

Vergaderjaar 2023–2024

34 682

Nationale Omgevingsvisie

27 581

Grondbeleid

Nr. 180

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 1 december 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 19 juni 2023 over de modernisering van het grondbeleid (Kamerstuk 34 682, nr. 164).

De vragen en opmerkingen zijn op 26 oktober 2023 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 29 november 2023 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

I	Vragen en opmerkingen vanuit de fracties	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie	2
	Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie	0
	Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie	0
	Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie	0
	Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie	0
	Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie	0
	Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie	0
II	Antwoord / reactie van de Minister	0

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de brief behorend bij het schriftelijk overleg Modernisering van het grondbeleid en hebben hierover enkele vragen/opmerkingen.

Deze leden vragen welke lessen kunnen worden getrokken uit de tijd van de Vinex-wijken op het gebied van grondbeleid.

Zij vragen welke mogelijkheden er nog meer zijn om op braakliggende gronden een prikkel te krijgen, zodat deze locaties worden aangewend voor woningbouw.

Zij vragen hoe de Minister onderscheid gaat maken tussen de oorzaken van het niet snel beschikbaar komen van bouwgrond, waar dit niet altijd ligt aan de eigendomsverhoudingen maar vaak ook aan de procedures en geldende regels ter plaatse.

Zij vragen hoe de Minister gaat onderzoeken of een beleidsmaatregel een positieve uitwerking heeft op het beschikbaar komen van gronden voor de bouw van woningen in plaats van een negatieve uitwerking. Gelet op het feit dat sommige uitwerkingen voor marktpartijen de businesscase om te gaan bouwen zal doen verminderen.

Zij vragen tot slot in hoeverre het tekort aan uitvoeringskracht van gemeenten kan worden opgelost door het stimuleren van kennisontwikkeling, zonder dat gemeenten zelf de financiële middelen hebben om hun capaciteit te vergroten.

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister over de modernisering van het grondbeleid. Deze leden onderschrijven het belang van een actualisatie van het grondbeleid. Wel hebben zij nog enkele vragen over de modernisering van het grondbeleid.

De leden van de D66-fractie merken op dat gemeenten aangeven dat zij graag actiever grondbeleid zouden willen voeren maar dat ze de financiële risico's hiervan niet willen, kunnen, of mogen aangaan. De gemeenten geven aan dat zij erbij gebaat zouden zijn als medeoverheden de financiële risico's mede zouden willen dragen. Deze leden vragen zich af of dit een mogelijkheid is en of dit tegelijk een instrument kant zijn om hiermee meer regie te nemen over de woningbouw door de Minister. Zij vragen zich daarnaast af of er andere mogelijkheden zijn om ervoor te

zorgen dat gemeenten actiever grondbeleid gaan voeren bijvoorbeeld door garantstellingen, participatie in gebiedsontwikkeling en dergelijke.

De leden van de D66-fractie merken op dat met de Omgevingswet de eigendomsovergang bij onteigening standaard losgekoppeld wordt van de vaststelling van de schadeloosstelling en dat de procedure voor schadeloosstelling daarmee ruim ná eigendomsoverdracht gevoerd kan worden. Deze leden vragen zich af of dit alleen geldt voor grondeigenaren of ook geldt bij bijvoorbeeld huiseigenaren bij herontwikkeling. Als dit laatste het geval is vragen zij hoe geborgd wordt dat deze huiseigenaren hiervan geen nadelige effecten ervaren, onder andere bij het kopen van een nieuwe woning.

De leden van de D66-fractie merken op dat in de brief Modernisering van het grondbeleid het afwachten door grondeigenaren meerdere keren genoemd wordt als risico, met nadelige maatschappelijke gevolgen voor de vooruitgang van de ruimtelijke opgaven. Deze leden missen echter oplossingsrichtingen voor het afwachten door grondeigenaren en vragen zich af of de Minister hier uitgebreid op in kan gaan.

De leden van de D66-fractie merken op dat er een verkenning aan de gang is naar een heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel. Deze leden zijn ervan overtuigd dat bij waardestijging van grond door de wijziging van een bestemming niet alleen de grondeigenaar van deze groei zou mogen profiteren. Een deel van de waardestijging moet terugvloeien naar de samenleving. Zij vragen zich af hoe de Minister hiertegen aankijkt en of het instellen van een planbatenheffing niet verplicht zou moeten worden. Zij vragen daarnaast de verkenning naar planbatenheffing breed te onderzoeken en ook qua effectiviteit te vergelijken met bijvoorbeeld grondbelasting, maar ook het gecombineerd inzetten te onderzoeken als aanvulling op het bestaande kostenverhaal.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of in de verkenning van het verbeteren van de baatbelasting het internationale perspectief breder meegenomen kan worden. Deze leden zouden graag zien dat er specifiek ingegaan wordt op welke vormen van baat- dan wel grondbelasting er in de EU of daarbuiten ingesteld zijn en welke effecten dit heeft. Zij vragen zich daarbij af of de Minister daarbij meer kan ingaan op de vraag welke lessen de Minister uit deze voorbeelden kan trekken voor de situatie in Nederland.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de achterliggende stukken voor het schriftelijk overleg Modernisering van het grondbeleid. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

In de brief wordt gesteld dat er voldoende plancapaciteit is om de doelstelling van ruim één miljoen woningen in 2030 te halen, waarvan een deel nog moet leiden tot bestemmingsplanwijzigingen die woningbouw mogelijk maken. Kan de Minister dit specificeren? Om wat voor soort bestemmingsplanwijzigingen gaat het hier voornamelijk? Hoeveel hectare landbouwgrond zal verdwijnen met de plancapaciteit waar de Minister op doelt?

De leden van de CDA-fractie zijn verbaasd dat in de brief van de Minister niets te lezen is over de manier waarop hoogwaardige landbouwgronden beschermd gaan worden, conform de al in 2021 aangenomen gewijzigde motie van het lid Boswijk c.s. (Kamerstuk 33 037, nr. 402). Het kabinet heeft al begin dit jaar aangegeven te werken aan een afwegingskader voor

functieverandering, maar in deze brief staat hier niets over beschreven. Deze leden hechten veel waarde aan dit onderwerp, omdat ze van mening zijn dat bij agrarische grondverwerving voor woningbouw, natuur, energietransitie of andere functies niet of nauwelijks wordt gekeken naar factoren, zoals grondsoort, ligging en perspectief voor landbouw in het betreffende gebied. Dit onderdeel kan niet missen bij de modernisering van het grondbeleid. Uit de brief van de Minister blijkt de noodzaak tot versnelling voor woningbouw en wordt niet gezegd hoe wordt afgewogen welk type gronden (al dan niet agrarisch) op welke locatie het beste/slechtste kunnen worden verworven voor woningbouw. Kan de Minister hierop reageren? Wanneer wordt uitvoering gegeven aan de inmiddels ruim twee jaar oude motie? Ziet de Minister bijvoorbeeld iets in het toepassen van de functieaanduiding «uitsluitend agrarische gebruik» in bestemmingsplannen in hoogwaardige landbouwgebieden? Daarmee is namelijk geen sprake van nadelige effecten, zoals bij het toepassen van voorkeursrecht en wordt hetzelfde doel bereikt. Kan de Minister ook aangeven hoe omgegaan wordt met de verwerving van gronden voor de aanleg van natuur? Hoe wordt bij het aanwijzen van de gronden rekening gehouden met eerdergenoemde factoren?

De Minister geeft aan voornemens te zijn om de onteigeningsprocedure gelijktijdig met onderhandelingen starten, om het grondverwervingsproces te versnellen. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat burgers en grondeigenaren vroeg in planvormingsprocessen meegenomen moeten worden, zodat er op een constructieve, gezamenlijke wijze tot plannen kan worden gekomen. Uiteindelijk zal dit altijd de snelste weg zijn. Kan de Minister aangeven of hij denkt dat het gelijktijdig inzetten van de onteigeningsprocedure met de onderhandelingen ook in praktijk zal leiden tot snellere grondverwerving?

Het is ook de vraag of onteigening voor woningbouw überhaupt mogelijk is, omdat dit alleen kan als de overheid met het plan aantoonbaar het algemeen belang dient en dit belang niet op een andere manier gerealiseerd kan worden. Dat kan niet met zekerheid aangetoond worden in het geval van woningbouw, aangezien woningbouw in theorie overal plaats kan vinden. Er is mogelijk geen aantoonbare reden waarom er exact op de locatie van de grondeigenaar waarmee het gesprek wordt gevoerd woningen moeten komen en waarom dat op de grond van de buurman niet mogelijk is. Kan de Minister hierop reflecteren?

De leden van de CDA-fractie vragen zich tot slot ook af hoe wordt voorkomen dat gemeenten op te veel gronden voorkeursrecht leggen, aangezien de kennis, kunde en capaciteit bij veel gemeenten ondermaats blijkt te zijn. Kan de Minister hierop reageren en kan hij schetsen welke mogelijke nadelige gevolgen dit instrument heeft?

Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van brief over de modernisering van het grondbeleid. Hierover hebben zij nog enkele vragen en opmerkingen.

Het college van de gemeente Rotterdam heeft voorgesteld de grondprijs voor sociale woningbouw significant te verhogen (van 100 euro naar 250 euro). De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of hoge verhogingen van de grondprijs ook elders in het land voorkomen en of het kabinet verwacht dat hoge verhogingen van de grondprijs voor sociale woningbouw nog vaker kunnen voorkomen. Indien deze verhogingen vaker (kunnen) voorkomen, hoe ziet het kabinet dit in het kader van de modernisering van het grondbeleid?

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet het eens is met de stelling dat het hanteren van één sociale grondprijs in de modernisering van het grondbeleid noodzakelijk is om de sociale woningbouw te vergemakkelijken en te versnellen, zodat het voor iedereen (woningcorporaties, gemeenten en andere grondeigenaren) duidelijk is waar men aan toe is. Kan het kabinet het antwoord nader toelichten? Kan het kabinet daarbij aangeven wat de voor- en nadelen zijn van een grondprijs voor sociale woningbouw gebaseerd op een percentage van de grondprijs? Deelt het kabinet de mening dat recht op de stad voor mensen met lager inkomen ook onderdeel moet zijn van de modernisering van het grondbeleid? Immers is de grondprijs met name in de grote steden te hoog om sociale woningbouw te realiseren.

Deelt het kabinet de mening dat grond zo fundamenteel belangrijk is voor volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en het oplossen van onder andere de biodiversiteits- en klimaatcrisis dat getracht moet worden om grond zoveel als mogelijk in publieke handen te krijgen? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten?

Deelt het kabinet de mening dat een modernisering van het grondbeleid niet voldoende is om de grote problemen en vraagstukken van nu en in de (nabije) toekomst op te lossen en daarom een fundamenteel andere kijk op grond nodig is om die grote problemen en vraagstukken van vandaag en de (nabije) toekomst op te kunnen lossen?

Kan het kabinet aangeven of modernisering van het grondbeleid op korte termijn mogelijk is om de doelstellingen, zoals die in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken zijn, te kunnen halen? Kan het kabinet daarbij aangeven of ze denkt dat woningcorporaties zonder modernisering van het grondbeleid voldoende grondposities kunnen verwerven om die doelstellingen te halen.

De vijfjaarstermijn voor woningcorporaties om grond te verwerven zal naar alle waarschijnlijkheid naar tien jaar worden verruimd, maar er moet nog steeds wel een woonbestemming op de aan te schaffen grond rusten. Deelt het kabinet de mening dat woningcorporaties eigenlijk dan al te laat zijn? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet vindt dat er bij de modernisering van het grondbeleid rekening mee gehouden moet worden dat woningcorporaties moeilijker grond kunnen verwerven. Twee derde van de woningcorporaties geeft aan te weinig grond in bezit te hebben en vindt de grondprijs te duur om nieuwbouw te kunnen realiseren.

Deze leden vragen het kabinet of de regionale woondeals uitgevoerd kunnen worden zonder modernisering van het grondbeleid.

Deelt het kabinet de mening dat uitbreiding van de gemeentelijke capaciteit noodzakelijk is om de doelstellingen landelijk en lokaal te kunnen realiseren en het beleid vorm te geven? Zo ja, is het kabinet dan ook bereid om hier voldoende budget en menskracht (expertise) voor vrij te maken? Zo nee, waarom niet?

Deelt het kabinet de mening dat wachten met bouwen niet lonend mag zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is het kabinet het dan eens dat deze perverse prikkel in de modernisering van het grondbeleid weggenomen moet worden? Zo nee, waarom niet?

Deelt het kabinet de mening dat in de modernisering van het grondbeleid een duidelijke doelstelling geformuleerd moet worden om speculatie met grond tegen te gaan, omdat grondspeculatie schadelijk is voor het publieke belang en grondspeculatie enkel het belang van de speculant dient. Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

Deelt het kabinet de mening dat zo snel mogelijk c.q. prioriteit gegeven moet worden aan waardeinstijgingen belastingen die ontstaan als gevolg van wijziging van de bestemming. Immers de bestemming is gewijzigd door het publiek en derhalve behoort de waardeinstijging ook aan het publiek toe. Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

De leden van de SP-fractie vragen het kabinet aan te geven hoe zij marktmacht in het algemeen tegen wil gaan. Kan het kabinet daarbij aangeven of er lokaal inmiddels gesproken kan worden over monopolies? Zo ja, welke instrumenten kan en welke wil het kabinet daartegen inzetten? Deelt het kabinet de mening dat grondeigenaren – al dan niet in een monopoliepositie – in staat zijn om grote druk uit te oefenen bij gemeenten en deze tegen elkaar uit kan spelen? Zo ja, op welke manier zal dit in de modernisering van het grondbeleid tegengegaan kunnen worden? Zo nee, waarom niet?

De leden van de SP-fractie vragen wat de reden is dat het kabinet geen aanpassing van het zelfrealisatierecht voorstelt. Is er weinig behoefte aan in de praktijk, of ziet het kabinet de huidige wettelijke mogelijkheden als voldoende? Hoe verhoudt dit zich tot het pleidooi van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) om hier beperkingen aan te stellen? Of is het kabinet toch bereid om aanpassingen te doen aan het zelfrealisatierecht? Kan het kabinet zijn antwoorden nader toelichten?

Deelt het kabinet de mening dat er een grondbelasting ingevoerd moet worden? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

Deelt het kabinet de mening dat gemeenten een actiever grondbeleid dienen te worden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, vragen de leden van de SP-fractie het kabinet op welke manier zij ervoor gaat zorgen dat gemeenten een actief of actiever grondbeleid gaan en kunnen voeren. Kan het kabinet daarbij ingaan op het feit dat niet alle gemeenten de middelen hebben om financiële risico's af te dekken? Deze leden vragen het kabinet wat zij van de volgende opties vindt: subsidie op grondaankopen, door achtervang van het Rijk, of door rijksdeelname van bijvoorbeeld 50% in de risico's die gemeenten lopen bij het verwerven van gronden bedoeld voor woningbouw, en uitbreiding van het werkgebied van de Nationale Grondbank, dat nu is gericht op landelijk gebied, naar woningbouw.

Deelt het kabinet de mening dat veel gemeenten niet weten dat het vestigen van het voorkeursrecht al in een heel vroeg stadium kan zonder de plannen heel concreet te maken? Zo, nee, waarom niet? Deelt het kabinet de mening dat dit nu al kenbaar gemaakt dient te worden en daarmee dus niet te wachten? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten? De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of zij op de korte termijn informatie kan verstrekken over de voor- en nadelen van het verlengen van de maximale duur van een gemeentelijke voorkeursrecht-beslissing (die vooruitloopt op een omgevingsplan). Deelt het kabinet de mening dat hier op redelijk korte termijn een besluit over genomen kan worden? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten?

De leden van SP-fractie vragen het kabinet op welke manieren de provincie en het Rijksvastgoedbedrijf actiever grondbeleid kunnen voeren, en op welke manier zij gemeenten kan ondersteunen en of deze ondersteuning voldoende gegeven wordt. Ook vragen deze leden hoe de samenwerking met andere overheidsorganen momenteel verloopt en of dit voldoende is. Kan het kabinet aangeven hoe deze rollen en samenwerking versterkt kunnen worden bij de modernisering van het grondbeleid?

De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of de nieuwbouwdoelstelling van minimaal 30% sociale huurwoningen alleen te realiseren valt via de Wet versterking regie volkshuisvesting of dat die doelstelling ook ruimte krijgt in de modernisering van het grondbeleid. Op welke manier zal er toezicht gehouden worden op de grondmarkt zodat die verplichting van minimaal 30% sociale huur nagekomen wordt? Deze leden vragen daarnaast op welke manier er in de modernisering van het grondbeleid rekening gehouden kan worden met eeuwigdurende segmentering van de middenhuur.

Deelt het kabinet de mening dat voor een beter lokaal gesprek en sturing op grond nodig is dat er meer transparantie is over grondprijzen en afspraken, bijvoorbeeld door anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen tussen gemeenten en grondeigenaren openbaar te maken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?

Door grondregulering kan de prijs worden gedrukt. Regulering kan bijvoorbeeld doordat de gemeente in de anterieure overeenkomst opneemt dat de gemeente een andere bestemming in procedure kan brengen als initiatiefnemer niet binnen een x-aantal jaren de bouwplannen realiseert. De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of gemeenten dit voldoende in de anterieure overeenkomsten opnemen. Zo niet, deelt het kabinet de mening dit standaard in wet- en regelgeving geregeld kan worden en er indien nodig lokaal van afgeweken kan worden? Kan de kabinet zijn antwoord nader toelichten?

De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of een progressieve belasting op braakliggend terrein waar een hard plan voor klaarligt, en die hoger wordt naarmate de tijd verstrijkt, nog tot de mogelijkheden behoort bij de modernisering van het grondbeleid. Immers, gemeenten in Vlaanderen hebben daar goede ervaringen mee en de universiteit van Tilburg heeft hier reeds onderzoek naar gedaan.

Deelt het kabinet de mening dat het gemeenten helpt als er een eenvoudige onteigeningsprocedure zou zijn voor wanneer er sprake is van langdurig niet in ontwikkeling brengen van grond met een woonbestemming en vergunning? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?

Indien het klopt dat de grondslag voor onteigening niet goed is vastgelegd in de Omgevingswet, artikel 11.6, hoe snel kan de Omgevingswet hierop aangepast worden?

Deelt het kabinet de mening dat verruiming van de normen voor grondbezit van corporaties in de DAEB-tak nodig is om anticyclisch te kunnen investeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?

De leden van de SP-fractie vragen het kabinet wat zij nu en straks kan doen om de ontwikkeling van bouwlocaties die stil dreigen te vallen in publieke handen over te nemen.

De leden van de SP-fractie vragen of bij de modernisering van het grondbeleid instrumenten opgenomen kunnen worden die het mogelijk maken dat woningcorporaties en wooncoöperaties sneller en makkelijker in stelling gebracht kunnen worden voor het realiseren van sociale en middenhuur woningen bij projecten die stil komen te liggen. Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke instrumenten zijn dat?

Deelt het kabinet de mening dat in de modernisering van het grondbeleid rekening gehouden moet worden met tijden van laagconjunctuur in de bouw, zodat een exodus van personeel voorkomen kan worden? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

De leden van de SP-fractie vragen het kabinet een overzicht te maken van de onderzoeken die uitgevoerd worden en die nog uitgevoerd moeten worden met bijbehorende tijdslijnen. Kan het kabinet daarbij aangeven in hoeverre die onderwerpen al eerder onderzocht zijn en waarom toch gekozen wordt voor een nieuw onderzoek? Is een onderzoek naar hoe waardestijging van grond ten goede kan komen aan de bekostiging van gebiedsontwikkeling waardevol? Zo ja, is het kabinet voor zover dat niet reeds onderzocht is of op de planning staat om te worden onderzocht, voornemens om dit onderzoek te laten uitvoeren? Zo nee, waarom niet? Deze leden vragen waarom het kabinet het onderzoek naar de planbatenheffing specifiek koppelt aan het tegengaan van speculatieve grondhandel, terwijl er meer gerichte instrumenten zijn om deze speculatie tegen te gaan en een planbatenheffing een generiek instrument is om baten af te romen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie

De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie hebben de brief van de Minister over de modernisering van het grondbeleid positief ontvangen. Deze leden hebben nog enkele vragen.

Zij delen veel van de analyses in de brief. Echter, zij zijn van mening dat zonder grondbeleid wat speculatie en prijsopdrijving tegengaat er niet genoeg en betaalbaar gebouwd kan worden. Deelt de Minister de mening dat er daarom snel extra instrumenten in stelling moeten worden gebracht om de grip op onze grond te herpakken? Waarom is de Minister nog voorzichtig met het invoeren van een planbatenheffing? Deelt de Minister de mening dat deze instrumenten écht zoden aan de dijk kunnen zetten om zijn bouwambities te realiseren?

De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie missen nog enkele voorstellen die kunnen bijdragen aan een beter gebruik en betaalbaarheid van grond in de publieke ruimte. Hoe kijkt de Minister aan tegen het hanteren van de gebruikswaarde in plaats van de marktwaaarde bij onteigening? Hoe staat hij tegenover het in stelling brengen van gemeentelijke grondbanken?

Deze leden zijn teleurgesteld dat de bouwplicht niet als serieuze optie wordt uitgewerkt. Zij zijn van mening dat een bouwplicht aan de voorkant van een bestemmingswijzigingstraject geen sta-in-de-weg zou hoeven zijn in relatie tot het eigendomsrecht. Onteigening wordt immers ook als optie verkend. Wat vindt de Minister van het invoeren van een bouwplicht gekoppeld aan een bepaalde termijn en ingevoerd vanaf het moment dat

een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd voor gronden met een bouwbestemming?

Zij zijn benieuwd wat de verkenning naar het berekenen van de inbrengwaarde van grond bij kostenverhaal met als uitgangspunt de waarde van de grond bij voortzetting van het bestaande gebruik precies inhoudt. Dit is volgens hen immers een belangrijk instrument om maatschappelijke kosten eerlijker te verdelen. Wanneer kunnen zij daar een uitwerking over verwachten?

De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie zijn benieuwd of de Minister kennis heeft genomen van de «gespreksnotitie rondetafelgesprek over wooncoöperaties in 2e kamer – grondbeleid». Gaat de Minister de genoemde oplossingsrichtingen hierin meenemen in de verdere uitwerking van de modernisering van het grondbeleid?

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief Modernisering van het grondbeleid. Deze leden zijn van mening dat een goed volkshuisvestingsbeleid altijd begint met een goed ruimtelijke ordeningsbeleid, waarvan het grondbeleid uiteraard onderdeel is. Zij zijn van mening dat wanneer het grondbeleid niet op orde is, dat altijd gevolgen zal hebben voor de volkshuisvesting. Enerzijds omdat baten van een publiekrechtelijke beslissing om woningbouw toe te staan (via een wijziging van het bestemmingsplan) zo veel mogelijk in publieke handen moeten blijven, anderzijds omdat hoge grondprijzen meestentijds zullen resulteren in hogere prijzen van nieuwbouwwoningen. Betaalbare woningbouw staat of valt daarom met goed grondbeleid. Dit is dan ook de reden dat de leden Grinwis (ChristenUnie) en Boulakjar (D66) de regering hebben verzocht het grondbeleid te verbeteren, zodat ze gaat bijdragen aan het daadwerkelijk realiseren van de doelstelling dat twee derde van het aantal te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Nu het kabinet de lijnen voor een nieuw grondbeleid heeft uitgezet, hebben de leden van de ChristenUnie-fractie daarover de volgende vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze het kabinet met name kleine gemeenten, met beperkte kennis en kunde binnen het ambtelijk apparaat, kan ondersteunen in het opstellen van en uitvoering geven aan actief grondbeleid. Ook constateren deze leden dat het gemeenten vaak koudwatervrees kennen om bestaande instrumenten in te zetten. Zij vragen of de mogelijkheden voor flexibele ondersteuningsteams onderzocht zijn. Zij vragen of het kabinet hier kansen ziet, bijvoorbeeld door gemeenten via provincies te ondersteunen, of via het Rijksvastgoedbedrijf. Zij vragen het kabinet hoe de aangekondigde regionale samenwerkingen eruit zouden kunnen zien, of er sprake zou moeten zijn van een gemeenschappelijke regeling, of dat dit anders vorm gegeven kan worden. Ook vragen zij het kabinet hoe passend toezicht, bijvoorbeeld vanuit de provincie, vorm gegeven kan worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe gemeenten beter geïnformeerd kunnen worden over het bestaande instrumentarium, zoals ook beschikbaar in de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. Deze leden constateren dat dat in de brief nog nauwelijks terugkomt. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren. Tevens vragen zij hoe gemeenten hiermee bekend worden gemaakt, en op welke wijze gemonitord wordt wat de ervaringen van gemeenten hiermee zijn. Zij vragen of het kabinet in deze samenwerkt met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer een nieuwe herijking van het Besluit Begroting en Verantwoording volgt en of het kabinet de commissie die deze herijking uitvoert expliciet verzoekt de mogelijkheden rond grondbeleid hierin mee te nemen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar de rol van (speculatieve) grondhandel die prijsopdrijving («opwarming») van de gronden ten gevolg heeft. Deze leden constateren dat deze opwarming van gronden vaak geleidelijk gaat, verspreid is over veel transacties en daarmee eigenaren, en soms vele jaren tot decennia duurt. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren, hoe dit mogelijk te voorkomen of te beperken is.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de druk op binnenstedelijk bouwen leidt tot hogere druk op grondprijzen binnen bebouwd gebied. Ook constateren deze leden dat grootschalige bouwlocaties, die soms al decennia lang in zicht zijn, zoals Rijnenburg of Gnephoek, zeer hoge grondprijzen kennen. Zij vragen of het kabinet dat ook herkent. Zij vragen in dat licht of de strategie «een straatje erbij» in elk dorp elke plaats kan leiden tot lagere grondprijzen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer meer duidelijkheid gegeven kan worden over het verruimen van de termijnen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze leden vragen het kabinet dit snel te doen, omdat dit volgens hen een eenvoudige maar doeltreffende maatregel kan zijn.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de verschillende mogelijkheden rond financiële arrangementen om samen met gemeenten gronden voor (grootschalige) woningbouw te verwerven toe te lichten. Met name vragen deze leden of het hierbij gaat om een garantstelling of dat het Rijk daadwerkelijk een aandeel in de gronden neemt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet te reflecteren op het gegeven dat het gelijktijdig starten van onteigening en onderhandelingen over gronden geen destructief effect zal hebben op de genoemde onderhandelingen, gezien het vertrouwen bij eigenaren gebroken zal worden omdat ze zich onder druk gezet zullen voelen. Deze leden vragen hoe het kabinet hierin gemeenten kan adviseren.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar de rol van het Rijksvastgoedbedrijf in zijn eigen transacties. Deze leden staat de kwalijke rol van het Rijksvastgoedbedrijf rond de gronden bij Vliegkamp Valkenburg nog helder voor de geest, waardoor het aandeel betaalbare woningen op die locatie veel minder dan gewenst is. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren. Zij vragen het kabinet de mogelijkheden om de waarde van gronden of bezittingen van het Rijksvastgoedbedrijf af te boeken, ten gunste van betaalbare woningbouw, te onderzoeken. Zij menen dat daarvoor dekking gevonden zou kunnen worden in de Woningbouwimpuls. Verder vragen zij het kabinet met het Rijksvastgoedbedrijf te onderzoeken op welke wijze het afstoten van binnenstedelijk vastgoed kan voorzien in het realiseren van betaalbare woningbouw.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet in kaart te brengen hoeveel gemeenten reeds een nota bovenwijkse voorzieningen kennen en hoe actief daarmee wordt omgegaan. Deze leden vragen hoe gemeenten ondersteund kunnen worden in het gebruik van de nota.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet waarom geen gevolg gegeven wordt aan de constatering dat vermogenswinstbelasting op grond in Frankrijk eraan kan bijdragen dat de waardeestijging van de grond bij gebiedsontwikkeling ten goede komt aan de overheid. Deze leden vragen hoe dit in Nederland ingevoerd zou kunnen worden en wat het kabinet ervan weerhoudt dit te doen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar het Woonfonds dat in Wenen goed functioneert door vroegtijdig gronden aan te kopen. Deze leden vragen of een dergelijke functie door het Rijksvastgoedbedrijf ingevuld kan worden bij de grootschalige woningbouwlocaties van de toekomst. Ook vragen zij wat gemeenten belemmert zelf een dergelijk woonfonds op te richten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet of een overzicht gemaakt kan worden van alle aangekondigde acties, inclusief een verwachte opleveringsdatum per actie, en of de Kamer hierover in het voorjaar van 2024 geïnformeerd kan worden. Deze leden vragen het kabinet halfjaarlijks over het grondbeleid te informeren. Voor de verschillende acties die op de korte termijn in gang gezet zijn, met name in spoor 1, vragen zij de Minister de Kamer in het laatste kwartaal van 2023 te informeren.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de stand van zaken van de uitvoering van de gewijzigde motie van de leden Grinwis en Inge van Dijk over de mogelijkheid onderzoeken van een transparante en echt betaalbare sociale grondprijs voor sociale woningbouw door corporaties in alle gemeenten (Kamerstuk 32 847, nr. 1101). Deze leden vragen hoe de uitvoering van deze motie een plaats krijgt in het nieuwe grondbeleid en de uitvoeringsagenda.

Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie

De leden van de BBB-fractie hebben de stukken bestudeerd en hebben de volgende vragen geformuleerd.

In de brief over de modernisering van het grondbeleid wordt een reeks aan mogelijke maatregelen genoemd. In hoeverre zijn de voorgestelde maatregelen in lijn met het beleid dat gevoerd wordt in de stad Wenen (op basis van het Verkennend Internationaal onderzoek naar grondbeleid instrumenten)? Op welke punten verschillen zij en waarom is daarvoor gekozen?

De twee genoemde rechten (zelfrealisatierecht en eigendomsrecht) zouden het betaalbaar maken van grond in de weg staan. Hoe kijkt de Minister naar de inperking tussen de twee rechten en welk recht zou de Minister als eerst inperken? Heeft hij een voorkeur?

Wat zou het effect zijn van het invoeren van een heffing op basis van een waarde toename als gevolg van planologische wijze (volgens Frans beleid) in Nederland? Wat zijn de effecten op de hoeveelheid betaalbare woningen en wat zijn de effecten voor grondbezitters?

II Antwoord/ reactie van de Minister

Inleiding

De schriftelijke vragen en antwoorden zijn thematisch gegroepeerd en op basis van de «volgorde van inbreng». Dat is de (ongenummerde) volgorde van het VSO, zie hiervoor Bijlage 1 (met inachtneming dat de vragen van

de fractie PvdA/Groen-Links met een nazending binnenkwamen, waardoor dit nummers 61 t/m 66 betreft). In sommige gevallen is de beantwoording van vragen samengevoegd, bijvoorbeeld bij overlappende vragen.

Vragen en antwoorden

Thema: Effecten van grondbeleid

#	Partij	Vraag
1	VVD	Deze leden vragen welke lessen kunnen worden getrokken uit de tijd van de Vinex-wijken op het gebied van grondbeleid.
Antwoord Er kunnen verschillende lessen worden getrokken uit de Vinex-tijd op het gebied van grondbeleid. Zo werden grootschalige locaties voor woningbouw destijds al ver vooruit in beeld gebracht. Nog steeds geldt dat een vroegtijdige koppeling van ruimtelijk beleid aan grondbeleid overheden beter in staat stelt hun grondbeleidsinstrumenten effectief in te zetten en zo hun procesregie te versterken. Aangezien voldoende kennis en capaciteit hiervoor noodzakelijk zijn, heb ik in de Kamerbrief «Modernisering van het Grondbeleid» (in het vervolg afgekort tot «Kamerbrief») verschillende maatregelen aangekondigd om kennisontwikkeling en -bundeling bij overheden te versterken. Verder lag het accent in de Vinex-tijd sterk op afstemming van besluitvorming van bestuurlijke partijen onderling en op het delen van de lusten en lasten van gebiedsontwikkeling tussen overheid en markt. Zoals ik heb aangekondigd in mijn Kamerbrief verken ik momenteel welke rol het Rijk nu het beste past in de samenwerking met andere overheids- en marktpartijen, bijvoorbeeld door op zoek te gaan naar mogelijkheden om tot een brede financiering van gebiedsontwikkeling te komen en door de voor- en nadelen van initiatieven, zoals een gemeenschappelijk ontwikkelbedrijf, te onderzoeken.		

#	Partij	Vraag
4	VVD	Zij vragen hoe de Minister gaat onderzoeken of een beleidsmaatregel een positieve uitwerking heeft op het beschikbaar komen van gronden voor de bouw van woningen in plaats van een negatieve uitwerking. Gelet op het feit dat sommige uitwerkingen voor marktpartijen de businesscase om te gaan bouwen zal doen verminderen.
Antwoord Het uiteindelijke doel van de beleidsmaatregelen uit mijn Kamerbrief is dat het grondbeleid beter ten dienste komt te staan van gebiedsontwikkeling, waarbinnen woningbouw een erg belangrijke opgave vormt, door de problematiek van te traag beschikbare en te dure gronden tegen te gaan. Uiteraard wordt dit doel nadrukkelijk voor ogen gehouden bij de uitwerking van alle maatregelen en bij de onderzoeken die ik heb aangekondigd in mijn Kamerbrief. Elke maatregel is of wordt beoordeeld op doelmatigheid en doeltreffendheid door de gevolgen in kaart te brengen aan de hand van onderzoek, consultatie van betrokken partijen en monitoring/evaluatie.		

#	Partij	Vraag
8	D66	De leden van de D66-fractie merken op dat in de brief Modernisering van het grondbeleid het afwachten door grondeigenaren meerdere keren genoemd wordt als risico, met nadelige maatschappelijke gevolgen voor de vooruitgang van de ruimtelijke opgaven. Deze leden missen echter oplossingsrichtingen voor het afwachten door grondeigenaren en vragen zich af of de Minister hier uitgebreid op in kan gaan.
25	SP	Deelt het kabinet de mening dat wachten met bouwen niet lonend mag zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is het kabinet het dan eens dat deze perverse prikkel in de modernisering van het grondbeleid weggenomen moet worden? Zo nee, waarom niet?

#	Partij	Vraag
Antwoorden • De redenen voor vertraging van gebiedsontwikkeling zijn uiteenlopend. Het is lang niet altijd een gevolg van het afwachten van de grondeigenaar. Voor zover dit wel het geval is, kan een gemeente gebruikmaken van de bestaande grondbeleidsinstrumenten. • Het is belangrijk dat een eigenaar de grond niet braak laat liggen omwille het argument dat er in de toekomst mogelijk meer winst kan worden gemaakt. Daarom is het, ten eerste, van belang voor de gemeente het gesprek aan te gaan en te achterhalen wat precies de reden is van de vertraging. Ten tweede is het van belang om naar oplossingen te zoeken en afspraken te maken wanneer er wel wordt begonnen met de bouw. Gemeenten hebben momenteel al verschillende instrumenten om te zorgen dat er wordt gebouwd, zoals het vastleggen van de fasering in het omgevingsplan, de verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit, of het opnemen van boetebepalingen in een anterieure overeenkomst. Wordt er desondanks nog steeds niet gebouwd, dan kan in een uiterst geval de vergunning na verloop van tijd worden ingetrokken en/of kan er worden onteigend. De gemeente kan ook vooraf al voorkeursrecht vestigen op gronden. Dit om te voorkomen dat er sprake is van prijsopdrijving, snelle wisseling van eigenaren, dreigende speculatieve transacties, versnippering van percelen of concurrentie van een ontwikkelaar. Dat betekent dat de eigenaar bij voorgenomen verkoop de grond eerst aan de gemeente moet aanbieden. Voor een uitgebreider overzicht naar de maatregelen die gemeenten kunnen inzetten verwijst ik naar de handreiking «Vertraging voorkomen met grondbeleid» (Handreiking om vertraging in de woningbouw te voorkomen met grondbeleid Nieuwsbericht Home Volkshuisvesting Nederland). In aanvulling daarop voer ik een verkenning uit naar (andere) manieren waarop misleiding bij speculatieve grondhandel kan worden voorkomen (zie ook de antwoorden op de vragen 44 en 57 in het blok/thema «Overig»).		

#	Partij	Vraag
19	SP	Deelt het kabinet de mening dat een modernisering van het grondbeleid niet voldoende is om de grote problemen en vraagstukken van nu en in de (nabije) toekomst op te lossen en daarom een fundamenteel andere kijk op grond nodig is om die grote problemen en vraagstukken van vandaag en de (nabije) toekomst op te kunnen lossen?
Antwoord Ik ben van mening dat met de maatregelen uit spoor I en II van de aanpak die ik de Kamer-brief heb gepresenteerd belangrijke stappen kunnen worden gezet om de gesignaleerde problematiek te bestrijden en het grondbeleid te moderniseren op een manier die het algemeen belang beter dient. Verder onderzoek naar aanleiding van fundamentele vraagstukken met betrekking tot onze kijk op grond en deze zogeheten waardevangst is onderdeel van spoor III. De beantwoording van deze vraagstukken vraagt niet alleen om nader onderzoek (onder meer naar de effecten van mogelijke maatregelen), maar ook om een politiek debat, voordat tot maatregelen kan worden overgegaan. Hierbij dienen publieke en private belangen goed te worden afgewogen. Het is hier zinvol om na te denken hoe waardestijging van grond ten goede kan komen aan de bekostiging van gebiedsontwikkeling (overigens kan ook waardedaling aan de orde zijn). Ik sta voor een grondbeleid dat het algemeen belang beter dient: een grondbeleid, waarbij het waardesurplus als gevolg van publieke investeringen en beslissingen ten goede komt aan de ruimtelijke opgaven. Dat maakt ruimtelijke ontwikkelingen beter betaalbaar en kan de publieke tekorten verminderen.		

#	Partij	Vraag
28	SP	De leden van de SP-fractie vragen het kabinet aan te geven hoe zij marktmacht in het algemeen tegen wil gaan. Kan het kabinet daarbij aangeven of er lokaal inmiddels gesproken kan worden over monopolies? Zo ja, welke instrumenten kan en welke wil het kabinet daartegen inzetten? Deelt het kabinet de mening dat grondeigenaren – al dan niet in een monopoliepositie – in staat zijn om grote druk uit te oefenen bij gemeenten en deze tegen elkaar uit kan spelen? Zo ja, op welke manier zal dit in de modernisering van het grondbeleid tegengegaan kunnen worden? Zo nee, waarom niet?

#	Partij	Vraag
Antwoord Het is niet gezegd dat er sprake is van marktmacht op de nieuwbouwwoningmarkt. Het rapport van Van der Krabben en Buitenlaar «Woningbouw en Marktconcentratie» in opdracht van de ACM spreekt over marktconcentratie. In een aantal gemeenten verkopen slecht één of enkele ontwikkelaars de nieuwbouwwoningen. Dit heeft ook efficiency voordelen. Een gemeente hoeft slechts met één partij afspraken te maken en het bouwproces is efficiënter. Voor zover gemeenten niet tot afspraken kunnen komen met een grondeigenaar of het proces te traag verloopt, kunnen zij een fasering opnemen in het omgevingsplan, de verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit. In een uiterst geval kan een gemeente overgaan tot onteigening.		

Thema: Actief Grondbeleid – Rijksvastgoedbedrijf – Rijk

#	Partij	Vraag
6	D66	De leden van de D66-fractie merken op dat gemeenten aangeven dat zij graag actiever grondbeleid zouden willen voeren maar dat ze de financiële risico's hiervan niet willen, kunnen, of mogen aangaan. De gemeenten geven aan dat zij erbij gebaat zouden zijn als medeoverheden de financiële risico's mede zouden willen dragen. Deze leden vragen zich af of dit een mogelijkheid is en of dit tegelijk een instrument kant zijn om hiermee meer regie te nemen over de woningbouw door de Minister. Zij vragen zich daarnaast af of er andere mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat gemeenten actiever grondbeleid gaan voeren bijvoorbeeld door garantstellingen, participatie in gebiedsontwikkeling en dergelijke.
18	SP	Deelt het kabinet de mening dat grond zo fundamenteel belangrijk is voor volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en het oplossen van onder andere de biodiversiteits- en klimaatcrisis dat getracht moet worden om grond zoveel als mogelijk in publieke handen te krijgen? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten?
31	SP	Deelt het kabinet de mening dat gemeenten een actiever grondbeleid dienen te voeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, vragen de leden van de SP-fractie het kabinet op welke manier zij ervoor gaat zorgen dat gemeenten een actief of actiever grondbeleid gaan en kunnen voeren. Kan het kabinet daarbij ingaan op het feit dat niet alle gemeenten de middelen hebben om financiële risico's af te dekken? Deze leden vragen het kabinet wat zij van de volgende opties vindt: subsidie op grondaankopen, door achtervang van het Rijk, of door rijksdeelname van bijvoorbeeld 50% in de risico's die gemeenten lopen bij het verwerven van gronden bedoeld voor woningbouw, en uitbreiding van het werkgebied van de Nationale Grondbank, dat nu is gericht op landelijk gebied, naar woningbouw.
51	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de verschillende mogelijkheden rond financiële arrangementen om samen met gemeenten gronden voor (grootschalige) woningbouw te verwerven toe te lichten. Met name vragen deze leden of het hierbij gaat om een garantstelling of dat het Rijk daadwerkelijk een aandeel in de gronden neemt.
53	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar de rol van het Rijksvastgoedbedrijf in zijn eigen transacties. Deze leden staat de kwalijke rol van het Rijksvastgoedbedrijf rond de gronden bij Vliegkamp Valkenburg nog helder voor de geest, waardoor het aandeel betaalbare woningen op die locatie veel minder dan gewenst is. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren. Zij vragen het kabinet de mogelijkheden om de waarde van gronden of bezittingen van het Rijksvastgoedbedrijf af te boeken, ten gunste van betaalbare woningbouw, te onderzoeken. Zij menen dat daarvoor dekking gevonden zou kunnen worden in de Woningbouwimpuls. Verder vragen zij het kabinet met het Rijksvastgoedbedrijf te onderzoeken op welke wijze het afstoten van binnenstedelijk vastgoed kan voorzien in het realiseren van betaalbare woningbouw.

#	Partij	Vraag
		Antwoorden • Grond is vaak een onmisbare schakel voor het realiseren van diverse ruimtelijke functies en ontwikkelingen. Vroegtijdig sturen op grond als instrument is hierbij wenselijk. Ik zou graag zien dat overheden bij het maken van hun ruimtelijke plannen al vooruitkijken naar hoe zij grondinstrumenten in willen zetten om de plannen te realiseren. Dat kan door actief grondbeleid, dus door instrumenten in te zetten gericht op grondverwerving en -productie om tot bouwrijpe grond te komen, of door op andere wijze deel te nemen in gebiedsontwikkelingen. Gemeenten blijken ook met faciliterend grondbeleid in bepaalde situaties goed in staat te zijn om te sturen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, door goede afspraken met de betrokken partijen. De keuze voor het voeren van actief grondbeleid – waarbij grond wordt verworven en er vervolgens bouwrijpe kavels worden uitgegeven – of faciliterend grondbeleid, hangt af van de specifieke situatie en is daarom aan elke overheid zelf. • Ik zie ook situaties waarbij de ruimtelijke opgaven, waar een gemeente zich voor gesteld ziet, van een zodanige omvang zijn dat gemeenten niet de financiële middelen hebben om deze met actief grondbeleid op te pakken. Momenteel voer ik met enkele gemeenten gesprekken om te verkennen hoe het Rijk hierbij kan ondersteunen, zodat een gemeente wel voor actief grondbeleid kan kiezen als dat in de situatie de voorkeur heeft. Het kan dan gaan om Rijksparticipatie in een gebiedsontwikkeling, door deelname in een gemeenschappelijke ontwikkelmaatschappij, of om financiële achtervang voor een gemeente in het geval van een gebiedsontwikkeling die van nationaal belang is, maar waarvoor de gemeente onvoldoende financiële armslag heeft om de risico's te dragen. Ik onderzoek de voor- en nadelen van een eventuele uitbreiding van het werkgebied van de Nationale Grondbank naar ook andere opgaven. • Met een aantal gemeenten in NOVEX-gebieden, waar grondverwerving een middel kan zijn om gebiedsontwikkelingen te versnellen en waar die gemeenten een voorkeursrecht hebben gevestigd of dat overwegen, ben ik in gesprek over ondersteuning door het Rijk bij die verwervingsstrategie. Eén van die gebieden is aangewezen als pilotproject met als doel om te leren van de praktijk en op basis daarvan eventueel een financieel instrument te ontwikkelen dat in meer gebieden kan worden toegepast. Vooralsnog is het uitgangspunt dat het instrument gericht is op ondersteuning van en risicodeling met de gemeenten en niet op actieve verwerving door het Rijk. • Maar jongstleden heb ik aangekondigd dat ik het Rijksvastgoedbedrijf nadrukkelijk in ga zetten om uitvoering te geven aan het nationale ruimtelijke beleid. Om ervoor te zorgen dat deze nieuwe opgaven zelfstandig kunnen worden opgepakt, is een apart organisatieonderdeel ingericht, specifiek voor deze maatschappelijke opgaven. Voor de beoogde grootschalige woningbouwprojecten op rijksgrond in Flevoland is daarbij ook voorzien in een aparte financiering (via een zogeheten begrotingsfaciliteit op de BZK-begroting). Bij het uitvoeren van transacties met derden – ongeacht of deze plaatsvinden in het kader van de bijdrage aan nationale, ruimtelijke doelen zoals woningbouw of anderszins – is het Rijksvastgoedbedrijf gebonden aan de beginselen van marktconformiteit, openbaarheid en transparantie. • Het vastgoed dat het Rijksvastgoedbedrijf moet verkopen kent in een aantal gevallen een boekwaarde. Ongeacht of er sprake is van een boekwaarde of niet, geldt dat het Rijk zorgvuldig moet omgaan met de waarde die zijn vastgoed heeft en dat de departementen die het vastgoed voorafgaand aan de verkoop in gebruik hadden (het zogeheten materieel beheer) rekenen op een marktconforme opbrengst bij verkoop. Het Rijksvastgoedbedrijf dient het vastgoed dus onder marktconforme voorwaarden te verkopen of in te brengen in een ontwikkeling. Indien de totale ontwikkeling – waarbij de inbreng van het rijksvastgoed slechts een van de kostenposten zal zijn – een financieel tekort kent en er geen verdere optimalisaties in het plan kunnen worden gevonden, kan subsidiëring aan de orde zijn. Voor het gebruikmaken van de Woningbouwimpuls gelden specifieke voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat de aanvraag door de gemeente moet worden ingediend. Het Rijksvastgoedbedrijf kan hier dus niet zelf (rechtstreeks) een beroep op doen. • Ik deel de kwalificatie «dat het Rijksvastgoedbedrijf bij de herontwikkeling van het voormalig vliegveld Valkenburg een kwalijke rol zou hebben gespeeld» in het geheel niet. Zoals bekend bevat het plan een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Zeker bij projecten van deze omvang en doorlooptijd moeten op bepaalde momenten in het proces van planvorming keuzes worden gemaakt en worden vastgelegd, die vervolgens als uitgangspunt dienen voor de vervolgstappen. Na een lang voortraject zijn de afspraken uiteindelijk in 2022 definitief geworden. Een verdere verhoging van het aandeel betaalbare woningen zou, naast financiële consequenties, negatieve gevolgen hebben voor de voortgang van het project, terwijl de urgente woningbouwopgave nu juist geen verdere vertraging kan verduren. Daarnaast is het Rijksvastgoedbedrijf gebonden aan financiële afspraken die in het verleden binnen het Rijk zijn gemaakt. Voor toekomstige woningbouwprojecten is mijn inzet om – in lijn met de gewijzigde motie van het lid-Beckerman c.s. van 4 april 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 1034) – te streven naar een programma met ten minste twee derde betaalbare woningbouw. Dit geldt ook voor af te stoten binnenstedelijk vastgoed. Daarbij zal altijd overleg met het bevoegd gezag plaatsvinden en kan het zijn dat een dergelijk programma op die specifieke locatie om planologische, stedenbouwkundige of bouwtechnische redenen niet (geheel) haalbaar of wenselijk is.

#	Partij	Vraag
33	SP	De leden van SP-fractie vragen het kabinet op welke manieren de provincie en het Rijksvastgoedbedrijf actiever grondbeleid kunnen voeren, en op welke manier zij gemeenten kan ondersteunen en of deze ondersteuning voldoende gegeven wordt. Ook vragen deze leden hoe de samenwerking met andere overheidsorganen momenteel verloopt en of dit voldoende is. Kan het kabinet aangeven hoe deze rollen en samenwerking versterkt kunnen worden bij de modernisering van het grondbeleid?

Antwoord

• Ik heb eerder aangekondigd dat het Rijk andere overheden meer gaat ondersteunen en actiever wordt in gebiedsontwikkelingen die bijdragen aan nationale doelen. Het Rijk kan daarbij ook zelf actiever grondbeleid voeren of aanvullend instrumentarium inzetten. Mijn collega van LNV heeft een Nationale Grondbank ingericht, uitgevoerd door het Rijksvastgoedbedrijf, die de provincies kan ondersteunen bij hun plannen en opgaven in het kader van het NPLG. Op verzoek van provincies kan de Nationale Grondbank gronden verwerven die vervolgens worden ingezet in de gebiedsprocessen. Dit kan ook als ondersteunend instrument voor de beëindigingsregelingen van LNV. De Nationale Grondbank van LNV kan agrarische bedrijfslocaties verwerven voor zover het potentiële ruillocaties betref. Gronden die op deze wijze in bezit van het Rijk komen kunnen op verzoek van provincies worden ingezet voor extensivering, functieverandering of voor het creëren van grondmobiliteit in de gebiedsplannen. Ik streef zelf ook naar een meer actieve inzet van de agrarische gronden van BZK voor nationale doelen. Ik heb in de brief over taakverbreding van het RVB aangegeven grond vaker als compensatie aan te willen bieden als een gemeente of provincie daarom vraagt, om verplaatsing van agrarische bedrijven mogelijk te maken voor het realiseren van nationale doelen. Hiermee ontstaat ontwikkelruimte in het gebied dat het bedrijf verlaat. Ook op andere manieren kan grond in bezit van BZK meer bijdragen aan beleidsdoelen, bijvoorbeeld door meer duurzaam bodembeheer.

• Er zijn verschillende (periodieke) overlegstructuren met stakeholders, kennisinstellingen en overheidsorganen op diverse niveaus binnen het Ministerie van BZK en interdepartementaal, uiteenlopend van overleg met partijen zoals de VNG, IPO en de NEPROM. Ik versterk de rollen en samenwerking door die partijen zoveel mogelijk te betrekken bij de uitvoering van de Kamerbrief, zoals ook al gebeurde bij de totstandkoming ervan. Hiertoe organiseer ik onder andere expertsessies: op 26 september is de laatste geweest, waarbij de aanpak van de voorgestelde maatregelen is gedeeld. Aan diverse partijen, waaronder ook hoogleraren, is gevraagd deel te nemen aan klankbord- en begeleidingsgroepen die ik opzet om de voorgestelde maatregelen en verkenningen nader uit te werken. Op die manier vindt er een wisselwerking plaats, waarbij kennis wordt gedeeld tussen de opdrachtnemers van de onderzoeken, het beleid en de betrokken partijen/belangen in het veld. Dit plaats partijen in meerdere rollen, zoals het behartigen van belangen en kennistransfer, en leidt tot een beter (gedragen) kwalitatieve uitwerking van de voorgestelde maatregelen.

#	Partij	Vraag
56	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar het Woonfonds dat in Wenen goed functioneert door vroegtijdig gronden aan te kopen. Deze leden vragen of een dergelijke functie door het Rijksvastgoedbedrijf ingevuld kan worden bij de grootschalige woningbouwlocaties van de toekomst. Ook vragen zij wat gemeenten belemmert zelf een dergelijk woonfonds op te richten.
59	BBB	In de brief over de modernisering van het grondbeleid wordt een reeks aan mogelijke maatregelen genoemd. In hoeverre zijn de voorgestelde maatregelen in lijn met het beleid dat gevoerd wordt in de stad Wenen (op basis van het Verkennend Internationaal onderzoek naar grondbeleid instrumenten)? Op welke punten verschillen zij en waarom is daarvoor gekozen?

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Wenen kent verschillende typen organisaties die sociale woningen ontwikkelen en beheren. De Gemeinnützige Bauvereinigung, gelijkend aan de woningcorporaties die we in Nederland kennen, Wiener Wohnen: Gemeindewohnungen, die lijken op de gemeentelijke woningbedrijven die ook in Nederland hebben bestaan, en particuliere investeerders. Ook in Wenen wordt de volkshuisvesting dus op verschillende manieren gerealiseerd. De gemeentelijke woonbedrijven die Nederland heeft gehad, en Wenen nog steeds heeft, zijn in 1997 (op een enkele gemeente na) opgeheven vanwege zorgen over de dubbele pet van gemeenten. Overwegingen daarbij waren dat het onwenselijk werd geacht dat gemeenten optraden als sociale verhuurder en tegelijkertijd de budgetten daarvoor verdeelden (en toezicht hielden), tezamen met een doorgaans zwakke financiële positie van de woonbedrijven en overheersende opvatting dat de gemeente zich niet met uitvoerende taken in dit opzicht bezig moest houden. • Het Wohnfonds Wien bezit veel grond en koopt grond vaak 20 tot 25 jaar voordat een ontwikkeling plaatsvindt. Dit gaat gepaard met een maximalisering van de prijs die mag worden betaald voor grond die bestemd is voor betaalbare woningbouw, wat we in Nederland niet meer kennen. De stad Wenen geeft een half miljard per jaar uit aan object- en subjectsubsidies ten behoeve van woningbouw. Hier tegenover staan ongeveer 250 miljoen aan opbrengsten, die met een solidariteitsbelasting worden binnengehaald. Het fonds bouwt sinds 2015 – nadat dit sinds de jaren 90 niet is gedaan – ongeveer 500 woningen per jaar en heeft een bezit van totaal circa 220.000 woningen. • Op belangrijke onderdelen is het Weense model vergelijkbaar met het model dat Nederland kende tot de jaren »90 van de vorige eeuw: grootschalig actief grondbeleid, gemeentelijke woningbedrijven en een sterke rol voor niet-commerciële woningbeheerders. Opvallend verschil met Nederland is dat er niet alleen een bestemming «sociale woningbouw» aan grond kan worden gegeven (dat kan in Nederland in feite ook), maar dat daar een maximum aan grondkosten aan is verbonden (wat we in ons land niet meer kennen). Zie ook: Verkennend internationaal onderzoek naar grondbeleidsinstrumenten (overheid.nl). • Een «Weens» model in Nederland – bijvoorbeeld nationaal breder ingezet bij gemeenten of het Rijksvastgoedbedrijf – zou onwenselijke consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling hebben. Er zijn dan bijvoorbeeld veel extra middelen nodig om de daadwerkelijke aankopen te kunnen doen, doorgaans 20 tot 25 jaar voordat de baten van de ontwikkeling in beeld komen. Ik laat evenwel een onderzoek doen naar de wenselijkheid om als Rijk actiever gronden te verwerven voor de verschillende nationale ruimtelijke doelen die grond behoeven. Tevens ben ik bezig om te experimenteren met het ondersteunen van een gemeente bij het aankopen van vastgoed ten behoeve van de realisatie van een grootschalige woningbouwlocatie. Ik kan op dit moment nog niet bepalen of daarbij (op termijn) een rol voor het Rijksvastgoedbedrijf is weggelegd. • Tot slot, de in de Kamerbrief genoemde maatregelen zijn enerzijds deels in overeenstemming met het beleid in Wenen voor zover maatregelen worden genomen die het actief grondbeleid ondersteunen en die ertoe leiden dat gemeenten voor de lange termijn plannen maken en zodanig grondbeleid voeren. De maatregelen verschillen anderzijds doordat de organisatorische en wettelijke context in Wenen anders is dan die van Nederland. De gemeente Wenen beschikt over een woonfonds dat jaarlijks enkele honderden woningen bouwt. Het fonds, de corporaties en de private ontwikkelaars kunnen gebruikmaken van laagrentende leningen van de deelstaat, die voor een deel worden bekostigd uit een belasting voor het financieel ondersteunen van betaalbare woningbouw: de «Wohnförderungsbeitrag». De financiële middelen die door de deelstaat ter beschikking worden gesteld voor woningbouw zijn een belangrijke pijler onder de grondaankopen door het Wohnfonds, waarin de gemeente samenwerkt met corporaties en ontwikkelaars. In Nederland zijn de corporaties verzelfstandigd, stelt het Rijk geen objectsubsidies meer beschikbaar voor woningbouw en zijn gemeenten ook vaker van actief grondbeleid overgestapt naar faciliterend grondbeleid. Tegen deze achtergrond zijn in mijn Kamerbrief ook maatregelen opgenomen die ertoe leiden dat gemeenten en corporaties hun publieke doelen ook via een faciliterend grondbeleid met kostenverhaal kunnen realiseren – bijvoorbeeld door het verbeteren van taxatiemethoden en het eventueel aanpassen van de inbrengwaarde – naast maatregelen die het actief grondbeleid ondersteunen.		

Thema: Anterieuere overeenkomsten

#	Partij	Vraag
35	SP	Deelt het kabinet de mening dat voor een beter lokaal gesprek en sturing op grond nodig is dat er meer transparantie is over grondprijzen en afspraken, bijvoorbeeld door anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen tussen gemeenten en grondeigenaren openbaar te maken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?

#	Partij	Vraag
Antwoord • Het kabinet deelt de mening dat het voor een goed verloop van gebiedsontwikkelingen van belang is dat informatie voor betrokken partijen voldoende beschikbaar en transparant is. Gemeenten hebben er zelf ook behoefte aan om informatie over het grondbeleid met hun inwoners te delen. • Overheden hebben op grond van de Wet open overheid een inspanningsverplichting om documenten die verband houden met hun publieke taak voor eenieder openbaar te maken. Die inspanningsverplichting geldt ook voor anterieure overeenkomsten. In de praktijk worden anterieure overeenkomsten vaak niet in hun geheel openbaar gemaakt, omdat ze bedrijfsgegevens bevatten die vertrouwelijk moeten blijven, of omdat openbaarmaking de economische- of financiële belangen van de betrokken overheid zou schaden. De Wet open overheid biedt in die gevallen de mogelijkheid om informatie bij uitzondering niet openbaar te maken, omdat het de voorbereidingsprocedure doorloopt van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht. • Het is niet precies bekend welke (soort) gegevens over anterieure overeenkomsten gemeenten openbaar maken. Daarom zal dat worden meegenomen in het onderzoek naar anterieure overeenkomsten, dat ik in de Kamerbrief heb aangekondigd. Afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek zal worden bepaald wat nuttig en nodig is om de transparantie over afspraken tussen gemeenten en grondeigenaren te vergroten.		

#	Partij	Vraag
36	SP	Door grondregulering kan de prijs worden gedrukt. Regulering kan bijvoorbeeld doordat de gemeente in de anterieure overeenkomst opneemt dat de gemeente een andere bestemming in procedure kan brengen als initiatiefnemer niet binnen een x-aantal jaren de bouwplannen realiseert. De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of gemeenten dit voldoende in de anterieure overeenkomsten opnemen. Zo niet, deelt het kabinet de mening dit standaard in wet- en regelgeving geregeld kan worden en er indien nodig lokaal van afgeweken kan worden? Kan de kabinet zijn antwoord nader toelichten?
Antwoord • Het doel van het opnemen van realisatietermijnen in een anterieure overeenkomst zal moeten zijn dat eigenaren bouwplannen tijdig realiseren. • Een bestuursorgaan mag zijn bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel gebruiken dan waarvoor die bevoegdheid is verleend. Een toekomstige wijziging naar een andere bestemming zal steeds het resultaat moeten zijn van een zorgvuldige ruimtelijke belangenafweging. In een overeenkomst kan daarom niet onverkort met voorbijgaan van de gemeenteraad vooruit worden gelopen op toekomstige wijzigingen naar een nieuwe bestemming. • Gemeenten beschikken in de huidige wet- en regelgeving al wel over mogelijkheden om bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen die onbenut blijven te schrappen. Dit kan ook na ommekomst van een eerder overeengekomen realisatietermijn. Hiervoor kan worden gebruikgemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op voorwaarde dat de realisatietermijn is verstreken en eventueel verleende en ongebruikte omgevingsvergunningen voor het bouwen ten tijde van de wijziging zijn ingetrokken. Ook onder de Omgevingswet (die per 1 januari in werking treedt) zal dit voor een omgevingsplan, een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit mogelijk blijven. • Het opnemen van realisatietermijnen in een anterieure overeenkomst kan overigens wel een middel zijn om de bouw te versnellen (zie ook het antwoord op vraag 8 in het allereerste blok/thema).		

Thema: Speculatief grondbezit, planbatenheffing en (grond)belasting

#	Partij	Vraag
9	D66	De leden van de D66-fractie merken op dat er een verkenning aan de gang is naar een heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel. Deze leden zijn ervan overtuigd dat bij waardestijging van grond door de wijziging van een bestemming niet alleen de grondeigenaar van deze groei zou mogen profiteren. Een deel van de waardestijging moet terugvloeien naar de samenleving. Zij vragen zich af hoe de Minister hiertegen aankijkt en of het instellen van een planbatenheffing niet verplicht zou moeten worden. Zij vragen daarnaast de verkenning naar planbatenheffing breed te onderzoeken en ook qua effectiviteit te vergelijken met bijvoorbeeld grondbelasting, maar ook het gecombineerd inzetten te onderzoeken als aanvulling op het bestaande kostenverhaal.
26	SP	Deelt het kabinet de mening dat in de modernisering van het grondbeleid een duidelijke doelstelling geformuleerd moet worden om speculatie met grond tegen te gaan, omdat grondspeculatie schadelijk is voor het publieke belang en grondspeculatie enkel het belang van de speculant dient. Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?
27	SP	Deelt het kabinet de mening dat zo snel mogelijk c.q. prioriteit gegeven moet worden aan waardestijgingen belasten die ontstaan als gevolg van wijziging van de bestemming. Immers de bestemming is gewijzigd door het publiek en derhalve behoort de waardestijging ook aan het publiek toe. Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?
48	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet naar de rol van (speculatieve) grondhandel die prijsopdrijving («opwarming») van de gronden ten gevolg heeft. Deze leden constateren dat deze opwarming van gronden vaak geleidelijk gaat, verspreid is over veel transacties en daarmee eigenaren, en soms vele jaren tot decennia duurt. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren, hoe dit mogelijk te voorkomen of te beperken is.
62	PVDA GL	Zij delen veel van de analyses in de brief. Echter, zij zijn van mening dat zonder grondbeleid wat speculatie en prijsopdrijving tegengaat er niet genoeg en betaalbaar gebouwd kan worden. Deelt de Minister de mening dat er daarom snel extra instrumenten in stelling moeten worden gebracht om de grip op onze grond te herpakken? Waarom is de Minister nog voorzichtig met het invoeren van een planbatenheffing? Deelt de Minister de mening dat deze instrumenten écht zoden aan de dijk kunnen zetten om zijn bouwambities te realiseren?

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Gebiedsontwikkeling kan leiden tot waardestijging van de grond en het vastgoed in de omgeving. Die wil ik beter inzetten voor publieke doelen. Daarom wordt momenteel een verkenning uitgevoerd naar het aanpakken van de uitvoeringstechnische problemen bij het verhalen van kosten met baatbelasting en naar de mogelijkheden van een planbatenheffing als één van de mogelijke opties om ongewenste speculatieve grondhandel te voorkomen (spoor III). Ik ondersteun de gedachte dat het redelijk is dat partijen die profiteren van planologische wijzigingen bijdragen aan investeringen in publieke voorzieningen. Ik wil kijken hoe waardevermeerderingen als gevolg van publieke beslissingen binnen een gebied kunnen worden gehouden; ook ontwikkelaars zien daar de voordelen van. Bovendien maakt dit het speculeren op waardestijgingen onaantrekkelijk, evenals een mogelijk prijsopdrijvend effect dat hiervan het gevolg is. • Op valse voorwendselen gebaseerde grondhandel is onacceptabel en dit kan gebiedsontwikkeling hinderen. Mijn doel is dat tegen te gaan vanwege de maatschappelijke schade die dit veroorzaakt. Ik deel daarom de stelling dat overheden ook hierbij de bestaande instrumenten meer, sneller en beter moeten inzetten (spoor I) om de grip op onze grond te herpakken, evenals dat we extra instrumenten moeten verkennen (sporen II en III). Zoals gezegd bekijk ik samen met de Minister van Financiën en de Minister voor Rechtsbescherming hoe we deze ongewenste speculatieve grondhandel kunnen voorkomen en voer ik hiertoe meerdere onderzoeken uit. Mijn Kamerbrief bevat een overzicht daarvan en ik de antwoorden op vragen 44 en 57 ga ik specifieker in op de stand van zaken hierbij. De meeste resultaten van voorgestelde maatregelen en onderzoeken komen naar verwachting medio 2024 (geheel) beschikbaar. In maart 2024 ontvangt de Tweede Kamer een voortgangsrapportage op alle maatregelen uit de Kamerbrief, waaronder mogelijk ook al een update op het gebied van het thema speculatieve grondhandel. • Ik wil ook zorgen dat de overheid publieke kosten beter kan verhalen, zoals (groen)voorzieningen en energie-infrastructuur (spoor II). Als we de inbrengwaarde van grond gaan bepalen op basis van het huidige gebruik van de grond, zullen speculatieve grondtransacties niet meer de hoogte van het kostenverhaal beperken. • Tot slot, alle resultaten zullen met de Kamer worden gedeeld, zodat het debat ook goed kan worden gevoerd over wat haalbaar en wenselijk is. Nieuwe maatregelen vergen zorgvuldige afwegingen voor wat betreft de gevolgen voor eigenaren, de reguliere grondhandel en gebiedsontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld woningbouw en energietransitie, en worden in onderlinge samenhang (dus met het bestaande instrumentarium) verkend. Op dit moment ben ik voorzichtig met het uitspreken van welke aanvullende maatregelen wenselijk en (het meest) effectief zijn. Bovendien is het aan de Kamer of en welke nieuwe maatregelen worden getroffen.		

#	Partij	Vraag
10	D66	De leden van de D66-fractie vragen zich af of in de verkenning van het verbeteren van de baatbelasting het internationale perspectief breder meegenomen kan worden. Deze leden zouden graag zien dat er specifiek ingegaan wordt op welke vormen van baat- dan wel grondbelasting er in de EU of daarbuiten ingesteld zijn en welke effecten dit heeft. Zij vragen zich daarbij af of de Minister daarbij meer kan ingaan op de vraag welke lessen de Minister uit deze voorbeelden kan trekken voor de situatie in Nederland.
30	SP	Deelt het kabinet de mening dat er een grondbelasting ingevoerd moet worden? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Baatbelasting (art. 222 Gemeentewet) bestaat sinds 1920 en kan worden ingezet om baathebbers, in een gedeelte van de bestaande stad, te laten bijdragen aan publieke fysieke voorzieningen die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen. Deze belasting kan op basis van jurisprudentie worden geheven wanneer sprake is van een «wezenlijke» verbetering van de publieke voorzieningen, waardoor de onroerende zaken gebaat zijn. Baatbelasting kent door wijzigingen in de wettelijke voorschriften en door onder meer deze jurisprudentie – waarbij «wezenlijke» een enigszins open norm is – de nodige uitvoeringsproblemen. Het doel van de aangekondigde verkenning is om te onderzoeken hoe deze uitvoeringsproblemen kunnen worden weggenomen. Ik zal als onderdeel van de verkenning bezien of daarvoor lessen kunnen worden getrokken uit de manier waarop kostenverhaal voor publieke voorzieningen op bestaande onroerende zaken in andere landen is vormgegeven. • Baatbelasting moet goed worden onderscheiden van een grondbelasting. De bestaande baatbelasting is per definitie kostenverhaal (baatbelasting is verwant aan kostenverhaal op initiatiefnemers wanneer de gemeente daarvoor publieke voorzieningen moet treffen). Een grondbelasting is niet per definitie gericht op het verhalen van kosten van publieke voorzieningen en kan worden vormgegeven als algemeen belastingmaatregel. Een grondbelasting is een in Nederland niet bestaande belasting. Het Ministerie van Financiën doet momenteel onderzoek naar grondbelasting. Naar verwachting zullen de uitkomsten van het onderzoek voor de zomer van 2024 bekend zijn. • Er bestaan diverse voor- en nadelen van een grondbelasting en er bestaan internationale verschillen in de toepassing en reikwijdte ervan. Het is aan het aankomend kabinet om een (nieuw) standpunt in te nemen over het wel of niet invoeren van een grondbelasting. Het zou een grote ingreep in het huidige belastingstelsel inhouden. • Tot slot, bij de verkenningen en nadere uitwerking van maatregelen wordt steeds ook de situatie in landen om ons heen betrokken om te leren van de lessen uit andere landen. In mijn Kamerbrief ben ik onder andere ingegaan op de Engelse en Franse situatie, Finland en Wenen. Zie voor meer informatie ook (Verkenkend internationaal onderzoek naar grondbeleidsinstrumenten (overheid.nl)), evenals de antwoorden op de vragen 56 en 59.		

#	Partij	Vraag
2	VVD	Zij vragen welke mogelijkheden er nog meer zijn om op braakliggende gronden een prikkel te krijgen, zodat deze locaties worden aangewend voor woningbouw.
37	SP	De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of een progressieve belasting op braakliggend terrein waar een hard plan voor klaarligt, en die hoger wordt naarmate de tijd verstrijkt, nog tot de mogelijkheden behoort bij de modernisering van het grondbeleid. Immers, gemeenten in Vlaanderen hebben daar goede ervaringen mee en de universiteit van Tilburg heeft hier reeds onderzoek naar gedaan.
Antwoorden • Het is ingewikkeld om te precies bepalen wanneer de bouw is gestart (of niet) en wanneer de bouwmogelijkheden (volledig) zijn benut. Er kunnen bijvoorbeeld al enkele heipalen zijn geslagen of er kan al een bouwkeet zijn neergezet, waarna een terrein alsnog een periode braak ligt, hetgeen overigens diverse redenen kan hebben. Het is daarom de vraag hoe braakliggend terrein geoperationaliseerd zou moeten worden. Een progressieve belasting op braakliggende terreinen is mede daarom geen onderdeel van mijn Kamerbrief, maar in mijn bredere woningbouwbeleid zet ik wel in op het versnellen van de woningbouw. • Gemeenten hebben diverse mogelijkheden om met grondbeleid grondeigenaren te bewegen tot bouwen. De mogelijkheden zijn afhankelijk of de gemeente zelf de gronden uit geeft of dat zij de ontwikkeling faciliteert. Wanneer een gemeente zelf eigenaar is kan zij in haar gronduitgiftecontracten bepalingen opnemen waarmee de planning wordt vastgelegd en/of boetebedingen wanneer deze niet worden nagekomen. Is een gemeente geen eigenaar dan kan zij een fasering opnemen in het omgevingsplan, de verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit of in de anterieure overeenkomst. Een uitgebreid overzicht van de mogelijkheden staat in de Handreiking Vertraging voorkomen met grondbeleid. (https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/04/01/handreiking_vertraging_voorkomen_met_grondbeleid).		

#	Partij	Vraag
55	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet waarom geen gevolg gegeven wordt aan de constatering dat vermogenswinstbelasting op grond in Frankrijk eraan kan bijdragen dat de waardestijging van de grond bij gebiedsontwikkeling ten goede komt aan de overheid. Deze leden vragen hoe dit in Nederland ingevoerd zou kunnen worden en wat het kabinet ervan weerhoudt dit te doen.
Antwoord Het is aan het komende kabinet om een besluit te nemen over de toekomstige inrichting van de belastingheffing over vermogensinkomsten, waaronder de belasting over een vermogenswinst. Vermogenswinst die wordt behaald uit de vervreemding van vermogensbestanddelen, waaronder grondvermogen, wordt nu impliciet belast via de vermogensrendementsheffing in box 3 van de inkomstenbelasting, omdat in de huidige forfaitaire rendementen jaarlijks de vermogensaanwas is meegenomen. Zoals bekend, zal de vermogensrendementsheffing worden vervangen door een andere vorm van belastingheffing over inkomsten uit vermogen. Het huidige kabinet heeft hiervoor een conceptvoorstel uitgewerkt, dat als wetsvoorstel «Wet Werkelijk rendement box 3» recent in internetconsultatie was. In dat voorstel zal het werkelijk inkomen uit onroerende zaken belast worden op basis van de lopende huurinkomsten na aftrek van de daarbij gemaakte kosten, het voordeel uit eigen gebruik worden belast en zal de waardeontwikkeling van de onroerende zaken pas bij vervreemding worden belast op basis van de dan te berekenen vermogenswinst. Het komende kabinet zal besluiten of dat voorstel nog verder moet worden uitgewerkt, voordat het bij uw Kamer wordt ingediend.		

#	Partij	Vraag
61	BBB	Wat zou het effect zijn van het invoeren van een heffing op basis van een waarde toename als gevolg van planologische wijze (volgens Frans beleid) in Nederland? Wat zijn de effecten op de hoeveelheid betaalbare woningen en wat zijn de effecten voor grondbezitters?
Antwoord • De effecten van de heffing zullen afhangen van het toepassingsbereik en de tariefstelling. • De opbrengsten van de Franse gemeentelijke forfaitaire belasting op grond die een bestemming heeft gekregen voor bouwactiviteiten zijn beperkt. Dat komt doordat de regeling alleen van toepassing is op onbebouwde grond, het tarief van 10% van de winst bij verkoop vrij laag is en doordat de belasting in stappen wordt afgebouwd, zodat na 19 jaar geen belasting meer is verschuldigd. De reden daarvoor is dat de gemeentelijke forfaitaire belasting in aanvulling op de vermogenswinstbelasting (Plus Value) wordt geheven en deels een anti-speculatief karakter heeft. Het is niet de bedoeling om eigenaren te treffen die grond jarenlang voor eigen gebruik in bezit hebben. • De effecten van een heffing naar Frans voorbeeld zullen ook in Nederland beperkt zijn. Dat komt doordat in Nederland veel in het bestaand gebied wordt gebouwd en een eigenaar die een bouwplan realiseert een exploitatie- of kostenverhaalsbijdrage moet betalen die wordt geput uit de stijging van de waarde van de grond nadat de overheid de bestemming of gebruiksfunctie heeft gewijzigd. Dat laatste leidt ertoe dat de heffing alleen van toepassing kan zijn op bouwlocaties waar nog winst op de grond wordt geboekt nadat het kostenverhaal is toegepast. Dat betekent dat de heffing beperkt extra baten voor woningbouw zal opleveren en dat de heffing vooral zal worden geheven bij grondbezitters op bouwlocaties waar de overheid weinig kosten voor hoeft te maken, bijvoorbeeld op kleinschalige uitleglocaties waar weinig nieuwe infrastructuur voor hoeft te worden aangelegd. • Het is in theorie mogelijk dat een belasting wordt ingesteld waarbij ook de vermogenswinsten worden betrokken die plannen voor gebiedsontwikkeling opleveren voor partijen die geen nieuwe bouw mogelijkheden krijgen in de heffing, bijvoorbeeld vastgoedeigenaren en bedrijven die in de omgeving zijn gevestigd. In tegenstelling tot baatbelasting die kan worden ingezet om kosten te verhalen op eigenaren die profijt hebben van publieke fysieke voorzieningen die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen, gaat het dan om een afroeping van de vermogenswinsten waarbij een directe koppeling met getroffen publieke voorzieningen ontbreekt. In dat geval zullen de opbrengsten van de heffing hoger zijn en zal de heffing ook bij een groter aantal grondbezitters worden geheven. Hierbij zal erop moeten worden gelet dat de grondbezitters, die de heffing gaan betalen, de vermogenswinsten niet altijd direct kunnen verzilveren en dat de betaling van de heffing ten eerste zal moeten worden uitgesteld totdat de gebiedsontwikkeling is gerealiseerd en ten tweede zal moeten worden gespreid in de tijd (zie ook het rapport Financieringsmiddelen uit gebiedsontwikkelingen en bestemmingswijzigingen, Ecorys en VD2 Advies BV, 2010, Kamerstukken II, 2009–2010, 27 581, nr. 39). • Zoals aangegeven in mijn Kamerbrief wordt de mogelijkheid van een planbatenheffing onderzocht. Naar verwachting zullen de uitkomsten voor de zomer van 2024 bekend zijn.		

Thema: Kennis & Capaciteit

#	Partij	Vraag
5	VVD	Zij vragen tot slot in hoeverre het tekort aan uitvoeringskracht van gemeenten kan worden opgelost door het stimuleren van kennisontwikkeling, zonder dat gemeenten zelf de financiële middelen hebben om hun capaciteit te vergroten.
24	SP	Deelt het kabinet de mening dat uitbreiding van de gemeentelijke capaciteit noodzakelijk is om de doelstellingen landelijk en lokaal te kunnen realiseren en het beleid vorm te geven? Zo ja, is het kabinet dan ook bereid om hier voldoende budget en menskracht (expertise) voor vrij te maken? Zo nee, waarom niet?
45	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke wijze het kabinet met name kleine gemeenten, met beperkte kennis en kunde binnen het ambtelijk apparaat, kan ondersteunen in het opstellen van en uitvoering geven aan actief grondbeleid. Ook constateren deze leden dat het gemeenten vaak koudwatervrees kennen om bestaande instrumenten in te zetten. Zij vragen of de mogelijkheden voor flexibele ondersteuningsteams onderzocht zijn. Zij vragen of het kabinet hier kansen ziet, bijvoorbeeld door gemeenten via provincies te ondersteunen, of via het Rijksvastgoedbedrijf. Zij vragen het kabinet hoe de aangekondigde regionale samenwerkingen eruit zouden kunnen zien, of er sprake zou moeten zijn van een gemeenschappelijke regeling, of dat dit anders vorm gegeven kan worden. Ook vragen zij het kabinet hoe passend toezicht, bijvoorbeeld vanuit de provincie, vorm gegeven kan worden.
46	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe gemeenten beter geïnformeerd kunnen worden over het bestaande instrumentarium, zoals ook beschikbaar in de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt. Deze leden constateren dat dat in de brief nog nauwelijks terugkomt. Zij vragen het kabinet hierop te reflecteren. Tevens vragen zij hoe gemeenten hiermee bekend worden gemaakt, en op welke wijze gemonitord wordt wat de ervaringen van gemeenten hiermee zijn. Zij vragen of het kabinet in deze samenwerkt met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Antwoorden

- Welke belemmeringen gemeenten ervaren op het gebied van kennis en capaciteit is onderdeel van de maatregelen in spoor I van de Kamerbrief. Het kabinet onderschrijft dat uitbreiding van deze kennis en capaciteit nodig is om de bestaande instrumenten meer, eerder en beter in te zetten.
- Kennis, expertise en capaciteit op het gebied van gebiedsontwikkeling, grondzaken en planeconomie is schaars. Daarom is het onzeker of met extra budgetten meer menskracht beschikbaar komt. In spoor I wordt eerst gekeken naar kennisdeling, regionale samenwerkingsverbanden en opleidingen. Hieruit zal blijken in hoeverre de uitvoeringskracht van gemeenten kan worden versterkt.
- Op dit moment kunnen gemeenten en provincies al gebruikmaken van expertise over grondzaken met behulp van het expertteam Woningbouw (deze ondersteuning is eenvoudig aan te vragen via de website van RVO). Ook voer ik regelmatig gesprekken met de VNG over de huidige belemmeringen en oplossingsrichtingen. Ik zal de ervaringen van gemeenten met betrekking tot informatievoorziening en monitoring bij de VNG onder de aandacht brengen. Ook vormt de contactgroep grondzaken van de VNG een mogelijkheid die ik ga benutten voor het inzichtelijk maken van belemmeringen en bespreken van oplossingsrichtingen. Dat overleg is voor december gepland. Hierin staan de maatregelen uit spoor I van de Kamerbrief op de agenda.
- Tot slot, eventuele gemeenschappelijke regelingen, mogelijk via het Rijksvastgoedbedrijf, worden op dit moment verkend en uitgewerkt (zie ook het betreffende thema/blok). Zoals eerder gezegd, in maart 2024 zal de Kamer een voortgangsrapportage op alle maatregelen uit de Kamerbrief ontvangen.

Thema: Onteigening & Zelfrealisatie

#	Partij	Vraag
7	D66	De leden van de D66-fractie merken op dat met de Omgevingswet de eigendomsovergang bij onteigening standaard losgekoppeld wordt van de vaststelling van de schadeloosstelling en dat de procedure voor schadeloosstelling daarmee ruim ná eigendomsoverdracht gevoerd kan worden. Deze leden vragen zich af of dit alleen geldt voor grondeigenaren of ook geldt bij bijvoorbeeld huiseigenaren bij herontwikkeling. Als dit laatste het geval is vragen zij hoe geborgd wordt dat deze huiseigenaren hiervan geen nadelige effecten ervaren, onder andere bij het kopen van een nieuwe woning.
Antwoord • Deze wijze van handelen wijkt niet af van de procedure die in de Onteigeningswet wordt gevolgd. Ook daarin wordt meestal ervoor gekozen de procedure voor de definitieve schadeloosstelling door te laten lopen nadat het eigendom al is overgegaan, mits een voorschot op de schadeloosstelling is betaald. • Bij onteigening is het uitgangspunt schadeloosstelling. Dat is een volledige vergoeding van alle schade. In een onteigeningsprocedure worden onroerende zaken onteigend, die zowel grond als gebouwen omvatten, maar ook gebruiksrechten en andere schadeoorzaken komen voor vergoeding in aanmerking. Voor schadeloosstelling voor de eigenaar is er dus geen verschil tussen huiseigenaren bij herontwikkeling en grondeigenaren. • De handelwijze waarbij de definitieve schadeloosstelling is losgekoppeld van de onteigening zelf wordt met de Omgevingswet het wettelijk uitgangspunt. • Onteigende eigenaren die wat nieuws willen kopen worden ook in de nieuwe procedure niet geschaad, omdat het voorschot op de schadeloosstelling moet zijn betaald voorafgaand aan de onteigeningsakte van de notaris waarmee het eigendom overgaat. • Voor wat betreft dit voorschot is er wel een verschil tussen de Onteigeningswet en onteigening op basis van de Omgevingswet. In de Onteigeningswet stelde de burgerlijke rechter het voorschot op de schadeloosstelling vast op 90% van het aanbod, terwijl bij onteigening volgens de Omgevingswet de burgerlijke rechter de voorlopige schadeloosstelling vaststelt op 100% van het aanbod.		

#	Partij	Vraag
13	CDA	De Minister geeft aan voornemens te zijn om de onteigeningsprocedure gelijktijdig met onderhandelingen starten, om het grondverwervingsproces te versnellen. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat burgers en grondeigenaren vroeg in planvormingsprocessen meegenomen moeten worden, zodat er op een constructieve, gezamenlijke wijze tot plannen kan worden gekomen. Uiteindelijk zal dit altijd de snelste weg zijn. Kan de Minister aangeven of hij denkt dat het gelijktijdig inzetten van de onteigeningsprocedure met de onderhandelingen ook in praktijk zal leiden tot snellere grondverwerving?
52	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet te reflecteren op het gegeven dat het gelijktijdig starten van onteigening en onderhandelingen over gronden geen destructief effect zal hebben op de genoemde onderhandelingen, gezien het vertrouwen bij eigenaren gebroken zal worden omdat ze zich onder druk gezet zullen voelen. Deze leden vragen hoe het kabinet hierin gemeenten kan adviseren.

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Het is raadzaam dat gemeenten die een plan willen realiseren al tijdens de onderhandelingen – voorafgaand aan de vaststelling van het ruimtelijk plan – starten met de voorbereiding voor de vaststelling van een onteigeningsbeschikking, omdat aan een onteigeningsbeschikking het nodige werk vooraf gaat. Dan kan snel na de vaststelling van het ruimtelijk plan door het bestuursorgaan tevens de onteigeningsbeschikking worden genomen. De wet verplicht het bestuursorgaan ertoe ook gedurende de onteigeningsprocedure te blijven proberen er minnelijk uit te komen. • Deze mogelijkheid bestaat ook onder de huidige wet al en zij wordt ook toegepast. Juist als de gemeente daadkracht toont en zij haar instrumenten, waaronder onteigening, tijdig voorbereidt en inzet als zij haar plan wil realiseren, mag daarmee een versnelling worden verwacht. Als na planvaststelling immers nog lang moet worden onderhandeld en onteigening vervolgens toch noodzakelijk blijkt (omdat deze partij niet bereid en in staat is dat plan te realiseren), leidt dat tot veel vertraging in de realisatie. • Ter ondersteuning van gemeenten zijn er adviesbureaus en kunnen bijvoorbeeld ook rentmeesters gemeenten hierin goed adviseren. Daarnaast kunnen gemeenten ook gebruikmaken van het expertteam Woningbouw en zal de kennis over onteigening voor degene die onteigent, zoals gemeenten, provincies en waterschappen, de komende jaren worden geborgd met het binnenkort op te richten kenniscentrum voor onteigening (naar verwachting per 1 januari 2024 actief).		

#	Partij	Vraag
14	CDA	Het is ook de vraag of onteigening voor woningbouw überhaupt mogelijk is, omdat dit alleen kan als de overheid met het plan aantoonbaar het algemeen belang dient en dit belang niet op een andere manier gerealiseerd kan worden. Dat kan niet met zekerheid aangetoond worden in het geval van woningbouw, aangezien woningbouw in theorie overal plaats kan vinden. Er is mogelijk geen aantoonbare reden waarom er exact op de locatie van de grondeigenaar waarmee het gesprek wordt gevoerd woningen moeten komen en waarom dat op de grond van de buurman niet mogelijk is. Kan de Minister hierop reflecteren?
Antwoord • Onteigening is een zogeheten «ultimum remedium»: een uiterste middel om eigendom te verwerven voor met name bestuursorganen zoals gemeenten, provincies, rijk en waterschappen. Onteigening vergt van deze overheden de nodige zorgvuldigheid, zowel voorafgaand aan de onteigeningsbeschikking als gedurende de procedure. Bovendien moet het bestuursorgaan ook gedurende de procedure blijven proberen er minnelijk uit te komen. • Onteigening voor specifiek woningbouw komt voor. Voorbeelden van lopende procedures worden gepubliceerd in de Staatscourant en kunnen in de periode dat de stukken ter inzage liggen, digitaal worden ingezien op het Rijkswaterstaat Publicatie Platform (https://open.rws.nl/ter-inzage/onteigeningen/). • Op basis van het EVRM wordt een eigenaar beschermd tegen onrechtmatige inbreuken op zijn eigendomsrecht. Is deze inbreuk echt nodig en moet de eigenaar onteigend worden, dan borgt de Grondwet dat de eigenaar schadeloos wordt gesteld, waarmee de eigenaar een volledige vergoeding van alle schade toekomt. De nadere uitwerking van de schadeloosstelling bij onteigening is vastgelegd in Afdeling 15.3 van de Omgevingswet. • Bij de vraag of een onteigening doorgang kan vinden moet worden getoetst aan noodzaak, urgentie en algemeen belang. Een eigenaar kan zich bijvoorbeeld verweren tegen onteigening door een beroep te doen op zelfrealisatie. Daarbij geldt de voorwaarde dat de eigenaar bereid en in staat is om het plan dat de overheid voor ogen staat, voor die locatie, te realiseren. Daarbij weegt de keuze die de overheid heeft gemaakt voor de invulling van een locatie zwaar. Daar is immers een ruimtelijke planprocedure aan vooraf gegaan, waarmee de door het bestuursorgaan gemaakte keuzes voor de invulling van die locatie democratisch gelegitimeerd tot stand zijn gekomen, waarin de hierboven genoemde toetsen hebben plaatsgevonden. Dus dat woningbouw ook ergens anders mogelijk zou kunnen zijn, zoals in de vraag geschetst wordt, is in dat licht nauwelijks meer relevant. • Zo lang een onteigeningsprocedure nog loopt is er uiteraard nimmer zekerheid dat deze slaagt, die is er pas na het definitieve rechterlijk oordeel.		

#	Partij	Vraag
29	SP	De leden van de SP-fractie vragen wat de reden is dat het kabinet geen aanpassing van het zelfrealisatierecht voorstelt. Is er weinig behoefte aan in de praktijk, of ziet het kabinet de huidige wettelijke mogelijkheden als voldoende? Hoe verhoudt dit zich tot het pleidooi van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) om hier beperkingen aan te stellen? Of is het kabinet toch bereid om aanpassingen te doen aan het zelfrealisatierecht? Kan het kabinet zijn antwoorden nader toelichten?
Antwoord • Het zelfrealisatierecht is een verweer dat iemand (die in onteigening wordt betrokken) kan voeren tegen de onteigening. Uiteraard kan dit verweer ook al in een onderhandeling voorafgaand aan een onteigening door een eigenaar naar voren worden gebracht. Het is aan degene die onteigent om argumenten aan te voeren waarom een eigenaar of beperkt gerechtigde niet bereid en in staat is om het plan te realiseren. • Tot op heden wordt, zodra een onteigeningsprocedure wordt gestart, dit verweer in de eerste plaats gewogen door de Kroon. In de loop der jaren heeft de Kroon vele uitspraken gedaan waarbij het zelfrealisatieverweer werd gevoerd. Hieruit is een uitgebreide Kroonjurisprudentie voortgekomen, waaruit blijkt dat het zelfrealisatieverweer van de eigenaar goed moet zijn onderbouwd. De eigenaar moet aantonen bereid en in staat te zijn het plan dat de gemeente voor ogen staat, in al zijn aspecten, te realiseren. Pas dan leidt dit tot een uitspraak van de Kroon dat de goedkeuring om te onteigenen niet wordt gegeven. Met de Omgevingswet zal dit verweer niet meer door de Kroon, maar bij de bekrachtiging worden beoordeeld door de bestuursrechter en in hoger beroep door de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. • De NEPROM stelde voor zelfrealisatie te beperken tot professionele partijen. Daarmee zou zich in, of voorafgaand aan, de onteigeningsprocedure de vraag voordoen of sprake is van een professionele partij. Het oordeel hierover volgt echter al uit de toets of een eigenaar bereid en in staat is het plan te realiseren. • Het eigendomsrecht wordt beschermd door het EVRM, Eerste Protocol. Op basis hiervan geldt dat een inbreuk op eigendomsrechten, zoals door onteigening, alleen kan plaatsvinden met een wettelijke grondslag en dat iedere ontneming een individuele rechterlijke beoordeling vergt. Deze wettelijke grondslag en individuele beoordeling is tot op heden te vinden in de onteigeningswet en zal onderdeel worden van de Omgevingswet. • Het (demissionaire) kabinet ziet, met inachtneming van het bovenstaande, geen redenen om het zelfrealisatieverweer aan te passen.		

#	Partij	Vraag
38	SP	Deelt het kabinet de mening dat het gemeenten helpt als er een vereenvoudigde onteigeningsprocedure zou zijn voor wanneer er sprake is van langdurig niet in ontwikkeling brengen van grond met een woonbestemming en vergunning? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?
Antwoord • Het langdurig niet in ontwikkeling brengen van grond met een woonbestemming en vergunning kan worden voorkomen. Een onbenutte vergunning kan na verloop van tijd worden ingetrokken (naar huidig recht in principe na drie jaar [artikel 2.33, tweede lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht] en onder de Omgevingswet in principe na een jaar [artikel 5.40, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet]). • Om de woonbestemming tot stand te brengen kan een onteigeningsprocedure in gang worden gezet. Hiervoor is een aparte, vereenvoudigde procedure niet nodig. Onder de Omgevingswet kan de gemeenteraad het ruimtelijk plan vaststellen en aansluitend de onteigeningsbeschikking nemen. Bovendien is in de Omgevingswet een regel opgenomen voor de situatie dat een eigenaar eerder een geslaagd beroep op zelfrealisatie deed en er daardoor geen onteigeningsbeschikking is gegeven, of dat deze door de rechter is afgewezen. In dat geval geldt dat als dan na drie jaar nog steeds geen begin is gemaakt met de woningbouw, en als de eigenaar dit had kunnen voorkomen, de toets aan de noodzaak achterwege blijft. Daarmee wordt de kans op een geslaagd, nieuw beroep op zelfrealisatie, sterk ingeperkt.		

#	Partij	Vraag
39	SP	Indien het klopt dat de grondslag voor onteigening niet goed is vastgelegd in de Omgevingswet, artikel 11.6, hoe snel kan de Omgevingswet hierop aangepast worden?

#	Partij	Vraag
Antwoord • Het is onjuist dat de grondslag voor onteigening in artikel 11.6 van de Omgevingswet niet goed is vastgelegd. De Omgevingswet voorziet in een regeling voor onteigening die een groot deel van de huidige onteigeningswet zal vervangen. Voor een soepele overgang van huidig naar nieuw recht is op enkele punten wel een aanvulling of verduidelijking van het overgangsrecht wenselijk gebleken. Hierin is reeds voorzien met de inmiddels gepubliceerde Verzamelwet Omgevingswet 2023 (<i>Stb.</i> 2023, nr. 376). • Daarnaast bleek enige onduidelijkheid te bestaan over de eisen die gelden als wordt onteigend ter uitvoering van een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook dit is door middel van de Verzamelwet Omgevingswet 2023 al in artikel 11.6 opgehelderd. • De huidige onteigeningswet maakt het mogelijk dat onteigening plaatsvindt ter uitvoering van een bestemmingsplan. Op eenzelfde wijze kan op grond van de Omgevingswet worden onteigend voor een omgevingsplan. Hierbij is, in het belang van de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van burgers en bedrijven, wel rekening gehouden met de verschillen tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan. In een omgevingsplan kunnen gemeenten de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een locatie globaler en algemener regelen dan in een bestemmingsplan. Dit betekent dat naast de feitelijk bestaande situatie ook andere, alternatieve gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden kunnen worden toegestaan. De Omgevingswet stelt de eis dat een omgevingsplan voldoende concreet op een nieuwe ontwikkeling moet zijn gericht, als de overheid voor die ontwikkeling tot onteigening wil overgaan. • Met deze eis is geen wijziging ten opzichte van de onteigeningswet beoogd. Desondanks wordt artikel 11.6 van de Omgevingswet in de praktijk soms strenger geïnterpreteerd dan gelet op de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is bedoeld. Op dit moment wordt in overleg met onder andere de VNG gezien of een verdere verduidelijking van de grondslag voor onteigening in relatie tot omgevingsplannen wenselijk is. Indien dit het geval blijkt, kan dit bij een volgende verzamelwijziging van de Omgevingswet worden geregeld.		

#	Partij	Vraag
60	BBB	De twee genoemde rechten (zelfrealisatierecht en eigendomsrecht) zouden het betaalbaar maken van grond in de weg staan. Hoe kijkt de Minister naar de inperking tussen de twee rechten en welk recht zou de Minister als eerst inperken? Heeft hij een voorkeur?
Antwoord • De twee genoemde rechten zijn niet tegengesteld, maar vormen dezelfde kant van de medaille. Er is dan ook geen voorkeur uit te spreken voor een van beide. Een eigenaar heeft zijn eigendomsrecht en daarmee gaat gepaard dat de eigenaar zich tegen onteigening kan verzetten met het zelfrealisatieverweer. • De waarde van grond hangt sterk samen met de locatie en waarvoor de grond mag worden gebruikt op grond van de ruimtelijke en volkshuisvestelijke regels. Als de gemeente een bepaald woonprogramma voor ogen heeft en zij dat heeft vastgelegd, dan is dat van invloed op de waarde. Daarmee kan het ook de waarde beïnvloeden waarvoor wordt onteigend, tenzij de huidige gebruikswaarde hoger ligt. In het laatste geval is die waarde maatgevend voor de schadeloosstelling. • Ik verwijs verder naar de beantwoording van de vragen 7, 29 en 63 in dit blok.		

#	Partij	Vraag
63	PVDA GL	De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie missen nog enkele voorstellen die kunnen bijdragen aan een beter gebruik en betaalbaarheid van grond in de publieke ruimte. Hoe kijkt de Minister aan tegen het hanteren van de gebruikswaarde in plaats van de marktwaarde bij onteigening? Hoe staat hij tegenover het in stelling brengen van gemeentelijke grondbanken?

#	Partij	Vraag
Antwoord In de Grondwet staat dat onteigening alleen is toegestaan als de eigenaar een schadeloosstelling krijgt. Een schadeloosstelling is een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar leidt door de onteigening. Als de overheid minder dan de werkelijke waarde zou vergoeden, is het gevolg dat een eigenaar bij onteigening een lagere vergoeding krijgt dan bij verkoop aan een reguliere marktpartij. Dit zou niet alleen in strijd zijn met de Grondwet, maar ook zorgen voor breed maatschappelijk verzet tegen grondverwerving door de overheid. Wat het in stelling brengen van gemeentelijke groundbanken betreft, verken ik momenteel wat de beste manieren zijn voor het Rijk om medeoverheden meer financiële slagkracht te bieden. Zie ook de antwoorden in het thema/blok Actief – Rijksvastgoedbedrijf – Rijk.		

Thema: Voorkeursrecht

#	Partij	Vraag
15	CDA	De leden van de CDA-fractie vragen zich tot slot ook af hoe wordt voorkomen dat gemeenten op te veel gronden voorkeursrecht leggen, aangezien de kennis, kunde en capaciteit bij veel gemeenten ondermaats blijkt te zijn. Kan de Minister hierop reageren en kan hij schetsen welke mogelijke nadelige gevolgen dit instrument heeft?
Antwoord • Het voorkeursrecht ondersteunt gemeenten bij de eventuele verwerving van gronden ten behoeve van toekomstige nieuwe functies. Het voorkeursrecht is beleidsneutraal overgenomen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Gemeenten hebben hier ruime ervaring mee. • Het is gewenst dat gemeenten, zo nodig, het beschikbare instrumentarium tijdig inzetten. Het voorkeursrecht geeft gemeenten een eerste recht van koop; zij kan echter ook besluiten een voorgenomen transactie van de eigenaar met een derde te laten doorgaan, bijvoorbeeld omdat deze derde het ruimtelijk plan zal realiseren. • Gemeenten zullen in de begroting gelden moeten vrijmaken voor zo ver zij daadwerkelijk gronden willen verwerven. Alleen al om die reden verwacht ik geen buitensporige verwervingsinzet. Daarnaast kunnen gemeenten veel ondersteuning vinden bij adviesbureaus en bij het Expertteam Woningbouw. Wanneer verwerving met het voorkeursrecht plaatsvindt, is dit op vrijwillige basis tegen marktwaarde. Uiteindelijk kan een rechterlijke prijsvaststelling in beeld komen, waarbij de eigenaar nog steeds kan besluiten de transactie niet te laten doorgaan.		

#	Partij	Vraag
32	SP	Deelt het kabinet de mening dat veel gemeenten niet weten dat het vestigen van het voorkeursrecht al in een heel vroeg stadium kan zonder de plannen heel concreet te maken? Zo, nee, waarom niet? Deelt het kabinet de mening dat dit nu al kenbaar gemaakt dient te worden en daarmee dus niet te wachten? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten? De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of zij op de korte termijn informatie kan verstrekken over de voor- en nadelen van het verlengen van de maximale duur van een gemeentelijke voorkeursrechtbeslissing (die vooruitloopt op een omgevingsplan). Deelt het kabinet de mening dat hier op redelijk korte termijn een besluit over genomen kan worden? Kan het kabinet dit antwoord nader toelichten?
50	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer meer duidelijkheid gegeven kan worden over het verruimen van de termijnen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze leden vragen het kabinet dit snel te doen, omdat dit volgens hen een eenvoudige maar doeltreffende maatregel kan zijn.

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Het aantal vestigingen van het voorkeursrecht loopt jaarlijks in de honderdtallen. Het is niet mijn indruk dat gemeenten, zo algemeen gesteld, niet weten dat vestiging al in een heel vroeg stadium kan, voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming. Daarnaast is er vanuit adviesbureaus en vanuit het Expertteam Woningbouw voldoende kennis voor gemeenten beschikbaar. Het behoort tot de gemeentelijke autonomie of zij het voorkeursrecht inzetten. • De doorlooptijd van het voorkeursrecht voor gemeenten is maximaal zestien jaar en drie maanden. Dat is een aanzienlijke periode die beleidsneutraal is overgenomen uit de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan, heeft een gemeente drie jaar en drie maanden voor een (vormvrije) omgevingsvisie en drie jaar daaropvolgend voor een omgevingsplan dat de burger bindt. In de Kamerbrief is aangegeven dat deze bij overheden toch als krap ervaren worden. Met name met de VNG zal overleg plaatsvinden over de vraag of verandering van de termijnen denkbaar en wenselijk is. Van belang daarbij is dat het ongewenst is dat de burger, vooruitlopend op een omgevingsplan te lang in het ongewisse blijft.		

Thema: Woningbouw

#	Partij	Vraag
3	VVD	Zij vragen hoe de Minister onderscheid gaat maken tussen de oorzaken van het niet snel beschikbaar komen van bouwgrond, waar dit niet altijd ligt aan de eigendomsverhoudingen maar vaak ook aan de procedures en geldende regels ter plaatse.
Antwoord Er zijn veel verschillende oorzaken die maken dat grond niet altijd in voldoende mate en op tijd beschikbaar is voor gebiedsontwikkeling. In de probleemanalyse van mijn Kamerbrief (A tot en met F) worden bijvoorbeeld zowel de huidige verdeling van het grondbezit als een gebrekkige inzet van bestaande instrumenten en procedures onderscheiden als knelpunten. De probleemanalyse laat (inderdaad) zien dat de diverse oorzaken ook onderling samenhangen: het onderscheid tussen te traag en te duur is niet altijd haarscherp te maken. Dit is ook de reden dat ik in de drie sporen verschillende soorten maatregelen heb opgesomd die zich zowel richten op de eigendomsverhoudingen als op de procedures en geldende regels. In spoor I bijvoorbeeld zorg ik ervoor dat het bestaande instrumentarium beter wordt benut en de wettelijke procedures beter aansluiten op de praktijk.		

#	Partij	Vraag
11	CDA	In de brief wordt gesteld dat er voldoende plancapaciteit is om de doelstelling van ruim één miljoen woningen in 2030 te halen, waarvan een deel nog moet leiden tot bestemmingsplanwijzigingen die woningbouw mogelijk maken. Kan de Minister dit specificeren? Om wat voor soort bestemmingsplanwijzigingen gaat het hier voornamelijk? Hoeveel hectare landbouwgrond zal verdwijnen met de plancapaciteit waar de Minister op doelt?
Antwoord • Plancapaciteit valt onder te verdelen in harde en zachte plannen. Bij zachte plannen is woningbouw nog niet mogelijk in het bestemmingsplan en een procedure tot wijziging van bestemmingsplan waarbij woningbouw mogelijk wordt gemaakt moet nog worden opgestart of loopt al. Ik kan niet aangeven hoeveel hectare landbouwgrond zal verdwijnen richting 2030, omdat bij de plannen (op nationaal niveau) geen onderzoek is gedaan naar de «voorgaande» bestemmingen. • Het kan overigens ook gaan om een wijziging van een bestemming «bedrijvigheid» in «wonen». Dit speelt bij de transformatie van een voormalig industrieterrein, zoals in de Binckhorst, naar een gemengde woonwijk. Het kan ook gaan om het toestaan van intensievere bebouwing, bijvoorbeeld bij het verdichten van een bestaande woonwijk. Kortom, niet alle nieuwe woningbouw vindt plaats op landbouwgrond. Er wordt bij woningbouwplannen voornamelijk ingezet op binnenstedelijke ontwikkelingen. Soms is uitbreiding van het bebouwd gebied noodzakelijk. Bij buitenstedelijke locaties is er echter niet altijd sprake van landbouwgrond waarbij de bestemming van «agrarisch» naar wonen wordt of is aangepast. • Zie ook de antwoorden op vraag 12: het kabinet wil voorkomen dat landbouwgrond het sluitstuk wordt bij alle ruimtelijke opgaven.		

#	Partij	Vraag
16	SP	Het college van de gemeente Rotterdam heeft voorgesteld de grondprijs voor sociale woningbouw significant te verhogen (van 100 euro naar 250 euro). De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of hoge verhogingen van de grondprijs ook elders in het land voorkomen en of het kabinet verwacht dat hoge verhogingen van de grondprijs voor sociale woningbouw nog vaker kunnen voorkomen. Indien deze verhogingen vaker (kunnen) voorkomen, hoe ziet het kabinet dit in het kader van de modernisering van het grondbeleid?
17	SP	De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet het eens is met de stelling dat het hanteren van één sociale grondprijs in de modernisering van het grondbeleid noodzakelijk is om de sociale woningbouw te vergemakkelijken en te versnellen, zodat het voor iedereen (woningcorporaties, gemeenten en andere grondeigenaren) duidelijk is waar men aan toe is. Kan het kabinet het antwoord nader toelichten? Kan het kabinet daarbij aangeven wat de voor- en nadelen zijn van een grondprijs voor sociale woningbouw gebaseerd op een percentage van de grondprijs? Deelt het kabinet de mening dat recht op de stad voor mensen met lager inkomen ook onderdeel moet zijn van de modernisering van het grondbeleid? Immers is de grondprijs met name in de grote steden te hoog om sociale woningbouw te realiseren.
22	SP	De leden van de SP-fractie vragen of het kabinet vindt dat er bij de modernisering van het grondbeleid rekening mee gehouden moet worden dat woningcorporaties moeilijker grond kunnen verwerven. Twee derde van de woningcorporaties geeft aan te weinig grond in bezit te hebben en vindt de grondprijs te duur om nieuwbouw te kunnen realiseren.
58	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de stand van zaken van de uitvoering van de gewijzigde motie van de leden Grinwis en Inge van Dijk over de mogelijkheid onderzoeken van een transparante en echt betaalbare sociale grondprijs voor sociale woningbouw door corporaties in alle gemeenten (Kamerstuk 32 847, nr. 1101). Deze leden vragen hoe de uitvoering van deze gewijzigde motie een plaats krijgt in het nieuwe grondbeleid en de uitvoeringsagenda.
Antwoorden • Op dit moment laat ik, zoals wellicht bekend, onderzoek uitvoeren naar de belemmeringen die woningcorporaties ervaren bij het verwerven van grondposities ten behoeve van sociale woningbouw. Naar aanleiding van de gewijzigde motie van de leden Grinwis en Van Dijk, waarin de regering wordt opgeroepen om de mogelijkheid te onderzoeken van een transparante en echt betaalbare sociale grondprijs voor sociale woningbouw door corporaties in alle gemeenten, breid ik het lopende onderzoek uit om ook het vraagstuk van sociale grondprijzen daar een plaats in te geven. Het onderzoek is naar ik nu verwacht eind dit jaar afgerond. Ik zal daarna nog enige tijd nodig hebben om een reactie daarop te formuleren. Ik verwacht dat ik u hierover in het eerste kwartaal van 2024 nader kan informeren. Ik wil niet op de uitkomsten van dat onderzoek vooruitlopen.		

#	Partij	Vraag
23	SP	Deze leden vragen het kabinet of de regionale woondeals uitgevoerd kunnen worden zonder modernisering van het grondbeleid.
Antwoord Modernisering van het grondbeleid draagt bij aan het realiseren van de woondeals, omdat het de mogelijkheden van gemeenten versterkt om een adequaat grondbeleid te voeren; bijvoorbeeld voor de verwerving van grond voor woningbouwlocaties, of voor de verbetering van de mogelijkheden om kosten te dekken. Daarnaast zijn ook andere voorwaarden belangrijk zoals financiële middelen, juridisch instrumentarium of uitvoeringskracht waarop de Kamerbrief diverse maatregelen en verkenningen heeft voorgesteld. Los daarvan beschikken gemeenten nu al over voldoende instrumenten en mogelijkheden om de woningbouwplannen uit de regionale woondeals uit te voeren. Er zijn echter knelpunten. Een deel daarvan bevinden zich onder andere op het vlak van de effectiviteit van het grondbeleid. De modernisering van het grondbeleid heeft tot doel dat het grondbeleidinstrumentarium adequater wordt ingezet en efficiënter wordt.		

#	Partij	Vraag
34	SP	De leden van de SP-fractie vragen het kabinet of de nieuwbouwoelstelling van minimaal 30% sociale huurwoningen alleen te realiseren valt via de Wet versterking regie volkshuisvesting of dat die doelstelling ook ruimte krijgt in de modernisering van het grondbeleid. Op welke manier zal er toezicht gehouden worden op de grondmarkt zodat die verplichting van minimaal 30% sociale huur nagekomen wordt? Deze leden vragen daarnaast op welke manier er in de modernisering van het grondbeleid rekening gehouden kan worden met eeuwigdurende segmentering van de middenhuur.
Antwoord De wet versterking regie volkshuisvesting is belangrijk om de nieuwbouwoelstelling voor sociale huurwoningen te realiseren. Met dit wetsvoorstel wordt het instrumentarium van overheden versterkt om regie te voeren dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is en op de realisatie van doelstelling voor sociale huurwoningen. Deze wet is dus essentieel voor het realiseren van deze doelstelling, maar daarnaast is ook de beschikbaarheid van voldoende locaties voor deze sociale huurwoningen en voor middenhuurwoningen belangrijk. Modernisering van het grondbeleid draagt daaraan eveneens bij, bijvoorbeeld door het versterken van de mogelijkheden van gemeenten om een actief grondbeleid te voeren. De sturing op betaalbare nieuwbouw, waaronder de middenhuur, vindt niet plaats via het grondbeleid maar via bestuurlijke afspraken in de woondeals, het de wet betaalbare huur en het wetsvoorstel versterking regie en via financiële regelingen zoals de Woningbouwimpuls en de Startbouwimpuls. Onderdeel daarvan is sturing op de programmering van de nieuwbouw, waarbij we inzetten op gemengde gebiedsontwikkelingen met verschillende prijssegmenten. Dat laatste is ook belangrijk met het oog op de leefbaarheid van woonwijken.		

#	Partij	Vraag
41	SP	De leden van de SP-fractie vragen het kabinet wat zij nu en straks kan doen om de ontwikkeling van bouwlocaties die stil dreigen te vallen in publieke handen over te nemen.
Antwoord Gemeenten kunnen altijd overwegen bouwlocaties te verwerven, minnelijk of in het uiterste geval middels onteigening wanneer de grondeigenaar zelf niet overgaat tot realisatie.		

#	Partij	Vraag
43	SP	Deelt het kabinet de mening dat in de modernisering van het grondbeleid rekening gehouden moet worden met tijden van laagconjunctuur in de bouw, zodat een exodus van personeel voorkomen kan worden? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?
Antwoord Het kabinet deelt de mening dat de bouw minder invloed zou moeten ondervinden van de conjunctuur. Mochten er beleidsmaatregelen zijn die de invloed van de conjunctuur op de bouw kunnen verminderen, ook als dat op het gebied van grond is, dan zal daar zeker naar gekeken worden. Ik zal dit betrekken bij het IBO Woningbouw & Grond door in de werkgroep binnen mijn ministerie dit thema te bespreken met het Ministerie van Financiën.		

#	Partij	Vraag
49	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de druk op binnenstedelijk bouwen leidt tot hogere druk op grondprijzen binnen bebouwd gebied. Ook constateren deze leden dat grootschalige bouwlocaties, die soms al decennia lang in zicht zijn, zoals Rijnenburg of Gnephoek, zeer hoge grondprijzen kennen. Zij vragen of het kabinet dat ook herkent. Zij vragen in dat licht of de strategie «een straatje erbij» in elk dorp elke plaats kan leiden tot lagere grondprijzen.

#	Partij	Vraag
Antwoord • Grondwaarden worden bepaald door het (potentiële) verdienpotentie op de grond. Doordat de verdienpotentie over het algemeen hoger is op binnenstedelijke locaties is ook de grondprijs hoger. Binnenstedelijk bouwen leidt alleen tot hogere grondprijzen als de verdienpotentie op de grond ook toeneemt (zie Stad en Land, CPB 2010). • «Een straatje erbij» leidt op zich niet tot lagere prijzen. Als de locaties van «een straatje erbij» aan de rand van het stedelijk gebied ligt, zal de verdienpotentie lager zijn en daarmee ook de grondprijs. Zolang er een tekort aan woningen is, leidt meer aanbod aan locaties niet tot lagere grondprijzen. Wel zullen er meer locaties met een lagere verdienpotentie, en dus lagere grondprijzen, beschikbaar komen.		

Thema: Woningcorporaties

#	Partij	Vraag
20	SP	Kan het kabinet aangeven of modernisering van het grondbeleid op korte termijn mogelijk is om de doelstellingen, zoals die in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken zijn, te kunnen halen? Kan het kabinet daarbij aangeven of ze denkt dat woningcorporaties zonder modernisering van het grondbeleid voldoende grondposities kunnen verwerven om die doelstellingen te halen.
Antwoord Op het moment van sluiten van de Nationale Prestatieafspraken werden de daarin opgenomen doelstellingen vanzelfsprekend als haalbaar geacht. Voor de zomer heb ik u een brief gestuurd met daarin een actuele doorrekening van de financiële haalbaarheid van de Nationale Prestatieafspraken. Uit deze doorrekening volgt dat de Nationale Prestatieafspraken nog altijd grotendeels haalbaar zijn. In die brief geef ik ook aan dat de praktische belemmeringen waar woningcorporaties tegenaan lopen veelal bepalender zijn. Ik hou daarom ook mijn aandacht op dat aspect van de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Voor het specifieke punt van het kunnen verwerven van voldoende grondposities door woningcorporaties ten behoeve van sociale woningbouw verwijs ik u naar het reeds lopende onderzoek hiernaar.		

#	Partij	Vraag
21	SP	De vijfjaarstermijn voor woningcorporaties om grond te verwerven zal naar alle waarschijnlijkheid naar tien jaar worden verruimd, maar er moet nog steeds wel een woonbestemming op de aan te schaffen grond rusten. Deelt het kabinet de mening dat woningcorporaties eigenlijk dan al te laat zijn? Kan het kabinet zijn antwoord nader toelichten?
Antwoord Ik zal na afronding van het eerder genoemde lopende onderzoek naar belemmeringen die woningcorporaties ervaren bij het verwerven van grondposities voor sociale woningbouw bezien of er mogelijkheden zijn om, op een verantwoorde manier, deze of andere belemmeringen van woningcorporaties te verkleinen of weg te nemen (zie ook het antwoord op de samengevoegde vragen 16, 17, 22 en 58).		

#	Partij	Vraag
40	SP	Deelt het kabinet de mening dat verruiming van de normen voor grondbezit van corporaties in de DAEB-tak nodig is om anticyclisch te kunnen investeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke manier kan dit in de modernisering van het grondbeleid opgenomen worden?

#	Partij	Vraag
Antwoord Met het verhogen van de grens voor het in bezit kunnen houden van grond ten behoeve van sociale woningbouw in de DAEB-tak van vijf jaar naar tien jaar, wordt een belangrijke norm al verruimd. Het is in algemene zin wenselijk dat woningcorporaties minder belemmeringen ervaren om te kunnen investeren, los van of dat anticyclisch gebeurt. Ik hecht er tegelijkertijd wel aan dat verruiming in de regelgeving voor woningcorporaties verantwoord zijn en niet de deur openen voor het nemen van onaanvaardbare risico's met maatschappelijk gebonden vermogen. Daarnaast hecht ik er ook aan dat belemmeringen die worden veroorzaakt door andere factoren dan de regelgeving voor woningcorporaties, ook worden opgelost door andere ingrepen dan het versoepelen van de regelgeving voor woningcorporaties. Iedere partij die betrokken is bij het ontwikkelen van sociale woningbouw heeft een eigen rol te vervullen. Het verruimen van de regelgeving voor woningcorporaties is geen panacee voor het, bijvoorbeeld, niet voldoende benutten van het gemeentelijk instrumentarium. Mede hierom is de rol van de gemeente een belangrijk aspect binnen de modernisering van het grondbeleid.		

#	Partij	Vraag
42	SP	De leden van de SP-fractie vragen of bij de modernisering van het grondbeleid instrumenten opgenomen kunnen worden die het mogelijk maken dat woningcorporaties en wooncoöperaties sneller en makkelijker in stelling gebracht kunnen worden voor het realiseren van sociale en middenhuur woningen bij projecten die stil komen te liggen. Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke instrumenten zijn dat?
Antwoord In hoeverre het mogelijk is om instrumenten op te nemen waarmee woningcorporaties en wooncoöperaties sneller en makkelijker in stelling kunnen worden gebracht om sociale huur en middenhuur te realiseren, is op dit moment nog onderwerp van onderzoek. Uit het onderzoek naar belemmeringen die woningcorporaties ervaren bij het verwerven van grond voor sociale woningbouw zal naar ik verwacht een aantal mogelijke beleidsopties naar voren komen. Of en zo ja op welke wijze deze beleidsopties een plaats kunnen krijgen in de modernisering van het grondbeleid is iets waar ik op dit moment nog niet op vooruit kan lopen (zie ook de antwoorden op de vragen 16, 17, 21, 22 en 58).		

#	Partij	Vraag
66	PVDA GL	De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie zijn benieuwd of de Minister kennis heeft genomen van de «gespreksnotitie rondetafelgesprek over wooncoöperaties in 2e kamer – grondbeleid». Gaat de Minister de genoemde oplossingsrichtingen hierin meenemen in de verdere uitwerking van de modernisering van het grondbeleid?
Antwoord Ja, ik heb kennis genomen van de gespreksnotitie voor het rondetafelgesprek over wooncoöperaties. De notitie ondersteunt de in de Kamerbrief uitgezette beleidslijn en concretiseert die op een aantal punten en richtingen. Ik zal de voorstellen waar mogelijk meenemen in de verdere uitwerking van de onderzoeken die onlangs zijn gestart (zie antwoord op de samengevoegde vragen 44 en 57). Wat de voorstellen op de punten van samenwerking tussen gemeenten en andere overheden en het voorkeursrecht betreft, verwijst ik naar de antwoorden bij de vragen 33 en 50.		

Thema: Overig

#	Partij	Vraag
12	CDA	De leden van de CDA-fractie zijn verbaasd dat in de brief van de Minister niets te lezen is over de manier waarop hoogwaardige landbouwgronden beschermd gaan worden, conform de al in 2021 aangenomen gewijzigde motie van het lid Boswijk c.s. (Kamerstuk 33 037, nr. 402). Het kabinet heeft al begin dit jaar aangegeven te werken aan een afwegingskader voor functieverandering, maar in deze brief staat hier niets over beschreven. Deze leden hechten veel waarde aan dit onderwerp, omdat ze van mening zijn dat bij agrarische grondverwerving voor woningbouw, natuur, energietransitie of andere functies niet of nauwelijks wordt gekeken naar factoren, zoals grondsoort, ligging en perspectief voor landbouw in het betreffende gebied. Dit onderdeel kan niet missen bij de modernisering van het grondbeleid. Uit de brief van de Minister blijkt de noodzaak tot versnelling voor woningbouw en wordt niet gezegd hoe wordt afgewogen welk type gronden (al dan niet agrarisch) op welke locatie het beste/slechtste kunnen worden verworven voor woningbouw. Kan de Minister hierop reageren? Wanneer wordt uitvoering gegeven aan de inmiddels ruim twee jaar oude motie? Ziet de Minister bijvoorbeeld iets in het toepassen van de functieaanduiding «uitsluitend agrarische gebruik» in bestemmingsplannen in hoogwaardige landbouwgebieden? Daarmee is namelijk geen sprake van nadelige effecten, zoals bij het toepassen van voorkeursrecht en wordt hetzelfde doel bereikt. Kan de Minister ook aangeven hoe omgegaan wordt met de verwerving van gronden voor de aanleg van natuur? Hoe wordt bij het aanwijzen van de gronden rekening gehouden met eerdergenoemde factoren?
Antwoord • In mijn Kamerbrief staat aangegeven dat deze ingaat op de rol van grondbeleid bij reeds besloten gebiedsontwikkeling. De vraag daarbij is hoe het grondbeleid kan worden verbeterd, opdat het beter ten dienste komt te staan van gebiedsontwikkeling. De inhoudelijke vraagstukken rondom gewenste gebiedsontwikkelingen – zoals onder meer de transitie van ons landelijk gebied – zijn uiteraard zeer relevant en actueel, maar geen onderdeel van mijn Kamerbrief. Deze vraagstukken worden al intensief opgepakt in verschillende andere trajecten, waaronder bijvoorbeeld het NPLG en GRIP. • Dat gezegd hebbende, zijn de opgaven voor de landbouw groot en is de beschikbaarheid van grond voor de boeren van groot belang. Daarom is het nodig dat functiewijziging van landbouwgrond zorgvuldig wordt afgewogen en overeenkomstig het advies van dhr. Remkes wordt voorkomen dat de landbouw het sluitstuk wordt van de discussie rondom ruimte. Het kabinet heeft daarom parallel gewerkt aan een afwegingskader «zorgvuldig omgaan met landbouwgrond» dat hierop aanstuurt. Nadere uitwerking hiervan vindt momenteel plaats in het kader van het NPLG.		

#	Partij	Vraag
44	SP	De leden van de SP-fractie vragen het kabinet een overzicht te maken van de onderzoeken die uitgevoerd worden en die nog uitgevoerd moeten worden met bijbehorende tijdslijnen. Kan het kabinet daarbij aangeven in hoeverre die onderwerpen al eerder onderzocht zijn en waarom toch gekozen wordt voor een nieuw onderzoek? Is een onderzoek naar hoe waardestijging van grond ten goede kan komen aan de bekostiging van gebiedsontwikkeling waardevol? Zo ja, is het kabinet voor zover dat niet reeds onderzocht is of op de planning staat om te worden onderzocht, voornemens om dit onderzoek te laten uitvoeren? Zo nee, waarom niet? Deze leden vragen waarom het kabinet het onderzoek naar de planbatenheffing specifiek koppelt aan het tegengaan van speculatieve grondhandel, terwijl er meer gerichte instrumenten zijn om deze speculatie tegen te gaan en een planbatenheffing een generiek instrument is om baten af te romen.
57	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet of een overzicht gemaakt kan worden van alle aangekondigde acties, inclusief een verwachte opleveringsdatum per actie, en of de Kamer hierover in het voorjaar van 2024 geïnformeerd kan worden. Deze leden vragen het kabinet halfjaarlijks over het grondbeleid te informeren. Voor de verschillende acties die op de korte termijn in gang gezet zijn, met name in spoor 1, vragen zij de Minister de Kamer in het laatste kwartaal van 2023 te informeren.

#	Partij	Vraag
Antwoorden • Momenteel lopen al diverse acties en onderzoeken: 1. Spoor I: er zijn experts grondzaken aan het Expertteam Woningbouw van RVO toegevoegd, zodat gemeenten en provincies ook deze expertise eenvoudig kunnen benutten in gebiedsontwikkeling. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de betrokken partijen en specifiek de VNG. Medio december staan de belemmeringen en oplossingsrichtingen op het gebied van kennis en capaciteit centraal op een overleg met de contactgroep grondzaken. Zie voor meer informatie hiervoor ook het blok/thema Kennis & Capaciteit. 2. Spoor II: de gesprekken met de verenigingen van taxateurs zijn gecontinueerd, zodat nog dit jaar kan worden gestart met het ontwikkelen van de gezamenlijke richtlijn voor taxaties in gebiedsontwikkeling. Ook de onderzoeken naar de anterieure overeenkomsten (inclusief modelnota Bovenwijkse voorzieningen) en de verkenning van de inbrengwaarde zijn voorbereid. 3. Spoor III: het onderzoek naar de verbetering van de baatbelasting is uitgezet onder diverse marktpartijen. In samenwerking met het Ministerie van Financiën, het Ministerie van Justitie en Veiligheid, het Kadaster en de toezichthouders AFM, ACM en BFT is ook een onderzoek naar de aard en omvang van het probleem omtrent «speculatieve grondhandel» uitgezet (dat betreft niet speculatieve handel an sich, maar misleidende en aldus ongewenste speculatieve grondhandel).¹ Ook hiervoor geldt dat ik in maart 2024 enkele (tussen-) resultaten denk te kunnen versturen op enkele onderdelen hiervan. • Het doel van spoor III uit de Kamerbrief is – naast het oplossen van uitvoeringstechnische problemen bij de op kostenverhaal gerichte bestaande baatbelasting (zie ook het antwoord op vraag 10) – het beter inzetten van de waardestijging van grond voor publieke doelen en investeringen. Dit spoor bestaat uit verschillende onderzoeken en verkenningen; conform de probleemanalyse uit de Kamerbrief is het naar mijn idee waardevol om hier nu stappen in te zetten. • Voor de onderzoeken naar de planbatenheffing en het voorkomen van misleidende, speculatieve grondhandel, waarin samen met het Ministerie van Financiën ook het instrument grondbelasting wordt onderzocht, verwacht ik de onderzoeksresultaten voor de zomer van 2024 gereed te hebben. • Tot slot is er onlangs ook een IBO Woningbouw & Grond gestart, waarin mogelijk nog andere maatregelen worden verkend. Zie ook de antwoorden binnen het blok/thema Speculatief Grondbezit & Planbatenheffing. • De Kamer ontvangt in maart 2024 een voortgangsrapportage waarin alle aangekondigde acties, inclusief de verwachte opleverdatum en eventuele tussenresultaten staan vermeld. Ik verwacht dan enkele (tussen-)resultaten van met name spoor II al te kunnen melden, maar de meeste (andere) resultaten zijn pas medio 2024 beschikbaar. Ik zal aangeven in hoeverre wordt doorgewerkt op onderzoeken die in het verleden al zijn uitgevoerd en (eventueel) waarom hiervoor wordt gekozen.		

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/13/kamerbrief-over-speculatieve-handel-in-landbouwgrond>

#	Partij	Vraag
47	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wanneer een nieuwe herijking van het Besluit Begroting en Verantwoording volgt en of het kabinet de commissie die deze herijking uitvoert expliciet verzoekt de mogelijkheden rond grondbeleid hierin mee te nemen.
Antwoord Voor het grondbeleid is niet zozeer het Besluit Begroting en Verantwoording van belang, als wel de Notitie Grondbeleid van de Commissie BBV. Deze notitie bevat uitspraken en aanbevelingen over de wijze waarop gegevens over grondexploitaties en het faciliterende grondbeleid in de begroting en de jaarstukken moeten worden verwerkt. De Commissie BBV zal nog in 2023 een herziene versie van de Notitie Grondbeleid publiceren. De Notitie Grondbeleid moest worden herzien in verband met de komst van de Omgevingswet en daarnaast zijn in verband met het grondbeleid ook verschillende verbeteringen doorgevoerd in samenwerking en overleg met mijn ministerie. De Commissie BBV heeft hierover enkele malen overleg gevoerd met de VNG en de Vereniging van Grondbedrijven. De VNG is ook vertegenwoordigd in de Commissie BBV.		

#	Partij	Vraag
54	CU	De leden van de ChristenUnie-fractie vragen het kabinet in kaart te brengen hoeveel gemeenten reeds een nota bovenwijkse voorzieningen kennen en hoe actief daarmee wordt omgegaan. Deze leden vragen hoe gemeenten ondersteund kunnen worden in het gebruik van de nota.

#	Partij	Vraag
Antwoord • Het is niet bekend hoeveel gemeenten een Nota Bovenwijkse voorzieningen hebben. Het is ook geen Rijksbeleid dat gemeenten over een Nota Bovenwijkse voorzieningen dienen te kunnen beschikken. Een Nota Bovenwijkse voorzieningen zou te veel van het goede kunnen zijn voor kleine gemeenten met een beperkte bouwopgave. In dat geval kan, zoals in de Kamerbrief al is aangegeven, ook kunnen worden volstaan met een overzicht van de bovenwijkse voorzieningen in een nota grondbeleid. Het beleid met betrekking tot de bovenwijkse voorzieningen kan in de praktijk dus in verschillende nota's een plaats hebben gekregen. • Het kabinet wil, in samenwerking met de VNG en de Vereniging van Grondbedrijven (VvG), overigens wel maatregelen uitwerken om gemeenten te ondersteunen bij het ontwikkelen van beleid voor de bovenwijkse voorzieningen. Daarbij zullen modelteksten worden gemaakt voor zowel grote gemeenten, die een Nota Bovenwijkse voorzieningen willen opstellen, als voor kleine gemeenten, die met een hoofdstuk bovenwijkse voorzieningen in een nota grondbeleid kunnen volstaan. In overleg met de VNG en de VvG zal in kaart worden gebracht welke problemen gemeenten in de praktijk ondervinden bij het uitwerken van beleid voor de bovenwijkse voorzieningen. Daarbij zal onder andere worden gebruikgemaakt van de kennis en kunde van de gemeenten die zijn vertegenwoordigd in de contactgroep grondzaken van de VNG.		

#	Partij	Vraag
64	PVDA GL	Deze leden zijn teleurgesteld dat de bouwplicht niet als serieuze optie wordt uitgewerkt. Zij zijn van mening dat een bouwplicht aan de voorkant van een bestemmingswijzigingstraject geen sta-in-de-weg zou hoeven zijn in relatie tot het eigendomsrecht. Onteigening wordt immers ook als optie verkend. Wat vindt de Minister van het invoeren van een bouwplicht gekoppeld aan een bepaalde termijn en ingevoerd vanaf het moment dat een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd voor gronden met een bouwbestemming?
Antwoord In de Kamerbrief is opgenomen dat uit verschillende onderzoeken blijkt dat een algemene bouwplicht een vergaande actieve verplichting met zich brengt die niet valt te verenigen met het eigendomsrecht en zelfs een grotere inbreuk oplevert dan onteigening. Het opleggen van een bouwplicht in de (Omgevings)wet of een omgevingsplan wordt daarom riskant geacht. De kans dat deze plicht standhoudt bij de nationale of Europese rechter is nihil. Daarom richt ik me op de achterliggende overwegingen van een bouwplicht, namelijk het aanpakken van het woningtekort en het tegengaan van speculatie van grondeigenaren die niet altijd meewerken aan snelle bouw. Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om de voortgang van de woningbouw te verzekeren, bijvoorbeeld door het inzetten van het voorkeursrecht of de procedure voor onteigening eerder te starten. Wanneer een gemeente zelf grond uitgeeft, is een bouwplicht overigens wel mogelijk. Verschillende gemeenten doen dit ook.		

#	Partij	Vraag
65	PVDA GL	Zij zijn benieuwd wat de verkenning naar het berekenen van de inbrengwaarde van grond bij kostenverhaal met als uitgangspunt de waarde van de grond bij voortzetting van het bestaande gebruik precies inhoudt. Dit is volgens hen immers een belangrijk instrument om maatschappelijke kosten eerlijker te verdelen. Wanneer kunnen zij daar een uitwerking over verwachten?

#	Partij	Vraag
		Antwoord • De verkenning van de inbrengwaarde houdt in dat een aantal alternatieven voor de huidige regeling van de inbrengwaarde in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit zal worden uitgewerkt en dat de doeltreffendheid, de doelmatigheid, de neveneffecten en de rechtmatigheid daarvan zullen worden beoordeeld. • Als eerste stap zullen de juridische randvoorwaarden voor de alternatieven voor een eventuele nieuwe regeling in kaart worden gebracht. Dat betreft vooral de randvoorwaarden vanuit het eigendomsrecht en algemene rechtsbeginselen, zoals proportionaliteit. Hieruit zal blijken in hoeverre het mogelijk is een regeling te treffen, waarbij de inbrengwaarde wordt berekend met als uitgangspunt de waarde van de grond bij voortzetting van het huidige gebruik. • De tweede stap zal zijn dat een consultatie wordt georganiseerd over de alternatieven en over de opzet van het onderzoek naar de effecten daarvan, waarbij zowel deskundigen, maatschappelijke organisaties als belangstellenden hun inbreng kunnen leveren. De consultatie kan ertoe leiden dat nieuwe alternatieven worden toegevoegd, dat alternatieven op een andere manier worden uitgewerkt en dat het onderzoek naar de effecten van de alternatieven wordt aangepast. • De derde stap zal zijn dat het onderzoek van de effecten wordt uitgevoerd en wordt beoordeeld door een klankbordgroep van deskundigen. • Tot slot zal een eindrapport worden opgesteld voor de besluitvorming in het kabinet en de Kamer. Het eindrapport zal naar verwachting medio 2024 gereed zijn.