



# Eerste Kamer der Staten-Generaal

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Kazernestraat 52  
2514 CV Den Haag  
postbus 20017  
2500 EA Den Haag

telefoon 070 312 92 00  
fax 070 312 93 90

e-mail [postbus@eerstekamer.nl](mailto:postbus@eerstekamer.nl)  
internet [www.eerstekamer.nl](http://www.eerstekamer.nl)

datum 8 april 2025

betreft Vragen naar aanleiding van het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen'

ons kenmerk 175931.20U

Geachte mevrouw Keijzer,

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brief van 4 maart 2025, waarmee u het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen' inclusief de bijlagen aan de Kamer heeft aangeboden.<sup>1</sup> Hierin wordt ook aandacht besteed aan de planbatenheffing.<sup>2</sup> De leden van de fractie van de **BBB** en van de fracties **GroenLinks-PvdA** en de **SP** gezamenlijk hebben u naar aanleiding van het rapport een aantal vragen te stellen.

## Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

De leden van de fractie van de **BBB** danken u voor de toezending van het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen'. Zij maken hieruit op dat u voor een grote opgave staat en denken hier graag in mee. Naar aanleiding van het rapport stellen deze leden u de volgende vragen.

1. Naast sociale huur bestaat er ook behoefte aan betaalbare koopwoningen, zeker in plattelandsregio's waar traditioneel eerder wordt gekocht dan gehuurd. Hoe gaat u deze behoefte vertalen in de woondeals?
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?
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 'voordeurdelers' te stimuleren?
4. Wat zijn de mogelijke gevolgen van de in het rapport voorgestelde planbatenheffing voor de betaalbaarheid van woningen?

<sup>1</sup> Kamerstukken I 2024/25 36 410 VII, L.

<sup>2</sup> Conform toezegging T03908.



datum 8 april 2025

ons kenmerk 175931.20U

blad 2

## Vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en de SP gezamenlijk

De leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en de **SP** danken u voor het toezenden van het IBO-rapport 'Op grond kun je bouwen'. Het IBO-rapport schetst een aantal problemen en oplossingsrichtingen met betrekking tot de belemmeringen in de woningbouw. Een belangrijke aanbeveling betreft de mogelijkheid om te komen tot een planbatenheffing. Deze wordt ook genoemd als optie in het Hoofdlijnenakkoord. Het IBO-rapport en uw aanbiedingsbrief vormen voor de leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en de SP aanleiding om hierover enkele vragen te stellen.

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 waardestijgingen te benutten voor publieke investeringen niet goed genoeg."*<sup>3</sup>

En:

*"Met het introduceren van een planbatenheffing krijgen gemeenten een nieuw instrument. Een planbatenheffing is een manier om de waardestijging 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 waardestijging. 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."*<sup>4</sup>

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."*<sup>5</sup>

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

1. Wat verstaat de regering onder "een vergelijkbaar systeem"?

<sup>3</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rapport 'Op grond kun je bouwen – IBO woningbouw en grond', 2025, p. 6, bijlage bij Kamerstukken I 2024/25 36 410 VII, L.

<sup>4</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rapport 'Op grond kun je bouwen – IBO woningbouw en grond', 2025, p. 9, bijlage bij Kamerstukken I 2024/25 36 410 VII, L.

<sup>5</sup> Kamerstukken I 2024/25 36 410 VII, L, p. 1.



datum 8 april 2025

ons kenmerk 175931.20U

blad 3

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

Er wordt al lange tijd gesproken over de wenselijkheid van een planbatenheffing, en er is breed draagvlak om dit daadwerkelijk in wetgeving op te nemen. Het is ook onderdeel van het Hoofdlijnenakkoord.

5. Als de regering daadwerkelijk inzet op het instrument van de planbatenheffing, op welke termijn kunnen voorstellen hiertoe worden verwacht?
6. Hoe wordt de planbatenheffing wettelijk verankerd en wat is de beoogde invoeringsdatum?

Naast het voorstel voor planbatenheffing bevat het IBO-rapport nog andere waardevolle aanbevelingen.

7. Welke andere aanbevelingen uit het IBO-rapport is de regering voornemens te verwerken in haar beleid en in voorstellen voor wetgeving?
8. Deelt u de mening van de leden van de fracties GroenLinks en de SP dat, zolang er geen nieuwe regelgeving is, het bestaande instrumentarium, bijvoorbeeld de planbatenheffing of het voorkeursrecht, beter en vaker toegepast zou moeten worden? Zo ja, welke initiatieven bent u voornemens te ontplooien om dit te bevorderen?
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.
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?

De leden van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zien uw reactie met belangstelling tegemoet en ontvangen deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Hoogachtend,

drs. E. Kemperman MBA

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening