkst dalende tarieven (Hilversum met een gemiddelde jaarlijkse daling van 6,6 procent en Koggenland waar huurders gemiddeld 6,1 procent per jaar minder kwijt zijn) komt de daling doordat huurders geen rioolheffing meer betalen.



De gemeentelijke woonlasten voor huurders stijgen het sterkst in Leudal. Huurders betalen in Leudal alleen afvalstoffenheffing. Die is gestegen doordat niet langer een deel van de kosten van afvalinzameling en –verwerking uit een egalisatievoorziening worden gedekt.<sup>5</sup>

Kaart 4 Gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 van de gemeentelijke woonlasten voor een meerpersoonshuishouden in een huurhuis



<sup>5</sup> Leudal, Programmabegroting 2019-2022, blz. 86 en Programmabegroting 2020-2033, blz. 101.

## 4.2. Woonlasten eigenaar

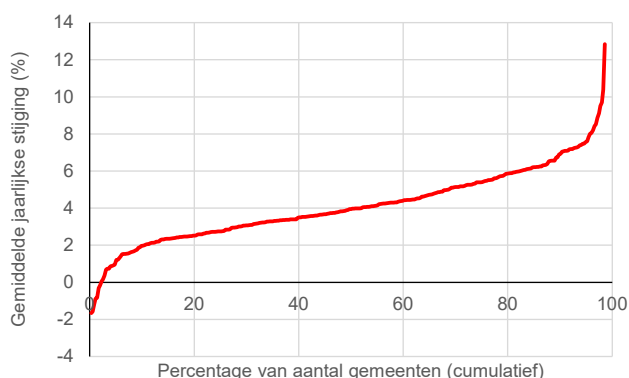
### Woonlasten in 2022

De gemeentelijke woonlasten voor een eigenaar-bewoner bestaan uit ozb, afvalstoffenheffing en rioolheffing, verminderd met een eventuele heffingskorting. Een meerpersoonshuishouden met een eigen woning betaalt in 2022 gemiddeld 904 euro. Dit is 3,0 procent (26,63 euro) meer dan diezelfde heffingen de burger vorig jaar kostten. Een eenpersoonshuishouden betaalt gemiddeld 77 euro minder dan een meerpersoonshuishouden. De woonlasten voor meerpersoonshuishoudens zijn in 2022 het laagst in Rijssen-Holtten (667 euro). Bloemendaal is het duurst (1.736 euro).

### Ontwikkeling raadsperiode 2018-2022

De gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 is te zien op kaart 5. De gemeentelijke woonlasten voor een meerpersoonshuishouden met een eigen woning stijgen gemiddeld 4,1 procent per jaar. Dit huishouden is in 2022 gemiddeld 134 euro meer kwijt aan gemeentelijke woonlasten dan in 2018. In 59 procent van de gemeenten ligt de gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2 procent en 5 procent (zie figuur 5).

Figuur 5 Gemiddelde jaarlijkse mutatie van de gemeentelijke woonlasten voor huurders voor meerpersoonshuishoudens tussen 2018 en 2022, gerangschikt van laagste naar hoogste mutatie



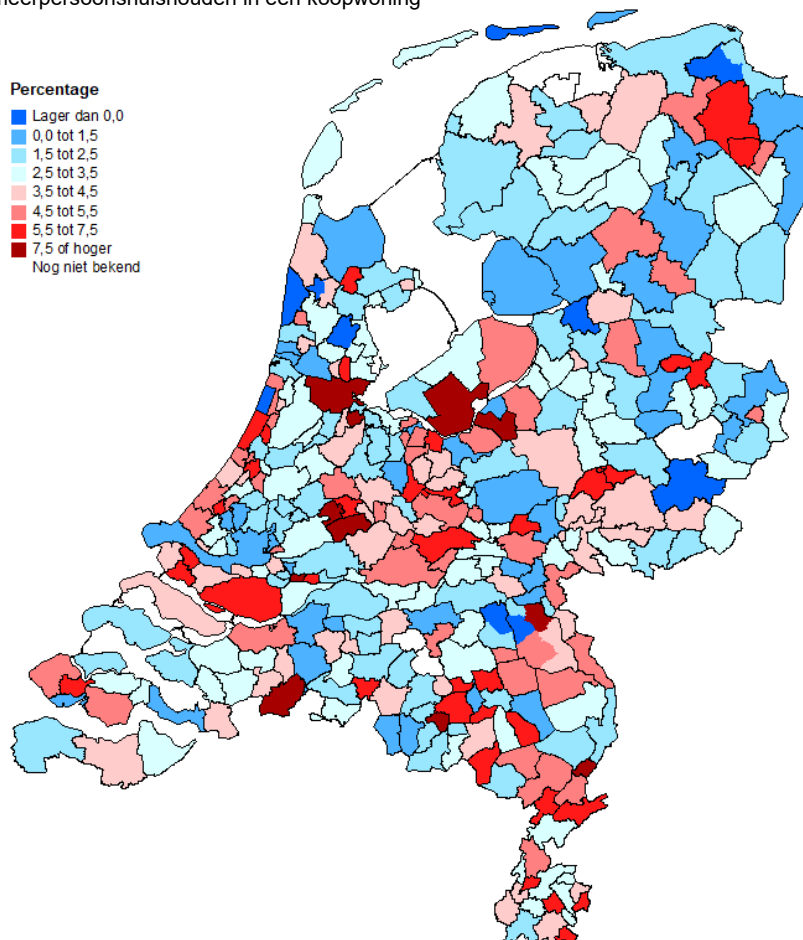
In zeven (delen van) gemeenten dalen de gemeentelijke woonlasten. De daling is met gemiddeld 1,7 procent per jaar het sterkst in de voormalige gemeente Beemster, dat vanaf 1 januari 2022 is samengevoegd met Purmerend. In paragraaf 3.1 zagen we dat de ozb voor woningen door de herindeling sterk daalt in Beemster. Dit verklaart ook grotendeels deze daling van de woonlasten sinds 2018. Vóór 2022 stegen de gemeentelijke woonlasten in Beemster jaarlijks gemiddeld met meer dan 5 procent per jaar. Dat kwam voornamelijk doordat de rioolheffing jaarlijks met meer dan 10 procent steeg. In vijf van de overige delen van gemeenten waar de woonlasten dalen is ook sprake van een herindeling. De enige gemeente met lagere woonlasten in 2022 dan in 2018 die niet betrokken is geweest bij een herindeling is Ameland.

Meerpersoonshuishoudens met een koopwoning betaalden daar in 2018 gemiddeld 682 euro. In 2022 is dit 673 euro. Dat is een gemiddelde jaarlijkse daling van 0,3 procent.

De gemiddelde jaarlijkse stijging is het grootst in Ermelo, namelijk 12,8 procent. Dit komt voornamelijk doordat de ozb jaarlijks gemiddeld 22 procent stijgt (zie paragraaf 3.1). De stijging van de afvalstoffenheffing (gemiddeld 4,5 procent per jaar) en de rioolheffing (1,2 procent) is kleiner.

Op de tweede plaats staat Zeewolde, waar de woonlasten tussen 2018 en 2022 gemiddeld 10,4 procent per jaar stijgen. Ook in deze gemeente komt deze stijging vooral doordat huiseigenaren aanzienlijk meer zijn gaan betalen voor de ozb. De jaarlijkse gemiddeld stijging bedraagt 17,8 procent. De afvalstoffenheffing is tussen 2018 en 2022 jaarlijks gemiddeld 6,4 procent gestegen, de rioolheffing is gemiddeld met 2,0 procent per jaar gedaald.

Kaart 5 Gemiddelde jaarlijkse stijging tussen 2018 en 2022 van de gemeentelijke woonlasten voor een meerpersoonshuishouden in een koopwoning



# Verantwoording

Bij de berekeningen die ten grondslag liggen aan de gegevens in dit overzicht moesten op verschillende plaatsen uitgangspunten worden gekozen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

## Gemiddelden

Waar in dit overzicht sprake is van gemiddelden over gemeenten gaat het om gewogen gemiddelden. Alle tarieven worden, waar mogelijk, gewogen naar de relevante grondslag. De ozb-tarieven zijn dus gewogen naar woz-waarde, en afvalstoffen- en rioolheffing naar aantal huishoudens. De gemiddelde woonlasten zijn bepaald door de gewogen gemiddelde ozb, afvalstoffenheffing en rioolheffing te sommeren.

## Woz-waarde

2022

De ozb-aanslag per huishouden is berekend door uit te gaan van de gemiddelde woz-waarde van koopwoningen in de betreffende gemeente. Hierbij gaan we uit van gegevens die het CBS publiceert op Statline en cijfers van de Waarderingskamer over waardeontwikkelingen per gemeente. Tot 2022 publiceerde het CBS alleen de gemiddelde woz-waarde van koop- en huurwoningen tezamen. Sinds 2022 splitst het CBS de gemiddelde woz-waarde uit naar koopwoningen en huurwoningen. We willen inzichtelijk maken welk bedrag huishoudens met een koopwoning gemiddeld betalen aan ozb. De gemiddelde waarde van koopwoningen per gemeente geeft dan een beter beeld dan de gemiddelde waarde van koop- en huurwoningen samen.

In enkele gemeenten is de woz-waarde van een woning ook de grondslag van de rioolheffing. De rioolheffing kan worden opgelegd aan eigenaren of gebruikers van woningen (en niet-woningen) of aan beide. Wanneer de rioolheffing voor gebruikers afhankelijk is van de woz-waarde berekenen we het bedrag dat eigenaar-bewoners gemiddeld betalen op basis van de gemiddelde woz-waarde van koopwoningen (net als bij de ozb). Het CBS maakt bij huurwoningen onderscheid tussen de waarde van woningen die in eigendom zijn van woningcorporaties en woningen die in eigendom zijn van overige verhuurders. Omdat in de meeste gemeenten de meeste huurwoningen eigendom zijn van woningcorporaties en er bij relatief veel gemeenten (circa 10 procent) niet bekend is wat de gemiddelde waarde is van woningen in eigendom van overige verhuurders, gebruiken we de gemiddelde woz-waarde van huurwoningen die in het bezit zijn van woningcorporaties om de gemiddeld door huurders betaalde rioolheffing te bepalen wanneer deze afhankelijk is van de woz-waarde.

Op het moment dat deze publicatie verschijnt is de gemiddelde woz-waarde van koop- en huurwoningen in 2022 nog niet bekend. Daarom gebruiken we de waarde van 2021 en verhogen die met de stijging. De Waarderingskamer heeft voor de meeste gemeenten doorgegeven met welk percentage de woz-waarde van woningen en niet-woningen gemiddeld stijgt. Van 12 gemeenten is deze ontwikkeling nog niet bekend

(zie tabel 3). Bij deze gemeenten zijn we daarom uitgegaan van voorlopige cijfers met betrekking tot de ontwikkeling van de woz-waarde (ook afkomstig van de Waarderingskamer).

Tabel 3 Gemeenten waarvan nog niet is vastgesteld met welk percentage de woz-waarde van woningen gemiddeld stijgt

Gemeente
Boxtel
Dantumadiel
Hilversum
Hof van Twente
Noardeast-Fryslân
Noordenveld
Oisterwijk
Sint-Michielsgestel
Velsen
Weesp <sup>a</sup>
Wijdmeren

a Wordt vanaf 24 maart samengevoegd met Amsterdam

## 2018

Zoals aangegeven berekenen we wat een huishouden met een koopwoning gemiddeld betaalt voor de ozb door uit te gaan van de gemiddelde woz-waarde van koopwoningen. Deze gegevens zijn beschikbaar voor de jaren 2019 tot en met 2021. Hierboven wordt beschreven dat we de gemiddelde woz-waarde in 2022 berekenen met behulp van gegevens van de Waarderingskamer over de stijging van de gemiddelde woz-waarde per gemeente. De gemiddelde woz-waarde van koopwoningen in 2018 hebben we voor dit rapport ook nodig. De gemiddelde woz-waarde van koop- en huurwoningen tezamen is wel bekend in 2018 en 2019. We hebben het verschil tussen deze twee waardes berekend. Vervolgens hebben we deze waardeontwikkeling gebruikt om de gemiddelde woz-waarde van koopwoningen te berekenen.

Voor gemeenten die in 2019 uit een herindeling zijn ontstaan is dit niet mogelijk. Bij deze gemeenten zijn we daarom uitgegaan van gegevens van de Waarderingskamer over de ontwikkeling van de woz-waarde van 2018 op 2019.

## Uitgangspunten waterverbruik en afvalaanbod

Daar waar tarieven gerelateerd zijn aan waterverbruik (rioolheffing) of afvalaanbod (afvalstoffenheffing) zijn veronderstellingen gemaakt om te komen tot jaarbedragen per huishouden. Voor het afvalaanbod wordt gebruik gemaakt van het gemiddeld aanbod van restafval en gft-afval per inwoner per gemeente dat het CBS publiceert. De meest recente cijfers hebben betrekking op 2020. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat het afvalaanbod lager is als een gemeente diftar hanteert. Bij hogere tarieven daalt het afvalaanbod. We corrigeren de cijfers van 2020 daarom voor ontwikkelingen in 2021 en 2022.

Diftar heeft bij de rioolheffing veel minder invloed dan bij de afvalstoffenheffing. Wij houden er daarom geen rekening mee. Waar van toepassing, is voor een éénpersoonshuishouden uitgegaan van een waterverbruik van 46 kubieke meter. Bij een meerpersoonshuishouden gaan we uit van een omvang van drie personen en van een waterverbruik van 135 kubieke meter. Waar tot een verbruik van 250 kubieke meter hetzelfde tarief van toepassing is, spreken we van een vastrecht. Bij een tarief dat is gekoppeld aan de woz-waarde gaan we uit van de gemiddelde woningwaarde in de gemeente.

### **Gemeenten en deelgemeenten**

Gemeenten kennen soms uiteenlopende tarieven voor verschillende delen van hun grondgebied, als erfenis van gemeentelijke herindelingen. In dit rapport is ervoor gekozen om de ontwikkeling voor delen van gemeenten afzonderlijk op te nemen. De consequentie is dat niet gemeenten maar delen van gemeenten de kleinste eenheden vormen.

### **Inflatie**

De cijfers in dit rapport zijn niet gecorrigeerd voor inflatie.

### **Tarieven en heffingskortingen**

Na de afschaffing van de Zalmsnip in 2005 zijn sommige gemeenten op eigen kosten een heffingskorting gaan verlenen. Deze kan gekoppeld zijn aan een specifieke belasting, of het karakter hebben van een korting op de gehele aanslag. Als de heffingskorting is gekoppeld aan een bepaalde heffing is het desbetreffende bedrag door ons simpelweg afgetrokken van het tarief. Alleen in de overige gevallen spreken wij in dit rapport van een heffingskorting.

### **Meerpersoonshuishoudens**

In veel gemeenten is het tarief van de afvalstoffenheffing of de rioolheffing afhankelijk van de grootte van het huishouden. De meeste gemeenten maken hierbij alleen onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Enkele gemeenten passen een verdere differentiatie toe. In dit rapport wordt in deze gevallen het tarief vermeld dat geldt voor een driepersoonshuishouden.

### **Bronnen**

De gemeentekaarten in dit rapport zijn gebaseerd op opgaven van de afzonderlijke gemeenten. De gegevens zijn door COELO verzameld. In eerste instantie is daarbij gebruik gemaakt van een elektronisch vragenformulier, waarin diverse controles zitten ingebouwd. Enkele gemeenten hebben een vragenlijst zonder controles ingevuld. Van een groot aantal gemeenten is aanvullende informatie per e-mail of per telefoon verkregen. De gegevens zijn waar mogelijk vergeleken met die van vorig jaar, en bij grote veranderingen is navraag gedaan.