Tweede Kamer, Grondbeleid

VERSLAG VAN EEN COMMISSIEDEBAT
Concept

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 11 november 2026 overleg gevoerd met mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, over:

- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 mei 2026 inzake appreciatie van verkenning Stec Groep naar meerwaarde Landelijke Integrale Grondbank (34682, nr. 235);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 november 2025 inzake uitkomsten onderzoek naar voorkomen speculatieve grondhandel gericht op particulieren (27581, nr. 55);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 14 juli 2025 inzake inzet grondbeleid voor woningbouw (34682, nr. 230);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 20 juni 2025 inzake voorstel en dilemma's planbatenheffing of een vergelijkbaar systeem (32847, nr. 1351);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 18 september 2026 inzake reactie op het verzoek van het lid Claassen, tijdens de regeling van werkzaamheden van 30 juni 2026, over de suggestie van het ibo woningbouw en grond betreffende een algemene grondbelasting, waarbij de ozb wordt opgesplitst in een gronddeel en een opstaldeel (32847, nr. 1502);**
- **de brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 26 oktober 2026 inzake voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen (34682, nr. 256).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Bromet

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
Meedendorp

Voorzitter: Meulenkamp
Griffier: Beekmans

Aanwezig zijn tien leden der Kamer, te weten: Van Asten, Claassen, Clemminck, Grinwis, Meulenkamp, Mooiman, Nobel, Steen, Wiersma en Zalinyan,

en mevrouw Boekholt-O'Sullivan, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Aanvang 10.00 uur.

De **voorzitter**:
Goeiemorgen, allemaal. Ik wou graag beginnen. Welkom allemaal bij de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Misschien kan ik enigszins rust krijgen in de zaal? Ik kijk even naar links. Mevrouw Wiersma, meneer Clemminck, we zijn begonnen. Goedemorgen, allemaal. Welkom voor de tweede keer bij de commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het commissiedebat Grondbeleid. Ook welkom aan de minister. Ik wou met elkaar afspreken dat we vijf minuten spreektijd doen en vier interrupties. De heer Claassen van de Groep Markuszower is ook aangeschoven. Hij is geen onderdeel van deze commissie. Ik kijk even naar de andere leden of er problemen mee zijn dat hij aanschuift vandaag. Ik zie dat iedereen daarmee akkoord is, dus dan gaan we het zo doen. Dan is het aan de heer Claassen om het spits af te bijten.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Dank, voorzitter. Ik had gevraagd of ik als eerste mocht spreken, omdat er over een kwartier een procedurevergadering bij VWS is waar wat dingen op de agenda staan waar ik iets over zou moeten gaan vinden. Dank dat ik hier iets mag komen vertellen en dat als eerste mag doen. Ik heb in de voorbereiding gemerkt dat het heel technisch kan zijn, dus dat is voor mij een beetje een vuurdoop, zeg ik alvast tegen collega's. Maar meneer Nobel heeft me gerustgesteld. Hij zei: het is helemaal niet technisch, je moet het gewoon platslaan. Je moet de grond heien voordat je erop kunt bouwen, dus moet je de boel platslaan. Maar ik ga mijn best doen.

Voorzitter. Als de discussie over de inbrengwaarde één ding duidelijk maakt — ik heb opgezocht wat het allemaal is, hoor — is het wel dat geen enkele methode echt deugt of echt goed werkt. Aan elke methode zitten haken en ogen. De comparatieve waarde leidt tot speculatieve grondwinsten en publieke tekorten. De voorgestelde gebruikswaarde sluit niet aan bij de onteigeningswaardering en kan ertoe leiden dat grondeigenaren simpelweg niet gaan verkopen. De residuele waarde zorgt voor onzekerheid, omdat kleine verschillen in aannames enorme gevolgen kunnen hebben voor de grondprijs en het kostenverhaal, waardoor het nog maar de vraag is of deze methode überhaupt kan doorwerken in de grondprijzen. Er zijn dus drie methodes, maar ook drie keer uitdagingen en problemen, maar misschien ook wel kansen.

Ondertussen wil de minister het kostenverhaal ook nog eens flink uitbreiden. Zelfs gemeentebrede investeringen en bijdragen voor een evenwichtige woningvoorraad moeten straks via het kostenverhaal betaald kunnen worden, ook als die kosten helemaal niet aan de betreffende gebiedsontwikkeling zijn toe te rekenen. Dat lijkt ons de omgekeerde wereld. Eerst maakt de landelijke politiek met haar eigen regels woningbouw onrendabel en vervolgens wordt de rekening bij de gebiedsontwikkeling neergelegd. Maar los daarvan kiest de minister ook nog eens voor misschien niet het allerbeste instrument. Krijgsman verwoordde dat treffend in een artikel op Omgevingsweb. Hij schrijft: "Daarmee staat het voorstel haaks op de kern van het kostenverhaal, want alleen de kosten die 'toerekenbaar' zijn aan het gebied mogen worden verhaald. Het criterium is bovendien ruim genoeg voor een zwembad of een sporthal. De bestaande regelingen voor zulke bijdragen, met waarborgen zoals een 'functionele samenhang' met de ontwikkeling (artikel 13.23 Omgevingswet), 'geven onvoldoende handvatten', schrijft de minister." Verderop: "Een verplichte betaling aan de

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

overheid zonder rechtstreekse, individuele tegenprestatie heet in de fiscale leer een belasting. (…) Wie de waardestijging van grond aan de gemeenschap wil laten toekomen, mag dat bepleiten. Maar dan hoort het te gebeuren als wat het is: een heffing, met een eigen wettelijke grondslag, een vooraf vastgesteld tarief, verantwoording over de besteding en beroep bij de belastingrechter."

Voorzitter. Hiermee slaat Krijgsman de spijker op zijn kop. Als de minister grondwaardestijging wil gebruiken voor bredere publieke doelen, dan moet zij dat niet in het kostenverhaal doen, maar er een aparte belasting voor invoeren. Sorry, meneer Nobel. Een extra belasting, blijkbaar. Zo'n belasting heeft een naam: een "planbatenheffing". Ik zie daar allerlei …

De **voorzitter**:
Ik zie een interruptie.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
… problemen bij. En u ziet een interruptie. Ik zag geen interruptie.

De **voorzitter**:
Daarom ben ik ook voorzitter.

De heer **Nobel** (VVD):
Die komt nu, meneer Claassen. Wat u volgens mij wil, en dat wil de VVD ook, is dat op het moment dat de grond meer waard wordt, dan aan een ontwikkelaar wordt gevraagd: doe een bijdrage in dat gebied, zodat er uiteindelijk meer woningen worden gebouwd. Wat de heer Claassen volgens mij niet wil, maar dat gaan we nu dus ook vragen, is onnodig belasting heffen bij een ontwikkelaar, waardoor woningbouwprojecten misschien zelfs uiteindelijk niet van de grond komen. Klopt dat?

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Ons doel is dat er zo snel en zo gepast mogelijk wordt gebouwd. Dan is de vraag of de druk van de kosten terecht moet komen waar de heer Nobel zegt. Mijn vraag aan de minister verderop in mijn betoog zal ook zijn of dat een-op-een zo is of dat er andere manieren zijn om te bedenken waar de druk van die kosten terecht zou moeten komen. Die moet in ieder geval niet terechtkomen bij degene die het huis verbouwt of degene die in het huis moet gaan wonen, maar misschien wel bij de gemeente. Daar zit het gevaar. Misschien bedoelt meneer Nobel dat ook. Als je dat zou doen, is het gevaar dat een gemeente, misschien een wat minder rechtse gemeente — ze bestaan, hoor — dus misschien een vrij linkse gemeente, ineens heel veel eisen gaat stellen aan de omgeving waarin gebouwd wordt, dus dat er heel veel extra bomen moeten komen, dat er vanwege hittestress allerlei dingetjes bij moeten, of dat er bepaalde struiken moeten komen waar bepaalde kevers in leven die je normaal nooit ziet in de stad, waardoor de kosten enorm oplopen. Mijn vraag aan de minister zal dan ook zijn: als je naar die richting zou kijken, is het dan realiseerbaar dat al dat soort kostenopdrijvende elementen eruit worden gehaald?

De **voorzitter**:
Ik zie dat er nog een interruptie van de heer Nobel is.

De heer **Nobel** (VVD):

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dat klinkt de VVD wel goed in de oren, want als je bij de residuele grondwaarde een bijdrage vraagt — dat kan, denk ik, prima; dan hoeven we niet allerlei extra belastingen te heffen — moet je daar wel zorgvuldig mee omgaan. Ik ben blij dat de heer Claassen aangeeft dat er wat hem betreft niet allerlei extra zaken nodig zijn. In de brief stonden bijvoorbeeld deelmobiliteit en duurzaamheid. Daar refereerde hij volgens mij zelf aan. We moeten sec bekijken wat er nodig is om meer woningen te bouwen. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van een weg of de inrichting van de openbare ruimte. Heb ik u zo goed verstaan? Is dat ook wat u nastreeft?

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Dat is wel het doel. Alleen, als ik dan naar al die verschillende methodes kijk … Ik heb ook naar planbatenheffingen gekeken. Daar zitten een heleboel risico's aan, maar ik zie er ook voordelen in; misschien ga ik daar nog iets over zeggen. Ik wil echter vooral aan de minister vragen: als we daarnaar gaan kijken, is het dan te realiseren in de context zoals wij die nu besproken hebben?

Ik ga even door. Een ander tegenargument zou zijn dat een planbatenheffing zou kunnen leiden tot een stapeling van regelingen, maar daar is wat ons betreft een eenvoudige oplossing voor: laat die heffing het kostenverhaal vervangen, in plaats van er nog een regeling naast te zetten. Dat zou voordelen hebben. Een planbatenheffing kan gebaseerd worden op het verschil tussen de bestaande en de nieuwe gebruikswaarde van de grond na een planwijziging, met een vooraf vastgesteld tarief. Dan weten ontwikkelaars veel beter waar zij aan toe zijn als ze willen gaan bouwen. Het systeem is veel beter voorzienbaar. Die zekerheid kunnen ze dan ook meenemen in de grondprijs. Als je dat doet, heb je volgens mij ook iets van grip op de prijzen van de grond en eventuele speculatie, waar we helaas ook mee te maken hebben.

Dan heb je ook geen ellenlange onderhandeling over het kostenverhaal, geen tijdrovende publiekrechtelijke procedure, zoals een anterieure overeenkomst die tot stand komt, geen gemeenten meer die noodgedwongen genoegen moeten nemen met een minder kostenverhaal dan waar zij recht op hebben. Het grootste voordeel is misschien wel dat gemeenten …

De **voorzitter**:
Ik zie dat er nog een interruptie is, van meneer Van Asten.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Met nog drie woorden is mijn zin af.

De **voorzitter**:
Ik dacht dat uw zin af was, maar u mag uw zin even afmaken.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Even kijken. Het grootste voordeel is dat gemeenten grote grondwaardestijgingen kunnen benutten om tekorten bij andere bouwprojecten op te vangen binnen hun eigen gemeente.

De **voorzitter**:
Dan gaan we nu naar de heer Van Asten.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De heer **Van Asten** (D66):
Ik was even getriggerd door die opmerking over het verschil tussen de planbatenheffing en het kostenverhaal, want ik krijg een beetje het idee dat de kosten die een gemeente moet maken om een nieuwe woonwijk goed aan te sluiten op de rest van de stad en alle investeringen die ze daarvoor moet doen, toch een beetje tot het restverhaal gaan behoren. Vindt u ook niet dat we ervoor moeten zorgen dat de kosten die gemaakt worden voor zo'n wijk, niet op het bordje van de gemeente komen, maar dat dat gebeurt op kosten van de nieuwe wijk die gebouwd wordt? Dat is dus helemaal geen onzekere factor, maar gewoon iets wat van tevoren moet worden meegenomen, zodat we daarop die grondwaarde kunnen waarderen.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Tweeledig. Ik begrijp het tweede deel, dus dat het aan de voorkant allemaal veel duidelijker moet zijn waar de kosten terechtkomen. Dat heb ik volgens mij ook al gezegd. Volgens mij kan dat ook. De vraag is of de kosten in de wijk terecht moeten komen. Dat begreep ik niet goed. Is dat dan voor de bewoners, of voor de projectontwikkelaar? Ik begreep nu nog niet goed wat meneer Van Asten ermee bedoelt dat de kosten in de wijk terecht moeten komen.

De heer **Van Asten** (D66):
Ik wil het graag verduidelijken. Ik hoop niet dat het dan als een extra interruptie voor mij telt. Het gaat inderdaad om de kosten die de ontwikkelaar maakt bij het maken van de wijk. Uiteindelijk zakken die in de grondwaarde, omdat de verkoopwaarde van de panden natuurlijk niet verder omhooggaat. Dat moet dus worden meegenomen in het bepalen van de grondwaarde en wat ze daarvoor betalen.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Dat kan, maar de vraag is of dat dan een-op-een moet of dat dat een gedeelde last is van de ontwikkeling van een gebied. Dat kan én voor de gemeente én voor de projectontwikkelaar zijn. Als je dat heel goed doet en je een hele mooie wijk hebt, leidt dat ook tot huizen die een WOZ-waarde hebben, waardoor er inkomsten naar de gemeente komen. Zo kun je dus ook de kosten delen met elkaar. Volgens mij helpt dat ook om sneller te kunnen bouwen.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik heb het idee dat mijn collega van D66 toch een beetje een reddingsboei naar de heer Claassen probeert te gooien, dus ik ga dat ook proberen. Volgens mij wil je een ontwikkelaar uiteindelijk niet onnodig op kosten jagen. Ik denk dat u dat eens bent met de VVD. Tegelijkertijd willen we wel dat mensen uiteindelijk in hun wijk kunnen komen, bijvoorbeeld door het aanleggen van een weg. Dat is volgens mij precies wat de heer Van Asten net aan u probeerde te vragen. Als een project onder water staat, kun je geen bijdrage van een ontwikkelaar vragen, maar als dat financieel wel kan, doordat de grond meer waard wordt, vindt u het dan redelijk dat de ontwikkelaar aan de weg bijdraagt, zodat die kosten niet op het bordje van de gemeente terechtkomen? Dan hoeft er geen extra belasting ingevoerd te worden en hebben we toch die huizen gebouwd.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Ik weet het niet. Ik kijk even naar mijn eigen omgeving. Daar zijn wat wijkjes uitgebreid of bij geplakt en daar moesten ook wat wegen aangelegd worden. Dat heeft de gemeente tot nu toe altijd voor haar rekening genomen. Waarom? De gemeente wordt

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

er beter en mooier van. Als een gemeente wil dat een projectontwikkelaar gaat investeren in die gemeente, dan mag je ook van de ontwikkelaar vragen dat zij ... Dat kan. Maar aan de andere kant wordt de gemeente er ook beter van, dus waarom zou dat dan puur bij de gemeente moeten vallen?

De **voorzitter**:
De heer Nobel. Dit is uw laatste interruptie, trouwens.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik dacht dat ze kort waren, maar vooruit. Ik denk dat het belangrijk is, want het gaat over het verschil tussen aan de ene kant de residuele grondwaarde en aan de andere kant de planbatenheffing. Het gaat erom dat er uiteindelijk redelijkerwijs ook een bijdrage aan de ontwikkelaar wordt gevraagd. Dat betekent niet dat de gemeente helemaal geen kosten hoeft te maken. Alleen wordt een deel van de grondwaardestijging die plaatsvindt doordat er woningen worden gebouwd, gebruikt om bijvoorbeeld een weg aan te leggen. De gemeente zal ook nog een bijdrage moeten doen, want de heer Claassen stelt terecht dat de gemeente er uiteindelijk ook beter van wordt als er meer woningen worden gebouwd, maar dat hoeft dus niet door allerlei extra belastingen op te leggen. Daar vinden we elkaar volgens mij. Dat kun je ook doen door de residuelegrondwaardemethode. Bent u dat met mij eens?

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Laat ik vooropstellen dat die residuele grondwaarde nu het beste lijkt te zijn en het beste lijkt te werken. Volgens mij was dat een motie van de heer Grinwis. Daar is toen voorgestemd. Ik denk dat dat heel prima is. Mijn vraag is echter: zit er niet toch een weg in de planbatenheffing? Dat is dadelijk ook mijn vraag aan de minister. Is het niet toch mogelijk om daar een manier in te vinden die ervoor zorgt dat de kostendruk afhankelijk van de situatie daar neergelegd wordt, dus dat het misschien nog eerlijker kan, waardoor we nog beter en mooier zouden kunnen bouwen? Dat is eigenlijk de vraag die ik heb aan de minister. Natuurlijk moet ik er wel bij zeggen dat alles wat leidt tot meer belasting voor wie dan ook, niet de bedoeling kan zijn.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik hoorde meneer Claassen zich er net heel veel zorgen over maken dat gemeenten misschien meer kosten zouden toerekenen aan een project dan hij strikt noodzakelijk vindt. Vervolgens hoor ik hem pleiten voor een planbatenheffing. Maar een gemeente kan een planbatenheffing toch heffen over een bepaald percentage van de waardestijging van de grond? Dat klopt toch, meneer Claassen? Dan hoeft de gemeente helemaal niet inzichtelijk te maken wat ze precies met die kosten doet. Dat is toch een heel ander verhaal dan een kostenverhaal, waarbij je heel restrictief op een blaadje ziet welke kosten de gemeente mag verhalen op de ontwikkelaar? Dan ben je in potentie toch veel meer geld kwijt voor dat project dan bij het kostenverhaal? Het is maar wat de gemeente wil.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Ja, maar daarom was mijn vraag of je, als je naar zo'n planbatenheffing gaat, het aan de voorkant met tarieven helder kunt maken, zodat je aan de voorkant weet wat de tarieven en de kosten zijn. Dan ben je ook aan de voorkant gewoon helder over wat het gaat kosten.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Volgens mij kunnen we het gewoon gaan doen. Laten we het gewoon eens proberen. De heer Claassen zei al dat de Groep Markuszower een paar weken terug voor mijn motie heeft gestemd. Daarin stond: overwegende dat de invoering van een planbatenheffing complex is, tot onzekerheid bij project- en gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties leidt en het risico op vertraging van woningbouwprojecten vergroot, met name doordat de kans toeneemt dat agrarische eigenaren hun grond niet meer vrijwillig willen verkopen. Dat hoorde ook bij de motie. Neemt de heer Claassen daar dan afstand van of kan hij nog steeds meegaan in die overweging, inclusief het dictum?

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Prima hoor. Natuurlijk hebben we daar de overwegingen en alles in meegenomen. Daar staan we gewoon achter. Alleen, ik heb de volgende vraag. Ik denk dat je daar een commissiedebat voor kunt gebruiken. Prima, dit is de weg die we opgaan, maar ik denk dat het nog niet duidelijk genoeg is, althans niet voor mij, niet voor ons, of een planbatenheffing een werkbare situatie zou zijn. Misschien moet ik het daar later een keer over hebben. Zo'n planbatenheffing zou aan wat andere randvoorwaarden moeten voldoen, waarbij het aan de voorkant ook veel helderder is waar de kosten terechtkomen en waarbij het percentage van wat het zou moeten kosten, is afgebakend. We denken dat het zou kunnen leiden tot minder regeldruk. Dat is vooral de gedachte die erachter zit. Het is een vraag aan de minister om daar eens naar te kijken en daar haar visie nog eens op te geven. Dus we nemen zeker geen afstand van de motie, want dat lijkt voor nu de beste oplossing te zijn.

De **voorzitter**:
Ik stel voor dat u uw betoog vervolgt.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Ik ben klaar.

De **voorzitter**:
U bent klaar. Dan geef ik het woord aan de heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Dank u wel, voorzitter.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Ik had al verteld dat ik weg moest, hè?

De **voorzitter**:
Ja. De heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter. Wie huizen wil bouwen heeft grond nodig, beschikbare maar ook betaalbare grond. Het is voor de VVD een prioriteit dat er heel snel meer woningen komen. Daarom moeten we streven naar een grondbeleid dat de woningbouw zo snel mogelijk op gang helpt.

Allereerst de residuelegrondwaardemethode. Het is goed nieuws dat de Kamer in september voor de motie-Grinwis c.s. heeft gestemd. De minister kiest hiermee voor de

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

residuelegrondwaardemethode. Er komt geen planbatenheffing. Dat is goed nieuws, want zo'n heffing is complex, geeft onzekerheid en ontmoedigt boeren om hun grond te verkopen voor woningbouw. De residuele methode is de beste optie om te voorkomen dat de grond woningbouw uiteindelijk op slot kan zetten, en zonder dat het rendement van grondeigenaren disproportioneel wordt afgeroomd. Maar de methode mag geen kapstok worden waar allerlei extra kosten aan worden gehangen, die vervolgens op ontwikkelaars worden verhaald. Daar maak ik me toch wel een beetje zorgen over namens de VVD. De minister onderzoekt een bijdrage aan gemeentebrede investeringen, een bijdrage voor sociale en betaalbare woningbouw, en een nieuwe kostensoortenlijst, onder meer voor deelmobiliteit. Al die kosten komen uiteindelijk terecht in de gebiedsontwikkeling. Dat maakt een project duurder of zelfs onhaalbaar. Dan bouwen we minder, en niet meer. Ik vraag de minister daarom of het kostenverhaal alleen betrekking gaat hebben op de gebiedsontwikkeling waar wordt gebouwd of ontwikkeld en dat het niet een instrument wordt om kosten van andere projecten mee te verrekenen.

De heer **Van Asten** (D66):
Ik kan een eind meekomen met de VVD. We moeten ervoor zorgen dat die kostensoortenlijst niet oneindig wordt opgeplust om uiteindelijk te botsen met de grondwaarde. Hierdoor gebeurt er uiteindelijk niks. Alleen worden er nu wel wat voorbeelden gegeven waarvan ik denk: nou, ik ben toch benieuwd naar die uitwerking. Neem bijvoorbeeld deelmobiliteit. Daarover is eerder een motie aangenomen door de Kamer, met steun van de VVD. Die ging ook over het opnemen in de kostensoortenlijst. Ik ben benieuwd wanneer die verandering van denken er is gekomen. Maar op die deelmobiliteit zit natuurlijk het verhaal dat die er komt op het moment dat er wijken worden gebouwd waarin de projectontwikkelaars veel minder parkeerplaatsen hoeven aan te leggen, omdat het wordt opgelost met deelmobiliteit. Wij zien echter dat deelmobiliteit, zeker in nieuwbouwwijken, echt wel een aanlooptijd nodig heeft. En omdat de projectontwikkelaar de boel vaak verkocht heeft aan beleggers en zelf weg is, is in één keer ook zo'n deelmobiliteitsconcept weg. Het opnemen in het kostensoortenverhaal gaat wel helpen om het concept overeind te houden, te zorgen dat er goedkoper gebouwd kan worden en dat bewoners verzekerd zijn van mobiliteit. Is de VVD dat met ons eens?

De heer **Nobel** (VVD):
Een aantal vragen. Laat ik beginnen met de motie die wij destijds hebben gesteund. Er stonden een aantal zaken in die motie. Een goede motie — dat weet de heer Van Asten ook — heeft een aantal zaken in zich die je heel goed kan steunen. Er stond ook iets in waar de VVD minder enthousiast over was, namelijk dat onderzoek of deelmobiliteit toegevoegd kan worden aan de kostensoortenlijst. Maar goed, een onderzoek, daar kan je ook niet helemaal tegen zijn, dus complimenten nogmaals aan de heer Van Asten: goede motie, maar nu ik dan toch de gelegenheid krijg om te vertellen hoe wij daartegen aankijken, dan was dat onderzoek iets wat wij niet zo heel erg leuk vonden. Ik loop dus al een beetje vooruit op wat er uit dat onderzoek gaat komen. Wat ons betreft wordt deelmobiliteit daar niet aan toegevoegd.

Er stonden in die motie ook een aantal andere punten, bijvoorbeeld kijken of deelmobiliteit in gebiedsontwikkelingen een oplossing kan zijn. Ik parafraseer het een beetje. Dat is iets waar de VVD op zich wel positief tegenover staat. Ik kan mij best voorstellen dat je bijvoorbeeld rondom stationslocaties niet ontzettend veel

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

parkeerplekken gaat realiseren, maar kijkt naar een concept als deelmobiliteit. Waar ik een beetje bang voor ben, en daar kom ik straks in mijn spreektekst ook nog op, is dat dit niet alleen iets wordt om bij projectontwikkelaars af te romen, maar dat het voor gemeenten een trucje wordt om de auto uiteindelijk gewoon volledig te weren. Laten we ook niet doen alsof er gemeenten zijn die daar heel veel moeite mee hebben. Gemeenten gaan dit, denk ik, misbruiken om het mensen die elke ochtend met de auto naar hun werk gaan, min of meer onmogelijk te maken. Daar wil ik voor waken.

Daar komt nog iets bij. Een ontwikkelaar bouwt huizen. Een ontwikkelaar is niet een leasemaatschappij die ook nog het concept deelauto's erbij wil doen. Ik heb dat in de praktijk als wethouder ook ervaren. Er wordt heel snel naar de gemeente gekeken. "Wilt u deze onrendabele businesscase op u nemen? Zelf zit ik daar als ontwikkelaar namelijk niet op te wachten." Dan komt het verlies uiteindelijk bij de gemeente terecht, waarvandaan het negen van de tien keer bij de belastingbetaler belandt, en daar zit de VVD gewoon niet op te wachten.

De heer **Van Asten** (D66):
Daar wringt dan toch de schoen, want "de ontwikkelaar zit er niet op te wachten"? Ja, nou zal die mooi worden! We bouwen nieuwbouwwijken. Zeker in grote steden dichtbij stationslocaties op dure grond wordt er dan gekeken hoe we ervoor kunnen zorgen dat daar veel mensen gaan wonen, goed ontsloten met openbaar vervoer. Om dicht te bouwen heb je minder parkeerplaatsen nodig, zeker op straat. Die kan je dus niet aanleggen voor veel mensen, en inpandige oplossingen zijn ontzettend duur, waardoor woningen vaak of onbetaalbaar worden, of überhaupt niet gebouwd worden. Dan is deelmobiliteit daar een goede oplossing voor. Dan is dat toch mee te nemen in die businesscase van het bouwen van een nieuwe wijk en dan hoort het toch juist bij de kosten van het bouwen van zo'n wijk, waardoor het een-op-een is toe te rekenen aan zo'n ontwikkeling?

De heer **Nobel** (VVD):
Dan komen we denk ik terug bij wat ik al eerder schetste. Het kan best zo zijn dat een concept als deelmobiliteit in bepaalde gemeenten op bepaalde plekken iets is wat men overweegt. Ik ben alleen bang dat dit generiek gaat worden gebruikt. Ik heb zelf van dichtbij gezien dat het ook kan worden gebruikt op locaties waar nog geen hoogwaardig openbaar vervoer is of waar helemaal geen sprake is van een stad. Dan wordt deelmobiliteit niet een dienst die heel logisch is omdat je op een bepaalde plek zit. Dan wordt het eigenlijk een middel door veelal linkse bestuurders om de auto te weren, en daar zit ik vanuit de VVD gewoon niet op te wachten. Dus deelmobiliteit kan. Het kan ook als het niet in de kostensoortenlijst wordt opgenomen, want de gemeente kan altijd tegen een ontwikkelaar zeggen: wij vinden het belangrijk dat er op deze plek een lagere parkeernorm is en daarom willen we met deelauto's werken. Maar de VVD wil niet dat dit een generiek instrument wordt. Als je kijkt naar gebiedsontwikkeling, zie je dat eigenlijk twee zaken echt van belang zijn: dat de openbare ruimte in orde is en dat er groen in het gebied is, en dat je er met een weg naartoe kunt. Heel veel meer is het niet. Ik zit namens de VVD er niet op te wachten dat de minister met een veel langere lijst komt, waardoor de gebiedsontwikkeling uiteindelijk niet wordt vergemakkelijkt maar wel veel duurder wordt door oplopende kosten. Uiteindelijk zullen we dan zien dat er niet meer maar minder woningen worden gebouwd.

De heer **Clemminck** (JA21):

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Over die kostenlijst en het toevoegen van nieuwe soorten kosten aan die lijst. Zo'n lijst vertelt wat je mag doorberekenen aan een ontwikkelaar, maar niet per se voor hoeveel en welke ambitieniveaus erachter zitten. Is de heer Nobel niet huiverig dat met name linkse stadsbesturen met lokale koppen op bijvoorbeeld het gebied van groen de kosten doorberekenen aan ontwikkelaars, met alle gevolgen van dien voor de burger, die ofwel te veel moet gaan betalen voor zijn woning en de betaalbaarheid onderuitgaat, ofwel niet eens een woning kan krijgen omdat die niet wordt gebouwd?

De heer **Nobel** (VVD):
Daar ben ik niet heel erg bang voor, want uiteindelijk heeft de gemeente vastgelegd wat de groennorm is. Als je aan een ontwikkelaar vraagt om boven op die groennorm nog allerlei andere dingen te doen, dan kan die ontwikkelaar heel makkelijk zeggen: "Dat is niet uw eigen beleid. Wacht eens even, ik betaal gewoon mee aan wat u zelf ook zou doen." Daar ben ik dus niet zo bang voor. Als je de groennorm ontzettend hoog stelt, zijn de kosten ook heel hoog. Een hele hoge groennorm zie je veelal bij wat kleinere gemeenten, omdat het daar nog behapbaar is. In een grote stad een plus op de groennorm? Daar ben ik niet zo bang voor. Een weg ziet er meestal overal hetzelfde uit, dus ik zie daar niet veel mogelijkheid voor een gemeente om te zeggen "u moet er nog heel veel bovenop doen", tenzij er ineens bruggen, aquaducten of dat soort dingen voorbijkomen. Maar ja, dan wordt het al heel snel onredelijk of wordt een project financieel onhaalbaar.

De **voorzitter**:
Een vervolgvraag van de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Zeker. Het kan, je kunt in je gemeentelijke groenbeleid wel degelijk een lokale kop hebben. Dan kun je dat wel degelijk in de kostenlijst doorberekenen richting ontwikkelaars. Begrijp ik nou uit het betoog van de VVD dat zij profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid als criteria voor te verhalen kosten overeind wil houden?

De heer **Nobel** (VVD):
Uiteindelijk moet het ook iets zijn dat uitvoerbaar is. Elke gemeente heeft haar eigen beleid. U stelt terecht dat er een kop op kan zitten. Daar stel ik tegenover dat daar tegenover staat dat de gemeente die zelf ook zou moeten uitvoeren. Daarom heb ik best veel vertrouwen in deze methode. Uiteindelijk wordt de grond heel veel meer waard en er wordt gekeken: kunnen we iets verrekenen? Als het niet verrekend kan worden omdat een ontwikkeling in de min gaat, dan kun je het ook niet vragen aan de ontwikkelaar. Ik ben dus niet zo bang dat een eventuele gemeentelijke kop of een bijdrage die van ontwikkelaars wordt gevraagd met deze methode ertoe leidt dat we te veel gaan vragen. We kunnen immers niet meer vragen dan de stijging van de grondprijs.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Ik zou de heer Nobel het volgende willen vragen. Een van de risico's in de systematiek — dat blijkt ook uit de brief — is dat de bereidheid van bijvoorbeeld agrariërs om grond te verkopen kan afnemen door dit systeem. Hoe ziet de heer Nobel dat? Vindt hij dat een deel van de waardestijging ... Dit kabinet zet erop in dat boeren wettelijk over meer grond beschikken dan ze nu hebben en dat helpt ook niet mee bij die bereidheid. Vindt hij dat we onteigening zouden moeten voorkomen? Welke waarborgen daarvoor ziet hij?

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De heer **Nobel** (VVD):
Onteigening is natuurlijk een heel zwaar middel, dus dat zou de laatste trede op de ladder moeten zijn. Ik denk dat dat ook geldt voor heel veel gemeentebestuurders. Ik zie het ook als een kans. Met de residuelegrondwaardemethode kunnen we sommige agrariërs misschien een uitweg bieden. Laat ik het wat dichterbij houden. Ik was zelf wethouder in een gemeente waar veel suikerbieten werden geteeld. Door de verzilting werd dat voor sommige boeren heel lastig. Dat zagen zij zelf ook en zij wilden heel graag iets anders met hun grond. Op het moment dat er dan woningbouwontwikkeling naast het perceel van de boer plaatsvindt en die boer de vraag krijgt of hij zijn perceel zou willen verkopen, dan denk ik dat zo'n residuelegrondwaardemethode juist heel goed werkt. Die boer weet immers: ik ga een waardestijging doormaken. Er wordt ook een bijdrage gevraagd, bijvoorbeeld voor de ontsluiting, maar die boer gaat nog steeds een veelvoud krijgen van wat hij zou krijgen als het nog agrarische grond was. Ik zie deze methode dus juist ook als een escape voor sommige boeren die zelf inzien dat ze dit niet nog generaties lang kunnen doorgeven, om wat voor reden dan ook.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Maar in welk opzicht zou deze methode daar meer voor doen dan het huidige systeem? Want op dit moment komt een groot deel van die waardestijging gewoon bij de boer terecht, maar in het voorliggende systeem gaat dat significant naar beneden. Ik snap niet hoe de heer Nobel dit kan verkopen als iets waar de boer juist heel blij mee moet zijn. Zoals ik het zie, betekent dit voor de boer per definitie dat er minder van de waardestijging van de grond bij hem in de portemonnee terechtkomt. Dat zie ik dus niet helemaal.

De heer **Nobel** (VVD):
Dat heeft met het volgende te maken. Als je tegen iemand zegt "u kan €100 krijgen, maar u heeft het nog niet" of je geeft iemand €80 en hij weet zeker dat hij het in zijn handen heeft … Dat is het verschil. Als die boer een bijdrage moet doen, betekent dat bijvoorbeeld dat de gemeente de weg niet meer hoeft aan te leggen. Een gemeente kan best een keer een weg aanleggen, maar als je als gemeente de kosten moet dragen voor project op project, loopt de boer, als er mogelijk een ontwikkeling op zijn of haar grond zou kunnen plaatsvinden, het risico dat die ontwikkeling helemaal niet doorgaat, omdat de gemeente die weg gewoon niet kan betalen. De bijdrage die de boer dan eventueel moet doen, is er. Dan ontvang je minder voor je grond; dat klopt, daar heeft mevrouw Wiersma gelijk in. Tegelijkertijd, als we die bijdrage niet zouden vragen, is de kans heel groot dat die ontwikkeling helemaal niet van de grond komt en dan zit de boer met de agrarische grondwaarde en die zal vele malen lager zijn dan als we er woningen op bouwen, zelfs als er een bijdrage geleverd moet worden voor bijvoorbeeld ontsluiting. De boer wordt daar uiteindelijk dus financieel beter van.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

De heer **Nobel** (VVD):
Mevrouw Wiersma zegt iets over warme en koude grond. Daar gaat het inderdaad om. Op koude grond wordt niet ontwikkeld. Met warme grond ga je erop vooruit.

Ik wil de minister vragen hoe zij gaat voorkomen dat gemeenten er allerlei wensen bij proppen. Naast het feit dat er mogelijk kosten worden verhaald die eigenlijk niet bij de

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

gebiedsontwikkeling horen, is het bekostigen van deelmobiliteit door ontwikkelaars ook iets waar ik vraagtekens bij zet. Ik ben benieuwd hoe de minister wil voorkomen dat er een risico ontstaat dat ontwikkelaars mogelijk minder woningen gaan bouwen, omdat ze opeens ook moeten opdraaien voor de kosten van het vervoer van bewoners. Een ontwikkelaar is geen leasemaatschappij. Het is goed dat er aan de voorkant duidelijkheid komt. Het is ook goed dat er met een wettelijk voorgeschreven methode straks één landelijke norm komt. Die norm moet ontwikkelaars vooraf zekerheid geven over wat zij moeten betalen, want een ontwikkelaar die niet weet wat het gaat kosten, gaat gewoon niet beginnen.

Het mag niet zo zijn dat gemeenten dan zelf met allerlei eigen eisen en kosten komen. Welke uitgangspunten wil de minister landelijk vastleggen? Hoe voorkomt ze dat gemeenten daarvan afwijken? Ik wil de minister ook vragen of zij garandeert dat de overgangsregeling er niet voor zorgt dat lopende projecten stilvallen.

Voorzitter, tot slot. Ik ben uitermate kritisch op de landelijke integrale grondbank. We hebben namelijk al het Rijksvastgoedbedrijf met tienduizenden hectares grond, waarvan ook een deel geschikt is als bouwlocatie. We hebben ook al de Nationale Grondbank bij het ministerie van Landbouw. Bovendien kan de minister bij een nationaal belang ook nog eens onteigenen. Wat de VVD betreft kan de minister voor woningbouw eerst met de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de slag, voordat er met belastinggeld nog meer nieuwe grond moet worden aangekocht. Ik wil de minister daarom vragen wat de landelijke integrale grondbank nog toevoegt boven op alle middelen die ik zojuist al heb benoemd. Wat gaat dit kosten? Hoe voorkomt de minister marktwerking?

Voorzitter. Grondbeleid moet de schop in de grond helpen en moet geen nieuwe drempels opwerpen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Wiersma.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Dank u wel, voorzitter. Landbouwgrond is voor deze minister misschien simpelweg ruimte waar allerlei opgaven in een nota moeten landen, maar voor boeren betekent het iets anders. Het is dé plek waar je vaak al generaties lang werkt en als boerengezin ook leeft. Het is de plek waar je opa als kind langs dezelfde slootjes liep waar nu je eigen kinderen kikkers vangen. Het is de plek waar voedsel wordt geproduceerd. Er moet veel gebeuren in Nederland. We willen woningen bouwen, wegen aanleggen, Defensie uitbreiden, de energie-infrastructuur neerzetten, natuur ontwikkelen en water bergen. Dat zijn allemaal belangrijke opgaven, maar al die plannen landen uiteindelijk ergens en in dat geheel mogen we voedselproductie en onze voedselproducenten niet vergeten.

We spreken in Den Haag voortdurend over energiezekerheid, strategische autonomie en het verminderen van onze afhankelijkheid van andere landen. We willen een weerbaar land. Maar dat begint oprecht vooral met het veiligstellen van energieproductie voor de mens zelf, voedsel dus, juist vanwege het strategische belang en weerbaarheid. Daarom wil BBB vandaag één simpele vraag centraal stellen: hoe zorgen we ervoor dat de landbouw niet de sluitpost wordt van de Nederlandse ruimtelijke puzzel?

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Een vraag aan de minister. Er zou een afweegkader landbouwgrond komen in de Nota Ruimte. Ik weet dat we die nog uitgebreid gaan bespreken, maar zit dat kader er inmiddels in en heeft de minister daarin het belang van landbouwgrond voor voedselproductie een goede plek gegeven?

Voorzitter. Druk op de grond zien we ook terug in de prijs van landbouwgrond. De overheid is daarbij een belangrijke speler. Het Rijk, provincies, gemeenten: iedereen koopt grond voor allerlei maatschappelijke doelen. Tegelijkertijd hebben juist boeren ook grond nodig. Sterker nog, dit kabinet wil melkveehouders wettelijk verplichten om een bepaald areaal aan grond per koe te behouden. Een boer die van de overheid moet extensiveren, heeft dus meer grond nodig in plaats van minder. Een jonge boer die het bedrijf van zijn ouders wil overnemen, moet ook die grond nog kunnen betalen. Dan is het vreemd als dezelfde overheid met een veel grotere portemonnee de grondmarkt op gaat. Het kabinet werkt aan een rijksgrondbank. Die kan mogelijk helpen bij vrijwillige grondruil en bedrijfsverplaatsingen, maar er moet voorkomen worden dat de overheid daarmee een steeds grotere en dominantere speler op de agrarische grondmarkt wordt. De grondbank moet boeren helpen en niet met boeren concurreren, zeker niet als je boeren daarnaast wettelijk verplicht om die grond te hebben. Dat is een perverse prikkel. Hoe gaat de minister voorkomen dat boeren straks tegen de overheid moeten opbieden voor dezelfde landbouwgrond? Welke waarborgen ziet zij daarvoor?

Voorzitter. Daar zit ook onze zorg bij de nieuwe manier waarop het kabinet naar de grondwaarde wil kijken, want het kabinet wil voorkomen dat hoge grondkosten gebiedsontwikkeling in de weg staan, maar BBB waarschuwt ervoor dat dit probleem niet eenzijdig bij de grondeigenaar moet worden neergelegd. Grondprijzen worden niet alleen beïnvloed door speculatie, maar ook door schaarste, overheidsbeleid en besluiten over de toekomstige bestemming van grond. Het kan niet zo zijn dat de overheid besluit dat ergens woningen mogen worden gebouwd en daarmee een enorme waardestijging mogelijk maakt, maar vervolgens probeert te voorkomen dat de oorspronkelijke eigenaar daar op een eerlijke manier van profiteert. Als agrarische grondeigenaren door een andere waardebepaling minder voor hun grond kunnen krijgen, kan de bereidheid om vrijwillig te verkopen afnemen. Dan komen instrumenten als voorkeursrecht en uiteindelijk onteigening sneller in beeld. Dat duurt ook heel lang. Dat moeten we, volgens mij, niet willen met elkaar. Kan de minister garanderen dat maatregelen tegen grondspeculatie en de inzet op de grondprijsbepaling niet leiden tot lagere vergoedingen of een slechtere onderhandelingspositie voor agrarische grondeigenaren? Hoe wordt geborgd dat agrarische grondeigenaren bij een andere waardebepaling niet financieel worden benadeeld?

Voorzitter. Ik begon met de vraag hoe we voorkomen dat landbouw de sluitpost wordt van de ruimtelijke puzzel en daar wil ik ook mee eindigen. Nederland is klein. BBB begrijpt dat de ruimte nodig is voor woningen, infrastructuur en andere maatschappelijke opgaven, maar dat betekent niet dat landbouwgrond automatisch als eerste beschikbaar moet zijn. Juist omdat het schaars is, moeten we bewust omgaan met de grond die er is. Voor een beleidsmaker is een hectare misschien een getal in de grondexploitatie, maar voor een boer is het zijn verleden, heden en toekomst. Bescherm daarom ook het eigendomsrecht. Pak misleiding aan, maar zet gewone grondeigenaren niet weg als speculanten. Gebruik een grondbank ook om boeren te helpen en niet om met hen te concurreren.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

We hebben in Nederland nagenoeg geen grondstoffen om op de markt te brengen, maar we hebben wel grond die stoffen produceert, namelijk voedsel. Dat is het goud van Nederland.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Het woord is aan de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Nee, er is toch nog een interruptie voor mevrouw Wiersma, van de heer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Kan mevrouw Wiersma uitleggen waarom zij zich nu zorgen maakt over de residuele methode, die juist gekozen is met het oog op het belang van agrariërs? De minister die in het vorige kabinet werkte aan aanscherping van het kostenverhaal heeft juist gepleit voor gebruikswaarde, wat veel minder aantrekkelijk zou zijn voor agrariërs. Dan zou er echt geen cent voor ze overblijven. In ieder geval, dan wordt het veel minder aantrekkelijk om te verkopen. Ik begrijp dus niet helemaal wat het pleidooi van de BBB is in het licht van wat eerder de inzet was van minister Keijzer, die moties hierover heeft ontraden.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
BBB heeft ook voor de motie-Grinwis gestemd, juist vanwege de argumenten die de heer Grinwis hier op tafel legt. Van de planbatenheffing ben ik persoonlijk geen voorstander en dat is BBB ook niet. Er moet natuurlijk worden voorkomen dat de systematiek waar nu terecht voor wordt gekozen, tot hetzelfde resultaat leidt — dat gevaar zit er wel in; dat staat ook in de brief die de minister met ons gedeeld heeft — en dat vervolgens de bereidheid om gronden te verkopen afneemt. Volgens mij moet er, zoals de heer Claassen zojuist aangaf, wel een balans gezocht worden in wat je dan doorrekent. Uiteindelijk landen de opbrengsten die een gemeente van diezelfde grond heeft, namelijk ook weer ergens. In dat geheel moeten we voorkomen dat dit systeem uiteindelijk hetzelfde effect heeft, waardoor de bereidheid om gronden te verkopen afneemt. Onteigening is een proces van jaren. Volgens mij gaat dat Nederland verder op slot zetten, juist ook als het gaat om woningbouw. Het moet voor een boer aantrekkelijk blijven. Ik zie in dit systeem meer kansen om dat te realiseren dan met de planbatenheffing die er eerder in zat. Maar we moeten wel voorkomen dat de uitkomst hetzelfde is.

De **voorzitter**:
Dan is nu het woord aan de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dank u wel, voorzitter. Hoever grijpt de overheid in op de markt en wanneer is er sprake van marktverstoring? Moeten ontwikkelaars betalen voor linkse dromen ten aanzien van klimaat, duurzaamheid en energie? Voor de fractie van JA21 zijn dat de vragen bij het grondbeleid.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De minister wil publieke kosten voor gebiedsontwikkeling meer gaan verhalen op ontwikkelaars, en dat doet zij uit de waardestijging van de grond. Zij wil daarbij aan twee knoppen draaien. Enerzijds wil zij de inbrengwaarde van grond anders berekenen, waardoor er meer ruimte is voor het verhalen van kosten, en anderzijds wil zij het aantal kosten dat verhaald mag worden, vergroten. De residuelewaardemethode kunnen wij volgen: op de verwachte opbrengst worden eerst alle kosten verminderd, en wat overblijft, is dan de grondwaarde. In de brief van de minister wordt bij de aftrekposten waarmee je tot dat residu komt, onder andere de winst- en risicomarge voor ontwikkelaars benoemd. Klopt het dat bij het berekenen van het residu ook het rendement op winst voor de ontwikkelaar wordt meegenomen, vraag ik de minister. Zo ja, hoe wordt in deze methode geborgd dat ontwikkelaars voldoende rendement overhouden, ook bezien in het totaalplaatje van wat er op een ontwikkelaar afkomt aan wet- en regelgeving en aan lasten, dus niet alleen kijkend naar wat er in de residuelewaardemethode wordt verminderd, maar naar het totaalplaatje van de rendementen die ontwikkelaars moeten maken om onze woningen te bouwen?

Mogelijk valt de handel in grond, de grondmobiliteit, terug met de invoer van de residuelewaardemethode, lezen wij. Dat stelt de minister in haar brief. De minister komt met een voorstel om ongewenste neveneffecten te mitigeren, verwijzend naar het voorbeeld van onteigenen. Overweegt de minister als gevolg van deze residuelewaardemethode de mogelijkheden voor onteigening te verruimen? Dat is dan de vraag. Als dat de keerzijde is van deze waardemethode, is die dat dan waard? Is het het waard om burgers in strijd te laten komen met de overheid en het eigendomsrecht opnieuw te schenden?

Zorgelijker voor de fractie van JA21 is de richting die de minister lijkt te kiezen op het gebied van kostenverhaal. Het principe dat de publieke kosten voor de ontwikkeling van een gebied worden verhaald op de ontwikkelaar, kunnen wij volgen, maar dan moeten die kosten wel verband houden met de gebiedsontwikkeling zelf. Daar lijkt deze minister wat in te gaan schuiven. Daar heeft de fractie van JA21 een aantal vragen over. Staat de minister nog steeds achter de PPT-criteria, dus dat alleen de kosten op de ontwikkelaar verhaald kunnen worden die voor de ontwikkeling profijtelijk, proportioneel en toereikend zijn? Kan de minister nu al uitsluiten dat ontwikkelaars via kostenverhaal moeten bijdragen aan gemeentelijke investeringen die losstaan van het plangebied? De kosten voor een nieuw theater in het centrum verhalen op de nieuwe uitleglocatie, meer investeren in de jeugdhulp en de kosten verhalen op de nieuwe uitleglocatie of de kosten voor het autoluw maken van de straten verhalen op de uitleglocatie: voor JA21 is dat niet de juiste weg.

De minister wil de kostensoortenlijst uitbreiden en onderzoekt op welke manier dat kan gebeuren. Tegelijkertijd stelt de minister dat gemeenten de mogelijkheden van de kostensoortenlijst niet altijd volledig benutten en gebruiken. Is het dan ook niet beter, minister, om eerst in te zetten op het volledig gebruik van de kostensoortenlijst door gemeenten, in plaats van nieuwe kostenposten toe te voegen aan deze lijst? Het uitbreiden van de kostensoortenlijst met bijvoorbeeld energietransitie, betaalbaarheid, mobiliteit en groenvoorzieningen brengt het risico met zich mee dat, veelal linkse, gemeenten ook hun eigen lokale koppen gaan doorbelasten aan ontwikkelaars. Daar had ik het zojuist al even over met de collega van de VVD. Hoe kijkt de minister daarnaar?

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De heer **Van Asten** (D66):
Over een van die kostensoorten, namelijk de kosten van de energietransitie, het volgende. We hebben nu natuurlijk te maken met een enorme opgave op het gebied van netcongestie. Daardoor kunnen nieuwe woonwijken vaak totaal niet worden aangesloten op het net. Zou dat nou niet per definitie een kostenpost zijn die direct toe te rekenen is aan de bouw van een nieuwbouwwijk, en die daarmee dus juist prima op deze kostensoortenlijst zou moeten vallen?

De heer **Clemminck** (JA21):
Nou ja, een paar dingen. Allereerst: waarom hebben we netcongestie? Dat heeft te maken met de energietransitie, die onder anderen de collega van D66 heeft ingezet en die niet werkt. Daar zit ten eerste de oorzaak, voordat we naar de ontwikkelaar gaan. Die is eerder het slachtoffer van het hele transitiebeleid dan de dader. De dader zit wat meer aan de linkerkant van mij op dit moment. Waar het gaat om netcongestie en bouw: als er geen stroom is, is er geen stroom en dan kun je niet eens bouwen. Dat is natuurlijk een probleem. Tegelijkertijd zien we in de eerste onderzoeken dat we als we netbewust gaan bouwen — dat is de term die we dan nu gebruiken — de betaalbaarheid echt weer teniet gaan doen. Dus nee, ik vind niet dat dat de oplossing is, want dan laat je uiteindelijk de investeerder, die we nodig hebben om die huizen te bouwen, opdraaien voor een mislukte energietransitie. Ik denk dat we een andere energietransitie nodig hebben.

De **voorzitter**:
Dit is uw laatste interruptie, meneer Van Asten.

De heer **Van Asten** (D66):
Ja, ik ga 'm met volle overtuiging inzetten. Ik krijg hier een sneer van de rechterzijde over de energietransitie. Er wordt gezegd: die heb ik nooit gewild. Als het aan JA21 had gelegen, hadden we hier nog lekker de steenkolenboer door de straat gehad en hadden we ons huis zo verwarmd. Nou, ik vind het allemaal gezegend, maar hier zijn we nu eenmaal. We hebben om verschillende redenen besloten dat we niet afhankelijk willen zijn van Russisch gas, Saudische olie of noem maar op en dat we daar juist zelfvoorzienend in willen zijn. En dat kan, want we hebben een heleboel bronnen. Hartstikke mooi. Daarom hebben we besloten dat we veel meer gaan doen met elektriciteit. Tegelijkertijd hebben we een enorme uitdaging als het gaat over alle energievragers. We rijden vaker elektrisch, de industrie wordt steeds meer elektrisch en ook onze huizenbouw gaat steeds meer op elektriek. Dan moet je daar dus investeringen in doen en die weg zijn we ingeslagen. Dat ontkennen lijkt me echt het paard achter de wagen spannen. We moeten dus gaan bouwen, woningen bouwen. Op het moment dat je dan zegt "de energietransitie is niet mijn keuze geweest, dus ik vind niet dat dat moet worden toegerekend aan complete nieuwbouwwijken", dan wil ik van JA21 horen of de hele gemeenschap er dan maar via de gemeentebelastingen voor moet opdraaien, want linksom of rechtsom moeten die kosten gemaakt worden, of dat JA21 ervoor kiest: weet je wat, we gaan gewoon maar niet bouwen, want we zijn niet voor de elektrificatie van Nederland. Ik wil weten welke van de twee het is.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dit is natuurlijk altijd een leuk debat met de heer Van Asten, omdat hij het breder trekt. Het is inderdaad zo dat we als het aan JA21 had gelegen al jaren op nucleaire energie waren overgestapt en nog gas hadden gebruikt uit Groningen. Dan hadden we dus deze

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

elektrificering van Nederland een stuk minder gehad. Dan hadden we die netcongestie niet gehad. Het probleem is tegelijkertijd dat de problemen zijn veroorzaakt door D66, maar dat de collega blijkbaar wel vindt dat JA21 het deels moet gaan oplossen. Een van de dingen die ik in ieder geval zou doen, is die elektrificatie van Nederland even temporiseren. Het net kan het niet aan, dus wat je niet moet doen, is burgers en ondernemers juist nog meer richting elektriciteit duwen. Dan moet je dus even temporiseren. We hebben op dit moment gewoon niet de stroom en niet de kabels om het daar te brengen. Dan moet je dus niet beginnen met een warmtepomp. Dat zou je juist niet moeten doen. Dan zou je juist niet mensen naar elektrische auto's moeten laten overschakelen. Dat zijn allemaal manieren om de elektriciteitsvraag toch te dempen, in de hoop daarmee die netcongestie enigszins op te lossen. En ja, JA21 had allang die nucleaire installaties willen hebben en die hadden we kunnen hebben als onder andere de partij van de heer Van Asten had meegewerkt.

Voorzitter, met uw toestemming ga ik verder.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

De heer **Clemminck** (JA21):
Voor de fractie van JA21 is het onbegrijpelijk dat de minister onderzoekt of een bijdrage aan een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad kan worden toegevoegd aan het kostenverhaal. De betaalbaarheidseis van het kabinet maakt het al heel erg lastig voor ontwikkelaars om woningen te bouwen — er gaan heel veel woningprojecten niet eens door daardoor — en nu komt de minister met het voorstel om via het kostenverhaal nog eens een keer op die betaalbaarheidseisen te gaan duwen. Alleen al de suggestie en de bereidheid van deze minister om nog eens via het kostenverhaal ontwikkelaars te laten doodbloeden, zijn eigenlijk te absurd voor woorden. Ziet de minister echt niet dat het de investeerder nog meer afschrikt als je het kostenverhaal en de betaalbaarheidseisen met elkaar gaat vermengen?

Voorzitter. Tot slot de baatbelasting. Alsof het voor JA21 nog niet voldoende is, onderzoekt de minister dus ook nog de baatbelasting. Ik moest nog even nadenken wat dat ook alweer was. In al de jaren dat ik in het lokaal bestuur heb gewerkt, ben ik 'm eigenlijk nog nooit tegengekomen, maar hij schijnt inderdaad nog te bestaan. Waarom zet de minister dit onderzoek door? Alsof vastgoedeigenaren niet al op het randje zitten van wat ze kunnen dragen. Hoe moet JA21 dat nou rijmen met het explosieve uitpondcijfer van verhuurders en de leegstand in diverse winkelstraten? Kan de minister vandaag wat meer tekst en uitleg geven over haar wens om de mogelijkheden van die baatbelasting op vastgoedeigenaren te vergroten? Wat moet ik mij daarbij voorstellen? Moet je je als huiseigenaar, verhuurder of winkelier zorgen gaan maken over dat je belast gaat worden voor bijvoorbeeld het aanleggen van een deelmobiliteitsnetwerk? Is dat dan een beetje het beeld dat de minister op dit moment heeft bij zo'n baatbelasting?

Voorzitter. Drang, dwang en belasten, dat zijn de drie kernwoorden van het woonbeleid van deze minister. Ik wil de minister echt op het hart drukken: we hebben de markt en investeerders juist nodig om die huizen te bouwen, dus werk met ze mee en werk ze niet tegen.

Dank u wel, voorzitter.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan is het woord aan de heer Van Asten.

De heer **Van Asten** (D66):
Dank, voorzitter. Grondbeleid, dat klinkt als een debat over techniek, inbrengwaarde, aftopping en kostensoortenlijsten, maar eronder zit één vraag: wie draagt het risico als een koper te veel betaalt voor de grond? Te vaak is het antwoord "wij": de gemeente, de belastingbetaler en uiteindelijk de woningzoekende, die te veel betaalt of wacht op een huis dat simpelweg niet gebouwd wordt. Kijk naar Rijnenburg bij Utrecht. Sinds 2001 is daar woningbouw in beeld. Slechts een kwart van de grond ligt bij een klein clubje eigenaren. De rest is versnipperd, deels doordat handelaren weilanden opknipten in microstukjes en doorverkochten aan honderden particulieren. Wie daar bouwt, moet door een doolhof van eigenaren met elk hun eigen prijskaartje. Voor de woningen die we nodig hebben, gaan we de komende jaren veel bestemmingen wijzigen. Elke wijziging maakt grond meer waard. Dus de vraag van dit debat is: laten we de gekte op de grondmarkt haar gang gaan of leggen we een fundament waarop betaalbaar bouwen mogelijk blijft? D66 kiest voor dat fundament.

Voorzitter. Terug naar de vraag waar ik mee begon: wie draagt het risico? Met de residuele methode, waar de Kamer om vroeg en waar wij voor stemden, zet deze minister een goede stap. Het uitgangspunt delen wij volledig: het risico is voor de grondeigenaar. Nu komt het erop aan dat die lijn in de praktijk standhoudt. Wie veel grond heeft, kan afwachten of heronderhandelen en bij onteigening kijkt de rechter naar de marktwaarde. Dat mag geen verzekering worden voor wie te veel betaalde, met de belastingbetaler als verzekeraar. De residuele methode verdient een goede uitwerking. De uitkomst is namelijk een restbedrag: verwachte opbrengsten min alle kosten. Daalt de opbrengst met een paar procent, dan kan dat restbedrag flink krimpen en komt macroaftopping in beeld. Die grens is logisch. Een plek kan nooit meer kosten dragen dan die oplevert. Maar maakt de planwijziging de grond zo veel meer waard dat de gemeente haar kosten gewoon kan verhalen, dan mag een te dure aankoop uit het verleden geen reden zijn om de bijdrage af te toppen. Anders betaalt de gemeente en betalen dus de inwoners wat een ander te veel bood en dat kan ik niet uitleggen aan de woningzoekenden. De adviesgroep STOER zei het ook: het is onwenselijk dat speculatieve grondaankopen worden beloond met een korting op de kostenverhaalsbijdrage. Daarom vraag ik de minister hoe zij garandeert dat de belastingbetaler nooit opdraait voor een te hoge grondprijs, ook niet bij onteigening en macroaftopping.

Voorzitter. Eerst de lasten, dan de lusten, dat is de lijn van deze minister. Ik ben dan ook blij dat de kostensoortenlijst wordt gemoderniseerd. Een wijk van nu begint niet alleen bij een weg, maar ook bij een stroomaansluiting. Stel je voor: je spaarde jaren, de sleutel ligt klaar, maar het net is vol. Dat gevaar is reëel. De G40 en de G4 waarschuwen dat gemeentes honderden euro's per woning moeten voorfinancieren om zo'n aansluiting überhaupt aan te vragen, landelijk tot zo'n 100 miljoen euro. Eindhoven, Utrecht, Hardenberg en ga zo maar door: overal staan de plannen daardoor onder druk. Batterijen, energiemanagement, slimme opslag zijn oplossingen waar bouwers en gemeenten steeds vaker naar grijpen. Daarom vraag ik de minister of zij het met ons eens is dat kosten om een nieuwe wijk op het stroomnet aan te sluiten bij de bouwkosten horen en of zij zich bij de uitwerking daardoor laat leiden.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Het is interessant. Ik zag het net ook al in het debatje tussen de heer Van Asten en de heer Clemminck. Als overheid zijn we altijd best wel laat met het bieden van oplossingen, terwijl de ondernemers, die echt in het veld staan, met beide benen op de grond, vaak al hele goede oplossingen hebben. Ik was toevallig vrijdag bij een bouwbedrijf in Dokkum, echt de Dokkumse trots — ik kom ervandaan — en dat is Dijkstra Draisma. Zij laten zien dat je al een hele woonwijk kunt aansluiten op het moment dat je eigenlijk alleen maar beschikt over een bouwaansluiting, om te bouwen zeg maar. Zij hebben daar al hele slimme oplossingen voor en kunnen met één simpele bouwaansluiting eigenlijk die hele woonwijk van energie voorzien. Staat de heer Van Asten ervoor open — dat is misschien niet helemaal voor dit debat — om te kijken welke wet- en regelgeving er in de weg staat om dat te realiseren en daar vrij baan voor te creëren?

De heer **Van Asten** (D66):
Ik dacht altijd dat de vlaggencentrale de lokale trots was, maar dit bedrijf klinkt ook als een hele mooie. Ik ga daar ook graag een keer kijken. Ik ben zelf ook op veel plekken geweest, ook in woonwijken waar inderdaad al innovatief wordt gedacht over hoe het wel kan en op zoek wordt gegaan naar wat er op zo'n overvol stroomnet kan worden gedaan om toch te gaan bouwen. Hoe verdeel je de aansluitingen die er al zijn, voor nu en ook richting de toekomst? Dat allemaal om ervoor te zorgen dat die bouw niet stil blijft staan. Ik ben het dus helemaal met mevrouw Wiersma eens: dit soort oplossingen verdienen alle aandacht. Dus ja, mijn steun zit daar zeker bij.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

De heer **Van Asten** (D66):
Voorzitter. Gemeenten moeten kunnen meedingen naar grond, naast ontwikkelaars en speculanten. Wie vroeg koopt, houdt regie over wat er komt, maar meebieden is een risico en veel gemeenten kunnen dat risico niet alleen dragen. De grondfaciliteit haalt die drempel weg. In de leningvariant draagt het Rijk de helft van het risico mee. Dat is een goed begin, maar wie echt meters wil maken, laat het Rijk participeren. Dan dingen gemeenten mee met het Rijk in de rug en komt grond in publieke handen voordat de prijs de pan uitrijst. En ja, dat kent ook risico's, maar het grootste risico is nietsdoen. Daarom vraag ik de minister of zij de participatievariant serieus uitwerkt met een heldere risicoanalyse en of zij daarmee naar de Kamer komt voordat de definitieve keuze moet worden gemaakt.

Voorzitter, ik rond af. Ieder thuis begint bij grond. De vraag is dus niet of we de grondmarkt kunnen verbeteren, maar of we de gekte op de grondmarkt haar gang laten gaan met de rekening voor de belastingbetaler en woningzoekende of dat we een fundament leggen waarop betaalbaar bouwen mogelijk blijft.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Het woord is aan de heer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):
Dank u wel, voorzitter. Wij hebben het vandaag met elkaar over de recente

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

ontwikkelingen ten aanzien van het grondbeleid. Grond speelt een belangrijke rol in de woningbouwopgave. Niet alleen waar het gaat om de beschikbaarheid daarvan, maar ook waar het gaat om de kosten van grond in relatie tot het mogelijk maken van een ontwikkeling en alles wat daarbij nodig is. Zo zijn er bij de bouw van woningen publieke investeringen nodig voor bijvoorbeeld de aanleg van wegen, groen en voorzieningen. Gemeenten schieten deze kosten veelal voor, maar ondanks het feit dat zij verplicht zijn om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer van een project, kunnen zij alsnog te maken krijgen met een financieel tekort. Afgelopen jaren zijn deze tekorten vaak middels de Woningbouwimpuls afgedekt.

Tegelijkertijd stijgt de prijs van grond in het geval van functiewijziging naar wonen fors, maar komt dit onvoldoende ten goede aan de publieke kosten die nodig zijn om een woningbouwproject ook echt van de grond te krijgen. Op deze manier wordt uiteindelijk belastinggeld ingezet terwijl grondspeculanten er heel fors aan verdienen. Om die reden is het van belang om te kijken hoe de grote waardestijgingen van grond door functiewijziging op een betere manier kunnen worden opgevangen, zodat er enerzijds zo zorgvuldig mogelijk kan worden omgegaan met belastinggeld en anderzijds kan worden doorgepakt met woningbouwprojecten. Er is een aantal manieren om dit te regelen. Recent heeft de Kamer middels de motie-Grinwis gekozen om hiervoor de residuelewaardemethodiek te hanteren. De minister heeft vervolgens zelf op 26 oktober per brief aangegeven met een voorstel te komen gebaseerd op diezelfde methode.

Op 29 oktober verscheen er echter een rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw over de waarde-afroming op de grondmarkt, waarin onder meer wordt ingegaan op de residuele methode en de mogelijke effecten en uitdagingen van een verplichte invoering daarvan. Het EIB stelt dat de residuelewaardemethodiek dezelfde belemmeringen kent als de gebruikswaarde, met een risico op aanboduitval, en wijst erop dat ontwikkelaars mogelijkerwijs een verkeerde inschatting maken van de waarde en later alsnog geconfronteerd worden met een hogere kostenverhaalbijdrage, waardoor er dus onzekerheid ontstaat. We zijn vooral benieuwd hoe de minister bij de uitwerking van de plannen kijkt naar deze kritiekpunten van het Economische Instituut voor de Bouw.

Het is bij de uitwerking van de plannen ook van belang om gemeenten goed en vroegtijdig te betrekken. In reactie op de plannen heeft de VNG zorgen geuit over de uitwerking van de methode, maar ook over de mogelijke discussies die daaruit zouden kunnen volgen. Zij geven dus de voorkeur aan strakke afspraken over onder meer het taxeren en een korte overgangsperiode. Wij horen graag van de minister hoe zij kijkt naar de zorgen van de VNG en hoe zij hen wil betrekken bij de totstandkoming van het voorstel.

Voorzitter. Ik wil ook nog iets kwijt over de grondbank. Wat onze fractie betreft kan een landelijke integrale grondbank van toegevoegde waarde zijn bij verdere ontwikkeling van met name strategische en grote woningbouwlocaties. Het is dan op zich ook goed dat die verkenning wordt gedaan. Tegelijkertijd zullen er wel kaders en voorwaarden aan moeten worden gesteld en zijn ook al verschillende lokale overheden en provincies bezig met de verkoop van grond voor eigen doeleinden of zelfs een eigen grondbank. Daar dient dan ook rekening mee te worden gehouden. Op het moment dat je dit op een landelijk niveau gaat doen, zul je er ook rekening mee moeten houden of dit uiteindelijk niet marktverstorend gaat werken, met prijsopdrijving tot gevolg. Dus graag ook een

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

reactie van de minister op hoe zij naar die elementen kijkt.

In de brief van de minister zien wij deze punten gedeeltelijk terug. De minister doet bijvoorbeeld wel de aankondiging dat zij met bestaande posities eerst wil gaan kijken — dat kwam net ook even in de bijdrage van de VVD terug — wat daarmee gedaan kan worden, voordat zij zelf echt gaat werken aan een nationale grondbank, maar tegelijkertijd stelt de minister in de brief dat zij wel koerst op een voorstel voor begin volgend jaar. Ik ben benieuwd wat dat dan zou behelzen. Dus ook daar krijgen wij graag een reactie op van de minister.

Tot zover.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Het woord is aan mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Voorzitter, dank u wel. Ik kom net als u van de "oale groond", de oude grond. Dat is voor Tukkers de plek waar je geworteld bent, waar je thuis bent en waar al generaties hebben geleefd. In dit commissiedebat staan vooral stukken geagendeerd die gaan over de prijs van grond. De grondmarkt zit vast en we hebben ruimtetekort. De grondmobiliteit is laag en de prijzen zijn hoog, en daar ga ik het natuurlijk zo over hebben, maar ik wil het ook graag hebben over de betekenis van grond. Dus ik doe mijn inhoudelijke inbreng langs de lijnen van betekenis, dus grond als onderdeel van verbondenheid tussen generaties, grond als onderdeel van identiteit en grond als onderdeel van de gemeenschap.

Voorzitter. Ik begin met grond als onderdeel van de identiteit. Op onze oale groond kenden wij vroeger de markengemeenschappen. Het idee daarachter was dat grond niet alleen van jezelf was maar ook onderdeel van het land en een gemeenschap. In een buurtschap maakten boeren en grondeigenaren afspraken over het beheer en gebruik van die gemeenschappelijke gronden, want zij kennen hun gebied als geen ander. Als je door Twente rijdt zie je in het landschap soms ook nog die markenstenen aan de zijkant van wat vroeger die markengenootschappen waren.

Voorzitter. U snapt dat ik als Twentse christendemocraat vind dat dit principe een moderne vertaling verdient. Boeren, inwoners en natuurbeheerders weten wat hun gebied nodig heeft en daarom moeten we dus werk maken van de regionale grondbanken, met de regio zelf aan het roer. Ik zie zo voor me dat gebiedscollectieven samen met lokale overheden die ruimtelijke puzzel ook leggen. Grond komt beschikbaar om te ruilen, aan te kopen en opnieuw uit te geven door grondeigenaren te verleiden vrijwillig mee te doen. Bij ons in de fractie is dat inmiddels "Temptation Weiland" gaan heten. Zo versterken we de ruimtelijke kwaliteit, het landschap en de identiteit van onze gemeenschappen. Die regionale grondbanken staan ook in het coalitieakkoord. Dus mijn vraag is hoe de minister dit vorm gaat geven. Hoe verhoudt zich dit tot de Nota Ruimte? En lopen hierover al gesprekken met lokale overheden en gebiedscollectieven?

Voorzitter. Grond als verbondenheid tussen generaties: jongeren en senioren die elk in hun eigen dorp of gemeente willen blijven wonen, krijgen daar nauwelijks de kans voor. Willen we straatjes en wijkjes erbij in elk dorp of in elke stad, dan hebben gemeenten regie op grond en grondposities nodig. Daarvoor is het ook nodig dat ze risico's kunnen afdekken en strategisch moeten kunnen aankopen, ook als hun eigen reserves dat niet

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

toelaten.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Temptation Weiland kan ik natuurlijk niet aan me voorbij laten gaan, want dat klinkt heel leuk, maar in de praktijk vraagt dit kabinet juist aan koeienboeren om meer grond onder hun bedrijf te gaan behouden. Ziet mevrouw Steen ook de discrepantie tussen deze twee opgaves? En hoe vindt zij dat daarin het belang van de agrarische grondeigenaar gewaarborgd zou moeten blijven?

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik zie eigenlijk helemaal geen discrepantie, want we hebben gewoon een hele grote opgave te doen met elkaar. Dit vraagt — ik heb ook gezien dat het kabinet dit doet — om regionaal te kijken hoe die opgaves goed opgevangen kunnen worden. Dus ik ben juist heel blij met die ruimte die er is en die dit kabinet ook geeft, aan provincies en regio's om die opgaven met elkaar samen gebiedsgericht in te vullen. Dat betekent dat al die opgaven bij elkaar komen in die gemeenschap en dat daar dus een grote rol ligt voor de regio zelf.

De **voorzitter**:
Uw laatste interruptie, mevrouw Wiersma.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Zij ziet geen discrepantie. Nou ja, dan heb je je denk ik nog nooit op de grondmarkt begeven, want grond komt maar één keer te koop. Er is een schreeuwend tekort. Als je boeren verplicht om meer grond te kopen en tegelijkertijd zegt "je moet je grond ook verkopen, want anders gaan we onteigenen", dan vraag ik me af hoe zij die twee beleidsterreinen aan elkaar gekoppeld ziet, wetende dat er nu al een schreeuwend tekort is aan grond.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Dat laatste is natuurlijk helemaal geen uitgangspunt. Ten tweede. Ik heb ook niet gezegd dat het makkelijk of leuk is. Ik heb gezegd dat het een enorme uitdaging is en dat we de oplossingen voor die uitdaging moeten zoeken dicht bij waar die uitdaging is. Daar zie ik een grote rol weggelegd voor provincies, regio's en grondeigenaren, om samen te kijken naar hoe dat er dan uitziet.

De **voorzitter**:
U vervolgt uw betoog.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Yes. Ik was gebleven bij de grondfaciliteit, waarvoor 480 miljoen beschikbaar komt. Daarmee gaan we gemeenten helpen de regie te pakken. Aanvankelijk was de insteek dat dit via een gezamenlijke rechtspersoon zou gebeuren. Dat had een groot voordeel, namelijk dat de grondposities buiten de gemeentelijke balans zouden kunnen blijven. Nu wordt ervoor gekozen om toch voor achtergestelde leningen te gaan, waardoor dat voordeel mogelijk verdwijnt. Wil de minister nog eens goed kijken naar de gezamenlijke rechtspersoon? En als dat niet mogelijk blijkt, hoe zorgt zij er dan voor dat gemeenten daadwerkelijk meer financiële ruimte krijgen om strategisch grond aan te kopen? Dat is denk ik extra urgent voor de kleine gemeenten, waar naast financiën vaak ook de uitvoeringskracht een grote uitdaging is.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Tot slot. Grond als onderdeel van de gemeenschap. Zoals ik in mijn inleiding al zei: grond is de plek waar een gemeenschap thuis is, maar grond is ook de prijsopdrijvende hindernis geworden voor huizenbouwers en startende boeren. Er zijn inmiddels 27.000 stukjes beleggingsgrond, grotendeels gekocht door particulieren in de hoop op waardestijging, maar waar vervolgens niks mee gebeurt. Dat is kostbare ruimte die versnipperd is geraakt. Deze liggen ook aan de randen van nieuw te bouwen wijken, waar aankoop complex is vanwege de vele eigenaren die wel of niet willen verkopen. Het kadaster houdt dat keurig bij, maar het handelingsperspectief zie ik eigenlijk nergens terug. Dus hoe gaat de minister de versnippering en de grondspeculatie gecoördineerd aanpakken, zodat die gronden beschikbaar komen voor de grote opgave?

Voorzitter. Het CDA steunt het residueel rekenen, maar wij hebben ook het EIB-rapport gelezen. Het komt dus echt aan op de uitwerking. We moeten zorgen voor duidelijke en voorspelbare parameters, zodat gemeenten en ontwikkelaars daarop hun anterieure overeenkomsten kunnen baseren. Ik ga ook kritisch kijken naar de kostensoortenlijst. Hoe gaat de minister de voorspelbaarheid bieden die nodig is om deze methode ook daadwerkelijk tot een succes te maken?

Voorzitter. We moeten onze grond weer in beweging brengen. Dat doen we niet alleen voor wie hem bezit maar ook voor de toekomstige generaties.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik zie nog een interruptie van de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Het is altijd lastig bij het CDA om goed te weten wat ze nou eigenlijk vinden van een aantal richtingen die de minister inzet. Voor het kostenverhaal hebben we op dit moment de PPT-criteria. Je kunt de kosten verhalen op een plangebied of een ontwikkeling, maar ze moeten wel profijtelijk, proportioneel en toerekenbaar zijn op dat gebied. Een simpele ja-neevraag: zijn die PPT-criteria nog steeds het uitgangspunt wat het CDA betreft?

Mevrouw **Steen** (CDA):
Daar begint het bij, inderdaad. Ik heb ook gezien dat de lijst op de te verhalen kosten gemoderniseerd wordt. Dat vind ik een goed plan. Maar ik ga wel kritisch kijken naar wat erop komt te staan.

De **voorzitter**:
Laatste interruptie, meneer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dat kritisch kijken is altijd goed. Dat doen we allemaal, denk ik. Maar de vraag is nog steeds of het CDA vindt dat de PPT-criteria gehandhaafd moeten blijven? Ik heb het dus niet over moderniseren en over welke kosten je nog extra eventueel wil toevoegen aan de kostenlijst, maar gelden voor wat er uiteindelijk op die kostenlijst staat, nog steeds die PPT-criteria?

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik weet niet precies waar de heer Clemminck naartoe wil, en dat kan hij nu ook niet meer

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

uitleggen, maar: ja.

De **voorzitter**:
Dan is het woord aan de heer Grinwis, als hij even zijn telefoon aan de kant legt.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter. Dit is de laatste ochtend waarop de amendementen voor het Belastingplan kunnen worden rechtgebreid en worden ingediend. Dus zojuist is er nog eentje over de kostenaftrek voor vastgoed ingediend. In deze commissie kan ik dat wel warm aanbevelen.

De **voorzitter**:
Uw tijd loopt, meneer Grinwis.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Voorzitter. Tegenwoordig dreigen kabinetten dus eerder te vallen over belastingplannen dan over grond, maar dat was vroeger wel anders. In 1977 nog viel het kabinet-Den Uyl over de grondpolitiek, maar bijna 50 jaar later stemde een ruime meerderheid van de Kamer voor mijn motie over de residuele inbrengwaarde. Dat ging eigenlijk vrij geruisloos. Er is dus toch nog hoop op deze dag.

Dat de Kamer nu gekozen heeft voor de residuelewaardemethodiek, is een belangrijke stap om de komende jaren betaalbaar te kunnen bouwen. Door speculatie worden grondprijzen tot grote hoogte opgedreven. Dat zet de herhaalbaarheid van bouwplannen onder druk en zorgt voor vertraging van woningbouw. Grond wordt niet opeens duurder doordat de eigenaar daar iets aan doet, maar doordat de overheid publiekrechtelijk besluit dat er woningen mogen worden gebouwd. Dat werkt dus privaatrechtelijk uit. Die waardesprong kan worden benut voor noodzakelijke publieke investeringen in gebiedsontwikkeling. Het is dus goed dat de minister, net als de Kamer, nu die stap zet, want door de inbrengwaarde te baseren op de residuelewaardemethodiek wordt speculatie op de grondmarkt in ieder geval verminderd, maar komt de grondmarkt ook niet helemaal vast te zitten, al is dat een wankel evenwicht. Daar hebben verschillende sprekers voor mij ook al op gewezen. Niemand is natuurlijk gebaat bij stagnatie in grondtransacties en vertraging van de woningbouw.

Het is dus goed dat de minister stappen zet, maar ik heb nog wel wat vragen over de uitwerking. Om te beginnen: hoelang moet het nog duren voordat de minister deze wetgeving naar de Kamer stuurt of het besluit aanpast? Dat werd mij niet helemaal duidelijk uit de brief. Gaat de minister voortvarend aan de slag met de aanpassingen, zonder onnodige aanvullende regelgeving? Dan kan invoering per 1 januari 2028 namelijk echt een feit zijn. Wat gaat de minister daarin precies doen en qua planning realiseren? Wat is zij van plan? De minister zegt dus dat er nog veel regels moeten worden uitgewerkt, maar wat moet er dan nog precies worden uitgewerkt? Dit is namelijk een erkende methode die al bestaat. Aan welke extra regels denkt de minister op dit moment nog?

Voorzitter. Een residuelewaardeberekening is zo betrouwbaar als de aannames waarop die berust. Vanwege het dynamische karakter van sommige parameters kan elke planaanpassing de residuele waarde veranderen. Hoe zorgt de minister ervoor dat de methodiek zo eenvoudig mogelijk wordt vormgegeven? Hoe voorkomt zij dat de

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

waardebepaling gedurende de ontwikkeling schommelt? Wat doet zij om te voorkomen dat verschillen in uitkomsten vanwege verschillende aannames leiden tot grote vertragingen en rechtszaken bij woningbouwprojecten? Is met het kiezen van deze methode trouwens ook de planbatenheffing van tafel wat de minister betreft, ook gelet op de overweging in de aangenomen motie?

Dan hebben we nog de grond die al is gekocht. Ontwikkelaars hebben soms tientallen jaren geleden grond verworven op basis van de toen geldende regels en verwachtingen. Als we die nu veranderen, kan dat natuurlijk financiële gevolgen hebben. Hoe zorgt de minister ervoor dat bestaande projecten worden beschermd dan wel nieuwe projecten duidelijkheid krijgen? Hoe wil ze hiermee omgaan? We kunnen het natuurlijk niet helemaal met een schaartje knippen, maar hier zit wel een potentiële spanning. De residuelewaardemethodiek biedt nog geen uitkomst voor binnenstedelijke ontwikkelplannen. Wat doet de minister om te voorkomen dat deze ontwikkelingen stagneren omdat de gemeente de publieke kosten niet kan opbrengen en de waarde van de grond geen uitkomst biedt?

Voorzitter. Dan het kostenverhaal. Dat moet ook echt het kostenverhaal blijven. Gemeenten rekenen nu soms met vaste bijdragen die niet rechtstreeks samenhangen met de kosten die een concreet plan veroorzaakt. Dan dreigt het kostenverhaal de facto ongemerkt te veranderen in een soort van baatafroming of belastingheffing. Kan de minister bevestigen dat ook bij een uitbreiding van het kostenverhaal de toerekenbaarheid aan het concrete plan het uitgangspunt blijft?

Voorzitter. Dan nog over het feit dat actief grondbeleid ook actieve grondpolitiek vergt. Gemeenten en het Rijk moeten dat actieve grondbeleid opnieuw ter hand nemen en de koudwatervrees uit de jaren na de kredietcrisis achter zich laten. Gemeenten hebben al instrumenten om ervoor te zorgen dat grond beschikbaar komt, maar wat als de beschikbaarheid van grond toch achterblijft? Aan welke maatregelen denkt de minister dan om in te grijpen? Gemeenten hebben een opgave voor de realisatie van sociale huur. Ook hiervoor hebben zij grond nodig. Hoe worden corporaties betrokken bij de programmering en ontwikkeling van woningbouwlocaties? Hoe kan de aangekondigde regeling voor de financiering van gemeentelijke grondaankopen ondersteunend zijn aan de sociale huuropgave?

Voorzitter. Als laatste bij dit punt en in mijn eerste termijn: hoe staat het er eigenlijk voor met de rijksgrondfaciliteit? Daar staat namelijk niets over in de brief. Is dit nog een instrument dat de minister ter hand wil nemen om meer regie te krijgen op de grondmarkt?

Tot zover.

De **voorzitter**:
Dan is nu het woord aan mevrouw Zalinyan.

Mevrouw **Zalinyan** (PRO):
Dank, voorzitter. Het werd net al genoemd: 50 jaar na de val van het kabinet-Den Uyl lost de ChristenUnie het probleem op. Toch? Nee. Grondpolitiek staat natuurlijk weer op de agenda en dat is maar goed ook, want er kan heel veel geld worden verdiend met grond. Maar de basis voor nieuwe woonwijken op die grond, juist als het gaat om

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

riolering en straten, wordt door de gemeente betaald. Die investeringen moeten juist naar betaalbare woningen gaan en niet weglekken naar hogere, onnodig hoge winsten voor grondeigenaren. Het is dus goed dat het kabinet met plannen komt om grondeigenaren te laten bijdragen, maar het kabinet heeft helaas gekozen voor de residuelewaardemethode, de voorkeur van de marktpartijen, in plaats van de gebruikswaardemethode, de voorkeur van de gemeenten en mijn fractie en destijds van Den Uyl. De residuele methode is afhankelijk van taxaties en gaat leiden tot discussies, onderhandelingen en rechtszaken, en dus tot vertraging. De grondspeculant staat in dit soort discussies vaak sterker dan gemeenten, vooral kleinere gemeenten. Wat gaat de minister doen om gemeenten te ondersteunen in hun onderhandelingspositie? Waarom wil zij niet parallel ook de gebruikswaardemethode uitwerken, zodat we bij de evaluatie juist kunnen vergelijken?

Nu de Kamer en het kabinet hebben gekozen voor de residuele methode, komt het aan op de uitwerking. Laten we er dan ook met elkaar voor zorgen dat die goed is. Voor die uitwerking is fatsoenlijke wetgeving nodig en niet alleen maar een aanpassing van de wet voor de residuele methode. Er is een uniform taxatiekader nodig dat voor alle gemeenten hetzelfde en duidelijk is. De minister zegt zelf dat er in de praktijk een verschil is tussen de twee methoden. Welke maatregelen neemt zij om de uitwerkingen dichter bij elkaar te brengen? Deze vraag is in de schriftelijke ronde niet beantwoord. Misschien kan zij hier dus nog op terugkomen.

Een paar dingen zijn nodig voor een goede werking. Ten eerste moeten de gemeenten altijd hun publieke kosten kunnen verhalen op het moment dat de waardestijging hoger is dan die kosten. Op dit moment oordelen rechtbanken nog steeds dat gemeenten de kosten toch niet kunnen verhalen. Hiervoor moet dus gewoon wetgeving komen, zodat dit goed kan worden beoordeeld. Ten tweede zouden subsidies niet mogen worden meegenomen in de berekeningen. Anders leidt dit tot een hogere inbrengwaarde van de grond en hogere winsten, in plaats van tot het afdekken van publieke tekorten. Hiermee lekt ook subsidiegeld weg.

Dan het kostenverhaal. De kostensoortenlijst kan zeker worden uitgebreid met netcongestie en deelmobiliteit, maar kostenverhaal werkt niet overal hetzelfde. Het hangt natuurlijk af van de bestemming. Is het al bouwgrond, dan drukt het kostenverhaal op de exploitatie. Bij wie komen de kosten dan terecht? Wat ons betreft niet bij de woningzoekenden, via de vraagprijs. Zeker bij combinaties van projecten, zoals rioolvervanging die de gemeente toch al wilde doen, moet worden voorkomen dat de woningzoekende direct betaalt voor plannen die er al waren. Hoe kijkt de minister naar deze punten?

Voorzitter. Tot zover het kostenverhaal. Goed grondbeleid gaat natuurlijk verder dan alleen deze maatregel. Grondprijzen gaan door het dak. Juist wanneer landbouwgrond in bouwgrond verandert, kan die grond wel twintig keer meer waard worden. De grondeigenaar kan cashen zonder daar iets voor te hebben gedaan. Het is daarom niet meer dan eerlijk om belasting te heffen over die enorme waardestijgingen. Die planbatenheffing heeft in twee coalitieakkoorden gestaan. Telkens komt het er toch niet van. Is de minister het ermee eens dat de planbatenheffing losstaat van het kostenverhaal en dat die dingen naast elkaar kunnen bestaan? Een tweede voorstel is de bouwstimulans. Het braak laten liggen van grond levert op dit moment meer op dan bouwen. De grondeigenaar wordt geprikkeld om te wachten in plaats van te bouwen.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Met een heffing op braakliggende grond is wachten niet lucratief, maar wordt juist gestimuleerd om te bouwen. Een derde voorstel gaat over de baatbelasting. Die is natuurlijk ook breder dan alleen woningbouw, juist vanwege de verschillende publieke investeringen die de gemeente doet.

Dan nog een vraag over het voorkeursrecht. Het is belangrijk dat gemeenten of provincies de grond als eerste kunnen aankopen, mochten er grote woningbouwontwikkelingen zijn. Hoe gaat het met de toepassing hiervan, juist in de overgang naar de Omgevingswet? Is de minister ook bereid om gemeenten hierin waar nodig te ondersteunen en met een evaluatie van de nieuwe termijnen van vijf jaar te komen?

Voorzitter. Als het versnellen van de woningbouw volgens deze coalitie echt menens is, moet het beleid scherper en duidelijker. Speculeren moet niet lonen. Juist bouwen moeten we belonen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Tot zover de eerste termijn van de Tweede Kamer. De minister geeft aan 25 minuten nodig te hebben. Dan schorsen we voor 25 minuten. We beginnen weer om 11.45 uur.

De vergadering wordt van 11.17 uur tot 11.46 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Welkom terug, allemaal. We gaan verder met het commissiedebat Grondbeleid. Het woord is aan de minister voor haar eerste termijn.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel, voorzitter. Het was mooi om te horen hoe de heer Grinwis even terugblikte op de historie. Dat werd extra onderstreept toen ik vanmorgen eerst even bij de ambtenarenkamer naar binnen liep — dat doe ik altijd — en zag dat hun vandaag de Den Uylzaal was toegewezen. Het kan dus zo geschieden dat alles samenkomt.

De afgelopen maanden heb ik met veel mensen over het grondbeleid gesproken, zowel met mensen die hier voorstander van zijn als met mensen die aangeven dat ze liever een andere uitkomst zouden zien. Ik heb naar hen allemaal geluisterd en heb in ieder geval met hen afgesproken dat ik, wat de uitkomst ook is — dat is, zoals u weet, wat mij betreft en zoals in uw motie die met een meerderheid is aangenomen, ook residueel — met hen aan tafel blijf zitten om te komen tot een werkbare oplossing. We vragen hun namelijk allebei om een stap naar het midden te zetten, en dat is altijd iets goeds als u het mij vraagt.

Ik was twee weken geleden op werkbezoek in Kampen, omdat men mij daar kon laten zien wat het grondbeleid daadwerkelijk doet voor meer, sneller en beter bouwen. Ondanks dat het misschien een wat grijzige ochtend was die dag, ging de zon schijnen boven Kampen, omdat ze daar konden laten zien dat ze, als ze deze residuele methode hadden kunnen inzetten, sneller, beter en meer hadden kunnen bouwen. Zij waren er namelijk tegenaan gelopen dat de grond die zij uiteindelijk hebben moeten aankopen,

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

vijf keer zo duur was als de waarde van de grond zelf. Vijf keer zo duur! Daarbovenop kwamen dan natuurlijk nog alle kosten die ze moesten maken voor wat er in de omgeving aangelegd zou moeten worden, en dat is onbetaalbaar. Ik ben dus echt heel blij dat we nu inzetten op een methode die hierbij gaat helpen. Ik voel me daarin gesteund door de verschillende gemeentes en de VNG. Zij zeggen: wij snappen dat deze stap gezet moet worden; we hadden misschien liever een andere uitkomst gezien, maar we blijven aan tafel om te onderzoeken hoe we dit op de beste manier gezamenlijk kunnen doen.

Nu we deze stap hebben gezet, hebben we een systeem nodig — dat is volgens mij ook in lijn met de vragen die u mij stelt — dat er niet alleen voor zorgt dat de markt geld mag blijven verdienen, maar dat er ook voor zorgt dat de woningopgave die we hebben, tot stand komt. Dat vereist, zeg ik nogmaals, dat iedereen een stap naar het midden zet. Op basis van de gesprekken die ik heb gevoerd, is mijn indruk dat die bereidheid er is.

Ik heb een aantal mapjes, dus ik zal u eerst de onderwerpen vertellen. Ik begin met de waarde van de grond; dan komt het kostenverhaal, dan de grondfaciliteit en dan de grondbank. In mijn "tot slot"-mapje zitten de baatbelasting, de beschikbaarheid van grond, grondspeculatie, het weglekken van subsidies en voorkeursrecht. Volgens mij heb ik daarmee al uw vragen, in ieder geval die uit de eerste termijn, te pakken.

Ik begin graag met de vraag van mevrouw Wiersma: hoe zit het met de boeren bij al uw voorstellen? Worden zij hiermee de sluitpost? Ik begrijp uw zorg. Landbouw is zeker niet het sluitstuk van ruimtelijke ordening. Dat mag het niet zijn en dat mag het ook niet worden. Voor dit kabinet is het belangrijk dat er voor alle sectoren, en dus ook voor de landbouw, een goed toekomstperspectief is. Ik hecht hierin aan een gelijk speelveld. We zien echter wel dat de grond nu tot vijf keer duurder wordt. Dat is een te grote groei van dat bedrag. Dat speelt met name op locaties nabij een dorpskern of een stadsrand. De boeren daar maken nu inderdaad heel veel winst en dat vinden we niet reëel. Met het voorstel voor de residuelewaardemethode gaan we naar een realistischere grondprijs, die nog steeds winst oplevert voor de boer. Daarmee voorkomen we speculatie.

Dan de vraag van mevrouw Wiersma hoe ik ga voorkomen dat boeren straks tegen de overheid moeten opbieden voor dezelfde landbouwgrond en welke waarborgen ik daarvoor zie. Ik ben het met u eens dat we nooit in de situatie mogen komen dat we tegen elkaar gaan opbieden. Bij de uitwerking van de kaders wordt dus uitgegaan van een minnelijke verwerving en het bieden van marktconforme prijzen. Op dit moment ben ik bezig met het uitwerken van de kaders voor de rijksgrondbank. De uitkomsten van deze uitwerking stuur ik in Q2 van 2027 naar uw Kamer.

De heer Van Asten vroeg: hoe garandeert u dat de belastingbetaler nooit opdraait voor een te hoge grondprijs, ook niet bij onteigening en macroaftopping? Door te hoge verwachtingen over de grond ontstaan er vaak publieke tekorten, waar de belastingbetaler nu voor opdraait. Het doel van mijn voorstel is om publieke tekorten terug te dringen, en dus de kosten voor de belastingbetaler. Met de residuelewaardemethode worden de publieke kosten beter meegenomen bij het bepalen van de waardestijging van de grond. Bij projecten met hoge kosten is niet uit te sluiten dat bij macroaftopping toch een tekort ontstaat, maar te hoge grondprijzen zullen dan niet de oorzaak zijn. Ik wil niets veranderen aan de regels voor onteigening. Deze blijven gebaseerd op marktwaarde.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De heer Clemminck vroeg of ik overweeg om de mogelijkheden voor onteigening te verruimen. Nee, dat overweeg ik niet.

De heer Clemminck vroeg of de keerzijde van de residuelewaardemethode het waard is. De regels voor onteigening borgen het eigendomsrecht. De residuele waarde gaat over het kostenverhaal bij zelfrealisatie; dat gaat niet over onteigening. Die nieuwe regeling zal dit ook niet wijzigen.

De heer **Van Asten** (D66):
Onteigening is natuurlijk altijd het sluitstuk en in Nederland wordt het gros middellijk opgelost, maar als er een situatie ontstaat waarin de woningbouwopgave echt van groot belang is — die is bijvoorbeeld direct naast de dorpskern; ik noem maar iets — dan kan de grondeigenaar letterlijk achteroverleunen op het moment dat er niks verandert aan de onteigeningsregels. Achter onteigening zit namelijk uiteindelijk de marktwaarde. Dat is dus een hogere waarde dan de waarde die hij minnelijk zou kunnen krijgen. Ik zit dat nu even tot me te laten komen, dus ik weet niet welke vraag ik hierover moet stellen, maar kan de minister dit volgen? Wat is haar reactie daarop?

De **voorzitter**:
Misschien kan de minister hierop reflecteren.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ja, dit was ook een van mijn eigen vragen: hoe gaat dat dan in de praktijk werken? Gaan er dan een heleboel mensen wachten tot het uiteindelijk tot onteigening komt omdat dat dan meer zou kunnen opleveren? Dat zou kunnen. Ik kan dat ook niet uitsluiten. Ik kan dat ook niet helemaal wegnemen, maar hiermee zorgen we er echt voor dat er een eerlijk en reëel alternatief ligt. Daarbij mag er nog steeds geld verdiend worden, of het nou om een boer gaat of om een marktpartij, maar zeggen we echt: als we dit met elkaar willen doen, dan moet er een ander systeem, fundament onder gelegd worden. Maar er is ook nog gewoon de onteigening. Ik vind dat echt de laatste stap — dat zei u zelf ook — die je zou moeten willen zetten, maar als het tot dat moment komt, hangt daar ook een prijskaartje aan. Het kan zijn dat mensen daarop gaan wachten. Dat is dan op dit moment ook wat het is.

Dan ga ik door met de vraag van de heer Grinwis hoelang het uitwerken van de wetgeving duurt. Ik begrijp de haast van de heer Grinwis, maar dan had hij in de motie niet moeten opnemen dat ik het wettelijk vast moet leggen. Die vraag staat er namelijk heel nadrukkelijk in. Ik ga dus heel voortvarend aan de slag, maar wetgeving kost tijd. Ik wil die tijd nemen om dit op een goede manier te doen. Dat gaat dus om een internetconsultatie, de behandeling in beide Kamers en de advisering door de Raad van State. Ik verwacht dat als ik dit zo snel mogelijk met u kan doorlopen, we het wetstraject medio 2028 volledig hebben afgerond. Op mijn vraag of dit niet via een AMvB of op een andere manier kan — ik zag de hersenpan van de heer Nobel draaien, van "ik zie een uitweg"; die zag ik ook — was het antwoord dat we ook met een AMvB een wetstraject moeten doorlopen. Maar ik zal hierbij vragen om die twee lijntjes eens onder elkaar te zetten en te kijken of hierop ergens versnelling mogelijk is.

Dan een vraag van de heer Grinwis. Wat moet er worden uitgewerkt bij de residuelewaardemethode? Hoe kan dat zo eenvoudig mogelijk? We hebben in ieder

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

geval nodig dat gemeenten met dezelfde parameters gaan werken. Die uitwerking moet ik echt doen. Dat moet ik ook met hen doen, om ervoor te zorgen dat er iets geüniformeerd wordt en dat we er daarna mee kunnen werken. Dat gaat over opbrengsten, kosten, rente en risico. Ik wil dat de voorwaarden die gelden zo eenvoudig mogelijk zijn. Om die keuzes goed te maken moet ik wel zorgvuldig te werk gaan. Ik wil dat echt met de ontwikkelaars, de gemeentes en de taxateurs aan tafel doen, simpelweg omdat ik dat aan hen heb beloofd.

De heer Grinwis vroeg: hoe voorkomt u dat de waardebepaling gedurende de ontwikkeling schommelt? De huidige regelgeving voor kostenverhaal heeft een vast moment voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Dit is de vaststelling van het besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt. Die wil ik niet aanpassen. Voor het kostenverhaal is dus geen sprake van een permanent schommelende inbrengwaarde.

De vervolgvraag van de heer Grinwis was: hoe voorkomen we grote vertragingen en rechtszaken bij woningbouwprojecten? Dat is een zorg die ook door de VNG wordt geuit. Ik neem deze zorg uiteraard serieus. Daarom wil ik hier zorgvuldig met alle stakeholders naar gaan kijken. Bij de nadere uitwerking wil ik de regels zo veel mogelijk uniformeren, zodat we met standaarden gaan werken en het voor iedereen helder is hoe we dit gaan doen.

De heer Grinwis vroeg ook hoe bestaande projecten beschermd worden en nieuwe projecten snel duidelijkheid krijgen. Lopende projecten mogen geen hinder ondervinden van wat wij aan het doen zijn; daar zitten tenslotte mensen op te wachten om een dak boven hun hoofd te krijgen. Daarom hebben we een goede overgangsregeling nodig. We gaan aan de slag met voorstellen om te zorgen dat nieuwe projecten zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen. Dat is complex, maar we willen het graag in één keer goed doen en het zorgvuldig doen bij de projecten die nu al lopen.

Dan heb ik nog een vraag van de heer Grinwis. Dan heb ik, denk ik, bijna al zijn vragen in zijn afwezigheid behandeld. Die vraag ging over de binnenstedelijke ontwikkelplannen. Voor een deel van de woningbouwlocaties, zoals de binnenstedelijke, moeten meer kosten worden gemaakt dan de opbrengsten. Hier is dan een financiële impuls nodig voordat een project door kan gaan. Hierom blijf ik werken aan een laagdrempelig en goed functionerend stelsel van financiële regelingen om projecten die dat nodig hebben te ondersteunen. Door het grondbeleid te moderniseren kan de hoeveelheid kosten in projecten worden teruggebracht en verwacht ik dat in de toekomst minder vaak subsidies nodig zijn. Het stelsel van regelingen bouw ik geleidelijk af wanneer meer locaties haalbaar worden dankzij goed grondbeleid. Zo nodig zet ik instrumenten voor ondersteuning van moeilijk haalbare projecten uiteraard voort. Laten we hopen dat de dag komt dat we die subsidies ergens anders heen kunnen brengen.

Dan vroeg de heer Mooiman: hoe kijkt de minister naar de zorgen van de VNG? Ik begrijp die zorgen echt heel goed. Ik heb hen echt nadrukkelijk beloofd: jullie blijven bij mij aan tafel om samen te zoeken naar hoe ik die zorgen een plek kan geven in de uitwerking. We gaan dus parameters uniformeren. We zorgen dat ze aan tafel komen, samen met ontwikkelaars en taxateurs.

En dan tot slot in dit mapje de vraag van mevrouw Zalinyan of ik ook de gebruikswaarde parallel ga bekijken. Ik heb het idee dat mijn opdracht is: meer, sneller en beter bouwen.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dan wil ik eigenlijk geen ambtelijke capaciteit zetten op het bekijken van alternatieve manieren. Het antwoord hierop is dus nee.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Het is altijd even zoeken in welk blokje je vragen uiteindelijk terugkomen, maar ik stel mijn vraag nu toch maar, omdat het zojuist ook even over onteigening ging. Dit kabinet wil bepaalde boeren, met name melkveehouders, verplichten om een bepaald grondareaal onder hun bedrijf te hebben. Vindt deze minister ook dat je op het moment dat je een melkveehouder daartoe verplicht, eigenlijk niet tegelijkertijd als overheid kan zeggen: nu gaan we over tot onteigening omdat u uw grond niet wil verkopen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik begrijp deze vraag echt heel goed. Ik probeerde ook in mijn antwoord te zeggen dat ik het er met u over eens ben dat we niet moeten gaan concurreren. De boeren krijgen echt de significante extra opdracht om daar invulling aan te geven. Daar zijn op verschillende plekken binnen de departementen grondfaciliteiten voor. Dit is ook een vraag die later komt, maar ik kan daar wel alvast iets over zeggen. LVVN heeft een eigen grondfaciliteit, RVB heeft natuurlijk gronden, ook al zijn die niet evenredig over heel Nederland geclusterd, en wij werken nu zelf ook aan een grondfaciliteit. De bedoeling is echt dat we die kunnen inzetten om te ruilen, om ervoor te zorgen dat agrariërs ook nog gewoon een plek hebben om in Nederland hun werk te doen. Ik neem uw opmerking dus echt ter harte. Ik ga daar niet zomaar aan voorbij. Er moet niet geconcurreerd worden, maar we moeten er wel heel eerlijk naar kijken. Er moet ook her en der gebouwd worden. Hoe doen we dat nou zonder dat we elkaar wegconcurreren? Volgens mij kan dat heel vaak wél.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Dat zijn wel hele mooie woorden, maar ik denk dat we voor alle opgaves die op Nederland moeten landen drie keer Nederland nodig hebben. Er is dus een enorme schaarste. Mijn punt is aan de ene kant dat je natuurlijk niet … Kijk, grond komt maar één keer te koop. In het voorstel van dit kabinet is het ook nog eens zo dat bij de boeren die die grond willen gebruiken, eventuele ruilgrond binnen een bepaald aantal kilometers van hun bedrijf moet liggen. Gaat deze minister in dit systeem dus voldoende waarborgen inbouwen, zodat de boer niet, zoals van het kabinet aan de ene kant moet, gedwongen wordt om een bepaald grondareaal onder zijn bedrijf te hebben omdat hij anders gewoon niet voldoet aan de wet die dit kabinet wil vaststellen? Aan de andere kant zegt datzelfde kabinet ook: u moet uw grond verkopen. Daardoor voldoet het bedrijf niet meer aan de eigen wetten van het kabinet en komt die boer vervolgens in de problemen als hij zegt: dat kan niet, want ik ben wettelijk gehouden aan dit areaal. Dan zegt de overheid vervolgens: we gaan u onteigenen. Daardoor voldoet die boer dus uiteindelijk ook niet meer aan de wet- en regelgeving. Gaat de minister er in dit systeem de waarborgen voor inbouwen dat dit soort situaties niet kan ontstaan?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik kan natuurlijk nooit de waarborg geven dat iets nooit gaat ontstaan, maar dit zijn natuurlijk net zo goed de inwoners van een bepaalde gemeente en een bepaalde provincie. In alle gesprekken die ik overhoor en waar ik bij aanwezig ben, hoor ik echt dat de provincies en de gemeenten heel nadrukkelijk aan het kijken zijn hoe de opgaven van wonen en werken — agrariërs wonen en werken op dezelfde grond — vooral samen kunnen. Inderdaad zet dit kabinet in op "meer grond per". Dat betekent dus ook iets voor

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

de beschikbaarheid van grond. We zien tegelijkertijd ook dat als het gaat over een wijkje erbij of een straatje erbij of om verdere bouwmogelijkheden, dat heel vaak aan de dorpsrand ligt en niet altijd heel landelijk, midden in het agrarische. U kunt van mij dus de toezegging krijgen dat wij met onze grondfaciliteiten, zowel bij LVVN als bij VRO, waar de RVB ook onder valt, heel nadrukkelijk kijken hoe we de grond kunnen gebruiken om te ruilen en anders in te zetten en er zo voor te zorgen dat er in Nederland gewerkt en gewoond kan worden en ook al die andere opgaven die er liggen uitgevoerd kunnen worden. Ik neem uw opmerkingen dus mee. Dat is onderdeel van hoe we hieraan werken, maar dit zijn ook gewoon inwoners van gemeentes en provincies, die zelf ook kijken waar ze hun woonplannen hebben en wat die doen met de mensen die er momenteel wonen en werken.

De **voorzitter**:
Ik kreeg de vraag hoeveel interrupties we doen. In totaal doen we er vier. De minister mag haar betoog vervolgen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dan ga ik naar het kostenverhaal. Ik begin met de vragen van de heer Clemminck, de heer Nobel en mevrouw Zalinyan over het uitbreiden van de kostensoortenlijst. Daarbij is een heel klein stukje historie, denk ik, ook zinvol. De kostensoortenlijst waar we nu mee werken, is namelijk bijna twintig jaar geleden opgesteld en is daarna nooit meer geëvalueerd, bekeken of aangepast. Het is dus nog steeds dezelfde lijst als twintig jaar geleden. Sindsdien zijn er best een aantal dingen veranderd. We bouwen anders en gebiedsontwikkelingen zijn complexer geworden. Ik wil dus toetsen of die kostensoortenlijst nog voldoende aansluit bij de praktijk van vandaag. Ik denk dat dat na twintig jaar geen gekke activiteit is. Ik ben dus een verkenning door een extern bureau gestart. Ik wil in die verkenning niks uitsluiten. Ik wil gewoon goed laten bekijken op welke manier we kunnen moderniseren zodat we het misschien duidelijker maken, en of we eventueel iets moeten aanpassen en hoe dat er dan uit zou moeten zien. Dat betekent: meer duidelijkheid, uniformiteit en voorspelbaarheid voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Daar ben ik op uit. Als uit dat onderzoek blijkt dat de lijst op onderdelen moet worden aangepast of aangevuld, moet ik daar natuurlijk serieus naar kijken. Daarbij blijft voor mij het uitgangspunt dat het gaat om kosten die gemeenten daadwerkelijk maken of moeten maken en die aan de gebiedsontwikkelingen kunnen worden toegerekend. De PPT-criteria blijven dus bestaan. Bij de verdere uitwerking betrek ik uiteraard de gemeenten, de ontwikkelaars en andere partijen uit de praktijk; dat heb ik hun ook toegezegd. Medio 2027 kom ik bij uw Kamer terug met mijn voorstellen en dan ga ik daar ook heel graag met u over in gesprek.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik ben blij dat de minister in haar beantwoording aangeeft dat ze de lijst vooral wil moderniseren. Daar kan ik me ook wel iets bij voorstellen. Misschien was het twintig jaar geleden nog wel gebruikelijk om in sommige gemeenten wegen met klinkertjes aan te leggen en zijn we inmiddels tot de conclusie gekomen dat het gewoon een plak asfalt moet zijn en het daarom goed is om het te wijzigen en meer bij de tijd te brengen. Maar mijn vraag aan de minister is of zij het met de VVD eens is dat het dan om moderniseren gaat en dat het er niet om gaat een hele kerstboom op te tuigen met daarin allerlei nieuwe wensen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De kerstboom staat nog niet bij de familie Boekholt. Ik hou wel van kerstbomen. Als het u gaat om de kerstboom van de kostensoortenlijst: die wil ik niet optuigen, maar ik wil zorgen dat we een systeem hebben dat recht doet aan deze tijd. Het gaat er dus in ieder geval om te uniformeren en te moderniseren. Die twee zijn echt nodig. Daarnaast laat ik onderzoeken of het nog van deze tijd is en wat daar eventueel nog bij zou moeten. Als dat zo is, schrijf ik dat op, stuur ik die brief naar uw Kamer en kunnen we het daarover hebben. Mijn inzet is dus om goed te kijken wat er gemoderniseerd moet worden en wat er geüniformeerd moet worden. Als uit die modernisering blijkt dat iets niet meer hoeft, bijvoorbeeld die klinkers, alhoewel ik die nog wel mooi vind, maar dat iets anders er eigenlijk wel bij moet omdat dat er nadrukkelijk bij hoort, wil ik daar wel met realisme naar kijken.

De **voorzitter**:
Ik zag als eerste een interruptie van de heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Ik stel mijn vraag met het risico dat de minister nog verder ingaat op het toerekenen van kosten op het plangebied; dat gaat dus over die PPT-criteria. Nu zijn er ook gemeenten, bijvoorbeeld Utrecht, die werken met een barcode voor verstedelijking. Die zeggen: als ik zoveel duizenden woningen ga bijbouwen, moet ik er ook een aantal publieke voorzieningen bij gaan doen, omdat daar vraag naar is, zoals scholen en bepaalde parkvoorzieningen en soms theatervoorzieningen en culturele voorzieningen et cetera, et cetera. In hoeverre vindt de minister dat dat soort voorzieningen ook nog steeds toerekenbaar zijn aan een ontwikkeling?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Alhoewel u zal zeggen dat de vraag vrij concreet is, is het natuurlijk best een hele brede vraag: wilt u nou dat een theater of een school ergens wel of niet bij hoort? Ik wil kijken wat je wel en niet toerekent, ook afhankelijk van wat je erbij bouwt en hoe groot dat dan is. Ik vind dat dat overzichtelijk en eenduidig moet zijn, zodat het niet zo is dat de ene gemeente het op de ene manier doet en de andere gemeente op de andere manier. Mijn ambitie is dus echt om sneller, meer en beter te bouwen. Dat lukt alleen als we zorgen voor een bepaalde mate van standaardisering. Daar ben ik op uit. Ik ga dus moderniseren en standaardiseren en ik ga kijken of er nog iets nodig is om het voor elkaar te krijgen. Nogmaals, zoals ik in bijna al mijn antwoorden heb gezegd: ik zit dan daadwerkelijk aan tafel met de VNG en met, in dit geval, NEPROM, die namens de marktpartijen aan tafel zit, om te kijken op welke manier we dit met elkaar nog de realiteit vinden en of het nog genoeg oplevert voor degene die de grond daadwerkelijk verkoopt. Ik pak dit dus als een pakket op en ik ga hier echt nog uitgebreid met u over in gesprek.

De **voorzitter**:
Nog een interruptie van mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik borduur hier even op voort. We hebben het in een andere instantie ook weleens gehad over de maatschappelijke baten van voorzieningen in een wijk. Als je een wijk bouwt, wil je eigenlijk ook toe naar wat zo'n wijk helpt om een gemeenschap te worden. Wij hebben het ook weleens gehad over de vraag hoe we die baten op een goeie manier kunnen inrekenen in businesscases waar zowel de gemeente als een ontwikkelaar bij

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

betrokken is. Hoe kijkt de minister naar die discussie als het gaat over die kostensoortenlijst en het kostenverhaal? Ziet ze een mogelijkheid om dit verhaal daarin te verweven of kijkt ze naar andere middelen om te verzekeren dat we dit soort voorzieningen, zoals — zeg het maar — groen en speeltuintjes, op een goeie manier inbouwen in die nieuwe wijken?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Even kijken. Uiteindelijk is de vraag wat straks wel en wat niet mee gaat tellen in de kostensoorten. Daarvan zeg ik dat ik dat aan het onderzoeken ben. Scholen en theaters zullen daar geen onderdeel van zijn, kan ik u alvast meegeven; dat gaat razendsnel hier. Het zou wel kunnen gaan over wateropvang. We hebben gezien dat het deze zomer heel droog was en in andere jaargetijden is het juist heel erg nat. Wat doe je dan met dat water? Als je niet wil dat dat water bij mensen over de drempel naar binnen loopt, moet je dan iets organiseren? Dat is een vraag waar je naar kunt kijken. In dat onderzoek zal dat zeker ook gebeuren. Ik ga daarop wachten.

Als het gaat over het speeltuintje of de groenvoorzieningen, hebben we al best wel heel veel, soms misschien wel te veel. Een van uw Kamerleden had het al over groen in en om de stad met betrekking tot de gemeente. Er zijn al allerlei regelingen en er zijn al allerlei afspraken gemaakt waar ook in voorzien moet worden. Ik wil dus bij het kostenverhaal heel nadrukkelijk erop letten dat het niet langzaam in andere regelingen schuift die er ook al zijn. Dit moet echt gaan over de vraag welke kosten je kunt verhalen uit de grond en wat de gemeente toch al moet doen, al dan niet met hulp van het Rijk. Dus groen en adaptatie is nodig voor je gebiedsontwikkeling. Er zou hier dus uit kunnen komen dat we dat wel meenemen, maar daar kan ik nu nog niet op vooruitlopen.

De heer **Nobel** (VVD):
Ook bij ons thuis staat nog geen kerstboom. Ik zet vaak mijn veto in, zodat ik niet al te veel naalden in de woonkamer tref, maar goed, we zullen zien hoe dat dit jaar afloopt; ik houd u op de hoogte buiten deze vergadering.

Het baart mij een beetje zorgen dat de minister aangeeft, tenzij ik haar verkeerd heb begrepen, ook te willen kijken naar dingen die buiten de gebiedsontwikkeling vallen. Je kunt namelijk wel zeggen te gaan kijken naar water, maar een riool stopt meestal niet aan het einde van de straat. Ik hoop dus dat de minister de VVD in ieder geval kan toezeggen dat bij wateroverlast, waarvan ik mij best kan voorstellen dat dat nu meer speelt dan in het verleden, het alleen gaat over de kosten die toerekenbaar zijn aan die gebiedsontwikkeling en dat ze ook aan de PPT-criteria voldoen.

Wat ik niet goed begrijp, is het volgende. De minister zei net in een bijzin te willen gaan uniformeren. Maar we hebben al een kostensoortenlijst. Eerder gaf de minister aan dat gemeenten niet weten waar ze aan toe zijn. Dat vind ik op mijn beurt dan weer gek. Ik denk er ook over na om daarover met een motie te komen, want wat wettelijk is vastgelegd, kan je niet bevallen, maar je weet het als het goed is al wel. Ik hoop dat ik de minister daar nog kan helpen, want ik kan wel een beetje uittekenen welke gemeenten het ingewikkeld vinden hoe de wet in elkaar steekt. Maar ik hoor eigenlijk best wel breed, ook bij mijn collega's van JA21 en het CDA: ga nou niet allerlei extra dingen op het menu zetten die nu niet in die kostensoortenlijst zitten. Misschien komt de deelmobiliteit straks nog even aan bod, want ik gaf in mijn bijdrage al aan dat een ontwikkelaar geen leasemaatschappij is. Ik ben dus heel benieuwd hoe de minister

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

daarnaar kijkt. Het is gewoon een heel andere tak van sport en voor je het weet, worden er niet meer woningen gebouwd maar minder.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel, ook voor de steun. Ik kom terug op uw punt over fietsen, auto, transport, want ik denk dat we elkaar daarin gaan vinden. Ja, het gaat er nadrukkelijk over dat het noodzakelijk moet zijn voor de gebiedsontwikkeling. Dat blijft ook het criterium. Een onderzoeksbureau kan met uitkomsten komen, maar ik ga daar natuurlijk zelf ook nog naar kijken voordat ik het naar u toestuur. Dan kijk ik heel nadrukkelijk of het past bij de gebiedsontwikkeling waar het over gaat.

Ik kom zo nog terug op uw vraag over de mobiliteit.

De heer **Clemminck** (JA21):
Dank aan de minister voor het geven van helderheid over de zorgen die bij een deel van de Kamer leven over de kostenverdeling. Uiteraard zullen we het onderzoek zien. Ik vraag mij het volgende af. Natuurlijk maakt een gemeente kosten om een bepaalde gebiedsontwikkeling mogelijk te maken; daar hebben we het al over gehad. Aan de andere kant levert het ook wat op voor een gemeente. Denk aan toekomstige ozb en een aantal andere zaken die samenhangen met meer huizen en meer inwoners. Valt dat ook onder de overweging wat je wel of niet wil toerekenen aan een gebied en een ontwikkelaar? Ik kan mij namelijk voorstellen dat het niet alleen kosten zijn omdat bijvoorbeeld de toekomstige ozb de gemeente geld oplevert. Mag die kant van de opbrengst voor gemeenten ook een rol spelen bij het kostenverhaal?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik begrijp die vraag goed. Het zijn verschillende systemen, omdat het kostenverhaal echt gaat over het bouwen. Ik zit even te denken waar ik de zorg van de heer Clemminck kan verhelpen. Het zijn echt twee verschillende systemen, die uiteindelijk ook een ander doel hebben in de uitwerking. Maar ik kom hier in de tweede termijn iets uitgebreider op terug, want dan kan ik mij daar iets beter over laten informeren. Dan kom ik toch nog even terug op de vraag van de heer Nobel, want ik heb, denk ik, maar een deel van zijn vraag over de gemeenten beantwoord. Ja, we zien dat er nu verschillend gebruik van gemaakt wordt. We zien ook dat sommige gemeenten er weinig gebruik van maken, terwijl ze er wat meer gebruik van zouden kunnen maken. Mijn doel is: sneller bouwen. Ik wil graag dat de gemeenten hiermee kunnen werken. Zij geven aan: het helpt ons als het wat meer geüniformeerd is. Dat is een kleine moeite die wij kunnen nemen. We kunnen ervoor zorgen dat we dat uniformeren. Als je die afspraak eenmaal met elkaar gemaakt hebt, is dat een goede afspraak en kun je elkaar daar ook aan houden. Dan kun je daarna niet zeggen: maar ik heb een ander beeld bij wat die afspraak precies was. Dit gaan we dus nog even iets nader aanzetten.

Ik ga door met de vraag van de heer Claassen waarom ik geen planbatenheffing invoer. Ik wil graag snel, meer en beter woningen bouwen. De opbrengsten van een planbatenheffing vallen onder het budgetrecht van de gemeenteraad en hoeven dus niet ingezet te worden voor gebiedsontwikkeling.

Dan de vraag van de heer Nobel of het kostenverhaal alleen betrekking zal hebben op de gebiedsontwikkeling op de plek waar wordt gebouwd of ontwikkeld. Ja, het gaat om de kosten die gemeenten daadwerkelijk maken voor gebiedsontwikkeling.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dan de vraag van de heer Nobel welke uitgangspunten de minister landelijk wil vastleggen en hoe zij voorkomt dat gemeenten daarvan gaan afwijken. De uitgangspunten van het kostenverhaal liggen vast in de Omgevingswet. Dat blijft zo. Het blijft gaan om kosten die gemeenten daadwerkelijk maken. De kostensoortenlijst ligt vast in het Omgevingsbesluit. Ik kijk wel naar een verbetering hiervan. Eventuele wijzigingen leg ik ook vast in het Omgevingsbesluit. Gemeenten kunnen daar niet van afwijken. Ik zorg voor een goede overgangsregeling, zodat lopende projecten op geen enkele manier stil kunnen vallen.

Dan de vraag van …

De heer **Nobel** (VVD):
Om even zeker te weten dat we hetzelfde zeggen, heb ik de volgende vraag. De minister geeft aan dat het niet zo zal zijn dat straks de kosten kunnen worden verhaald bij andere projecten, ook niet binnen de gemeente. Aan het einde van haar antwoord zei de minister namelijk: het gaat om gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. Het kan echter zo zijn dat er in gebied A bij de gemeente wordt ontwikkeld en dat daar een bijdrage voor nodig is, terwijl de ontwikkeling in gebied B in diezelfde gemeente niet van de grond komt, waarna er aan gebied A wordt gevraagd: kunt u ook nog even lappen voor gebied B? Dat was de vraag zoals ik hem heb gesteld. Dus als we hier het antwoord van de minister kunnen krijgen dat het in geen geval de bedoeling is dat een ontwikkelaar straks mogelijkerwijs voor een andere gebiedsontwikkeling in dezelfde gemeente gaat meebetalen, hebben we hetzelfde bedoeld.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
In dat geval is het goed dat de heer Nobel mij een aanvullende vraag stelt. Ik denk namelijk niet dat het altijd zo zwart-wit zal zijn. Ik kan me namelijk voorstellen dat er bijvoorbeeld tussen gebied A en B iets moet gebeuren, als er twee gebieden tegelijkertijd in ontwikkeling zijn. Dat zien we best gebeuren in de grotere steden. Stel bijvoorbeeld dat er een weg tussen die gebieden moet worden aangelegd. Dan kan ik me voorstellen dat dat daarin wel doorberekend wordt. Ik kan nu niet tegen u zeggen — dat ga ik dus ook niet doen — dat dat in geen geval zo zou zijn, maar ik kan wel zeggen dat het heel stringent zal worden gehanteerd bij het daadwerkelijk realiseren van die gebiedsontwikkelingen. Die kosten moeten daadwerkelijk daar gemaakt zijn en het moet uitlegbaar zijn. Als het om twee gebieden gaat, moet de gemeente kunnen uitleggen waarom het wordt toegerekend aan allebei.

De **voorzitter**:
Uw laatste interruptie.

De heer **Nobel** (VVD):
Ja, die ga ik hier, denk ik, toch voor gebruiken, omdat het voor de VVD een belangrijk punt is. We vinden namelijk dat het ontzettend gek zou zijn om aan een ontwikkelaar te vragen om ook bij te dragen aan een andere gebiedsontwikkeling. Nu hoor ik de minister wel een situatie schetsen waarin eigenlijk toch sprake is van één gebiedsontwikkeling, want als je zegt dat een weg nodig is om een gebied te ontsluiten, kun je redeneren dat het toch één gebiedsontwikkeling is, omdat gebied A en B — ik hou het maar even theoretisch — dan aan elkaar worden gekoppeld. Laat ik het dan nog iets scherper stellen. Het gaat mij om de situatie dat die gebieden heel ver uit elkaar liggen en het

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

groen, de weg et cetera op geen enkele wijze op elkaar aansluiten. Als men in gebied B dan zegt "we willen een bepaald percentage sociale huurwoningen" of "we willen deelmobiliteit" en als dat dan niet uit kan, kan het toch niet zo zijn dat u aan die andere ontwikkelaar gaat vragen om daaraan mee te betalen? Ik hoop dat de minister kan toezeggen dat dat in geen geval gaat gebeuren.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik kan in ieder geval toezeggen dat ik ga onderzoeken of dat nodig is. Gemeenten moeten zich namelijk aan de Wet regie houden. Een gemeente moet dus twee derde betaalbaar bouwen. Dan kan het zijn dat de ene wijk meefinanciert aan het bestaan van de andere wijk. Dat gaan we onderzoeken. Daarmee zeg ik nog niet wat de uitkomst daarvan is, maar wel dat we het gaan onderzoeken.

De vraag van de heer Nobel hoe ik ga voorkomen dat er een risico ontstaat dat ontwikkelaars mogelijk minder woningen gaan bouwen omdat ze moeten opdraaien voor de kosten van het vervoer. Ik onderzoek of de kostensoortenlijst moet worden uitgebreid of verduidelijkt voor kosten die samenhangen met deelmobiliteit. Daarbij kijk ik onder meer naar de kosten voor openbare parkeerplaatsen voor deelauto's. Het aanbieden en exploiteren van deelvoertuigen, zoals deelauto's en deelfietsen, past binnen de huidige systematiek niet in de kostensoortenlijst. Het gaat dan namelijk om de exploitatie van een vervoersdienst en niet om kosten voor publieke voorzieningen.

Een vraag van de heer Clemminck. Klopt het dat bij een berekening bij de residuelewaardemethode ook het rendement van ontwikkelaars wordt meegenomen? Hoe borg ik dat? Het klopt: het wordt meegenomen. Bij residueel rekenen zijn er parameters, opbrengsten, kosten, risico en rendement. In mijn nadere uitwerking wil ik dit wel graag zo veel mogelijk uniformeren. Ik kijk ernaar in samenwerking met de gemeenten, de ontwikkelaars en de taxateurs.

Dan de vraag van de heer Clemminck over de uitbreiding van het kostenverhaal. Dat lijkt hem in tegenspraak met de huidige PPT. Blijf ik hierachter staan? Ik ga er niet van afstappen, dus ja, ik blijf erachter staan.

De vraag van de heer Clemminck of ik kan uitsluiten dat ontwikkelaars via het kostenverhaal moeten bijdragen aan de gemeentelijke investeringen die losstaan van het plangebied. Ja, dat kan ik.

De heer Clemminck vroeg of ik niet zie dat investeerders worden afgeschrikt. Nee. Ik wil investeerders zeker niet afschrikken. Ik kijk niet naar een algemene bijdrage voor sociale woningbouw voor elk project. Ik richt mij alleen op publieke tekorten die ontstaan in projecten met bovengemiddeld veel betaalbare woningen. Bijdragen kan alleen aan de orde zijn als er voldoende waardestijging is.

Dan de vraag van de heer Van Asten of de kosten om een nieuwe wijk op het stroomnet aan te sluiten bij de bouwkosten horen. Dat hangt ervan af welke kosten we hier voor ogen hebben. De kosten voor de kabel en de leidingen horen uiteraard bij de bouwkosten, maar bijvoorbeeld de kosten voor een buurtbatterij op dit moment niet. Ik merk dat er veel vragen zijn over de uitwerking van de kostensoortenlijst. Die wil ik natuurlijk verduidelijken. Het uitgangspunt blijft dat het moet gaan om kosten die gemeenten daadwerkelijk maken.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dan de vraag van de heer Mooiman over het EIB-rapport en de kritiek die daarin geuit wordt. Het EIB concludeerde dat residueel rekenen zorgt voor onzekerheid over de te verhalen kosten en het moment waarop je dat doet. In mijn voorstel wil ik deze kosten eerder meenemen. Daarnaast wil ik het kostenverhaal verbeteren. De winst op de grond komt de eigenaar toe, maar pas na het kostenverhaal. Het moment van vaststelling van de inbrengwaarde wil ik ook niet veranderen. Dat is namelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. De verdere uitwerking is natuurlijk belangrijk. Dat doe ik samen met gemeenten, ontwikkelaars en taxateurs.

Dan de vraag van de heer Grinwis of ik kan bevestigen dat ook bij een uitbreiding van het kostenverhaal de toerekenbaarheid aan het concrete plan het uitgangspunt blijft. Dat kan ik.

De vraag van mevrouw Steen over de kostensoortenlijst. "Hoe gaat de minister voorspelbaarheid bieden?" Het is een bestaande methode, die ik wil verbeteren. Ik zet in op het versterken van kennis en capaciteit bij de gemeenten, bijvoorbeeld met kennissessies en met webinars. Ook is grondbeleid onderdeel van het Nationaal Expertisecentrum Woningbouw, zodat kennis en informatie beter toegankelijk wordt, ook voor de kleinere gemeenten.

De vraag van mevrouw Zalinyan of in de wet de hoofdregel opgenomen kan worden dat de gemeente altijd haar publieke kosten kan verhalen zolang de waardestijging hoger is dan de publieke kosten. Ja, dat is nu ook al zo. Dit blijft zo.

De vraag van mevrouw Zalinyan over intensivering van het kostenverhaal versus de planbatenheffing. Mijn doel is sneller, meer en beter woningen bouwen. Een planbatenheffing zou een nieuw instrument zijn boven op het bestaande kostenverhaal. Dat leidt tot stapeling van regelingen en meer administratieve lasten voor de gemeenten. Daarbij vallen de opbrengsten ervan onder het budgetrecht van de gemeenteraad en hoeven ze dus niet te worden ingezet voor gebiedsontwikkeling. Hiermee gaat het niet sneller, wordt het niet beter en zal het ook niet leiden tot meer woningen.

De vraag van mevrouw Zalinyan of er in de praktijk een verschil is tussen de twee methoden. Welke maatregelen neem ik om de uitwerking dichter bij elkaar te brengen? Ik verwacht dat de residuele waarde de beste resultaten geeft. Ik wil publieke tekorten zo veel mogelijk tegengaan, zonder dat de grondmarkt stilvalt. Het mogelijke nadeel van de gebruikswaarde wil ik juist vermijden en daarom richt ik me op een goeie werking van de residuele methode.

Dan ga ik door naar het mapje grondfaciliteit. Ik begin met de vraag van de heer Van Asten of ik de participatievariant serieus ga uitwerken. Daarop is het antwoord: ja, dat ga ik doen. Het is een onderdeel van de uitwerking van het uitvoeringsconvenant voor de nationale grootschalige woningbouwlocaties. Ik zal het meenemen in de ontwikkeling van de participatievariant in een brief vóór de zomer, waarin we de Kamer informeren over de voortgang van het Actieplan. Dat neem ik daarin dan dus mee.

Mevrouw Steen vroeg waarom we kiezen voor een lening aan gemeenten en niet voor een aparte rechtspersoon. Ik werk momenteel aan de regeling Grondverwerving voor Woningbouw. Deze regeling gaat verder dan alleen het medefinancieren van

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

grondaankopen door gemeenten. Met deze regeling ga ik meedragen in de risico's, precies zoals u voorstelde. Als er sprake is van een waardedaling van de grond, deel ik daarin mee. Dit maakt het voor gemeentes aantrekkelijker om hierin te investeren. Daarnaast heb ik in het Actieplan aangekondigd een nationale gebiedsontwikkelingsonderneming te verkennen voor complexe grootschalige gebiedsontwikkelingen waar intensievere rijksbetrokkenheid nodig lijkt. Volgens mij heeft u hier eerder ook om gevraagd en is dat geborgd in het Actieplan. Ik hoop hiermee in uw zorg te voorzien.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Even checken: was dat het antwoord op mijn vraag over de regionale grondbank of komt dat nog?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat komt nog.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Oké.

De **voorzitter**:
De minister gaat verder.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
De heer Grinwis vroeg hoe het staat met de grondfaciliteit en of ik die nog wel wil. Ja, die wil ik nog steeds en ik snap ook dat u erop zit te wachten. Het uitwerken van zo'n instrument kost tijd en ik ben hier hard mee bezig. Momenteel staat de Europese aanbesteding voor een uitvoeringsorganisatie voor het fonds uit. Die doorlooptijd is nou eenmaal enkele maanden. In het voorjaar van 2027 verwacht ik een organisatie te kunnen selecteren. Ik zal uw Kamer dan uiteraard onmiddellijk informeren. Tegelijkertijd informeren we de gemeenten in samenwerking met de VNG en de VvG dat het fonds eraan komt en dat zij zich hierop kunnen gaan voorbereiden.

Dan heb ik nog een vraag van de heer Grinwis over de realisatie van sociale huur in relatie tot grond. Met de regeling Grondverwerving voor Woningbouw ga ik gemeentes stimuleren eerder en vaker grond voor woningbouw aan te kopen. Met deze regeling deel ik in het risico dat gemeenten hierbij lopen. Hierdoor kunnen gemeenten meer actief grondbeleid voeren, hebben zij meer regie en kan woningbouw sneller worden gerealiseerd. Dat ondersteun ik met de handreiking sociale grondprijzen, die we samen met de VNG en Aedes hebben opgesteld.

Dan kom ik bij het mapje grondbank. Ik begin met de vraag van de heer Nobel wat de landelijke integrale grondbank nog gaat toevoegen. Er waren heel veel verschillende namen voor grondbanken. Om daar een klein beetje helderheid in te creëren, hebben we de naam toch nog één keer veranderd, namelijk in "Rijksgrondbank". Dat deed het voor onszelf net iets beter dan "landelijke integrale grondbank". Ik zie dus de toegevoegde waarde van de Rijksgrondbank in het realiseren en versnellen van de integrale ruimtelijke opgaven, zoals netcongestie. De inzet van ruilgronden kan hierbij een versnellende en kostenbesparende werking hebben. Het RVB heeft ongeveer tussen de 2.000 en 2.500 hectare aan ruilgronden, maar die grond is niet zo goed verspreid door Nederland, waardoor de effectiviteit van de inzet van die grond niet groot

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

is. Met een Rijksgrondbank, met over het land verspreide hectares, kan dit beter bijdragen aan de integrale ruimtelijke opgaven. De kosten voor de oprichting van een Rijksgrondbank ben ik aan het uitwerken. Daarover informeer ik u in Q2 2027. De Nationale Grondbank voor landbouw en natuur koopt op verzoek van provincies agrarische gronden en heeft een kleinere scope dan de Rijksgrondbank.

Hoe ga ik de markt niet verstoren? Op dit moment ben ik bezig met het uitwerken van de kaders, waarbij ik het voorkomen van prijsopdrijving nadrukkelijk meeneem.

De **voorzitter**:
De heer Nobel heeft geen interrupties meer. Heeft hij een punt van orde?

De heer **Nobel** (VVD):
Ja, ik heb een punt van orde, precies hierover. Volgens mij gaan we best wel binnen de tijd blijven, dus ik zou mijn collega's willen vragen of we korte interrupties, onder de 30 seconden, wel kunnen toestaan. Ik zeg dit natuurlijk ook geheel vanuit eigenbelang, maar volgens mij gaan we het gewoon redden in de tijd, dus ik zou het jammer vinden als we de minister niet op bepaalde punten zouden kunnen bevragen omdat, in mijn geval, de interrupties op zijn.

De **voorzitter**:
Ik kijk even naar de leden. Aan de reacties te zien, gaan we het gesprek voortzetten, maar houd de interrupties kort. Een korte interruptie van de heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik heb de minister zojuist aan horen geven dat er een andere naam komt voor die grondbank, maar er waren al grondbanken. Waarom was dat niet afdoende? Dat was eigenlijk mijn vraag. Ik zie niet echt in wat dat toevoegt.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Er is dus een grondbank of grondfaciliteit bij het RVB. Die heeft best wel veel, maar dat ligt niet op de goede plekken om het daadwerkelijk te kunnen inzetten voor bijvoorbeeld een netcongestieoplossing. Dan kun je wel grond ruilen, maar als daarin niet de oplossing voor de netcongestie ligt, heb je dus goede grond op de verkeerde plek liggen. Dan is er ook een grondfaciliteit onder leiding van LVVN. Die is nadrukkelijk en alleen gericht op de agrarische sector. Ze hebben dus echt verschillende doelen. Met de rijksgrondbank gaan wij daar eigenlijk boven hangen. We zien dan bijvoorbeeld dat er bij de andere departementen vraagstukken zijn waar grond voor nodig is, bijvoorbeeld op het gebied van netcongestie. Dan moet er grond aanwezig zijn en dan helpt het als wij daar vanuit het Rijk op meesturen.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Ook een korte vraag, al heb ik er nog twee. De minister zegt: dat neem ik mee in de uitwerking. Welke mogelijkheden ziet zij om te voorkomen dat het bewegen op de grondmarkt een prijsopdrijvend effect gaat hebben? Het voornemen is om tussen de 16.000 en 36.000 hectare in de Nationale Grondbank op te nemen, maar per jaar wordt er ongeveer 39.000 hectare verhandeld. Welke mogelijkheden ziet de minister om prijsopdrijvende effecten te voorkomen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dat moeten we dus heel nauwkeurig onderzoeken. Daarom heb ik alleen de vooraankondiging gedaan en heb ik gezegd dat we hier heel nadrukkelijk naar gaan kijken en het doel scherp voor ogen houden. Dat doel is: niet prijsopdrijvend werken, want daarmee zetten we andere mensen buitenspel. Dan gebeurt er precies wat mevrouw Wiersma in haar eerdere bijdrage aangaf, namelijk dat we dan met elkaar gaan concurreren. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling van onze inzet op een rijksgrondbank. De bedoeling is echt om ervoor te zorgen dat er iets te ruilen is, zodat we de maatschappelijke opgaves die er zijn, bijvoorbeeld op het gebied van netcongestie, met elkaar kunnen oplossen en zodat degene die dan van die grond af zou moeten, elders een plek kan krijgen, waardoor hij door kan gaan met wat hij ook maar op die grond aan het doen was. Dat is de inzet. In de uitwerking houden we voortdurend het doel voor ogen: het moet niet prijsopdrijvend en niet marktverstorend zijn en we moeten ervoor zorgen dat we met fatsoen omgaan met degenen van wie de grond is waar we het over hebben.

Dan heb ik een vraag van de heer Mooiman, ook over de grondbank. Ik koers op een voorstel voor begin volgend jaar. Hij vroeg: wat staat er dan in dat voorstel? In mijn meest recente brief heb ik aangegeven dat ik de Kamer in Q2 van 2027 informeer over de rijksgrondbank. In die brief heb ik dan de kaders voor de werking en de financiële onderbouwing hiervan verder uitgewerkt. Deze discussie vinden we dan ook terug in de kaders.

De heer **Mooiman** (PVV):
Ik denk dat het ook goed is om onduidelijkheid over de functie van de grondbank weg te nemen. Ik denk zelf dat zo'n grondbank een positieve bijdrage kan leveren, juist op plekken waar je behoefte hebt aan strategische locaties voor bijvoorbeeld nieuwe grootschalige woningbouw. Is dat ook iets wat specifiek zal worden meegenomen in dat moment van informeren aan de Kamer in Q2? Krijgen we dan ook wat meer duidelijkheid over wat de grondbank op rijksniveau en op het niveau van VRO dan zoal zal behelzen?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik kan daar een vrij kort en bondig antwoord op geven: ja, dat ga ik doen.

Tot slot de vraag van mevrouw Steen over de regionale grondbanken. We werken dus aan de oprichting van de rijksgrondbank, die op landelijk niveau gaat werken. Daarnaast zullen we de provincies, de waterschappen en de gemeenten gewoon hun eigen grondbanken behouden. Ik hou rekening met de relatie tussen alle grondbanken bij de uitwerking van die kaders. Het moet dus niet complexer worden; het moet makkelijker worden. Uiteindelijk moet de rijksgrondbank echt gaan over de nationale opgaven die er liggen.

De **voorzitter**:
Ik zie dat mevrouw Steen een vraag heeft.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Ik hoor de minister zeggen dat ze het niet moeilijker gaat maken, maar gaat ze het dan wel makkelijker maken? Ik denk namelijk dat die regionale grondbanken een enorme bijdrage kunnen leveren aan het heel snel op een waardevolle manier inzetten van grond. Mijn vraag is dus: wil de minister die regionale grondbanken stimuleren?

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ja, ik wil het leven zeker makkelijker maken, zeg ik in antwoord op de vraag van mevrouw Steen. Ik wil zeker in samenhang met hen aan tafel, om ervoor te zorgen dat we iets bouwen waar de mensen die ermee moeten werken daadwerkelijk van zeggen dat het hen helpt. We gaan dus helpen en stimuleren.

De heer **Nobel** (VVD):
Ik ben namens de VVD toch nog niet helemaal overtuigd van het nut en de noodzaak van die extra grondbank. Maar goed, de minister gaat het verder uitwerken, dus dat biedt de kans om er dan weer naar te kijken. Maar dan zou ik de minister willen vragen om goed te kijken naar wat er al is. Misschien komen we tot de conclusie dat er maar één grondbank nodig is. Ik zeg dat ook omdat we met elkaar hebben afgesproken dat we toe willen naar minder ambtenaren en naar een kleinere overheid die efficiënter en effectiever is. Het klinkt nu alsof we naar meer overheid gaan, naar meer ambtenaren en meer regels. Dat wil de VVD nadrukkelijk niet.

De **voorzitter**:
Kórte interruptie.

De heer **Nobel** (VVD):
Kan de minister toezeggen dat ze dat meeneemt?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Voorzitter. Ik zal een kórt antwoord geven: dat zal ik doen en ik neem het mee.

Tot slot ga ik naar het mapje overig. Ik begin met de vraag van mevrouw Zalinyan. Zij vroeg hoe ik het voorkeursrecht ga verbeteren. Het voorkeursrecht is een instrument dat een overheid een eerste recht van koop geeft wanneer iemand zijn grond of gebouwen vrijwillig wil verkopen. Ik zie dat het voorkeursrecht goed ingezet wordt door zowel grotere als kleinere gemeenten. Sinds de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting op 1 juli van dit jaar, kan bij een gebiedsontwikkeling het voorkeursrecht in plaats van maximaal zes jaar al tien jaar voorafgaand aan vaststelling van het omgevingsplan worden gevestigd.

Dan een tweede vraag van mevrouw Zalinyan: kan in de wet opgenomen worden dat subsidies niet meegenomen mogen worden in de berekeningen? In de subsidieregelingen verlaag ik het weglekrisico middels de subsidievoorwaarden. Naast de rijkssubsidies zijn er echter ook andere subsidies die mogelijk kunnen weglekken in de grond. Daarom onderzoek ik of er aanpassingen nodig zijn in de Omgevingswet, om het weglekrisico nog verder te verkleinen. In het eerste kwartaal van 2027 informeer ik u over die uitkomsten.

Dan de vraag van de heer Grinwis: gemeenten hebben al instrumenten om te zorgen dat grond beschikbaar komt, maar het blijft toch achter. Gemeenten moeten echt actiever hun instrumentarium gaan inzetten door bijvoorbeeld het voorkeursrecht te vestigen. Actief grondbeleid brengt risico's met zich mee. Daarom werk ik aan die regeling, die ik al noemde in het antwoord op de vraag van mevrouw Steen. Daarnaast ben ik bezig met het uitwerken van de kaders voor de oprichting van een rijksgrondbank. Door in processen ruilgronden aan te kunnen bieden, kan grond ook sneller beschikbaar komen.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dan ga ik naar de vraag van mevrouw Steen: hoe gaat de minister versnippering en grondspeculatie gecoördineerd aanpakken? Met de genoemde dubieuze grondhandel wordt de valse indruk gewekt dat de functie van de grond zal wijzigen en dat er veel winst te behalen valt. Ik zie wel dat hier sprake van een dalende lijn is. Ik stel een set aan maatregelen voor. Met de aanpassing van de inbrengwaarde wil ik toewerken naar meer reële grondprijzen. Daarnaast heb ik stappen gezet in het kader van de speculatieve grondhandel. Zo heb ik samen met de minister van JenV inmiddels informatie opgenomen op de website. Daarnaast gaat JenV binnenkort een sessie organiseren over een bedenktijd van drie dagen, vergelijkbaar met de bedenktijd bij de koop van een woning.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Het is heel goed dat de minister speculatieve grondhandel tegen wil gaan, maar mijn vraag ging eigenlijk over het volgende. Deze stukjes grond kunnen juist heel erg behulpzaam zijn om die grote opgave te realiseren. 27.000 percelen is toch echt een hele hoop. Deze kunnen we juist inzetten voor die grote opgave. Is de minister ook van plan om te kijken hoe het Rijk die stukjes grond kan opkopen, om juist weer in te kunnen zetten voor bijvoorbeeld woningbouw, zeker als die stukjes grond aan de wijken liggen die we willen ontwikkelen? Dat is namelijk het geval.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank voor die verduidelijking van uw vraag. Wat mij betreft zit dat namelijk in die rijksgrondbank. We gaan daar heel nadrukkelijk naar kijken.

Tot slot ga ik naar de vraag van de heer Clemminck: waarom zet de minister door met het onderzoek naar de baatbelasting en moeten winkeliers zich zorgen maken? Baatbelasting is een belasting op bestaande gebouwen, dus wat mij betreft is dat echt een ander instrument. De huidige regeling wordt door juridische en uitvoeringstechnische problemen bijna nooit meer toegepast. Gemeenten lopen daar ook gewoon inkomsten op mis. Daarom ga ik door met in ieder geval het onderzoek naar hoe we het beter kunnen laten werken.

De heer **Clemminck** (JA21):
Omdat het instrument al zo lang niet meer gebruikt is, ontbreekt bij mij ook een beetje het beeld van wat dat dan betekent. Ik wierp als voorbeeld de vraag op of een vastgoedeigenaar, of dat nou een particulier is of een ondernemer, een baatheffing, een baatbelasting, kan krijgen als er bijvoorbeeld een deelmobiliteit in zijn straat of wijk wordt geplaatst. Kan de minister wat meer voorbeelden geven van waar ik aan moet denken als zo'n belasting zou worden geheven over bestaande gebouwen en wat dat betekent voor de eigenaren daarvan?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
In de voorbeelden die ik de heer Clemminck zou kunnen geven gaat het om ondertunneling of ondergrondse kabels die getrokken moeten worden. Daar kan sprake van zijn. Ik wil er goed onderzoek naar doen om te kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat als het gebruikt wordt, het op een goede manier gebruikt wordt en het ook iets bijdraagt aan de opgave waar we met elkaar voor staan.

De heer **Clemminck** (JA21):

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Dat lijkt dus een beetje in het verlengde te liggen van de kostenlijst. Het lijkt erop dat dat dan misschien meer de richting is waarin we het qua ingrepen moeten zoeken. Maar dat kan dus betekenen dat eenieder die in Nederland woont en bij wie in de ogen van de gemeente een verbetering plaatsvindt, nog een rekening kan verwachten. Dat vind ik toch wel een behoorlijk zware ingreep. Het feit dat de minister het onderzoekt, wil niet zeggen dat de minister het gaat doen, maar het geeft toch wel te denken dat de minister in ieder geval bereid is om die weg op te gaan. Kan de minister iets meer toelichten? Moet ik als eigenaar van een woning in een wijk bang zijn dat ik belast ga worden op het moment dat de gemeente denkt een infraproject te moeten uitvoeren?

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ik ben blij dat de heer Clemminck inderdaad zegt dat het feit dat ik iets ga onderzoeken niet wil zeggen dat ik het ook ga doen. Ik wil alles onderzoeken waarnaar gevraagd wordt of waarvan het me verstandig lijkt dat ik er eens naar kijk. Heel vaak weet ik van tevoren nog niet wat eruit gaat komen. Anders hoef je er ook geen geld aan uit te geven en hoef je ambtenaren niet te vragen ergens onderzoek naar te doen. Het grote verschil is het volgende. De kostensoort gaat over nieuwbouw en dit gaat over bestaande bouw. Als in een bestaande omgeving bij bestaande bouw andere kabels getrokken worden of er komt een ondertunneling, dan moeten we kijken op welke manier dat verrekend zou kunnen worden, of je dat wil, of je het verstandig vindt en of het allemaal betaalbaar is. Dat onderzoek zet ik voort. Op basis van de uitkomsten gaan we daarnaar kijken. Wat mij betreft gaat het echt om het volgende verschil: het kostenverhaal betreft nieuwbouw en de baten liggen bij de bestaande eigenaren, waarbij je de leefomgeving of de bereikbaarheid verbetert voor de bestaande bouw en de bestaande bewoners.

De heer **Clemminck** (JA21):
Uiteraard wil onderzoeken niet zeggen dat de minister het wil, maar ik vind het toch een beetje een raar figuur. De bestaande infraverbetering is gewoon een reguliere taak van een gemeente. Zoiets halen ze uit de normale bekostiging, onder andere uit het gemeentefonds. Ik vind het nogal een vreemd figuur om dit te onderzoeken. Dat zou betekenen dat je als vastgoedeigenaar bij elk infraproject maar moet afwachten of de gemeente ervoor kiest om dat uit de normale financiële huishouding te betalen of dat je ineens een brief van de gemeente op de deurmat krijgt waarin staat dat je mag gaan afrekenen. Eigenlijk moet het niet te onderzoeken zijn. De spelregels zijn volgens mij heel erg duidelijk: dat doen wij niet. Als het dan toch gaat om de capaciteit van de minister, zou ik zeggen: stop hiermee en zet de capaciteit ergens anders in.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Het is natuurlijk ook zo dat de waarde van iets toeneemt als het beter bereikbaar gemaakt wordt. De gemeente draagt dus daadwerkelijk bij aan de meerwaarde van een pand of van een woonhuis. Die overwaarde krijgt de bewoner of de eigenaar van het pand bijna gratis van de gemeente. Ik vind het dus heel realistisch dat we wel kijken of dat inderdaad zo is en hoe dat er dan uitziet.

De **voorzitter**:
Kort, meneer Clemminck. Dit is ook uw laatste interruptie.

De heer **Clemminck** (JA21):
Jazeker. Dat begrijp ik, voorzitter. Dank daarvoor. Heel kort. Ik zou de minister toch willen vragen om even bij de minister van Binnenlandse Zaken te gaan kijken. We

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

hebben het gewoon over de ozb-aanslag als het gaat om de waardestijging. Dat geld kan de gemeente gewoon innen.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Zoals de heer Clemminck en alle andere Kamerleden hier weten, ga ik daar zeker met BZK over praten als u mij vraagt dat te doen. Ik stop echter niet met dit onderzoek. Het is belangrijk om daar wel naar te kijken.

De **voorzitter**:
Tot zover de eerste termijn van de minister. U heeft nog een korte interruptie, meneer Nobel?

De heer **Nobel** (VVD):
Ik beloof dat ik het kort houd. Ik zou de minister toch mee willen geven dat ik hoor dat heel veel collega's zich heel kritisch uitlaten over de hoeveelheid zaken die de minister wil onderzoeken. Dat krijgt u eigenlijk aan de voorkant mee van de Kamer. Ik zou dat toch willen meegeven. Het is geen vraag, maar ik geef het toch mee.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Ik heb een vraag gemist. Aan het begin zei ik al: je weet nooit in welk mapje iets landt. Ik begrijp dat we aan het eind zijn gekomen van de termijn van de minister. Ik heb iets gevraagd over het afweegkader voor landbouwgrond. Ik snap dat we in de toekomst nog over de Nota Ruimte met elkaar gaan debatteren, maar zit het erin? Het lijkt me heel relevant, juist ook gezien alles wat hier vandaag besproken is.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Ondanks dat het geen vraag was van de heer Nobel en ik het mezelf aandoe als ik er toch op reageer: ik hoor die oproep. Tegelijkertijd krijg ik een heleboel vragen van de Kamer om naar dingen te kijken of om iets uit te zoeken. Misschien kunnen we elkaar dus scherp houden op wat we elkaar uitnodigen te onderzoeken. Ik zal er aan mijn kant zorgvuldig mee omgaan. Veel van de onderzoeken die ik doe, zijn echter ook een uitvoering van iets wat in het verleden of in de huidige tijd aan mij wordt gevraagd.

Dan de vraag van mevrouw Wiersma. Het is heel terecht dat u hier nog even op terugkomt, mevrouw Wiersma, want u heeft die vraag in uw eerste termijn inderdaad gesteld. Inderdaad, dat gesprek voeren we nog in de Nota Ruimte. Ik schuif hem niet daarnaartoe; ik wil alleen zeggen dat het afwegingskader niet in de Nota Ruimte staat. Daar staat wél in dat we er heel zorgvuldig mee omgaan. Verder zult u dezelfde lijn herkennen als in wat de minister van LVVN hier eerder over heeft gezegd.

De **voorzitter**:
Ik kijk nog even naar de aanwezigen. Ik zie geen interrupties. Dan sluiten we bij dezen de eerste termijn van de minister af.

Ik stel voor dat we naar de tweede termijn van de Kamer gaan. De spreektijd is 1 minuut en 40 seconden. Het woord is aan de heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Dank aan de collega's voor de extra interrupties. Ik wil de minister bedanken voor de beantwoording van de vragen. Wat de VVD betreft gaan we bij de uitwerking heel goed

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

kijken wat er uiteindelijk voor zorgt dat er meer woningen worden gebouwd. Ik hoor toch nog best veel dingen voorbijkomen waarvan in ieder geval de VVD denkt dat ze niet tot meer, maar eerder tot minder woningen leiden of ervoor zorgen dat projecten niet van de grond komen. Daar kijk ik dus met bijzondere belangstelling naar als het naar de Kamer komt.

Dat was het voor nu.

De **voorzitter**:
Mevrouw Wiersma.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Voorzitter. De zorgen die ik heb ingebracht, zijn nog niet helemaal weggenomen met de antwoorden die de minister gegeven heeft. Het blijkt dat heel veel moet worden uitgewerkt of op een later moment komt. De kaders en de waarborgen zijn eigenlijk nog een vraagteken boven dit vraagstuk.

Het afweegkader zou er wel weer in komen. In het verleden zat het er ook in. Toen ging het eruit. Na een interne discussie in het kabinet zou het echter weer terugkomen. Ik zou de minister echt willen meegeven om dat te heroverwegen. Anders hoop ik dat we vanuit het parlement nog wat handvatten kunnen meegeven.

De **voorzitter**:
De heer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Voorzitter. Dank aan de minister. Ik heb nog één vraag. Die gaat over de financiële bijdrage rond het kostenverhaal wat betreft betaalbare en sociale woningen. In de brief van 26 oktober zegt de minister dat ze gaat onderzoeken of ze aan het kostenverhaal "een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad" kan toevoegen. Dat klinkt als die betaalbaarheidseisen. Ik probeer me voor te stellen hoe dit werkt. Aan de voorkant wordt ontwikkelaars gevraagd om betaalbaar te bouwen. Er worden eisen gesteld: het moet twee derde betaalbaar en 30% sociaal. Het is al passen en meten om het rendement nog overeind te houden om te kunnen bouwen. Er zijn ook nog gemeenten, vooral linkse gemeenten, die er nog eens een eigen kop boven op zetten. Dan is het bijna helemaal kansloos geworden. Dat zit aan de voorkant van de programmering. Maar begrijp ik wat de residuelewaardemethode betreft dat je in het kostenverhaal nog een keer een bijdrage vraagt over de betaalbaarheid? Dat klinkt voor mij dubbel. Kan de minister verduidelijken wat ze bedoelt met die passage uit haar brief van 26 oktober?

De **voorzitter**:
De heer Van Asten.

De heer **Van Asten** (D66):
Dank, voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording en voor het debat dat we hier samen hebben gevoerd. Ook onderling blijken vier interrupties eigenlijk maar heel weinig te zijn. Het wordt dus tijd voor een groter plenair debat over woningbouw. Ik hoop trouwens dat dat nog ingepland kan worden, want er ligt er nog een klaar.

Ik heb gehoord en ben blij dat de minister goed in overleg blijft gaan met zowel de

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

ontwikkelaars als de gemeentes, om ervoor te zorgen dat we het doel van meer woningen bouwen kunnen realiseren. Meer woningen bouwen betekent ook dat we goeie wijken maken, waar een fijn huis voor ons allemaal wordt gerealiseerd. Dan gaat het over betaalbaarheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Precies die factoren creëren waarde, voor de hele gemeenschap, maar niet in de laatste plaats ook voor een ontwikkelaar en een belegger. In dat samenspel moeten we kijken waar die waarde valt en wie dan wat betaalt. Het is dus heel goed dat er zaken in goed overleg worden uitgezocht.

Dat betreft ook een onderzoek naar de baatbelasting. Ik heb, ook in mijn tijd in het lokaal bestuur, al heel vaak gesproken met de ministeries van VRO en IenW over hoe we gaan zorgen dat we meer geld kunnen krijgen voor investeringen in de bereikbaarheid van de steden. Dan komt er altijd een alternatieve bekostiging. Daar zijn hele stapels rapporten over geschreven. Het gaat natuurlijk om het volgende. Op het moment dat je een grote nieuwe tramlijn of een nieuw treinstation aanlegt, schiet de waarde van het omliggende vastgoed omhoog. We hebben laatst nog de berekening van Maastricht gezien, de tunnel van de A2. Die heeft in de nabije omgeving tot een waardestijging van het vastgoed van 0,5 miljard geleid. Hoe je dat vervolgens zou kunnen verrekenen? Daar moeten we ook nog over nadenken, want het lijkt mij inderdaad ook niet de bedoeling om zomaar even een acceptgiro in de bus te duwen bij iedereen, maar ik heb vertrouwen in dat onderzoek. Dus dank voor die beantwoording, ook van de vraag hoe we woningbouwsubsidies meenemen in de uiteindelijke bepaling van de grondwaarde.

De **voorzitter**:
Zou u willen afronden?

De heer **Van Asten** (D66):
Dat is ook een belangrijk onderdeel. Dus dank daarvoor.

De **voorzitter**:
Meneer Mooiman.

De heer **Mooiman** (PVV):
Dank u wel, voorzitter. Ik heb verder geen vragen meer, maar ik wil de minister bedanken voor de antwoorden in de eerste termijn.

De **voorzitter**:
Mevrouw Steen.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Dank aan de minister voor alle antwoorden. Ik ben blij dat we een stap zetten om weer naar betaalbare grond te gaan en dat we de grondmobiliteit in gang zetten. Het was een heel erg technisch en financieel debat, maar ik heb in mijn eerste termijn ook aandacht gevraagd voor de betekenis van grond voor de gemeenschap en voor identiteit. De vraag is dus ook hoe je schaarse grond verdeelt met al die uitdagingen die er zijn en of je dat ook langs die lat legt: wat betekent grond nou eigenlijk voor de mensen die erop wonen? We kijken ook op die manier naar de betekenis van grond. Het is een debat dat ik graag met de minister en de Kamer verder voer als we met elkaar gaan spreken over ruimtelijke ordening, want ik denk dat dat misschien een klein ondergeschoven kindje is bij het kijken naar grond.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

De **voorzitter**:
Dank u wel. We schorsen voor een minuut.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:
We gaan beginnen met de tweede termijn van de minister.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dank u wel, voorzitter. Ik begin met de oproep van mevrouw Wiersma. Zij wilde mij iets meegeven. Dat neem ik mee. Ik stel voor dat we daar tijdens het debat over de Nota Ruimte nog verder over spreken.

Ik zie veel enthousiasme voor het debat. Dat is heel fijn. Ik voel dat ook. Ik had nog een vraag openstaan van de heer Clemminck die ik mee zou nemen naar de tweede termijn. Die vraag raakt eigenlijk aan het gesprek dat we net hadden. Ik heb u toegezegd dat ik met BZK ga praten over hoe ozb en al die andere regelingen zich tot elkaar verhouden. Zullen we het zo doen dat ik daarop terugkom tijdens het debat over de Staat van de Volkshuisvesting? Is dat werkbaar? Want dan heeft u het allemaal tegelijk en hoeven we geen brief te schrijven. Dat kan overigens altijd daarna nog, als u niet tevreden bent.

De **voorzitter**:
Heel kort, meneer Clemminck.

De heer **Clemminck** (JA21):
Nou, kijk, op zich heeft het geen haast, maar het is wel fijn als ik het kan gebruiken in het debat. Dan is het toch handig om van tevoren per brief het antwoord te hebben, als dat kan, want anders wordt het toch wel ingewikkeld.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Heb ik mezelf nou net een brief aangedaan? Dan is die ook voor mij. Dan gaan we dat doen.

U vroeg nog of iets twee keer doorgerekend kan worden. Dat is echt nadrukkelijk niet de inzet. Het is niet de inzet dat we aan de ene kant zeggen dat er zo gebouwd moet worden dat het al heel moeilijk is om het rondgerekend te krijgen — want dat hoor en zie ik natuurlijk ook — terwijl we aan de andere kant proberen om dat potje nog verder uit te diepen. Dat zal u ook niet in mijn voorstellen teruglezen. Dat zit er nu dus niet in. Ik heb ook aangezegd, dus laat ik dat nog maar een keer zeggen, dat ik ga onderzoeken of dit een onderdeel moet zijn. Dus laten we het woordje "of" in al zijn waarde blijven zien. Dan ben ik rond.

De **voorzitter**:
Dan zijn we met z'n allen rond. Dank u wel, allen.

De toezeggingen.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

- De minister werkt de participatievariant uit en informeert de Kamer hierover voor de zomer in de voortgangsbrief van het actieplan voor de nationale grootschalige woningbouwlocaties.
- De minister informeert de Kamer in Q1 2027 over het onderzoek naar de vraag of er aanpassingen nodig zijn in de Omgevingswet om het weglekrisico verder te verkleinen. Dat is een toezegging aan de heer Clemminck van JA21.
- De minister komt voor het debat Staat van de Volkshuisvesting met een brief over hoe ozb en andere regelingen zich tot elkaar verhouden.

Er is geen tweeminutendebat aangevraagd. Ik zie nog een vraag bij de heer Nobel.

De heer **Nobel** (VVD):
Volgens mij ontbreekt er een toezegging. Ik stelde een aantal verduidelijkende vragen aan de minister, zo van: hoe bedoelde u dan het verrekenen van de kosten binnen de gemeente? De minister had toegezegd dat de toerekening in ieder geval niet buiten de gemeente ging plaatsvinden. Ze zei: binnen de gemeente kan het wel zo zijn dat voor gebied A en B … Maar buiten de gemeente kan dat niet, zei ze. Dat kan dus niet de uitkomst zijn van het onderzoek dat ze nog gaat doen. Dat mis ik nu.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Dat is meer onderdeel geweest … Sorry, voorzitter, u gaf mij niet eens het woord.

De **voorzitter**:
Nee. Minister, u heeft het woord.

Minister **Boekholt-O'Sullivan**:
Sorry. Dank u wel. Het is een breder gesprek, waarbij ik heb gezegd: we gaan een heleboel onderzoeken. Daarna komt de vraag of we het gaan toerekenen. Daarnaast heb ik gezegd: als het gaat over gemeentes en binnen de gemeente … Je hebt ook nog regionaal. We moeten hier gewoon heel goed naar kijken. Ik zeg u in ieder geval toe dat u daar, voordat we hier een besluit over nemen, gewoon een hele heldere brief over krijgt en dat we daar een debat over gaan voeren met elkaar, om hier op een goede manier met elkaar tot een uitkomst te komen die werkt en leidt tot sneller, beter en meer bouwen.

De **voorzitter**:
Ik zie nog een vraag bij mevrouw Wiersma.

Mevrouw **Wiersma** (BBB):
Ik zat niet helemaal op te letten. Excuses daarvoor, voorzitter. Meestal doet de eerste spreker dat, maar ik zou toch graag een tweeminutendebat aan willen vragen.

De **voorzitter**:
Dan is de conclusie dat er een tweeminutendebat komt. Hierbij wil ik deze vergadering sluiten. Dank u wel, allen.

Sluiting 12.57 uur.

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl

Aan ongecorrigeerde verslagen kan geen enkel recht worden ontleend. Uit ongecorrigeerde verslagen mag niet letterlijk worden geciteerd. Inlichtingen: verslagdienst@tweedekamer.nl