



## **Gewenste veranderingen voor een slagvaardiger grondbeleid en gebiedsontwikkeling**

### ***Input voor de brief aan de Tweede Kamer over vernieuwing van het Grondbeleid***

#### **Inleiding**

Wij zijn verheugd te merken dat de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting weer volop in de belangstelling staan. Ook zien we dat er vanuit het Ministerie voor VRO veel ingrepen worden gedaan en oplossingen worden aangereikt, die de opgaven helpen vlottrekken. Daar werken we als Vereniging van Grondbedrijven (VvG) en als gemeentelijke grondzakenprofessionals graag aan mee. De VvG zet zich in voor een zo effectief mogelijke inzet van kennis en instrumentarium op het gebied van grondzaken teneinde de ruimtelijke en maatschappelijke ambities van onze leden mogelijk te maken.

#### **Onze visie**

De doelstellingen van ruimtelijke ordening, en andere maatschappelijke doelstellingen, zijn leidend in de vraag of en hoe gebieden tot (her-)ontwikkeling moeten worden gebracht. Instrumenten van grondbeleid zijn er om die ontwikkeling mogelijk te maken. Grondbeleid kent trends van actief naar faciliterend en weer terug en het is uiteindelijk een politieke afweging hoe grondbeleid wordt ingezet. Hoe beter het instrumentarium, des te groter wordt de kans dat men zich vrij voelt om dit zo effectief mogelijk in te zetten.

Daar waar de afgelopen jaren het accent lag op faciliterend grondbeleid zien we in Nederland dat gemeenten nadenken over (meer) actief grondbeleid. De keuze tussen faciliterend of actief grondbeleid is situationeel. In gevallen waarin de grondposities in voldoende mate zijn ingenomen door betrouwbare marktpartijen, tegen acceptabele/marktconforme waarden, kan een plan prima met het facilitaire instrumentarium ontwikkeld worden. Indien er sprake is van sterk versnipperd grondeigendom en hoge kans op speculatie dan zou het goed zijn om naast faciliterend grondbeleid het actieve grondbeleidsinstrument in te kunnen zetten. Met actief grondbeleid kan de waardeontwikkeling van het gebied ten goede komen aan de maatschappij, mits dit instrument tijdig wordt ingezet door anticiperend te verwerven. In onze visie is het versterken van het actieve grondbeleid, naast de doorontwikkeling van het kostenverhaalstelsel, belangrijk om gemeenten en provincies meer slagkracht te geven. Om bij te dragen aan de actuele opgaven van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening geven we hierna een puntenplan voor het versterken van grondbeleid. Wij hopen dat dit bijdraagt aan de toekomst van ons mooie land!

## **Onze aanbevelingen voor een slagvaardiger grondbeleid en gebiedsontwikkeling**

### **1. Zorg dat waardevermeerdering zoveel mogelijk in het gebied blijft.**

We zien bij beoogde gebiedsontwikkelingen dat waarde weglekt omdat gespeculeerd wordt met gronden die voor ontwikkeling of verdichting in aanmerking komen. De overheid komt daardoor vaker dan nodig met een financiële strop te zitten. De waardevermeerdering gaat verloren, terwijl de samenleving vaak met hoge kosten opgezadeld wordt voor voorzieningen, openbaar vervoer, bereikbaarheid, uitplaatsingen, natuurcompensatie, etc.

Het is zeer gewenst hier verbeteringen in aan te brengen. Het Rijk kan hierbij randvoorwaarden scheppen door wetgeving aan te passen en door het instrumentarium voor actief grondbeleid te versterken (zie ook de volgende aanbevelingen).

### **2. Pas het onteigeningsinstrument aan, zodat minder waardeontwikkeling “weglekt” en de effectiviteit wordt verhoogd.**

Gebiedseigenaren liften momenteel teveel mee op de waardeontwikkeling van het gebied bij functiewijziging, zonder zich daarvoor in te hoeven zetten of risico te lopen. De waardeontwikkeling zou juist ten goede zou moeten komen aan de gebiedsontwikkeling in brede zin. Het huidige systeem kan doorbroken worden door de onteigeningswetgeving te baseren op de waarde vóór bestemmingswijziging. Dit is een fundamentele wijziging die grote effecten heeft. Maar in onze ogen wel een hele belangrijke.

Voorkom dat het onteigeningsinstrument bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet verslechtert. Schrap zo snel mogelijk de zinsnede “onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer” uit artikel 11.6 van de Omgevingswet, die er (waarschijnlijk ongewild) feitelijk voor zorgt, dat het onteigeningsinstrument niet kan worden toegepast, als bestaande bestemmingen in een gebied na herontwikkeling mogelijk blijven.

### **3. Verlaag de drempel voor inzet van het voorkeursrecht door als Rijk als achtervang op te treden of te participeren in de aankopen.**

Het kan gemeenten een beslissende steun in de rug geven als het Rijk mee kan doen in de aankopen. Dat kan door met behulp van een grondfaciliteit voor 50% deel te nemen in de aankopen en de inzet na uitgifte terug te ontvangen. De drempel om een voorkeursrecht te vestigen wordt verlaagd en het beslag op financiën (inclusief risico's) is voor een gemeente beter te overzien.

### **4. Zorg dat het zelfrealisatierecht gekoppeld wordt aan partijen die de doelstelling en het vermogen hebben om de ontwikkeling uit te voeren en dat ook daadwerkelijk doen.**

Scherp de voorwaarden waaronder partijen zich kunnen beroepen op zelfrealisatie aan, zodat dit minder vertragend kan werken.

### **5. Versimpel het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) provincies en gemeenten.**

Het BBV geeft een goed kader in beheersing van financiële risico's bij gebiedsontwikkeling. In onze optiek is dit stelsel op onderdelen onnodig complex, onnodig risicovol, te weinig transparant en niet in overeenstemming met de werkelijkheid.

Wij zijn in gesprek met de Commissie BBV en hopen dat onze oplossingen kunnen bijdragen aan meer slagkracht. De belangrijkste punten:

- a) Door met minder (administratieve) schotten te gaan werken wordt het proces eenvoudiger en sneller. Op dit moment is er een strikte scheiding in de administratie tussen grondexploitaties met grondbezit van gemeenten, grondexploitaties met grondbezit van derden en investeringen in materiële vaste activa & kosten in grondexploitaties. Door te “ontschotten” worden de administratieve lasten voor gemeenten verlaagd, waardoor capaciteit beschikbaar komt voor productie.
- b) Door op een later moment tussentijds winst te mogen nemen uit grondexploitaties komen er minder schommelingen in de resultaatneming, vooral met het oog op negatieve conjunctuur. Gemeenten moeten nu verplicht winst nemen in een bepaald jaar, welke later weer als verlies moet worden genomen als de prognose verslechtert.
- c) Het creëren van meer financiële ruimte / slagkracht voor gemeenten bij anticiperend aankopen (koude gronden). Deze gronden moeten meer dan vijf jaar op de balans kunnen staan, inclusief de mogelijkheid om rente en (beheer)kosten toe te kunnen schrijven. Dit omdat toekomstige ontwikkelingen meestal een horizon kennen van langer dan vijf jaar.
- d) Verbeteringen doorvoeren in de voorgeschreven rentesystematiek.
- e) Het synchroniseren van de formats voor subsidies (Woningbouwimpuls) en BBV. Deze zijn op verschillende onderdelen nu niet eenduidig.

#### **6. Maak het kostenverhaal compleet en eerlijker.**

Help gemeenten om vroegtijdig en officieel bekend te maken bij partijen, die grondposities aankopen, met welke eisen van duurzaamheid, betaalbaarheid woningen en soorten kostenverhaal ze te maken gaan krijgen. Wees ook consequent in het hanteren van dat uitgangspunt (ook als partijen toch duurder hebben ingekocht). Marktpartijen kunnen hiermee rekening houden bij aankoop van hun grondpositie.

#### **7. Versnellen processen en procedures woningbouw.**

Het is belangrijk om waar mogelijk procedures te versnellen en de mogelijkheden voor het verkorten van doorlooptijden te benutten. We ondersteunen de insteek van het plan van aanpak van het Rijk hiervoor en hopen dat dit ook tot concrete voorstellen zal leiden. Zorg dat er één moment voor belanghebbenden is om naar de rechter te gaan en werk aan snellere behandeling bij de rechter.

#### **8. Behoud Financiële stimuleringsmaatregelen.**

De Woningbouwimpuls heeft veel verschil gemaakt in het vlottrekken van gebiedsontwikkelingen. Herintroduceer stimuleringsmaatregelen voor de start bouw van woningbouwprojecten.

#### **9. Neem een rol in de ontwikkeling van het vakgebied als werkgever.**

Stimuleer de kennisontwikkeling bij gemeenten en provincies op het vakgebied van grondzaken, planeconomie en gebiedsontwikkeling. Werk daarmee samen met strategische partners (VNG, opleidingsinstituten, VvG, Neprom) om de ruimtelijke sector aantrekkelijk te houden voor professionals.