



Informatie (voorblad)

<i>Titel</i>	Modernisering Grondbeleid
<i>Spreker</i>	C.B.F. (Chris) Kuijpers
<i>Aanleiding</i>	Congres Vereniging van Grondbedrijven
<i>Datum</i>	7 juni 2023, Nijmegen
<i>Tijd</i>	30 minuten (schatting), start 10.30 uur, afronding 11.05 uur, vragen tot 11.15 uur
<i>Doel</i>	Informeren over problematiek, analyse en oplossingsrichtingen Kamerbrief is nog niet openbaar
<i>Inleiding</i>	Chris Kuijpers (directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) zal ingaan op de veranderingen die op stapel staan in het grondbeleid en waarom. Wat betekent de kamerbrief grondbeleid voor gemeentemensen? Krijgen ze andere mogelijkheden, financieel, organisatorisch, juridisch? Is er meer slagkracht mogelijk met het nieuw aangekondigde beleid om maatschappelijke opgaven te realiseren? Wat nu, wat later?



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Moderniseren grondbeleid

Gebiedsontwikkeling sneller en goedkoper

Congres VvG
Nijmegen, 7 juni 2023

Chris Kuijpers

Directeur-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen



Geschiedenis van grondbeleid:

- Wederopbouw na WOII en actief grondbeleid
- Val Kabinet-Den Uyl a.g.v. grondpolitiek, 1977
- Politiek gevoelig onderwerp
- Afwisselende perioden van prijsstijging en crisis
- Nota grondbeleid uit 2001
- Wro 2008: faciliterend grondbeleid
- Heden: grote maatschappelijke opgaven



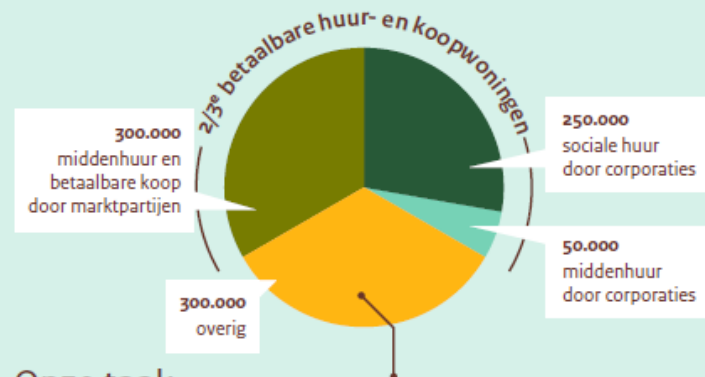
Programma Woningbouw

Doorbouwen op het fundament

Wonen is een grondrecht. Te veel mensen komen in de knel doordat ze geen passende en betaalbare woning meer kunnen vinden.



Regie op volkshuisvesting – het fundament



Onze taak:

900.000

woningen erbij in 2030

35
woondeals

936.349 woningen



Omdat we het fundament gelegd hebben is de regie op de volkshuisvesting (op veel punten) terug. Hiermee kunnen we beter sturen op de woningbouw. Met extra inzet houden we de verwachte dip in de bouwproductie zo klein én kort mogelijk.

Dit is het fundament

We weten wat, waar en voor wie

Regionaal vastgelegd in 35 woondeals.
Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting.

We werken samen in de uitvoering

Kennis en expertise beschikbaar: flexpools, taskforce, expertteam.

We gaan sneller van initiatief naar realisatie

Versnelling processen en procedures, meer kansen voor fabrieksmatig bouwen.

We geven financiële ondersteuning vanuit het Rijk

Eerste vier tranches woningbouwimpuls goed voor in totaal 164.732 woningen.
Investing 7,5 mld in bereikbaarheid levert circa 400.000 bereikbare woningen op.

Omstandigheden veranderen

Gestegen rente

Mensen kunnen minder financiering krijgen voor een woning maar de vraagprijs is (nog) niet in dezelfde mate gedaald.

Toegenomen bevolkingsgroei

Meer mensen zijn op zoek naar een huis.

Flink gestegen bouwkosten

Het is duurder geworden om een woning te bouwen.

Zo blijven we doorbouwen

Regionale versnellingstafels

Focus op locaties die snel kunnen starten.

Start-bouwimpuls

Projecten die snel kunnen starten zoveel mogelijk door laten gaan.

Snelle realisatie van flexwoningen

Extra impuls 300 mln euro extra over 4 jaar.



Wat het RVB al doet



Verkopen en
ruilingen



Herbestemmingen



Realiseren
beleidsopdrachten



Gebiedsontwikkeling
Valkenhorst



Herontwikkeling
en/of
transformeren



Planning Start Bouw Impuls



Plan van aanpak (mei)	Regionale bijeenkomsten (juni)	Vorbereiden proposities (juni/juli/september)	Beoordeling besluitvorming / toekenning (oktober)
Rijk <ul style="list-style-type: none"> • Vaststelling budget (VJN) en communicatie Kamer • Verkennende gesprekken met medeoverheden • Proces uitlijnen en organiseren sessies (zie toelichting indeling sessies) 	<ul style="list-style-type: none"> • Informeren woondealregio's • Vaststellen / aanscherpen definitieve randvoorwaarden en toetsingscriteria • Toelichting geven in de sessies 	<ul style="list-style-type: none"> • Ophalen inventarisatie projecten via de woondeal regio's • Verdiepende gesprekken (op aanvraag) • Vorbereiden besluitvorming 	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordeling ingediende voorstellen (analistenpool/toetsingscommissie) • Besluitvorming
Woondeal regio's	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliseren van gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, bouwers. • Inventarisatie maken van projecten die in aanmerking komen 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie maken van projecten die in aanmerking komen (in samenwerking met gemeenten) 	
Gemeente <ul style="list-style-type: none"> • Verkennende gesprekken met gemeenten 	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie maken van projecten die in aanmerking komen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbereiden proposities 	



De Kamerbrief: complexe, brede problematiek vraagt om modernisering van het grondbeleid

Hoofdzaak

Gebiedsontwikkeling te traag en te duur:

- Beschikbaar komen (snelheid) en waarde(ring) van grond zorgen voor belemmeringen
- Grond staat ten dienste van het ruimtelijk beleid; verbeteren grondbeleid, zodat we beter aan de opgaven kunnen werken



Kamerbrief startpunt debat over een nieuwe uitvoeringsagenda

- Gericht op rol van grondbeleid bij gebiedsontwikkeling, niet op de ruimtelijke opgaven zelf
- Samenwerking op de problemen, de maatregelen en de uitvoeringsagenda





Te traag en te duur

Belangrijkste problemen en oorzaken:

- Afhankelijkheid andere partijen
- Gebrek aan kennis, capaciteit
- Beperkte financiële ruimte
- Werking grondmarkt
- Hoge verwervingskosten
- Waardestijging grond kan niet altijd goed worden ingezet bij gebiedsontwikkeling



Verdieping van de hoofdproblemen

Afhankelijkheid andere partijen:

- Minder middelen belegd in grondexploitaties
- Lange onderhandelingstrajecten

Gebrek aan kennis en capaciteit:

- Bezuinigingen
- Schaal van de gemeente

Financiële armslag:

- Risicomijdend grondbeleid
- Minder actief grondbeleid

De werking van de grondmarkt:

- Schaarste
- Prijzen niet snel omlaag

Hoge verwervingskosten:

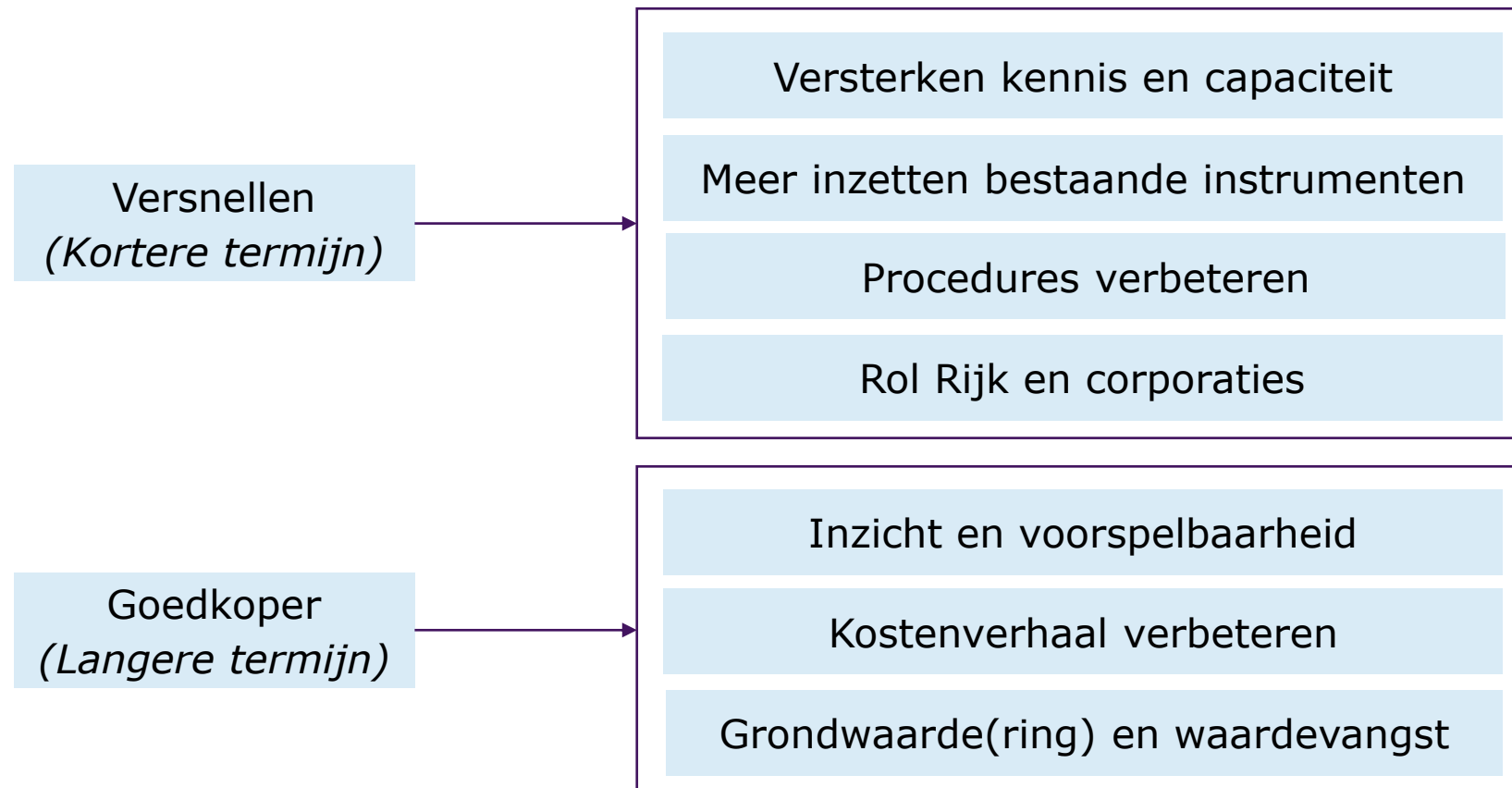
- Publiek en privaat tekort
- Optimistische verwachtingen waarde

Waarestijging grond:

- Verdeling waardeverandering
- Terugvloei van publieke investeringen



Oplossingsrichtingen: Korte termijn versus fundamenteel debat

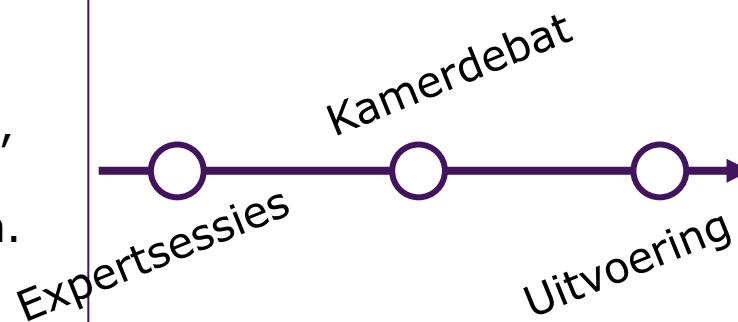




Kamerdebat start gezamenlijke uitwerking uitvoeringsagenda

Kamerbrief

- Moderniseren grondbeleid met departementen, medeoverheden en partijen in het veld.
- Uiteenzetting probleemanalyse, oplossingsrichtingen en vergelijking met andere landen.
- Expertsessies, stakeholdergesprekken, input departementen, medeoverheden.



Uitvoeringsagenda

- Met partners werken aan te traag en te duur.
- Tegelijkertijd aanscherpen maatregelen, uitzetten onderzoeken, resultaten naar Kamer.
- Samenwerking met departementen en partijen in het veld, koppelen van partijen aan werksporen en/of maatregelen.