

10. Najaarscongres

VERSLAG DOOR BRAM VAN UDEN (SECRETARIS VERENIGING VAN GRONDBEDRIJVEN)

Op 13 november 2024 vond het Najaarscongres van de Vereniging van Grondbedrijven (VvG) plaats, traditioneel in de Reehorst in Ede. Met het thema "Van beleid naar uitvoering" richtte het congres zich op het vertalen van beleid en regelgeving naar concrete resultaten. Ondanks treinstakingen zijn er bijna driehonderd enthousiaste aanwezigen uit het vakgebied van het grondbeleid op het congres afgekomen.

Ontwikkelingen VvG

Voorzitter Geert-Jan Put opende het congres met een eerbetoon aan oud-bestuurslid Peter van Haasteren, die op 13 september 2024 is overleden en veel heeft betekend voor de vereniging en haar leden. Aansluitend volgde een overzicht van de diverse activiteiten van de VvG. Zo werden het voorjaarscongres in Kampen, de regiobijeenkomsten, de kennisbijeenkomsten, nieuwsbrieven, LinkedIn feeds en de website onder de aandacht gebracht. In januari start de VvG met roadshows met als onderwerp de uitwerking van het Didam II-arrest. Daarnaast is de VvG actief met belangenbehartiging in Den Haag, zoals bij de reactie op het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) woningbouw en grond. Maar ook bij de uitwerking van de kamerbrief over modernisering van het grondbeleid denkt de VvG mee.

IBO Woningbouw en Grond, hoe verder? (Erik Jan van Kempen, Michiel Boesveld)

Erik Jan van Kempen (voorzitter van het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) Woningbouw en Grond) en Michiel Boesveld (beleidscoördinator Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) gingen in op adviezen van het IBO rapport "Op grond kun je bouwen" aan de hand van de thema's *ruimte*, *grond*, *de bouw* en *de afnemers* en uit het IBO en de maatregelen in het Regeerprogramma. Voor wat betreft ruimte is de komende Nota Ruimte heel belangrijk. Daarin worden meer bouwlocaties aangewezen, deze zijn er nog te weinig. Betere monitoring van plancapaciteit door provincies en gemeenten gaat het rijk helpen beter te sturen. Waar het knelt kan het rijk dan mogelijk helpen. Tevens worden de woondeals herijkt. Met het aanwijzen van nieuwe locaties in de Nota Ruimte is het van groot belang dat gemeenten strategisch grondbeleid voor die nieuwe locaties voeren.

Grondbeleid was voor lange tijd het vergeten dossier. Het IBO borduurt voort op de kamerbrief modernisering van het grondbeleid uit 2023. Er is geconstateerd dat er veel waarde, toegevoegd als gevolg van publiek handelen, wegkomt uit de gebiedsontwikkeling en vervolgens niet meer beschikbaar is voor publieke investeringen. De publieke partijen blijven vervolgens met een tekort zitten. Oplossingsrichtingen zijn onder meer de grondslag van de inbrengwaarde bij het kostenverhaal naar de gebruikswaarde, zodat er meer ruimte komt voor kostenverhaal. En het IBO beveelt een planbatenheffing aan om de waardevermeerdering ten goede te laten komen aan de publieke doelen. Dit is geen quick fix en kan op termijn wel serieus geld opleveren, maar gaat wel leiden tot een andere manier naar grond kijken. Het kabinet onderzoekt deze maatregel momenteel en zal in 2025 met een voorstel komen.

Een algemene grondbelasting is geen oplossing om de woningbouw te stimuleren, maar een belasting op ongebouwde grond is wel een stimulans om sneller tot realisatie over te gaan. In het regeerprogramma is de grondfaciliteit opgenomen om gemeenten te helpen strategisch grondbeleid te kunnen voeren (zoals inzet voorkeursrecht). Voor de bouw is voor de aankomende 5 jaar € 1 miljard per jaar in de begroting opgenomen. Dat is goed nieuws voor de sector. De woningbouwimpuls wordt afgeschaald en alleen nog voor echt complexe projecten toegepast. Er komt een realisatiestimulans om gemeenten te helpen bij het dekken van tekorten. Doordat deze realisatiestimulans alleen wordt gekoppeld aan het realiseren van woningen is het een verdeelsleutel over gemeenten die bouwen. Het Rijk stelt verder geen voorwaarden, de verantwoording voor de besteding is aan gemeenten. Dit scheelt een hoop administratieve lasten. Verder roept het rijk gemeenten op geen bovenwettelijke eisen te stellen. Als gemeenten de landelijke bouweisen te laag vinden, dan is een lobby naar Den Haag voor hogere eisen de weg en niet extra lokale eisen. Beleid voor de afnemers is veel ingewikkelder. De heren wezen erop dat het in de eerste plaats van belang is dat er stabiel beleid is. Afgelopen jaren waren er veel beleidswisselingen wat niet goed is voor investeringsklimaat. Op termijn is het investeringsmodel van corporaties niet houdbaar. De huurinkomsten zijn onvoldoende om tekorten op nieuwbouw te dekken. Nu lukt het nog op basis van het eigen vermogen, maar de grenzen komen in zicht. Hier is rijksbeleid op nodig.