

Grondbeleid

een hulpmiddel om meer woningen te bouwen

© GrondGidsen

De teksten en het beeldmateriaal van deze presentatie vallen onder het auteursrecht van GrondGidsen.





beleid en strategie

nota grondbeleid

nota kostenverhaal en financiële bijdragen

ontwikkelstrategie



planeconomie en woningbouwversnelling

grondexploitaties

kostenverhaal

risicomanagement

woningbouwregie



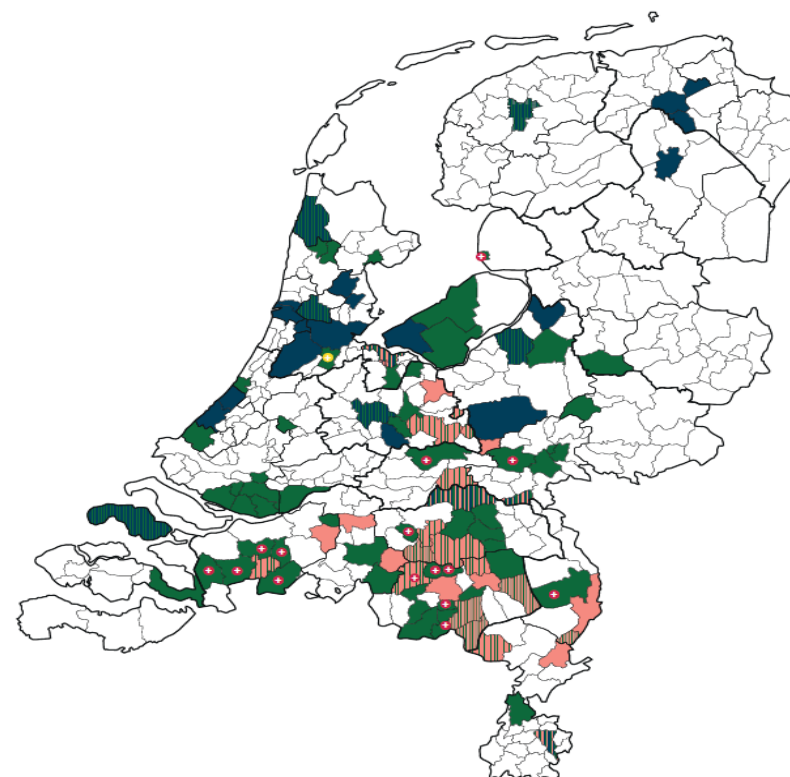
grondzaken

inzet van grondbeleidsinstrumenten

aankoopstrategie en grondaankopen

anterieure overeenkomsten

onderhandelingen



Haagse blik op grondbeleid

- kamerbrief “Modernisering van het grondbeleid”, 19 juni 2023
- kamerbrief “Inzet grondbeleid voor woningbouw”, 14 juli 2025
- 2^e voortgangsrapportage modernisering van grondbeleid
- rapport adviesgroep STOER



bron: www.rijksoverheid.nl



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DGRO, directie Ruimtelijk Beleid

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2023-0000361319

Uw kenmerk

Bijlage(n)
5

Datum 19 juni 2023
Betreft Modernisering van het grondbeleid

Inleiding

In de afgelopen periode heb ik u onder meer via de Ruimtelijke Ordeningsbrief en de aanbieding van het provinciaal startpakket fysieke leefomgeving geïnformeerd over hoe ik de Rijksregie op de Ruimtelijke Ordening heb hernomen en deze –



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

> Retouradres Postbus 20001 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

DC Volkshuisvesting & Bouwen
Directie Woningbouwbeleid

Postbus 20001
2500 EA Den Haag
Nederland

Bijlage(n)
4

Datum 14 juli 2025
Betreft Inzet grondbeleid voor woningbouw

Geachte voorzitter,

We staan in Nederland voor een grote woningbouwopgave: het realiseren van 100.000 woningen per jaar om het woningtekort terug te dringen. Hiervoor is het onder andere belangrijk dat gemeente grondbeleid voeren en ik zet mij ervoor in om gemeenten hierbij te ondersteunen. In de Kamerbrief Modernisering van het Grondbeleid¹ zijn een aantal maatregelen aangekondigd die hierop zien. Daarnaast is in het Regeerprogramma opgenomen actieve Rijksbetrokkenheid verder te verkennen en te kijken naar bijvoorbeeld een grondfaciliteit die gemeenten stimuleert actief grondbeleid te voeren.

In deze brief neem ik u mee in de eerste resultaten bij het vormgeven van deze maatregelen. Het Dijkstuviaenpakket (bijlage 1) helpt mij mijn beleidsmatige

Probleem	Aangrijpingspunt	Voorstellen
Gebrek aan tempo 'te traag'	I. Verhogen beschikbaarheid van grond en versnellen van gebiedsontwikkeling	
	Grond en grondinstrumenten beter koppelen aan ruimtelijke visie	1) Bundelen van kennis en capaciteit (kennisnetwerken, opleidingen) 2) Experts grondzaken toevoegen aan Expertteam Woningbouw
	Voorkeursrecht	1) Voorkeursrecht meer en eerder inzetten (verlengen termijnen) 2) Financiële arrangementen voor het (gezamenlijk met medeoverheden) verwerven van grond t.b.v. woningbouw
	Onteigenen	1) Onteigeningsprocedure tegelijk met onderhandelingen starten 2) Belemmeringen in het BBV dan wel via financiële arrangementen wegnemen
Publiek tekort 'te duur'	Overig	1) Verlengen termijn waarvoor corporaties grondposities mogen aanhouden 2) Actievere houding Rijk (investeringscoalitie, ontwikkelbedrijf, rijksvastgoed)
	II. Beter dekken of verhalen van publieke kosten	
	Kostenverhaal	1) Duidelijkheid bieden over de kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkelingen 2) Verkenning vaste, vooraf vastgestelde bijdragen 3) Model nota bovenwijkse voorzieningen/nota grondbeleid ontwikkelen
	Taxaties	1) Nieuwe afspraken over taxaties bij gebiedsontwikkeling
	Waardering	1) Verkenning inbrengwaarde meer o.b.v. grondwaarde bij bestaand gebruik
	III. Waardeverandering van grond beter benutten voor publieke doelen	
	Belastinginterventies/fundamenteel	1) Verbeteren baatbelasting 2) Verkennen heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel

de kracht van het grondbeleid



wat heb je aan een goed grondbeleid?

1. goede afweging van je **rolneming** en **inzet instrumenten** grondbeleid voor bestuurlijk en maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen
2. het rechtvaardig **verdelen** van **kosten** en **baten** tussen gemeente en grondeigenaren
3. het **transparant maken** en **beheersen** van de **risico's** van ruimtelijke ontwikkelingen

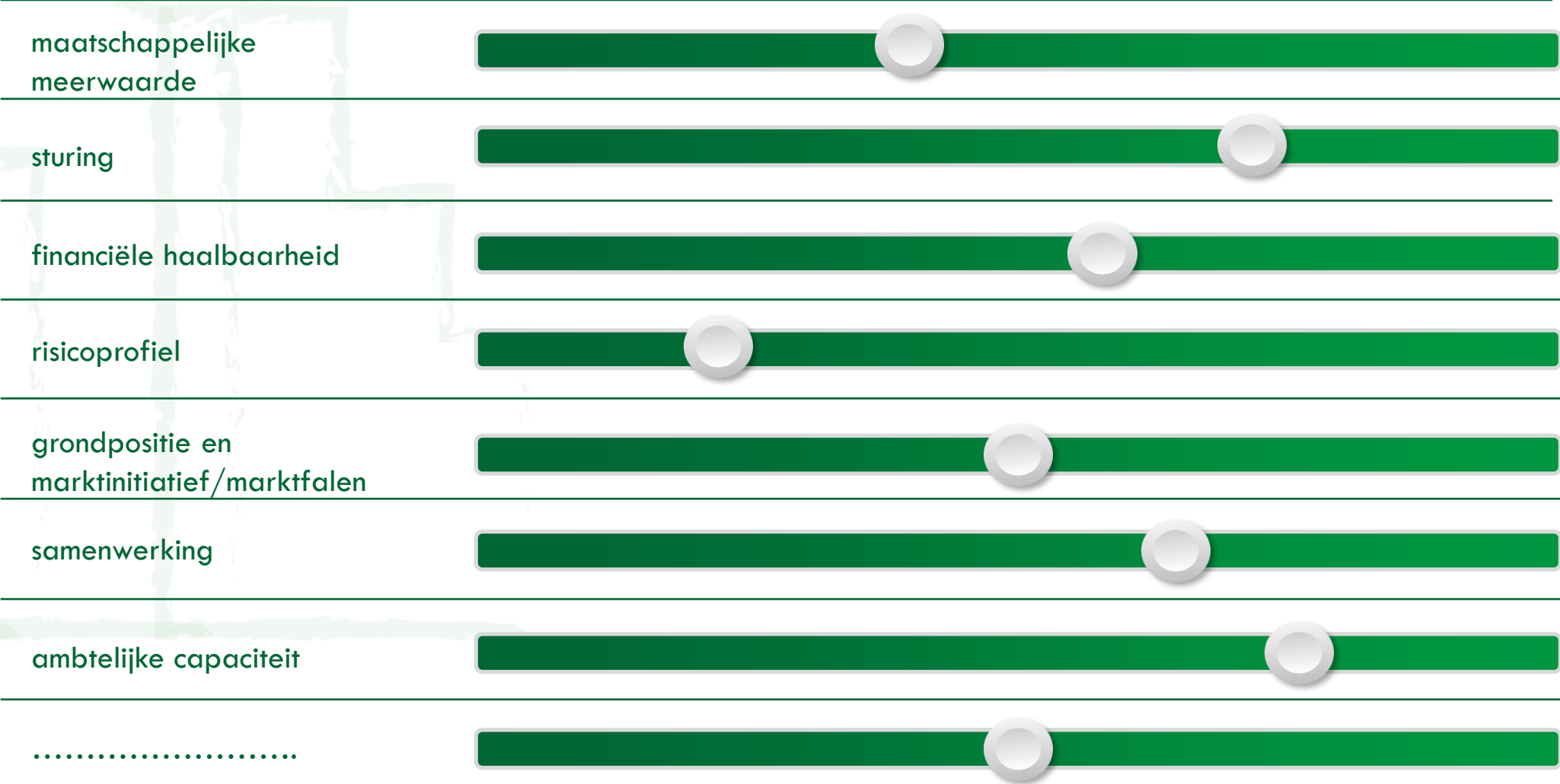


	actieve houding		passieve houding
rol	actief grondbeleid	actief faciliterend grondbeleid	faciliterend grondbeleid
kenmerken	regie en sturing gemeentelijke grondexploitatie hoger financieel risicoprofiel	samenwerken aanjagen, stimuleren en verleiden indien nodig private grondexploitatie risico voornamelijk bij de markt	kaders stellen en toetsen private grondexploitatie



actief grondbeleid

**actief faciliterend
grondbeleid**



grondbeleidsinstrumenten

privaatrechtelijk

publiekrechtelijk

actief grondbeleid

(strategische)
verwervingen,
voeren grondexploitatie,
gronduitgifte

sturen met planologie,
voorkeursrecht,
onteigening,
publiekrechtelijk
kostenverhaal

actief faciliterend grondbeleid

(intentie- en) anterieure
overeenkomst

sturen met planologie,
voorkeursrecht,
onteigening,
publiekrechtelijk
kostenverhaal

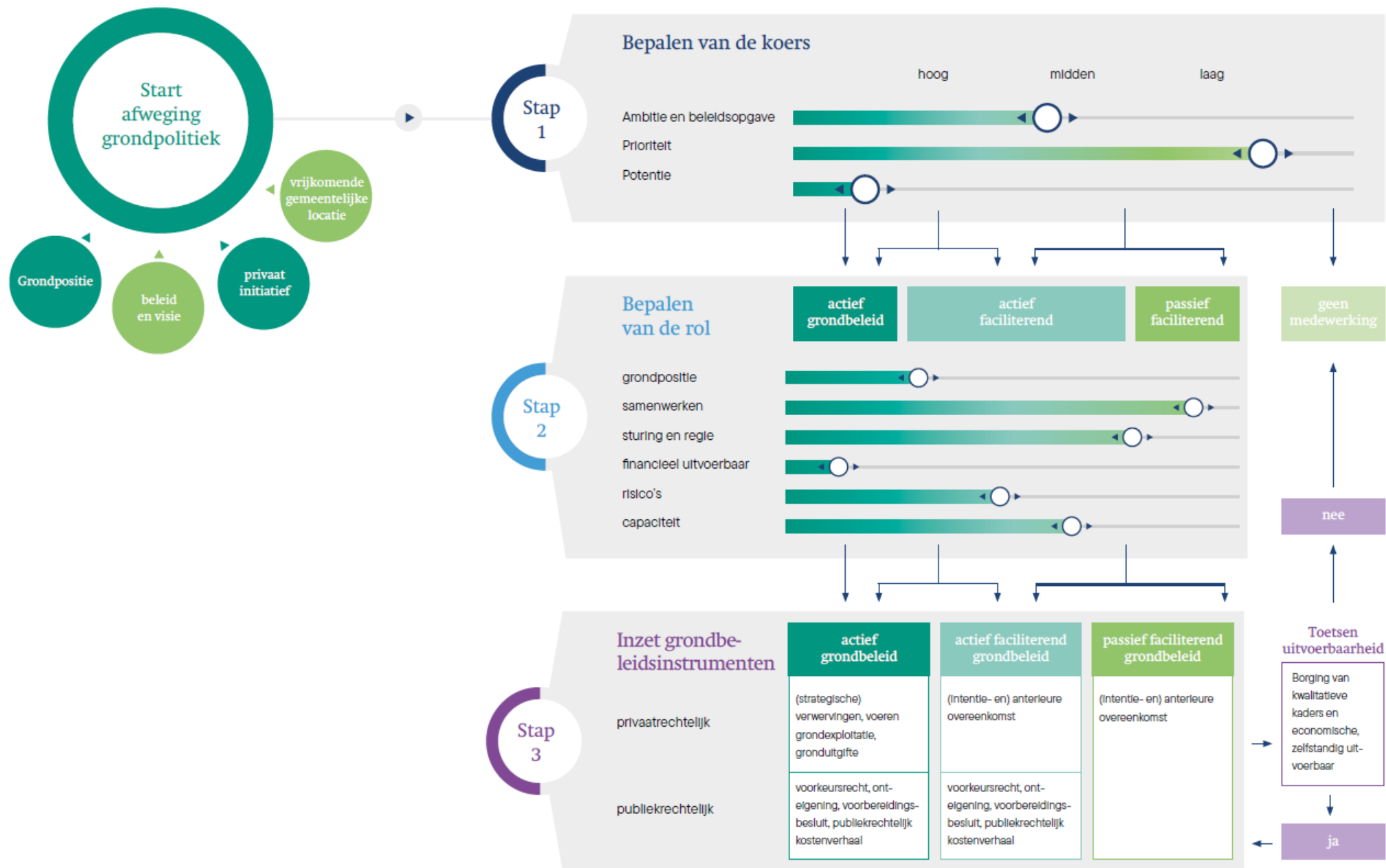
faciliterend grondbeleid

(intentie- en) anterieure
overeenkomst

sturen met planologie

publiekrechtelijk
kostenverhaal
(BOPA)





toepassing in de praktijk

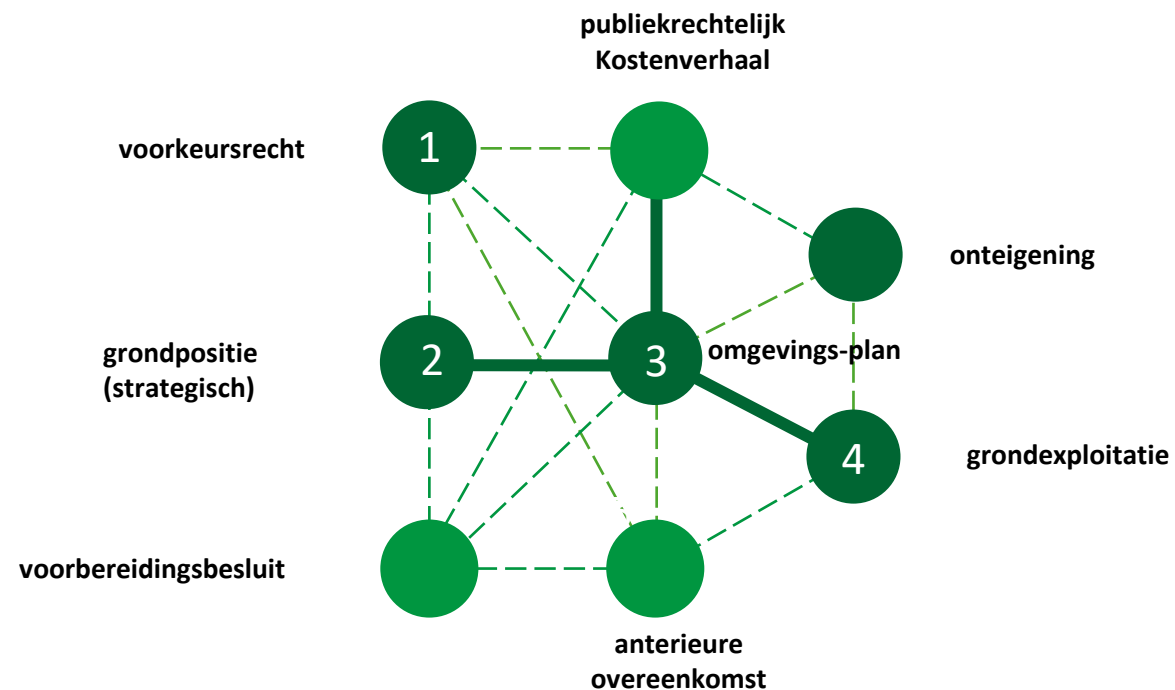


wat heb je nodig als gemeente?

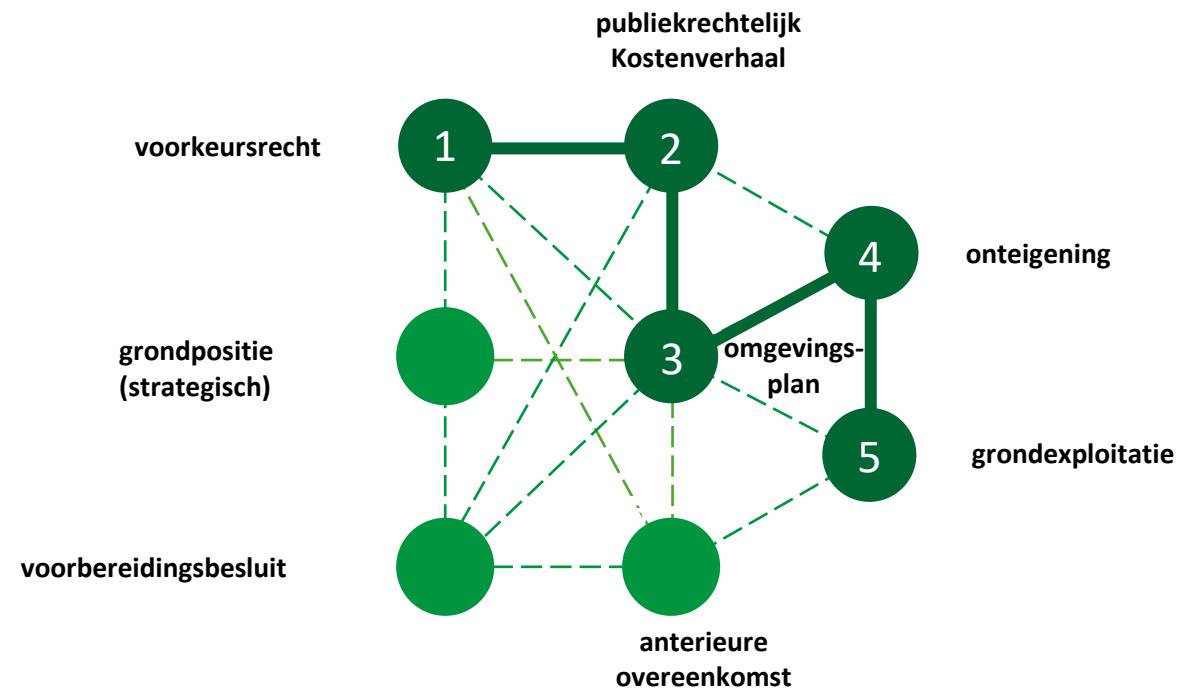
- basis op orde (duidelijke kaders, capaciteit)
- zakelijke instelling en lef
- ontwikkelkompas: ontwikkel- en aankoopstrategie
- juiste toepassing grondbeleidsinstrumenten
- rekening houden met plan B
- flexibiliteit, maar ook dwingend kader



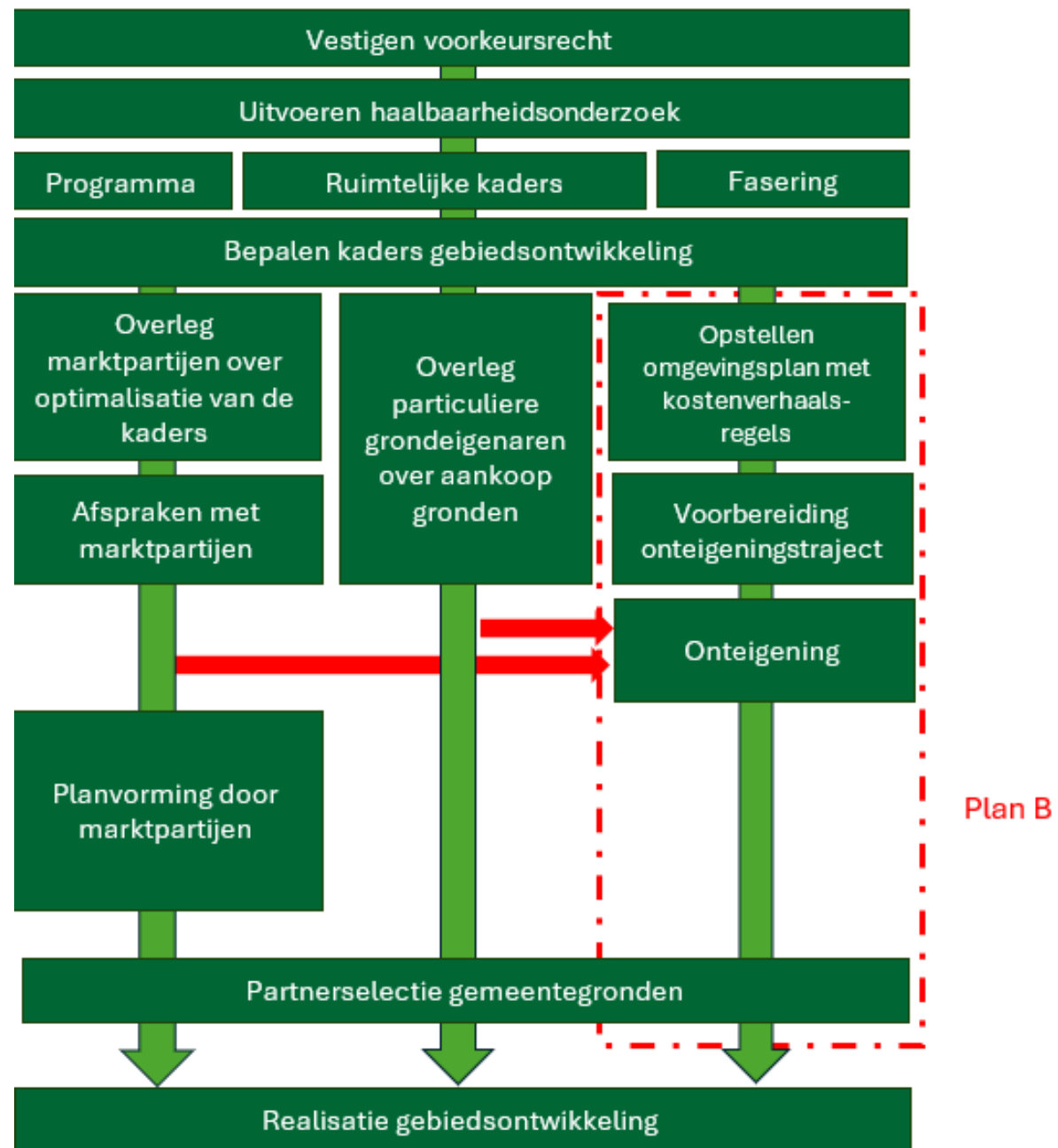
ontwikkelkompas hoofdroute



ontwikkelkompas plan b

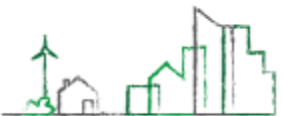


ontwikkelkompas



hoe en wanneer ben jij als expert aan zet?

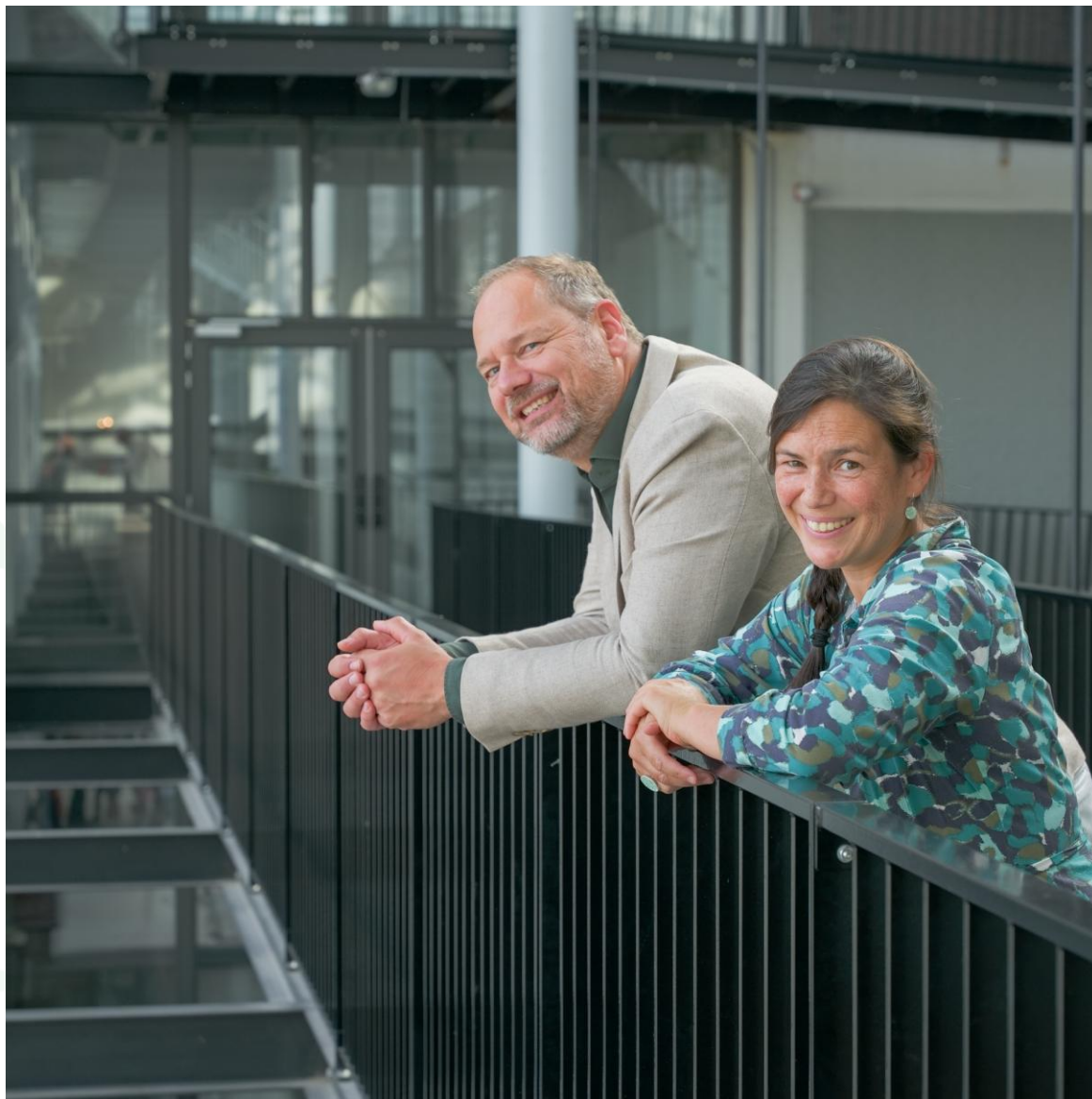
- denk mee met open positief kritische houding, ook aan de voorkant
- zorg dat je zichtbaar bent en collega's je weten te vinden
- denk proactief mee en denk in kansen
- gezonde zakelijke houding: zit aan tafel en eis je rol op
- zorg dat je weet wat er speelt en nodig jezelf uit waar je van waarde kunt zijn



en hoe krijg je dit voor elkaar?

- ga in gesprek over capaciteit:
- zorg dat je tijd hebt voor een goede advisering
- zorg voor dekking grondexploitatie of kostenverhaal
- prioriteren van ontwikkelingen
- blijf strategisch denken en niet alleen uitvoerend bezig zijn





Maarten van der Terp
maarten@grondgidsen.nl
06 242 47 450

Olivia Jansen-Yuen
olivia@grondgidsen.nl
06 380 55 385

www.grondgidsen.nl

