

33. Reactie conceptrapportage adviesgroep STOER

Op 2 april 2025 verscheen de conceptrapportage van de adviesgroep STOER (Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving). De opdracht van deze adviesgroep is om te komen tot aanpassen, schrappen en uniformeren van regelgeving om woningbouw te versnellen, kosten te verlagen en meer woningen te realiseren. In hoofdstuk 10 wordt ingegaan op het grondbeleid.

Vanuit de Vereniging van Grondbedrijven en de contactgroep grondzaken is er kritisch naar dit conceptrapport gekeken en is dit rapport van een inhoudelijke reactie voorzien. We zien steeds meer nadruk op de korte termijn klappen. Dat is politiek begrijpelijk maar jammer omdat fundamentele zaken niet worden aangepakt. Sterker nog, de modernisering van het grondbeleid dreigt op deze manier niet van de grond te komen.

► Algemeen

De opdracht van de adviesgroep is om te komen tot aanpassen, schrappen en uniformeren van regelgeving om woningbouw te versnellen, kosten te verlagen en meer woningen te realiseren (zie hoofdstuk 1 rapport). In het advies worden soms erg kort door de bocht stellingen ingenomen, die niet of zeer mager zijn onderbouwd. Het STOER-rapport gaat voorbij aan (jarenlange) zorgvuldige processen (zoals Tweede Kamerbrief modernisering grondbeleid en het Interdepartementaal beleidsonderzoek 'Op grond kun je bouwen'). Er worden ook argumenten opgevoerd betrekking hebbend op een waardering van nut en noodzaak van bepaalde instrumenten of voorstellen voor nieuwe instrumenten. Dit zijn uitdrukkelijk andere zaken dan de opdracht. De adviesgroep STOER treedt hierbij buiten de kaders van haar opdracht.

► 10.1 Anterieure overeenkomsten

Veel gemeenten hebben al standaardovereenkomsten en standaardvoorbeelden zijn natuurlijk prima. Een landelijk format gaat waarschijnlijk de zaak niet versnellen en mag ook niet knellend gaan werken (dan juist vertraging). Versnellingsmogelijkheden zitten vooral in betere

samenwerking en commitment bij partijen er snel uit te willen komen.

► 10.2 Voorkeursrecht (hiervoor: Wet voorkeursrecht gemeenten)

Gemeenten worden vanuit Rijk en Markt opgeroepen vaker voorkeursrechten te vestigen. Op basis van een omgevingsvisie of programma dient dan binnen drie jaar tot een omgevingsplan gekomen te worden. Veel gemeenten zijn niet in staat een omgevingsplan op te stellen volgens de nieuwe regels en grijpen noodgedwongen naar de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Alleen kan een voorkeursrecht niet aan een BOPA worden gekoppeld. Een BOPA-toepassing betekent veelal dat de totale locatie voor voorkeursrecht, waar uiteindelijk is gedacht aan één gebiedsdekkende wijziging van het omgevingsplan, opgedeeld wordt in postzegels. Voor de delen waar niet concreet BOPA's worden gestart, verloopt dan de termijn van 3 jaar.

Gemeenten grijpen nu voor het voorkeursrecht noodgedwongen terug naar de TAM-IMRO-plannen, zie deze link. Echter, dit is een tijdelijke mogelijkheid die vooralsnog eind 2025 afloopt. Van belang voor voorkeursrecht is dat deze mogelijkheid ook hierna nog wordt verlengd.

► 10.3 Grondbeleidinstrumentarium Omgevingswet

► De mogelijkheid om een financiële bijdrage op te leggen is er voor een Omgevingsplan en dan geldt de eis van functionele samenhang. Ook als van een BOPA gebruik wordt gemaakt zou een beoordeling van de functionele samenhang kunnen plaatsvinden. De eis van functionele samenhang geldt al sinds de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) voor het contractuele verhaal van bijdragen aan ruimtelijke ontwik-

kelingen en diende in de structuurvisie te worden omschreven. Onder de Omgevingswet is de contractuele bevoegdheid voor het verhalen van bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen uit de Wro beleidsneutraal overgegaan met dien verstande dat deze voortaan worden aangeduid als 'financiële bijdragen' en de grondslag dient te liggen in een omgevingsvisie of programma. Contractuele afspraken over financiële bijdragen kunnen worden gemaakt bij de toepassing van BOPA's. Diezelfde toepassing zou kunnen worden gecreëerd indien de bevoegdheid zou worden gegeven een financiële bijdrage op te leggen via een BOPA.

- De mogelijkheid tot verlaging van de maximale sociale koopprijs wordt in de toekomst inderdaad beheerst via de Wet versterking regie volkshuisvesting, maar dat is nog een wetsvoorstel. Gemeenten willen nu uitvoering geven aan de woondeal en zitten met subsidievoorwaarden uit de WBI. Snellere actie is nodig.
- Er staat: 'Aanpassing van de regels die afkomstig zijn uit het exploitatieplan lijkt de adviesgroep complex, gelet op de onverbreekelijke samenhang met de overige planregels.' Dit vergt een nadere toelichting en is weinig concreet.

➤ 10.4 BBV en Vennootschapsbelasting

De passage over BBV, actualisatie van de lopende exploitaties alleen, is erg hoog over. Dit doen gemeenten al. Belangrijker is het afschaffen van de gescheiden administraties actieve en faciliterende grondexploitaties bij zogenaamde 'mengprojecten' (met actief en facilitair deel). Dit is erg tijdrovend. Dat geldt overigens ook de VpB (Vennootschapsbelasting) administraties van gemeentelijke grondexploitaties.

➤ 10.5 Medewerking Rijksvastgoedbedrijf (met achterliggende organisaties zoals Rijkswaterstaat en ProRail) aan woningbouwplannen

De lange doorlooptijden bij deze organisaties worden herkend. Het is aan het Rijk zelf dit aan te pakken.

➤ 10.6 Inbrengwaarde kostenverhaal

In het STOER-rapport wordt geadviseerd de residuele waarde te hanteren. Hiermee gaan we het waarschijnlijk niet redden; dit zal nog steeds te vaak leiden tot onrendabele toppen. Er lijkt al veel draagvlak te zijn voor het hanteren van de gebruikswaarde bij kostenverhaal. Hier wordt aan voorbijgegaan.

Het hanteren van de huidige gebruikswaarde bij kostenverhaal betekent geen systeembreuk bij onteigening. Ingeval van onteigening blijft de bestaande wettelijke grondslag gelden.

➤ 10.7 Planbatenheffing

Wordt door STOER gezien als contraproductief. Dit is erg kort door de bocht en gaat voorbij aan fundamentele problemen die afgelopen jaren goed zijn onderzocht. De waardevermindering in de gebiedsontwikkeling komt nu namelijk volledig toe aan de grondeigenaren en niet aan de gebiedsontwikkeling. Veel belastinggeld 'lekt weg' en het gaat om veel geld. Het is onverantwoord daar niets aan te doen. De planbatenheffing (of een vergelijkbaar systeem) is hiervoor nodig.



SAVE THE DATE

woensdag 10 september regiobijeenkomst VvG Zuid-West in Goes