

05-04-2024

Vissen in de vijver van de grondpolitiek

Friso de Zeeuw ontleedt vier voorstellen van minister Hugo de Jonge om het grondbeleid te moderniseren.

[Friso de Zeeuw](#)

We moeten het weer eens over het grondbeleid hebben, nu minister Hugo de Jonge een [Voortgangsreportage Modernisering grondbeleid](#) heeft uitgebracht. Het is een breedsprakig stuk, dus echt Hugo. Ik ga mij hier beperken tot een viertal voorstellen. Twee quick-wins, een stuk bezigheidstherapie en een nieuw concept dat verdere uitwerking vergt.

Het eerste voorstel geldt een aanpassing van de zogenaamde ‘inbrengwaarde’ van private gronden in het kader van het kostenverhaal. De private ontwikkelaar moet de publieke voorzieningen betalen die zijn plan met zich meebrengt: infrastructuur, groen, water en andere voorzieningen. Hij mag echter het bedrag waarvoor hij de grond kocht (de ‘inbrengwaarde’) in mindering brengen, na taxatie. Sommige ontwikkelaars kopen te duur in van handelaren en dan hoeft die ontwikkelaar minder aan de gemeente af te dragen. De belastingbetaler draait dan op voor de resterende kosten van de publieke voorzieningen.

De vraag luidt dan ook hoe we van deze premie op speculatie afkomen. Dat kan door de waardebepaling voor de inbreng voortaan te enten op het huidig gebruik (minimaal) en de residuele grondwaarde van het in voorbereiding zijnde plan (maximaal). Dit idee, of een variant daarop, kan bogen op brede steun in de publieke en private vakwereld.

Er zijn nu onderzoeken gedaan door drie bureaus, waaronder [Brink](#). Het zal wel eind dit jaar worden voordat de minister (wie dat dan ook wezen mag) met een voorstel voor een wijziging van het Omgevingsbesluit (8.17) naar het parlement komt. Een vrij slome gang van zaken, maar er zit enige voortgang in.

Het was onbegrijpelijk dat de minister het maatschappelijk urgente thema ‘kavelknippen’ niet agendeerde in zijn in nota Modernisering grondbeleid.

Het tweede item heeft betrekking op de perfide praktijk van het [‘kavelknippen’](#).

Dubieuze firma's kopen stukken landbouwgrond op en gokken op een bestemmingsverandering in de toekomst. En daarmee op de waardensprong. De handelaar knipt zijn bezit in tientallen minikavels, om die vervolgens door te verkopen aan naïeve particulieren, met het zicht op een financiële klapper. Als het tot een daadwerkelijke gebiedsontwikkeling komt, wordt de grondverwerving lastig, tijdrovend en duur. Aankoop (of onteigening) brengt enorme transactiekosten met zich mee.

Het was onbegrijpelijk dat de minister het maatschappelijk urgente thema ‘kavelknippen’ niet agendeerde in zijn in nota Modernisering grondbeleid. Nu staan er dan wel twee zinnnetjes achter in de vervolgrapportage, maar die verwijzen naar een vervolgbrief die ‘in ieder geval

voor de zomer' zal verschijnen. Het valt te hopen dat de Tweede Kamer hier geen genoeg mee neemt. De mogelijke maatregelen om aan deze misstand een eind maken, liggen voor het oprapen. Ik verwijs bijvoorbeeld naar de suggesties van grond-expert [Peter Overwater](#).

Niet aan beginnen, dus, gooit zand in de toch traag lopende planontwikkelings-machine

Het idee achter een planbatenheffing is dat de gemeente de waarde stijging van grond door wijzigingen van de bestemming afroemt en met de opbrengst daarvan onrendabele toppen van gebiedsontwikkelingen bekostigt. In tegenstelling tot de vorige twee items is een effectieve regeling van een planbatenheffing gecompliceerd.

De laatste poging dateert van 2020. Deloitte kwam tot de [conclusie](#) dat de heffing effectiviteit mist en met een enorme bureaucratie gepaard zal gaan. Niet aan beginnen, dus, gooit zand in de toch al traag lopende planontwikkelings-machine. De minister [volgde de conclusies](#) van het onderzoek.

Voor collega-professor Erwin van der Krabben is deze planbatenheffing echter het neusje van de zalm in de grondpolitieke visvijver. Hij droomt al van een opbrengst van [een miljard euro](#) per jaar. Leuk is de euforie bij linkse partijen toen PVV-er [Barry Madlener](#) in het Kamercommissie-debat onverwacht zei wel voor een onderzoek naar een planbatenheffing te voelen, om grondspeculatie tegen te gaan. We gaan het zien en wachten eerst het resultaat van de nieuwe onderzoeken af. Maar ik durf om een verknipt kavelletje te wedden dat een planbatenheffing er ook deze keer niet gaat komen.

Een mogelijke opbrengst gaat ook tegenvallen omdat de marge op grondwinsten door bestemmingswijziging daalt als gevolg van hogere kosten in de grondexploitatie en verminderde grondopbrengsten vanwege een groter aandeel 'betaalbare' woningen. Bovendien leidt de te wijzigen inbrengwaardebepaling (vorige item) al tot demping van prijzen van gronden die een 'rode bestemming' krijgen.

Bij een GIZ worden de noodzakelijke kosten voor gebiedsontwikkeling en transformatie betaald door de waarde stijging

Tot slot aandacht voor een vreemde eend in de grondpolitieke bijt. Een voorstel dat in het voortgangsbericht van minister nauwelijks wordt genoemd, maar wel ter sprake komt in het [Tussenrapport van de IBO Woningbouw en grond](#) (blz. 62). Het gaat om het idee van de Gebiedsinvesteringszone (GIZ). De GIZ is een instrument om de bekostiging van gebiedsontwikkeling te ondersteunen. Bij een GIZ worden de noodzakelijke kosten voor gebiedsontwikkeling en transformatie betaald door de waarde stijging: zowel vanuit bestaand vastgoed als door de realisatie van nieuwe functies.

Een GIZ is een democratisch instrument dat eigenaren van onroerende zaken binnen een afgebakend gebied in staat stelt om gedurende een gelimiteerde periode afspraken te maken over de realisatie van collectieve publieke voorzieningen.

Een stedelijk of regionaal investeringsfonds is een instrument om op het stedelijke of regionale niveau tot effectieve investeringsafspraken te komen tussen private en publieke belanghebbenden. Via het fonds wordt een zichtbare koppeling gelegd tussen bekostiging en

programma. Partijen geven via afstorting in het fonds inzicht aan elkaar over de bijdrage die zij doen. Omgekeerd wordt via het fonds zeker gesteld dat de bijdragen geoormerkt zijn en blijven voor de afgesproken doeleinden.

Het aardige van het GIZ-concept dat het niet alleen nieuw vastgoed laat meebetalen aan de kwaliteitssprong van de omgeving maar ook bestaand vastgoed. Naast buitenlandse voorbeelden geldt de ondertunneling van A2 in Maastricht als de Nederlandse casus bij uitstek waarin aanpak succesvol had kunnen zijn. Ten tweede is de aanpak gebiedsgericht en blijft geld binnen het gebied. En in derde plaats gaat het om een samenwerking en transparantie tussen publieke en marktpartijen. Dit alles onderscheidt het van een 'ordinaire' belastingheffing. Mijn advies: werk het idee van de GIZ uit.

Het is op zich niet slecht dat de grondbeleid weer op de politieke agenda staat. Het politieke debat moet onder meer gaan over de vraag hoe speculatieve uitwassen effectief en eenvoudig kunnen worden gestopt. Daarbij geldt deze wetmatigheid: hoe fundamenteler de aanpak, des geringer de kans van slagen.