Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2026-0000596040

Bijlage(n)
2

Datum	9 november 2026
Betreft	Beantwoording schriftelijke Kamervragen van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen.

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de feitelijke vragen die zijn gesteld door de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen (2026Z23019).

Uit uw vragen blijkt grote belangstelling en betrokkenheid bij dit belangrijke onderwerp. Met de maatregelen uit mijn brief van 26 oktober jl. wil ik publieke tekorten terugdringen en de gebiedsontwikkeling versnellen, zodat meer, sneller en beter kan worden gebouwd. Op woensdag 11 november 2026 ga ik graag in gesprek met u over mijn voorstellen.

Vraag 1
Is het waar dat de baatbelasting, die u op pagina 14 van uw brief bespreekt, niet is gekoppeld aan de waardestijging van onroerende zaken maar aan de kosten van de aangelegde voorzieningen, zoals bijlage 1 bij uw brief (pagina 14 en 45) stelt? Hoe verhoudt dit zich tot de kern van uw voorstel op pagina 1, namelijk “dat de waardestijging van grond beter wordt benut voor noodzakelijke publieke investeringen in de gebiedsontwikkeling”? Welke instrumenten hebben gemeenten op dit moment om een deel van de waardestijging van bestaand vastgoed die door publieke investeringen ontstaat, terug te halen?

Antwoord
Baatbelasting is inderdaad niet gekoppeld aan een verwachte waardestijging van grond als gevolg van functiewijziging van die grond. Baatbelasting is een belasting die gekoppeld is aan publieke investeringen waar bestaande onroerende zaken, bijvoorbeeld huizen, baat bij hebben. Vaak worden deze huizen ook meer waard door de aanleg van die publieke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld door het ondergronds brengen van een snelweg die pal langs de huizen loopt via de aanleg van een tunnel. De gemeente kan dan besluiten voor de aanleg van die tunnel baatbelasting te heffen. In de Omgevingswet is geregeld dat baatbelasting niet kan worden geheven bij initiatiefnemers die al meebetalen via het kostenverhaal. Het kan dus wel bij bestaande eigenaren die (ook) profijt hebben van de getroffen voorzieningen zoals de tunnel.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

De baatbelasting is daarmee een instrument om een deel van de publieke investeringen die leiden tot een mogelijke waardestijging bij bestaand vastgoed “terug te halen”, alleen is de baatbelasting in de praktijk complex en wordt deze nauwelijks toegepast. Zo is het complex om de baat goed toe te rekenen aan bestaande onroerende zaken. Daarnaast zijn de termijnen in relatie tot de ontwikkeling en de verrekening problematisch. Binnen twee jaar na het realiseren van bijvoorbeeld de tunnel moet een geldige belastingverordening zijn opgesteld. Verklaart de rechter deze vervolgens onverbindend, dan kan deze verordening meestal niet meer hersteld worden omdat de twee jaar al voorbij zijn. Bij een gespreide belastingbetaling over een periode van maximaal 30 jaar, kunnen de resterende aanslagen dan niet meer geïnd worden.

Vraag 2
Wie betaalt het deel van gemeentebrede investeringen dat toe te rekenen is aan het profijt van bestaande wijken, als nieuwe wijken “naar rato” gaan bijdragen aan deze investeringen, zoals u op pagina 13 van uw brief verkent op basis van “het verwachte profijt van de bestaande wijken in relatie tot de nieuwe wijken”? Is het waar dat eigenaren in bestaande wijken die profiteren van een nieuwe algemene voorziening, maar geen initiatiefnemer zijn, binnen de Omgevingswet niet in het kostenverhaal kunnen worden betrokken, zoals in het verslag van de expertsessie in bijlage 2 (pagina 42) staat? Bent u van plan te laten onderzoeken of het kostenverhaal moet worden uitgebreid naar bestaande eigenaren, wat in datzelfde verslag “een meer fundamentele stelselvraag” wordt genoemd? Zo ja, wanneer? Zo nee, waarom niet?

Antwoord
Het instrument kostenverhaal onder de Omgevingswet gaat uit van het kostenveroorzakersbeginsel. Een initiatiefnemer van een ontwikkeling draagt bij aan de kosten die met die ontwikkeling voor de overheid worden veroorzaakt. Het deel van gemeentebrede investeringen dat toe te rekenen is aan de specifieke ontwikkeling, wordt dus betaald door de initiatiefnemer van die ontwikkeling die onder de huidige regeling in de Omgevingswet kostenverhaalsplichtig is. Het klopt dan ook dat eigenaren in bestaande wijken niet in het kostenverhaal kunnen worden betrokken. Zij zijn niet kostenverhaalsplichtig en worden dat ook niet door de voorgenomen maatregelen uit de brief aan uw Kamer. Het deel van gemeentebrede investeringen dat toe te rekenen is aan het profijt van bestaande wijken, moet dus worden bekostigd uit de algemene publieke middelen dan wel door een baatbelasting.

Ik ben niet van plan te laten onderzoeken of het kostenverhaal moet worden uitgebreid naar bestaande eigenaren, gegeven dat de financiële grondbeleidsinstrumenten uit de Omgevingswet in de kern gericht zijn op initiatiefnemers en een dergelijke wijziging een fundamentele wijziging van dit systeem zou betekenen.

Vraag 3
Op welke gegevens baseert u de constatering op pagina 14 van uw brief dat de baatbelasting “nauwelijks meer toegepast” wordt? Zijn er cijfers beschikbaar over hoeveel gemeenten de verordening baatbelasting vaststellen, en zo ja, zou u die met de Kamer willen delen? Kunt u de uitkomsten van de enquête onder gemeenten uit 2021, waar bijlage 1 (pagina 74) naar verwijst, aan de Kamer sturen?

Antwoord

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

De onderzoekers constateren in het rapport Onderzoek verkenning revitalisering baatbelasting dat baatbelasting niet of nauwelijks meer wordt toegepast. Dit blijkt ook uit de enquête die in 2010/2011 onder gemeenten is uitgevoerd. Deze ontvangt u in de bijlage.

De redenen hiervoor zijn dat in 2008 met de invoering van de Wro het kostenverhaal verplicht en afdwingbaar is gemaakt. Inmiddels is deze regeling opgenomen in de Omgevingswet. Hierin staat dat baatbelasting is uitgesloten zodra kostenverhaal van toepassing is. Voordien kon, als gemeenten daarvoor kozen, de baatbelasting functioneren als achtervang als er geen exploitatieovereenkomst tot stand kwam. Vanaf 2008 zijn de mogelijkheden om baatbelasting te heffen dus aanzienlijk verkleind. Door de uitspraken van de Hoge Raad in 2003, 2007 en 2010 over de baatbelasting kwam het gebruik helemaal in onmin. Door deze uitspraken is de faalkans van het instrument groot geworden.

Een baatbelastingverordening wordt alleen opgesteld wanneer door of met medewerking van een gemeente publieke voorzieningen gerealiseerd worden en de aan de voorzieningen verbonden lasten geheel of gedeeltelijk worden omgeslagen. Nieuwe, eerste belastingverordeningen zijn daartoe de afgelopen tien jaar in drie gemeenten vastgesteld[1] in respectievelijk 2016, 2024 en 2025.

Vraag 4
Is het waar dat bijlage 2 bij uw brief, het vervolgonderzoek naar de baatbelasting dat u op pagina 14 bespreekt, vasthoudt aan het huidige baatcriterium (bijlage 2, pagina 11 en 24-25) en de mogelijkheid niet uitwerkt die bijlage 1 (pagina 47) noemt om het baatcriterium te vervangen door “een duidelijker en eenvoudiger meetbaar criterium”, waarvoor de onderzoekers van bijlage 1 als mogelijke uitwerking noemen dat moet worden aangetoond dat de onroerende zaken die meebetalen meer in waarde zijn gestegen dan andere onroerende zaken, en dat de verhaalbare kosten worden begrensd door de omvang van die extra waardestijging (een “verhaalsplafond”)? Is bij de opdracht voor het vervolgonderzoek gevraagd deze mogelijkheid te onderzoeken? Zo nee, welke afweging lag daaraan ten grondslag?

Antwoord
Bij de opdracht voor het tweede onderzoek is gevraagd om nadere uitwerking van de verkenning met richtinggevende oplossingen voor meer dan één geconstateerd knelpunt. Uitwerking van de variant waardestijging (verhaalsplafond) is daarbij niet expliciet gevraagd, maar kan onderdeel vormen van het vervolgtraject dat ik samen met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en gemeenten bezie.

Baatbelasting kent meerdere knelpunten, zowel op materieel als op procedureel vlak. Op de knelpunten is het vervolgonderzoek verder ingegaan.

Wel wijs ik erop dat ik in de brief een paar voorbeelden heb genoemd, waarbij de complicatie is dat niet in alle gevallen direct een duidelijke waardestijging is waar te nemen, zoals die er wel gelijk is bij het kostenverhaal bij een nieuwe gebiedsontwikkeling van woningbouw op een weiland.
Vraag 5
Is onderzocht of de grondwaarde, het deel van de waarde dat volgens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) aan de grond is toe te rekenen, als

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl; gezocht op “baatbelasting” in Gemeenteblad in de titel, alleen nieuwe verordeningen.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

heffingsgrondslag voor de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) kan dienen, nu u in de onderzoeksuitvraag voor bijlage 1 (pagina 76) voorstelde de kosten binnen het gebied om te slaan “naar rato van de WOZ-waarde”, en bijlage 2 (pagina 25) voorstelt landelijk vaste heffingsgrondslagen vast te leggen? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord
Dit is niet onderzocht. In de waarderingsgrondslag van de WOZ is namelijk geen uitsplitsing naar grond en opstal opgenomen. De Wet waardering onroerende zaken (WOZ) heeft als waarderingsgrondslag “de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.” Daarmee kan de WOZ in zijn huidige vorm niet op deze manier als grondslag fungeren.

Voor wat betreft de landelijk vaste heffingsgrondslagen gaat het erom dat gemeenten zelf moeten beslissen op welke wijze zij de baatbelasting toerekenen aan onroerende zaken. Bij baatbelasting zijn in het verleden onder meer verkoopwaarde, lengte, breedte, diepte, oppervlakte of frontbreedte van de objecten gehanteerd als heffingsgrondslag. Het pleidooi voor een landelijke vaste heffingsgrondslag komt voort uit de gevolgen voor gemeenten bij een verkeerd gekozen heffingsgrondslag. Een baatbelastingverordening moet namelijk binnen twee jaar na het treffen van de voorziening vastgesteld worden, en baatbelasting wordt op verzoek van de belastingplichtige in de vorm van een jaarlijkse belasting geheven gedurende maximaal dertig jaren. Wanneer een rechter uitspreekt dat een gemeente voor de betreffende voorziening een onjuiste heffingsgrondslag heeft gehanteerd, betekent dat dat de baatbelastingverordening onverbindend verklaard wordt. Zijn dan inmiddels die twee jaren verstreken, dan kan de belastingverordening doorgaans niet meer hersteld worden. Daarmee kunnen de belastingaanslagen voor de resterende jaren niet meer opgelegd worden. Om deze consequentie te vermijden stellen de onderzoekers voor een landelijk vaste heffingsgrondslag vast te leggen.

Vraag 6
Is het waar dat de WOZ-waarde nu niet uitgesplitst kan worden in een grond- en een opstaldeel, zodat voor de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) een criterium op basis van de stijging van de grondwaarde, als uitwerking van het meetbare criterium op basis van waardestijging dat bijlage 1 (pagina 47) als mogelijkheid noemt, op dit moment niet toepasbaar is? Is onderzocht wat nodig is om de grondwaarde apart vast te stellen? Zo ja, wat zijn de uitkomsten?

Antwoord
De Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bevat inderdaad geen uitsplitsing naar grond en opstal, zie ook het antwoord op vraag 5. Het is niet onderzocht wat nodig is om de grondwaarde apart vast te stellen, maar de verwachting is dat dit tot de nodige extra juridische, bestuurlijke en private lasten zal leiden. Uw Kamer is naar aanleiding van een informatieverzoek over het opsplitsen van de OZB met een brief d.d. 18 september 2026 hierover geïnformeerd. In aanvulling daarop zal ik hier nog kort verder op ingaan. Bij transacties met bestaand vastgoed vormen grond en opstal meestal één geheel, dus er zal een uitsplitsing moeten plaatsvinden naar de waarde van de grond en de waarde van de opstal. Er zijn wettelijke uitzonderingen. Zo’n uitzondering is met name erfpacht. Erfpacht geeft het recht grond en opstal van een ander te gebruiken. In veel gevallen is die ander een gemeente. Wanneer een gemeente bereid is de erfpacht

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

te beëindigen en de erfpachter dus de grond erbij kan kopen, komen er wel transactieprijzen voor alleen de grond tot stand.

Bekend is dat over deze grondwaarde veel gediscussieerd wordt en dat hierover regelmatig juridische procedures gevoerd worden.

Vraag 7
Welk deel van de waardestijging van bestaand vastgoed door een publieke investering komt via de onroerendezaakbelasting (OZB) bij de gemeente terug, nu eigenaren de baatbelasting (pagina 14 van uw brief) volgens bijlage 1 (pagina 37) als 'dubbel' belasten ervaren, omdat die waardestijging al in de OZB is verwerkt? Is het waar dat een gemeente door de verevening in het gemeentefonds per saldo slechts 20 à 30 procent van de extra inkomsten uit de toegenomen WOZ-waarden kan verzilveren zoals het Centraal Planbureau (CPB) berekende in CPB Policy Brief 2019/11 (p. 11-12)?

Antwoord
De waardestijging van bestaand vastgoed door een publieke investering hangt af van de publieke investering zelf en in welke mate deze met baatbelasting wordt toegerekend aan de betreffende onroerende zaken in dat deel van de gemeente. In algemene zin is hier geen vaste lijn in te vinden. Om die reden geef ik een voorbeeld. Stel dat onroerende zaken veel voordeel hebben en dat dit direct en volledig in waardestijging tot uitdrukking komt, dan kan een baatbelasting worden opgelegd. Bijvoorbeeld wanneer een belangrijke verkeersader ondergronds wordt gebracht waarop een park wordt aangelegd. De gemeente realiseert deze publieke voorziening. De waarde van de woningen die nu aan een park zijn komen te liggen stijgt dan nagenoeg direct, dit is een duidelijke aanwijzing dat zij voordeel hebben. Besluit een gemeente baatbelasting te heffen, dan zou door deze woningen dus baatbelasting betaald moeten worden. Daarnaast betalen deze woningen meer OZB, omdat hun woning in waarde is gestegen wat resulteert in een hogere WOZ-waarde en dus een hogere OZB afdracht. Dit kan als dubbel ervaren worden. Deze woningen hebben echter aanmerkelijk meer profijt van het ondergronds brengen van de verkeersader, dan alleen via een wat hogere OZB.

Het is waar dat bij de verdeling van middelen uit het gemeentefonds rekening wordt gehouden met de lokale potentiële belastingopbrengsten van de OZB. Stijgen in de ene gemeente de WOZ-waarden meer dan in de andere gemeente, dan ontvangt de gemeente met de gestegen WOZ-waarden relatief minder uit het gemeentefonds en de gemeente met gedaalde of minder hard gestegen WOZ-waarden relatief meer uit het gemeentefonds.

Vraag 8
Welke raming hanteert u voor de jaarlijkse waardestijging van grond bij functiewijziging naar woningbouw? Waar komt het verschil vandaan tussen de raming van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dat u op pagina 3 van uw brief aanhaalt, van rond 420 miljoen euro per jaar (EIB 2026, pagina 45) en de raming van De Nederlandsche Bank (DNB) van zeven à acht miljard euro per jaar (DNB 2025, pagina 4)? Welk deel van deze waardestijging wordt nu via het kostenverhaal verhaald? En welk deel van deze waardestijging verwacht u dat via het kostenverhaal wordt verhaald na inwerkingtreding van de in uw brief beschreven aanpassingen?

Antwoord
Zoals DNB in haar rapport aangeeft, heeft zij een indicatieve berekening gemaakt op basis van een aantal aannames, vooral bedoeld als bijdrage aan de actuele discussie.

Het gaat daarbij om de mogelijke totale budgettaire grondslag van een planbatenheffing, ofwel 100% van de planbaten en dus niet om de daadwerkelijk mogelijke opbrengsten. De aannames van DNB zijn beleidsneutraal, maar daardoor wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijke verwachte verdeling van de jaarlijkse bouwproductie over binnen- en buitenstedelijke locaties. DNB gaat hierdoor uit van ruim 70.000 buitenstedelijke nieuwbouwwoningen per jaar, ruim 70% van de verwachte productie.

Uit prognoses van de plancapaciteit blijkt echter dat de komende jaren circa 70% van de woningbouwproductie binnenstedelijk plaatsvindt en slechts circa 30% buitenstedelijk.[2] Op binnenstedelijke locaties is vaak geen sprake van waardestijging door functiewijziging. De (vastgoed)waarde van het huidige gebruik is vaak hoger dan de herontwikkelingswaarde.

Het EIB heeft beide ramingen naast elkaar gezet (tabel 1).[3] Daaruit blijkt dat het verschil voortkomt uit drie aannames: het aantal woningen dat jaarlijks op landbouwgrond wordt gebouwd (circa 70.000 bij DNB tegenover circa 23.750 bij het EIB), de woningdichtheid (circa 13 tegenover circa 23 woningen per hectare) en de waardesprong per m² (circa € 140 tegenover circa € 41). Het aantal van circa 23.750 woningen komt beter overeen met de prognose van ABF Research. Daarom beschouw ik de raming van het EIB als een realistischere benadering, al is ook die indicatief.

Tabel 1 – Grondslag verwachte opbrengsten van de planbatenheffing, vergelijking tussen berekeningen DNB en EIB (bron: EIB, 2025)

DNB		EIB
-	*Ontwikkelingswaarde per m²*	€ 49,86[1]
-	*Gebruikswaarde per m²*	€ 9,13[2]
€ 140	*Waardesprong per m²*	€ 40,73
€ 1.400.000	*Waardesprong per hectare* (A)	€ 407.300
70.000	*Woningen op landbouwgrond per jaar*	23.750[3]
12,73	*Dichtheid (woningen per hectare)*	22,9[4]
5.500	*Jaarlijks benodigde landbouwgrond (hectare)* (B)	1.037
€ 7.700 miljoen	***Grondslag planbatenheffing (A) × (B)***	**€ 420 miljoen**

1 Berekening o.b.v. WBI-grondexploitaties
2 Kadaster, landbouwgrondprijs 2025-1
3 Schatting o.b.v. planaanbod
4 Berekening o.b.v. WBI-grondexploitaties

Bron: DNB, EIB

Er zijn geen landelijke cijfers over hoeveel van de grondwaardestijging nu via het kostenverhaal wordt verhaald. Dit komt voornamelijk doordat circa 95% van de kostenverhaalsbijdragen via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar wordt afgesproken.[4] Deze overeenkomsten zijn vaak niet publiek toegankelijk. Om dezelfde redenen is ook niet te zeggen hoeveel van deze waardestijging naar verwachting zal worden verhaald na inwerkingtreding van de maatregelen die ik in mijn brief aan uw Kamer voorstel. Dit hangt daarbij ook af van mijn nadere uitwerking van de maatregelen.

Wel kan een rekenvoorbeeld op basis van het onderzoek van het EIB naar WBI-

[2] ABF Research (2025), Landelijke monitor voortgang woningbouw.
[3] EIB (2025), Quick scan STOER; Kwantitatieve effecten van een aantal maatregelen voor Adviesgroep STOER
[4] Fakton & Metafoor (2025), Kostenverhaal ontcijferd: de praktijk van de rekening | Bijlage bij Kamerstukken II, 2024/25, 34 682, nr. 230.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

nieuwbouwprojecten op uitleglocaties illustreren hoe de residuele waardemethode bij deze projecten had kunnen uitwerken (tabel 2).[5] Bij deze projecten bedroegen de verwervingskosten van de grond gemiddeld circa € 50 per m² en de agrarische gebruikswaarde circa € 9 per m². In het EIB-rapport wordt aangegeven dat het publieke tekort gemiddeld circa € 11.400 per woning bedroeg, op basis van de gemiddelde dichtheid van WBI-projecten op uitleglocaties van circa 23 woningen per hectare.

Wanneer de cijfers van het EIB worden omgerekend naar een publiek tekort per vierkante meter, komt dit uit op circa € 26 per m². Bij een residueel bepaalde inbrengwaarde worden de publieke kosten eerst in mindering gebracht. De inbrengwaarde komt dan uit op circa € 24 per m².

Tabel 2 – Illustratief rekenvoorbeeld WBI-nieuwbouwprojecten op uitleglocaties (bron: EIB, 2026, bewerking Min. BZK)

Per m²	**Huidige situatie**	**Residuele waardemethode**
Inbrengwaarde grond	circa € 50	circa € 24
Agrarische gebruikswaarde	circa € 9	circa € 9
Inbrengwaarde t.o.v. huidige gebruikswaarde	circa 5,5 keer	circa 2,5 keer
Publiek tekort	**circa € 26**	**Geen**

In dit voorbeeld kunnen de toerekenbare publieke kosten volledig worden verhaald, terwijl de grondeigenaar in potentie nog steeds ruim 2,5 keer de agrarische gebruikswaarde kan ontvangen. Verkoop van grond blijft daarmee naar verwachting financieel aantrekkelijk, wat bijdraagt aan de grondmobiliteit en dus het tempo van de gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd worden publieke tekorten teruggedrongen en neemt de noodzaak van aanvullende rijkssubsidies af. Het gaat hierbij wel om gemiddelden van projecten die juist vanwege een publiek tekort een bijdrage uit de Woningbouwimpuls ontvingen. Het voorbeeld is daarom zeer indicatief en niet te generaliseren; per locatie kunnen de uitkomsten sterk verschillen.

Graag merk ik daarbij nog op dat het verhalen van waardestijging op zichzelf niet mijn doel is. Mijn doel is om publieke tekorten terug te dringen en hiermee de gebiedsontwikkeling te versnellen. De waardestijging van grond hoort toe te komen aan de grondeigenaar, maar pas ná aftrek van de kosten van publieke investeringen die voor de ontwikkeling noodzakelijk zijn. Deze investeringen zijn immers een randvoorwaarde om de waardestijging van de grond te laten ontstaan.

Vraag 9
Welk deel van de onbebouwde grond op locaties waar woningbouw is voorzien, is in handen van agrariërs, van ontwikkelaars en beleggers, en van gemeenten, nu u op pagina 10 van uw brief verwacht dat “met name agrarische” grondeigenaren gaan afwachten? Komt er een update van de Kadaster-verkenning Eigendom op planlocaties (2024, blad 13), die buiten de planlocaties nog bijna 6.400 hectare grond van marktpartijen vond? Hoeveel grond van marktpartijen valt naar verwachting onder de

[5] Economisch Instituut voor de Bouw (2026), Kostenoptimalisatie woningbouw – Analyse van kosten en opbrengsten van woningbouwprojecten en mogelijkheden tot optimalisatie.

overgangsregeling die u op pagina 10 en 11 beschrijft?

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Antwoord
De verkenning 'Eigendom op planlocaties' van het Kadaster (2024)[6] is gebaseerd op een grote steekproef van planlocaties in acht provincies, met als doel meer inzicht te krijgen in het functioneren van de grondmarkt. De verkenning levert daarvoor belangrijke inzichten op, maar biedt geen basis voor kwantitatieve uitspraken over landelijke aantallen. Ook in het rapport zelf wordt benadrukt dat de resultaten niet volledig zijn, omdat er geen landelijk overzicht van planlocaties is (p. 6). Verder wijst het rapport erop dat het juridisch eigendom vaak weinig zegt over de daadwerkelijke economische belangen bij een ontwikkeling (p. 5-6). Agrariërs kunnen bijvoorbeeld optiecontracten met ontwikkelaars hebben gesloten. Ook kan grond van gemeenten via bouwclaims economisch aan marktpartijen zijn toegedeeld. Welk deel van de grond bij agrariërs, ontwikkelaars, beleggers of gemeenten ligt, is daarom niet generiek te beantwoorden.

Dat het juridische eigendom niet altijd de economische belangen weerspiegelt, is een belangrijk aandachtspunt dat ik in mijn nadere uitwerking van een overgangsregeling zal betrekken. Hierbij zal ik ook kijken naar de aanbevelingen voor nader onderzoek uit de Kadaster verkenning. Een één op één herhaling van de verkenning zal naar verwachting niet veel nieuwe inzichten opleveren, omdat ik niet verwacht dat dit beeld in de afgelopen twee jaar grondig is veranderd.

Zoals ik in mijn brief aan uw Kamer heb aangegeven, streef ik naar een zo kort mogelijke overgangsperiode. Daarbij wil ik geen onaanvaardbare inbreuk maken op het eigendomsrecht en voorkomen dat lopende gebiedsontwikkelingen stilvallen. Ik werk de reikwijdte van de overgangsregeling uit in nauwe samenspraak met gemeenten. Ook andere stakeholders zoals ontwikkelaars en taxateurs zal ik hierbij betrekken. In mijn brief aan uw Kamer noem ik hiertoe al een aantal mogelijke invullingen, zoals bijvoorbeeld de datum van de grondtransactie, van de vaststelling van het omgevingsplan of van het sluiten van een anterieure overeenkomst. Hoeveel grond van marktpartijen onder de overgangsregeling valt, hangt af van die vormgeving en is daarom nu niet te zeggen.

Vraag 10
Waarop baseert u de stelling op pagina 17 van uw brief dat de verkopen van opgeknipte percelen zijn afgenomen naar "een consistent, veel lager, niveau", nu het Kadaster in bijlage 3 (pagina 4 en 7) in het afgelopen jaar naar schatting 500 nieuwe beleggingspercelen vond, waarvan 200 op nieuwe locaties, en in de afgelopen anderhalf jaar verder opknippen op bijna 60 bestaande locaties?

Antwoord
Ook het Kadaster geeft aan dat er een duidelijke afname van het aantal verkochte beleggingspercelen is. Op bestaande locaties worden nog steeds kleine beleggingspercelen verder verkocht, hetgeen niet per definitie een uitbreiding van het areaal betekent. Op het ene landbouwperceel van 10.000 m^2 zijn bijvoorbeeld 40 stukken van 200 m^2 verkocht, er is nog ruimte om 10 stukken van 200 m^2 te verkopen. Op pagina 8 van de genoemde bijlage geeft het Kadaster aan dat het een aantal correcties heeft uitgevoerd. "De actualisatie van het onderzoek maakt duidelijk dat een aantal percelen de vorige keer onterecht als beleggingsperceel is gekwalificeerd." En: "De statistische onderzoeksmethode betekent dat er naar beide kanten een 'fout' wordt gemaakt. We classificeren opgeknipte (landbouw)percelen onterecht als

[6] Bijlage bij IBO "Woningbouw en grond" | Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 198.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

beleggingslocatie, maar we missen ook (landbouw)percelen die wel degelijk als belegging worden opgeknipt."

Op pagina 6 heeft het Kadaster een figuur opgenomen van de transacties met daarbij de belangrijke constatering: "Door de jaren zien we een duidelijke afname van het aantal verkochte beleggingspercelen. In de hoogtijdagen – globaal de jaren 2016 tot en met 2022- werden er ongeveer 400 percelen per kwartaal verkocht, maar inmiddels is dat in de afgelopen twee jaar aantal gedaald naar ongeveer 100 percelen per kwartaal."

Vraag 11
Op welk onderzoek of welke ervaringen baseert u die verwachting dat het wettelijk voorschrijven van de residuele waardemethode ertoe leidt "dat de verkoopwaarde van de grond realistischer wordt en dus waar nodig daalt"? Hoe kan een koper van ruwe bouwgrond bij de aankoop de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage inschatten, nu het verschil tussen de verwachtingswaarde bij aankoop en de residuele waarde bij vaststelling van het omgevingsplan volgens u voor risico van de grondeigenaar komt? Hoe vaak leidt de hoogte van het kostenverhaal nu tot bezwaar, beroep of een overeenkomst die pas na lange onderhandeling tot stand komt?

Antwoord
In de huidige praktijk wordt grond waarop een bouwproject is voorgenomen vaak gewaardeerd op basis van recente transacties voor vergelijkbare gronden. Uit de gesprekken die ik heb gevoerd met stakeholders in de gebiedsontwikkeling blijkt dat te optimistische verwachtingen hierdoor kunnen doorwerken in de inbrengwaarde. Ook de eerder genoemde analyse van Brink (2023) ondersteunt dit beeld. Dit beperkt vervolgens de ruimte voor het kostenverhaal, waardoor publieke tekorten ontstaan. De residuele waardemethode bepaalt de inbrengwaarde op basis van de verwachte opbrengsten van het concreet te realiseren (woningbouw)programma, waarvan alle verwachte te maken kosten worden afgetrokken. Niet de – mogelijk te optimistische – transactieprijzen voor andere locaties, maar de concreet verwachte kosten en opbrengsten van het project worden daarmee leidend. Dit maakt dat bij aankoop van grond beter rekening moet worden gehouden met het voorgenomen programma en de verwachte kosten. Dat kan er, afhankelijk van de locatie, toe leiden dat bij grondtransacties van een lagere verkoopwaarde moet worden uitgegaan.

Een koper van ruwe bouwgrond zal altijd rekening moeten houden met verschillende scenario's van kosten en opbrengsten; dat is nu ook al het geval, alleen doet een koper dat nu regelmatig onvoldoende en betaalt dan op basis van te positieve verwachtingen een te hoge prijs. Als grond wordt gekocht in een vroeg stadium van planvorming waarin er nog geen concrete gemeentelijke plannen zijn, kan het bieden van hoge prijzen dus riskant zijn. De inbrengwaarde voor het uiteindelijke kostenverhaal zal bij het voorschrijven van de residuele waardemethode namelijk niet gebaseerd kunnen worden op vergelijkbare hoge transactieprijzen. Als de opbrengsten tegenvallen of er veel kosten blijken te zijn heeft dit minder snel invloed op hoeveel kosten er verhaald kunnen worden en komt de inbrengwaarde lager uit. Dit betekent dat speculatieve grondaankoop naar verwachting minder interessant zal zijn, en kopers van ruwe bouwgrond gestimuleerd worden om terughoudender te bieden, of pas in een later stadium van de gemeentelijke planvorming tot aankoop over te gaan. Daardoor zal de verkoopwaarde van de grond dus naar verwachting realistischer worden en waar nodig dalen.

Bezwaar en beroep tegen besluiten over kostenverhaal komen maar beperkt voor. Dit

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

komt onder meer omdat publiekrechtelijk kostenverhaal alleen wettelijk verplicht is als het kostenverhaal niet privaatrechtelijk wordt verzekerd. In het overgrote deel van de gevallen wordt een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal gesloten. De duur van de onderhandeling kan daarbij sterk verschillen per project. Er zijn gevallen bekend waarin onderhandelingen lang duren. Omdat in een anterieure overeenkomst naast het kostenverhaal vaak ook over veel andere onderwerpen afspraken worden gemaakt, zoals het aandeel en type te bouwen betaalbare woningen, is het afzonderlijke aandeel van het kostenverhaal in de duur van onderhandelingen niet goed te bepalen.

Het publiekrechtelijke kostenverhaal heeft een duidelijke schaduwwerking op onderhandelingen over anterieure overeenkomsten tussen gemeenten en ontwikkelaars. Het voorschrijven van de residuele waardemethode verduidelijkt het uitgangspunt voor de onderhandelingen over de hoogte van het kostenverhaal. De residuele methode vermindert bovendien het ontstaan van de publieke tekorten die op dit moment veel projecten vertragen of bemoeilijken. Dit helpt om onderhandelingen op het punt van de financiële haalbaarheid te vereenvoudigen.

Vraag 12
Hoe winstgevend is de Nederlandse gebiedsontwikkeling gemiddeld? Hoeveel winst maken gebiedsontwikkelaars in Nederland gemiddeld per jaar over de levensduur van een project? Anders gezegd: wat is de gemiddelde interne-opbrengstvoet (Internal Rate of Return, of IRR) van gebiedsontwikkeling in Nederland? En hoe verhoudt dat zich tot de gemiddelde verdisconteringsvoet (Cost of Capital)?

Antwoord
Er zijn geen statistische cijfers bekend van de winstgevendheid van gebiedsontwikkelingen. Bovendien is de interne-opbrengstenvoet naast de gewenste winst ook afhankelijk van het risico en dit is erg locatie-afhankelijk. Denk aan risico over bodemvervuiling en de kosten van een mogelijke sanering en, vanuit marktperspectief, de kans dat een gemeente planologische medewerking geeft.

De disconteringsvoet wordt inderdaad ook beïnvloedt door de kosten voor het aantrekken van vreemd vermogen. Ook hier zijn grote verschillen tussen locaties en bedrijven. We zien dat bedrijven met relatief veel eigen vermogen meer risico nemen en dus akkoord gaan met lagere interne-opbrengsten.

Het feit dat er in Nederland zowel grote als kleinere gebiedsontwikkelaars zijn met een lange geschiedenis betekent dat ze concurrent zijn in het aantrekken van kapitaal en winstgevend zijn.

Vraag 13
Wat verwacht u dat de impact zal zijn van uw maatregelen betreffende het kostenverhaal op de winstgevendheid van Nederlandse gebiedsontwikkeling? Wat zou dan de gemiddelde jaarwinst (de interne-opbrengstvoet dan wel IRR) zijn over de levensduur van een project? En hoe verhoudt deze zich tot de verdisconteringsvoet (Cost of Capital) van gebiedsontwikkelaars?

Antwoord
Het doel is de inbrengwaarde van gronden in gebiedsontwikkelingen reëler te maken zodat meer ruimte voor kostenverhaal ontstaat en publieke tekorten verminderen. Op lange termijn moet dit geen invloed hebben op het rendement en de winst van gebiedsontwikkelaars. De opbrengsten van het kostenverhaal voor gemeenten moet

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

toenemen, maar dit compenseren gebiedsontwikkelaars met lagere inkoopprijzen voor de grond. De waardestijging van extensief bebouwde percelen, zoals agrarische gronden, waarop woningbouw is voorzien zal naar verwachting een minder grote toename kennen (zie vraag 8).

Het doel van de maatregel is niet om de IRR of de gemiddelde verdisconteringsvoet te beïnvloeden. Sterker nog, dat zou zeer ongewenst zijn omdat daarmee de concurrentiepositie van gebiedsontwikkeling bij het aantrekken van kapitaal afneemt. Minder gebiedsontwikkelaars is niet wat ik nastreef. Wat ik nastreef is sneller, beter en meer bouwen, en daarom wil ik de publieke tekorten in de gebiedsontwikkeling verkleinen, terwijl het tegelijkertijd aantrekkelijk blijft om privaat te investeren.

Vraag 14
Klopt het dat u in uw brief ervan uitgaat dat onder een gebruikswaarde eigenaren minder bereid zullen zijn hun grond te verkopen en het eerder op onteigening zullen laten aankomen, omdat zij bij onteigening wel de verwachtingswaarde krijgen? En dat u daarom de residuele waarde prefereert, omdat deze aansluit bij de manier van waardering bij onteigening? Zo ja, betekent dit dat u ook het onteigeningsrecht aan wil passen, zodat rechters bij onteigening enkel nog de residuele waarde mogen toepassen? Klopt het dat op dit moment rechters zelf mogen kiezen welke waarderingsmethode zij gebruiken om de verwachtingswaarde te berekenen? Hoe voorkomt u dan dat dezelfde problematiek die u eerder heeft beschreven alsnog plaats zal vinden onder een residuele waarde, omdat het kostenverhaal dan uitgaat van een residuele waarde, terwijl rechters in onteigeningsprocedures nog steeds de door u voor kostenverhaal ongewenst geachte comparatieve methode blijven gebruiken? Dan treedt hetzelfde effect toch op: dat onteigening aantrekkelijker is dan de verkoop van grond?

Antwoord
In mijn brief geef ik aan dat de residuele waardemethode en de gebruikswaarde in theorie eenzelfde uitkomst zouden moeten geven voor het deel van de grondwaardestijging dat na kostenverhaal aan de grondeigenaar toekomt. In de praktijk kunnen de verwachte uitkomsten echter uiteenlopen. In het merendeel van de gevallen komt het niet tot publiekrechtelijk kostenverhaal met een gedetailleerde raming van alle kosten, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Als de gemeente kosten opvoert ter hoogte van de volledige grondwaardestijging, is het aan de ontwikkelaar om bij een dreigend privaat tekort de redelijkheid van die kosten ter discussie te stellen. Dit kan ontwikkelaars de neiging geven om gronden niet boven de gebruikswaarde aan te willen kopen (zie ook het antwoord op vraag 8). Dit kan ertoe leiden dat de overheid vaker via het onteigeningsinstrument moet interveniëren. Bij de residuele waardemethode is de getaxeerde waardestijging niet losgekoppeld van de kosten die de gemeente opvoert. Dit geeft ontwikkelaars minder aanleiding tot de genoemde gedragsverandering. Om deze reden heb ik een voorkeur voor de residuele waarde.

Bij onteigening wordt altijd uitgegaan van de werkelijke waarde. Gerechtvaardigde verwachtingen over waardeverhogende omstandigheden kunnen daar onderdeel van zijn. De rechter gaat uit van een deskundige taxatie. Deze kan met verschillende methoden, waaronder een vergelijking met recente grondtransacties, tot stand komen. Ik zie geen reden om de waarderingsgrondslag van grond bij onteigening aan te passen. Zoals ik aangeef in mijn antwoord op vraag 11 leidt het voorschrijven van de residuele methode ertoe dat bij grondaankoop voortaan beter rekening moet worden gehouden met het voorgenomen programma en de verwachte kosten. Ik verwacht

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

daardoor ook dat deskundige taxaties tot lagere prijzen komen bij grondtransacties waar woningbouw is voorzien. Gelet op het bovenstaande, verwacht ik dat het verschil tussen de inbrengwaarde bij kostenverhaal en de grondwaarde bij onteigening, beperkt zal zijn.

Vraag 15
Weten gebiedsontwikkelaars wat de residueel berekende waarde van grond binnen het kostenverhaal zal zijn voordat zij grond aankopen, gelet op het feit dat u in uw brief schrijft: “Wie meer voor de grond heeft betaald dan deze residueel berekende waarde, kan dat verschil bij een voorgeschreven residuele methode niet langer tegenwerpen aan de gemeente als beperking op het kostenverhaal''? Zou u kunnen toelichten hoe de tijdlijn van een gebiedsontwikkeling eruitziet, met daarin de momenten wanneer grond aangekocht wordt en wanneer het kostenverhaal berekend zal worden?

Antwoord
De inbrengwaarde en de hoogte van het kostenverhaal worden bepaald bij de omgevingsrechtelijke besluitvorming over de gebiedsontwikkeling, of kort daarvoor in het kader van anterieure onderhandelingen als de planvorming in een vergevorderd stadium verkeert. De precisie waarmee een koper van grond een inschatting kan maken van de toekomstige residuele inbrengwaarde voor het kostenverhaal, hangt dus af van de fase waarin de plannen voor het beoogde project op het moment van aankoop verkeren.

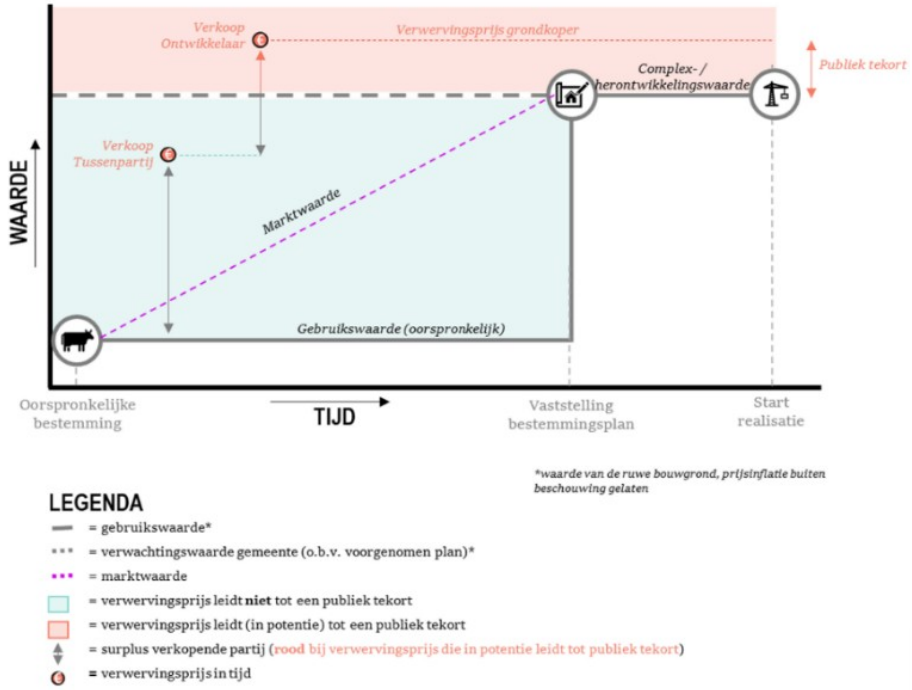
Gebiedsontwikkelingen hebben een lange doorlooptijd en grondposities worden in de huidige praktijk vaak al vele jaren voorafgaand aan daadwerkelijke realisatie verworven, in anticipatie op functiewijziging. Dat kan leiden tot speculatie en dat wil ik met de invoering van de residuele waardemethode tegengaan. De eerste transacties in een gebied vinden nu vaak al plaats op het moment dat nog onduidelijkheid bestaat over de ruimtelijke plannen van de gemeente. Bij elke opeenvolgende transactie wordt vervolgens een deel van de verwachte waardestijging al door de vorige eigenaar 'geïncasseerd' (zie figuur 1). Uit onderzoek van Brink blijkt dat percelen vaak meerdere keren worden doorverkocht, door verschillende partijen en op verschillende momenten. Ik wil deze stapeling tegengaan en zo het publieke tekort verkleinen.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Figuur 1 – Stapeling van transacties kan leiden tot een publiek tekort op de grond[7]



Volgens Brink (2023) doorloopt een gebiedsontwikkeling grofweg de volgende fasen:[8]

1. Initiatieffase: de gemeente schetst in een omgevingsvisie of gebiedsvisie de contouren van een toekomstig gebruik. In deze fase worden vaak al strategische grondposities ingenomen.
2. Planvormingsfase: programma, ontwerp, kosten en opbrengsten worden uitgewerkt en getoetst op financiële haalbaarheid.
3. Contractvorming: gemeente en ontwikkelaar maken afspraken, waaronder over het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst.
4. Vaststelling van het omgevingsplan: als er geen anterieure overeenkomst is, bevat het omgevingsplan kostenverhaalsregels. De kostenverhaalsregels bevatten een raming van de inbrengwaarde, bepaald naar de toestand direct voorafgaand aan vaststelling van het omgevingsplan.
5. Realisatie.

Een eenduidige tijdlijn van het moment van aankoop van grondposities is niet te geven. Grond wordt namelijk niet op één vast moment aangekocht.

Bovendien is niet elke transactie te achterhalen. Dit heeft te maken met het feit dat de juridische eigendom niet altijd de economische belangen weerspiegelt, zoals ik ook heb aangegeven in mijn antwoord op vraag 9. Een deel van de grondposities wordt ingenomen via optiecontracten, waarbij de eigendom pas overgaat als ontwikkeling aan de orde is. Ook nabetalingsafspraken zijn niet zichtbaar in het Kadaster.

Verder geldt dat hoe eerder grond wordt gekocht, hoe minder er bekend is over het te realiseren programma en de kosten, en hoe meer onzekerheid er bestaat over de

[7] Figuur ontleend uit Brink (2023, p. 5), Waardeontwikkeling van ingebrachte gronden en publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling in Nederland | Bijlage bij Kamerstukken II, 2023/24, 34 682, nr. 189.
[8] Zie kernbegrip 1.4 op pagina 33-34 van bovengenoemde rappoort van Brink (2023).

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

hoogte van de residueel bepaalde inbrengwaarde van de grond. Het risico van een verschil tussen de verwachte inbrengwaarde bij aankoop en de residueel bepaalde inbrengwaarde bij vaststelling van het omgevingsplan valt onder het ondernemersrisico en ligt dus bij de aankopende partij. Deze onzekerheid zou overigens evenzeer gelden bij de gebruikswaarde. De hoogte van de inbrengwaarde bij kostenverhaal is dan weliswaar vooraf beter in te schatten, maar niet hoeveel kosten er worden verhaald en dus evenmin hoeveel waardestijging er na aftrek van de kosten voor de koper zal resteren.

Zoals ik in antwoord op vraag 11 heb aangegeven, worden kopers met mijn voorstel gestimuleerd om terughoudender te bieden, of pas in een later stadium van de planvorming tot aankoop over te gaan, dichter op de daadwerkelijke ontwikkeling. Er is dan meer zekerheid over de verwachte kosten en opbrengsten. Ik verwacht dat dit ook leidt tot meer open gesprekken tussen gemeenten en ontwikkelaars over planvorming en kostenverhaal, waardoor de planvorming meer leidend wordt in plaats van de eigendomssituatie. Daarbij is het ook van belang dat gemeenten vroegtijdig duidelijke en realistische ruimtelijke kaders bieden.

Vraag 16
Als de bij de residuele berekening gemaakte aannames later toch niet blijken te kloppen, gelet op het feit dat u in uw brief schrijft dat “de uitkomst van een residuele berekening afhangt van de gehanteerde aannames over opbrengsten, (publieke) kosten, looptijd en risico”: voor wiens rekening komt het verschil dan? En hoe verhoudt deze uitkomst zich tot de uitkomst van eenzelfde situatie onder het systeem van de gebruikswaarde?

Antwoord
Zie hiervoor mijn antwoord op vraag 15.

Vraag 17
U schrijft in uw brief dat u “het kostenverhaal beter [wil] inrichten op het verhalen van kosten van gemeentebrede investeringen”, maar is dit niet het doel van de eveneens gemeentebrede OZB? Gemeentebrede investeringen, waar men gemeentebreed profijt van heeft, zouden gemeenten toch gewoon via de gemeentebrede OZB kunnen financieren? Waarom zou het (nu al extreem complexe) systeem van kostenverhaal nog ingewikkelder gemaakt moeten worden om voor nieuwe gebiedsontwikkelingen een aanvullende bijdrage te kunnen eisen, terwijl ook nieuwe gebiedsontwikkelingen bij realisatie OZB verschuldigd zullen zijn?

Antwoord
De onroerendezaakbelasting (OZB) en het kostenverhaal hebben verschillende doelen. De OZB is een algemene gemeentelijke belasting waarvan de opbrengsten aan de algemene middelen worden toegevoegd. Gemeenten bepalen zelf waaraan zij deze middelen besteden. Er hoeft geen rechtstreeks verband te bestaan tussen de belastingheffing en het profijt van gemeentelijke voorzieningen[9].

Gemeentebrede investeringen worden nu mede gefinancierd uit de OZB. Nieuwe woningbouwontwikkelingen maken echter ook investeringen noodzakelijk in gemeentebrede voorzieningen, zoals de uitbreiding van hoofdwegen en andere infrastructuur om de groei van de gemeente op te vangen. De kosten hiervan kunnen momenteel niet altijd worden verhaald op initiatiefnemers. Daarom onderzoek ik hoe

[9] zie artikel 220 Gemeentewet; Rb. Gelderland 22 oktober 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:4535, r.o. 12–13.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

het aan nieuwe gebiedsontwikkelingen toe te rekenen deel van deze kosten beter kan worden verhaald.

Het kostenverhaal is in tegenstelling tot de OZB bedoeld om de publieke investeringen die noodzakelijk zijn voor nieuwe gebiedsontwikkelingen te verhalen op de initiatiefnemers. Deze ontwikkelingen kunnen ook investeringen in gemeentebrede voorzieningen noodzakelijk maken, waarvan de kosten momenteel niet altijd kunnen worden verhaald. Ook brengt dit met zich dat gemeentebrede investeringen, zonder opname in het kostenverhaal, in principe door de huidige inwoners opgebracht moeten worden, terwijl de nieuwe inwoners er ook van profiteren. Daarom onderzoek ik hoe nieuwe gebiedsontwikkelingen naar rato kunnen bijdragen aan deze investeringen. Daarbij kijk ik ook naar de uitvoerbaarheid van de regeling, om te voorkomen dat het kostenverhaal onnodig ingewikkelder wordt

Vraag 18
In uw brief licht u uitgebreid toe waarom u heeft gekozen voor de residuele waarde in plaats van de gebruikswaarde, klopt het dat uw voorganger ook een vorm heeft onderzocht waarin de gebruikswaarde werd gebruikt als inbrengwaarde met een bepaalde opslag, waardoor de verkoop van grond altijd een bepaalde opslag zou hebben voor de bestaande grondeigenaren? Zo ja, waarom heeft u hier niet voor gekozen? Zou een tussenvorm met een gebruikswaarde + opslag als inbrengwaarde niet ook een groot deel van de door u genoemde problemen met de gebruikswaarde kunnen verhelpen? Gezien de complexe materie, zou u deze vraag in detail willen beantwoorden, en dus ook in detail uiteen willen zetten hoe deze tussenvariant (van een gebruikswaarde + opslag) zich verhoudt tot de andere twee opties en waarom u uiteindelijk ook niet voor deze variant heeft gekozen?

Antwoord
Het klopt dat mijn voorganger ook een vorm heeft onderzocht waarin de gebruikswaarde wordt gebruikt als inbrengwaarde met een bepaalde opslag. Hierover heeft uw Kamer met de brief van juni vorig jaar twee onderzoeksrapporten ontvangen.[10] Fakton heeft een 'gebruikswaarde plus opslag' uitgewerkt en Cebeon heeft hiervan de effecten beoordeeld. De opslag is daarin een wettelijk vastgesteld percentage van de waardestijging: het verschil tussen de (her)ontwikkelingswaarde en de gebruikswaarde. Een vaste opslag op de gebruikswaarde zelf zou niet werken: binnenstedelijk liggen inbrengwaarden nu vaak al rond de gebruikswaarde. Een vaste opslag zou op die locaties de kostenverhaalsruimte juist beperken.

Cebeon beoordeelde een gebruikswaarde met een opslag (variant 1C) als niet doeltreffend en niet doelmatig (zie p. 57): *"Variant 1C is naar verwachting niet doeltreffend. De variant biedt maar beperkt extra ruimte om kosten te verhalen en heeft ten opzichte van het nulalternatief geen effect op de realisatie van de woningbouwopgave. De variant is naar verwachting ook niet doelmatig: de uitvoeringskosten worden hoger ingeschat omdat er meer taxaties nodig zijn, er meer discussie tijdens de onderhandeling wordt verwacht over de hoogte van de opslag. Dit kan ook aanleiding zijn tot bezwaar en beroep. Tegenover deze voorziene hogere uitvoeringskosten staan naar verwachting geen hogere opbrengsten."* Voor de volledige beoordeling van deze variant verwijs ik u naar paragraaf 4.4 van het Cebeon-rapport op pagina 54-56.

De gebruikswaarde met een opslag op basis van een vast percentage houdt geen rekening met de publieke kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling en de lokale

[10] Bijlagen 3 en 4 bij Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1351.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

context. Zijn die kosten hoog, dan valt de opslag hoger uit dan na aftrek van die kosten overblijft en blijft er een tekort bestaan. Zijn ze laag, dan valt de opslag lager uit dan wat werkelijk resteert.

Bij de residuele waardemethode speelt dit niet. Ook daar deelt de grondeigenaar in de waardestijging: een residueel bepaalde inbrengwaarde zou kunnen worden gezien als een gebruikswaarde met een (flexibele) plus, met de gebruikswaarde zelf als bodem. Maar de plus volgt uit de daadwerkelijke publieke kosten: het is wat overblijft nadat die zijn afgetrokken. Zo kunnen de publieke kosten worden verhaald en blijft de grondmobiliteit zo veel mogelijk behouden.

Vraag 19
Is er in de plannen garantie dat bij de residuele methode de gemeente altijd haar kosten kan verhalen, indien de waardesprong bij een omgevingsplanwijziging hoger is dan de gemeentelijke kosten?

Antwoord
In de huidige regeling voor kostenverhaal is de waardestijging het verschil tussen de opbrengsten en de inbrengwaarde van de grond. De gemeente mag niet meer kosten verhalen dan deze waardestijging. Deze regel blijft bij invoering van de residuele methode ongewijzigd. Als de waardestijging bij een residuele waardebepaling groter is dan de toerekenbare kosten die de gemeente moet maken voor publieke investeringen in de gebiedsontwikkeling, kunnen deze kosten in volledigheid worden verhaald. De waardestijging die daarna nog resteert, komt toe aan de grondeigenaar.

Vraag 20
Kunt u garantie geven dat taxateurs de gemeentelijke kosten volledig meenemen in de residuele grondwaardemethode, aangezien de taxateurs op dit moment een onafhankelijke rol hebben?

Antwoord
Doel van het wettelijk voorschrijven van de residuele methode is dat de publieke kosten geen sluitpost vormen in de financiële berekening bij een gebiedsontwikkeling, maar leidend zijn bij het bepalen van de inbrengwaarde van gronden. Er zijn bij het voorschrijven van de residueel af te trekken publieke kosten verschillende keuzes te maken, bijvoorbeeld wat betreft het peilmoment, het schaalniveau waarop wordt gerekend en de verdeling van kosten over percelen binnen een kostenverhaalsgebied. De mate van binding van taxateurs is dan ook afhankelijk van de gekozen uitwerking en wettelijke regeling. Over deze uitwerking ga ik graag met de VNG, de VvG, andere betrokken partijen, waaronder de taxateurs, en deskundigen in gesprek.

Vraag 21
Wat doet u qua uniformering van de residuele methode? Welke parameters wilt u landelijk uniformeren, zoals rendementseisen, risico-opslagen, rente, looptijden en opbrengsten, en hoe wordt voorkomen dat hierover nieuwe taxatiegeschillen ontstaan?

Antwoord
Er zijn verschillende manieren om dit uit te werken en ik wil hier de komende periode zorgvuldig naar kijken, in overleg met de VvG en VNG, alsmede met andere partijen zoals de ontwikkelaars en taxateurs. Bij mijn uitwerking betrek ik de genoemde

parameters en kijk ik naar mogelijkheden om het verschil van inzicht te beperken.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Vraag 22
Hoe ziet u de rol van de taxateurs in het taxatieproces? Wordt de gemeente altijd de opdrachtgever voor inbrengwaardetaxaties, ook bij rechtbankprocedures?

Antwoord
De rol van een taxateur is het objectief en deskundig inschatten en vastleggen van de waarde van onroerende zaken. Een taxateur moet in zijn waardeoordeel altijd onafhankelijk en objectief zijn. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is het centraal register voor vastgoedtaxateurs in Nederland en fungeert als onafhankelijk toezichthouder van de beroepsgroep. Mijn voorstel bij de bepaling van de inbrengwaarde bij de vaststelling van het omgevingsplan, projectbesluit of de omgevingsvergunning waarbij de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, vergt onafhankelijke waardebepaling. Dit is nu al onderdeel van de huidige regeling voor kostenverhaal. Bij vaststelling van de kostenverhaalsregels moet een raming van de inbrengwaarden worden opgenomen.

Voor wat betreft de gerechtelijke procedures geldt dat de rechter eventuele deskundigen benoemt, waaronder zo nodig ook andere of aanvullende taxateurs. De gewenste deskundigheid is ter beoordeling door de rechter. De gemeente wordt dus geen opdrachtgever bij rechtbankprocedures.

Vraag 23
Wat is het effect op de versnelling van het onderhandelingsproces? Op basis van welke grondslag verwacht u dat de discussie over de inbrengwaarde met de residuele grondwaardemethode wordt verkort? Hoeveel versnelling in het planproces verwacht u met de invoering van deze methodiek?

Antwoord
De duur van onderhandeling kan per project sterk verschillen. Er zijn gevallen bekend waarin onderhandelingen over een anterieure overeenkomst lang duren. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 11 aangeef, bevatten anterieure overeenkomsten naast het kostenverhaal vaak afspraken over tal van andere onderwerpen. Hierdoor is het afzonderlijke aandeel van het kostenverhaal in de duur van onderhandelingen niet goed te bepalen. De complexiteit van een gebiedsontwikkeling kan op zichzelf een reden voor lange onderhandelingen zijn.

Ik verwacht wel dat de residuele waardemethode discussies over kostenverhaal kan beperken. De residuele waardebepaling maakt vergelijkingen met grondtransacties met hogere transactieprijzen overbodig. Dit voorkomt dat dergelijke vergelijkingen een publiek tekort kunnen opleveren waarvoor aanvullende financiering moet worden gezocht. Denkbaar is dat meer uniformiteit bij kengetallen en parameters leidt tot versnelling omdat initiatiefnemers eerder weten waar ze aan toe zijn en daarmee sneller duidelijkheid hebben. Dit geeft eveneens een duidelijke startpositie voor de onderhandelingen tussen gemeenten en ontwikkelaars. Hoeveel versnelling optreedt, is afhankelijk van de concrete situatie en het overgangsrecht dat wordt opgenomen.

Vraag 24
Hoe is de veel grotere complexiteit van de residuele grondwaardemethodiek gewogen in de keuze voor deze methode in plaats van de veel eenvoudiger

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

gebruikswaardemethode, gelet op het feit dat u aangeeft een afweging te hebben gedaan waarbij onder andere rekening is gehouden met de complexiteit van de methodiek?

Antwoord
In de afweging tussen de residuele waardemethode en de gebruikswaarde heb ik niet alleen gekeken naar de complexiteit van de bepaling van de grondwaarde, maar ook naar de werking van het kostenverhaal als zodanig. De residuele waarde sluit beter aan bij het bestaande systeem. Er ontstaat een minder groot verschil met de waardebepaling bij andere grondbeleidsinstrumenten, zoals met name onteigening. Dit maakt dat mijn inschatting is dat de invoering van de residuele methode en de verwachte toepassing eenvoudiger is te realiseren dan de gebruikswaarde als alternatief.

Vraag 25
Gaat u de invoering van de methodiek evalueren? En bent u dan bereid beide systemen parallel te laten onderzoeken? Of in ieder geval de werking van de residuele methode na een periode, bijvoorbeeld enkele jaren, expliciet te vergelijken met een gebruikswaardevariant?

Antwoord
Op basis van mijn gesprekken met het werkveld en mijn eigen bevindingen kom ik uit op een voorkeur voor de residuele methode. Deze ga ik uitwerken. Met de motie Grinwis is er ook breed draagvlak voor dit voorstel.

Uiteraard houd ik een vinger aan de pols voor de resultaten van toepassing van de residuele waardemethode. De gebruikswaarde wordt hierbij betrokken, omdat deze als bodem geldt. Ik ben echter niet voornemens een vergelijkend onderzoek te doen naar de potentiële opbrengst van de gebruikswaarde als alternatief. Ik wil zo snel mogelijk aan de slag met het invoeren van de residuele waardemethode en vooral kijken of de residuele methode wordt toegepast zoals beoogd en of dit leidt tot minder publieke tekorten bij gemeenten.

Vraag 26
Welke nieuwe kostencategorieën worden onderzocht voor opname in de kostensoortenlijst? Kijkt u hierbij ook naar de nieuwe kosten voor gebiedsontwikkelingen zoals deelmobiliteit en netcongestie?

Antwoord
Zoals aangegeven in mijn brief onderzoek ik of de huidige kostensoortenlijst voldoende aansluit bij de praktijk van gebiedsontwikkeling. Daarbij kijk ik niet alleen naar mogelijke uitbreiding, maar ook naar actualisatie, verduidelijking en waar nodig aanscherping van bestaande kostensoorten. Hiermee wil ik de toepassing van de kostensoortenlijst bevorderen en de voorspelbaarheid van het kostenverhaal vergroten. Bij mogelijke uitbreidingen kijk ik onder meer naar deelmobiliteit en collectieve energievoorzieningen, zoals buurtbatterijen, die ook een rol kunnen spelen bij netcongestie. Hierbij betrek ik tevens de motie-Van Asten over deelmobiliteit. Over mijn

voorstellen verwacht ik uw Kamer medio 2027 te informeren.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Vraag 27
Kan worden bevestigd dat het toevoegen van extra kosten niet leidt tot hogere woningbouwprijzen, maar tot lagere residuele inbrengwaardes (met als bodem de gebruikswaarde)?

Antwoord
Dat bevestig ik. De woningprijzen bepalen de grondprijzen, niet andersom. De prijs van een nieuwbouwwoning wordt bepaald door wat kopers of huurders op de woningmarkt bereid zijn te betalen, en die markt wordt grotendeels gevormd door de bestaande woningvoorraad. Een ontwikkelaar kan hogere kosten daarom niet zomaar doorberekenen in de woningprijs. Grond is een afgeleide vraag en de grondwaarde een restpost: wat overblijft van de opbrengst van het eindproduct na aftrek van alle andere kosten. Het toevoegen van extra kosten leidt dus tot een lagere grondwaarde, niet tot hogere woningprijzen. Zoals ik in mijn brief heb aangegeven, fungeert de gebruikswaarde daarbij als bodem. Komt de residueel bepaalde inbrengwaarde lager uit dan de gebruikswaarde, dan geldt de gebruikswaarde als inbrengwaarde.

Vraag 28
Worden wettelijke maatregelen overwogen om te voorkomen dat woningbouwsubsidies via de residuele grondwaardemethode alsnog in hogere grondprijzen verdwijnen? Welke maatregelen?
Antwoord
Subsidies kunnen leiden tot hogere grondprijzen wanneer er bij grondaankopen en investeringsbesluiten rekening wordt gehouden met subsidiemogelijkheden. Dit gebeurt ofwel door speculatie, ofwel door het inrekenen van de subsidie in de residuele grondwaardebepaling. Om te voorkomen dat subsidies weglekken in de grond, zouden subsidies die tekorten binnen woningbouwprojecten dekken alleen toegekend moeten worden aan projecten die na het opstellen van een grondexploitatieopzet en vaststelling van het kostenverhaal een resterend tekort kennen.

Bij een voorgeschreven residuele waardemethode wordt de inbrengwaarde bepaald aan de hand van de publieke kosten. Die berekening gaat vooraf aan, en staat los van, de vraag of een eventueel resterend publiek tekort met subsidie kan worden gedekt. Ook het aankopen van grond voor een hogere prijs beïnvloedt dan niet meer de hoogte van de residuele inbrengwaarde bij het kostenverhaal. Dit voorkomt dat subsidie weglekt in de grond.

In de Omgevingswet is bepaald dat een gemeente verplicht is alle toerekenbare kosten waar de ontwikkeling profijt van heeft, voor zover deze proportioneel zijn, te verhalen op de initiatiefnemer. Op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet kan nu de indruk ontstaan dat subsidies in het algemeen in aftrek komen op het kostenverhaal. Het verlagen van het kostenverhaal door de subsidie leidt ertoe dat er hogere prijzen voor de grond kunnen worden betaald. Daarom onderzoek ik hoe de Omgevingswet op dit punt in de praktijk wordt toegepast en of het wenselijk is de Omgevingswet op dit onderdeel aan te passen. Ook onderzoek ik of er nog andere maatregelen nodig zijn om het risico op weglekken te voorkomen. Ik informeer uw Kamer over de uitkomsten van dit onderzoek in het eerste kwartaal van 2027.

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Vraag 29
Worden subsidies voor publieke investeringen bij het bepalen van de residuele waarde buiten beschouwing gelaten?

Antwoord
Zie mijn antwoord op vraag 28.

Vraag 30
Welke overwegingen liggen ten grondslag aan uw keuzes om een planbatenheffing (bij nieuwbouw) of een gemoderniseerde baatbelasting voorlopig niet verder uit te werken, terwijl er wel verder onderzocht wordt of de baatbelasting gerevitaliseerd (bestaande bouw) kan worden?

Antwoord
Zoals ik in mijn antwoord op vraag 1 heb toegelicht, is de baatbelasting een belasting die gekoppeld is aan bestaande onroerende zaken. Dit instrument staat sinds 1920 in de Gemeentewet en biedt gemeenten de mogelijkheid om eigenaren van bestaand vastgoed die bijzonder gebaat zijn bij de aanleg van publieke voorzieningen, te laten bijdragen aan de kosten daarvan. Een planbatenheffing is een heffing over het deel van de waardestijging van grond als gevolg van een functiewijziging dat overblijft na betaling van de kostenverhaalsbijdrage. Dit zijn dus twee wezenlijk verschillende instrumenten met verschillende doelen.

Een planbatenheffing richt zich, net als het kostenverhaal, op initiatiefnemers die met een ontwikkeling kosten voor de gemeente veroorzaken en die zij kunnen dekken uit de waardestijging van hun grond. Dit kabinet kiest ervoor die waardestijging beter te benutten via intensivering en uitbreiding van het kostenverhaal, als alternatief voor een planbatenheffing. Zo wordt voortgebouwd op een systeem dat gemeenten en marktpartijen al kennen, en wordt een stapeling van regelingen en administratieve lasten voorkomen. Bovendien blijft er een directe koppeling bestaan tussen de gevraagde bijdrage en de publieke investeringen die daaruit worden bekostigd.

Bij de baatbelasting gaat het niet om initiatiefnemers die kosten voor de gemeente veroorzaken en die zij kunnen dekken uit de waardestijging, maar om eigenaren van bestaand vastgoed die profiteren van publieke investeringen. Die groep wordt met het kostenverhaal niet bereikt. Het onderbrengen van de baatbelasting in de Omgevingswet is volgens het onderzoek van Deloitte juridisch mogelijk, maar zou leiden tot een complex, hybride model. Daarom bezie ik samen met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en met gemeenten welke wijzigingen in de Gemeentewet het meest essentieel zijn om de baatbelasting weer te kunnen heffen.

Vraag 31
Wat ziet u als alternatieve mogelijkheden om waardestijgingen bij bestaande eigenaren beter af te romen wanneer deze voortkomen uit publieke investeringen?

Antwoord
Waardestijging komt, net als waardedaling, voor rekening en risico van een eigenaar in ons burgerlijk recht. Mijn doel is ook niet om waardestijgingen af te romen, maar om publieke tekorten bij de overheid tegen te gaan. Het gaat mij hier om waardestijging door functiewijziging bij gebiedsontwikkelingen, waarbij de gemeente door de

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

initiatiefnemer voor de gemeente veroorzaakte kosten, verhaalt op initiatiefnemers. Verder kunnen publieke investeringen in voorzieningen die door of met medewerking van de gemeente tot stand gebracht zijn in een bepaald gedeelte van de gemeente, bepaalde bestaande onroerende zaken in een beduidend voordeliger positie brengen. De gemeente kan hier dan eventueel baatbelasting voor heffen, maar ook hierbij mag de belasting niet hoger zijn dan de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de voorziening.

Vraag 32
Kan concreet worden aangegeven hoeveel 1) extra kostenverhaalsruimte, 2) hoeveel minder publieke tekorten, 3) hoeveel versnelling en 4) hoeveel extra woningen u verwacht dat a) deze maatregel oplevert ten opzichte van b) het huidige systeem en ten opzichte van c) een systeem gebaseerd op gebruikswaarde? Kan dit bij voorkeur in een tabel worden aangegeven waarbij 1-4 een as vormen en a, b, c een as vormen?

Antwoord
De residuele grondwaarde maakt de publieke kosten leidend bij de bepaling van de inbrengwaarde bij kostenverhaal. De soorten publieke kosten en de totale omvang ervan kunnen echter per project sterk verschillen. Een vast getal voor het verschil in kostenverhaalsruimte is daarom niet te geven. Dit geldt ook voor de afname van publieke tekorten.

De doorlooptijd van woningbouwprojecten is van een groot aantal factoren afhankelijk. Daarbij gaan onderhandelingen over een anterieure overeenkomst over meer dan alleen kostenverhaal. Een betrouwbaar cijfer over de versnelling als gevolg van specifiek de waarderingsmethode van grond is daarom niet te geven.

Vraag 33
Hoe groot is het effect op de beschikbaarheid van grond dat u verwacht van de aanpassing van de inbrengwaarde, gelet op het feit dat dit minder is bij aanpassing naar de residuele grondwaardemethodiek dan bij aanpassing naar de gebruikswaarde, en is hierbij nog onderscheid te maken naar effect voor verschillende typen woningen (denk aan sociale huur, betaalbare huur /koop en dure huur/koop)?

Antwoord
Het effect van aanpassing van de inbrengwaarde op de grondbeschikbaarheid is mede afhankelijk van het gedrag van en de risico-inschatting door marktpartijen. Dit is als zodanig moeilijk in te schatten en ook afhankelijk van lokale omstandigheden en verschillen tussen projecten en grondposities. Naarmate grondposities vroeger in het proces van planvorming worden ingenomen, zal door kopers meer rekening moeten worden gehouden met verschillende scenario's wat betreft kosten en opbrengsten. Dit geldt ook voor het aandeel betaalbare woningen van verschillende typen in een toekomstig project. Het beleid van gemeenten voor percentages betaalbare woningen zal van invloed zijn op de verwachtingen bij grondaankoop, maar het effect op transactieprijzen zal naar verwachting in de regel niet tot afzonderlijke percelen zijn te herleiden.

Vraag 34
Welke varianten voor overgangsrecht onderzoekt u en welke gevolgen hebben deze

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

voor de snelheid waarmee extra kostenverhaalsruimte beschikbaar komt voor gemeenten? Kunt u een indicatie geven van de termijnen waarbinnen het overgangsrecht van toepassing zal zijn? En wat zijn per variant de gevolgen voor lopende woningbouwprojecten?

Antwoord
Ik verken verschillende mogelijkheden voor invoering van de residuele waardemethode met daarbij overgangsrecht. Ik kan nog geen indicatie geven van termijnen of bepalingen van overgangsrecht. Wel is mijn doel, zoals ik ook aangeef in de brief die ik uw Kamer heb gestuurd, om ervoor te zorgen dat lopende woningbouwprojecten geen problemen ondervinden van de aangekondigde maatregelen. Zoals aangegeven in de brief en ook door u verzocht met de motie Grinwis bericht ik uw Kamer hierover medio 2027.

Vraag 35
Wordt door u overwogen om ook de grondslag voor onteigening en voorkeursrecht tegen het licht te houden? Welke rol kan onteigening spelen in het mitigeren van de effecten van het niet willen verkopen door de maatregelen zoals in de brief benoemd en specifiek de aanpassing van de inbrengwaarde?

Antwoord
Nee, ik overweeg niet om ook de waarderingsgrondslag voor onteigening en voorkeursrecht tegen het licht te houden.

Zoals ik ook in mijn brief aan uw Kamer heb aangegeven, kan het inderdaad voorkomen dat een eigenaar afwacht met de verkoop van zijn grond. Ik verwacht dit echter niet als grootschalig gevolg van de invoering van de residuele waardemethode. Afwachten is ook in het huidige stelsel vaak een rationele strategie: het aanhouden van agrarische grond kost weinig, en zolang de verwachting bestaat dat de grondprijs verder stijgt naarmate de plannen concreter worden, loont het om niet te verkopen. Bij een residueel bepaalde inbrengwaarde wordt de prijs die ontwikkelaars kunnen bieden begrensd door wat de ontwikkeling na aftrek van de publieke kosten kan dragen. Tegelijkertijd deelt de grondeigenaar nog steeds in de waardestijging: wat overblijft nadat de publieke kosten zijn afgetrokken, komt hem toe, met de gebruikswaarde als bodem. Daarmee blijft een financiële prikkel bestaan om grond te verkopen. Het rekenvoorbeeld in mijn antwoord op vraag 8, op basis van WBI-projecten op uitleglocaties, illustreert dit.

Verder heb ik in mijn brief aan uw Kamer benadrukt dat grondmobiliteit — de bereidheid van eigenaren om grond te verkopen — van groot belang is voor de snelheid van gebiedsontwikkeling. Bij de nadere uitwerking van mijn voorstel zal ik bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn om mogelijke ongewenste neveneffecten op de verkoopbereidheid te mitigeren.

Vraag 36
Hoe voorkomt u dat projecten stilvallen doordat de gemeente te weinig middelen heeft voor een gebiedsontwikkeling omdat volledig kostenverhaal niet mogelijk is, aangezien de aanpassing van de inbrengwaarde en uitbreiding van de mogelijkheden tot kostenverhaal niet overal zullen leiden tot een daadwerkelijk hoger kostenverhaal?

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Antwoord
Met instrumenten zoals de Woningbouwimpuls en de Realisatiestimulans ondersteun ik gemeenten in het dekken van publieke tekorten. Ook na het aanpassen van de wijze van bepaling van de inbrengwaarde zullen er publieke tekorten zijn en kan Rijksondersteuning van gemeenten bij het dekken van deze tekorten nodig blijven.

Vraag 37
U geeft in de brief aan dat de residuele waardebepaling en de gebruikswaarde in theorie financieel tot dezelfde uitkomst moeten leiden, maar in de praktijk meer van elkaar kunnen verschillen, kunt u toelichten om welke orde van grootte dit verschil zou gaan en welke maatregelen u in de uitwerking van de residuele waardebepaling zou kunnen nemen om deze twee dichter bij elkaar te brengen?

Antwoord
De keuze voor een residuele waardebepaling of de gebruikswaarde betreft een systeemwijziging. Betrokken partijen in de gebiedsontwikkeling stemmen hun gedrag daarop af en maken risico-inschattingen. Deze effecten zijn niet alleen moeilijk betrouwbaar te kwantificeren, maar ook sterk afhankelijk van lokale omstandigheden en verschillen tussen projecten en grondposities. In zijn algemeenheid valt er dan ook geen orde van grootte in verschil in effecten te geven. Zie ook het antwoord op vraag 18.

Vraag 38
Hoe voorkomt u dat verschillende aannames rond onder andere de vastgoedopbrengsten, de bouwkosten en het rendement leiden tot grote lokale verschillen in toepassing en lange onderhandelingen?

Antwoord
Dit is te voorkomen door gemeenten, corporaties en marktpartijen vroeg in het proces met elkaar het open gesprek te laten voeren op basis van open boeken. Ik neem verschillende initiatieven om het gebiedsontwikkelingsproces te versnellen door juist ook hier op in te zetten. Zie bijvoorbeeld mijn recente brief aan u over het programma Uitvoeringskracht (Kamerstukken II, 2026/2027, 32 847 nummer 1507) en mijn Actieplan met acties om de voorfase van gebiedsontwikkeling te verkorten.

Vraag 39
Hoe borgt u dat gemeentelijk actief grondbeleid daadwerkelijk bijdraagt aan het beschikbaar komen van locaties voor woningbouw in het algemeen, en sociale huur in het bijzonder?

Antwoord
De regelingen waarbij ik bijdraag aan publieke tekorten hebben als voorwaarde betaalbare woningbouw of een bepaald percentage betaalbare woningbouw in de plannen. Ook de regeling waarbij het Rijk gaat meedelen in het risico van grondaankopen door gemeenten voor woningbouw zal een eis gaan kennen over het percentage betaalbare woningbouw. Daarnaast maak ik met alle gemeenten afspraken over het woonprogramma.

Vraag 40
Worden aan de aangekondigde regeling voor financiering van gemeentelijke

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

grondaankopen voorwaarden verbonden over woningbouwprogrammering en het beschikbaar stellen van grond voor sociale huur? Zo ja, welke voorwaarden? Kunnen deze worden toegelicht?

Antwoord
Ja, ik zal er voorwaarden aan verbinden. Het programma binnen het plangebied moet ten minste 50% betaalbare woningen bevatten. Het is niet nodig een eis te stellen aan grond voor sociale huur omdat gemeenten al de doelstelling voor sociale huur krijgen opgelegd en er in specifieke plannen speelruimte moet blijven.

Vraag 41
Kent u de in het voorjaar gepubliceerde Handreiking sociale grondprijzen, en de richtlijnen voor de sociale grondprijs? Welke invloed verwacht u van deze aanpassingen in grondbeleid op de sociale grondprijzen, gelet op het feit dat een deel van de gemeenten en marktpartijen nu (veel) hogere prijzen vraagt, en daarmee op het realiseren van meer sociale huurwoningen?

Antwoord
Uiteraard ken ik de Handreiking. Deze is opgesteld in mijn opdracht en heb ik u op 25 juni 2026 gestuurd (bijlage bij Kamerstukken II, 2025/2026, 29 453, nummer 585).

Ik verwacht dat de handreiking bijdraagt aan het gesprek over redelijke grondprijzen voor sociale huur tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen. Op termijn verwacht ik dat daardoor de grondprijzen voor sociale huur tussen gemeenten en tussen gemeenten en marktpartijen meer eenduidig worden.

Vraag 42
Gelet op het feit dat gemeenten ook over instrumenten beschikken om te zorgen dat grond daadwerkelijk beschikbaar komt en het belangrijk is dat zij deze inzetten en dat u in de brief aan geeft te bezien of aanvullende maatregelen nodig zijn om mogelijke ongewenste neveneffecten te mitigeren: aan welke maatregelen denkt u?

Antwoord
Voor de voortgang van gebiedsontwikkeling is grondmobiliteit van groot belang. Zoals ik in antwoord op vraag 35 heb aangegeven, verwacht ik niet dat afwachten een grootschalig gevolg zal zijn van de invoering van de residuele waardemethode. Of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn, bezie ik bij de nadere uitwerking van mijn voorstel.

Daarbij bouw ik voort op de stappen die ik al heb gezet om gemeenten beter in staat te stellen grond beschikbaar te krijgen voor gebiedsontwikkelingen. Zo zijn de termijnen van het voorkeursrecht, in de fasen voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan, verruimd van drie naar vijf jaar. Gemeenten kunnen daardoor eerder in het planvormingsproces regie houden op de grondmarkt en zo strategisch grondbeleid voeren. Ook kunnen gemeenten in een voorkeursrechtbeschikking aangeven welk ruimtelijk beleidsdocument als opvolgende grondslag voor het voorkeursrecht geldt, zodat zij vooraf duidelijkheid kunnen bieden over de voortzetting ervan.

Daarnaast werk ik een regeling uit om gemeenten te helpen bij het financieren van grondaankopen en de risico's van deze grondaankopen te delen met het Rijk. Mijn doel

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

is deze regeling begin 2027 operationeel te hebben. Tot slot zet ik in op het versterken van kennis over het grondbeleidsinstrumentarium, zodat gemeenten de beschikbare instrumenten beter kunnen inzetten.

Vraag 43
Is onderzocht hoeveel hoger de kostenverhaalsbijdrage per nieuwbouwwoning wordt door de maatregelen uit uw brief, waaronder een aanvullende bijdrage aan gemeentebrede investeringen en “een bijdrage voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad”? Is onderzocht wat deze hogere bijdragen betekenen voor het rendement van beleggers, pensioenfondsen en corporaties die de bouw van 100.000 woningen per jaar moeten financieren? Is het waar dat in uw voorstel kopers en huurders van nieuwbouwwoningen meebetalen aan gemeentebrede investeringen waar bestaande wijken ook van profiteren, terwijl eigenaren in bestaande wijken via het kostenverhaal niets bijdragen?

Antwoord
Het is niet mogelijk te bepalen hoe hoog de kostenverhaalsbijdrage per nieuwbouwwoning wordt als gevolg van deze maatregel. Op basis van het EIB onderzoek “Kostenoptimalisatie Woningbouw” gebaseerd op Wbi-data, concludeer ik dat voor een deel van de plannen, met name in uitleggebieden, het publieke tekort zal afnemen.

Zoals al eerder toegelicht verwacht ik geen gevolgen voor het rendement van beleggers, pensioenfondsen en corporaties. Het hogere kostenverhaal wordt gecompenseerd door lagere inkoopprijzen van de grond. Daarmee valt het effect bij de oorspronkelijke grondeigenaar die een minder grote waardetoename ziet van zijn gronden waarop woningbouw is voorzien. Zie ook mijn beantwoording bij vraag 13.

Het kostenverhaal en eventuele aanvullende bijdrage hebben geen invloed op de prijs die kopers en huurders betalen voor hun nieuwbouwwoning. Zoals ik bij vraag 27 heb toegelicht zullen hogere kosten leiden tot een lagere waarde van de grond.

Vraag 44
Hoe hoog is in Nederland de opbrengst van belastingen op onroerende zaken als percentage van het bruto binnenlands product, vergeleken met het gemiddelde van de landen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO)? Klopt het dat het Nederlandse grondbeleid en de grondinstrumenten die wij gebruiken voornamelijk een reactie zijn op het feit dat Nederland in internationale context comparatief gezien een lage belasting op onroerende zaken hanteert? Zou een baatbelasting niet afgeschaft kunnen worden als gemeenten een veel groter deel van hun inkomsten uit OZB zouden halen? En zou hetzelfde niet ook gelden voor kostenverhaal, omdat nieuwe gebiedsontwikkeling leidt tot een hogere totale gemeentelijke WOZ-waarde en daarmee in zo'n geval ook tot aanzienlijk hogere gemeentelijke inkomsten?

Antwoord
Volgens Propertytaxlab volgt uit de OESO-statistieken over “recurrent taxes on immovable property” (terugkerende belastingen op onroerende zaken, zoals de Nederlandse OZB) dat de opbrengst in Nederland in 2023 ongeveer 0,72% van het bbp bedroeg. Het gemiddelde van de OESO-landen bedroeg ongeveer 1,0% van het bbp. Nederland ligt daarmee onder het OESO-gemiddelde.[11] Ik heb geen aanwijzingen, maar

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

ik vermoed evenmin, dat ons grondbeleid een gevolg is van het fiscale regime met een verondersteld relatief lage belasting op onroerende zaken.

Ik verwijs u naar de hierboven aangegeven weblink waaruit grote verschillen tussen de landen blijken. De achtergrond van ons grondinstrumentarium is gebouwd op een traditie van een vele decennia met actief gemeentelijk grondbeleid. Bij de Kamerbrief over de verkenning naar actief grondbeleid voor de Nationale Omgevingsvisie van toenmalig minister Ollongren is hierover de notitie "Grondbeleid in Nederland in historisch perspectief" als achtergrondbijlage meegestuurd.[12] Gedurende een aantal tijdvakken resulteerde actief grondbeleid in een omvangrijk gemeentelijk grondbezit. Daarmee werd invulling gegeven aan de wens om ruimtelijke ontwikkeling via een eigendomspositie te sturen. Voor het kostenverhaal geldt dat de eigendom niet in handen van de gemeente is. Niettemin regelt het kostenverhaal dat gemeenten ook de kosten die zij dan moeten maken ten behoeve van initiatiefnemers op hen verhalen.

Het is een politieke keuze om de baatbelasting al dan niet af te schaffen. Ik heb de mogelijkheden laten onderzoeken om de (de laatste jaren nauwelijks meer gebruikt, zie antwoord op vraag 3) baatbelasting te revitaliseren. Wanneer de baatbelasting afgeschaft wordt, kan een gemeente niet meer besluiten om de eigenaren van bestaande onroerende zaken die door een publieke voorziening in een beduidend voordeliger positie komen, meer te laten bijdragen dan de OZB-stijging die ze krijgen als gevolg van de hogere WOZ-waarde van hun onroerende zaak. Ik verwijs u hierbij tevens naar de antwoorden op de vragen 1 en 7.

Ook het afschaffen van het kostenverhaal is een politieke keuze. Ik wijs erop dat op dat moment initiatiefnemers, die een gebied ontwikkelen en die daardoor kosten veroorzaken bij de gemeente, deze kosten niet meer vergoeden aan de gemeente. De gemeente blijft immers verantwoordelijk voor ten minste planvorming en veelal ook – in verband met aanbestedingsregels –voor het openbaar gebied. Deze kosten komen dan, afgezien van allerlei andere provinciale en rijksbijdragen, in beginsel geheel ten laste van alle OZB-plichtige eigenaren van woningen en niet-woningen in de gemeente. Het landelijk gemiddelde tarief van de OZB voor woningen bedraagt 0,0871% (zie antwoord op vraag 7). Gesteld dat een woonwijk gerealiseerd wordt met 30% sociale huur, 37% middensegment en 33% vrije markt met een gemiddelde WOZ-waarde van € 300.000,-, dan betekent dat per woning een jaarlijkse OZB opbrengst van 0,000871 x € 300.000 = € 261,30. Dit is niet voldoende om de kosten van de gebiedsontwikkeling te dekken, ook niet als men rekening houdt met het contant maken van deze jaarlijkse belastinginkomstenstroom. Voor de kosten van gebiedsontwikkeling moet men al snel in de enkele tienduizenden euro's per woning denken.

Vraag 45
Hoeveel extra OZB levert een gemiddelde nieuwbouwwoning een gemeente per jaar op, en welk deel daarvan houdt de gemeente over na de verevening in het gemeentefonds? Is het waar dat een stijging van de WOZ-waarde bij woningen voor 80 procent en bij niet-woningen voor 70 procent tenietgedaan wordt door lagere rijksbijdragen uit het gemeentefonds? Is onderzocht in hoeverre deze verevening de prikkel voor gemeenten vermindert om publieke investeringen te doen die de waarde van grond verhogen, zoals de investeringen die u op pagina 1 en 13 van uw brief beschrijft? Hebben gemeenten in het huidige systeem überhaupt wel een financiële prikkel om woningbouw toe te staan? Of krijgen zij alleen de lasten, maar niet de lusten? Waarom zou een gemeente dan

[11] https://propertytaxlab.org.uk/research/international-comparison
[12] Kamerstuk 27 581, nr. 45, 9 juli 2021, Bijlage 991689

überhaupt woningen willen bouwen?

Antwoord
Het landelijk gemiddelde tarief van de OZB is volgens de cijfers van COELO voor woningen 0,0871% van de WOZ waarde. In antwoord op vraag 44 staat hiervoor een rekenvoorbeeld op basis van een fictieve gemiddelde woningprijs (van sociale huur, middensegment en vrije markt).

Wanneer er in een gemeente dan een nieuwe woning wordt opgeleverd met een WOZ waarde van bijvoorbeeld €500.000, levert dat een gemiddelde gemeente €435 per jaar op bij het gemiddelde tarief van 0,0871%.

Hoeveel een gemeente per saldo overhoudt na verevening met het gemeentefonds hangt af van de verhouding van het eigen OZB-tarief tot het gemiddelde OZB-tarief. Bij gemeenten met een gemiddeld OZB-tarief worden de extra OZB-inkomsten vrijwel geheel 'weggesluisd' via een korting op het gemeentefonds. Echter als het aantal woningen en inwoners stijgt, stijgt ook de structurele uitkering uit het gemeentefonds (ligt vaak tussen de €1000 - €2000 per woning).

Voor gemeenten is het om in de woningbehoefte van inwoners te voorzien altijd van belang dat de woningvoorraad op peil is. Artikel 22 Grondwet is hiervoor relevant: *de bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid*. Deze taak ligt ook bij gemeenten. Zie verder het antwoord op vraag 7.

Vraag 46
Klopt het dat parkeren in nieuwbouwontwikkelingen onaantrekkelijk wordt gemaakt door een mogelijke uitbreiding van de kostensoortenlijst voor onder meer deelmobiliteit? Wordt een ontwikkelaar daarnaast, naast het betalen van een bijdrage, ook geacht de exploitatie van deelmobiliteit op zich te nemen?

Antwoord
Het parkeerbeleid, waaronder de parkeernormen, wordt door gemeenten zelf vastgesteld en staat los van de kostensoortenlijst. Ik onderzoek of en op welke wijze bepaalde kosten voor deelmobiliteit aan de kostensoortenlijst kunnen worden toegevoegd. Hierin betrek ik de motie-Van Asten, waarin de regering verzocht wordt een plan te maken voor het duurzaam en betrouwbaar aanbieden van deelmobiliteit en daarbij ook het kostenverhaal te betrekken. Daarbij geldt dat alleen kosten kunnen worden verhaald die gemeenten daadwerkelijk maken of moeten maken en die aan de betreffende gebiedsontwikkeling kunnen worden toegerekend. Het opnemen van een kostensoort betekent dus niet dat deze kosten bij iedere ontwikkeling worden verhaald.

Een eventuele uitbreiding van de kostensoortenlijst betekent niet dat ontwikkelaars verplicht worden de exploitatie van deelmobiliteit op zich te nemen; daar gaat de kostensoortenlijst niet over. Ik onderzoek welke kosten voor deelmobiliteit in dit kader aan de kostensoortenlijst kunnen worden toegevoegd.

Vraag 47
Klopt het dat ontwikkelaars en kopers gaan meebetalen aan voorzieningen die buiten de gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd, aangezien te lezen is dat nieuwe wijken mogelijk gaan meebetalen aan gemeentebrede investeringen, ook wanneer deze niet direct nodig zijn voor de wijk?

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040

Antwoord
Onder de huidige regeling kunnen al kosten van voorzieningen buiten het plangebied voor een gebiedsontwikkeling worden verhaald op initiatiefnemers. Het gaat hier om zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn voorzieningen waarvan een kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft. Toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit leidt ertoe dat een percentage van de kosten van de voorziening aan een of meer kostenverhaalsgebieden wordt toegerekend.

De komst van nieuwe wijken kan op langere termijn ook investeringen noodzakelijk maken om de bereikbaarheid van en leefbaarheid in de gemeente als geheel op peil te houden. Deze gemeentebrede investeringen kunnen niet altijd aan afzonderlijke gebiedsontwikkelingen worden toegerekend, maar zijn wel mede noodzakelijk vanwege die nieuwe gebiedsontwikkelingen; het is dus niet zo dat het hier gaat om investeringen die niet direct nodig zijn voor de nieuwe wijk. Daarom onderzoek ik de mogelijkheid om nieuwe gebiedsontwikkelingen naar rato te laten bijdragen aan het deel van deze investeringen dat samenhangt met de gemeentelijke bouwopgave. Ik informeer uw Kamer hierover medio 2027.

Vraag 48
Mag een gemeente de bijdrage die voor sociale en betaalbare woningbouw aan het kostenverhaal kan worden toegevoegd inzetten voor woningbouw buiten het gebied waarvoor de bijdrage is betaald?

Antwoord
Ik onderzoek of een financiële bijdrage voor betaalbare woningbouw meer onderdeel kan worden van het kostenverhaal. Daarbij betrek ik de vraag of het mogelijk is dat gebiedsontwikkelingen die in minder betaalbare woningen voorzien dan op basis van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen nodig is, naar rato kunnen bijdragen aan publieke tekorten die ontstaan doordat de gemeente de benodigde betaalbare woningen elders binnen de gemeente moet realiseren. De juridische en financiële uitwerking, waaronder de voorwaarden voor de besteding van deze bijdragen, wordt nog nader onderzocht.

De Minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Bijlagen

Volgnummer	Naam
1	Enquête Baatbelasting 2020-2021 – Bevindingen
2	Enquête Baatbelasting 2020-2021 – Geanonimiseerde tabel

Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening
Directie Ruimtelijk Beleid
Afdeling Grondbeleid & Omgevingswet

Datum
9 november 2026

Onze referentie
2026-0000596040