



stad
kwadraat



REFLECTIE OP NOTA GRONDBELEID UTRECHT O.B.V. RECENT RIJKSBELEID



MODERNISERING GRONDBELEID
Kamerbrief 19 juni 2023

4 juni 2024

MODERNISERING GRONDBELEID

Aanleiding

- ❑ Financieel niet haalbare gebiedsontwikkeling
- ❑ Woningbouw “stagneert”
- ❑ Meer geld naar gebiedsontwikkeling (WBI /Infra)
- ❑ Discussie over verwervingskosten
- ❑ Sterke relatie tussen gebiedsontwikkeling en nieuwe business cases (o.a. energietransitie / deelmobiliteit)
- ❑ Meer risico's en meer cyclisch denken?
- ❑ Kamervragen

RAPPORTAGE
 Datum: 7 december 2021
 Projectnaam: Grondexploitaties: vijftien jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling
 Kennislink: RT 2016-21066 – Grondexploitaties 15 jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling 2005-2020
 Auteur: T. Stauttner, A. Beilman i.a.
 Contact: theo@stadkwadraat.nl

GRONDEXPLOITATIES: VIJFTIEN JAAR DYNAMIEK IN GEBIEDSONTWIKKELING

Een kwalitatieve analyse van grondexploitaties tussen 2005 en 2020

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN



FAKTION
CONSULTANCY

ARTIKELN



48. Actualiseren grondbeleid bittere noodzaak

THEO STAUTTNER

Als er ooit een window of opportunity was om grondverwervingspolitiek te moderniseren.

De crisis op de woningmarkt leidt tot uitzichtloosheid voor veel mensen. Hugo de Jonge roept ons op er alles aan te doen de woningmarkt op de rails te krijgen zodat we weer perspectief kunnen brengen voor grote groepen mensen. Dat vraagt ons na te denken over de werking van de woningmarkt en grondmarkt en fundamentele prijsmechanismen waar we al jaren mee werken. Grond speelt een centrale rol bij woningproductie. Grondvererving is een grote kostenpost in de grondexploitatie.

Het lijkt er helaas op dat ook de crisis op de woningmarkt bijdraagt aan het feit, dat veel mensen zich niet meer thuis

voelen in onze maatschappij. Zelf geen passende woning hebben of er jaren op moeten wachten is nog tot daaraan toe, maar weten dat hetzelfde lot je opgroeiende kinderen treft is nog veel erger. Dat ook de situatie op de woningmarkt bijdraagt aan het verder wegzakende vertrouwen in onze maatschappij is niet alleen een wake-upcall voor de sector, maar ook een signaal om onszelf kritische vragen te stellen. Met deze boodschap maakte de minister voor VRO op de Dag van de Projectontwikkeling (mei 2022) duidelijk hoe belangrijk het is dat we (ook) deze crisis oplossen. Welke fundamentele zaken zouden we moeten herzien of moderniseren om de woningmarkt beter toegankelijk,

MODERNISERING GRONDBELEID

Inhoud - brief Min VRO 19 juni 2023

- ❑ Regie op RO betekent ook optimaal gebruik maken van grondbeleid
- ❑ Brief richt zich op gebiedsontwikkeling / woningbouwontwikkeling
- ❑ Uitgebreide probleemanalyse
- ❑ Aanpak in drie sporen
- ❑ Uitvoeringsagenda

19 juni 17:37

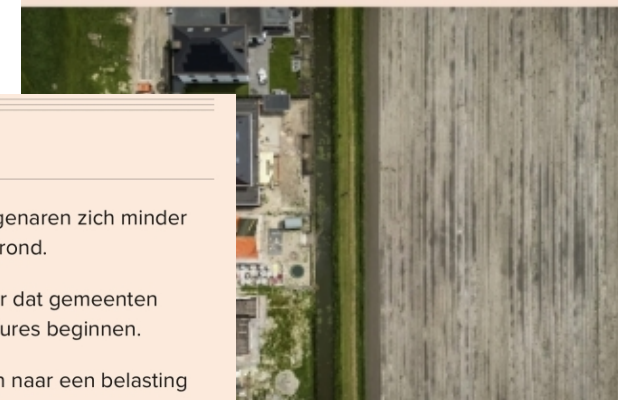
Woonminister De Jonge doorbreekt taboe: bouwgrond moet goedkoper



Martine Wolzak, Nelleke Trappenburg

In het kort

- Hugo de Jonge wil dat grondeigenaren zich minder rijk kunnen rekenen aan bouwgrond.
- De woonminister wil onder meer dat gemeenten eerder aan onteigeningsprocedures beginnen.
- En hij gaat een verkenning doen naar een belasting op de waardestijging van grond.



MOTIE GRINWIS/BOULAKJAR

Van wie is de (grond)waarde?

Wat kan u met grond morgen doen voor de woningmarkt?

PROBLEEMANALYSE MODERNISERING

GO te duur en te traag

- ❑ Betere inzet grondinstrumentarium
 - Gebrek aan kennis, capaciteit,
 - minder grond en minder geld,
 - afhankelijkheid van anderen (grondbezitters) groter
- ❑ Werking van de markt
 - Grond uniek en schaars, fluctuatie waarde
 - GO neemt veel tijd in beslag,
 - zelfrealisatie beperkt concurrentie
- ❑ Hoge verwervingskosten
 - Grond wordt vroeg ingekocht - verwachtingen
 - onvoldoende rekening houdend met kosten/
programma-eisen
- ❑ Waardestijging grond niet naar GO
 - Fundamenteel vraagstuk
 - kostenverhaal beperkt, ook baathebbers
zonder plannen,
 - waardestijging ook vaak na GO

Modernisering grondbeleid

Uitvoeringsagenda voor een snellere en betere gebiedsontwikkeling

We staan voor een grote opgave in de gebiedsontwikkeling. We hebben veel woningen nodig.

Daar is grond voor nodig. Maar grond komt te traag beschikbaar en is te duur. Het grondbezit is versnipperd en onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaar kosten veel tijd.

Ook kan de gemeente niet altijd alle publieke kosten verhalen voor bijvoorbeeld infrastructuur of openbare ruimte op de ontwikkelaar (of grondeigenaar).

De tijd is aangebroken voor modernisering van het grondbeleid.

Dit doen we langs drie sporen.



I. GROND SNELLER BESCHIKBAAR EN VERSNELLEN

Tempo

Grond en grondinstrumenten beter koppelen aan ruimtelijke visie

- ❑ Bundelen kennis en capaciteit
- ❑ Experts grondzaken toevoegen aan Expertteam Woningbouw

Voorkeursrecht

- ❑ Voorkeursrecht meer en eerder inzetten
- ❑ Financiële arrangementen voor het (gezamenlijk met mede-overheden) verwerven van grond voor woningbouw

Onteigening

- ❑ Onteigening eerder starten en parallel schakelen met onderhandelen en planvorming
- ❑ Belemmeringen in BBV dan wel via financiële arrangementen wegnemen

Overig

- ❑ Verlengen termijn waarvoor corporaties grondposities mogen innemen
- ❑ Actievere houding Rijk o.a. RVB (inv. coalitie), ontwikkelbedrijf)

II. GROND GOEDKOPER EN PUBLIEKE KOSTEN

GO te duur en te traag

Kostenverhaal

- ☐ Duidelijkheid bieden over kosten, programma en opbrengsten
- ☐ Verkenning vaste, vooraf vastgestelde bijdragen (ook voor planvorming uit)
- ☐ Modelnota's Grondbeleid en Bovenwijkse Voorzieningen

Taxaties

- ☐ Nieuwe afspraken over taxatie (risico's, voorziene kosten etc.)

Verwerving & Inbrengwaarde: waardering/grondslag voor kostenverhaal

- ☐ Verkenning inbrengwaarde meer o.b.v. grondwaarde bij bestaand gebruik

III. WAARDESTIJGING GROND BETER BENUTTEN VOOR

GO te duur

Belastinginterventies

- ❑ Onderzoek met andere ministeries: Min. Van Financiën start onderzoek naar grondbelasting

Baatbelasting

- ❑ Verkenning naar verbetering zo mogelijk vereenvoudiging

Fundamenteel

- ❑ Verkenning heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel: Onderzoek naar planbatenhet

UITVOERINGSAGENDA

Sporen parallel aan elkaar

- ☐ Praktische maatregelen snel invoeren, handleidingen maken, meer fundamentele discussie starten
- ☐ Interdepartementale afstemming
- ☐ Onderzoeken starten naar effectiviteit grondbeleid
- ☐ Research naar meer fundamentele vraagstukken

Uitvoering met stakeholders

- ☐ Met gemeenten, stakeholders en belanghebbenden aan tafel voor praktische uitvoerbare model/handleidingen
- ☐ Advies en wetenschap voor meer fundamenteel onderzoek, maar ook effectiviteit huidig beleid (bijv. kostenverhaal)

Debat met Tweede Kamer

- ☐ Discussie gestart, diverse debatten, motie Planbatenheffing en Hoofdpijnenakkoord

ACTUALITEIT

Kennisontwikkeling en uitwisseling

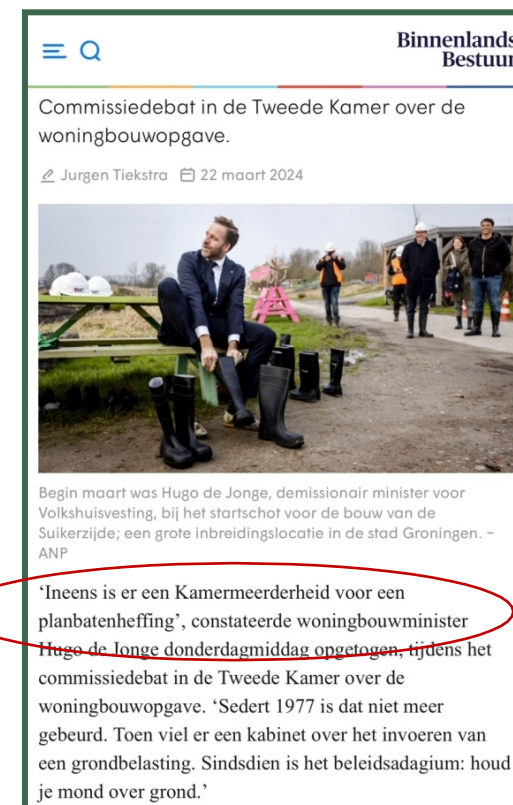
- ❑ Platform 31 / VVG / BZK div. bijeenkomsten en acties

Kostenverhaal (techniek)

- ❑ Onderzoek naar definitie inbrengwaarde in kostenverhaal
- ❑ Taxatierichtlijn G.O. in de maak

Fundamentele vraagstukken (waardeverdeling)

- ❑ Verbetering/vereenvoudiging baatbelasting
- ❑ Onderzoek naar grondbelasting en planbatenheffing in afrondende fase
- ❑ Regeerakkoord op hoofdlijnen noemt planbatenheffing





Dank u

Zijn er nog vragen?

04 06 2024

