



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

> Retouradres

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA Den Haag

**DG Volkshuisvesting en
Bouwen**
Woningbouwbeleid

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Onze referentie
2025-0000320023

Uw referentie

Datum 3 juli 2025
Betreft beantwoording commissiebrief 'Vragen naar aanleiding van
het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen'

Geachte Voorzitter,

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de Eerste Kamer fracties van de BBB, GroenLinks-PvdA en de SP over het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO-rapport) 'Op grond kun je Bouwen'.

Met vriendelijke groet,
De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

**Antwoorden van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering op schriftelijke vragen van de Eerste Kamerfracties BBB,
GroenLinks-PvdA en de SP over het interdepartementaal
beleidsonderzoek (IBO-rapport) 'Op grond kun je Bouwen'.**

Vragen BBB

Vraag 1:

Naast sociale huur bestaat er ook behoefte aan betaalbare koopwoningen, zeker in plattelands-regio's waar traditioneel eerder wordt gekocht dan gehuurd. Hoe gaat u deze behoefte vertalen in de woondeals?

Antwoord:

Ik laat de vertaling van deze behoefte aan de regio's zelf. Zij kunnen immers het beste inschatten waar de behoefte in hun regio ligt. Om te zorgen dat er in heel Nederland voldoende betaalbaar wordt gebouwd, is er in de regionale woondeals afgesproken dat gemeenten minimaal 2/3 van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment realiseren. 30% hiervan moeten sociale huurwoningen zijn. Onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Voor betaalbare koopwoningen geldt een maximale koopprijs van € 405.000,- in 2025. Omdat 'betaalbaar' in verschillende delen van het land iets anders betekent, is er in deze maximale betaalbare koopprijs ruimte voor regionale differentiatie. Zo bieden de woondeals ruimte voor zowel stedelijke als plattelandsregio's om voldoende, passende betaalbare koopwoningen te realiseren.

Vraag 2:

In het rapport staat dat 14% van de huizenmarkt bestaat uit private verhuur. Klopt dat percentage nog steeds? Wat zijn de gevolgen van de Wet betaalbare huur voor dit aandeel? Vooral in het middensegment is er behoefte aan middeldure huurwoningen. Hoe gaat u in de periode tot 2030 in deze behoefte voorzien?

Antwoord:

Het actuele percentage van de huizenmarkt dat bestaat uit privaat verhuurde woningen is volgens het CBS nog steeds ongeveer 14%¹.

De Wet betaalbare huur heeft geen betrekking tot het eigendom van verhuurde woningen. Met deze wet is onder meer huurregulering in het middensegment ingevoerd, waardoor woningen van de vrije sector naar het betaalbare segment kunnen verschuiven. Verschillende beleidsmaatregelen en economische omstandigheden kunnen wel invloed hebben op de keuze van (private) verhuurders om huurwoningen aan te kopen of verkopen. Deze verschuivingen

¹ Dit blijkt uit de openbaar toegankelijke informatie op CBS Statline:
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=BBD0B>

over 2024 binnen het aandeel van de woningvoorraad in handen van private verhuurders heb ik beschreven in mijn brief van 10 april jongstleden².

De bouw van betaalbare woningen wordt door dit kabinet ondersteund met de € 5 miljard die voor woningbouw beschikbaar is gesteld. Zo ligt de focus bij het financieel instrumentarium tot 2030 op de bouw van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Ca. € 2,5 miljard van de € 5 miljard zal worden ingezet voor de Realisatiestimulans, een nieuwe regeling die enkel de realisatie van betaalbare woningen financieel ondersteunt. Op 19 mei jl. is een kamerbrief aan de Tweede Kamer verzonden over dit nieuwe financiële instrumentarium³.

Vraag 3:

De voordeurdelersregeling maakt het minder aantrekkelijk om een woning te delen, terwijl elke woning die gedeeld wordt zorgt voor een betere benutting van bestaande woningen en ervoor zorgt dat er minder gebouwd hoeft te worden. Wat gaat u doen om het zogenoemde 'voordeurdelen' te stimuleren?

Antwoord:

De voordeurdelersregeling bestond vóór de invoering van de kostendelersnorm. De kostendelersnorm kan door mensen met een bijstandsuitkering als een belemmering worden ervaren om een woning te delen. Zoals benoemd in het regeerprogramma en in de kamerbrief van oktober 2024 over het beter benutten van bestaande gebouwen, laat ik een verkenning uitvoeren naar de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (o.a. de Participatiewet, Algemene nabestaandenwet en Toeslagenwet).

Er wordt onderzocht in hoeverre de kostendelersnorm een belemmering vormt voor mensen om een woning te delen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW). Ik onderzoek welke opties er zijn om de kostendelersnorm aan te passen, dan wel af te schaffen, en welke effecten deze opties hebben op woningdelen.

Mijn streven is dat ik uw kamer in het eerste kwartaal van 2026 informeer over de resultaten van het onderzoek. Daarnaast laat het ministerie van SZW een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA) uitvoeren naar de leefvormensystematiek in de AOW. Hierbij wordt onder andere onderzocht in hoeverre de systematiek van de AOW samenhangt met de keuze van alleenstaande ouderen om te gaan samenwonen met bijvoorbeeld een vriend of familielid of om mantelzorg te verlenen. De resultaten van dit onderzoek worden voor de zomer van 2025 verwacht en gedeeld met de Tweede Kamer.

Vraag 4:

Wat zijn de mogelijke gevolgen van de in het rapport voorgestelde planbatenheffing voor de betaalbaarheid van woningen?

Antwoord:

² Kamerstukken II 2024–2025, 36 496, nr. 74

³ Kamerstukken II 2024–2025, 32 847, nr. 1344

Een planbatenheffing heeft in principe geen effect op de prijs waarvoor een woning aan een consument wordt aangeboden. Ook heeft het in principe geen effect op de stichtingskosten van een woning. De planbatenheffing is bedoeld voor het dekken van de kosten die de gemeente moet maken om de woning bereikbaar te maken en de openbare omgeving van de woning in te richten. Door de planbatenheffing wordt het publieke tekort op deze noodzakelijke kosten teruggedrongen.

De planbatenheffing heeft op lange termijn als verwacht effect dat de prijs van ruwe bouwgrond (grond waarop een ontwikkeling wordt voorzien maar nog géén fysieke voorbereidingen voor de bouw zijn getroffen) zal dalen. Dit is omdat de ontwikkelaar, die de grond koopt om te herontwikkelen, bij die aankoop beter rekening zal houden met de heffing voor planbaten. Door de verwachte daling van de grondprijs wordt het makkelijker om meer betaalbare woningen te bouwen.

Lagere grondprijzen voor ruwe bouwgrond helpen namelijk het publieke tekort te verkleinen of zelfs te voorkomen. Een planbatenheffing belast de waardeestijging van grond als gevolg van een juridische functiewijziging. De inkomsten van die heffing kunnen worden ingezet om publieke investeringen die nodig zijn voor die functiewijziging te dekken. Die dekking hoeft dan niet te worden opgehaald uit een duurder woningbouwprogramma.

Verwacht wordt dat de impact hiervan op de prijzen in de woningmarkt beperkt zal zijn. De woningmarkt is namelijk een voorraadmarkt: het aandeel nieuwbouwwoningen is ten opzichte van de totale voorraad woningen relatief klein. Nieuwbouw heeft daardoor geen tot een zeer beperkt effect op de woningprijzen.

Voor het invoeren van een planbatenheffing is een overgangstermijn noodzakelijk. Dit is omdat ik geen inbreuk wil doen op het eigendomsrecht omtrent bestaande, reeds ingenomen grondposities. Het invoeren van een planbatenheffing zonder overgangsrecht kan de woningbouw vertragen. Een planbatenheffing, of een vergelijkbaar systeem, zal daarom pas op lange termijn effect hebben op de grondmarkt.

Vragen GroenLinks-PvdA en SP

In het IBO-rapport wordt onder andere gesteld:

"Grond is duur en er is te weinig grip op de ontwikkeling van gebieden. Partijen; gemeente, ontwikkelaar, grondeigenaar etc. zijn zeer afhankelijk van elkaar. De grondprijs is de afgelopen dertig jaar flink gestegen en maakt een steeds groter deel uit van de prijs van een nieuwe woning. De grondprijs gaat gemakkelijk omhoog, maar niet snel naar beneden. Als de grondprijs op een hoger bedrag is vastgezet dan de actuele grondwaarde rechtvaardigt, komt de grond in de praktijk niet beschikbaar voor het bouwproces. Gemeenten hebben minder grond. Daarnaast werken instrumenten om waardeestijgingen te benutten voor publieke investeringen niet goed genoeg."

En:

*"Met het introduceren van een planbatenheffing krijgen gemeenten een nieuw instrument. Een planbatenheffing is een manier om de waardeestijging van grond deels aan de gemeenschap toe te laten komen. Als grond een andere functie krijgt, kan grond meer waard worden. Een planbatenheffing is een belasting die één keer betaald wordt over die waardeestijging. Een planbatenheffing leidt er ook toe dat gemeenten grond makkelijker aanwijzen voor woningbouw. De planbatenheffing voorkomt dat een grondhandelaar veel winst kan maken met grond. Het moedigt ook plannen met een hogere dichtheid aan. Zo leveren woningbouwprojecten meer opbrengsten op en kan de woningmarkt stabiel worden."*⁴

U schrijft in uw aanbiedingsbrief:

"Op dit moment ben ik de planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem verder aan het onderzoeken. Daarbij maak ik uiteraard gebruik van het onderzoek naar de planbatenheffing dat een bijlage van het IBO-rapport is."

Naar aanleiding van bovenstaande hebben de leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en de SP de volgende vragen:

Vraag 1:

Wat verstaat de regering onder "een vergelijkbaar systeem"?

Antwoord:

Met "een vergelijkbaar systeem" wordt een systeem bedoeld waarmee eenzelfde doel middels een andere route kan worden bereikt. In dit geval wordt in de plaats van het invoeren van nieuwe wet- en regelgeving, de intensivering van bestaande regelgeving (kostenverhaal) bedoeld. Daarmee wordt een groter deel dan nu van de waardeestijging van grond als gevolg van een juridische functiewijziging, gebruikt voor het betalen van publieke kosten die worden gemaakt voor het ontwikkelen van gebieden.

Vraag 2:

Wat houdt het "verder onderzoeken" concreet in? Welk aanvullend onderzoek is nog nodig en wat is het doel van dit onderzoek? Veroorzaakt verder onderzoek niet vooral vertraging?

Antwoord:

Met “verder onderzoeken” bedoel ik dat ook andere beleidsalternatieven waarmee hetzelfde doel kan worden bereikt in kaart worden gebracht. Op basis van deze beleidsalternatieven, en de bijbehorende voor- en nadelen, kan ik vervolgens een weloverwogen keuze maken en voorstellen doen aan de Tweede Kamer.

In het onderzoek “Mogelijkheden voor invoering van een planbatenheffing en een grondbelasting ter bevordering van de woningbouw” van Allers en Schep, dat met het IBO met de Eerste Kamer is gedeeld, is er beperkt gekeken naar beleidsalternatieven waarmee hetzelfde doel kan worden bereikt. Dergelijk onderzoek acht ik noodzakelijk voor een ordentelijke besluitvorming. Ik verwacht begin juni mijn voorstel en de resultaten van het onderzoek naar de beleidsalternatieven voor een gelijkwaardig systeem aan planbatenheffing aan de Tweede Kamer te kunnen sturen.

Vraag 3:

Moeten deze leden de zin in uw brief zo interpreteren dat de regering geen voorstel zal doen voor de invoering van een planbatenheffing, maar in plaats daarvan een andere maatregel overweegt om de waardeverhoging van grond, die wordt aangemerkt als bouwgrond, ten goede te laten komen aan het publieke belang in plaats van aan de private grondeigenaar?

Antwoord:

Ik ben op zoek naar concrete oplossingen om de publieke tekorten in de gebiedsontwikkeling terug te dringen. Met de planbatenheffing, of via een vergelijkbaar systeem, wil ik ervoor zorgen dat de waardestijging van gronden door planologische plannen meer en vaker wordt ingezet om de daarvoor noodzakelijke publieke kosten te dekken. Hierbij is het niet het doel om de baten van de waarde verhoging volledig weg te halen bij de grondeigenaar. Ik zie dat als het doel en een planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem als middel om dat doel te bereiken.

Vraag 4:

Zo ja, welke maatregel overweegt u dan, en hoe zal deze maatregel van invloed zijn op grondtransacties tussen private eigenaren en de overheid?

Antwoord:

Ik bezin mij nog op de maatregelen die ik kan gaan nemen om de waardestijging van grond te benutten voor de gebiedsontwikkeling. Ik kijk naar planbatenheffing en een gelijkwaardig systeem. Hierover heb ik 20 juni jl. een brief naar de Tweede Kamer gestuurd⁴.

Voor grondtransacties tussen overheden en private eigenaren zal de planbatenheffing geen bijzondere gevolgen hebben. In brede zin probeer ik met de invoering van de planbatenheffing, al dan niet via een vergelijkbaar systeem, te zorgen dat te maken (publieke) kosten beter bij grondaankopen mee worden genomen. Hiermee wil ik bereiken dat lagere prijzen voor grond betaald worden.

⁴ Kamerstukken II 2024-2025, 32 847, nr. 1351

Nu zien we in sommige gevallen dat er aan de ene kant publiek geld nodig is om een plan te realiseren en aan de andere kant er privaat geld is verdiend met grondhandel. Dan wordt er al een voorschot genomen op waardestijging als gevolg van een te verwachte functiewijziging, zonder dat er in de grond is geïnvesteerd om die nieuwe functie mogelijk te maken. Ik vind dat niet wenselijk.

Vraag 5:

Als de regering daadwerkelijk inzet op het instrument van de planbatenheffing, op welke termijn kunnen voorstellen hiertoe worden verwacht?

Antwoord:

Zoals ik in het vorige antwoord aangeef, heb ik recent een brief hierover naar de Tweede Kamer gestuurd. Voor het invoeren van wet- en regelgeving is dikwijls ruim twee jaar nodig. Bovendien is een overgangsregeling noodzakelijk en zal het 5 a 10 jaar duren voordat opbrengsten van een dergelijk nieuwe heffing of systeem doorwerken in prijzen die worden betaald. Dit is omdat voor aanstaande ontwikkelingen vaak al grondposities zijn verworven.

Vraag 6:

Hoe wordt de planbatenheffing wettelijk verankerd en wat is de beoogde invoeringsdatum?

Antwoord:

De wettelijke verankering van de planbatenheffing is afhankelijk van het systeem waar voor wordt gekozen. Ook de beoogde invoeringsdatum is nog ongewis. Zie ook het antwoord op vraag 5.

Vraag 7:

Welke andere aanbevelingen uit het IBO-rapport is de regering voornemens te verwerken in haar beleid en in voorstellen voor wetgeving?

Antwoord:

Het IBO-rapport 'Op Grond kun je bouwen' beschrijft de totstandkoming van nieuwbouwwoningen als het resultaat van een keten bestaande uit de domeinen Ruimte, Grond, Bouw en Afnemers. Voor een uiteenzetting van het inzet van het kabinet op deze vier domeinen verwijs ik naar de kabinetsreactie op het IBO-rapport⁵.

Vraag 8:

Deelt u de mening van de leden van de fracties GroenLinks-PvDA en de SP dat, zolang er geen nieuwe regelgeving is, het bestaande instrumentarium,

⁵ Kamerstukken II 2024–2025, 32 847, nr. 1216

bijvoorbeeld de planbatenheffing of het voorkeursrecht, beter en vaker toegepast zou moeten worden? Zo ja, welke initiatieven bent u voornemens te ontplooiën om dit te bevorderen?

Antwoord:

Ik ben het eens dat het bestaande grondinstrumentarium binnen de omgevingswet beter benut kan worden. Daarom zet ik de met de modernisering van het grondbeleid ingeslagen weg voort, waarin ook het beter gebruiken van het bestaande instrumentarium een belangrijke rol speelt. Hiervoor verwijs ik graag naar de laatste voortgangsrapportage⁶. Overigens behoort de planbatenheffing nog niet tot het bestaande instrumentarium.

Vraag 9:

Deze leden vragen u om een overzicht te geven van de verwachte positieve ontwikkelingen bij de verschillende voorstellen, specifiek met betrekking tot het aanbod van betaalbare woningen.

Antwoord:

Zoals ik eerder op de beantwoording van vraag 4 van de BBB en vraag 5 van deze vragen set heb aangegeven, heeft de planbatenheffing niet op de korte termijn effect op het aanbod van betaalbare woningen. Ditzelfde geldt voor veel van de andere voorstellen die ingrijpen op het stelsel waarmee nieuwbouw tot stand komt. Op de korte termijn ondersteun ik en stimuleer ik nieuwbouw middels financiële regelingen zoals de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Met de stelselwijzigingen die ik doorvoer met de modernisering van het grondbeleid en de invoer van de planbatenheffing of een gelijkwaardig systeem verwacht ik dat publieke tekorten kleiner worden en subsidies op den duur minder vaak nodig zijn.

Vraag 10:

De leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en de SP missen in deze rapporten een onderzoek naar de mogelijkheden voor een belasting op (langdurige) leegstand van bedrijven en woningen. Welke mogelijkheden ziet u op dit gebied en bent u bereid dit te laten onderzoeken?

Antwoord:

Op 20 december 2024 heb ik uw Kamer geïnformeerd over de evaluatie van de Leegstandwet die door het onderzoeksbureau Rigo is uitgevoerd⁷. Rigo heeft in de evaluatie beschreven wat de voor- en nadelen zijn van een leegstandbelasting naar Vlaams model.

Het blijkt dat een nationale leegstandheffing te weinig maatwerk biedt voor gemeenten. En dat een lokale leegstandbelasting juist gericht ingezet kan worden om excessen tegen te gaan. Rigo adviseert om de Leegstandwet op enkele punten

⁶ Kamerstukken II 2024–2025, 34 682, nr. 208

⁷ Kamerstukken II 2024–2025, 31 560, nr. 54

te wijzigen. Eén van deze aanbevelingen is om de tijdelijke extra mogelijkheden onder het Crisis & herstel wet-experiment te verankeren in de Leegstandwet zodat de gemeenten meer slagkracht krijgen om leegstand te bestrijden. Het zetten van deze stappen is volgens Rigo doeltreffender dan het invoeren van een leegstandbelasting. Rigo adviseert een dergelijke belasting pas te overwegen als blijkt dat de hierboven genoemde aanpassingen van de Leegstandwet tot onvoldoende resultaat leiden. Zoals ik in mijn bovengenoemde brief heb aangegeven neem ik deze aanbevelingen over en tref ik thans de voorbereidingen voor de uitwerking van een wetsvoorstel.



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000320024

Datum
15 april 2025

Opgesteld door
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aan
Van

Minister Keijzer
Gebiedsontwikkeling en Financiering

nota

Beslisnota bij beantwoording commissiebrief 'Vragen naar
aanleiding van het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen''

Aanleiding

Op 8 april zijn kamervragen ontvangen die gesteld zijn door de Eerste Kamerfracties van de BBB, GroenLinks-PvdA en de SP. De kamervragen volgen op het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) 'Op grond kun je bouwen', dat 4 maart 2025 aan de Eerste Kamer is aangeboden. In mei is reeds een uitstelbrief gestuurd waarin is aangekondigd de vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd om in te stemmen met het verzenden van de bijgevoegde brief ter beantwoording van de vragen.

Kern

De vragen van de BBB en GroenLinks-PvdA en de SP zijn gesteld naar aanleiding van het IBO Woningbouw en Grond dat eerder dit jaar met de Eerste Kamer is gedeeld. De vragen raken aan een breed scala aan onderwerpen waarvoor afstemming is gezocht met de directies Ruimtelijke Ordening (RO) en Wonen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

n.v.t.

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

n.v.t.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Ontvangen commissiebrief 'Vragen naar aanleiding van het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen'	De ontvangen commissiebrief

2	Brief ter beantwoording van de ontvangen commissiebrief	De te verzenden brief met daarin de beantwoording van de gestelde vragen.
3	Kamerstukken II 2024-2025, 32 847, nr. 1344	De Tweede Kamerbrief over het financieel instrumentarium, mee te zenden met deze antwoorden
4	Kamerstukken II 2024-2025, 32 847, nr. 1351	De Tweede Kamerbrief over Voorstel en Dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem, mee te zenden met deze antwoorden

Onze referentie
2025-0000320024

Datum
15 april 2025