



Reactie VvG op de Kamerbrief: Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid: beter dekken van publieke kosten

Algemeen

De Vereniging van Grondbedrijven (VvG) verwelkomt de inzet van het kabinet om het grondbeleid te moderniseren en de mogelijkheden voor het verhalen van publieke kosten te versterken. Gemeenten staan voor grote opgaven op het gebied van woningbouw, mobiliteit, klimaatadaptatie, energie-infrastructuur en voorzieningen. Deze opgaven vragen omvangrijke investeringen door gemeenten, terwijl de huidige systematiek onvoldoende mogelijkheden biedt om de kosten daarvan te verhalen. Ontwikkelaars betalen nu onvoldoende mee aan de kosten voor wegen, rioleringen en parken doordat ze gronden voor te veel geld aankopen. De VvG onderschrijft daarom de noodzaak om het grondbeleid te versterken en ziet in de Kamerbrief belangrijke stappen vooruit.

Tegelijkertijd geldt dat het uiteindelijke succes van de voorgestelde maatregelen niet wordt bepaald door de richting van de aangekondigde hervormingen, maar door de wijze waarop deze worden uitgewerkt.

Voor de VvG staat daarbij één vraag centraal: leiden de maatregelen daadwerkelijk tot beter verhaalbare publieke kosten én tot een versnelling van de woningbouw?

1. De inbrengwaarde van grond binnen het kostenverhaal

De VvG is verheugd dat het kabinet afscheid neemt van de huidige toepassing van de comparatieve methode bij de bepaling van de inbrengwaarde bij het kostenverhaal. Gemeentelijke grondbedrijven ervaren al jaren dat deze systematiek leidt tot steeds hogere verwachtingswaarden, waardoor de ruimte voor kostenverhaal afneemt en publieke tekorten oplopen. Het erkennen van dit probleem is een belangrijke stap voorwaarts.

De VvG heeft in de discussies over de modernisering van het kostenverhaal steeds aangegeven dat een systematiek gebaseerd op gebruikswaarde de voorkeur verdient. De gebruikswaarde sluit beter aan bij de huidige feitelijke situatie, is eenvoudiger uitlegbaar, minder gevoelig voor juridische discussies en zorgt voor meer voorspelbaarheid in de uitvoering.

Het kabinet kiest echter voor een residuele benadering. De VvG begrijpt deze keuze gezien de keuze onlangs van de Tweede Kamer voor de residuele benadering maar benadrukt dat de residuele methode niet automatisch leidt tot een beter functionerend systeem. Juist de residuele methode is sterk afhankelijk van aannames over marktontwikkelingen, opbrengsten, kosten, risico-opslagen, rentestanden en looptijden. Kleine verschillen in uitgangspunten kunnen leiden tot grote verschillen in uitkomsten.

De VvG voorziet daarom een reëel risico dat de discussie die nu wordt gevoerd over vergelijkingsobjecten en verwachtingswaarden, in de toekomst wordt vervangen door discussies over residuele parameters. Niemand kan de toekomst immers correct voorspellen, terwijl dit bij de residuele methode juist wel noodzakelijk wordt.

Zonder duidelijke wettelijke kaders, uniforme uitgangspunten en heldere landelijke richtlijnen kan dit leiden tot meer taxatiegeschillen, juridische procedures en vertraging van gebiedsontwikkelingen. Dat zou haaks staan op de doelstelling van het kabinet om woningbouw te versnellen.

De VvG steunt daarom de gekozen richting, maar alleen onder de voorwaarde dat de verdere uitwerking gepaard gaat met een robuust en landelijk uniform (taxatie) kader voor de toepassing van de residuele methode. De methode van de gebruikswaarde blijft voor de VvG een veel eenvoudiger alternatief.

Daarnaast wil de VvG twee inhoudelijk kanttekeningen bij de argumenten uit de Kamerbrief plaatsen.

a) Waardestijging speelt ook bij gebruikswaarde een rol

In de Kamerbrief wordt de indruk gewekt dat bij een benadering op basis van gebruikswaarde geen rekening wordt gehouden met de waardestijging die ontstaat door een bestemmingswijziging of ontwikkeling. Volgens de VvG is dat geen juiste voorstelling van zaken.

Ook binnen een systeem gebaseerd op gebruikswaarde speelt de waardeestijging immers een belangrijke rol via de macroaftopping. Bij het bepalen van de maximale ruimte voor kostenverhaal wordt uiteindelijk wel degelijk gekeken naar de opbrengstwaarde van de ontwikkeling. Het verschil tussen beide methoden zit daarom niet in het wel of niet meenemen van waardeestijging, maar in het moment waarop de waardeestijging wordt verwerkt.

b) Verschil tussen gebruikswaarde en residueel wordt onvoldoende scherp weergegeven

De minister mist de essentie. Volgens de VvG ligt het fundamentele verschil tussen beide methoden in de omgang met toekomstige waardeestijgingen. Bij de residuele methode wordt de verwachte waardeestijging vooraf berekend en vastgelegd bij het vaststellen van het omgevingsplan. De uitkomst is daarmee gebaseerd op verwachtingen en aannames over de toekomst.

Bij de gebruikswaarde wordt uitgegaan van de actuele waarde van de grond en wordt de uiteindelijke waardeestijging pas gerealiseerd wanneer daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van het ontwikkelrecht door de zelfrealisator. De feitelijke marktontwikkeling bepaalt dan of de waardeestijging hoger of lager uitvalt dan eerder verwacht. Daarmee sluit de methode beter aan bij de daadwerkelijk gerealiseerde waardeontwikkeling en is deze veel eenvoudiger.

De VvG acht dit verschil wezenlijk, omdat juist de afhankelijkheid van de op voorhand in te rekenen toekomstverwachtingen, de residuele methode erg gevoelig maakt voor discussie en jurisdisering. Daarom had de VvG de gebruikswaarde een passender oplossing gevonden.

2. Intensivering en uitbreiding kostenverhaal

De VvG is positief over de voorstellen om het kostenverhaal verder te versterken. De praktijk van de gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Woningbouwopgaven worden steeds vaker gecombineerd met investeringen in bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energienetten, publieke ruimte en maatschappelijke voorzieningen. De huidige systematiek van kostenverhaal sluit niet altijd goed aan op deze integrale manier van gebiedsontwikkeling. De VvG ondersteunt daarom de inzet van het kabinet om de mogelijkheden voor kostenverhaal te verbreden en de kostensoortenlijst hierop uit te breiden.

3. Voortgang en ontwikkeling modernisering grondbeleid en baatbelasting

De VvG ondersteunt de bredere agenda van het kabinet om gemeenten meer mogelijkheden te geven om regie te voeren op ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeenten spelen een cruciale rol bij het realiseren van de woningbouwopgave. Daarbij zijn voldoende sturingsmogelijkheden van groot belang. De aandacht die de minister geeft aan het

versterken van het instrumentarium van gemeenten, het verbeteren van kennisontwikkeling en het tegengaan van ongewenste effecten van grondwaardestijging wordt door de VvG positief gewaardeerd.

Ook onderschrijft de VvG het belang van maatregelen die voorkomen dat publieke investeringen en woningbouwsubsidies onbedoeld weglekken naar hogere grondprijzen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de subsidies niet langer in mindering gebracht op de kostenverhaalsbijdrage, zeker nu de residuele methode de basis wordt en subsidies anders één op één leiden tot hogere grondprijzen.

Publieke middelen moeten zo veel mogelijk bijdragen aan betaalbare woningen, kwalitatieve leefomgevingen en publieke voorzieningen. Onderzoek naar de werking van de grondmarkt en de effecten van overheidsinvesteringen kan daarom een belangrijke bijdrage leveren aan een doelmatiger grondbeleid.

Voor de verder toekomst blijft de VvG ook voorstander van het invoeren van een planbatenheffing en baatbelasting in spoor 3. De publieke tekorten voor betaalbare woningbouw en infrastructuur zijn zo groot dat deze niet binnen de huidige financiële kaders opgelost kunnen worden. Het is een politieke vraag wat wenselijker is: 1) veel hogere belastingen voor elke Nederlander of 2) een extra bijdrage vragen van degene die ook profileert van de overheidsinvesteringen?

Conclusie

De VvG waardeert dat het kabinet belangrijke stappen zet om de dekking van publieke kosten binnen gebiedsontwikkeling te verbeteren. Het loslaten van de comparatieve methode vormt daarbij een noodzakelijke en langverwachte verbetering. De vereniging constateert echter ook dat de voorgestelde residuele methode geen vanzelfsprekend eindpunt is. Het succes van deze hervorming zal afhangen van de wijze waarop de systematiek wordt uitgewerkt. Zonder duidelijke landelijke kaders bestaat het risico dat bestaande discussies worden vervangen door nieuwe discussies over residuele uitgangspunten, met meer onzekerheid en vertraging als gevolg. De residuele methode is voor de VvG een stap in de goede richting, maar waarschijnlijk nog geen eindstation. De VvG blijft de gebruikswaarde methode de enige juiste benadering vinden.

De aangekondigde maatregelen bieden perspectief, maar zijn pas echt succesvol als ze leiden tot minder discussies, minder procedures en minder vertraging. Het is nog zeer de vraag of dit doel met de residuele methode bewerkstelligd gaat worden. Gemeenten hebben behoefte aan duidelijke regels die woningbouw daadwerkelijk helpen versnellen. De VvG gaat graag met het kabinet aan de slag om van deze eerste stap ook een succesvolle hervorming te maken.

26 oktober 2026