

23 juni 2023

Het grondbeleid gaat beslist niet om

Er staan pragmatische voorstellen in de Kamerbrief van Hugo de Jonge over grondbeleid. Maar veel opvallender is wat er niet in staat.

[Friso de Zeeuw](#)

‘Minister doorbreekt taboe’ (FD) en ‘Grondbeleid moet om’ (NRC). Als we de koppen van de van kwaliteitskranten moeten geloven, zet minister Hugo de Jonge met de Kamerbrief [‘Modernisering van het grondbeleid’](#) de revolutie in gang. Knappe framing, maar de vlag dekt de lading volstrekt niet.

Beter gebruik van het bestaande instrumentarium en hier en daar een beetje oprekken. Alleen dat deel van de nota komt behoorlijk uit de verf en bevat verschillende pragmatische voorstellen. Het gaat dan om vroegtijdige koppeling van ruimtelijk beleid aan grondbeleid. Betere en tijdige voorzienbaarheid van kosten en opbrengsten, waarmee het kostenverhaal aan duidelijkheid wint. De Kamerbrief bepleit ook voortvarende inzet van het voorkeursrecht en de onteigening. Evenals het versterken en bundelen van expertise op het terrein van het grondbeleid. En ook de verlenging van de termijn waarvoor woningcorporaties grondposities mogen aanhouden (van 5 naar 10 jaar) staat genoteerd.

Een kritische noot geldt de hulp die Hugo met de Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan gemeenten wil bieden bij de uitvoering van het grondbeleid. Het RVB heeft daarvoor simpelweg de competenties niet in huis. Het is amper in staat zijn huidige taken naar behoren uit te voeren. Voorlopig niet aan beginnen, dus.

Uitvoering van de voorstellen in ‘Modernisering van het grondbeleid’ ligt grotendeels in handen van gemeenten (en provincies). Die zullen tegen Hugo zeggen: ‘Fijn al die tips en aanmoedigingen, maar leg je er ook geld bij?’ Dat gebeurt nauwelijks.

De vraag luidt hoe we van deze premie op speculatie afkomen

Als de minister echt zelf - als medewetgever - moet uitrukken om twee echte knelpunten in het grondbeleid aan te pakken, schiet de Kamerbrief beschamend tekort.

Het eerste geldt 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 mee brengt: infrastructuur, groen, water en andere voorzieningen. Hij mag echter het bedrag waarvoor hij de grond kocht (‘inbrengwaarde’) in mindering brengen. Als deze ontwikkelaar de grond heel duur heeft ingekocht, hoeft hij dus minder aan de gemeente te betalen. De belastingbetaler draait dan voor de resterende kosten van de publieke voorzieningen op.

De vraag luidt dan ook hoe we van deze premie op speculatie afkomen. Dat kan door de waardebeoordeling voor de inbreng voortaan te enten op het huidige gebruik (minimaal) en de residuele waarde in het in voorbereiding zijnde plan (maximaal). Dit idee - of een variant daarop - kan bogen op brede steun in de vakwereld, van [prof. Erwin van der Krabben](#) tot [ondergetekende](#); dan heb je het hele spectrum wel te pakken.

Je zou verwachten dat de minister nu met een uitwerking van dat voorstel komt, maar dat gebeurt niet. Een 'verkenning' komt pas medio 2024. Dat betekent dat wijziging van het Omgevingsbesluit (art. 8.17) op zijn vroegst in 2025 of anders in 2026 in werking kan treden. Een slakkengang van een minister die iedereen voortdurend zit op te jatten om tempo te maken.

Het tweede item heeft betrekking op de perverse 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 op, om die vervolgens te 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 is verbijsterend dat het thema 'kavelknippen' niet geagendeerd wordt

Onlangs organiseerde de Tweede Kamercommissie een expertmeeting over deze materie. Vertegenwoordigers van (onder meer) de notarissen en het Kadaster deden suggesties om de kavelknipperij de pas af te snijden. Het is verbijsterend dat het thema 'kavelknippen' niet in de nota Modernisering grondbeleid geagendeerd wordt; laat staan dat we voorstellen aantreffen om aan deze perfide praktijk een einde te maken.

Tot slot moeten we het hebben over de grondpolitieke kroonjuwelen van links. Dat zijn: aantasting van het zelfrealisatiebeginsel, de bouwplicht en de planbatenheffing. In zijn nota voert Hugo de eerste twee items bijna terloops af. Daar zal de linkerzijde van de Tweede kamer geen genoegen meenemen. Die gaat de minister bij motie vragen om 'nader onderzoek'.

Daarmee komen we toe aan het verplichte onderdeel van elke Nota grondbeleid: de politieke bezigheidstherapie. Dat behelst 'onderzoek' naar de haalbaarheid van een paar grondpolitieke stokpaardjes. Dat gaat deze keer in ieder geval gebeuren voor de mogelijke invoering van een planbatenheffing en de reanimatie van de schijn-dode baatbelasting. Daarmee zet ook deze nota de traditie voort van de [langlopende toneelvoorstelling](#).

Laten we onze aandacht richten op de andere aspecten, want die zijn aanmerkelijk relevanter voor gebiedsontwikkeling.