



Verkenning inrichting rijksgrondfaciliteit voor gemeenten – output rondetafelsessies

Gemeenten ondersteunen in een actiever grondbeleid

Definitief, 10 april 2025



Inhoudsopgave

01 Introductie	3
02 Doelstelling en uitgangspunten rijksgrondfaciliteit	5
03 Verkenning aan de hand van vijf thema's	7
04 Keuzematrix	28
05 Voorgestelde uitwerking	30
06 Vervolgstappen	34
Bijlagen	36



01

Introductie



01 | Introductie

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) verkent de uitwerking van een rijksgrond-faciliteit als instrument waarmee gemeenten die een actiever grondbeleid willen voeren worden ondersteund

Situatie

- Het Ministerie van VRO heeft de doelstelling geformuleerd om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren.
- Uit onderzoek van Deloitte¹ blijkt dat gemeenten sinds (min of meer) 2013 in de praktijk een meer faciliterend grondbeleid zijn gaan voeren. Hiervan is een geactualiseerde weergave opgenomen in [Bijlage 1](#).
- Daarnaast bleek in een parallel uitgevoerd onderzoek² door Deloitte dat actief grondbeleid historisch gezien een significante bijdrage heeft geleverd aan het realiseren van woningen.
- Echter, veel gemeenten ervaren sinds de crisisjaren 2009-2013 drempels om actief of actiever grondbeleid te voeren, voornamelijk door de risico's die gepaard gaan met de exploitatie van gronden.

Aanleiding

- Middels het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Woningbouw en Grond (IBO) zijn bestaande en potentiële nieuwe instrumenten in kaart gebracht, die kunnen bijdragen aan een goed functionerende aanbodkant van de woningmarkt.
- In het IBO zijn beleidsvoorstellen³ gedaan ter verbetering van het woningbouw- en grondbeleid. Eén van de beleidsvoorstellen betreft de oprichting van een rijksgrondfaciliteit.
- Het Ministerie van VRO verkent momenteel hoe het Rijk actiever kan deelnemen aan gebiedsontwikkelingen, zoals omschreven in het regeerakkoord. De implementatie van een rijksgrondfaciliteit kan als katalysator dienen voor gemeenten om actief grondbeleid te voeren.

Vraagstelling

- Het Ministerie van VRO wil de uitwerking (werking en spelregels) van een rijksgrondfaciliteit als instrument verder verkennen, met als doel een besluit om de rijksgrondfaciliteit toe te voegen aan het instrumentarium van het Ministerie.
- Het Ministerie van VRO heeft, met externe ondersteuning van Deloitte, een verkenning uitgevoerd naar hoe de rijksgrondfaciliteit als mogelijk instrument kan worden uitgewerkt.
- De gehanteerde aanpak bestond uit individuele gesprekken met beleidsmedewerkers van verschillende departementen en twee rondetafelsessies met aanwezigheid van vakspecialisten, waarin aan de hand van vijf terugkerende thema's een eerste verkenning is uitgevoerd.

¹ Grond voor transities: Verkenning grondbeleid ten behoeve van landbouw, energie en wonen (2021)

² Deelonderzoek: Actief grondbeleid en woningbouwproductie (2021)

³ Op grond kun je bouwen: IBO woningbouw en grond (2024)



02

Doelstelling en uitgangspunten rijksgrondfaciliteit



2. Doelstelling en uitgangspunten rijksgrondfaciliteit

Het Ministerie van VRO heeft met externe ondersteuning een verkenning uitgevoerd naar de inrichting van een rijksgrondfaciliteit zoals voorgesteld in het IBO rapport

Omschrijving IBO variant

- In het IBO is een omschrijving gegeven van de doelstelling en de belangrijkste uitgangspunten van de grondfaciliteit:

*"Om het ontwikkel- en realisatieproces in plangebieden voor woningbouw te versnellen door middel van **grondverwerving door de gemeente** (eventueel via het vestigen van een voorkeursrecht), komt er een rijksgrondfaciliteit die 50% van de investering in grondposities financiert, met als voorwaarde dat 50% van de verkoopopbrengsten, na herbestemming en na evenredige aftrek van gemaakte transactiekosten, weer afgedragen worden aan het Rijk. Het Rijk deelt dus voor 50% in het verlies of de winst op de verkoop."*

Nader geformuleerde uitgangspunten op basis van deze verkenning

- De rijksgrondfaciliteit is primair bedoeld om gronden te verwerven die **bestemd** worden voor **woningbouwprogramma's**, inclusief bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- De rijksgrondfaciliteit is...
 - **niet bedoeld** voor het **dekken van op voorhand bekende financiële tekorten** in een grondexploitatie.
 - **wel bedoeld** voor het **delen in de risico's** die gepaard gaan met grondaankopen voor een gebiedsontwikkeling in de initiatieffase, waarbij nog onduidelijk is of er een financieel tekort gaat ontstaan. NB: indien na verloop van tijd een tekort ontstaat of naar voren komt, dan dient voor de afdekking van dat tekort eerst naar andere instrumenten te worden gekeken.
- De definitie van deze 'initiatieffase' waar het instrument voor wordt ingericht is cruciaal voor de verdere uitwerking van de rijksgrondfaciliteit, zie hiervoor ook [pagina 11](#) en [Bijlage 2](#).



03

Verkenning aan de hand van vijf thema's



03 | Verkenning aan de hand van vijf thema's

Middels enkele interviews en twee rondetafelsessies is de mogelijke uitwerking van de rijksgrondfaciliteit verkend aan de hand van vijf thema's

Gehanteerde aanpak

- Voor de verkenning zijn beleidsambtenaren van verschillende ministeriële departementen gesproken. Vervolgens zijn twee rondetafelsessies gehouden met aanwezigheid van zowel specialisten binnen het Rijk, gemeenten, BNG Bank en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn verschillende perspectieven opgehaald aan de hand van vijf thema's:
 - 1) Criteria om in aanmerking te komen voor de rijksgrondfaciliteit
 - 2) Aard van de financiële bijdrage
 - 3) Spelregels voor waardering en eindafrekening
 - 4) Betrokkenheid en sturing van het Rijk
 - 5) Organisatorische kant en effectiviteit
- De eerste rondetafelsessie richtte zich op de (algemene) werking van de rijksgrondfaciliteit aan de hand van de vijf thema's. De uitkomsten hiervan zijn op hoofdlijnen geschetst en tijdens de tweede rondetafelsessie besproken aan de hand van vier concrete casussen (gebiedsontwikkelingen).
- Bij beide rondetafelsessies waren specialisten van verschillende ministeries en gemeenten aanwezig. Een volledig overzicht van de geïnterviewden en de aanwezigen bij de rondetafelsessies is opgenomen in [Bijlage 4](#).
- In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de interviews en rondetafelsessies per thema uiteengezet. Voor elk onderdeel is gekeken naar de voor- en nadelen die zijn besproken. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de keuzematrix die in het volgende hoofdstuk wordt gepresenteerd.



03

Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen voor de
rijksgrondfaciliteit en te prioriteren



03 | Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren (1/6)

Er zijn negen mogelijke criteria naar voren gekomen voor gemeenten en projecten om in aanmerking te komen voor de rijksgrondfaciliteit, die van voor- en nadelen zijn voorzien

Introductie en uitgangspunten

- Binnen dit thema is verkend voor welke gemeenten de rijksgrondfaciliteit mogelijk een geschikt instrument kan zijn en over welke kenmerken gemeenten en/of projecten moeten beschikken om in aanmerking te komen. Deze kenmerken kunnen tevens worden gebruikt om gemeenten en/of projecten te prioriteren.
- Voor de inrichting van de rijksgrondfaciliteit als instrument wordt (op basis van genoemde bedragen) een gemaximeerd budget van ca. €390 mln. beschikbaar gesteld door het Ministerie van VRO, voor de periode 2026 tot 2029. Daarom is voorgesteld om criteria te hanteren waarmee een prioritering kan worden aangebracht in de selectie van projecten.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn negen criteria naar voren gekomen en besproken welke mogelijk relevant worden geacht. Hierna volgt een beknopte uiteenzetting van de voor- en nadelen die per criterium zijn besproken.
- **Uitgangspunt:** De rijksgrondfaciliteit dient een brede regeling te zijn voor alle gemeenten, waarbij geen uitsluiting op voorhand plaatsvindt. Tegelijkertijd dient een stapeling van criteria te worden vermeden om te voorkomen dat er geen beroep wordt gedaan op het instrument.

Criteria	
	Fase van het project
	Financiële positie gemeente
	Relatieve woningbouwopgave
	Aandeel grondeigendom
	Locatie (regio's)
	Omvang van de ontwikkeling
	Woningbouwprogramma van het project
	Aantoonbaar resultaat binnen termijn
	Aantoonbaar belang grondaankoop



03 | Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren (3/6)

Mogelijke gemeentekennmerken die als criterium kunnen dienen zijn de financiële positie van de gemeente en de relatieve woningbouwopgave c.q. het statistisch woningtekort

Criterium 2: Financiële positie gemeente

- Het criterium richt zich op gemeenten die financieel kwetsbaar zijn. Dit zorgt ervoor dat gemeenten met de grootste uitdagingen bij het financieren van de aankoop van gronden de noodzakelijke ondersteuning ontvangen. Dit geldt met name voor gemeenten waar relatief veel woningen moeten worden gebouwd, maar waar de beschikbare middelen beperkt zijn.
- **Voordeel:** Door prioriteit te geven aan deze gemeenten, komen de financiële middelen bij de gemeenten die deze het hardste nodig hebben. Projecten die zonder hulp van het Rijk waarschijnlijk niet gerealiseerd zouden worden, krijgen zo de kans om toch te worden uitgevoerd.
- **Nadeel:** Gemeenten met een kwetsbare financiële positie worden 'beloond'. Dit kan leiden tot situaties waarin gemeenten met een lage weerstandscapaciteit moeilijk financiële tegenvallers kunnen opvangen, waardoor gemeenten en het Rijk betrokken raken bij projecten met een mogelijk te hoog risicoprofiel voor de gemeente.

Criterium 3: Relatieve woningbouwopgave

- Het ondersteunen van gemeenten waar de druk op de woningmarkt het hoogst is, hetgeen betekent dat de focus ligt op gebieden met een relatief grote woningbouwopgave in verhouding tot het huidige woningaanbod.
- **Voordeel:** Beperkte beschikbare middelen worden zo effectief mogelijk ingezet. Gemeenten die het meest urgent behoefte hebben aan nieuwbouw, ontvangen de nodige ondersteuning.
- **Nadeel:** Gemeenten die graag actiever grondbeleid willen voeren en toekomstgericht willen plannen, maar momenteel niet de meest acute woningbouwopgave hebben, vallen mogelijk buiten dit criterium. Dit kan leiden tot een gebrek aan ondersteuning voor gemeenten die weliswaar niet de meest acute druk op de woningmarkt ervaren, maar toch stappen willen zetten in het voeren van actiever grondbeleid.



03 | Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren (4/6)

Een mogelijk projectcriterium is een minimum of maximum percentage grondeigendom in het project; een ander mogelijk criterium is een focus op bepaalde regio's of focusgebieden

Criterion 4: Aandeel grondeigendom

- Het aandeel grondeigendom van de gemeente in een gebiedsontwikkeling kan als criterium (c.q. minimum of maximum) worden gebruikt om de effectiviteit van rijksmiddelen te vergroten. Gemeenten die al een aanzienlijk deel (genoemd werd 30% tot 40%) van de gronden in bezit hebben, kunnen meer invloed uitoefenen op de toekomstige ontwikkeling van het gebied.
- **Voordeel:** De kans op een succesvolle ontwikkeling neemt toe en maakt deelname door het Rijk minder risicovol, omdat er minder investeringsvolume vanuit het Rijk benodigd is om de ontwikkeling op gang te helpen. De gemeente is namelijk al gestart met het aankopen van gronden.
- **Nadeel:** Het gebruik van dit criterium is zeer lastig uitvoerbaar, omdat het sterk situationeel afhankelijk en theoretisch is. Het houdt geen rekening met de specifieke context van een gebiedsontwikkeling.
- **Nadeel:** Het risico bestaat dat eindeloze discussies worden gevoerd over het bepalen van de grenzen van een plangebied om het aandeel grondeigendom te herleiden tot een percentage.

Criterion 5: Locatie (regio's)

- Vanuit het perspectief van het Rijk kan met dit criterium gestuurd kunnen worden op nationale prioriteiten en nationale ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld grootschalige woningbouwprojecten en de woondeals (die overigens inmiddels landsdekkend zijn).
- **Voordeel:** Door te sturen op locatie gerelateerde aspecten kan prioriteit worden geboden aan gebiedsontwikkelingen op locaties waar woningbouw het meest urgent is en de legitimiteit voor het Rijk van de inzet van dit instrument vergroten.
- **Nadeel:** Dit criterium sluit op voorhand gemeenten uit, wat niet aansluit bij de uitgangspunten van de rijksgrondfaciliteit en niet past binnen de huidige politieke wens om geen regio prioriteit te geven boven een andere regio.



03 | Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren (5/6)

Gekozen zou kunnen worden voor projecten van minimale omvang en/of met een bepaalde programmatische verdeling, bijvoorbeeld een minimumpercentage betaalbare woningen

Criterion 6: Omvang van de ontwikkeling

- Door een minimale omvang in het aantal woningen binnen de gebiedsontwikkeling als voorwaarde te stellen, kan de maatschappelijke impact worden vergroot.
- **Voordeel:**
 - Inzet op grote ontwikkelingen, is effectiever, want je zet middelen in op projecten met grote impact.
 - Inzet op grote ontwikkelingen is efficiënter, aangezien de uitvoeringskosten, zowel bij Rijk, als bij gemeenten hierdoor fors lager zullen zijn.
- **Nadelen:**
 - Kleinschalige projecten die mogelijk regionaal zeer gewenst zijn, worden met dit criterium uitgesloten.

Criterion 7: Woningbouwprogramma van het project

- Door eisen te stellen aan het woningbouwprogramma is het mogelijk om gericht te sturen op de realisatie van (betaalbare) woningen.
- **Voordeel:** Vanuit het perspectief van het Rijk biedt dit de kans om invloed uit te oefenen op het aandeel betaalbare huurwoningen, waardoor nationale doelen sneller kunnen worden behaald.
- **Nadelen:**
 - Het beperkt gemeenten in hun vrijheid om zelf het programma van de ontwikkeling te bepalen, wat kan leiden tot stagnatie doordat te weinig flexibiliteit bestaat om het programma aan te passen aan veranderende omstandigheden.
 - De incentive voor gemeenten om een beroep te doen op de grondfaciliteit neemt mogelijk af.
 - Dit kan leiden tot een tekort in het project en daarmee het revolverende karakter mogelijk deels teniet doen.
 - Verhoogt de complexiteit in de monitoring van de criteria, wat extra administratieve lasten met zich mee kan brengen voor zowel de gemeenten als het Rijk.



03 | Thema 1: Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren (6/6)

Tot slot zou gekeken worden naar een criterium gericht op projecten die op korte termijn tot woningen leiden en een criterium gericht op een aantoonbaar belang van de voorgestelde grondaankoop

Criterion 8: Aantoonbaar resultaat binnen termijn

- Aantonen dat er binnen afzienbare termijn woningen zullen worden gerealiseerd bij deelname aan de rijksgrondfaciliteit.
- **Voordelen:**
 - Voorkomt dat gemeenten willekeurig koude of lauwe gronden aankopen. In plaats daarvan worden zij gestimuleerd om doelgericht grond aan te kopen met het idee om daar woningbouw te ontwikkelen. Dit bevordert een strategische benadering voor actieve grondverwerving en leidt tot een snellere realisatie van woningbouw.
 - Dit vergroot het politieke draagvlak voor het opzetten en in stand houden van een rijksgrondfaciliteit.
 - Rijksmiddelen staan relatief minder lang vast.
- **Nadelen:**
 - Een focus op kortetermijnresultaten kan ertoe leiden dat de deelname vooral gericht is op reeds lopende gebiedsontwikkelingen.
 - Handhaving van dit criterium is intensief en lastig uitvoerbaar en de vraag is welke consequenties worden verbonden aan het niet behalen van de termijn.

Criterion 9: Aantoonbaar belang grondaankoop

- Specificeren waarom de aankoop van deze specifieke gronden essentieel is voor de gebiedsontwikkeling.
- **Voordeel:** Vanuit het perspectief van het Rijk zorgt dit voor een onderbouwde aanvraag voor ondersteuning door de rijksgrondfaciliteit.
- **Nadelen:**
 - Dit kan leiden tot een beperkte blik van gemeenten op bredere kansen voor gebiedsontwikkeling, waarbij gemeenten zich uitsluitend richten op de aankoop van gronden die momenteel van acuut belang zijn.
 - Het is lastig om hierop een uniforme beoordeling te hanteren. Dit criterium vraagt om een subjectieve en situatieafhankelijke onderbouwing.
 - Uitvoeringskosten (zowel bij Rijk als gemeenten) kunnen stijgen, terwijl het specificeren van het belang van de grondaankoop geen significante rol zal spelen bij de toewijzing, aangezien het een zeer subjectieve argumentatie vraagt.
 - Dit is echter een aspect dat altijd dient te worden uitgevraagd en aangetoond en is daarom mogelijk niet onderscheidend als selectiecriterium.



03

Thema 2: Aard van de financiële bijdrage



03 | Thema 2: Aard van de financiële bijdrage (1/2)

Het tweede thema betreft de aard van de financiële bijdrage, waarbij het de uitdaging is het beoogde revolverende karakter tot uiting te laten komen in combinatie met het kasstelsel van de rijksoverheid

Introductie en uitgangspunten

- Onder dit thema is verkend wat de aard van de financiële bijdrage zou moeten zijn, zowel vanuit het perspectief van het Rijk als het perspectief van gemeenten.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn drie opties besproken. Hierna volgt een beknopte uiteenzetting van de belangrijkste bevindingen die per optie zijn besproken.
- Omdat het Rijk werkt met een kasstelsel zonder balans, kan de regeling mogelijk complex worden als in de toekomst inkomsten worden ontvangen of tekortkomingen in de grondexploitatie moeten worden bijgelegd. In dat geval is de regeling mogelijk niet comptabel.
- Directe leningverstrekking aan gemeenten wordt door het ministerie van Financiën als onwenselijk beschouwd. Dit komt omdat het aangaan van kredietovereenkomsten, die ook door financiële instellingen (zoals BNG Bank) kunnen worden verstrekt, niet goed aansluit bij de rol van de Rijksoverheid.

Optie 1

Directe lening vanuit het Rijk aan gemeenten

- Een directe lening tussen het Rijk en de gemeente zorgt voor een duidelijke één-op-één financiering, wat een relatief eenvoudige structuur biedt via een leningovereenkomst met voorwaarden.
- Gemeenten dienen de lening af te lossen, waardoor een revolverend karakter ontstaat. Dit sluit aan bij de gedachtegang van de grondfaciliteit, waarbij de opbrengsten in de grondexploitatie gelijk worden gedeeld tussen de gemeente en het Rijk.
- Deze optie brengt aanzienlijke administratieve lasten met zich mee, aangezien het Rijk verantwoordelijk is voor het beheer van dossiers en financiële (terug)betalingen, waar het beleidsdepartement en uitvoeringsorganisaties niet op zijn ingericht.
- Het algemene risico bestaat dat leningen niet volledig kunnen worden terugbetaald in het geval van verliezen bij een grondexploitatie. Bij directe leningverstrekking tussen het Rijk en gemeenten dient het Rijk rekening te houden met mogelijk toekomstige verliesvoorzieningen.



03 | Thema 2: Aard van de financiële bijdrage (2/2)

Om uit de sfeer van een directe lening aan gemeenten of een SPUK te blijven zou gekeken kunnen worden naar een uitvoeringsorganisatie of fondsbeheerder die de 'lening met risicodeling' verstrekt

Optie 2

Uitkering van een subsidie aan een externe uitvoeringsorganisatie en een lening aan gemeenten (met winst- en risicodeling) via een uitvoeringsorganisatie

- Deze optie is comptabel omdat subsidies via de rijksbegroting worden beheerd, in tegenstelling tot leningen.
- Het vermindert de uitvoeringslasten voor het Rijk, doordat een externe uitvoeringsorganisatie verantwoordelijk is voor de beoordeling van aanvragen, het beheer van (terug)betalingen en het leveren van capaciteit en kennis. Daarnaast hoeft het Rijk alleen toezicht te houden op de uitvoeringsorganisatie om ervoor te zorgen dat de regeling correct wordt uitgevoerd.
- Door een eenmalige subsidie aan de externe uitvoeringsorganisatie uit te keren, worden er geen kredietovereenkomsten met gemeenten aangegaan.
- Het beperkt de sturing op projectniveau, wat maatwerk lastiger maakt en vraagt om goede afspraken tussen het Rijk en de externe uitvoeringsorganisatie over de inrichting van governance en uitvoering.

Optie 3

Directe uitkering van een SPUK aan gemeenten met terugbetaling of vorderingsclausule

- Gemeenten ontvangen directe financiële ondersteuning zonder de last van directe aflossingen zoals bij een lening.
- Een SPUK is in principe niet ontworpen als een terugvorderbaar instrument, wat complicaties kan opleveren bij terugbetalingen of vorderingsclausules.
- Deze optie brengt aanzienlijke administratieve lasten met zich mee, aangezien het Rijk verantwoordelijk is voor het beheer van dossiers en financiële (terug)betalingen, wat veel capaciteit vereist.
- Omdat het Rijk werkt met een kasstelsel zonder balans, kan de regeling mogelijk complex worden als in de toekomst inkomsten worden ontvangen of dat een SPUK niet (volledig) wordt terugbetaald als gevolg van tekorten in de grondexploitatie. In dat geval is de regeling mogelijk niet comptabel.



03

Thema 3: Spelregels voor waardering en eindafrekening



03 | Thema 3: Spelregels voor waardering en eindafrekening (1/2)

Het derde thema richt op de vraag of de rijksgrondfaciliteit zich alleen richt op de eerste verwerving(en), alle verwervingen of het gehele project

Introductie en uitgangspunten

- Dit thema heeft verkend wat de spelregels voor de waardering van grondaankopen zou moeten zijn en hoe (en wanneer) de eindafrekening zou moeten worden ingericht, zowel vanuit het perspectief van het Rijk als het perspectief van gemeenten.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn drie scenario's besproken. Hierna volgt een beknopte uiteenzetting van de belangrijkste bevindingen die per scenario zijn besproken.
- De rijksgrondfaciliteit deelt voor 50% mee in de risico's (mogelijke waardevermindering) en opbrengsten (mogelijke waardestijging) van de grondaankoop totdat de grondexploitatie wordt geopend.
- Zodra de grondexploitatie wordt geopend vindt de eindafrekening plaats tussen het Rijk en de gemeente. De eindafrekening wordt hierbij voorcalculatorisch berekend.
- Eventuele risico's die zich voordoen nadat de eindafrekening heeft plaatsgevonden zijn volledig voor de gemeente, zoals de verwerving van resterende percelen en andere grondkosten.

Scenario 1

De rijksgrondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van de eerste grondaankopen; de eindafrekening vindt plaats zodra de grondexploitatie wordt geopend.

- De waardering van grondaankopen tijdens de verwervingsfase (eerste grondaankopen) is niet mogelijk op basis van een grondexploitatie (ontwikkeling moet nog op gang komen), wat betekent dat een onafhankelijke taxatie als alternatief moet plaatsvinden, waarbij de methode voor waardering aan de taxateur is en in lijn is met de Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkeling.

Scenario 2

De rijksgrondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van alle grondaankopen en de eindafrekening vindt plaats nadat het laatste perceel is verworven.

- De waardering van grondaankopen kan (gedeeltelijk) op basis van een grondexploitatie, omdat het Rijk deelneemt in de verwerving van alle gronden in de ontwikkeling.



03 | Thema 3: Spelregels voor waardering en eindafrekening (2/2)

Naast de vraag op welk moment wordt afgerekend en het Rijk 'uitstapt' is de samenloop met tekortsubsidies een belangrijk aandachtspunt

- De grondfaciliteit deelt voor 50% mee in de risico's (mogelijke waardevermindering) voor de verwerving van alle gronden gedurende het grootste deel van de grondexploitatie.
- In dit scenario kan het mogelijk lang duren voordat de laatste gronden zijn verworven, waardoor het geld vanuit de grondfaciliteit relatief lang vastzit in het project. Daarnaast is het lastig te bepalen wat het exacte moment van afronding is, aangezien bij elk (klein) stukje grond kan worden gesteld dat de ontwikkeling nog niet is afgerond.

Scenario 3

De rijksgrondfaciliteit financiert 50% van de totale grond(exploitatie)kosten en eindafrekening vindt plaats bij het afsluiten van de grondexploitatie.

- De waardering van grondaankopen kan (voor een groot deel) op basis van een grondexploitatie, omdat het Rijk deelneemt in de verwerving van alle gronden in de ontwikkeling.
- De rijksgrondfaciliteit deelt voor 50% mee in de risico's voor de totale grond(exploitatiekosten) gedurende de gehele grondexploitatie.

- Er is weinig zicht op de totale projectkosten aan de voorkant, wat vanuit het perspectief van het Rijk als een blanco cheque kan worden ervaren.
- Mogelijk ontstaat vanuit het Rijk een drang om actiever betrokken te willen zijn bij gebiedsontwikkelingen waar de rijksgrondfaciliteit aan deelneemt om te kunnen bijsturen.
- Het geld vanuit de rijksgrondfaciliteit zit relatief lang vast in het project, waardoor minder snel andere projecten kunnen worden ondersteund.

Overige aandachtspunten binnen thema 3

Twee algemene aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de rijksgrondfaciliteit zijn:

- Spelregels over de samenloop met andere regelingen (zoals Wbi, Sbi, Realisatieimpuls) vereisen nadere uitwerking.
- Het voorstel is om de afrekening tussen de gemeente en de rijksgrondfaciliteit te laten plaatsvinden nadat eventuele andere subsidies (vanuit het Rijk, provincie, etc.) zijn verwerkt, zoals is weergegeven in [Bijlage 3](#).



03

Thema 4: Betrokkenheid en sturing van het Rijk



03 | Thema 4: Betrokkenheid en sturing van het Rijk (1/2)

Het vierde thema richt zich op de vraag of het Rijk zich intensief moet 'bemoeien' met de projecten die de rijksgrondfaciliteit financiert of 'lijdzaam moet toezien' of de gemeente in staat is om vaart te maken

Introductie en uitgangspunten

- Onder dit thema is verkend wat de intensiteit van de betrokkenheid en sturing van het Rijk zou moeten zijn, zowel vanuit het perspectief van het Rijk als het perspectief van gemeenten.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn drie opties besproken. Hierna volgt een beknopte uiteenzetting van de belangrijkste bevindingen die per optie zijn besproken.

Verschillen	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Eigenaarschap gemeente over ontwikkeling	Volledig	Beperkt	Gedeeld
Controle vanuit het Rijk	Minder	Hoger	Gematigd
Administratieve lasten	Minder	Hoger	Gematigd
Invloed vanuit het Rijk op de ontwikkeling	Geen	Actief	Gedeeltelijk

Optie 1

Gemeente voert uit en rapporteert periodiek aan het Rijk

- Het Rijk vertrouwt op de gemeente om risico's (zoals waardevermindering) te beheersen. De gemeente behoudt het volledige eigenaarschap over de planontwikkeling en uitvoering van een project.
- Er is periodiek overleg, maar geen intensieve verantwoording en/of controle. Dit resulteert in minder administratieve lasten en een beperkte inzet van capaciteit vanuit het Rijk.
- In het geval van onverwachte tegenvallers kan het Rijk gedwongen worden om genoeg te nemen met een lagere opbrengst dan aanvankelijk verwacht, terwijl de mogelijkheden om in te grijpen en de situatie te beïnvloeden beperkt zijn.



03 | Thema 4: Betrokkenheid en sturing van het Rijk (2/2)

Bij deze sturingsvraag is ook van belang of het Rijk in staat is om dit 'meesturen' in de praktijk vorm te geven, mede gelet op de capaciteit die dit vergt

Optie 2

Intensieve betrokkenheid door het Rijk

- Het Rijk heeft intensieve betrokkenheid bij de ontwikkeling, waardoor het actief kan meesturen en risico's kan beheersen.
- Het beperkt gemeenten in het bepalen van de planontwikkeling.
- Intensieve betrokkenheid vraagt om meer capaciteit vanuit het Rijk. Daarnaast is de gemeente verplicht om vaker (en meer) informatie aan te leveren ter verantwoording.

Optie 3

Tussenvariant: gematigde betrokkenheid door het Rijk, maar mogelijkheid om te interveniëren

- Het Rijk blijft grotendeels op de achtergrond maar volgt de ontwikkelingen en beslismomenten van de gemeente in de gebiedsontwikkeling.
- Er is een gedeelde verantwoordelijkheid waarin de gemeente de dagelijkse uitvoering doet, maar het Rijk niet volledig op afstand staat.
- De gemeente rapporteert periodiek, maar met de afspraak dat het Rijk tussentijds kan interveniëren indien kostenoverschrijdingen te hoog oplopen (bijvoorbeeld door extra voorwaarden te stellen of een alternatieve uitvoering/programma te verplichten)



03

Thema 5: Organisatorische kant en effectiviteit



03 | Thema 5: Organisatorische kant en effectiviteit

Voor de uitwerking van het vijfde thema zijn twee opties verkend, namelijk het zelfstandig oprichten en beheren van de regeling, of het uitbesteden ervan aan een uitvoeringsorganisatie

Introductie en uitgangspunten

- Dit thema heeft verkend of de rijksgrondfaciliteit intern door het ministerie of extern moet worden opgericht en beheerd.
- Tijdens de interviews en rondetafelsessies zijn twee opties besproken. Hierna volgt een beknopte uiteenzetting van de voor- en nadelen die per optie zijn besproken.

Optie 1

Uitvoering door bestaand rijksagentschap- of dienst (zoals RVB)

- De regeling kan relatief snel worden opgestart binnen bestaande systemen, processen en governance van het ministerie.
- Er is relatief weinig ervaring binnen het Rijk met subsidies die beschikken over de karaktereigenschappen van een lening, waardoor het beheren van deze regeling in relatie tot de inzet van benodigde capaciteit een probleem zou kunnen vormen.
- De uitkering van een subsidie of lening vindt direct plaats tussen het Rijk en gemeenten waardoor de regeling mogelijk niet of lastig comptabel is.

Optie 2

Uitbesteden aan een externe fondsmanager of publieke ontwikkelmaatschappij

- Externe fondsmanagers of publieke ontwikkelmaatschappijen beschikken vaak over ruime ervaring met vergelijkbare regelingen en hebben daarnaast specifieke kennis en expertise op het gebied van grondontwikkeling, vastgoedfinanciering, risicobeheer en projectmanagement.
- Er vindt geen directe verstrekking van leningen tussen het Rijk en gemeenten plaats, waardoor de regeling comptabel blijft. Het Rijk keert een eenmalige subsidie uit aan de uitvoeringsorganisatie, zonder dat rekening hoeft te worden gehouden met toekomstige inkomsten. Deze worden beheerd door de uitvoeringsorganisatie.
- Het uitbesteden van de regeling kan leiden tot minder directe controle over de uitvoering van de regeling.
- Het uitbesteden aan een externe uitvoeringsorganisatie legt nadruk op de noodzaak van een duidelijke opdracht en servicelevel agreement.



04

Keuzematrix



04 | Keuzematrix

Om te komen tot een voorgestelde uitwerking voor de inrichting van de rijksgrondfaciliteit is op basis van de rondetafelsessies en de geïnventariseerde voor- en nadelen op elk thema een voorstel gedaan

Thema 1 Criteria om in aanmerking te komen en te prioriteren	Thema 2 Aard van de financiële bijdrage	Thema 3 Spelregels voor waardering en eindafrekening	Thema 4 Betrokkenheid en sturing van het Rijk	Thema 5 Organisatorische kant en effectiviteit
Fase project	Directe lening vanuit het Rijk aan de gemeente	Grondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van de grondaankopen en de eindafrekening vindt plaats zodra de grondexploitatie wordt geopend	Gemeente voert uit en rapporteert periodiek aan het Rijk	Uitvoering door bestaand rijksagentschap- of dienst
Financiële positie gemeente				
Relatieve woningbouwopgave				
Aandeel grondeigendom				
Locatie (regio's)	Subsidie (SPUK) aan uitvoeringsorganisatie en lening aan gemeenten (met winst- en risicodeling) via externe organisatie	Grondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van alle grondaankopen en de eindafrekening vindt plaats nadat het laatste perceel is verworven	Intensieve betrokkenheid door het Rijk	Uitbesteden aan een externe fondsmanager of publieke ontwikkelmaatschappij
Omvang van de ontwikkeling				
Woningbouwprogramma				
Aantoonbaar resultaat binnen termijn	Subsidie (SPUK) aan gemeenten met terugbetaling of vorderingsclausule	Grondfaciliteit financiert 50% van de totale grond(exploitatie)kosten en eindafrekening vindt plaats bij het afsluiten van de grondexploitatie	Gematigde betrokkenheid door het Rijk, maar met mogelijkheid om te interveniëren	
Aantoonbaar belang grondaankoop				



04 | Keuzematrix

In de keuzematrix zijn alle opties, scenario's en criteria per thema samengebracht die tijdens de interviews en rondetafelsessies aan bod zijn gekomen

Toelichting

- In het voorgaande hoofdstuk is per thema uiteengezet welke varianten, opties en scenario's zijn besproken, inclusief de bijbehorende voor- en nadelen en de belangrijkste bevindingen.
- De keuzematrix biedt een overzicht van de verschillende manieren waarop de rijksgrondfaciliteit als instrument kan worden ingericht.
- Op basis van de doelstellingen van de rijksgrondfaciliteit en de inzichten die in de gesprekken naar voren zijn gekomen, is per thema een voorkeur geformuleerd.
- Onder thema 1 is per criterium een afweging gemaakt op basis van de genoemde voor- en nadelen of het logisch is om het criterium op te nemen in het voorstel in de keuzematrix.
- Deze voorkeuren sluiten het beste aan bij de wens om gemeenten te ondersteunen in het voeren van actiever grondbeleid, terwijl tegelijkertijd de financiële risico's en administratieve druk voor gemeenten en het Rijk worden beperkt.
- De huidig voorgestelde criteria zijn geselecteerd op basis van de uitkomsten van de rondetafelsessies, als eerste aanzet. Dit houdt in dat de criteria die in de keuzematrix niet als voorstel zijn opgenomen, niet per definitie uitgesloten zijn. Het is echter belangrijk om deze criteria verder te verkennen tijdens de operationalisering van het instrument en daarbij oog te hebben voor het beperken van de nadelen.
- De keuzematrix geeft een visuele samenvatting van de belangrijkste keuzes, leidende tot de variant die in het volgende hoofdstuk op hoofdlijnen uiteen wordt gezet.



05

Voorgestelde uitwerking



05 | Voorgestelde uitwerking

Per thema is op basis van de rondetafelsessies en weging van de beschreven voor- en nadelen een voorstel gedaan voor de uitwerking van de rijksgrondfaciliteit

Thema 1

Criteria om in aanmerking te komen

Het voorstel is om drie project gerelateerde criteria op te nemen om als project (ofwel gemeente) in aanmerking te komen voor deelname door de rijksgrondfaciliteit:

1) Omvang van de gebiedsontwikkeling: Door projecten te prioriteren op basis van schaal en omvang kunnen de beschikbare middelen efficiënt worden ingezet. Dit resulteert in de realisatie van zo veel mogelijk woningen en maximaliseert de impact van de investeringen.

2) Fase van het project:

Variant 1 | Door te focussen op strategische grondaankopen in de vroege verwervingsfase wordt een instrument geboden dat zich duidelijk onderscheidt van instrumenten die zich richten op latere fasen, zoals tekortsubsidies. Ook kunnen gronden in deze fase relatief voordelig worden verworven. Hiermee wordt het budget van de rijksgrondfaciliteit zo efficiënt mogelijk ingezet.

Variant 2 | Een tweede variant is de grondfaciliteit in te zetten voor gebiedsontwikkelingen die zich niet meer in de vroege verwervingsfase bevinden, maar waarbij deelname van de rijksgrondfaciliteit wel bepalend is voor het vlot trekken van de gebiedsontwikkeling.

Variant 2 biedt een directer antwoord op vastlopende projecten en geeft meer resultaat op korte termijn dan variant 1. Anderzijds komt de grondfaciliteit hiermee meer in het vaarwater van andere instrumenten zoals tekortsubsidies (zoals WBI, SBI, Realisatieimpuls, etc.). Ook is het op basis van de rondetafelsessies de vraag of een grondfaciliteit als zodanig een oplossing is voor dergelijke vastgelopen projecten.

3) Aantoonbaar resultaat binnen termijn: Het stellen van een termijn voor de realisatie van woningen voorkomt dat gemeenten willekeurig 'koude' gronden aankopen en dwingt gemeenten om concrete woningbouwplannen op te stellen. Dit bevordert een gerichte, strategische benadering van grondverwerving. Aandachtspunt hierbij is dat een te korte termijn mogelijk bijt met de initiatieffase van een project.



05 | Voorgestelde uitwerking

Per thema is een voorstel gedaan voor de uitwerking van de rijksgrondfaciliteit

Thema 2

Aard van de financiële bijdrage

Voorgesteld wordt om de aard van de financiële bijdrage op te delen in twee componenten:

- 1) Subsidie vanuit het Rijk aan een externe uitvoeringsorganisatie:** Door de subsidie in één keer uit te keren aan de uitvoeringsorganisatie, blijft de regeling comptabel. Daarnaast worden geen kredietovereenkomsten gesloten tussen het Rijk en gemeenten.
- 2) Lening vanuit uitvoeringsorganisatie aan gemeente:** Door via de uitvoeringsorganisatie (met balans) een lening te verstrekken, kan een revolverend karakter worden ingebouwd, waardoor middelen op termijn opnieuw beschikbaar komen voor andere projecten.

Thema 3

Grondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van de grondaankopen en de eindafrekening vindt plaats zodra de grondexploitatie wordt geopend

Onderstaande principes worden als leidend voorgesteld voor de waardering en eindafrekening van grondaankopen waar de rijksgrondfaciliteit aan deelneemt:

- **Kosten- en opbrengstenverdeling:** De rijksgrondfaciliteit financiert 50% van de verwerving van de grondaankopen totdat de grondexploitatie wordt geopend en deelt – naar rato van het aandeel in de verwerving – voor 50% mee in de op dat moment berekende winsten of verliezen.
- **Waardering:** De waardering van grondaankopen vindt plaats op basis van een onafhankelijke taxatie, waarbij de taxateur de meest geschikte methodiek kiest en de praktijkhandleiding taxaties gebiedsontwikkeling toepast.
- **Eindafrekening:** De eindafrekening vindt voorcalculatorisch plaats zodra de grondexploitatie wordt geopend en vastgesteld door de gemeenteraad. Grondaankopen die gemeenten daarna doen vallen buiten deelname aan de rijksgrondfaciliteit.



05 | Voorgestelde uitwerking

Per thema is een voorstel gedaan voor de uitwerking van de rijksgrondfaciliteit

Thema 4

Gemeente voert uit en rapporteert periodiek aan het Rijk

Het voorstel is om gemeenten volledig verantwoordelijk te laten, vanuit de grondfaciliteit als zodanig geen specifieke inhoudelijke eisen te stellen aan het project, en de verantwoording aan het Rijk 'light' in te steken.

- **Eigenaarschap gemeenten:** Gemeenten blijven volledig verantwoordelijk voor het project, de grondexploitatie en het te ontwikkelen programma.
- **Minimale administratieve belasting:** Door periodieke rapportage van gemeenten aan het Rijk is slechts een beperkt verantwoordings- en controlesysteem nodig, waardoor de administratieve druk voor het Rijk en gemeenten minimaal blijft.

Thema 5

Uitbesteden aan een externe fondsmanager of publieke ontwikkelmaatschappij

- Het voorstel is om de uitvoering van de rijksgrondfaciliteit uit te besteden aan een externe fondsmanager of publieke ontwikkelmaatschappij.
- **Kennis en ervaring:** Externe fondsmanagers of publieke ontwikkelmaatschappijen beschikken doorgaans over ruime ervaring met vergelijkbare regelingen en hebben specifieke kennis en expertise op het gebied van financiering, risicobeheersing en projectmanagement.
- **Regeling is comptabel:** Doordat er geen directe leningen vanuit het Rijk aan gemeenten worden verstrekt blijft de regeling comptabel.
- **Revolverend karakter:** Een externe uitvoeringsorganisatie kan dankzij een eigen balans leningen verstrekken aan gemeenten, waardoor een revolverend karakter ontstaat en middelen opnieuw ingezet kunnen worden.
- **Beperkte capaciteit nodig vanuit het Rijk:** De uitbesteding aan een externe uitvoeringsorganisatie vraagt relatief weinig inzet van rijksambtenaren en beperkt daarmee de administratieve belasting.



06

Samenhang en vervolgstappen



06 | Vervolgstappen

Na uitvoering van deze verkenning dient een aantal stappen te worden doorlopen om de grondfaciliteit daadwerkelijk operationeel te krijgen

Vervolgstappen

- Interne bespreking van deze verkenning binnen VRO en Financiën
- Terugkoppeling aan deelnemers rondetafelsessies
- Positionering ten opzichte van andere initiatieven, rapporten en instrumenten gericht op Rijksdeelname aan (grootschalige) gebiedsontwikkeling
- Gesprekken met potentiële (fonds)uitvoerders
- Keuze maken voor de fase van verwerving / gebiedsontwikkeling waarop de grondfaciliteit zich wel/niet richt
- Doelstelling van de Rijksgrondfaciliteit nader uitwerken en voorkeursvariant nader onderbouwen
- Voorkeursvariant nader uitwerken op (tenminste) de vijf onderwerpen van deze verkenning
- Voorkeursvariant bespreken met gemeenten en VvG en consultatie marktpartijen / NEPROM
- Uitwerken eindvoorstel, gevolgd door inrichtingsfase

Globale planning

- **Maart – april 2025**
Interne / externe bespreking en consultatie van deze verkenning
- **Mei – juni 2025**
Uitwerking voorkeursvariant en bestuurlijke bespreking eindvoorstel
- **Juli – December 2025**
Inrichting rijksgrondfaciliteit financieel, juridisch en organisatorisch, inclusief selectie uitvoeringsorganisatie
- **Januari 2026**
Rijksgrondfaciliteit geopend voor gemeenten



Bijlagen

Bijlage 1: Ontwikkeling gemeentelijke grondposities en financiën

Bijlage 2: Definities van fasen in een gebiedsontwikkeling

Bijlage 3: Afrekening (verdeling winst/verlies) voor of na subsidies

Bijlage 4: Overzicht van geïnterviewden en deelnemers rondetafelsessies



Bijlage 1: Ontwikkeling gemeentelijke grondposities en financiën (1/2)

Monitor grondposities

- De optelling van de jaarrekeningen van gemeenten geeft weer dat het actief grondbeleid bij gemeenten afneemt. Dit is af te leiden aan de balansposten Onderhanden Werk (OHW) en Bouwgrond in Exploitatie (BIE).
- Het aandeel OHW verwijst naar langdurige projecten en ontwikkelingen die momenteel in uitvoering zijn en het aandeel BIE betreft de gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.
- Onderstaande tabel geeft weer dat het aandeel OHW en BIE in de loop der tijd afnemen ten opzichte van het niveau in 2012. Dit wijst op een daling in de hoeveelheid grond die actief wordt ontwikkeld door gemeenten.

€ mln.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	8.021	8.087	8.368	7.679	7.414	7.259	6.735	6.357	5.314	4.961			
% t.o.v. 2010	100%	101%	104%	96%	92%	91%	84%	79%	66%	62%			
Onderhanden Werk incl. BIE (OHW)	-	-	-	7.699	7.404	7.137	6.704	6.200	5.323	4.961	4.482	3.546	3.636
% t.o.v. 2010 (BIE)	-	-	-	96%	92%	89%	84%	77%	66%	62%	56%	44%	45%

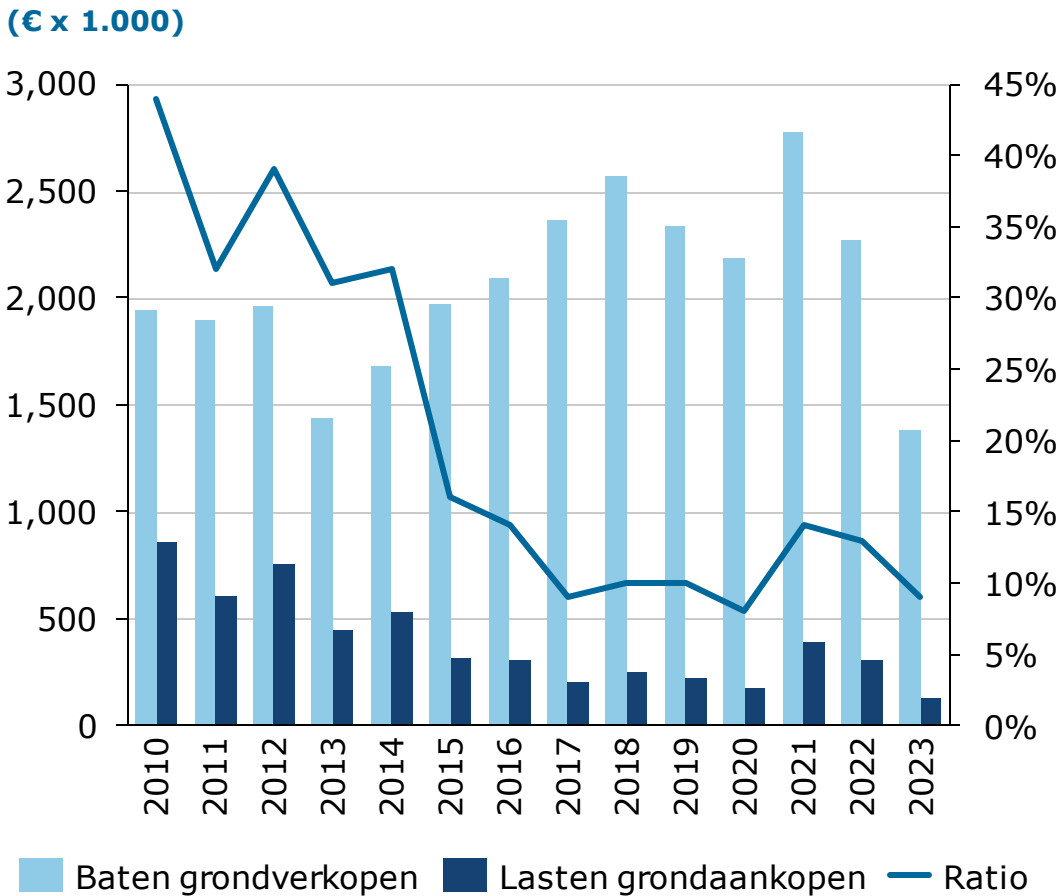
Bron: Deloitte 2025



Bijlage 1: Ontwikkeling gemeentelijke grondposities en financiën (2/2)

Monitor grondposities

- De hoeveelheid grondaankopen door gemeenten geeft weer dat het actief grondbeleid bij gemeenten afneemt.
- De grafiek toont de aan- en verkopen van gronden voor woningbouw én bedrijventerrein.
- In de periode 2015-2022 zijn bouwgronden in grote getalen verkocht, wat is terug te zien in de afgenomen boekwaarde / balanswaarde én in de verkoopcijfers.
- De uitgaven voor grondverwerving zijn over de afgelopen jaren fors gedaald, maar een opleving is te zien in 2021 en 2022.
- Het ratio tussen de aan- en verkopen van gronden is sterk afgenomen van 44% in 2010 naar 9% in 2023.



Bron: Deloitte 2025



Bijlage 2: Definities fasen in een gebiedsontwikkeling (1/2)

Fase	Definitie
Initiatieffase	In de initiatieffase draait het om de ideeën voor de toekomstige invulling van een gebied. De bestaande onroerende zaak (grond en/of vastgoed) wordt in kaart gebracht. Ook worden de globale ideeën voor het toekomstige vastgoed en openbaar gebied uitgewerkt. De visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling bestaat op dit moment voornamelijk uit een omgevingsvisie en eventuele programma's. Typische activiteiten in deze fase zijn: visievorming op ambities en doelen, onderzoek naar de milieu-impact, het voeren van verkennende gesprekken tussen projectontwikkelaars en gemeenten en het verkennen van politiek en maatschappelijk draagvlak. Maar ook het verrichten van massastudies, het in kaart brengen van bestaande eigendomsposities en het maken van stedenbouwkundige schetsontwerpen en globale haalbaarheidsstudies vinden in deze fase plaats.
Planvorming	In de planvormingsfase worden de ideeën uit de initiatieffase publiekrechtelijk vastgelegd in omgevingsplannen of andere omgevingsbesluiten. Maar voor dat mogelijk is, moeten eerst de resultaten van onder meer verrichte massastudies vertaald worden naar bouwprogramma's en doelgroepen. In dat kader vinden gesprekken met potentiële afnemers plaats en wordt er marktonderzoek verricht. Voor het planvormingsproces zal een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld worden. Ook zal een participatieproces met stakeholders plaatsvinden en worden bijvoorbeeld bodemonderzoeken gedaan. In deze fase worden ook de samenwerkingsovereenkomsten of anterieure (bovenliggende) overeenkomsten met betrokken eigenaren en/of initiatiefnemers gesloten. Voor het sluiten van een dergelijke anterieure overeenkomst kan een taxatie van de inbrengwaarden nodig zijn, onder meer vanwege kostenverhaal zoals omschreven in artikel 13.13 van de Omgevingswet. Een belangrijk onderdeel van de planvormingsfase is het doorlopen van de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan. Deze fase wordt afgesloten met een vastgesteld omgevingsplan. Naast een wijziging van het omgevingsplan kan in deze planvormingsfase voor de ontwikkeling van een gebied onder de Omgevingswet ook de procedure voor een BOPA worden doorlopen. Wanneer er bij de Raad van State beroep wordt ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde plan, is het omgevingsplan pas onherroepelijk nadat de bezwaar- en beroepstermijn is verstreken óf wanneer de Raad van State een positieve einduitspraak heeft gedaan.



Bijlage 2: Definities van fasen in een gebiedsontwikkeling (2/2)

Fase	Definitie
Grondontwikkeling	In de fase van grondontwikkeling wordt het vastgestelde omgevingsplan verder uitgewerkt. Ook vindt de voorbereiding en uitvoering van de grondproductieactiviteiten plaats. Dit gebeurt op zo'n manier dat aan het eind van deze fase de bouwrijpe grond opgeleverd kan worden. Verder worden in deze fase afspraken gemaakt met projectontwikkelaars en andere afnemers van grond (na aanbesteding en selectie). De verkoop- en verhuur van het toekomstige vastgoed wordt gestart.
Vastgoedontwikkeling	In de fase van vastgoedontwikkeling en bouw vindt de realisatie van het nieuwe vastgoed plaats.
Vastgoedexploitatie	In de fase van vastgoedexploitatie wordt het nieuwe vastgoed in beheer en gebruik genomen. Ook wordt het gebied van de grondexploitatie 'woonrijp' gemaakt. Daarmee is zowel het vastgoed als het openbaar gebied gereed en eindigt de gebiedsontwikkeling. Op gebiedsniveau zal deze fase niet altijd in alle deelprojecten op hetzelfde moment zijn afgelopen.

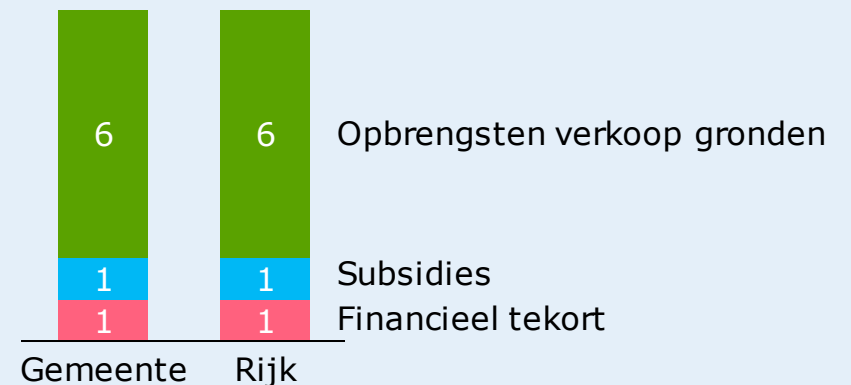


Bijlage 3: Afrekening (verdeling winst/verlies) voor of na subsidies

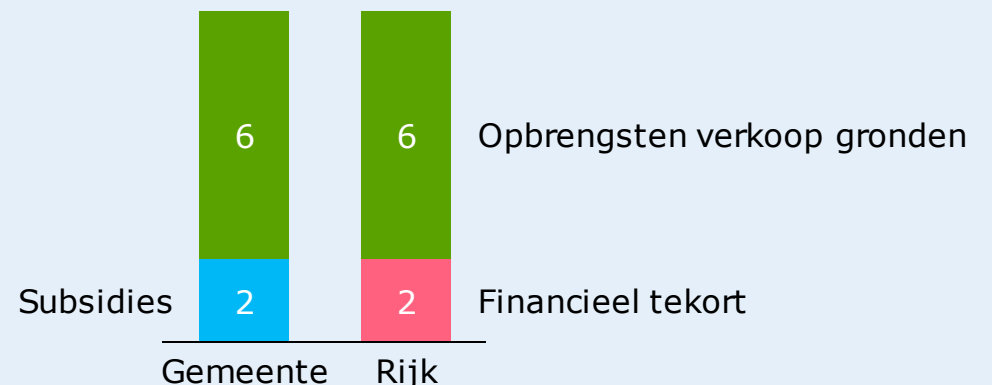
Voorbeeld

- De verwervingskosten van een grondaankoop bedragen in totaal €16 mln.
- De inbreng van de gemeente bedraagt 50% van de verwervingskosten
- De inbreng van de rijksgrondfaciliteit bedraagt 50% van de verwervingskosten
- Bij de afrekening brengt de verkoop van de grond (voorcalulatorisch) €12 mln. op, wat resulteert in gezamenlijk tekort van €4 mln.
- De verdeling van het tekort is 50/50 tussen gemeente en Rijk volgens de principes van de rijksgrondfaciliteit.
- Om het tekort te verkleinen zijn subsidies (Rijk, provincie, etc.) beschikbaar ter waarde van €2 mln.
- **Hoe zie de afrekening eruit**, er zijn twee opties mogelijk:
 - 1) Subsidies eerst en daarna afrekening rijksgrondfaciliteit; subsidies komen 50/50 ten goede van gemeente en Rijk
 - 2) Afrekening rijksgrondfaciliteit eerst en daarna subsidies; subsidies komen volledig ten goede voor gemeente

1) Afrekening na subsidies



2) Afrekening voor subsidies





Bijlage 4: Overzicht van geïnterviewden en deelnemers rondetafelsessies (1/2)

Interviews

17 december 2024 tot en met 31 januari 2025
Digitaal (Microsoft Teams)

Persoon	Organisatie
Wouter Hoogeveen	Ministerie van Financiën
Maurid Darwish	Ministerie van Financiën
Tom van der Lelij	Ministerie van BZK/VRO
Laurie Paul	Ministerie van BZK (FEZ)
Gregory Valies	Ministerie van BZK (FEZ)

Rondetafelsessie 1

22 januari 2025
Deloitte kantoor Utrecht

Persoon	Organisatie
Evert Winkelman	Gemeente Ede
Okke Hefti	Gemeente Enschede
Tom van der Lelij	Ministerie van BZK/VRO
Thimmo van Garderen	BNG Bank
Nico van Est	SVn
Rik Bauer	Rijksvastgoedbedrijf
Maurid Darwish	Ministerie van Financiën
Vincent van Dam	Ministerie van BZK/VRO
Michiel Boesveld	Ministerie van BZK/VRO
Hielke Bos	Deloitte
Alexander Klaver	Deloitte
Ewoud Kooijman	Deloitte



Bijlage 4: Overzicht van geïnterviewden en deelnemers rondetafelsessies (2/2)

Rondetafelsessie 2

29 januari 2025

Deloitte kantoor Utrecht

Deelnemer	Organisatie
Patrick van 't Loo	Gemeente Breda
Bonnie van Wijk-Westdorp	Gemeente Breda
Siemen de Veer	Gemeente Haarlemmermeer
Hubert van Soelen	Gemeente Haarlemmermeer
Robin Nieland	Gemeente Kampen
Heiko Dijkhuizen	Gemeente Assen
Wouter Hoogeveen	Ministerie van Financiën
Vincent van Dam	Ministerie van BZK/VRO
Michiel Boesveld	Ministerie van BZK/VRO
Hielke Bos	Deloitte
Alexander Klaver	Deloitte
Ewoud Kooijman	Deloitte

