

**HERDRUK<sup>1</sup> INBRENG VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK  
OVERLEG**

Binnen de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken hebben de onderstaande fracties de behoefte vragen en opmerkingen voor te leggen aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief inzake de modernisering van het grondbeleid (Kamerstuk 34 682, nr. 164).

De voorzitter van de commissie,  
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,  
Morrin

---

<sup>1</sup> Herdruk i.v.m. toevoeging van inbrengen van twee fracties.

## **I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**

- Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie
- Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie

## **II Antwoord / reactie van de Minister**

### **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 waardeestijging van grond door de wijziging van een bestemming niet alleen de grondeigenaar van deze groei zou mogen profiteren. Een deel van de waardeestijging 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 motie 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 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?

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 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.

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 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? 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 waardeestijging 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 marktwaarde bij onteigening? Hoe staat hij tegenover het in stelling brengen van gemeentelijke groundbanken?

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 beperktere 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 waardeinstijging 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 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**