

Datum

19 november 2024

Onderwerp

VNG-inbreng debat woningbouwopgave en koopsector 21 november

Geachte woordvoerders wonen,

U heeft donderdag het debat woningbouwopgave en koopsector. De VNG en de VvG (Vereniging van Grondbedrijven) willen u namens gemeenten informeren over onze reactie op agendapunt 11: het IBO Woningbouw en grond.

In de bijlage treft u onze reactie aan op tien punten. In feite hebben wij hieronder maar twee verzoeken ten behoeve van het debat. Samenvattend vinden wij het een uitstekende analyse met voorstellen. Het geeft een goed overzicht van knelpunten en maatregelen, waarmee de grond- en woningmarkt nu bij alle departementen inzichtelijk is.

- Wij roepen u op om de uitwerking van de genoemde maatregelen en de systeemverandering in het grondbeleid te steunen om de ruimtelijke opgaven, waaronder de woningbouw, waar te kunnen maken.

Eerst grondbeleid, dan pas aanwijzen locaties

Het rijk maakt met de Nota Ruimte stappen in het aanwijzen van nieuwe grootschalige woningbouwlocaties. Het is van het grootste belang dat eerst het grondbeleid wordt verbeterd en dat daarna pas locaties worden aangewezen. De VINEX-tijd, wat inmiddels wél als een succesverhaal wordt beoordeeld, heeft duidelijk geleerd dat een andere volgorde juist leidt tot grote prijsopdrijving van grond. Voorkeursrecht, de omgang met zelfrealisatie en grondwaarde naar huidig gebruik zijn zaken, die eerst moeten worden geregeld. Maak daarom haast met het aanpassen van het grondbeleid.

Inbrengwaarde, planbatenheffing en grondfaciliteit: ja!

Belangrijkste conclusie is volgens de VNG dat de waardestijging op grond, die optreedt door het wijzigen van de bestemming, nu weglekt. Om voldoende financiën te hebben om te kunnen bouwen is het noodzakelijk om voor de grond minder te betalen aan de oorspronkelijke grondeigenaar. Zolang de waardesprong terecht komt bij de oorspronkelijke eigenaar en tussenhandelaren, wordt dit geld niet gebruikt voor de gebiedsontwikkeling en daarmee het dekken van publieke kosten.

- De VNG pleit voor het verbeteren van het kostenverhaal (inbrengwaarde) en het invoeren van instrumenten (zoals planbatenheffing) die leiden tot een daling van (speculatieve) grondprijzen.