

**Formulier ten behoeve van het indienen van vragen als bedoeld in artikel 4.27 van het Reglement van Orde VV en commissies Delfland**

Omschrijving problematiek

In de commissie BOB heeft Water Natuurlijk meerdere malen aandacht gevraagd voor de consequenties van de scherpe stijging van de woningprijzen voor de belasting die Het Hoogheemraadschap van Delfland heft.

Makelaarsvereniging NVM Haaglanden spreek van Code ROOD! Omdat het aantal aangeboden het aantal aangeboden woningen flink is gedaald zal van een daling van de huizenprijzen voorlopig geen sprake zijn.

De antwoorden die het college geeft zijn steeds in de trend van het valt wel mee . (zie antwoord commissie BOB op vragen gesteld op 4 september.)

Water Natuurlijk Delfland en andere partijen willen graag weten wat de consequenties zijn voor de bewoners indien de WOZ waarde aanzienlijk sneller stijgt dan de veronderstelde 6%.

(antwoord BOB 4 september)

*“Bij de berekening van het tarief watersysteemheffing gebouwd wordt rekening gehouden met de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze verwachting is gebaseerd op de zogenaamde meicirculaire van de rijksoverheid. Zo is in de begroting van 2018 gerekend met een stijging van de WOZ-waarde van woningen van 6,0% en voor niet-woningen van 1,0%. De stijging van de WOZ-waarde zorgt voor een daling van het tarief voor de categorie Gebouwd waardoor eenzelfde opbrengst wordt verkregen overeenkomstig de kostentoedelingsverordening”*

Vragen:

Delfland houdt in zijn begroting rekening met een stijging van de WOZ waarde van 6% en De waarde van de woningen stijgt reeds langere tijd veel meer dan de gehanteerde 6% (zie de indicatie bijlage NVM) Delfland neemt de WOZ waarde en vermenigvuldigt dit met 0,0264% en voilà een onderdeel van het tarief voor de watersysteemheffing is daar.

- 1) Welk effect heeft de stijging van de WOZ waarde van de woningen op de inkomsten van Delfland. Over wat voor bedrag spreken wij indien de stijging twee keer zo hoog of meer is als aangenomen?
- 2) Met welk bedrag stijgt de kosten van de watersysteemheffing voor een bewoner aan de Savornin Lohmanlaan zoals genoemd in het bijgevoegde artikel op termijn bij een gelijkblijvende 0,0264% ? In de huidige situatie en in een toekomstige situatie indien Delfland uit blijft gaan van een stijging van 6%?
- 3) Inmiddels stijgen ook de prijzen van de bedrijfsruimten weer. Wilt u een toelichten wat de consequenties zijn voor het bedrijfsleven indien de stijging van de WOZ waarde van bedrijfsruimten sneller stijgt dan de gehanteerde 6%
- 4) In de voorbeelden op de site van HH Delfland en ook stukken die u de VV aanbiedt spreekt u steeds van woningen van een waarde €250.000. In de rekenvoorbeelden gaat het om zowel 1 als 3 persoonshuishoudens. Dit geeft een weinig realistisch beeld van de huidige woningmarkt als de prijs van een gemiddelde woning een stuk hoger ligt. Beter zou zijn om uit te gaan van de gemiddelde prijs van een 4 kamer woning en die ieder jaar indexeren. Deelt u die mening?

- 5) Extra vraag. Kan het college aangeven wat de toename van het aantal woningen en derhalve van de vervuilingseenheden betekent voor de belasting opbrengsten en derhalve voor de tarieven met in achtname van het college akkoord en sindsdien genomen besluiten tot tariefmatiging.

Water Natuurlijk Delfland, Lars Nanninga Vijftig Plus Sjoerd Fekkes VVD Piet van Adrichem

Considerans, aanleiding van, toelichting op of achtergrond

Bron: In de Buurt Den Haag, Funda

Eind oktober 2017 stond aan [De Savornin Lohmanlaan](#) een driekamer parterre appartement van zo'n 140 vierkante meter te koop voor € 333.000. De woning uit 1993 zag er netjes uit met een wit betegelde badkamer. Wel zouden wij de vloerbedekking eruit trekken. De woning is toen heel snel verkocht, namelijk in 8 dagen!

Maar goed, nu komt het. Deze maand staat diezelfde woning weer [te koop](#). Er is wel wat gedaan aan het appartement. Het is geheel gerenoveerd en nu zijn er niet drie maar vier kamers. Ook is de keuken een stuk luxer met een kookeiland met een marmeren blad. Het ziet er allemaal strak uit. En de woning staat nu, dus precies een jaar later, te koop voor € 599.000!

Bron: Makelaarsvereniging NVM Haaglanden

De cijfers In de Gemeente Den Haag zijn er in het 3 e kwartaal 2018 10,8% minder woningen (1.150 woningen) verkocht t.o.v. het 3 e kwartaal 2017. T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,3% meer woningen verkocht. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3 e kwartaal 2018 € 311.900,=. T.o.v. een jaar geleden is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 15,9% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 0,1%. De gemiddelde verkooptijd in de Gemeente Den Haag is in het 3 e kwartaal 2018 gelijk gebleven t.o.v. een jaar geleden.

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 3 e kwartaal 2017 een daling in transacties (211 woningen) van 1,6%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 3% minder woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 3 e kwartaal 2018 € 269.790,=. T.o.v. een jaar geleden is dit een prijsstijging van 8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal een prijsdaling van 0,8%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 3 e kwartaal 2018 36 dagen versus 38 dagen t.o.v. een jaar geleden.

In het Westland zijn t.o.v. het 3 e kwartaal 2017 29,6% minder woningen verkocht (168 woningen). T.o.v. van het voorgaande kwartaal zijn er 4,3% minder woningen verkocht. Het Westland laat een prijsstijging zien van 9,2% t.o.v. een jaar geleden en t.o.v. het voorgaande

kwartaal een daling van 3,7%. De gemiddelde transactieprijs is € 320.567,= en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 43 dagen versus 55 dagen t.o.v. een jaar geleden. In de Gemeente

Rijswijk is t.o.v. het 3 e kwartaal 2017 het aantal verkopen gedaald met 19,7% (136 woningen) en t.o.v. het voorgaande kwartaal zijn er 7% minder woningen verkocht. De prijzen t.o.v. een jaar geleden zijn gestegen met 19,8% en t.o.v. het voorgaande kwartaal gestegen met 3,8%. De gemiddelde transactieprijs bedraagt momenteel € 274.818,=. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 49 dagen versus 50 dagen t.o.v. een jaar geleden.

Bron: website Hoogheemraadschap van Delfland

Tarieven voor watersysteemheffing

- Voor een huishouden: € 121,47
- Voor een woning of bedrijf: 0,0264% van de WOZ-waarde van het pand

**Dit formulier richten aan de voorzitter van de Verenigde Vergadering van Delfland [pdaverveldt@hhdelfland.nl](mailto:pdaverveldt@hhdelfland.nl) met afschrift aan de griffier [hfobler@hhdelfland.nl](mailto:hfobler@hhdelfland.nl)**

**DMS nummer:**

**Datum en tijdstip ontvangst: 20 november 2018, 13.42 uur**

**Datum beantwoording:**

## BEANTWOORDING

Voor beantwoording van de vragen is onderstaande informatie m.b.t. tariefbepaling van de categorie gebouwd (gebaseerd op Kostentoedelingsverordening) en opbrengst(ontwikkeling) van belang:

- Binnen de watersysteemheffing gelden vaste opbrengstverhoudingen tussen de categorieën ingezetenen (54%), gebouwd (41,21%), ongebouwd (4,78%) en natuur (0,01%).
- Voor de categorie ingezetenen geldt een tariefstijging van 1,5% (Coalitieakkoord).
- Deze tariefstijging en de procentuele stijging van het aantal inwoners (areaalontwikkeling) bepalen samen de opbrengstontwikkeling in de categorie gebouwd (vanwege de vaste opbrengstverhoudingen tussen de categorieën onder punt 1).
- Voor de bepaling van het tarief wordt de begrote opbrengst gedeeld door de geprognoseerde totale WOZ-waarde in het gebied in het betreffende jaar, waarbij jaarlijks een zo accuraat mogelijke schatting wordt gemaakt van de verwachte WOZ-waarde(ontwikkeling) in het daaropvolgende jaar.
- De daadwerkelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde zal altijd enigszins afwijken van de geprognoseerde waarde. Is deze hoger, dan is de opbrengst in de categorie gebouwd hoger; is deze lager dan is de opbrengst lager.
- De ontwikkeling van de huizenprijs in een jaar (o.b.v. verkoopcijfers/verkoopwaarde) is niet 1 op 1 te vertalen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde in datzelfde jaar. Uiteraard werkt de ontwikkeling van de verkoopwaarde op termijn wel door in de ontwikkeling van WOZ-waarde.

- 1) Welk effect heeft de stijging van de WOZ waarde van de woningen op de inkomsten van Delfland (1.a). Over wat voor bedrag spreken wij indien de stijging twee keer zo hoog of meer is als aangenomen? (1.b)

1a. Als de stijging gelijk is aan de geprognoseerde stijging bij de tariefbepaling dan heeft de stijging geen invloed op de opbrengsten. Mocht de WOZ-waarde in de praktijk sneller stijgen dan waarmee rekening is gehouden bij de tariefbepaling, dan zijn de opbrengsten in het betreffende begrotingsjaar wat hoger. Stijgt de WOZ-waarde minder snel dan zijn de opbrengsten wat lager.

1.b In de begroting 2019 is rekening gehouden met stijging in de WOZ-waarde van gemiddeld 6% (7% voor woningen en 1% voor bedrijven). De opbrengsten bedragen in totaliteit € 38,3 mln. Wanneer alle andere parameters zoals areaaluitbreiding zich conform begroting ontwikkelen, maar de WOZ-waarde van woningen stijgt niet met 7% maar met 14% (€ 122,1 mrd. wordt € 130,1 mrd.) dan stijgen de opbrengsten in totaliteit met € 2 miljoen.

- 2) Met welk bedrag stijgen de kosten van de watersysteemheffing voor een bewoner aan de Savornin Lohmanlaan zoals genoemd in het bijgevoegde artikel op termijn bij een gelijkblijvende 0,0264% ? In de huidige situatie en in een toekomstige situatie indien Delfland uit blijft gaan van een stijging van 6%

Deze vraag kan niet worden beantwoord. Voor beantwoording is informatie nodig over de ontwikkeling van de WOZ-waarde van de woning en deze is niet te halen uit de ontwikkeling van de verkoopprijs.

Overigens is het relevant om te beseffen dat de 0,0264% (tarief gebouwd 2018) in de praktijk niet gelijk blijft, maar zich ontwikkelt op basis van de tarief- en areaalontwikkeling van de categorie ingezetenen en de totale WOZ-waardeontwikkeling in het gebied (als de WOZ-waarde sneller stijgt dan de combinatie van tarief- en areaalontwikkeling ingezetenen, dan daalt het percentage). Daarbij maakt Delfland jaarlijks een nieuwe inschatting van de ontwikkeling van de WOZ-waarde bij tariefberekening.

- 3) Inmiddels stijgen ook de prijzen van de bedrijfsruimten weer. Wilt u een toelichten wat de consequenties zijn voor het bedrijfsleven indien de stijging van de WOZ waarde van bedrijfsruimten sneller stijgt dan de gehanteerde 6%.

Als de stijging, die bij bedrijven is ingeschat op 1%, hoger uitkomt, dan betekent dit voor iedere éxtra stijging van € 100.000 van de WOZ-waarde een kostenstijging van €25,1 ( $€100.000 * 0,0251\%$  (tarief gebouwd 2019)).

- 4) In de voorbeelden op de site van HH Delfland en ook stukken die u de VV aanbiedt spreekt u steeds van woningen van een waarde € 250.000. In de rekenvoorbeelden gaat het om zowel 1 als 3 persoonshuishoudens. Dit geeft een weinig realistisch beeld van de huidige woningmarkt als de prijs van een gemiddelde woning een stuk hoger ligt. Beter zou zijn om uit te gaan van de gemiddelde prijs van een 4 kamer woning en die ieder jaar indexeren. Deelt u die mening?

De WOZ-waarde is de afgelopen jaren is gestegen en daarmee is de € 250.000 mogelijk niet (meer) representatief voor de gemiddelde WOZ-waarde voor 1- en 3-persoons huishoudens. Het is te overwegen om bij een volgende uitwerking een hoger bedrag te hanteren.

Wij zijn niet voor jaarlijkse indexering. Het gaat hier om een referentie ten opzichte waarvan mensen voor hun eigen situatie (die altijd in enige mate afwijkt van de referentie) een beeld kunnen krijgen.

- 5) Extra vraag. Kan het college aangeven wat de toename van het aantal woningen en derhalve van de vervuilingseenheden betekent voor de belastingopbrengsten en derhalve voor de tarieven met in achtname van het collegeakkoord en sindsdien genomen besluiten tot tariefmatiging.

Met de ontwikkeling van het aantal vervuilingseenheden, mede als gevolg van de toename in woningen, wordt in de (meerjaren)begroting rekening gehouden. Meer vervuilingseenheden betekent meer opbrengsten. Het tarief wordt immers gelijk gehouden (bestuurlijk besluit).

In de tabel hieronder is voor de periode 2014-2017 de werkelijke volumeontwikkeling afgezet tegen de begrote volumeontwikkeling. De daarbij behorende 'meer- en minderopbrengsten' zijn gepresenteerd.

Bij de duiding van deze cijfers is het van belang rekening te houden met de volgende specifieke omstandigheden in de jaren 2015-2017:

- 2015 is een bijzonder jaar vanwege de bestandschoning bij de RBG.
- 2016 is een bijzonder jaar vanwege 50% afschaffing van de kwijtschelding.
- 2017 is een bijzonder jaar vanwege 100% afschaffing van de kwijtschelding.
- In deze 3 jaren is tevens een dalende ontwikkeling zichtbaar in het aantal vervuilingseenheden bij bedrijven.

De ontwikkeling van het "extra volume" is dus een resultante van meerdere effecten.

	2014	2015	2016	2017
VE woningen		1119700	1129600	1141100
VE bedrijven		315500	309600	295200
Totaal VE	1415600	1435200	1439200	1436300
VE begroot	1409700	1410800	1431600	1440900
Extra volume	5900	24400	7600	-4600
Tarief	92,08	94,38	94,45	93,5
Meeropbrengst (€ mln.)	0,5	2,3	0,7	-0,4