

Opmerkingen bij de indexering van de huisvestingsverordening

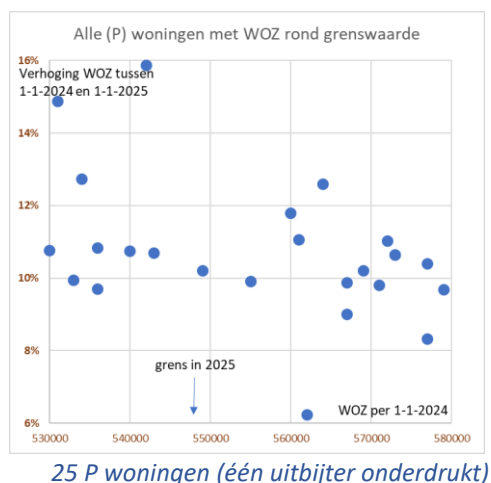
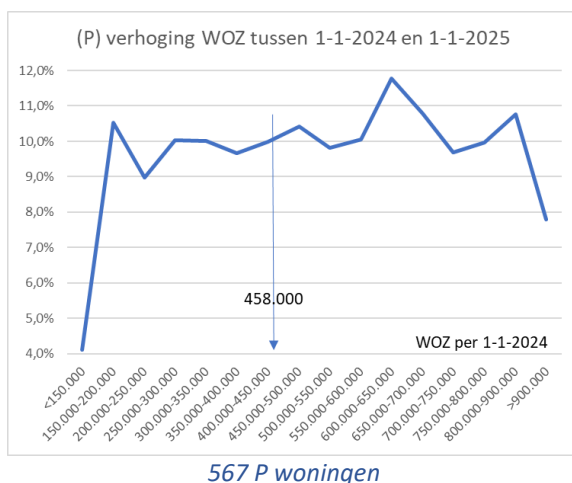
In de huisvestingsverordening wordt een grens gesteld aan de WOZ-waarde van een woning. Die grens bepaalt of voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.

In artikel 2.1d wordt gemeld dat deze WOZ-waarde jaarlijks door het college zal worden aangepast op basis van de ontwikkelingen in de taxatie WOZ-waarde.

In de verordening gold tussen 15 april 2025 en 17 maart 2026 een grens van € 548.000 en het college verhoogde die grens met 8,2% tot € 593.000 voor de erop volgende periode in 2026.

Mijn opmerkingen betreffen de gehanteerde verhoging van 8,2%.

1. In de gemeente zijn 1160 woningen. De gemiddelde WOZ-waarde ervan was per 1-1-2024 € 473.135; per 1-1-2025 was dat € 514.930. Een verhoging derhalve van 8,8%.
2. Voor de huisvestingsverordening is de waarde van recreatiewoningen niet relevant. De verhoging moet dus worden berekend aan de hand van woningen die permanent mogen worden bewoond. Zij hebben bestemming 'wonen' (P), al dan niet met een dubbele bestemming. Ik tel 567 woningen die hieraan voldoen. Hun gemiddelde WOZ-waarde voor genoemde peildatums waren resp. € 436.947 en € 480.911. D.w.z. een verhoging in de WOZ-waarde van 10,1%.
3. Je kunt je afvragen of alle P-woningen wel relevant zijn. De grens in de verordening was € 548.000. Is het dan relevant dat de WOZ verhoging van woningen die op 1-1-2024 meer dan € 900.000 waard zijn maar 7,8% was; of dat de verhoging van woningen met een WOZ onder € 150.000 maar 4,1% was? De gemiddelde verhoging rond de grenswaarde was 10,0%. De figuren hieronder geven per WOZ (van 1-1-2024), de verhogingen voor P woningen.



Conclusie

Een verhoging van de WOZ grens in de verordening kan worden gebaseerd op een aantal selecties van woningen. In ieder geval moeten dat woningen zijn die permanent mogen worden bewoond. Het percentage verhoging zou dan 10% of 10,1% moeten zijn. De verhoging die het college toepaste (8,2%) lijkt niet gebaseerd op openbare WOZ gegevens. Als de indexering conform de regel van de verordening wordt toegepast dan zou de nieuwe grens € 603.000 moeten zijn, i.p.v. € 593.000.