

Vragen: Check Rebelrapporten op dubbeltellingen woningen in WBI en 14. Zijn de middelen voor de BDU/provinciefonds extra? Hoe zit het met de meeropbrengsten OZB, is hier mee gerekend?

Reactie:

- De reeksen die zijn opgenomen in de financiële tabel van afgelopen dinsdag m.b.t. de 14 gebieden en de voortzetting van de WBI bevatten geen dubbeltellingen.
- In het Rebel-rapport 'Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten' zijn de tekorten op woningbouw in de veertien gebieden voor grootschalige woningbouw namelijk buiten de analyse gehouden¹.
- Vervolgens is in het Rebel-rapport 'Businesscase aanpak 14 grootschalige gebieden' in de berekening van de benodigde publieke investeringen gecorrigeerd voor die woningen in deze gebieden waar reeds WBI voor is verstrekt. De WBI-bijdrage is afgetrokken van de publieke onrendabele top voor de betreffende gebieden². Hierbij geldt wel dat de 3^e tranche WBI niet verwerkt is in het rapport. Deze tranche is nl. toegekend nadat het rapport is verschenen.
- De middelen voor BDU/provinciefonds betreffen benodigde middelen voor bereikbaarheid van woningbouwlocaties buiten de 14 gebieden. Deze middelen zijn dus aanvullend op de opgenomen reeks voor infrastructuur voor de 14 gebieden.
- Meeropbrengsten OZB zijn niet meegenomen als opbrengsten in de businesscases. De ontwikkeling van de 14 gebieden betekent echter een forse opwaardering van zowel de gebieden zelf als de directe omgeving. De verwachte schaalessprong in infrastructuur en verstedelijking zal ook een breder effect hebben op de kwaliteit van de steden. Dit alles vertaalt zich ook in stijgende vastgoedwaardes van bestaand vastgoed. Dit levert meeropbrengsten op voor gemeenten vanuit de OZB. Gezien de relatief beperkte tarifiering zullen deze opbrengsten beperkt zijn. Het Rebel-rapport schetst – in navolging van het rapport van de Studiegroep Alternatieve bekostiging twee aanvullende mogelijkheden (pag. 18 van het rapport):
 - De meeropbrengsten OZB kunnen vooraf door gemeenten worden geoormerkt voor een meer structurele investeringsruimte voor het fysiek domein. Dit kan dan als mede-bekostiging dienen van middelen die via marktpartijen (exploitatiebijdragen/kostenverhaal) en vanuit mede-overheden (Rijk, provincie) worden ingebracht.
 - Een andere optie is de invoering van een 'gebiedsontwikkelingsheffing', bijvoorbeeld via het mogelijk maken van gebiedsgerichte verhoging van de OZB-tarifiering (op basis van bewijsbaar invloedsgebied), als eenmalige heffing of te materialiseren bij eerste (door)verkoop van het betreffende vastgoed. Zie ook het antwoord op de vraag over grondbeleid.
 - Van de woningen in de veertien grootschalige gebieden zit 70% in het betaalbare segment (26% sociale huur, 16% middenhuur en 8% betaalbare koop). Dit is rekenkundig gemiddelde op basis van de huidige verwachtingen van alle veertien grootschalige woningbouwgebieden in 2040.
 - De meeropbrengsten van de OZB van de veertien grootschalige woningbouwgebieden (situatie 2040 bij realisatie van alle nu geplande woningen) ligt naar schatting op €240 miljoen per jaar. In de huidige situatie worden OZB-inkomsten verevend binnen het gemeentefonds, waardoor extra OZB-inkomsten per saldo niet leiden tot meerinkomsten. De extra meerinkomsten staan niet in verhouding tot de onrendabele top van de projecten, waardoor aanpassing geen effectieve oplossing is voor de problematiek van de onrendabele top.
- De gemiddelde WOZ waarde van een woning in Nederland in 2021 is 290.000 euro terwijl het gemiddelde OZB tarief in Nederland 0,1102% is.³ Dat levert een OZB opbrengst op van 320 euro per jaar.

¹ Zie fig. 2.3 op pag. 14 van het rapport en toelichting onder tabel 4.2 op pag. 24.

² Zie tabel 2, pag. 9, de categorie 'harde toegezegde dekking'. Hierin zijn ondermeer de toegezegde WBI-middelen opgenomen.

³ ESBL (2021)