



Waterschap Drents Overijsselse Delta, KTO, kostentoedeling 2024

7 maart 2023

Kenmerk R001-1290159KVE-V02

Verantwoording

Titel	Waterschap Drents Overijsselse Delta, KTO, kostentoedeling 2024
Opdrachtgever	Waterschap Drents Overijsselse Delta
Projectleider	Koort Verveld
Auteur(s)	Koort Verveld
Tweede lezer	Rienco Groenewold
Projectnummer	1290159
Aantal pagina's	13
Datum	7 maart 2023
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

TAUW bv
Handelskade 37
Postbus 133
7400 AC Deventer
T +31 57 06 99 91 1
E info.deventer@tauw.com

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Ingezetenen.....	5
2.1	Wettelijk kader.....	5
2.2	Berekening ingezetenaandeel.....	5
3	Berekening waardeverhouding watersysteemheffing.....	7
3.1	Waardebepaling	7
3.2	Oppervlaktebepaling	10
3.3	Waardeverhouding watersysteemheffing.....	12

Bijlage 1 Overzicht gebruikte referentiegegevens

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 Drents Overijsselse Delta (hierna: WDO Delta) is aan TAUW gevraagd de meest recent berekende waardeverhouding te herzien en daarbij rekening te houden met actuele waarde gegevens en actuele oppervlakten.

Het laatste kostentoedelingsonderzoek waarvoor de waardeverhouding is herzien dateert van 6 februari 2020. De kostentoedelingsverordening is op 8 september 2020 door het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld en vindt voor het eerst toepassing in het belastingjaar wat aanvangt op 1 januari 2021 met peildatum 1 januari 2019. Er is een wettelijke verplichting om de kostentoedelingsverordening ten minste eenmaal in de vijf jaar te herzien.

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

- 2019: deze getallen zijn gebaseerd op de vigerende kostentoedelingsverordening met als peildatum 1 januari 2019
- 2022: voorliggend onderzoek op basis van peildatum 1 januari 2022

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 in hoofdstuk 2 met de berekening van de bandbreedte van het ingezetenenandeel. Daarna volgt een beschrijving van de volledige herziening van de waardeverhouding van de watersysteemheffing in hoofdstuk 3.

2 Ingezetenen

Binnen de watersysteemheffing wordt onderscheid gemaakt tussen een solidariteitsdeel en een profijtdeel. Het solidariteitsdeel wordt opgebracht door de ingezetenen in het waterschapsgebied. Het profijtdeel wordt toebedeeld aan de eigenaren van onroerende zaken op basis van de waardeverhouding. Een kostentoedeling start met het vaststellen van het ingezetenaandeel.

2.1 Wettelijk kader

Vanuit het oogpunt van belang-betaling wordt het ingezetenaandeel in de kosten van de watersysteemheffing gekoppeld aan de gemiddelde inwonerdichtheid (aantal inwoners per km²).

In artikel 120 van de Waterschapswet is vastgelegd dat:

- a. Het ingezetenaandeel minimaal 20 % en maximaal 30 % bedraagt wanneer het aantal inwoners per km² niet meer bedraagt dan 500
- b. Het ingezetenaandeel minimaal 31 % en maximaal 40 % bedraagt wanneer het aantal inwoners per km² meer bedraagt dan 500 maar niet meer bedraagt dan 1.000
- c. Het ingezetenaandeel minimaal 41 % en maximaal 50 % bedraagt wanneer het aantal inwoners per km² meer bedraagt dan 1.000

Het Algemeen Bestuur kan, op grond van artikel 120.3 van de Waterschapswet de genoemde maximale percentages in bijzondere omstandigheden verhogen van 30 % naar 40 %, van 40 % naar 50 % of van 50% naar 60 %.

In een uitspraak van 28 juli 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BN2669), heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) vastgesteld dat in de Waterschapswet geen beperkende voorwaarden zijn verbonden aan de aan de waterschappen toegekende bevoegdheid om het kostenaandeel voor de ingezetenen met maximaal 10 % extra te verhogen.

De Afdeling kent dan ook geen betekenis toe aan de in de toelichting op het amendement genoemde 'bijzondere omstandigheden' en gaat ook voorbij aan de voorbeelden die in de wetsgeschiedenis zijn genoemd. De bestuurlijke relevantie van deze uitspraak van de Afdeling is dat waterschappen een vrij grote autonomie hebben als het gaat om het verhogen van het kostenaandeel voor de ingezetenen. Waterschappen zullen de eventuele extra verhoging uiteraard wel altijd moeten motiveren, maar de Raad van State stelt aan de motivering geen al te zware eisen.

2.2 Berekening ingezetenaandeel

De gemiddelde inwonerdichtheid¹ van het beheergebied van WDODelta komt neer op 249 inwoners per km². Met deze inwonerdichtheid valt het waterschap onder de categorie 20 % tot 30 %.

¹ Bron: methode gelijk aan vorige kostentoedelingsonderzoek. Inwonersaantallen per gemeente op 01-01-21 via CBS Statline: 635.610 inwoners voor WDODelta (249 inwoners/km²)

Bij het bepalen van de inwonerdichtheid is gebruik gemaakt van de databank van het CBS (StatLine). Hiervoor is dezelfde methode gehanteerd als tijdens het vorige kostentoedelingsonderzoek. Het CBS publiceert periodiek per gemeente gegevens zoals het aantal inwoners en oppervlakte in km². Voor het bepalen van de inwonerdichtheid hebben we de gegevens meegenomen van alle gemeenten die geheel, dan wel nagenoeg geheel binnen de grenzen van WDODelta vallen. Deze gemeenten omvatten 96,5 % van het oppervlak van het waterschap. Voor de ontbrekende 3,5 % oppervlak is een lage inwonersdichtheid (vergelijkbaar met een plattelandsgemeente) aangehouden omdat het hier gaat om grenssituaties in landelijk gebied.

3 Berekening waardeverhouding watersysteemheffing

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

3.1 Waardebepaling

De waardeverhouding tussen de categorieën Ongebouwd, Natuur en Gebouwd voor de watersysteemheffing is gebaseerd op de Waterschapswet en het Waterschapsbesluit. De wettelijke basis is praktisch uitgewerkt in 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 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. De Taxatiewijzer is in opdracht van de Unie van Waterschappen ontwikkeld met als doel de waarde van (spoor)wegen transparant en op uniforme wijze te berekenen. In tabel 3.1 is de waarde per belangencategorie (per ha) weergegeven.

Waarde (spoor)wegen

De waarde van (spoor)wegen wordt op grond van artikel 6.4 van het Waterschapsbesluit bepaald. Voor de waarde van de (spoor)wegen is de Taxatiewijzer met peildatum 1 januari 2022 als uitgangspunt genomen². De resultaten uit de Taxatiewijzer zijn toegespitst op de situatie binnen het beheersgebied van het waterschap³. Het is mogelijk om de waarde van de (spoor)wegen eenvoudig te indexeren of om de Taxatiewijzer te updaten. In opdracht van waterschap Drents Overijsselse Delta is gekozen om de Taxatiewijzer te updaten. Dit is een uniforme en exactere werkwijze die door veel waterschappen gebruikt wordt.

De waardestijging per hectare tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2022 bedraagt voor wegen gemiddeld 17,7 % en voor spoorwegen eveneens 17,7 %. De verandering is te verklaren door de flinke stijging van arbeid en specifieke grondstofprijzen (zoals onder andere staal en asfalt) voor wegen en spoorwegen. De stijging van asfaltprijzen in combinatie met een grote invloed van kunstwerken/constructies, die ook stevig in prijs stijgen, leidt voornamelijk bij de autosnelwegen tot een forse stijging. Het onderliggend wegennet stijgt minder hard, vanwege een kleinere invloed van kunstwerken/constructies en het meer voorkomen van open verhardingen. Deze open verhardingen zijn conform de cijfers van het CBS ook minder hard gestegen.

² Kenmerk: Model Taxatiewijzer- K001-1290195EMD-V01

³ Voor meer informatie over de uitgangspunten van de *Taxatiewijzer openbare wegen en spoorwegen* wordt verwezen naar de rapportage met kenmerk: R001-1262738MTV-V01-nda-NL 13 maart 2018

Waarde agrarische en overige gronden

De waarde van agrarische en overige gronden wordt op grond van artikel 6.5 van het Waterschapsbesluit bepaald. Voor het bepalen van de agrarische grondprijs zijn de verhandelde percelen op de volgende kenmerken geselecteerd:

- Koper heeft een landbouwbedrijf
- Grasland, bouwland, snijmaïs
- Soort overdracht is koop-verkoop
- Zakelijk recht is volle eigendom
- Geen opstallen
- Geen reguliere pachtovereenkomst of erfpacht
- Geen familierelatie
- Oppervlak perceel groter dan 0,25 ha
- De koopsom is groter dan EUR 1,00

Verhandelde percelen met extreem hoge en lage prijzen zijn volgens een statistische methodiek uitgesloten. Het Kadaster geeft aan dat zij landelijk vaste statistische uitsluitingscriteria hanteren voor verhandelde percelen met extreem hoge of lage prijzen. Dit betreft een koopsom < EUR 10.000,00/ha en > EUR 100.000,00/ha. Deze uitsluitingscriteria zijn bedoeld om niet-representatieve transacties uit te sluiten.

De grondprijs binnen het beheergebied is berekend via bovenstaande methode en is gestegen tot EUR 68.573,00 per ha met peildatum 1 januari 2022 tegenover een grondprijs van EUR 50.961,00 per ha met peildatum 1 januari 2019. De totale waarde van de agrarische en overige gronden is tussen 2019 en 2022 gestegen met 34,6 %. Deze sterke stijging ten opzichte van 2019 is een gevolg van de relatief forse stijging in prijs per hectare. 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 productiemiddel.

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 bepaald op basis van www.bouwkavelsonline.nl⁴. De informatie van deze website wordt dan gecorrigeerd voor verschillen in waarde tussen woonkavels en bedrijventerreinen en voor warme en koude gronden en bedrijventerreinen en is tevens in het vorige kostentoedelingsonderzoek gebruikt⁵. De waarde komt uit op EUR 1.041.000,00 per hectare (begin 2023), tegenover een waarde van EUR 1.005.000,00 per hectare op 1 januari 2019. Deze waarde is geverifieerd met de omliggende gebieden en is representatief voor deze regio. De lichte waardeverhoging van bouwpercelen tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2023 bedraagt +3,6 %.

Op basis van de kavelprijsontwikkeling gedurende de kwartalen Q4 2020 tot en met Q3 2022 mag wel een hele lichte stijging van de hectareprijs verwacht worden (op basis van beschikbare cijfers kadaster). Een verdere analyse laat juist een daling zien in de bouwkavelprijzen, maar deze daling zet pas in de loop van 2022 sterker aan. Een mogelijke verklaring voor deze daling zijn de tegenslagen die de bouwsector recentelijk te verwerken kreeg, zoals de coronacrisis, stikstofcrisis en PFAS. Daarnaast verkopen gemeenten mogelijk ook gronden voor een lagere prijs om betaalbare en duurzame woningbouw te stimuleren. De sterkere daling in de loop van 2022 heeft te maken met de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne. Het is onduidelijk of de stijging van 3,6 % volledig gerechtvaardigd wordt door de bovenstaande verklaringen en de sterke daling in de loop van 2022. Er wordt daarom voorgesteld om de waarde van bouwpercelen gelijk te houden ten opzichte van 2019 (mutatie +0,0 %).

Waarde Natuur

De waarde van Natuur wordt op grond van artikel 6.9 van het Waterschapsbesluit bepaald. De waarde van de categorie Natuur per hectare is voorgeschreven en gebaseerd op 20 % van de waarde van de agrarische gronden per hectare. De waarde komt hiermee uit op EUR 13.715,00 per hectare. Per 1 januari 2019 was de waarde EUR 10.192,00 per hectare (mutatie +34,6 %).

Waarde Gebouwd

De waarde van Gebouwd wordt op grond van artikel 6.10 van het Waterschapsbesluit bepaald. De waarde van de gebouwde eigendommen is verstrekt door GBLT met peildatum 1 januari 2022. De totale waarde is EUR 106.057.292.013,00. De stijging van 35,7 % wordt veroorzaakt door de sterke waardeontwikkeling in de huizenmarkt van de afgelopen jaren. Belangrijk om hierbij op te merken is dat de huizenprijzen op dit moment stabiliseren of zelfs dalen, maar hier was op 1 januari 2022 nog geen sprake van. De waardeverhoging volgt de marktontwikkelingen⁶ wel met een zekere vertraging.

⁴ Bouwkavelsonline is landelijk de best beschikbare 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.

⁵ Warme gronden zijn gronden die bijna bouwrijp zijn en op korte termijn opgebouwd gaat worden. Koude gronden zijn bouwpercelen waar nog een lange en soms onzekere proceduretermijn voor doorlopen moet worden.

⁶ Bron: [CBS](https://www.cbs.nl) Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen; prijsindex 2015=100 2021=163,4 2022=185,6

Tabel 3.1 Waarde per belangencategorie, inclusief dienstbaarheden

Categorie			2019	2022	Mutatie
			(EUR)	(EUR)	(in %)
A1.1	Autosnelwegen	(EUR per ha)	1.515.183,00	1.875.000,00	23,7 %
A1.2	Hoofd en regionale wegen	(EUR per ha)	880.655,00	1.056.000,00	19,9 %
A1.3	Lokale wegen + bebouwde kom	(EUR per ha)	1.381.216,00	1.595.000,00	15,5 %
A1.4	Overige verharde wegen	(EUR per ha)	1.400.947,00	1.562.000,00	11,5 %
A2+A5	Agrarische en overige gronden	(EUR per ha)	50.961,00	68.573,00	34,6 %
A3	Openbare spoorwegen	(EUR per ha)	13.199.768,00	15.536.000,00	17,7 %
A4	Bouwpercelen	(EUR per ha)	1.005.000,00	1.005.000,00	0,0 %
B	Natuur	(EUR per ha)	10.192,00	13.715,00	34,6 %
C	Gebouwd (totaal in EUR)	(Totaal in EUR)	78.169.369.000,00	106.057.292.013,00	35,7 %

3.2 Oppervlaktebepaling

Naast de waardeverhouding is ook de oppervlakte per (sub)categorie opnieuw berekend naar de peildatum 1 januari 2022. Tabel 3.2 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 oppervlaktebepaling van (spoor)wegen is wederom TOP10NL gebruikt met peildatum 1 januari 2022. Er is voor de TOP10NL gekozen omdat dit hetzelfde bronbestand is, welke in het vorige kostentoedelingsonderzoek is gebruikt.

De oppervlakte van het totaal aan openbare landwegen stijgt met gemiddeld 1,1 % ten opzichte van peildatum 1 januari 2019. Het oppervlak spoorwegen daalt met 1,3 %. Naast de wegenontwikkeling, worden lichte verschuivingen verklaard door een voortdurende ontwikkeling van de gebruikte bronbestanden.

Oppervlakte Natuur

Het oppervlak Natuur in de waardeverhouding is gebaseerd op TDK Natuur en verwerkt in het zogeheten 4-lagen-model. Op 1 januari 2022 bedraagt het areaal Natuur een oppervlakte van 59.770 ha: een toename van 1,5 %.

Oppervlakte bouwpercelen

Net als bij de bepaling van de waarde kan ook de oppervlakte van bouwpercelen op verschillende manieren worden bepaald. Omdat het hierbij gaat om percelen waarop bebouwing is toegestaan maar nog niet heeft plaats gevonden is deze categorie ruimtelijk lastig af te bakenen. In het kostentoedelingsonderzoek met peildatum 1 januari 2019 is de oppervlakte van de bouwterreinen oorspronkelijk gebaseerd op een selectie uit de Nieuwe Kaart van Nederland (NKN). Voor peildatum 1 januari 2019 was de oppervlakte bouwpercelen 1.784 ha. In de huidige kostentoedeling wordt uitgegaan van dezelfde oppervlakte. Deze aanname sluit aan bij de woningmarktmonitor⁷ van onder andere de provincie Overijssel, welke laat zien dat de toename van nieuwbouw de laatste jaren een vrijwel gelijkwaardig niveau heeft.

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 daarvoor 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 in januari 2022 bedraagt 143.451 ha en is gestegen ten opzichte van 2019 met 0,4 %.

Oppervlakte Gebouwd

Het oppervlak Gebouwd is geleverd door het waterschap, gebaseerd op cijfers vanuit het GBLT. Hierbij wordt de aanname gemaakt dat de rest van de oppervlakten in het meegetaxeed oppervlak zou moeten zitten van het waterschap. Het oppervlak Gebouwd dat volgt uit de meest recente opgave van de WOZ bedraagt 35.719 ha. Hieruit volgt een daling ten opzichte van 2019 met 3,5 %. Deze afname wordt vermoedelijk vooral verklaard door het nauwkeuriger meetaxeren van het areaal Gebouwd.

De nieuwe wijze van meetaxeren komt doordat de objectafbakeningsregels zijn gewijzigd. Als gevolg hiervan is een aantal objecten van karakter veranderd⁸. De betreffende objecten worden sinds dat moment soms in hun geheel als gebouwde objecten aangemerkt. Tot het moment van de wetwijziging kwalificeerden deze objecten als deels een gebouwd en deels een ongebouwd object. Objecten waarvoor dit geldt zijn onder andere sportvelden waarop een gebouwd object staat, militaire oefenterreinen met kazernes, begraafplaatsen, maneges en golfbanen. Mede dankzij een strengere controle van de waarderingskamer en doordat steeds betere objectafbakeningen en taxaties worden afgeleverd door gemeentes ontstaat administratieve wijzigingen van het oppervlak Gebouwd.

⁷<https://public.tableau.com/views/WoningmarktmonitorOverijssel/Woningproductie>

⁸ Brief Unie van Waterschappen (AFNAME AREAAL ONGEBOUWD (d.d. 9-11-2017 WM 17-90A EN B))

Tabel 3.2 Oppervlakte per belangencategorie(ha), inclusief dienstbaarheden

Categorie		2019	2022	Mutatie (in %)
A1.1	Autosnelwegen	828	833	0,6 %
A1.2	Hoofd en regionale wegen	4.745	4.752	0,1 %
A1.3	Lokale wegen + bebouwde kom	7.425	7.433	0,1 %
A1.4	Overige verharde wegen	1.104	1.145	3,7 %
A2+A5	Agrarische en overige gronden	142.824	143.451	0,2 %
A3	Openbare spoorwegen	519	512	-1,3 %
A4	Bouwpercelen	1.784	1.784	0,0 %
B	Natuur	58.876	59.770	1,5 %
C	Gebouwd	37.000	35.719	-3,5 %
Totaal		255.105	255.105	

3.3 Waardeverhouding watersysteemheffing

In tabel 3.3 is de waardeverhouding berekend voor het watersysteembeheer.

Tabel 3.3 Waardeverhouding watersysteemheffing prijspeil en ruimtebeslag inclusief correctie veroudering⁹

2. bepalen waarden		Unie van Waterschappen		veroudering	heffingsgebied totale waarde	waarde verh.
watersysteemheffing categorie	opvl in ha	waarde per ha	veroudering			
A1.1	autosnelwegen	833	€ 1.875.000	75%	€ 1.170.703.125	
A1.2	hoofd- en regionale wegen	4.752	€ 1.056.000	75%	€ 3.763.584.000	
A1.3	lokale wegen + beb.kom	7.433	€ 1.595.000	75%	€ 8.891.128.125	
A1.4	overige verharde wegen	1.145	€ 1.562.000	75%	€ 1.341.367.500	
A1	openbare landwegen	14.162			€ 15.166.782.750	
A2	agrarische gronden	143.158	€ 68.573		€ 9.816.773.534	
A3	openbare spoorwegen	512	€ 15.536.000	75%	€ 5.965.824.000	
A4	bouwpercelen	1.784	€ 1.005.000		€ 1.792.920.000	
A5	overige	0	€ 68.573		€ -	
	ongebouwd ex landwegen	145.454			€ 17.575.517.534	
A	ongebouwd	159.616			€ 32.742.300.284	23,5%
B	natuur	59.770	€ 13.715		€ 819.721.642	0,6%
		<i>eenheden</i>	<i>waarde per eenheid</i>			
C1	glasopstanden	0	€ 2.500		€ -	
C2+3	overig gebouwd	42.422.917	€ 2.500		€ 106.057.292.013	
C	gebouwd	42.422.917			€ 106.057.292.013	76,0%
C3	aandeel woningen in gebouwd					
		<i>huishoudens</i>	<i>inw. per km2</i>	totaal	€ 139.619.313.939	100%
D	ingezetenen		249			

⁹ 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 3.4 wordt de berekening van de waardeverhouding van de voorgaande kostentoedelingsverordening (2019) vergeleken met de nu uitgevoerde berekening (2022).

Tabel 3.4 *Vergelijking waardeverhouding in %*

	Categorie	2019			2022			Mutatie (in %)
		In %	In ha	In kEUR	In %	In ha	kEUR	
A	Ongebouwd	25,62 %	159.229	27.135.675,00	23,45 %	159.909	32.742.300,00	20,7 %
A1+A3	Wegen/spoor	17,06 %	14.621	18.064.296,00	15,14 %	14.674	21.132.607,00	17,0 %
A2+A5	Agrarisch en overige gronden	6,87 %	142.824	7.278.459,00	7,03 %	143.158	9.816.774,00	34,9 %
A4	Bouwpercelen	1,69 %	1.784	1.792.920,00	1,28 %	1.784	1.792.920,00	0,0 %
B	Natuur	0,57 %	58.876	600.076,00	0,59 %	59.770	819.722,00	36,6 %
C	Gebouwd	73,81 %	37.000	78.169.369,00	75,96 %	35.719	106.057.292,00	35,7 %
	Totaal	100,00 %	255.105	105.905.120,00	100,00 %	255.398	139.619.314,00	31,8 %

- De totale waarde voor WDO Delta stijgt met kEUR 33.714.194,00 (31,8 %)
- De totale waarde van de categorie Ongebouwd stijgt met kEUR 5.606.625,00 (20,7 %)
- De totale waarde Natuur stijgt met kEUR 219.646,00 (36,6 %)
- De totale waarde van Gebouwd stijgt met kEUR 27.887.923,00 (35,7 %)

Een vergelijking van de berekende waardeverhoudingen laat zien dat er een verschuiving plaatsvindt van het Ongebouwd (was 25,62 procentpunt en wordt 23,45 procentpunt) naar het Gebouwd (was 73,81 procentpunt en wordt 75,96 procentpunt). Het aandeel Natuur ondervindt, afgerond op twee decimalen, een lichte stijging (was 0,57 en wordt 0,59 procentpunt).

Deze verschuiving is voor een groot deel het gevolg van een relatief forse stijging van de waarde van Gebouwd door de stijging van de huizenprijzen. Tevens heeft de relatief forse waardeverhoging per hectare van landbouwgronden gevolgen voor de waardeverhuizing, omdat deze de verschuiving van Ongebouwd naar Gebouwd vermindert.

Bijlage 1 Overzicht gebruikte referentiegegevens

Tabel B1.1 Overzicht gebruikte referentiegegevens

Gegeven	Informatiebron	Actualiteit
Waarde wegen en spoorwegen	Taxatiewijzer	Prijspeil 1 januari-2022
Waarde agrarische gronden	<i>A.S.R. Real Estate methodiek</i>	Prijspeil 1 januari-2022
Waarde bouwpercelen	www.bouwkavelsonline.nl	Geraadpleegd op 16 februari 2023 en omgerekend naar prijspeil 1 januari-2022
Waarde Gebouwd	GBLT	Prijspeil 1 januari-2022
Oppervlakte wegen	TOP10NL	Dataset januari 2022
Oppervlakte spoorwegen	TOP10NL	Situatie 2022
Oppervlakte overige en agrarische gronden	n.v.t.	Sluitpost
Oppervlakte bouwpercelen	Analyse TAUW	Situatie 2022
Oppervlakte Natuur	Waterschap / GBLT	Situatie 2022
Oppervlakte Gebouwd	Waterschap / GBLT	Situatie 2022
Inwonerdichtheid	Waterschap / GBLT	Situatie 2022