



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Workshop grondbeleid

NOVI Bijeenkomst 10 mei 2023

Joyce van Reijn & Leo Nooteboom - BZK

Theo Stauttner - Stadkwadraat



Doel

(Meer) Inzicht en grip op actuele discussies over woningbouw en gebiedsontwikkeling en de rol van grond(beleid),
in relatie tot actualiseren, verbeteren grondbeleid,
als achtergrond voor aankomende Kamerbrief Modernisering Grondbeleid



Grond staat weer op de agenda

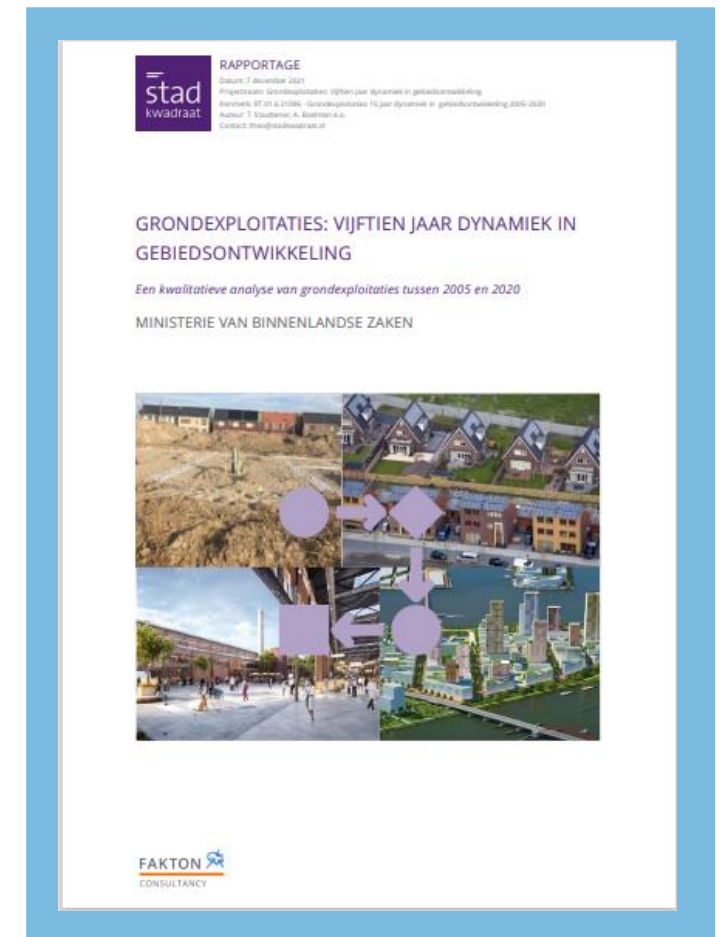
- ❑ Financieel niet haalbare gebiedsontwikkeling
- ❑ Woningbouw “stagneert”
- ❑ Meer geld naar gebiedsontwikkeling (WBI /Infra)

- ❑ Discussie over verwervingskosten
- ❑ Sterke relatie tussen gebiedsontwikkeling en nieuwe business cases (o.a. energietransitie / deelmobiliteit)
- ❑ Meer risico’s en meer cyclisch denken?

MOTIE GRINWIS/BOULAKJAR

Van wie is de (grond)waarde?

Wat kan u met grond morgen doen voor de woningmarkt?





Grondbeleid in de kern

Grondbeleid moet er (mede) voor zorgdragen dat het ruimtelijk beleid gerealiseerd wordt

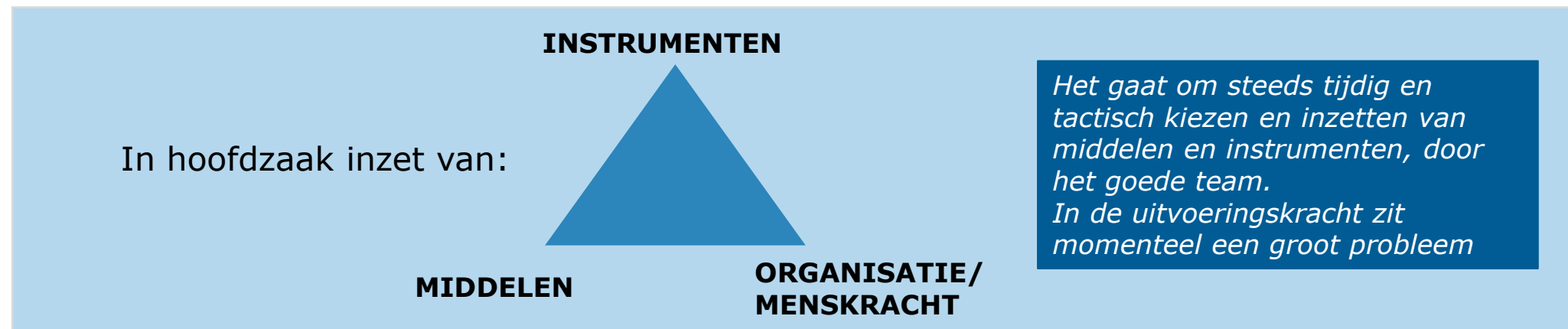
Door:

- Conditioneren van ruimtelijke ontwikkeling en/of afdwingen er van
- Verhalen van kosten door een faciliterend of dekken door actief beleid
- Organiseren van gebiedsontwikkeling Actief-faciliterend en/of bouwclaim dan wel publiek-privaat-samenwerkend

Het gaat om **willen** en **kunnen** (ingrijpen, acteren, inzetten van instrumenten)

Grondbeleid is sterk **situationeel** en **locationeel** van aard

De **Omgevingswet** vergroot de mogelijkheden voor regie op grondbeleid en RO





Context – De grondmarkt

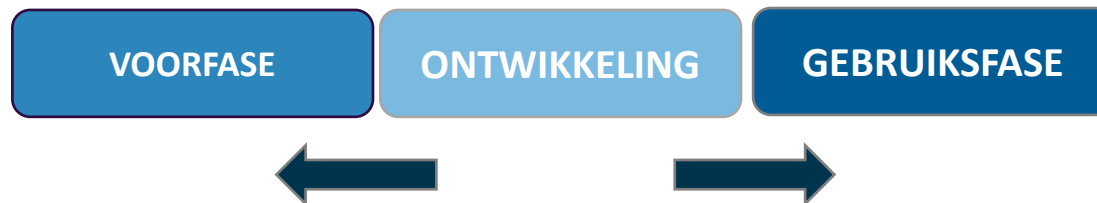
Waar speelt het zich af?

- Grondmarkt is bijzondere (onvolkomen) markt
- Relatief beperkt aanbod van grond door aanwijzing van waar wat kan
- Markt en overheid reageren vertraagd op meer of ander aanbod bij veranderende vraag

Context

- Overheid is één van de spelers
- Zelfrealisatie beperkt mogelijkheden tot ingrijpen
- Overheden kunnen publiek en privaat optreden
- Grondwaarden cruciaal voor financiële haalbaarheid, waardevangst etc.

Gebiedsontwikkeling is verbreed





Eigendom en voor wie is waardestijging

Burgerlijk Wetboek, artikel 5.1

Basis

1. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben.
2. Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen daarbij in acht worden genomen.
3. De eigenaar van de zaak wordt, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten.



Beperkingen op eigendom in Omgevingswet

1. Regulering van het gebruik van de eigendom
2. Regulering van verhandelbaarheid van de eigendom (voorkeursrecht)
3. Ontneming van de eigendom (onteigening)



Ad 1.

- Kostenverhaal
- Nadeelcompensatie

Ad 2.

- werkelijke waarde van de eigendom

Ad 3.

- Zelfrealisatie of
- Schadeloosstelling (werkelijke waarde + alle overige schade)



Grondbeleid in Nederland, overwegend streven naar eigendom 1

- ❑ Het streven naar een eigendomspositie op toekomstige ontwikkelingslocaties door overheden is vanaf jaren '50 op grote schaal ingezet omdat marktpartijen de vraag niet bijbeenden.
- ❑ De overheid is degene die het te realiseren plan vaststelt, desnoods kan onteigening ingezet worden als een eigenaar niet bereid en in staat is haar plan te realiseren.
- ❑ De overheid zorgt, als eigenaar na verwerving, voor het bouwrijp maken en de uitgifte van bouwrijpe grond en heeft het rendement en risico (actief grondbeleid).
- ❑ In de grote schaal waarop dit gebeurde wijkt Nederland af van het buitenland. Daar wordt meestal alleen geregeld dat de overheid het openbaar gebied in eigendom krijgt en dat kosten die voor rekening van de overheid komen, verhaald worden (faciliterend grondbeleid).
- ❑ Vanaf de jaren '50 tot aan de jaren '90, was de overheid zowel de belangrijkste koper van bouwgrond voor ontwikkelingslocaties als de belangrijkste verkoper van bouwrijpe grond op die locaties.



Grondbeleid in Nederland, overwegend streven naar eigendom 2

- ❑ VINEX en de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90: status quo doorbroken!
- ❑ Ontwikkelingslocaties werden en bouwprogramma veel meer markt (minder subsidie).
- ❑ Marktpartijen waren sindsdien overheden vaker vóór met de verwerving van grond op toekomstige ontwikkelingslocaties, nu waren marktpartijen degene met een eigendomspositie op ontwikkelingslocaties (en bijbehorend rendement en risico).
- ❑ Overheden wilden zich niet beperken tot het vaststellen van het plan, formuleren van de eisen en het verhaal van kosten, zoals in het buitenland,
- ❑ maar wilden vanuit een eigendomspositie blijven meedoen, daarmee ontstonden twee nieuwe vormen:
 - Bouwclaim
 - Publiek Private Samenwerking (PPS)



Tabel Overheden en ontwikkelaars op de grondmarkt 1

Vorm van
grondbeleid

Actief

Faciliterend

Bouwclaim

PPS

Wie bepaalt
inhoud plan?

De overheid legt ruimtelijke mogelijkheden vast in het omgevingsplan,
omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsactiviteit of projectbesluit.

Wie is/ wordt
eigenaar

- Overheid streeft naar verwerving van alle grond op de locatie
- Overheid blijft eigenaar openbaar gebied

- Overheid laat eigendom waar die is
- Overheid verwerft al het openbaar gebied van de eigenaren/ ontwikkelaars

- Overheid streeft naar verwerving van alle grond op de locatie (van eigenaren/ ontwikkelaars)
- Overheid blijft eigenaar openbaar gebied

- Onderneming van overheid en eigenaren/ ontwikkelaars samen streeft naar verwerving van alle grond op de locatie
- Overheid wordt eigenaar van al het openbaar gebied



Tabel Overheden en ontwikkelaars op de grondmarkt 2

Vorm van
grondbeleid

Actief

Faciliterend

Bouwclaim

PPS

Wie betaalt uit
welke opbrengst

- Overheid maakt deze grond bouwrijp en dekt kosten door uitgifte van bouwrijpe grond
- Waarde bouwrijpe grond blijkt uit transacties daarmee

- Overheid zorgt (vaak) voor bouwrijp maken
- Overheid verhaalt die kosten op de eigenaren/ ontwikkelaars
- Waarde bouwrijpe grond is benadering, alleen transacties met het eindproduct

- Overheid maakt deze grond bouwrijp en dekt kosten door uitgifte van bouwrijpe grond aan bouwclaimhouder
- Waarde bouwrijpe grond blijkt uit transacties daarmee

- Onderneming dekt kosten bouwrijp maken door uitgifte van bouwrijpe grond
- Waarde bouwrijpe grond blijkt uit transacties daarmee



Tabel Overheden en ontwikkelaars op de grondmarkt 3

Wie heeft het rendement en risico

Actief	Faciliterend	Bouwclaim	PPS
<ul style="list-style-type: none">• Overheid heeft als eigenaar rendement en risico van grond-exploitatie	<ul style="list-style-type: none">• Eigenaren (ontwikkelaars) hebben als eigenaar rendement en risico van grond-exploitatie	<ul style="list-style-type: none">• Overheid heeft als eigenaar rendement en risico van grond-exploitatie, maar met alleen bouwclaimhouders als afnemer	<ul style="list-style-type: none">• Gezamenlijke onderneming als eigenaar deelt rendement en risico van grond-exploitatie



Tabel Overheden en ontwikkelaars op de grondmarkt 4

Een tekort komt tot uitdrukking in:

Actief	Faciliterend	Bouwclaim	PPS
<ul style="list-style-type: none">• Verlies op de grond-exploitatie van de overheid	<ul style="list-style-type: none">• Taxatie verlies op de grond-exploitatie, voor rekening van overheid (macro-aftopping)	<ul style="list-style-type: none">• Verlies op de grond-exploitatie van de overheid	<ul style="list-style-type: none">• Verlies op de grond-exploitatie van de gezamenlijke onderneming

Niet bereid of in staat plan te realiseren kan leiden tot onteigening = Actief grondbeleid

Een tekort kan aangepakt worden:

Het ligt in de macht van de overheid een haalbaar plan te maken, dat kan door:

- kosten verlagen door planaanpassing
- opbrengsten verhogen door planaanpassing

Maar ook denkbaar zijn aanpassingen in het handelen van overheden of wettelijke aanpassingen om kostenverlaging of opbrengstverhoging te bereiken, daarover volgt de brief aan de Tweede Kamer.



STELLING I

De overheid moet meer actief grondbeleid voeren!



STELLING II

De waarde­stij­ging van grond hoort niet toe te komen aan de eigenaar, maar aan de overheid!