

# 21. Modernisering grondbeleid hoognodig

OPEN BRIEF AAN DE LEDEN VAN DE VVG

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)<sup>1</sup>, 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)<sup>2</sup>.

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 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 miljard<sup>3</sup>. 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