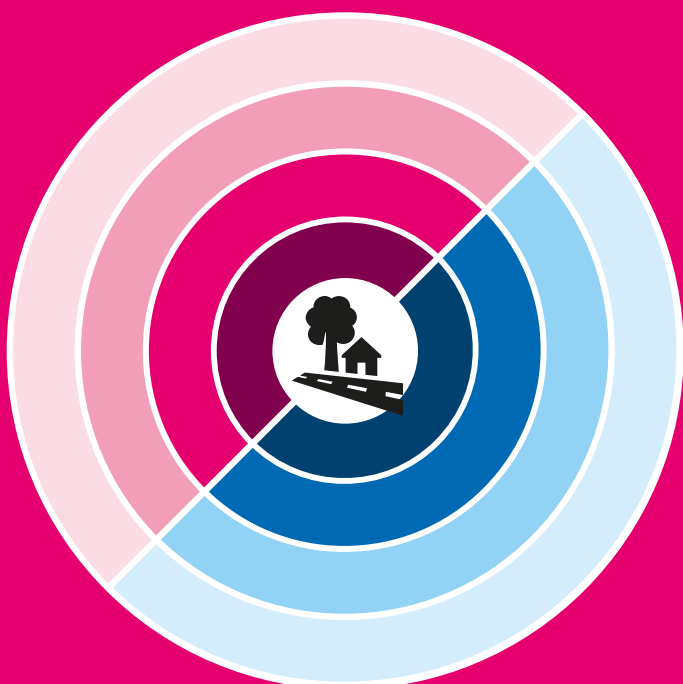




Profijt en bekostiging van ruimtelijke ontwikkeling

Verandering in waarde van omliggend vastgoed

Gebiedsontwikkeling kan de waarde van omliggend vastgoed met honderden miljoenen euro's verhogen, maar er kan in sommige gebieden ook een prijsdaling optreden. Doorgaans is het zo dat de mensen die het dichtst bij de ontwikkeling wonen, het meest profiteren



Profijt van ruimtelijke ontwikkeling

De aanleg of vernieuwing van bijvoorbeeld een openbare ruimte, tunnel of ov-verbinding kan verschillende positieve effecten hebben op de omgeving, zoals:



schoonere lucht



meer voorzieningen



betere
bereikbaarheid



minder
geluidsoverlast

Dit soort baten vertalen zich in een hogere waarde van omliggend vastgoed, zonder dat de eigenaren daar iets voor hoeven te doen



bedrijfsruimte



woningen

Baathebber betaalt mee

De bekostiging van gebiedsontwikkeling kan efficiënter. De welvaart kan toenemen als vastgoedeigenaren en -gebruikers (zakelijk en particulier) gaan meebetalen als zij profiteren

-  **Lusten en lasten** zijn beter tegen elkaar af te wegen
-  Minder risico dat de overheid **te veel of te weinig investeert** door beter zicht op lusten en lasten
-  Lagere overheden zijn **minder afhankelijk** van de Rijksoverheid voor gebiedsontwikkeling
-  Rechtvaardigheidsgevoel: wie **profiteert betaalt**

2

Twee instrumenten zijn kansrijk om baathebbers te laten meebetalen; zij hebben een goede balans tussen economische efficiëntie en praktische uitvoerbaarheid

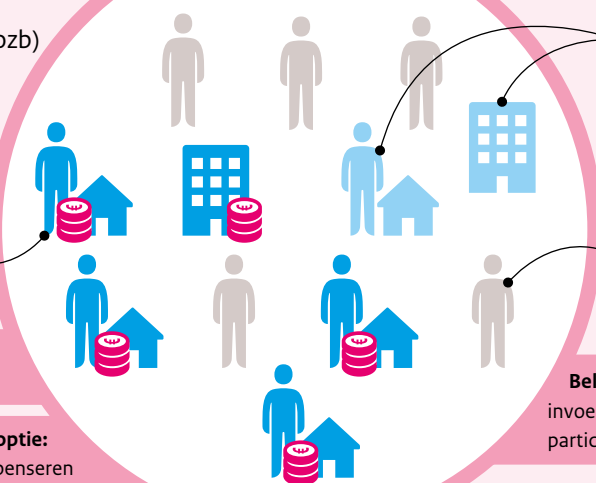
Onroerendezaakbelasting (ozb)

De baten van een ontwikkeling (beter bereikbaar, schonere lucht, meer faciliteiten) doen de woz-waarde van omliggende gebouwen stijgen. Hierdoor kan een gemeente meer ozb heffen



Dit instrument verkleint vermogensverschillen

Ozb-tarieven zijn te laag. **Beleids optie:** tarieven verhogen en fiscaal compenseren



particulieren/bedrijven van wie de vastgoed-waarde niet stijgt, betalen niet meer ozb

particuliere huurders betalen geen ozb

Beleids optie:

invoeren ozb-deel voor particuliere huurders

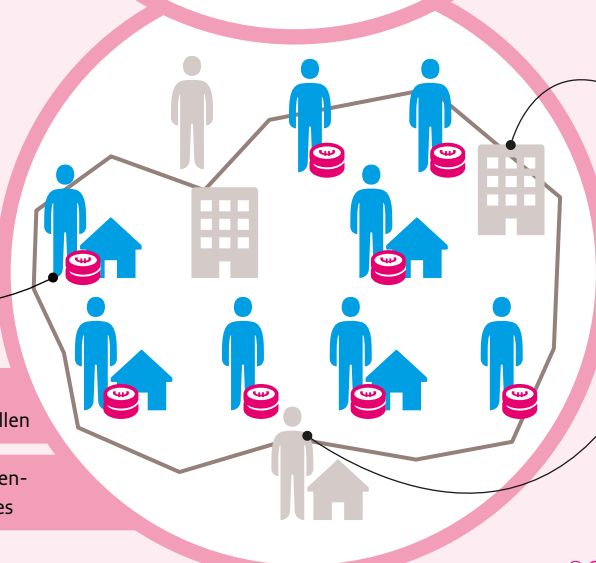
Ingezetenenheffing

Als alle inwoners min of meer gelijk profiteren van een gebiedsontwikkeling, is een ingezetenenheffing interessant. Dat betreft een vast bedrag per inwoner binnen een gemeente of provincie



Dit instrument vergroot relatieve vermogensverschillen

Beleids optie: invoeren ingezetenen-heffing voor gemeenten/provincies

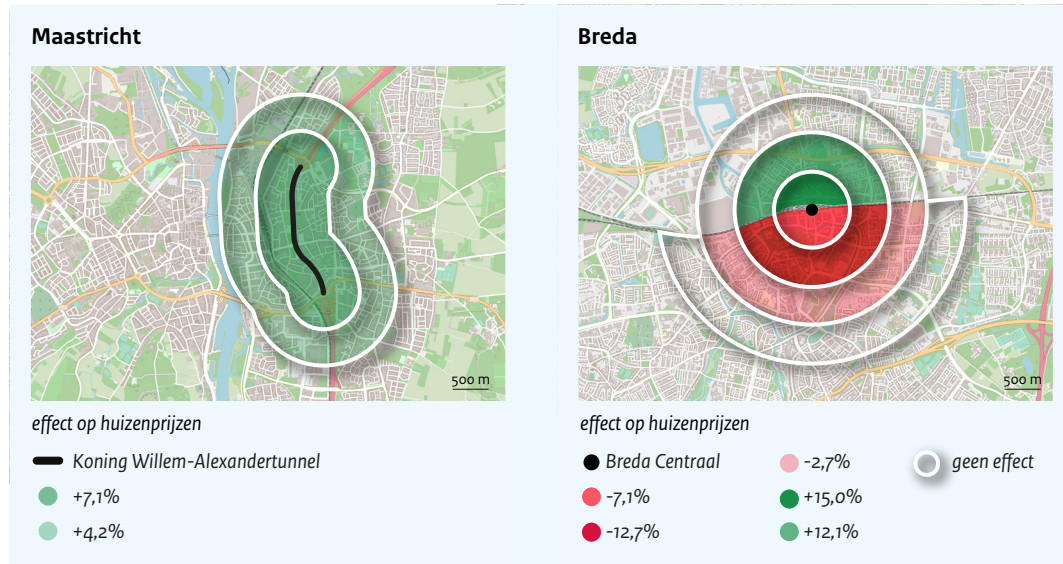


bedrijven betalen geen ingezetenen-heffing

mensen buiten de gemeente of provincie betalen niet mee

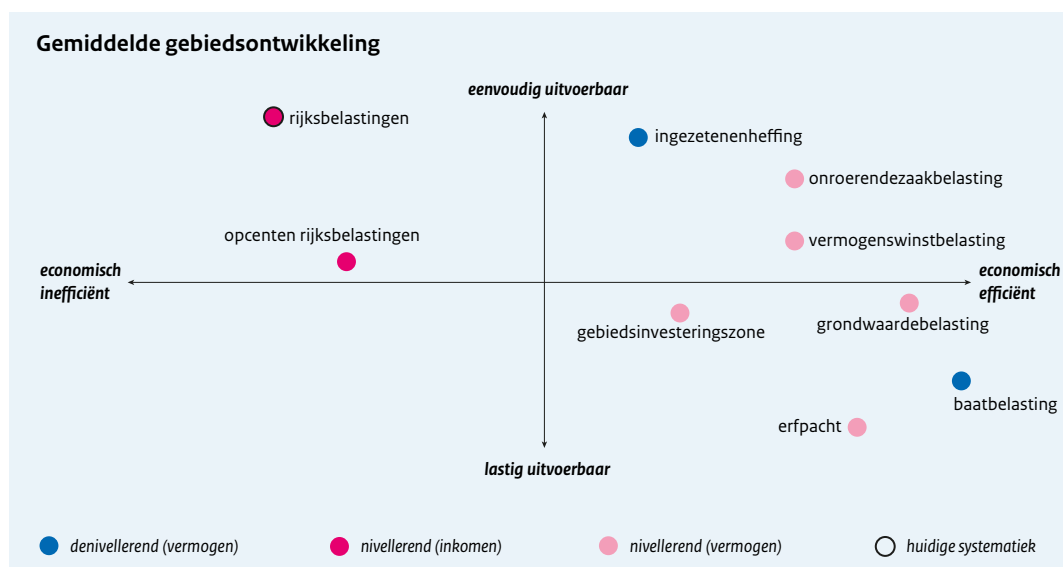
© CPB, Den Haag 2019

Gevestigde vastgoedeigenaren kunnen aanzienlijk profijt ondervinden van investeringen in het ruimtelijk domein. De ondertunneling van de A2 in Maastricht heeft geleid tot een toename in de totale woningwaarde van ongeveer 220 miljoen euro (links). Gebiedsontwikkeling kan ook leiden tot een (tijdelijke) daling van de huizenprijzen, zoals bij de stationsontwikkeling in Breda (rechts)



Bron: 'Leefbaarheidsbaten A2 tunnel Maastricht zeer aanzienlijk: meer dan 200 miljoen' ([link](#)) en 'Diverse effecten stationsprojecten op huizenprijzen' ([link](#))

Deze policy brief beoordeelt acht bekostigingsinstrumenten. Er is sprake van een sterke afruil tussen enerzijds economische efficiëntie en anderzijds praktische uitvoerbaarheid. Een ingezetenenheffing en de onroerendezaakbelasting hebben de beste balans. De toepasbaarheid van een instrument kan verschillen tussen groot- en kleinschalige projecten



Bron: CPB