



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000393587

Datum
29 juni 2025

Opgesteld door



Samengewerkt met
dRB

Bijlage(n)
4

Aan
Van

M VRO
dWBB

nota

Rijksinzet op grondbeleid voor woningbouw

Aanleiding

In de begroting is in totaal € 390 miljoen opgenomen voor het inrichten van een "Rijksgroondfaciliteit", een regeling die de grondverwerving voor woningbouw ondersteunt. U heeft in eerdere debatten aan de Tweede Kamer toegezegd voor de zomer de Kamer hierover te informeren. Met deze Kamerbrief doet u de toezegging gestand. Daarnaast wordt de Kamer geïnformeerd over drie andere onderzoeken. Het Rijkssturingskompas over het vormgeven van beleidsmatige inzet bij grootschalige gebiedsontwikkeling. Een onderzoek van het Kadaster naar wat corporaties daadwerkelijk betalen voor het verkrijgen van grond voor sociale woningbouw. En tenslotte een onderzoek naar de praktijk van het kostenverhaal.

Geadviseerd besluit

Akkoord te gaan met de Kamerbrief (bijlage 1) en deze te ondertekenen.

Kern

Rijkssturingskompas

Het Rijkssturingskompas (bijlage 2) moet de transparantie en inzicht vergroten van afwegingen bij het bepalen van de rol van het Rijk bij een grootschalige gebiedsontwikkeling. We gaan de komende tijd met enkele casussen aan de slag. Het moet ook het inzicht voor medeoverheden vergroten over de inzet van het Rijk bij grootschalige gebiedsontwikkeling.

Regeling Grondverwerving voor Woningbouw

Gemeenten zijn niet altijd in staat om actief grondbeleid te voeren of zijn daarin terughoudend vanwege het risico dat de grondwaarde verminderd. Terwijl uit diverse onderzoeksrapporten blijkt dat meer actief grondbeleid door gemeenten (verwerven van grond, geschikt maken om op te bouwen en vervolgens verkopen aan een marktpartij) bijdraagt aan meer, snellere en betaalbaarder woningbouw. Uit onderzoek (bijlage 3) dat het kadaster heeft uitgevoerd blijkt ook dat corporaties substantieel minder betalen voor de grond wanneer zij deze kopen van een gemeente dan van een particuliere eigenaar. Meer actief grondbeleid kan dus ook de sociale woningbouw helpen.

Gemeenten zijn terughoudend met het innemen van grondposities omdat het een aanzienlijk beslag legt op de begroting en bestedingsruimte van een gemeente. In navolging van het advies in het IBO-rapport "Op grond kun je bouwen" is in het Regeerprogramma opgenomen om een grondfaciliteit op te richten. Doel is om

hiermee actief grondbeleid te stimuleren door het Rijk te laten meedelen in het risico van grondverwerving. In de brief worden de eerste contouren van de regeling geschetst, op basis van een verkenning die in het voorjaar is uitgevoerd (bijlage 4). Met de regeling neemt het rijk (beperkt) risicodragend deel in een gebiedsontwikkeling en is niet bedoeld om publieke tekorten af te dekken. Het voornemen is om de regeling de aankomende maanden verder uit te werken en een keuze te maken voor een uitvoerder. Een externe uitvoeringsorganisatie is te prefereren omdat daarmee makkelijker de regeling een revolverend karakter kan krijgen; eventuele winsten kunnen dan weer opnieuw worden ingezet om het aankopen van gronden mogelijk te maken. De volgende partijen zijn in beeld: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), BNG Gebiedsontwikkeling (BNG GO) en het Rijksvastgoedbedrijf (rvb). Streven is om de regeling begin 2026 operationeel te hebben.

Onze referentie
2025-0000393587

Datum
29 juni 2025

Onderzoek naar de praktijk van het kostenverhaal

Wanneer het initiatief voor woningbouw bij een private grondeigenaar ligt (en de gemeente dus géén grondeigenaar is), dan maakt de gemeente afspraken over het kostenverhaal (ter dekking van publieke kosten en investeringen). Er zijn dan twee wegen: het publiekrechtelijke spoor, met kostenverhaalregels in het omgevingsplan, en het privaatrechtelijk spoor, met het vastleggen van het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst.

We hebben onderzoek naar de praktijk van het kostenverhaal laten uitvoeren (bijlage 5). Dit onderzoek was aangekondigd in de brief Modernisering van het Grondbeleid van 19 juni 2023 (Kamerstukken II, 2022-2023, 34682, nummer 164). Uit het onderzoek blijkt dat op het gebied van kennis, voorspelbaarheid en transparantie winst is te behalen.

In navolging van het onderzoek zullen, in overleg met de partijen in het veld, verschillende producten vormgeven ter ondersteuning aan het proces van kostenverhaal door een gemeente. Het doel is partijen te ondersteunen bij het berekenen en vaststellen van het publieke kostenverhaal en de vertaling daarvan in de privaatrechtelijke route. De onderzoekers bevelen de volgende maatregelen aan:

1. Handreiking standaardisatie van gemeentelijke kostenverhaalsnota's
2. Een routekaart met uitleg over kostenverhaal op hoofdlijnen
3. Uitbreiding plankostenscan voor privaatrechtelijke route die aansluit bij faciliterend grondbeleid
4. Het vormgeven van een model voor anterieure overeenkomsten

Een handreiking moet niet alleen standaardiseren, maar ook handvatten bieden om een kostenverhaalnota op te stellen. Materieel moeten beide sporen voor kostenverhaal, privaatrechtelijk en publiekrechtelijk, tot een gelijke uitkomst leiden; nieuwe woningen waarbij de marktpartij naar draagkracht bijdraagt aan de publieke investeringen.

U doet de toezegging te onderzoeken of het mogelijk is de kosten die samenhangen met het privaatrechtelijk spoor inzichtelijker te maken op de punten waar deze verschillen bij de twee sporen. Het mag echter niet leiden tot een verschil in materiele uitkomst. Bovendien moet het bijdragen aan meer duidelijkheid voor gemeenten en marktpartijen.

U spreekt uit dat u het belangrijk vindt dat met een anterieure overeenkomst niet alleen het kostenverhaal wordt verzekerd, maar dat ook de snelheid van woningbouw wordt bevorderd. Er zijn al verschillende initiatieven voor standaardisatie: zowel de provincie Gelderland als Noord-Brabant bieden een standaard en het Instituut voor Bouwrecht heeft een handboek aangekondigd. In dat kader gaat u beoordelen of iets aanvullends nodig is.

Onze referentie
2025-0000393587
Datum
29 juni 2025

U heeft tot doel eventuele verschillen in financiële haalbaarheid en lasten tussen actief en faciliterend grondbeleid te verkleinen en zo de woningbouw bevorderen. Dat doet u door de kennis over kostenverhaal toegankelijker te maken, de standaardisatie van kostenverhaal te bevorderen en de voorspelbaarheid op die manier te vergroten.

Overigens worden hiermee geen enkele aanpassing voorgesteld in de wettelijke regeling omtrent het kostenverhaal zoals u dat recent wél heeft voorgesteld met uw Kamerbrief over de planbatenheffing of vergelijkbaar systeem (Kamerstukken II, 2024-2025, 32 847, nummer 1351). Het kostenverhaal is een bestaand en verplicht instrument en de maatregelen in de brief hebben tot doel het toepassen ervan te verbeteren.

Financiële/juridische overwegingen
Er is voor 2026 390 miljoen opgenomen in de begroting voor de Rijksgrondfaciliteit

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Inzet op grondbeleid voor Woningbouw	
2	Rijkssturingskompas	
3	Verkenning grondprijzen woningcorporaties	
4	Verkenning inrichting van de Rijksgrondfaciliteit voor gemeenten	
5	Onderzoek naar Kostenverhaal	