



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties



**Betaalbaar bouwen: Duurzame samenwerking**

**Met grondbeleid regie voeren op woningbouw**

*Verdieping in grondbeleid*





## Guido Mertens

- Docent
- Vanaf 2019 Zelfstandig adviseur GMA / Stad en Ontwikkeling
- Lid RvC Woningstichting Maasvallei Maastricht & RvT Stichting Kindante
- Daarvoor: 2 jaar Senior Manager Baker Tilly Public Advisory
- Daarvoor: 9 jaar gemeente Eindhoven & 8 jaar gemeente Maastricht

Grondbeleid

Grondzaken  
management

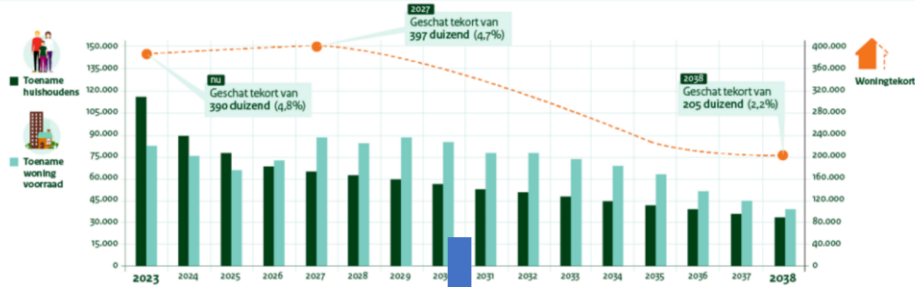
Woningbouw-  
versnelling

Gemeentefinanciën bij  
gebiedsontwikkeling

# Ruimtelijke vraagstukken



## Prognose verloop 2023 - 2038



## De zes ambities

Waar hebben de bewoners van Den Haag behoefte aan? Dat heeft de gemeente samen met de stad onderzocht. De antwoorden waren verschillend en de gemeente heeft de behoeften omgezet naar zes ambities voor de stad. In de ambities zie je de verschillende thema's terug die de bewoners en ondernemers belangrijk vinden. De ambities zijn:

Sociaal Den Haag

Iedereen kan wonen in Den Haag

Klimaatbestendig Den Haag

Bruisend Den Haag

Gezond en veilig Den Haag

Duurzaam bereikbaar Den Haag



## Locatie

## Haalbaarheid

# De gemeente weer als regisseur (via grondbeleid)



Rijksoverheid

Nieuws >

Handreiking

## Vertraging woni voorkomen met

### Modernisering grondbeleid moet gebied versnellen en financieel haalbaar maken

Nieuwsbericht | 19-06-2023 | 16:19

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Ki

Alle plannen en projecten in onze fysieke leefomgeving  
Experts zijn het erover eens dat de schaarste van grond  
waarmee grond beschikbaar komt en de hoge prijs van  
moment leiden tot meer onrendabele plannen. Dat be  
gebiedsontwikkeling. Het moet weer beter mogelijk v  
gebiedsontwikkeling sluitend te krijgen, inclusief het  
voor de aanleg van publieke voorzieningen. Het kabin  
uitvoeringsagenda op om het grondbeleid te modern  
voorstellen voor de korte en lange termijn wordt gest  
en goedkoper ontwikkelen van grond.



NEPROM

Nieuws

21 juni 2023

## Actiever grondbeleid én meer bouwlocaties

Zowel minister De Jonge als project- en gebiedsontwikkelaars willen de  
woningbouw versnellen. Naast een actiever en breder grondbeleid zijn er  
volgens NEPROM ook meer bouwlocaties nodig.

vereniging van  
woningcorporaties



< Nieuws

## Aedes: naast modernisering grondbeleid ook maatregelen korte termijn nodig

# Klassieke rollen grondbeleid:



## Gemeente:

- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

## Derden:

- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen

## Derden:

- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

## Gemeente:

- Stuert via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking



## Uitersten en samenwerkingsvormen:



# Klassieke rollen grondbeleid



## Gemeente:

- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

## Derden:

- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen

## Derden:

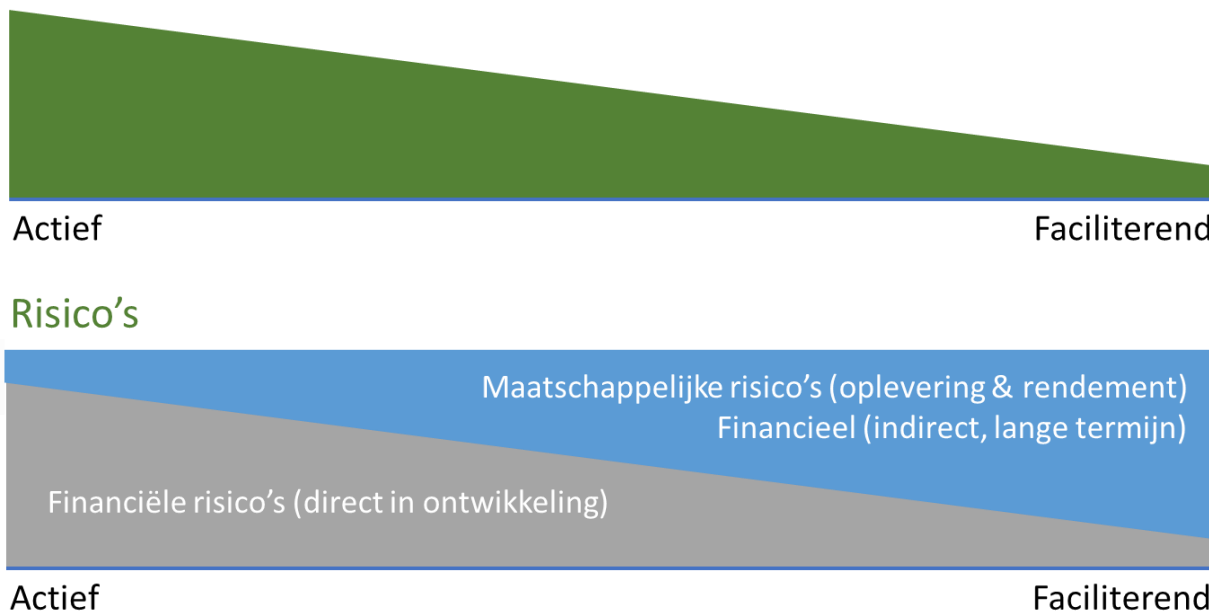
- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

## Gemeente:

- Stuert via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking



## Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat



# Grondbeleid – Reactief conjunctuur





De economie trekt aan



Tekort aan woningen



Wens om meer actieve  
regie door overheid



Gemeenten gaan actief  
grondbeleid voeren

Behoefte aan duurzaam grondbeleid:

gericht op lange termijn visies en doelen, flexibel in de weg  
daarnaartoe en met goede bedrijfsvoering in de uitvoering.

Gemeenten gaan  
faciliterend  
grondbeleid voeren



Wens om meer aan de  
markt over te laten



Druk op gemeenten  
om gronden af te  
waarderen en terug te  
verkopen



Woningmarkt valt stil

# Grondbeleid – Financieel sturend



Welk probleem lossen we op?

&

Wat mag het kosten?



Is er sprake van een sluitende grondexploitatie?

- We zijn te veel gefocust op de financiële haalbaarheid (=terugverdienen) en te weinig op wat de gebiedsontwikkeling maatschappelijk oplevert.
- De financiële haalbaarheid wordt vaak gebaseerd op grondexploitatiesaldo (en daarmee op beperkt deel financiële consequenties).

# Grondbeleid – Financieel sturend



Welk probleem lossen we op?

&

Wat mag het kosten?

## Behoefte aan maatschappelijk grondbeleid:

- Gericht op leveren bijdrage maatschappelijke ambities
  - (Doelgericht) investeren om te renderen
- Maar ook goed financieel resultaat mag uiteraard
- Doel = doelmatige inzet (overheids)middelen/-gelden

# Grondbeleid – Financieel sturend



Welk probleem lossen we op?

&

Wat mag het kosten?

Behoefte aan maatschappelijk grondbeleid:

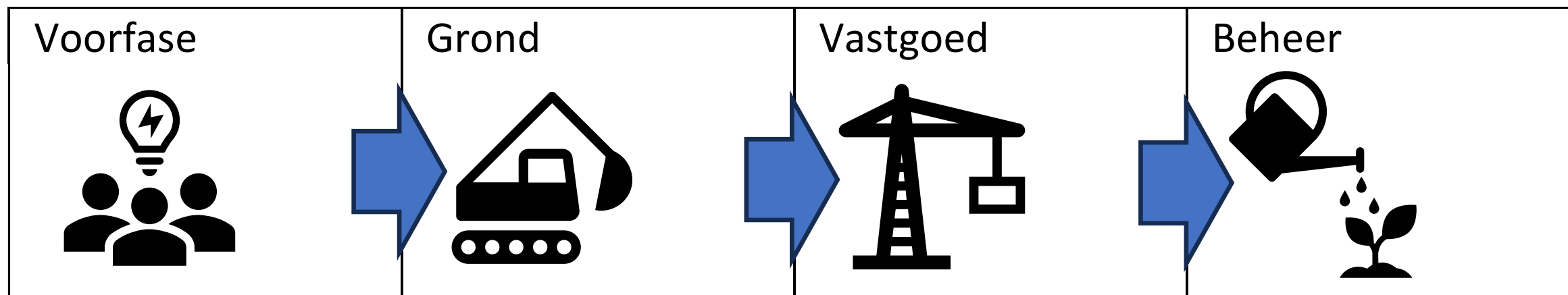
Wijzigen van toon van:

“facilitair is uitgangspunt, maar indien nodig kan ook actief”

naar

“regie en actiever is uitgangspunt bij maatschappelijk urgente opgaven”

# Grondbeleid in de gebiedsontwikkeling



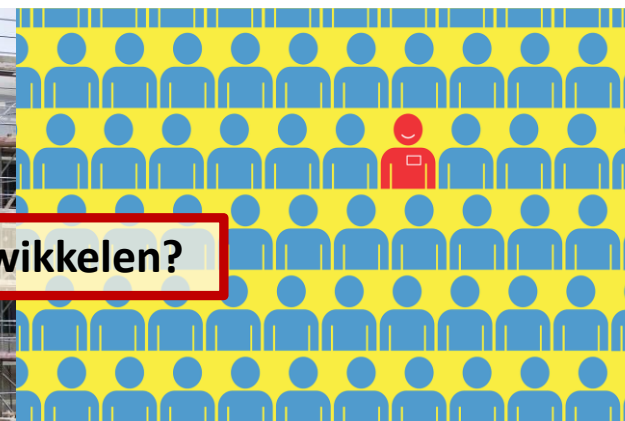
Locatie voor ontwikkeling  
*Hoe kom je aan een locatie?*

Ontwikkelstrategie  
*Hoe kom je tot een gewenste en haalbare ontwikkeling?*

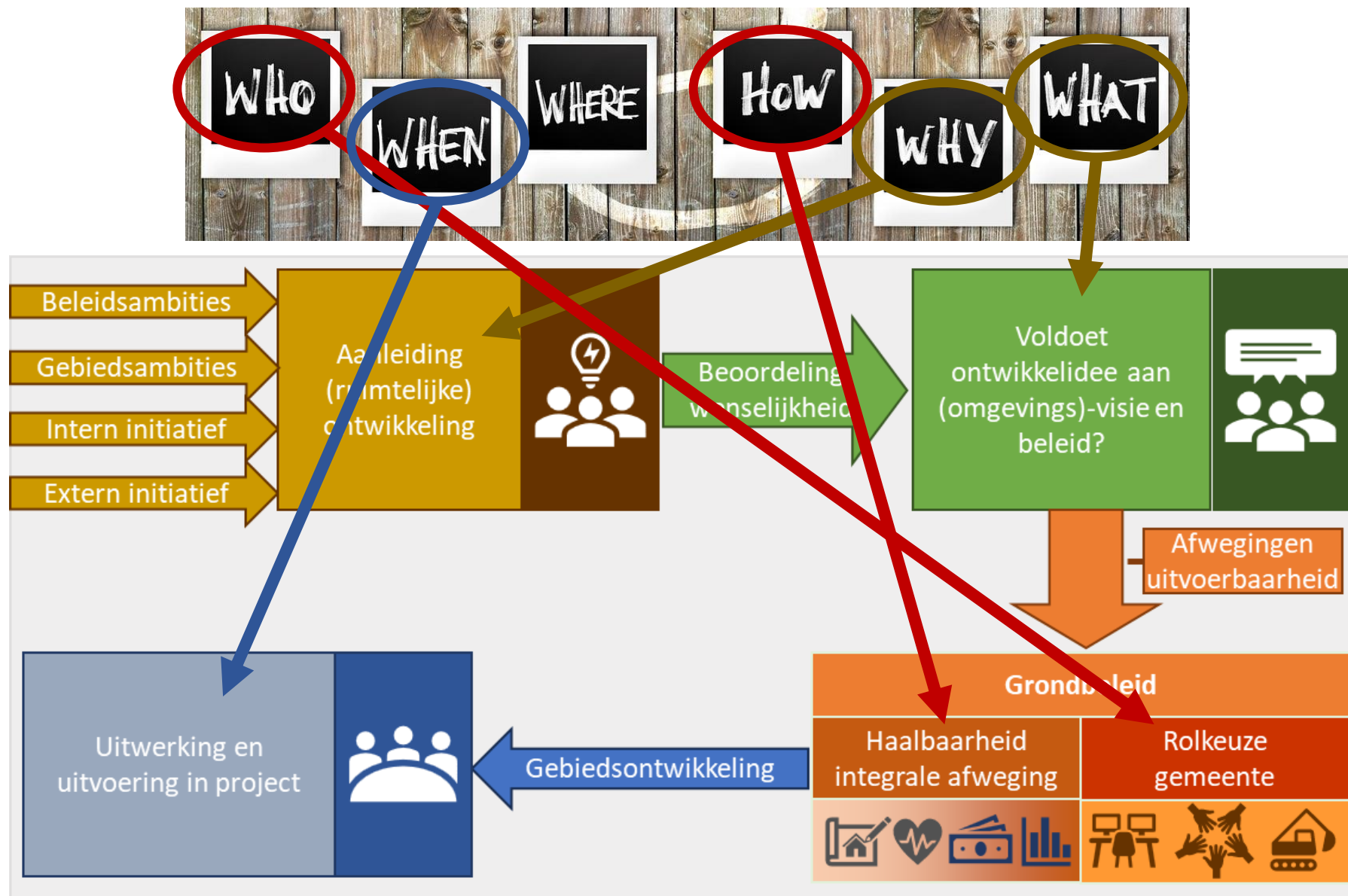
Samenwerkingsstrategie  
*Rol grondontwikkeling & welke  
uitgiftestrategie?*



Wie mag bouwen/ontwikkelen?



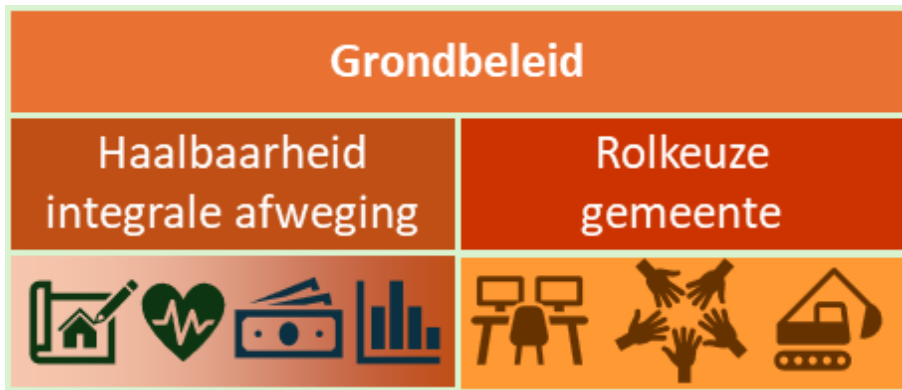
# Maatschappelijk grondbeleid



# Afweging 1 in maatschappelijk grondbeleid



How



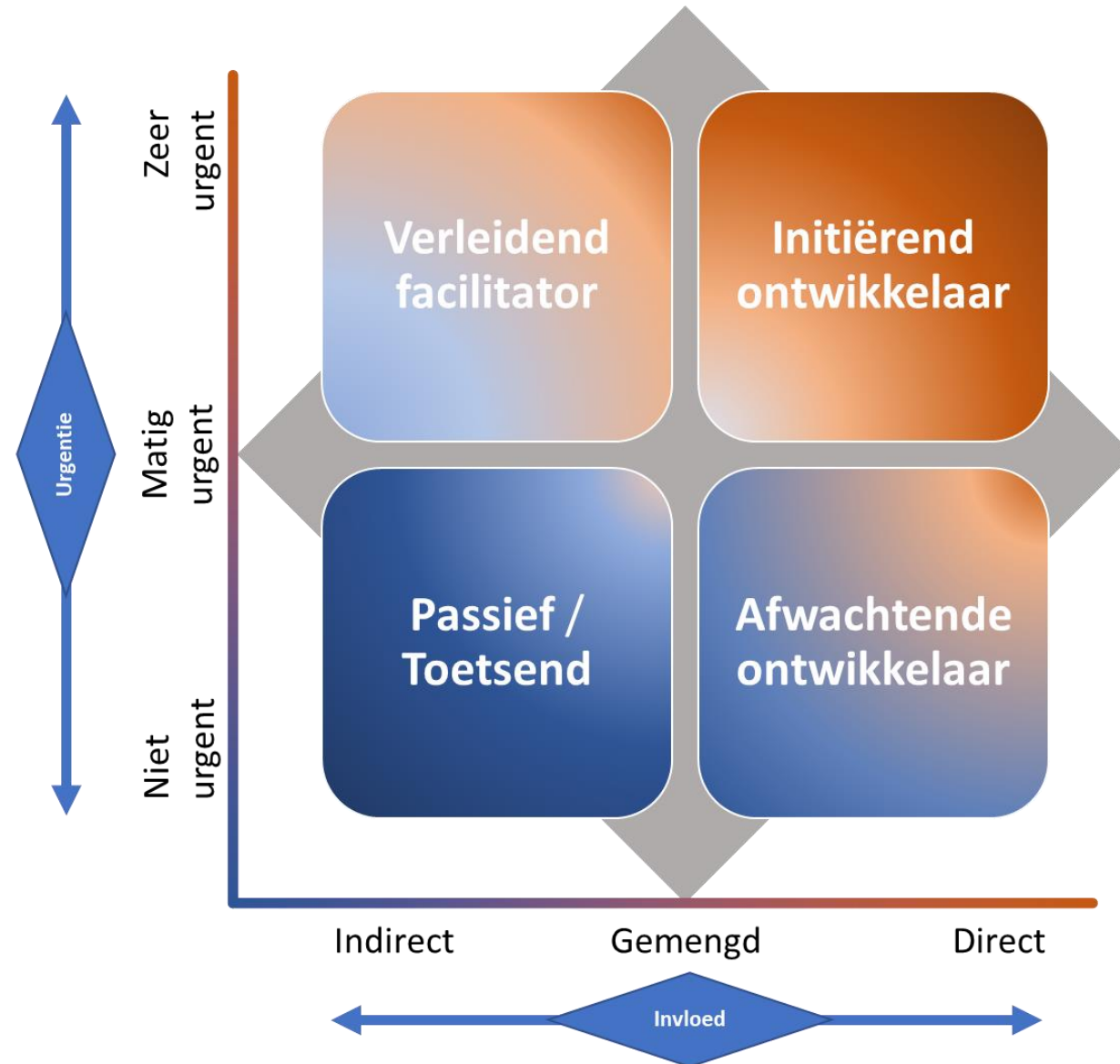
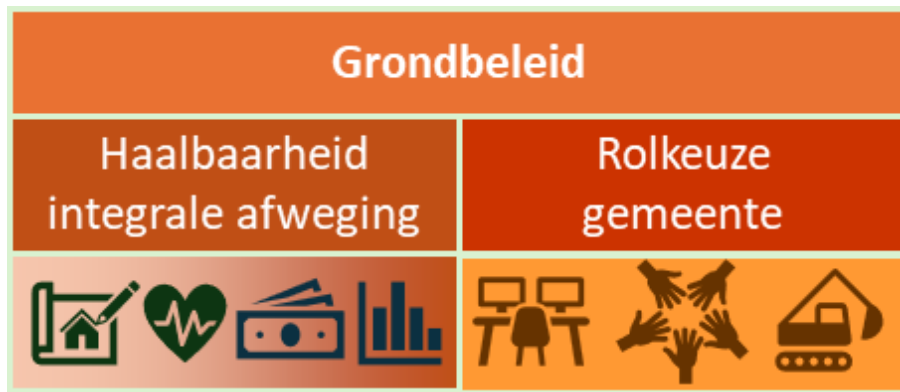
Bredere en langere financiële businesscase

Drie richtinggevende financiële kaders

Optimaliseren & prioriteren in ambities



# Afweging 2 in maatschappelijk grondbeleid



# Instrumenten rollen maatschappelijk grondbeleid



Verleidend  
facilitator

- **Verbinden van partijen**
- **Maken/faciliteren planvisies en ontwikkelstrategieën**
- **Voorkeursrecht/onteigening en ABC transactie**
- **Gemeente zorgt voor essentiële publieke voorzieningen**
- Planologisch instrumentarium omgevingsplan
- (Afzien) van kostenverhaal

- Eigen bezit inzetten
- Verwerven van locaties
- Voorkeursrecht
- Onteigening
- Gronduitgiftestrategie
- Samenwerking met bouwclaim
- Samenwerking met joint venture
- Samenwerking via concessiemodel

Initiërend  
ontwikkelaar

Passief /  
Toetsend

- Planologisch instrumentarium omgevingsplan maximaal
- Toetsen van initiatieven
- (Maximaal) kostenverhaal

- Idem als bij “initiërend ontwikkelaar” maar alleen indien:
  - Goed maatschappelijke EN positief financieel resultaat (winst)
  - Bij voldoende capaciteit en middelen voor de uitvoering

Afwachtende  
ontwikkelaar



## **Stelling: Prominente keuze voor een van de klassieke grondbeleid rollen als in het verleden werkt niet meer, want:**

- We hebben de (financiële) middelen en capaciteit niet voor een zeer actief grondbeleid
- Faciliterend grondbeleid zorgt te vaak ervoor dat we onze ambities niet gerealiseerd krijgen
- Zo'n prominente keuze leidt af van het belangrijkste doel van grondbeleid: via ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan maatschappelijke ambities van de gemeente

## **Het maatschappelijk grondbeleid zorgt voor:**

1. De inzet van een mix van allerlei rollen en instrumenten die past bij de mogelijkheden van de gemeente
2. De waarom-vraag van een ontwikkeling als het primaire uitgangspunt
3. De Financiële winst van de gebiedsontwikkeling is NIET het belangrijkste doel
4. Wel voldoen aan wetgeving staatssteun en Wet Markt & Overheid voor commerciële partijen en BBV



## Doel 1: We geven inzicht in de haalbaarheid van een ontwikkeling

- Niemand is van integraliteit: dat maakt keuzes maken in en tussen projecten lastig; maatschappelijk grondbeleid is juist wel een basis voor de onafhankelijke integrale beoordeling
  - Stappen van de beoordeling haalbaarheid:
    - *Bepaal hoe belangrijk de maatschappelijk meerwaarde is (urgentie)*
    - *Bepaal het eventueel taakstellend kader voor de ontwikkeling*
    - *Bepaal het optimaal integraal resultaat voor de ontwikkeling*

## Doel 2: Met strategische inzet van grondinstrumenten uitvoering geven aan realisatie maatschappelijke ambities

- Maak in de rol voor de gemeente onderscheid in regie en grondproductie
- Instrumenten versterken voor het verleiden/stimuleren van andere partijen naast actieve rol om doelen te bereiken
  - zoek pro-actief samenwerking met ontwikkelende partners op



## Belangrijke uitgangspunten voor de uitvoering:

Randvoorwaarde 1: gemeente moet bereid zijn te investeren in ruimtelijke ontwikkelingen (en om risico's te nemen)

Randvoorwaarde 2: ambtelijke kennis en capaciteit moet passen of passend gemaakt worden

- Afwegingen in grondbeleid (rolkeuze & haalbaarheid) op verschillende abstractieniveaus maken:
  - *Bij toekomstvisies (omgevingsvisie, beleidsvisies, strategische visie)*
  - *Bij gebiedsvisies, wijkontwikkelingsplannen en meerjarige prestatieafspraken*
    - *Bij (plannen over) ontwikkellocaties*
- Focus met inzet van (beperkte) geld en capaciteit op belangrijkste doelen; dus prioritering van ontwikkelingen noodzakelijk op basis van urgentie/belang
- Blijf daarom telkens bij alle afwegingen (haalbaarheid - rol) schakelen tussen project- en portefeuillebelang  
*(concreet: bijvoorbeeld ook bij afweging over verwerving)*

# Modernisering grondbeleid vanuit BZK

(uit kamerbrief voorstel 19-06-2023 en voortgangsrapportage tweede kamer 03-04-2024)



## Drie belangrijkste oorzaken te trage gebiedsontwikkeling:

- Verdeling van grondbezit en hoeveelheid betrokken partijen
- Tekort aan kennis, kunde en capaciteit
- Financiële armslag

## Drie belangrijkste oorzaken te dure gebiedsontwikkeling:

- De werking van de grondmarkt
- Het publiek en privaat tekort
- De relatie tussen gebiedsontwikkeling en de verdeling van waardeverandering

### Aangrijpingspunt

### Voorstellen

## I. Verhogen beschikbaarheid van grond en versnellen van gebiedsontwikkeling

### Grond en grondinstrumenten beter koppelen aan ruimtelijke visie

- 1) Bundelen van kennis en capaciteit (kennisnetwerken, opleidingen)
- 2) Experts grondzaken toevoegen aan Expertteam Woningbouw

### Voorkeursrecht

- 1) Voorkeursrecht meer en eerder inzetten (verlengen termijnen)
- 2) Financiële arrangementen voor het (gezamenlijk met medeoverheden) verwerven van grond t.b.v. woningbouw

### Onteigenen

- 1) Onteigeningsprocedure tegelijk met onderhandelingen starten
- 2) Belemmeringen in het BBV dan wel via financiële arrangementen wegnemen

### Overig

- 1) Verlengen termijn waarvoor corporaties grondposities mogen aanhouden
- 2) Actievere houding Rijk (investeringscoalitie, ontwikkelbedrijf, rijksvastgoed)

## II. Beter dekken of verhalen van publieke kosten

### Kostenverhaal

- 1) Duidelijkheid bieden over de kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkelingen
- 2) Verkenning vaste, vooraf vastgestelde bijdragen
- 3) Model nota bovenwijkse voorzieningen/nota grondbeleid ontwikkelen

### Taxaties

- 1) Nieuwe afspraken over taxaties bij gebiedsontwikkeling

### Waardering

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

## III. Waardeverandering van grond beter benutten voor publieke doelen

### Belastinginterventies/fundamenteel

- 1) Verbeteren baatbelasting
- 2) Verkennen heffing ter voorkoming speculatieve grondhandel

# Modernisering grondbeleid vanuit BZK

(uit kamerbrief voorstel 19-06-2023 en voortgangsrapportage tweede kamer 03-04-2024)



## Gestart

## Afgerond

### Spoor I Verhogen van de beschikbaarheid van grond en versnellen van gebiedsontwikkeling

Stimuleren **kennisontwikkeling** bundeling van **kennis en capaciteit** langs vier actielijnen.

Q4  
2024

Onderzoeken welke **belemmeringen woningcorporaties** ervaren bij het innemen van grondposities.

Q3  
2024

Actievere **Rijksbetrokkenheid** bij **gebiedsontwikkeling** via maatwerkafspraken in specifieke gebieden.

Q3  
2024

Onderzoeken van een bredere samenwerking en **financiering** van **gebiedsontwikkeling** in NOVEX gebieden.

Q3  
2024

Onderzoeken mogelijkheid en wenselijkheid bieden van meer flexibiliteit in **termijnen** toepassing **voorkeursrecht**.

Q4  
2024

Onderzoeken van het ontwikkelen van **voorkeursrecht** voor **agrarische gronden**.

Toevoegen **expertise grondzaken** aan expertteam Woningbouw.

Verlengen **termijn** dat **woningcorporaties** grond mogen aanhouden naar 10 jaar.

**Stimulering gebiedsontwikkeling** via Gebiedsbudget, SBI en WBI.

**Onteigening in Omgevingswet**, kenniscentrum voor overheden ingericht.

### Spoor II Beter dekken of verhalen van publieke kosten

Vergroten voorspelbaarheid **kostenverhaal**: onderzoek naar anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen.

Q4  
2024

Verkennen van alternatieve grondslagen voor de **inbrengwaarde van grond** in gebiedsontwikkelingen.

Q3  
2024

Ontwikkelen van gezamenlijke **richtlijn voor taxaties** in gebiedsontwikkelingen.

Q3  
2024

In overeenstemming brengen van **plankosten** met ervaringen uit de huidige praktijk.

Q2  
2024

### Spoor III Waardeverandering van grond beter benutten voor publieke doelen

Uitvoeren onderzoek naar verbetering van de **baatbelasting**.

Q3  
2024

Verkennen heffing ter voorkoming van **dubieuze grondhandel**.

Q2  
2024



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties



**Vragen nu?**

**Of vragen later? Neem gerust contact op**