

AANHANGSEL TOT DE HANDELINGEN VAN DE GEMEENTERAAD

(Vragen van de fractie PvdA)

No. VR 24 17

Rijswijk, 3 september 2024

Corsa nummer: 24.056083

Planbatenbelasting potentieel in Rijswijk

In het hoofdlijnenakkoord 2024 wordt in paragraaf 3.1 (aanpak wooncrisis) het volgende voorgesteld:

- De bouw van nieuwe woningen wordt versneld door de volgende maatregelen: [..]
- Meer beschikbare en betaalbare bouwgrond, lagere kosten en meer autonomie voor medeoverheden door een belasting op ongebouwde grond met een woonfunctie. De mogelijkheden voor een gemaximeerde planbatenheffing of vergelijkbaar systeem bij woningbouw worden benut. Met gemeenten wordt afgesproken dat de opbrengsten hiervan volledig ten gunste komen voor bereikbaarheid van de wijk en het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen.

De PvdA staat in principe positief tegenover planbatenbelasting, en heeft daarom de volgende artikel 44 vragen aan het college van Burgemeester en wethouders;

1. Staat het college positief tegenover dit specifieke voornemen uit het hoofdlijnenakkoord?
2. In hoeverre is er in Rijswijk (nog) sprake van onbebouwde grond met een woonfunctie?
3. Hoeveel opbrengst potentieel is hiermee gemoeid, en hoeveel betaalbare huur- en koopwoningen zouden hiermee mogelijk gerealiseerd kunnen worden?

Namens de PvdA fractie
Erik van der Veer
Maurits Bosma

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

1. Staat het college positief tegenover dit specifieke voornemen uit het hoofdlijnenakkoord?

Wij staan positief tegenover de doelstelling om meer betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen en daarbij zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid van wijken.

Een belasting op onbebouwde grond kan gezien worden als een activeringsheffing om op korte termijn tot ontwikkeling over te gaan.

Planbatenheffing betreft het afromen van een waardesprong bij verandering naar de woonfunctie ("Het vermogensvoordeel dat ontstaat of zal ontstaan op het perceel dat door planologische wijzigingen of besluitvorming waardevermeerdering van de grondwaarde kent."), wat ook mede tot gevolg kan hebben dat een gemeente zelf voor een lagere prijs kan verwerven.

Een planbatenbelasting, zoals in de vraagstelling benoemd, is in woord een combinatie van deze twee, maar het is geen gebruikelijke term. Het zijn twee separate mogelijke maatregelen in het hoofdlijnenakkoord.

De verkenning naar planbatenheffing komt ook terug in de Nationale Omgevingsvisie (april 2024). Hierin staat de volgende zin opgenomen: "*Het is overigens onwaarschijnlijk dat een planbatenheffing op korte termijn voldoende zal opleveren om een alternatief te zijn voor middelen voor de huidige woningbouwopgave.*" In dat licht zijn wij benieuwd naar de nadere uitwerking van dit specifieke voornemen en de doelmatigheid daarvan, specifiek ook in de Rijswijkse situatie.

2. In hoeverre is er in Rijswijk (nog) sprake van onbebouwde grond met een woonfunctie?

De grootste voorraad onbebouwde grond met een woonfunctie in de gemeente Rijswijk bevindt zich in RijswijkBuiten. De gemeente heeft sinds de start van de grondexploitatie actief verworven, inmiddels zijn alle hier nog te ontwikkelen percelen in eigendom. Ook binnen het stedelijk gebied heeft de gemeente nog enkele percelen met de functie wonen in bezit, die nog onbebouwd zijn. Er zijn geen percelen bekend waar de gemeente geen eigenaar van is, die al de woonfunctie hebben en nog onbebouwd zijn, waar ontwikkeling niet al in gang is.

Voor locaties in gemeentelijk bezit is een planbatenheffing niet doelmatig; een eventuele activeringsheffing op gronden van de gemeente zou namelijk vestzak-broekzak zijn en levert per saldo geen budget op.

3. Hoeveel opbrengst potentieel is hiermee gemoeid, en hoeveel betaalbare huur- en koopwoningen zouden hiermee mogelijk gerealiseerd kunnen worden?

Het is op dit moment nog onbekend op welke manier het nieuwe kabinet een mogelijke maatregel zal inrichten. Indien er op termijn nieuwe wetgeving wordt geïmplementeerd wat in Rijswijk ten gunste kan komen aan de gestelde doelen, kan bij specifieke locaties een opbrengstpotentieel en woningaantal worden gecalculeerd. Zolang de termijn en de inhoud van mogelijke wetgeving nog onbekend is en er geen relevante locaties beschikbaar zijn kunnen we hier echter geen concrete kwantificering aan hangen. Op grond van de beantwoording van vraag 2 is de verwachting inzake opbrengst potentieel echter nihil.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin