



OPEN BRIEF AAN DE LEDEN VAN DE VERENIGING VAN GRONDBEDRIJVEN

Betreft: Modernisering van het grondbeleid is hoognodig voor een betaalbare gebiedsontwikkeling
Datum: 24 februari 2025

Beste leden van de Vereniging van Grondbedrijven,

Sinds de oprichting van de Vereniging van Grondbedrijven in 1981 zet onze vereniging zich in voor het bevorderen van grondbedrijfstakingen en grondbeleid. Nu, 44 jaar later, is ons vakgebied relevanter dan ooit. Met alle maatschappelijke opgaven is de druk op de ruimte groot. En grond is een noodzakelijke randvoorwaarde om te bouwen. Kerndoelen van onze vereniging zijn kennisuitwisseling, vakmatige ontwikkeling en het bevorderen van de belangstelling voor het vakgebied. Daarnaast dragen we bij aan belangenbehartiging voor gemeenten en trekken daarin vaak samen op met de VNG. Daar waar mogelijk slaan we bruggen naar andere belangenverenigingen zoals Aedes en Neprom.

Nederland staat voor een enorme volkshuisvestelijk opgave die raakt aan de bestaanszekerheid van veel mensen. De marktomstandigheden zijn niet makkelijk en hebben hun invloed op de productie. Om tot bouw te komen is veel geld nodig. Ook het grondbeleid is een belangrijke randvoorwaarde om de benodigde opschaling te kunnen realiseren.

Grondbeleid staat weer op de agenda: het moet sneller en goedkoper

Grondbeleid was jarenlang geen thema dat hoog op de agenda stond. De traditionele benadering van het vak is het werken met de instrumenten voor actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid en samenwerkingsmodellen of publiek-private samenwerking. Met het hernemen van de regie op volkshuisvesting door de Rijksoverheid is er ook (politieke) ruimte gekomen om fundamenteel naar de grondmarkt en werking van het grondbeleid te kijken. Hieruit kwam een aantal vraagstukken en knelpunten naar boven dat belangrijk is om weg te nemen, zodat opschaling met de woningbouwproductie ook daadwerkelijk (structureel) haalbaar wordt. Dit is op een goede wijze opgenomen in de kamerbrief 'Modernisering van het grondbeleid' (juni 2023)¹, waarin staat dat gebiedsontwikkeling 'te traag en te duur' is. En dit is grotendeels ook overgenomen en verder aangescherpt in het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) Woningbouw en grond (juni 2024)².

De kamerbrief en het IBO geven aan dat grond te traag beschikbaar komt en de kosten te hoog liggen. De grondmarkt alsook het kostenverhaalstelsel vertonen imperfecties. De waarde als gevolg van functiewijziging "lekt weg" naar de grondeigenaren en komt niet ten goede aan de gebiedsontwikkeling. Dit alles gaat ten koste van de slagkracht op korte, maar zeker ook de lange termijn. Het Rijk heeft

¹ [Kamerbrief Modernisering van het grondbeleid | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

² [Op grond kun je bouwen | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

aangekondigd maatregelen te onderzoeken. Actie is in onze ogen echt noodzakelijk, waarbij het belangrijk is dat alle maatregelen integraal worden opgepakt.

Actief grondbeleid is lastig in relatie tot financiële situatie gemeenten

Het Rijk roept gemeenten op meer in te zetten op actief grondbeleid. Maar dat is lastig, gezien de financiële situatie van gemeenten. Want zelf gronden verwerven is niet zonder risico's en erg kapitaalintensief. Je moet ook zorgen voor voldoende ambtelijke capaciteit en expertise. Het is goed dat in het actuele regeerprogramma aanzienlijke middelen zijn gereserveerd voor de woningbouwopgave (€ 7,5 miljard, inclusief € 2,5 miljard voor infra). Dit is echter slechts ongeveer de helft van de publieke onrendabele toppen (PORT) van totaal ruim € 16 miljard³. Het overige deel komt voor rekening van gemeenten. Dat geld is er gewoonweg niet bij gemeenten en als daar niets aan gedaan wordt, gaat dat op termijn onherroepelijk leiden tot vertraging of het noodzakelijkerwijs moeten schrappen van plannen. Er zijn dus financiële strategieën nodig, als het Rijk niet met extra geld over de brug kan komen.

Welke maatregelen in het grondbeleid zijn essentieel voor voortgang van de woningbouw?

Planbatenheffing helpt tegen het weglekken van de waardesprong van grond

Gezien de enorme financiële opgave is het goed dat de planbatenheffing is opgenomen als maatregel in het regeerprogramma. Dit is een instrument dat een deel van de waardesprong als gevolg van de functiewijziging ten goede kan laten komen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze kan vanuit het systeem een deel van het tekort worden ingelopen door winstprojecten te verevenen met verlieslocaties (vaak binnenstedelijk). Wij hopen dat de Tweede Kamer het belang van de invoering van de planbatenheffing erkent, zodat tot uitvoering van het regeerprogramma kan worden overgegaan op dit punt.

Maatregelen voor versterken actief grondbeleid: aanpassing voorkeursrecht en opzetten grondfaciliteit

Het is in onze ogen belangrijk dat de termijnen van het voorkeursrecht worden verruimd. Dit geeft gemeenten meer slagkracht om ook daadwerkelijk regie te kunnen voeren op de grondmarkt, bijvoorbeeld wanneer speculatie wordt verwacht. Met alle negatieve gevolgen van dien, als niet proactief wordt gehandeld door gemeenten. Ook een rijksgrondfaciliteit kan hierbij helpen. De rijksgrondfaciliteit geeft medeoverheden de mogelijkheid om via het Rijk medefinanciering aan te trekken. Hiermee kunnen zij zelf gronden aankopen en/of risico's delen bij actief grondbeleid. Een andere vorm van een grondfaciliteit is een groundbank.

Aanpassen kostenverhaal: aanpassen van inbrengwaarde naar gebruikswaarde

Voor het kostenverhaal loopt ook veel onderzoek. Gemeenten kunnen vaak maar een deel van de kosten verhalen, die ze ten behoeve van een initiatiefnemer maken. Dit komt door de PPT-criteria (proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid), waardoor gemeenten doorgaans circa 80% van de publieke voorzieningen zelf moeten dekken vanuit de gemeentebegroting. De reden daarvan is dat deze investeringen gedragen moeten worden door de bestaande stad. Daarnaast is er in het kostenverhaalstelsel het criterium van 'macro-aftopping', waardoor een initiatiefnemer slechts een deel van de door de gemeente gemaakte kosten aan de gemeente hoeft terug te betalen. Dit alles leidt vaak tot publieke tekorten.

Voor het eerste probleem is de baatbelasting (bestaande stad) een oplossingsrichting, maar complex (gemeenten zetten dit instrument hierdoor niet snel in). Versimpeling van de baatbelasting is nodig. Voor het minder vaak tegen macro-aftopping aanlopen is een goede oplossing voor de inbrengwaarde uit te gaan van de gebruikswaarde. Door de huidige inbrengwaardemethode in het kostenverhaal lekt veel belastinggeld weg naar de grondeigenaren. De winst die deze grondeigenaren opstrijken kan dan niet geïnvesteerd worden in de gebiedsontwikkeling. Dit vinden wij geen gezonde situatie. Het is goed om te constateren dat er inmiddels een richtlijn voor taxatie in gebiedsontwikkeling is gemaakt. Maar er is in onze ogen meer nodig: aanpassing van de inbrengwaarde naar de gebruikswaarde.

³ [Rapportage 'Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland' | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Steun de belangrijkste aanpassingen in het grondbeleid!

De probleemanalyse en mogelijke maatregelen zijn veelal helder. Tegelijkertijd zien we dat de praktijk weerbarstig is en dat de (politieke) aandacht snel naar andere maatschappelijke vraagstukken kan gaan. Dit vereist samenwerken en doorzettingsvermogen. We roepen onze leden daarom op om de moderniseringsagenda grondbeleid te blijven steunen en dit zoveel mogelijk uit te dragen in de hoop dat de maatregelen door de politiek worden omarmd en zo spoedig mogelijk tot uitvoering komen.

Gemeenten willen hun verantwoordelijkheid pakken in de woningbouw, maar hebben daar wel de juiste instrumenten voor nodig. Ik vat de belangrijkste maatregelen nogmaals samen:

1. Verruiming termijnen voorkeursrecht en financiële middelen voor actief grondbeleid;
2. Invoering van de planbatenheffing (of vergelijkbaar vereveningsstelsel winstlocaties met verliesprojecten);
3. Aanpassen van de grondslag inbrengwaarde in het kostenverhaal naar de gebruikswaarde.

Kennisontwikkeling en -deling vormen nog steeds het fundament van onze vereniging en daar blijven we ons de komende periode vol voor inzetten. Ik sluit af met ons actuele motto: "Alleen ga je sneller, samen kom je verder". Ik hoop dat deze brief niet alleen aanzet tot goede samenwerking, maar ook bijdraagt aan het verbeteren en versnellen van de gebiedsontwikkeling in Nederland, vanuit de belangrijke randvoorwaarde: grond.

Hartelijke groet, namens het bestuur van de Vereniging van Grondbedrijven,

Geert-Jan Put
Voorzitter