Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

DGRO
Directie Ruimtelijk beleid
Afd. Grondbeleid & Omgevingswet

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2026-0000608674

Bijlage(n)
0

Datum	17 november 2026
Betreft	Toezegging Minister van Volkshuisvesting aan de kamer (debat 11 november 2026) over hoe de OZB en andere regelingen zich met elkaar houden

Geachte voorzitter,

In het debat over grondbeleid van 11 november 2026 heb ik toegezegd om voorafgaand aan het debat over de Staat van de Volkshuisvesting op 19 november 2026 een brief te sturen over hoe de onroerendezaakbelasting (ozb) en andere regelingen zich tot elkaar verhouden. In mijn brief van 9 november ben ik hier in een aantal antwoorden al op ingegaan. Met deze brief informeer ik u over de verhouding tussen kostenverhaal en de ozb en tussen baatbelasting en de ozb.

De ozb is een algemene gemeentelijke belasting waarvan de opbrengsten aan de algemene middelen van de gemeente worden toegevoegd. De ozb wordt geheven voor (bestaande) woningen en niet-woningen. De gemeenteraad stelt de tarieven voor beide categorieën jaarlijks vast.

Kostenverhaal is aan de orde wanneer private initiatiefnemers bij gebiedsontwikkeling betrokken zijn. Deze initiatiefnemers veroorzaken met hun ontwikkeling kosten voor de gemeente. Gemeenten zijn verplicht deze te verhalen op de initiatiefnemers.

Het landelijk gemiddelde ozb-tarief voor woningen bedraagt in 2026 0,0871%.[1] De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Nederland bedraagt € 439.000.[2] Dat komt neer op € 382 per woning per jaar (0,000871 × € 439.000).
Voor de kosten van gebiedsontwikkeling baseer ik mij op een studie van het EIB naar Woningbouwimpuls (WBI) projecten.[3] Afgezien van de inbrengwaarden bedragen deze kosten circa € 35.000 per woning. Dit bedrag bestaat uit € 18.400 aan grondproductiekosten, € 9.100 aan toerekenbare maatregelen en € 7.500 aan plankosten. De extra ozb-opbrengsten uit deze woningen zijn niet voldoende om de kosten van gebiedsontwikkeling te dekken, ook niet wanneer rekening wordt gehouden met het contant maken van deze jaarlijkse belastinginkomstenstroom. Daarbij komt dat de opbrengsten van de ozb voor veel meer gemeentelijke doelen zijn bedoeld. Dit benadrukt het belang van de WBI, die een belangrijke rol vervult bij het financieel

[1] https://www.coelo.nl/online-atlas/online-atlas-gemeenten2026.php?alias=OZBw
[2] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/25/gemiddelde-woz-waarde-ruim-10-procent-hoger
[3] https://www.eib.nl/publicaties/kostenoptimalisatie-woningbouw

haalbaar maken van woningbouwprojecten. Met deze regeling worden gemeenten ondersteund bij het dekken van publieke tekorten, zodat woningbouwprojecten met merendeels betaalbare woningen doorgang kunnen vinden.

DGRO
Directie Ruimtelijk beleid
Afd. Grondbeleid &
Omgevingswet

Datum
17 november 2026

Onze referentie
2026-0000608674

De baatbelasting in haar huidige vorm biedt gemeenten de mogelijkheid om eigenaren van bestaand vastgoed dat door de aanleg van publieke voorzieningen in een bepaald deel van de gemeente bijzonder veel voordeel heeft, te laten bijdragen aan de kosten daarvan. De gemeente legt in de baatbelastingverordening vast over hoeveel jaren de aanslag voor de baatbelastingplichtige betaald mag worden (maximaal 30 jaar). In de Omgevingswet is geregeld dat baatbelasting niet kan worden geheven bij initiatiefnemers die al meebetalen via het kostenverhaal. Waardestijging is een duidelijke aanwijzing dat de woningen in een voordeliger positie zijn komen te verkeren. Het gaat bijvoorbeeld om voorzieningen zoals de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg naar een bedrijventerrein, de aanleg van riolering in het buitengebied, het ondergronds brengen van infrastructuur zoals een drukke autoweg of een hoogspanningslijn en de aanleg van een warmtenet. Wanneer bestaande onroerende zaken in een bepaald deel van de gemeente bijzonder veel voordeel hebben van dergelijke gemeentelijke investeringen, kan de gemeente baatbelasting heffen.

Voor hoogspanningslijnen zijn er bijvoorbeeld twee rechterlijke uitspraken over de correctie van de WOZ-waarde als gevolg van de aanwezigheid van een hoogspanningslijn. In beide gevallen werd de WOZ-waarde met 10% gecorrigeerd.[4] Bij een gemiddelde WOZ-waarde van € 439.000 zou het ondergronds brengen van een hoogspanningslijn dan tot een waardevermeerdering van € 43.900 kunnen leiden. Een ander voorbeeld is het ondergronds brengen van een belangrijke verkeersader, waarna op die plek een park wordt aangelegd. Vereist is dat dit door of met medewerking van de gemeente gebeurt. De waarde van de woningen die daardoor aan een park komen te liggen, stijgt dan nagenoeg direct.

Besluit een gemeente in dergelijke gevallen baatbelasting te heffen, dan betalen de eigenaren van deze woningen daarnaast meer ozb, doordat de waardestijging leidt tot een hogere WOZ-waarde en daarmee tot een hogere ozb-aanslag. Dit kan als een dubbele heffing worden ervaren. Daar staat tegenover dat deze woningen aanmerkelijk meer profijt hebben van het ondergronds brengen van de hoogspanningslijn of de verkeersader dan de beperkte stijging van de ozb weerspiegelt. De huidige regeling, die is opgenomen in de Gemeentewet, wordt door juridische en uitvoeringstechnische problemen bijna nooit meer toegepast. Ik kijk samen met mijn collega van BZK naar aanpassingen die deze problemen kunnen oplossen.

De Minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

[4] ECLI:NL:RBSHE:2011:BR0172, ECLI:NL:GHARL:2019:10728

Elanor Boekholt-O'Sullivan

DGRO
Directie Ruimtelijk beleid
Afd. Grondbeleid &
Omgevingswet

Datum
17 november 2026

Onze referentie
2026-0000608674