



Tauw

Kostentoedelingsonderzoek

Hunze en Aa's 2019

6 maart 2018



Verantwoording

Titel	Kostentoedelingsonderzoek Hunze en Aa's 2019
Opdrachtgever	Waterschap Hunze en Aa's
Projectleider	Xander Tekelenburg
Auteur(s)	Xander Tekelenburg en Sharon Clevers
Projectnummer	1261983
Aantal pagina's	13
Datum	6 maart 2018
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale versie. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
T +31 30 28 24 824
E info.utrecht@tauw.nl



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Berekening waardeverhouding watersysteemheffing	5
2.1	Waardebepaling	5
2.2	Oppervlaktebepaling	7
2.3	Waardeverhouding watersysteemheffing	10
3	Categorale kostentoedeling watersysteemheffing	12
Bijlage 1	Gebruikte referentiegegevens	13



1 Inleiding

Met de invoering van de Waterschapswet zijn vanaf 1 januari 2009 regels van kracht om de bijdragen van de diverse categorieën belanghebbenden in de kosten van het watersysteembeheer vast te stellen. Door Waterschap Hunze en Aa's is aan Tauw gevraagd de in 2013 berekende waardeverhouding te herzien en daarbij rekening te houden met actuele waardegegevens, actuele oppervlakten en de nieuwe afbakening van de categorie natuur.

Er is een wettelijke verplichting om de kostentoedelingsverordening eenmaal in de vijf jaren te herzien. De laatste kostentoedelingsverordening waarvoor de waardeverhouding is herzien dateert uit 2014. Om deze reden is het noodzakelijk om in 2019 een nieuwe kostentoedelingsverordening vast te stellen.

Voor het actualiseren van de waardeverhouding van de watersysteemheffing wordt verwezen naar twee jaren, op basis waarvan de berekening van de waardeverhoudingen heeft plaats gevonden:

- 2012: deze getallen zijn gebaseerd op de vigerende kostentoedelingsverordening met als peildatum 1 januari 2012
- 2017: voorliggend onderzoek op basis van peildatum 1 januari 2017.

De gehanteerde methoden worden door Tauw voor verschillende andere waterschappen toegepast bij kostentoedelingsonderzoeken en zijn gebaseerd op het wettelijk en praktisch kader vastgelegd in de Waterschapswet en bijbehorende informatie.

Dit rapport begint met een beschrijving van de volledige herziening van de waardeverhouding van de watersysteemheffing in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt de categorale kostentoedeling gepresenteerd van de watersysteemheffing.



2 Berekening waardeverhouding watersysteemheffing

Een kostentoedelingsonderzoek start met het berekenen van de waardeverhouding door de waarde en oppervlakte te bepalen van de categorieën Ongebouwd, Natuur en Gebouwd.

2.1 Waardebepaling

De waardeverhouding tussen de categorieën ongebouwd, natuur en gebouwd voor de watersysteemheffing is gebaseerd op de Handleiding Rekenmodel belastingstelsel 2009 en Geowijzer van de Unie van Waterschappen (januari 2008). De Handleiding beschrijft vooral de berekening van de waardeverhouding met de onderliggende uitgangspunten. De Geowijzer beschrijft welke bronnen gebruikt moeten (kunnen) worden voor de berekening van de oppervlakte per (ongebouwde) belangencategorie. Voor het bepalen van de waardeverhouding is verder de Taxatiewijzer, die de waarde van de openbare landwegen en spoorwegen berekent, van belang. In tabel 2.1 is de waarde per belangencategorie (per ha) weergegeven.

Waarde (spoor)wegen

Voor de waarde van de (spoor)wegen zijn de waarden per hectare bepaald met als basis de Taxatiewijzer wegen en spoorwegen van de Unie van Waterschappen met waardepeildatum 1 januari 2012. Voor de nieuwe waarde is de Taxatiewijzer geactualiseerd naar peildatum 1 januari 2017. Deze actualisatie bestaat uit het aanpassen van het prijspeil en een update van het (spoor)wegennet¹. De waardeverhoging voor wegen tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2017 bedraagt 4,7 % en voor spoorwegen 6,3 %. De verandering is te verklaren door een stijging van arbeid en de grondstofprijzen voor wegen en spoorwegen.

Waarde agrarische en overige gronden

De waardebepaling is uitgevoerd conform de uitgangspunten van Artikel 6.5 van het waterschapsbesluit. Voor de waarde van agrarische grond is gebruik gemaakt van de Grondprijsmonitor van ASR, samengesteld in samenwerking met Kadaster en Wageningen Economic Research (voorm. LEI)². Dit is de opvolger van de Grondprijsmonitor die eerder jaarlijks door DLG werd uitgebracht³. De uitgangspunten van de berekening tussen de Grondprijsmonitor van DLG en ASR komen nagenoeg met elkaar overeen⁴. Deze bron wordt daarom voortaan ook gebruikt voor alle waterschappen waar Tauw kostentoedelingsonderzoeken voor uitvoert. De waarde per hectare wordt afgeleid op basis van het voortschrijdende gemiddelde per agrarisch deelgebied over één jaar. De totale waarde wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde per agrarisch deelgebied (Veenkoloniën & Oldambt en Noordelijk Weidegebied).

¹ Bij Hunze en Aa's wijkt het spoorwegennet significant af van het landelijk gemiddelde. In de waardebepaling wordt hier rekening mee gehouden conform dezelfde uitgangspunten van de vorige kostentoedelingsverordening.

² <https://asrvastgoedvermogensbeheer.nl/landelijk-vastgoed/grondprijzen/noord-nederland> (d.d. 31-01-2018)

³ De Geowijzer adviseert de Grondprijsmonitor van DLG (die inmiddels niet meer bestaat) als bronbestand voor de waardebepaling van agrarische en overige gronden.

⁴ Dit is door Tauw nader onderzocht en waarbij m.b.v. steekproeven is geconstateerd dat de waarde per hectare voor verschillende gebieden tussen de grondprijs monitor van de DLG en de gegevens van ASR over het algemeen met elkaar overeenkomen.



Op deze wijze wordt de invloed van abnormale uitschieters bij transacties geminimaliseerd.

De waarde van de agrarische en overige gronden is tussen 2012 en 2017 gestegen met 34,3 %. Sinds 2012 is een sterke stijgende trend van de waarde van agrarische gronden waarneembaar. Dit komt overeen met de landelijke trend. De relatief hoge stijging van agrarische gronden in Nederland is het gevolg van schaarste; het areaal is beperkt en de vraag groot. De vraag naar grond komt zowel van binnen de landbouw als van buiten de agrarische sector. De schaarste aan grond leidt bij grondgebonden agrarische bedrijven zoals melkveehouderij- en akkerbouwbedrijven tot een enorm vermogensbeslag. Grond is voor die sectoren immers een noodzakelijk productiemiddel⁵.

Waarde bouwpercelen

De waarde van de bouwpercelen moet op grond van artikel 6.7 van het Waterschapsbesluit worden bepaald op basis van de waarden die voor de binnen het gebied van het waterschap gelegen bouwpercelen op de voet van de wet WOZ zijn vastgesteld.

In de praktijk worden WOZ gegevens van bouwpercelen niet centraal bijgehouden. Omdat de gegevens uit de WOZ niet beschikbaar zijn, is de waarde net als voor 2012 bepaald op basis van www.bouwkavelsonline.nl⁶. De waarde van bouwpercelen in 2017 neemt met 9,8% af ten opzichte van 2012. Dit is te verklaren door de crisis waardoor veel bouwprojecten tijdelijk waren stilgelegd en door demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en krimp in het beheersgebied van Hunze en Aa's⁷.

Waarde natuur

De waarde van de categorie natuur per hectare is voorgeschreven en gebaseerd op 20 % van de waarde van de agrarische gronden per hectare.

Waarde gebouwd

De waarde van de gebouwde eigendommen is gebaseerd op de berekende waarde met peildatum 1 januari 2017 uit het belastingsysteem van het waterschap (aangeleverd d.d. 20 november 2017)⁸. De waarde is met 0,2 % gedaald ten opzichte van 2012.

De WOZ-waardering volgt de marktontwikkelingen altijd met een zekere vertraging⁹. Ten tijde van het vorige onderzoek waren de effecten van de crisis nog niet merkbaar in de WOZ-waardering. Recentelijk trekt de huizenmarkt weer aan. Deze waardeinstijging is nog niet helemaal terug te zien in de WOZ-waardering met peildatum 1 januari 2017.

⁵ <https://www.agriholland.nl/dossiers/landbouwgrond/home.html>

⁶ Bouwkavelsonline is een geschikte bron om een gemiddelde prijs te bepalen voor de waarde per hectare van bouwpercelen. Voor het bepalen van een absolute hoeveelheid aan bouwpercelen is deze bron niet volledig genoeg.

⁷ PBL: [Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011–2040: sterke regionale contrasten](#)

⁸ De berekende waarde wordt vastgesteld op basis van gegevens van Hefpunt en prognoses van de waarderingskamer. Doordat deze berekende waarde de afgelopen jaren structureel is onderschat is de totale berekende waarde naar boven bijgesteld door het gemiddelde te nemen van deze onderschatting over de afgelopen drie jaar.

⁹ Bron: [CBS](#)

Daarnaast spelen andere factoren een rol die een dempend effect veroorzaken op de waarde van de woningen in het beheersgebied van Hunze en Aa's. In gebieden waar de aardbevingen voorkomen, treedt waardeverlies op dat een direct gevolg is van de bevingen¹⁰. Maar in deze gebieden speelt meer. Zo is er in de meeste gemeentes in het beheersgebied van Hunze en Aa's sprake van krimp en vergrijzing⁷.

Tabel 2.1 Waarde per belangencategorie, inclusief dienstbaarheden

Categorie		2012	2017
A1.1	Autosnelwegen (EUR per ha)	1.413.000	1.493.000
A1.2	Hoofd en regionale wegen (EUR per ha)	801.000	861.000
A1.3	Lokale wegen + bebouwde kom (EUR per ha)	1.285.000	1.346.000
A1.4	Overige verharde wegen (EUR per ha)	1.328.000	1.352.000
A2	Agrarische en overige gronden (EUR per ha)	37.004	49.700
A3	Openbare spoorwegen (EUR per ha)	10.121.620	10.759.000
A4	Bouwpercelen (EUR per ha)	687.120	620.000
B	Natuur (EUR per ha)	7.401	9.940
C	Gebouwd (totaal in EUR)	42.840.000.000	42.755.000.000

2.2 Oppervlaktebepaling

Naast de waardeverhouding is ook de oppervlakte per (sub)categorie opnieuw berekend naar de peildatum 1 januari 2017. In deze oppervlaktebepaling is de nieuwe afbakening van de categorie natuur verwerkt.

Tabel 2.2 geeft een overzicht van het oppervlak per belangencategorie. Hierbij zijn voor wegen de vermenigvuldigingsfactoren toegepast waarmee, naast het wegoppervlak zelf, ook de dienstbaarheden naast de weg worden meegenomen.

Oppervlakte (spoor)wegen

Voor de wegen is gebruik gemaakt van de meest recente Top10NL. Het waterschap heeft het spoorareaal berekend en aangeleverd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de kadastrale overlapping van spoorwegen uit de Top10NL. Deze nieuwe methode verklaart tevens de wijziging van het areaal spoorwegen. Het oppervlak van de hoofd en regionale wegen laat een daling zien van 23,2 % ten opzichte van een stijging van 2,6 % voor lokale wegen en bebouwde kom. Door de wegenontwikkeling vindt er een functierverschuiving plaats van regionale wegen naar lokale wegen. Door de factoren voor de dienstbaarheden (respectievelijk 3,3 en 1,5), treedt een versterkt effect op in de verschuiving, en daarmee een versterkte daling van het areaal regionale wegen. Bij overige wegen daalt het areaal met 4,6 %.

Naast de wegenontwikkeling zelf worden verschuivingen bij wegen verklaard door een voortdurende ontwikkeling van de gebruikte bronbestanden.

¹⁰ RUG: "Waardedaling van woningen door aardbevingen in de provincie Groningen"



Oppervlakte natuur

Sinds de invoering van de Wet modernisering waterschapsbestel is er onduidelijkheid over de vraag wanneer een terrein kwalificeert als een natuurterrein als bedoeld in artikel 116, onderdeel c, van de Waterschapswet en wanneer niet. Om deze onduidelijkheid weg te nemen zijn er in overleg met de terreinbeheerders verspreid over Nederland zes zogenaamde voorbeeldprocedures gestart. Op 7 november 2014 is de onduidelijkheid weggenomen door een uitspraak van de Hoge Raad¹¹. Voor de waardeverhouding betekent dit dat hierin een nieuwe afbakening van de categorie natuur moet worden meegenomen.

Door de uitspraak van de Hoge Raad en de herziening van de afbakening van de categorie natuur stijgt het areaal natuur in 2017 met 35,1 %. Het oppervlak Natuur is door het waterschap geactualiseerd en aan Tauw verstrekt.

Oppervlakte bouwpercelen

Net als bij de bepaling van de waarde van bouwpercelen kan ook de oppervlakte van bouwpercelen op verschillende manieren worden bepaald. Omdat het hierbij gaat om percelen waarop bebouwing is toegestaan (planfase) maar nog niet heeft plaats gevonden (realisatiefase) is deze categorie ruimtelijk lastig af te bakenen. De ontwikkeling van nieuwe bouwobjecten wordt op een gelijkwaardig niveau als 2012 geschat.

Om deze informatie te controleren zijn bij de gemeentes binnen het waterschapsgebied gegevens opgevraagd van bouwkaavel oppervlaktes en prijzen. Deze informatie bleek zeer moeilijk te verkrijgen. Bij een groot aantal gemeentes zijn deze gegevens niet beschikbaar en bij de andere gemeentes is de documentatie erg verschillend en vaak niet compleet. Hierdoor is het niet mogelijk om betrouwbare conclusies te trekken uit de opgevraagde data.

Bij gebrek aan nieuwe betrouwbare informatie wordt aangenomen dat het oppervlak ten opzichte van 2012 nauwelijks is veranderd. De invloed van het oppervlak bouwpercelen is beperkt op de totale kostentoedeling.

Oppervlakte overige en agrarische gronden

Het oppervlak agrarisch en overige categorieën in de waardeverhouding is bepaald als restcategorie door het totaal van de categorieën af te trekken van de totale oppervlakte van het waterschap. Hiervoor wordt gekozen omdat de oppervlakte overige gronden zeer lastig is vast te stellen en dat voor deze categorie dezelfde waarde wordt gehanteerd als voor agrarische gronden. Overige gronden bestaat onder andere uit parken, plantsoenen en snippers openbare ruimte. Het areaal agrarisch en overige gronden is gedaald met ongeveer 6,6 %. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van natuur.

¹¹ HR 7 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3118.

Oppervlakte gebouwd

Het oppervlakte van de gebouwde eigendommen volgt uit het belastingsysteem van het waterschap (aangeleverd d.d. 20 november 2017) voor 2017. Het oppervlak gebouwd in 2017 is licht gestegen ten opzichte van het oppervlak in 2012.

Tabel 2.2 Oppervlakte per belangencategorie(ha), inclusief dienstbaarheden

Categorie	2012	2017
A1.1 Autosnelwegen	650	643
A1.2 Hoofd en regionale wegen	5.653	4.340
A1.3 Lokale wegen + bebouwde kom	5.264	5.402
A1.4 Overige verharde wegen	908	866
A2 Agrarische en overige gronden	137.258	128.185
A3 Openbare spoorwegen	299	288
A4 Bouwpercelen	1335	1.300
B Natuur	28.600	38.645
C Gebouwd	21.500	21.720
Eigen gebied	5.934	6.013
Totaal	207.400	207.400

2.3 Waardeverhouding watersysteemheffing

In tabel 2.3 is de waardeverhouding berekend voor het watersysteembeheer.

Tabel 2.3 Waardeverhouding watersysteemheffing prijspeil en ruimtebeslag inclusief correctie veroudering¹²

2. bepalen waarden		Unie van Waterschappen				
watersysteemheffing				veroudering	heffingsgebied	waarde verh.
categorie	opvl in ha	waarde per ha			totale waarde	
A1.1	autosnelwegen	643	€ 1.493.000	75%	€ 719.439.375	
A1.2	hoofd- en regionale wegen	4.340	€ 861.000	75%	€ 2.802.232.125	
A1.3	lokale wegen + beb.kom	5.402	€ 1.346.000	75%	€ 5.452.814.250	
A1.4	overige verharde wegen	866	€ 1.352.000	75%	€ 878.124.000	
A1	openbare landwegen	11.250			€ 9.852.609.750	
A2	agrarische gronden	128.185	€ 49.700		€ 6.370.769.650	
A3	openbare spoorwegen	288	€ 10.759.000	75%	€ 2.323.944.000	
A4	bouwpercelen	1.300	€ 620.000		€ 806.000.000	
A5	overige	0	€ 49.700		€ -	
	ongebouwd ex landwegen	129.773			€ 9.500.713.650	
A	ongebouwd	141.022			€ 19.353.323.400	31,0%
B	natuur	38.645	€ 9.940		€ 384.131.300	0,6%
		eenheden	waarde per eenheid			
C1	glasopstanden	0	€ 2.500		€ -	
C2+3	overig gebouwd	17.102.000	€ 2.500		€ 42.755.000.000	
C	gebouwd	17.102.000			€ 42.755.000.000	68,4%
C3	aandeel woningen in gebouwd					
		huishoudens	inv. per km2	totaal	€ 62.492.454.700	100%
D	ingezetenen	0	235			

Tabel 2.4 Vergelijking waardeverhouding in %

Categorie	2012			2017		
	In %	In ha	€	In %	In ha	€
Ongebouwd	29,90%	151.366	18.328.042.000	30,97%	141.022	19.353.323.000
wegen/spoor	20,1%	12.773	12.331.657.000	19,5%	11.538	12.176.554.000
agrarisch/ov	8,3%	137.258	5.079.080.000	10,2%	128.185	6.370.770.000
bouwpercelen	1,5%	1335	917.305.000	1,3%	1.300	806.000.000
Natuur	0,30%	28.600	211.663.000	0,61%	38.645	384.131.000
Gebouwd	69,80%	21.500	42.840.000.000	68,42%	21.750	42.755.000.000
Totaal	100,00%	201.466	61.379.705.000	100,00%	201.417	62.492.455.000

¹² Bij de berekening van de waardeverhouding wordt de weergegeven waarde per ha voor openbare landwegen en spoorwegen gecorrigeerd voor veroudering (correctie 75 %). Door de veroudering van (spoor)wegen is de feitelijke economische waarde van de (spoor)wegen lager dan de vervangingswaarde die in de Taxatiewijzer wordt berekend. Landelijk wordt aangenomen dat de wegen gemiddeld 75% procent van de vervangingswaarde aan waarde hebben. Dit komt overeen met de Handleiding Rekenmodel belastingstelsel 2009 en Geowijzer van de Unie van Waterschappen (januari 2008).



In tabel 2.4 wordt de berekening van de waardeverhouding van de voorgaande kostentoedelingsverordening (2012) vergeleken met de nu uitgevoerde berekening (2017).

De totale waarde van de categorie ongebouwd is gestegen met 5,6 %. De totale waarde van gebouwd daalt met 0,2 % en de totale waarde van natuur stijgt met 12,5 %.

Een vergelijking van de berekende waardeverhoudingen laat zien dat er een verschuiving plaatsvindt van het gebouwd (was 69,8 % en wordt 68,4 %) naar het ongebouwd (was 29,9 % en wordt 31,0 %). Het aandeel natuur gaat van 0,3 % naar 0,6 %.

Deze verschuiving is voor een groot deel het gevolg van een stijging van de waarde van agrarische grond en van de waarde van de (spoor)wegen. Hoewel het aandeel natuur significant in waarde stijgt, is de invloed op de totale waardeverhouding beperkt.

3 Categoriele kostentoedeling watersysteemheffing

Met de resultaten van de berekening van de waardeverhouding voor de watersysteemheffing, wordt de categoriele kostentoedeling afgeleid en de verschuivingen ten opzichte van de huidige kostentoedelingsverordening gepresenteerd.

In de onderstaande tabel 3.1 is de categoriele kostentoedeling weergegeven, rekening houdend met het huidige ingezetenaandeel van 29 %.

De verschuivingen in waarde en oppervlakte van de categorieën leiden tot een afname van het aandeel gebouwd met 1,00 procentpunt, een toename van het aandeel ongebouwd met 0,80 procentpunt en een toename van het aandeel natuur met 0,20 procentpunt.

Tabel 3.1 Berekening kostentoedelingspercentages watersysteemheffing in %

Categorie	2012	2017
Ingezetenen	29,00 %	29,00 %
Gebouwd	49,60 %	48,60 %
Ongebouwd	21,20 %	22,00 %
Natuur	0,20 %	0,40 %

Bijlage 1 Gebruikte referentiegegevens

Tabel Overzicht gebruikte referentiegegevens

Gegeven	Informatiebron	Actualiteit
Waarde wegen en spoorwegen	Tauw Taxatiewijzer V01	Prijspeil 2017
Waarde agrarische gronden	ASR vastgoedvermogensbeheer	Prijspeil 2017
Waarde bouwpercelen	www.bouwkavelsonline.nl	Geraadpleegd op 22 januari 2018
Waarde gebouwd	Waterschap Hunze en Aa's	Prijspeil 2017
Oppervlakte wegen	Kadaster Top10NL	Meest actuele dataset (juni 2016)
Oppervlakte spoorwegen	CBS Bestand Bodemgebruik	Situatie 2012
Oppervlakte overige gronden	Niet van toepassing	Sluitpost oppervlaktebepaling
Oppervlakte bouwpercelen	Waterschap Hunze en Aa's	Situatie 2012
Oppervlakte natuur	Waterschap Hunze en Aa's	Afbakening vernieuwde categorie natuur 2017
Oppervlakte gebouwd	Waterschap Hunze en Aa's	Behorende bij prijspeil 2017
Inwonerdichtheid	Waterschap Hunze en Aa's	Situatie 2017