Lijst van vragen

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

Adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans

Nr	Vraag
1	Is het waar dat de baatbelasting, die u op pagina 14 van uw brief bespreekt, niet is gekoppeld aan de waardestijging van onroerende zaken maar aan de kosten van de aangelegde voorzieningen, zoals bijlage 1 bij uw brief (pagina 14 en 45) stelt? Hoe verhoudt dit zich tot de kern van uw voorstel op pagina 1, namelijk “dat de waardestijging van grond beter wordt benut voor noodzakelijke publieke investeringen in de gebiedsontwikkeling”? Welke instrumenten hebben gemeenten op dit moment om een deel van de waardestijging van bestaand vastgoed die door publieke investeringen ontstaat, terug te halen?
2	Wie betaalt het deel van gemeentebrede investeringen dat toe te rekenen is aan het profijt van bestaande wijken, als nieuwe wijken “naar rato” gaan bijdragen aan deze investeringen, zoals u op pagina 13 van uw brief verkent op basis van “het verwachte profijt van de bestaande wijken in relatie tot de nieuwe wijken”? Is het waar dat eigenaren in bestaande wijken die profiteren van een nieuwe algemene voorziening, maar geen initiatiefnemer zijn, binnen de Omgevingswet niet in het kostenverhaal kunnen worden betrokken, zoals in het verslag van de expertsessie in bijlage 2 (pagina 42) staat? Bent u van plan te laten onderzoeken of het kostenverhaal moet worden uitgebreid naar bestaande eigenaren, wat in datzelfde verslag “een meer fundamentele stelselvraag” wordt genoemd? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?
3	Op welke gegevens baseert u de constatering op pagina 14 van uw brief dat de baatbelasting “nauwelijks meer toegepast” wordt? Zijn er cijfers beschikbaar over hoeveel gemeenten de verordening baatbelasting vaststellen, en zo ja, zou u die met de Kamer willen delen? Kunt u de uitkomsten van de enquête onder gemeenten uit 2021, waar bijlage 1 (pagina 74) naar verwijst, aan de Kamer sturen?
4	Is het waar dat bijlage 2 bij uw brief, het vervolgonderzoek naar de baatbelasting dat u op pagina 14 bespreekt, vasthoudt aan het huidige baatcriterium (bijlage 2, pagina 11 en 24-25) en de mogelijkheid niet uitwerkt die bijlage 1 (pagina 47) noemt om het baatcriterium te vervangen door “een duidelijker en eenvoudiger meetbaar criterium”, waarvoor de onderzoekers van bijlage 1 als mogelijke uitwerking noemen dat moet worden aangetoond dat de onroerende zaken die meebetalen meer in waarde zijn gestegen dan andere onroerende zaken, en dat de verhaalbare kosten worden begrensd door de omvang van die extra waardestijging (een

“verhaalsplafond”)? Is bij de opdracht voor het vervolgonderzoek gevraagd deze mogelijkheid te onderzoeken? Zo nee, welke afweging lag daaraan ten grondslag?

5 Is onderzocht of de grondwaarde, het deel van de waarde dat volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) aan de grond is toe te rekenen, als heffingsgrondslag voor de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) kan dienen, nu u in de onderzoeksuitvraag voor bijlage 1 (pagina 76) voorstelde de kosten binnen het gebied om te slaan “naar rato van de WOZ-waarde”, en bijlage 2 (pagina 25) voorstelt landelijk vaste heffingsgrondslagen vast te leggen? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

6 Is het waar dat de WOZ-waarde nu niet uitgesplitst kan worden in een grond- en een opstaldeel, zodat voor de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) een criterium op basis van de stijging van de grondwaarde, als uitwerking van het meetbare criterium op basis van waardestijging dat bijlage 1 (pagina 47) als mogelijkheid noemt, op dit moment niet toepasbaar is? Is onderzocht wat nodig is om de grondwaarde apart vast te stellen? Zo ja, wat zijn de uitkomsten?

7 Welk deel van de waardestijging van bestaand vastgoed door een publieke investering komt via de onroerendezaakbelasting (OZB) bij de gemeente terug, nu eigenaren de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) volgens bijlage 1 (pagina 37) als ‘dubbel’ belasten ervaren, omdat die waardestijging al in de OZB is verwerkt? Is het waar dat een gemeente door de verevening in het gemeentefonds per saldo slechts 20 à 30 procent van de extra inkomsten uit de toegenomen WOZ-waarden kan verzilveren zoals het Centraal Planbureau (CPB) berekende in CPB Policy Brief 2019/11 (p. 11-12)?

8 Welke raming hanteert u voor de jaarlijkse waardestijging van grond bij functiewijziging naar woningbouw? Waar komt het verschil vandaan tussen de raming van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dat u op pagina 3 van uw brief aanhaalt, van rond 420 miljoen euro per jaar (EIB 2026, pagina 45) en de raming van De Nederlandsche Bank (DNB) van zeven à acht miljard euro per jaar (DNB 2025, pagina 4)? Welk deel van deze waardestijging wordt nu via het kostenverhaal verhaald? En welk deel van deze waardestijging verwacht u dat via het kostenverhaal wordt verhaald na inwerkingtreding van de in uw brief beschreven aanpassingen?

9 Welk deel van de onbebouwde grond op locaties waar woningbouw is voorzien, is in handen van agrariërs, van ontwikkelaars en beleggers, en van gemeenten, nu u op pagina 10 van uw brief verwacht dat “met name agrarische” grondeigenaren gaan afwachten? Komt er een update van de Kadaster-verkenning Eigendom op planlocaties (2024, blad 13), die buiten de planlocaties nog bijna 6.400 hectare grond van marktpartijen vond? Hoeveel grond van marktpartijen valt naar verwachting onder de overgangsregeling die u op pagina 10 en 11 beschrijft?

10 Waarop baseert u de stelling op pagina 17 van uw brief dat de verkopen van opgeknipte percelen zijn afgenomen naar “een consistent, veel lager, niveau”, nu het Kadaster in bijlage 3 (pagina 4 en 7) in het afgelopen jaar naar schatting 500 nieuwe beleggingspercelen vond, waarvan 200 op nieuwe locaties, en

in de afgelopen anderhalf jaar verder opknippen op bijna 60 bestaande locaties?

11 Op welk onderzoek of welke ervaringen baseert u die verwachting dat het wettelijk voorschrijven van de residuele waardemethode ertoe leidt "dat de verkoopwaarde van de grond realistischer wordt en dus waar nodig daalt"? Hoe kan een koper van ruwe bouwgrond bij de aankoop de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage inschatten, nu het verschil tussen de verwachtingswaarde bij aankoop en de residuele waarde bij vaststelling van het omgevingsplan volgens u voor risico van de grondeigenaar komt? Hoe vaak leidt de hoogte van het kostenverhaal nu tot bezwaar, beroep of een overeenkomst die pas na lange onderhandeling tot stand komt?

12 Hoe winstgevend is de Nederlandse gebiedsontwikkeling gemiddeld? Hoeveel winst maken gebiedsontwikkelaars in Nederland gemiddeld per jaar over de levensduur van een project? Anders gezegd: wat is de gemiddelde interne-opbrengstvoet (Internal Rate of Return, of IRR) van gebiedsontwikkeling in Nederland? En hoe verhoudt dat zich tot de gemiddelde verdisconteringsvoet (Cost of Capital)?

13 Wat verwacht u dat de impact zal zijn van uw maatregelen betreffende het kostenverhaal op de winstgevendheid van Nederlandse gebiedsontwikkeling? Wat zou dan de gemiddelde jaarwinst (de interne-opbrengstvoet dan wel IRR) zijn over de levensduur van een project? En hoe verhoudt deze zich tot de verdisconteringsvoet (Cost of Capital) van gebiedsontwikkelaars?

14 Klopt het dat u in uw brief ervan uitgaat dat onder een gebruikswaarde eigenaren minder bereid zullen zijn hun grond te verkopen en het eerder op onteigening zullen laten aankomen, omdat zij bij onteigening wel de verwachtingswaarde krijgen? En dat u daarom de residuele waarde prefereert, omdat deze aansluit bij de manier van waardering bij onteigening? Zo ja, betekent dit dat u ook het onteigeningsrecht aan wil passen, zodat rechters bij onteigening enkel nog de residuele waarde mogen toepassen? Klopt het dat op dit moment rechters zelf mogen kiezen welke waarderingsmethode zij gebruiken om de verwachtingswaarde te berekenen? Hoe voorkomt u dan dat dezelfde problematiek die u eerder heeft beschreven alsnog plaats zal vinden onder een residuele waarde, omdat het kostenverhaal dan uitgaat van een residuele waarde, terwijl rechters in onteigeningsprocedures nog steeds de door u voor kostenverhaal ongewenst geachte comparatieve methode blijven gebruiken? Dan treedt hetzelfde effect toch op: dat onteigening aantrekkelijker is dan de verkoop van grond?

15 Weten gebiedsontwikkelaars wat de residueel berekende waarde van grond binnen het kostenverhaal zal zijn voordat zij grond aankopen, gelet op het feit dat u in uw brief schrijft: “Wie meer voor de grond heeft betaald dan deze residueel berekende waarde, kan dat verschil bij een voorgeschreven residuele methode niet langer tegenwerpen aan de gemeente als beperking op het kostenverhaal''? Zou u kunnen toelichten hoe de tijdlijn van een gebiedsontwikkeling eruitziet, met daarin de momenten wanneer grond aangekocht wordt en wanneer het kostenverhaal berekend zal worden?

16 Als de bij de residuele berekening gemaakte aannames later toch niet blijken te kloppen, gelet op het feit dat u in uw brief schrijft dat “de uitkomst van een residuele berekening afhangt van de gehanteerde aannames over opbrengsten, (publieke) kosten, looptijd en risico”: voor wiens rekening komt het verschil dan? En hoe verhoudt deze uitkomst zich tot de uitkomst van eenzelfde situatie onder het systeem van de gebruikswaarde?

17 U schrijft in uw brief dat u “het kostenverhaal beter [wil] inrichten op het verhalen van kosten van gemeentebrede investeringen”, maar is dit niet het doel van de eveneens gemeentebrede OZB? Gemeentebrede investeringen, waar men gemeentebreed profijt van heeft, zouden gemeenten toch gewoon via de gemeentebrede OZB kunnen financieren? Waarom zou het (nu al extreem complexe) systeem van kostenverhaal nog ingewikkelder gemaakt moeten worden om voor nieuwe gebiedsontwikkelingen een aanvullende bijdrage te kunnen eisen, terwijl ook nieuwe gebiedsontwikkelingen bij realisatie OZB verschuldigd zullen zijn?

18 In uw brief licht u uitgebreid toe waarom u heeft gekozen voor de residuele waarde in plaats van de gebruikswaarde, klopt het dat uw voorganger ook een vorm heeft onderzocht waarin de gebruikswaarde werd gebruikt als inbrengwaarde met een bepaalde opslag, waardoor de verkoop van grond altijd een bepaalde opslag zou hebben voor de bestaande grondeigenaren? Zo ja, waarom heeft u hier niet voor gekozen? Zou een tussenvorm met een gebruikswaarde + opslag als inbrengwaarde niet ook een groot deel van de door u genoemde problemen met de gebruikswaarde kunnen verhelpen? Gezien de complexe materie, zou u deze vraag in detail willen beantwoorden, en dus ook in detail uiteen willen zetten hoe deze tussenvariant (van een gebruikswaarde + opslag) zich verhoudt tot de andere twee opties en waarom u uiteindelijk ook niet voor deze variant heeft gekozen?

19 Is er in de plannen garantie dat bij de residuele methode de gemeente altijd haar kosten kan verhalen, indien de waardesprong bij een omgevingsplanwijziging hoger is dan de gemeentelijke kosten?

20 Kunt u garantie geven dat taxateurs de gemeentelijke kosten volledig meenemen in de residuele grondwaardemethode, aangezien de taxateurs op dit moment een onafhankelijke rol hebben?

21 Wat doet u qua uniformering van de residuele methode? Welke parameters wilt u landelijk uniformeren, zoals rendementseisen, risico-opslagen, rente, looptijden en opbrengsten, en hoe wordt voorkomen dat hierover nieuwe taxatiegeschillen ontstaan?

22 Hoe ziet u de rol van de taxateurs in het taxatieproces? Wordt de gemeente altijd de opdrachtgever voor inbrengwaardetaxaties, ook bij rechtbankprocedures?

23 Wat is het effect op de versnelling van het onderhandelingsproces? Op basis van welke grondslag verwacht u dat de discussie over de inbrengwaarde met de residuele grondwaardemethode wordt verkort? Hoeveel

versnelling in het planproces verwacht u met de invoering van deze methodiek?

24 Hoe is de veel grotere complexiteit van de residuele grondwaardemethodiek gewogen in de keuze voor deze methode in plaats van de veel eenvoudiger gebruikswaardemethode, gelet op het feit dat u aangeeft een afweging te hebben gedaan waarbij onder andere rekening is gehouden met de complexiteit van de methodiek?

25 Gaat u de invoering van de methodiek evalueren? En bent u dan bereid beide systemen parallel te laten onderzoeken? Of in ieder geval de werking van de residuele methode na een periode, bijvoorbeeld enkele jaren, expliciet te vergelijken met een gebruikswaardevariant?

26 Welke nieuwe kostencategorieën worden onderzocht voor opname in de kostensoortenlijst? Kijkt u hierbij ook naar de nieuwe kosten voor gebiedsontwikkelingen zoals deelmobiliteit en netcongestie?

27 Kan worden bevestigd dat het toevoegen van extra kosten niet leidt tot hogere woningbouwprijzen, maar tot lagere residuele inbrengwaardes (met als bodem de gebruikswaarde)?

28 Worden wettelijke maatregelen overwogen om te voorkomen dat woningbouwsubsidies via de residuele grondwaardemethode alsnog in hogere grondprijzen verdwijnen? Welke maatregelen?

29 Worden subsidies voor publieke investeringen bij het bepalen van de residuele waarde buiten beschouwing gelaten?

30 Welke overwegingen liggen ten grondslag aan uw keuzes om een planbatenheffing (bij nieuwbouw) of een gemoderniseerde baatbelasting voorlopig niet verder uit te werken, terwijl er wel verder onderzocht wordt of de baatbelasting gerevitaliseerd (bestaande bouw) kan worden?

31 Wat ziet u als alternatieve mogelijkheden om waardestijgingen bij bestaande eigenaren beter af te romen wanneer deze voortkomen uit publieke investeringen?

32 Kan concreet worden aangegeven hoeveel 1) extra kostenverhaalsruimte, 2) hoeveel minder publieke tekorten, 3) hoeveel versnelling en 4) hoeveel extra woningen u verwacht dat a) deze maatregel oplevert ten opzichte van b) het huidige systeem en ten opzichte van c) een systeem gebaseerd op gebruikswaarde? Kan dit bij voorkeur in een tabel worden aangegeven waarbij 1-4 een as vormen en a, b, c een as vormen?

33 Hoe groot is het effect op de beschikbaarheid van grond dat u verwacht van de aanpassing van de inbrengwaarde, gelet op het feit dat dit minder is bij aanpassing naar de residuele grondwaardemethodiek dan bij aanpassing naar de gebruikswaarde, en is hierbij nog onderscheid te maken naar effect voor verschillende typen woningen (denk aan sociale huur, betaalbare huur /koop en dure huur/koop)?

34 Welke varianten voor overgangsrecht onderzoekt u en welke gevolgen hebben deze voor de snelheid waarmee extra kostenverhaalsruimte beschikbaar komt voor gemeenten? Kunt u een indicatie geven van de termijnen waarbinnen het

overgangsrecht van toepassing zal zijn? En wat zijn per variant de gevolgen voor lopende woningbouwprojecten?

35 Wordt door u overwogen om ook de grondslag voor onteigening en voorkeursrecht tegen het licht te houden? Welke rol kan onteigening spelen in het mitigeren van de effecten van het niet willen verkopen door de maatregelen zoals in de brief benoemd en specifiek de aanpassing van de inbrengwaarde?

36 Hoe voorkomt u dat projecten stilvallen doordat de gemeente te weinig middelen heeft voor een gebiedsontwikkeling omdat volledig kostenverhaal niet mogelijk is, aangezien de aanpassing van de inbrengwaarde en uitbreiding van de mogelijkheden tot kostenverhaal niet overal zullen leiden tot een daadwerkelijk hoger kostenverhaal?

37 U geeft in de brief aan dat de residuele waardebepaling en de gebruikswaarde in theorie financieel tot dezelfde uitkomst moeten leiden, maar in de praktijk meer van elkaar kunnen verschillen, kunt u toelichten om welke orde van grootte dit verschil zou gaan en welke maatregelen u in de uitwerking van de residuele waardebepaling zou kunnen nemen om deze twee dichter bij elkaar te brengen?

38 Hoe voorkomt u dat verschillende aannames rond onder andere de vastgoedopbrengsten, de bouwkosten en het rendement leiden tot grote lokale verschillen in toepassing en lange onderhandelingen?

39 Hoe borgt u dat gemeentelijk actief grondbeleid daadwerkelijk bijdraagt aan het beschikbaar komen van locaties voor woningbouw in het algemeen, en sociale huur in het bijzonder?

40 Worden aan de aangekondigde regeling voor financiering van gemeentelijke grondaankopen voorwaarden verbonden over woningbouwprogrammering en het beschikbaar stellen van grond voor sociale huur? Zo ja, welke voorwaarden? Kunnen deze worden toegelicht?

41 Kent u de in het voorjaar gepubliceerde Handreiking sociale grondprijzen, en de richtlijnen voor de sociale grondprijs? Welke invloed verwacht u van deze aanpassingen in grondbeleid op de sociale grondprijzen, gelet op het feit dat een deel van de gemeenten en marktpartijen nu (veel) hogere prijzen vraagt, en daarmee op het realiseren van meer sociale huurwoningen?

42 Gelet op het feit dat gemeenten ook over instrumenten beschikken om te zorgen dat grond daadwerkelijk beschikbaar komt en het belangrijk is dat zij deze inzetten en dat u in de brief aan geeft te bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn om mogelijke ongewenste neveneffecten te mitigeren: aan welke maatregelen denkt u?

43 Is onderzocht hoeveel hoger de kostenverhaalsbijdrage per nieuwbouwwoning wordt door de maatregelen uit uw brief, waaronder een aanvullende bijdrage aan gemeentebrede investeringen en “een bijdrage voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad”? Is onderzocht wat deze hogere bijdragen betekenen voor het rendement van beleggers, pensioenfondsen en corporaties die de bouw van 100.000 woningen per jaar moeten financieren? Is het waar dat in uw voorstel kopers en huurders van nieuwbouwwoningen meebetalen aan gemeentebrede investeringen waar bestaande

wijken ook van profiteren, terwijl eigenaren in bestaande wijken via het kostenverhaal niets bijdragen?

44 Hoe hoog is in Nederland de opbrengst van belastingen op onroerende zaken als percentage van het bruto binnenlands product, vergeleken met het gemiddelde van de landen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO)? Klopt het dat het Nederlandse grondbeleid en de grondinstrumenten die wij gebruiken voornamelijk een reactie zijn op het feit dat Nederland in internationale context comparatief gezien een lage belasting op onroerende zaken hanteert? Zou een baatbelasting niet afgeschaft kunnen worden als gemeenten een veel groter deel van hun inkomsten uit OZB zouden halen? En zou hetzelfde niet ook gelden voor kostenverhaal, omdat nieuwe gebiedsontwikkeling leidt tot een hogere totale gemeentelijke WOZ-waarde en daarmee in zo'n geval ook tot aanzienlijk hogere gemeentelijke inkomsten?

45 Hoeveel extra OZB levert een gemiddelde nieuwbouwwoning een gemeente per jaar op, en welk deel daarvan houdt de gemeente over na de verevening in het gemeentefonds? Is het waar dat een stijging van de WOZ-waarde bij woningen voor 80 procent en bij niet-woningen voor 70 procent tenietgedaan wordt door lagere rijksbijdragen uit het gemeentefonds? Is onderzocht in hoeverre deze verevening de prikkel voor gemeenten vermindert om publieke investeringen te doen die de waarde van grond verhogen, zoals de investeringen die u op pagina 1 en 13 van uw brief beschrijft? Hebben gemeenten in het huidige systeem überhaupt wel een financiële prikkel om woningbouw toe te staan? Of krijgen zij alleen de lasten, maar niet de lusten? Waarom zou een gemeente dan überhaupt woningen willen bouwen?

46 Klopt het dat parkeren in nieuwbouwontwikkelingen onaantrekkelijk wordt gemaakt door een mogelijke uitbreiding van de kostensoortenlijst voor onder meer deelmobiliteit? Wordt een ontwikkelaar daarnaast, naast het betalen van een bijdrage, ook geacht de exploitatie van deelmobiliteit op zich te nemen?

47 Klopt het dat ontwikkelaars en kopers gaan meebetalen aan voorzieningen die buiten de gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd, aangezien te lezen is dat nieuwe wijken mogelijk gaan meebetalen aan gemeentebrede investeringen, ook wanneer deze niet direct nodig zijn voor de wijk?

48 Mag een gemeente de bijdrage die voor sociale en betaalbare woningbouw aan het kostenverhaal kan worden toegevoegd inzetten voor woningbouw buiten het gebied waarvoor de bijdrage is betaald?