



Veranderingen in het grondbeleid zijn zeker nodig

De Vereniging van Grondbedrijven (VvG) ondersteunt de richting van [de Uitgestoken hand](#) van D66 en CDA om samen aan de slag te gaan voor een sterker Nederland. Er staan goede plannen in om de woningbouw daadwerkelijk te versnellen. De voorstellen op grondbeleid krijgen de volledige steun van de VvG. De VvG blijft benadrukken dat aanpassing van het grondbeleid noodzakelijk is. We vragen de betrokken politieke partijen in de vervolggesprekken hiermee rekening te blijven houden.

De ruimtelijke opgaven vergen gigantische investeringen. Dat wordt breed onderkend. Een deel van de financiering kan gevonden worden in het systeem door aanpassingen in het grondbeleid:

- Meer mogelijkheden voor actief grondbeleid door gemeenten;
- Invoering van een instrument om de waardeontwikkeling ten goede te laten komen aan de publieke financiële opgave;
- Aanpassen van waarderingsgrondslagen in het kostenverhaalsysteem;
- Administratieve lasten van gemeenten verlagen.

Dit zijn geen quick wins, maar wel moreel verstandige keuzes voor de toekomst van ons land. Dit leidt op termijn ook tot minder grondspeculatie, wat de oorzaak is van de te hoog opgelopen grondprijzen.

Als de noodzakelijke randvoorwaarde grondbeleid op een beter niveau wordt gebracht, kunnen we samen zorgen voor een meer betaalbare, duurzame en leefbare woningmarkt in Nederland.

De noodzakelijke aanpassingen in het grondbeleid:

Grondbeleid blijft één van de cruciale randvoorwaarden om de plannen mogelijk te maken. Dit grondbeleid is momenteel van een onvoldoende niveau voor de opgave. Daarom roepen we de politieke partijen op om:

- 1) Het actief grondbeleid door gemeenten te versterken, door de instrumenten daarvoor te verbeteren (zoals verlengen termijn voorkeursrecht) en aan te vullen met extra instrumenten (zoals met de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw, voorheen de rijksgrondfaciliteit).
- 2) Een instrument in te voeren om de planbaten van grondeigenaren in winstsituaties (deels) af te romen, waarmee wordt bijgedragen aan het terugdringen van de enorme publieke onrendabele top op ruimtelijke ontwikkeling (van tientallen miljarden).
- 3) Gemeenten in staat te stellen het aandeel niet verhaalbare kosten terug te dringen. Dit kan door aanpassing van de grondslag van de inbrengwaarden in de regeling voor kostenverhaal, omdat deze zoveel effect heeft op de ruimte voor kostenverhaal. De

VvG ondersteunt de aanpassing van de inbrengwaarde kostenverhaal naar de gebruikswaarde, zoals onderzocht in opdracht van het Ministerie van VRO in bijgaand [rapport](#). Hierbij blijft de onteigeningswaarde ongemoeid, het gaat alleen om aanpassing van het kostenverhaalssysteem, zoals ingevoerd in 2008.



- 4) De administratieve lasten voor gemeenten te verlagen door vereenvoudiging en bundeling van subsidies en administratieve regels minder complex te maken (Besluit Begroting en Verantwoording).

De richting van de uitgestoken hand is positief

Begin december is de ambitieuze inhoudelijke agenda van D66 en het CDA gepresenteerd. De Vereniging van Grondbedrijven (VvG) ziet er veel goede maatregelen in die de woningnood in Nederland kunnen helpen oplossen. Enerzijds worden de knelpunten op het gebied van stikstof, netcongestie en eindeloze bezwaar- en beroepsprocedures aangepakt. Anderzijds stellen de partijen voor om weer meer regie te nemen op de stedelijke ontwikkeling. Dit door in te zetten op de 21 grootschalige woningbouwlocaties, extra middelen voor de infrastructuur en voorzieningen te reserveren en de realisatiestimulans door te zetten. De VvG ervaart deze richting als positief.

Grondbeleid: randvoorwaarde voor woningbouw

Grondbeleid is een noodzakelijke randvoorwaarde om de plannen uitvoerbaar te maken. Als we hier niets aan veranderen, blijft de ruimtelijke ontwikkeling te duur en blijft er een rem zitten op veel ontwikkelingen. De wijze waarop het grondbeleid werkt is de afgelopen jaren diepgravend onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt onder meer dat het grondbeleid “te traag en te duur is”. Zie hiervoor de [kamerbrief modernisering van het grondbeleid](#) van juni 2023. Ook het IBO-rapport [Op grond kun je bouwen](#) geeft hiervan treffende analyses. De VvG onderschrijft deze analyses volledig en het is verstandig hier serieus mee om te gaan. In deze publicaties worden voorstellen gedaan voor verbetering. De VvG is dan ook blij met de aandacht voor het grondbeleid. Dit is in onze ogen noodzakelijk. Hieronder hebben we de noodzakelijke aanpassingen in het grondbeleid wat uitgebreider toegelicht:

1. Help gemeenten met actief grondbeleid

De VvG ondersteunt de oproep van het Rijk om weer meer actief grondbeleid toe te passen. Immers, als gemeenten de grond zelf in handen hebben, kunnen ze beter sturen op wat er komt en wanneer het er komt. Aangezien gemeenten bevoegd gezag zijn bij functiewijzigingen (voorheen: bestemmingswijzigingen) kan via deze strategie in theorie de waardeontwikkeling naar de maatschappij worden gebracht (bij positieve grondexploitaties).

Actief grondbeleid is echter risicovol voor gemeenten, die doorgaans toch al krap bij kas zitten. Wil dit grondbeleid goed kunnen functioneren, dan is er een aantal aanvullende instrumenten nodig. Het nieuwe instrument van de **Regeling Grondvererving voor**



Woningbouw (voorheen de rijksgrondfaciliteit) kan helpen om als Rijk en gemeenten gezamenlijk risico's te dragen en daarmee actief grondbeleid beter mogelijk te maken voor gemeenten. Ook een **verlenging van de termijnen van het voorkeursrecht** in de voorfase is noodzakelijk, omdat gemeenten bij complexe projecten meer tijd nodig hebben om de plannen voor te bereiden. Door de novelle, behorend bij de Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting te steunen, krijgen gemeenten de gewenste tijd om ook in complexe situaties het voorkeursrecht toe te kunnen passen. **Grondbanken** kunnen helpen schuifruimte te creëren voor het beschikbaar krijgen van locaties. Gemeenten moeten dan wel de mogelijkheid krijgen om tegen gunstige voorwaarden gebruik te maken van die gronden. De VvG roept op om vaart te maken met de invoering van deze instrumenten.

2. Voer een instrument in om de waardeontwikkeling in te kunnen zetten voor de opgave

Momenteel profiteert de grondeigenaar volledig van de toegevoegde waarde als gevolg van functiewijziging (van bijvoorbeeld agrarische waarde, € 8 per m², naar woonbestemming: € 40 per m²). De andere partijen blijven met de risico's en tekorten achter. Wij vinden dit geen eerlijke verdeling en pleiten ervoor hier wat aan te doen.

Door de winst deels af te romen kan een deel van deze waardeontwikkeling bijdragen aan de publieke doelen: het terugdringen van de enorme publieke onrendabele top (van tientallen miljarden euro's). Dit afromen kan geregeld worden via een instrument als planbatenheffing. Het IBO-rapport [Op grond kun je bouwen](#) benoemt dit instrument als kansrijk. We hebben het hier alleen over locaties waar sprake is van winst. Het document "Uitgestoken hand" benoemt een dergelijk instrument (niet de planbatenheffing bij naam) en we roepen op hierop door te pakken.

3. Repareer het imperfecte kostenverhaalsysteem uit 2008

De inbrengwaarde van de grond is een factor die veel effect heeft op de kostenverhaalsmogelijkheden van de gemeente. De ontwikkelaar wordt namelijk in de kostenverhaalsregeling, zoals ingevoerd in 2008, beschermd tegen het betalen van kostenverhaal, want hij mag het bedrag voor de aankoop van de grond (de inbrengwaarde) van het kostenverhaalsbedrag aftrekken. De gemeente wordt vervolgens geconfronteerd met niet verhaalbare kosten, wat leidt tot publieke tekorten.

Dit probleem kan verholpen worden door uit te gaan van de **gebruikswaarde als inbrengwaarde** bij het (publiekrechtelijk) kostenverhaalsysteem. Het gaat ons hierbij alleen om het kunnen verhalen van de kosten, niet de om grondslagen voor aan- en verkoop van grond en vastgoed (zoals de onteigeningswaarde).

4. Terugdringen van administratieve lasten



Het zou zeer wenselijk zijn als alle afzonderlijke bestaande **subsidieregelingen** (“de spuks”) **samengevoegd** zouden worden tot één regeling, zonder de huidige zeer zware administratieve aanvraag- en verantwoordingsverplichtingen. Gemeenten zijn nu veel capaciteit kwijt aan het bijhouden welk huisje in welke subsidierегeling valt. Het is effectiever om deze capaciteit in te zetten voor het realiseren van woningen in plaats van voor administratieve processen. Meer subsidies die alleen een realisatieverplichting kennen, zoals de realisatiestimulans, hebben daarom ook de voorkeur.

Daarnaast kennen gemeenten strikte boekhoudregels op grond van het ‘**Besluit begroting en verantwoording**’. Ook dit leidt tot ingewikkelde administratieve processen. Versimpeling is zeer gewenst.

Vereniging van Grondbedrijven, 19 december 2025

Vragen of opmerkingen: info@vvg.nl