

Vergaderjaar 2018–2019

**35 177**

## **Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk grondbeleid voor woning- en bedrijvenbouw**

**Nr. 3**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 mei 2019

Met deze brief reageer ik op de toegezonden nota van Kamerlid Koerhuis (Kamerstuk 35 177, nr. 2) en wil ik hem bedanken voor dit initiatief. Ik onderschrijf het doel van de nota om gemeenten meer ruimte te geven voor woning- en bedrijvenbouw en tegelijkertijd te voorkomen dat er grote financiële risico's ontstaan. Zoals uit de nota naar voren komt staan met name gemeenten voor de grote opgave om tijdig voldoende plancapaciteit beschikbaar te maken voor woningbouw. Dit is nodig om de ambitie van 75.000 nieuwe woningen per jaar vol te houden. Met onder andere het grondbeleidsinstrumentarium en de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen gemeenten sturen op het gewenste gebruik van gronden en zo tijdig komen tot de bouw van voldoende goede en betaalbare woningen, voor zowel starters als andere woningzoekenden. Daarbij is uiteraard van belang dat gemeenten grote financiële risico's vermijden.

Mijn beleid is hierop ook gericht; een toekomstgericht grondbeleid dat geschikt is voor de diverse maatschappelijke opgaven, waaronder woningbouw, waar wij in Nederland voor staan. Ik noem onder meer het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Kamerstuk 35 133), dat binnenkort door uw Kamer wordt behandeld, en ook De studiegroep alternatieve bekostiging gebiedsontwikkeling, waar de mogelijkheden van (andere) financieringsvormen van gebiedsontwikkeling worden verkend.

Op enkele specifieke voorstellen van het lid Koerhuis zal ik nader ingaan.

#### *Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een goede afweging en motivering van gemeenten bij het toewijzen van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. De Ladder staat niet in de weg om bij het

bepalen van de behoefte aan woningen rekening te houden met planuitval en daarmee te «overprogrammeren». Van belang is dat gemeenten een goede balans vinden. Er is niet één oplossing voor gemeenten om te voorzien in een realiseerbare programmering. De situatie op de woningmarkt verschilt tussen de diverse gemeenten en regio's en zal steeds om een andere aanpak vragen. Naast rekening houden met planuitval, kan het bijvoorbeeld ook gaan om een andere verdeling van woningaantallen binnen een regio of gemeente of het schrappen van plannen die (voorlopig) niet worden uitgevoerd. In het onderzoek naar de Ladder voor duurzame verstedelijking dat momenteel naar aanleiding van de motie van de leden Ronnes en Laan-Geselschap<sup>1</sup>, wordt uitgevoerd, wordt expliciet aandacht besteed aan de mogelijkheden van overprogrammering. Voor de zomer zal ik u hierover nader informeren.

#### *Commissie BBV*

Gemeenten zijn gehouden over het gevoerde grondbeleid financiële verantwoording af te leggen. Regels daaromtrent zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV). Voor de duiding van deze regels bestaat een onafhankelijke commissie met experts uit gemeenten, provincies, rijksoverheid en accountancy. De commissie BBV is momenteel bezig de notities die betrekking hebben op het grondbeleid, te actualiseren en daar waar nodig onderwerpen te verduidelijken. Daarbij kijkt de commissie niet uitsluitend naar het beperken en voorkomen van financiële risico's, maar ook naar het bieden van ruimte aan gemeenten. Als voorbeeld noem ik dat de commissie BBV voornemens is in een geactualiseerde notitie Grondbeleid te verduidelijken dat de termijn van 10 jaar voor gemeentelijke grondexploitaties moet worden gehanteerd als maximale richttermijn. Van deze termijn kan gemotiveerd worden afgeweken als de raad tot risico beperkende maatregelen heeft besloten.

Een ander voornemen van de commissie BBV is om voor contractuele verplichtingen die rusten op bouwgronden in exploitatie – waaronder de bouwclaim – gemeenten erop te wijzen dat deze toegelicht dienen te worden onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

#### *Financieel toezicht*

Ik onderschrijf het voorstel van Lid Koerhuis om grondexploitaties expliciet mee te nemen in de uitwerking van de Agenda Toekomst Toezicht. Grondexploitaties nemen immers gezien de daarmee gepaard gaande risico's een belangrijke plaats in binnen het financieel toezicht door provincies op gemeenten. Zo is er bijvoorbeeld bij de jaarlijkse rapportages aan uw Kamer over de financiële effecten van de crisis bij de gemeentelijke grondbedrijven over de jaren 2008 tot en met 2014 steeds intensief samengewerkt met de provinciale toezichthouders.

Momenteel wordt door mijn ministerie samen met VNG, IPO, Ministerie van Financiën, provincies en gemeenten gewerkt aan de Agenda Toekomst Toezicht die u eerder dit jaar is toegezonden (Kamerstuk 29 362, nr. 275). Het verzoek van Lid Koerhuis past binnen de ontwerpprincipes van de Agenda. Daarom zal ik het onderwerp grondexploitaties inbrengen om mee te nemen in de uitwerking van het plan van aanpak dat ik uw Kamer dit jaar heb toegezegd.

Tot slot ben ik een groot voorstander van het delen van kennis en goede praktijkvoorbeelden. Ik zal me daarvoor blijven inzetten, bijvoorbeeld via

<sup>1</sup> Gewijzigde motie van de leden Ronnes en Laan-Geselschap, Kamerstuk 32 847, nr. 460.

het expertteam woningbouw en de regiodagen gemeentefinanciën die voor de zomer zullen worden gehouden en waar de geactualiseerde notitie Grondbeleid zal worden besproken. Ook de online handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking alsmede het handboek gemeente Governance Grond(ig) beleid en de Reiswijzer gebiedsontwikkeling zijn goede hulpmiddelen voor gemeenten.<sup>2</sup> Ik zal in overleg met de VNG bekijken op welke manier gemeenten het beste over de aanpak van Apeldoorn voor bouwclaims kunnen worden geïnformeerd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren

---

<sup>2</sup> Zowel het handboek gemeente Governance Grond(ig) beleid als de Reiswijzer gebiedsontwikkeling zijn recent geactualiseerd. De geactualiseerde versies zullen binnenkort verschijnen.