

Formulier ten behoeve van het indienen van schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 37 van het Reglement van Orde Verenigde Vergadering Delfland

Schriftelijke vragen over de grondslag woningen en niet-woningen in de watersysteemheffing

Inleiding

De AWP fractie maakt zich zorgen over de ongelijke waardeontwikkeling van woningen en niet-woningen. Immers, in de systematiek van de watersysteemheffing betekent dat woningen over de jaren telkens steeds een groter aandeel gaan bijdragen - en de niet-woningen elk jaar iets minder.

Daardoor stijgen de totale lasten van de huiseigenaren en van huurders sneller dan de totale lasten voor bedrijven. Met andere woorden: de verhouding tussen de twee categorieën verandert. De balans verschuift in het nadeel van de huiseigenaren en huurders, en die trend is al jarenlang gaande.

Daarbij nemen wij ook mee het gegeven dat de grondslag voor de watersysteemheffing gebaseerd is op de WOZ-waarde van het pand, niet de waarde van de inventaris. Bij niet-woningen zijn dat onder andere de bedrijfsinventaris, kostbare automatiseringssystemen, voorraden en dergelijke. Gemeenten houden hier bij de WOZ-heffing rekening mee door de WOZ-waarde van bedrijfspanden met een factor 2-4 te vermenigvuldigen.

Bijgevoegd is de motie die de AWP fractie in waterschap Vallei & Veluwe heeft ingediend op 10 oktober 2019.

Hieronder als voorbeeld de tarieven van de gemeente Den Haag voor woningen en niet-woningen (bron: website)

Tarieven 2019

Wie	Soort onroerende zaak	% van de WOZ-waarde 2019
Eigenaren	woning	0,0541%
Eigenaren	niet-woning	0,2333%
Gebruikers	niet-woning	0,1969%

Belastingzaken berekent de OZB door een (klein) percentage van de [WOZ-waarde](#) te nemen.

Schriftelijke vragen

Vragen aan het College van het Hoogheemraadschap Delfland

1. Is het College bekend met de motie van de AWP Vallei & Veluwe (bijgevoegd)?

Ja.

2. Herkent het College van het hoogheemraadschap Delfland de problematiek van de ongelijke waarde-ontwikkeling binnen de categorie Gebouwd voor woningen en niet-woningen, zoals weergegeven in de AWP motie in Vallei en Veluwe?

Het college is ervan op de hoogte dat de waardeontwikkeling van woningen en niet-woningen niet gelijk op loopt.

3. Kan het College aangeven wat de trend voor WOZ-ontwikkeling voor woningen en niet-woningen is geweest in de afgelopen tien jaar bij het hoogheemraadschap Delfland?

In de respectievelijke mei-circulaires zijn onderstaande WOZ-waarden (totaal) en stijgingspercentages (woningen en niet woningen) afgegeven. Dit is de meest recente informatie.

Begroting	WOZ (€ mln.)	woningen	niet-woningen
2013	136.900	-	-
2014	129.800	-	-
2015	125.900	-	-
2016	128.081	-	-
2017	133.190	3,0%	-1,0%
2018	141.697	6,0%	1,0%
2019	152.680	7,0%	1,0%
2020	166.147	9,0%	2,0%

4. Kan het College aangeven hoe in de watersysteemheffing Gebouwd het aandeel woningen en niet-woningen is veranderd bij Delfland, in de afgelopen tien jaar?

Nee. Deze meerjarige cijfers hebben wij nu niet tot onze beschikking. De meest recente informatie m.b.t. de verhouding van het aandeel woningen tot het aandeel niet-woningen is 4:1 (woningen : niet-woningen; aandeel in de WOZ-waarde binnen categorie gebouwd).

De vraag is uitgezet bij de RBG. Wij nemen de informatie mee in het traject m.b.t. de herziening van de kostentoedelingsverordening in 2020.

5. Is het College van mening dat deze sluipende toename in het aandeel van woningen in de watersysteemheffing over de afgelopen tien jaar aanleiding is voor een correctie in de

kostentoedeling bij het vaststellen van de begroting in 2021?

Wij hebben hierover nog geen standpunt bepaald en gaan er desgewenst met de VV over in gesprek in het kader van de herziening van de kostentoedelingsverordening in 2020.

6. Kan het College toezeggen om in de begroting voor 2021 met een voorstel voor een aanpassing in de kostentoedeling te komen?

In 2020 wordt een nieuwe kostentoedelingsverordening opgesteld. In dat kader gaan we graag met de VV in gesprek over eventuele aanpassingen.

7. Wilt u deze vragen vóór de behandeling van de Programmabegroting 2020 in de VV van 21 november 2019 beantwoorden? Indien mogelijk zelfs vóór de technische vragenronde op 30 oktober en de gezamenlijke cie. P&C op 5 november?

Behandeling van de beantwoording in D&H gepland op 12 november 2019.

Hans Middendorp
Antoinette Jans
Ko Heijboer

Algemene Waterschapspartij Delfland

Antwoorden

**Dit formulier richten aan de voorzitter van de Verenigde Vergadering van Delfland
phdaverveldt@hhdelfland.nl met afschrift aan de griffier hfobler@hhdelfland.nl**

DMS nummer: 1423060 Datum en tijdstip ontvangst: 14 oktober 13.45 uur
Beantwoording: 12 november

Bijlage: AWP in waterschap Vallei en Veluwe 10 okt 2019

MOTIE

Woning vs. Bedrijfsobject categorie Gebouwd Watersysteemheffing

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe in vergadering bijeen op 10 oktober 2019 ter vaststelling van de Burap 2019.

Overwegende,

dat de Burap 2019 aangeeft dat de WOZ-waarde ontwikkeling in de categorie Gebouwd van de watersysteemheffing tot hogere belastingopbrengsten leidt dan begroot;

dat binnen de categorie Gebouwd de waarde ontwikkeling van een bedrijfsobject heel anders is dan van een woning, terwijl het WOZ-tarief voor de watersysteemheffing gelijk is;

dat GBLT, volgens zeggen, geen detailgegevens kan overleggen voor de analyse van de consequentie van dit verschil in waarde ontwikkeling en daarom voor de cijfermatige onderbouwing van deze motie als second best gebruik is gemaakt van prijsindices van de NVM;

dat op basis van NVM cijfers, als toegelicht in de bijlage van deze motie, is gereconstrueerd dat over de periode 2010 t/m 2020 de relatieve watersysteemplast voor een bedrijfsobject in de categorie Gebouwd met ruim 27% daalt, terwijl deze voor een koopwoning met bijna 7% stijgt;

dat redelijkerwijs aangenomen kan worden dat deze percentages op basis van WOZ-gegevens van dezelfde orde van grootte zijn;

dat deze ontwikkeling betekent dat de lasten voor een toekomstbestendige instandhouding van een goed en veilig watersysteem steeds meer voor rekening van de huishoudens komen;

dat het economisch en maatschappelijk belang van bedrijven bij het watersysteem daarentegen niet minder en van huishoudens niet meer wordt;

dat deze ontwikkeling niet voldoet aan het criterium dat een belastingstelsel eerlijk moet zijn; gedragen door de rechtvaardigheidsopvattingen van de samenleving;

dat het algemeen bestuur thans geen andere knop voor correctie van deze ontwikkeling ter beschikking staat dan het al dan niet gedeeltelijk verlagen van het aandeel van het solidariteitsdeel, de ingezetenenheffing, in de watersysteemheffing;

dat dit aandeel maximaal verlaagd kan worden van 40% naar 30%;

dat deze 10% ruimte weliswaar ooit is ingegeven als beleidsopslag vanwege de hoeveelheid natuur in het beheersgebied, verlaging in dit verband natuurlijk een andere reden heeft, en de oorspronkelijke intentie van het algemeen bestuur daarom bij verlaging niet wordt geraakt;

dat om een dergelijke verlaging mogelijk te maken het algemeen bestuur moet besluiten tot aanpassing van de kostentoeedelingsverordening.

Draagt het dagelijks bestuur op:

1. Na te gaan of de aangegeven ontwikkeling ten voordele van bedrijfsobjecten en ten nadele van woningen (eigenaren en indirect huurders) juist is, en na bevestiging

2. een passend voorstel te doen voor de herziening van de kostentoedelingsverordening met een zodanig tijdschema dat deze werking heeft voor de beleidsbegroting 2021, en
3. vervolgens deze ontwikkeling jaarlijks te monitoren.

En gaat over tot de orde van de dag.

TOELICHTING BIJ DE CIJFERS

Behorende bij de motie Woning vs. Bedrijfsobject van 10 oktober 2019

Het aandeel van de huishoudens in de opbrengsten van de watersysteemheffing bestaat uit twee delen, namelijk de ingezetenenheffing (solidariteitsdeel) en het aandeel woningen in de categorie Gebouwd van het profijtdeel. Het aandeel van de huishoudens in de watersysteemheffing 2019 van ws Vallei en Veluwe (op basis van genoemde twee delen, ingezetenen + woningen) bedraagt 84,3%. Het aandeel van de Bedrijven in het geheel is 7,6%, Ongebouwd 7,7% en Natuur 0,4%. Totaal 100%.

Het algemeen bestuur heeft in het huidige belastingstelsel alleen beleidsruimte bij het solidariteitsdeel. Het solidariteitsdeel heeft bij waterschap Vallei en Veluwe 30% als basis en kent een beleidsopslag van 10% (vanwege de natuur in het beheersgebied), totaal 40% van de watersysteemheffing. Het profijtdeel is bij gevolg 60% (100% minus 40%).

Binnen de categorie Gebouwd van de watersysteemheffing heeft GBLT in 2018 globaal een verhouding bepaald welke neer kwam op 15,4% bedrijfsgebouwd en 84,6% woningen.

De categorie Gebouwd heeft de WOZ-waarde van woningen en bedrijven als heffingsmaatstaf. Het tarief is voor beide gelijk, namelijk 0,0215% (2019) van de WOZ-waarde. Wettelijk kan het waterschap dit tarief niet differentiëren naar woningen en bedrijven. Om dit te wijzigen is een wetswijziging nodig. Dat zou meegenomen kunnen worden in het kader van de herziening van het waterschapsbelastingstelsel.

De WOZ-waarde ontwikkeling van de subcategorieën woningen en niet-woningen (bedrijven) is niet gelijk. Aangezien het tarief gelijk is, blijkt een individuele woningeigenaar hierdoor jaarlijks relatief iets meer aan watersysteemheffing te betalen en de eigenaar van een bedrijfsobject iets minder. In de loop der jaren loopt dit verschil behoorlijk op.

GBLT kan, volgens zeggen, geen gegevens voor nadere analyse van dit probleem leveren. Dat is merkwaardig. GBLT maakt voor de aanslagen gebruik van de WOZ-gegevens (de WOZ-code) die de 37 gemeenten in de 3 provincies aanleveren. Om de heffingsaanslag op te kunnen leggen naar gelang het soort WOZ-object heeft

GBLT de WOZ-code nodig. Een query in het datasysteem met WOZ-codes zou het gevraagde (WOZ-waarde index niet-woningen) toch moeten kunnen leveren?

CBS Statline bevat veel WOZ-gegevens, maar biedt geen goed alternatief voor niet-woningen. Wel blijkt dat de waarde ontwikkelingen in de provincies Utrecht en Gelderland als geheel niet heel veel verschillen met de landelijke. Om deze reden kan wel gesteld worden dat landelijke cijfers bruikbaar zijn voor de kwantificering van de orde van grootte van het probleem bij Vallei en Veluwe.

Voor een goede probleemanalyse is het nodig de ontwikkeling van de waarde van een individuele woning te vergelijken met die van een individueel bedrijfsobject. Een vergelijk tussen de totale WOZ-waarde van alle woningen met alle niet-woningen gaat mank vanwege verschillen in nieuwbouw (toename), sloop (afname), bestemmingswijziging (verschuiving), etcetera. Anders gezegd, de voorraad woningen en bedrijfsobjecten is in de berekeningen voor deze motie in de tijd gelijk gehouden. Alleen dan krijg je een goede vergelijking.

In de begroting van het waterschap bepaalt de som van alle WOZ-waarden het WOZ-tarief voor de watersysteemheffing, daarbij worden uiteraard alle aspecten meegenomen. Maar daar gaat het in deze motie niet om. Deze motie gaat over de individuele woningeigenaar en individuele eigenaar van een bedrijfsobject.

De NVM geeft prijsindexcijfers voor commercieel vastgoed (bedrijfsruimte, kantoren en winkels) en van koopwoningen. Hiermee kan als second best, vanwege het thans ontbreken van hiertoe benodigde WOZ-gegevens, een beeld gereconstrueerd worden van het verloop in de tijd van het aandeel van woningen respectievelijk van bedrijven in de categorie Gebouwd. De prijsindexcijfers zijn te vinden op de website van de NVM, via deze link: <https://www.nvm.nl/zakelijk/marktinformatie/prijsindex-commercieel-vastgoed>

Via <https://wozbenchmark.databank.nl> zijn daarnaast enige WOZ-waarde-ontwikkelingsgegevens van verschillend gemeenten van de Waarderingskamer te vinden, ook van GBLT als geheel. Deze bevestigen het beeld. Zie de figuur aan het eind van deze toelichting.

De aanslag watersysteemheffing gebouwd 2019 (te rapporteren in de jaarrekening 2019) is voor woningen gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met waardepeildatum 1-1-2018 (de prijsindex 2017 is derhalve representatief). Aldus zijn de NVM prijsindices 2008 t/m 2018 in de reconstructie gebruikt voor de berekening van de verhoudingen in de (deels toekomstige) jaarrekeningen 2010 t/m 2020.

De door GBLT voor de jaarrekening 2018 (prijsindex 2016) globaal bepaalde verhouding van 15,4% bedrijfsgebouwd en 84,6% woningen is gebruikt als een basisgegeven bij de reconstructie.

Van jaar tot jaar blijkt de lastenverschuiving van bedrijfsobject naar woning gering. Over de hele periode 2010 t/m 2020 ligt dat heel anders: de watersysteemplast voor een bedrijfsobject is met 27,2% gedaald terwijl deze voor een koopwoning met 6,6% is gestegen. Zie de samenvatting van de berekeningen in onderstaande tabel.

**Lastenontwikkeling individueel object in de categorie Gebouwd Watersysteemheffing
(indicatieve reconstructie ontwikkeling woningen vs bedrijfsgebouwd)**

<i>aandeel in categorie Gebouwd</i>		
Jaarrekening	Koopwoning	Mix commercieel vastgoed
2010	80.6%	19.4%
2015	83.3%	16.7%
2019	85.5%	14.5%
2020	85.9%	14.1%
<i>lastenontwikkeling door verschuiving aandeel in Gebouwd</i>		
Jaarrekening	Koopwoning	Mix commercieel vastgoed
2015 t.o.v. 2010	3.4%	-14.0%
2019 t.o.v. 2010	6.1%	-25.4%
2020 t.o.v. 2010	6.6%	-27.2%
2020 t.o.v. 2019	0.4%	-2.5%

Het algemeen bestuur heeft in het huidige waterschapsbelastingstelsel alleen beleidsruimte bij de ingezetenenheffing, het solidariteitsdeel. Vandaar deze motie om, na onderzoek en bevestiging van voorgaande door D&H, t.b.v. de begroting 2021 het 40% solidariteitsdeel te verlagen. Dit kan tot minimaal 30%. Het algemeen bestuur heeft 10% beleidsruimte als regelknop.

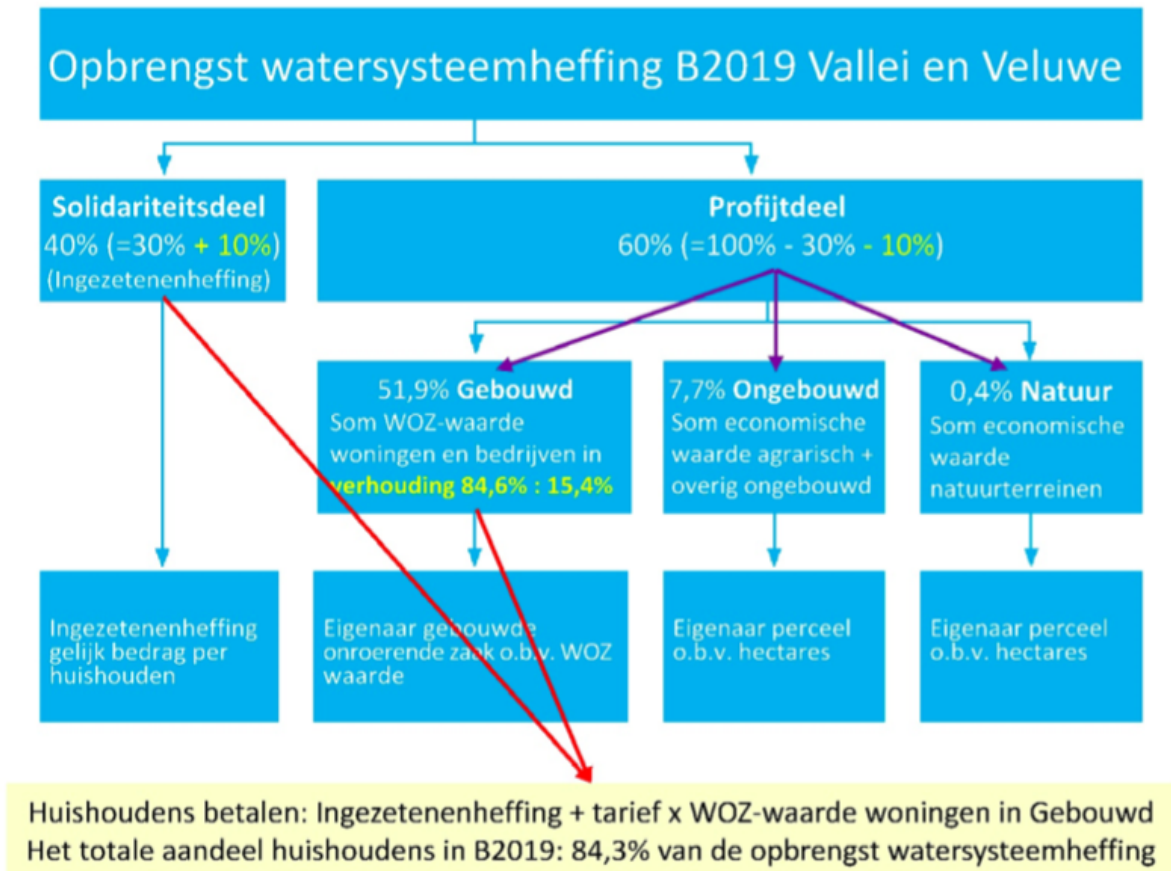
Weliswaar gaat dan in het huidige belastingstelsel als automatisme het profijtdeel van 60% naar maximaal 70% (100% minus solidariteitsdeel), en gaat daarmee ook het aandeel van de subcategorie woningen omhoog, maar per saldo is een huishouden dan toch enigszins ten gunste gecorrigeerd. Dit is slechts eenmalig mogelijk. Alleen ontkoppeling van dit soort afhankelijkheden bij de herziening van het waterschapsbelastingstelsel kan voorzien in een structurele oplossing.

De kostenaandelen van de categorieën zijn vastgelegd in de kostentoedelingsverordening. Deze is laatstelijk eind 2018 vastgesteld door het algemeen bestuur. Om een correctie mogelijk te maken dient het algemeen bestuur te besluiten tot wijziging van de kostentoedelingsverordening. Vanwege de procedurele doorlooptijd kan een gewijzigde kostentoedelingsverordening niet eerder dan voor de begroting 2021 van toepassing zijn. Vandaar dat de voor deze motie uitgevoerde reconstructie tot en met 2020 gaat.

Dat de begroting c.q. de totale opbrengsten watersysteemheffing en tarief van jaar tot jaar verschillen, heeft geen betekenis voor de procentuele verdeling woning versus bedrijfsobject zoals in deze motie is bedoeld. Zie ook wat hier eerder in deze toelichting over is gezegd.

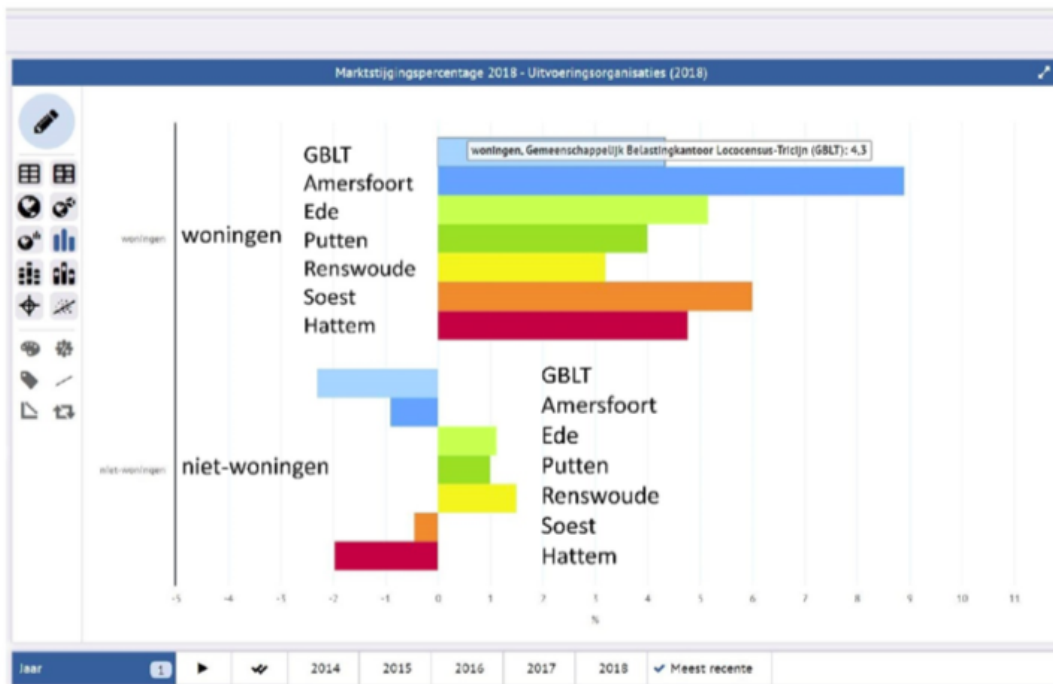
In onderstaand schema, afkomstig uit het eindrapport van de commissie Aanpassing Belastingstelsel (CAB) "Een stevige basis voor de toekomst: de nieuwe waterschapsbelastingen; stevige principes, eerlijke lastenverdeling en ruimte voor maatwerk", zijn de voor de reconstructie gebruikte basisgegevens

weergegeven.



Schema: Verdeelmodel watersysteemheffing bij de begroting 2019 van ws Vallei en Veluwe
(noot: de verhouding van de subcategorieën in Gebouwd, 84,6% : 15,4%, betreft 2018, bron GBLT)

Figuur: Marktstijgingspercentages 2018 woningen en niet-woningen bij GBLT en enkele gemeenten in het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe, bron <https://wozbenchmark.databank.nl>



Figuur: Marktstijgingspercentages 2018 woningen en niet-woningen bij GBLT en enkele gemeenten in het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe, bron <https://wozbenchmark.databank.nl>