NEPROM

Tweede Kamer der Staten Generaal
t.a.v. de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Per mail: cie.vro@tweedekamer.nl

Datum 4 november 2026

Ref. 20261104/FM

Betreft Position Paper NEPROM – commissiedebat grondbeleid – 11 november 2026

Geachte commissieleden,

NEPROM verwelkomt de koers die minister Boekholt-O'Sullivan kiest in haar Kamerbrief van 26 oktober 2026 over de modernisering van het grondbeleid. De minister kiest -in lijn met de Motie Grinwis c.s. (36800-XXII-35) - voor het wettelijk voorschrijven van de residuele waardemethode bij het bepalen van de inbrengwaarde van grond voor het kostenverhaal, in plaats van de eerder overwogen planbatenheffing of een waardering op uitsluitend de gebruikswaarde. Daarmee zet zij een belangrijke stap naar een beter werkende grondmarkt. NEPROM heeft zich hier de afgelopen periode nadrukkelijk voor ingezet.

Tegelijkertijd bevat de Kamerbrief voorstellen die met zorgvuldigheid moeten worden bekeken. De minister verkent een uitbreiding van de kostensoortenlijst, aanvullende bijdragen voor gemeentebrede investeringen en de mogelijkheid om bijdragen voor sociale en betaalbare woningbouw onderdeel te maken van het reguliere kostenverhaal.

NEPROM onderschrijft dat gebiedsontwikkelingen moeten bijdragen aan de publieke voorzieningen die daarvoor noodzakelijk zijn. Maar uitbreiding van het kostenverhaal mag er niet toe leiden dat woningbouwprojecten financieel onhaalbaar worden. Het grondbeleid moet bijdragen aan de realisatie van meer woningen, niet aan een verdere stapeling van financiële verplichtingen die ertoe leiden dat complete woningbouwprojecten niet van de grond komen.

1. Een belangrijke stap: residuele waardering van grond

NEPROM heeft zich ingezet voor het wettelijk voorschrijven van de residuele waardemethode bij het bepalen van de inbrengwaarde van grond. In opdracht van NEPROM hebben prof. Arjan Bregman en prof. Friso de Zeeuw in hun expertnotitie *Speculatieve grondprijzen verantwoord uitbannen* (16 maart 2026) uiteengezet waarom deze methode de voorkeur verdient boven een planbatenheffing of het hanteren van uitsluitend de gebruikswaarde.

Bij de residuele methode wordt de waarde van grond afgeleid van de opbrengsten van de beoogde ontwikkeling, verminderd met de kosten die nodig zijn om deze te realiseren,

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

waaronder de publieke kosten en een passende winst- en risicomarge. De minister stelt voor de residuele waardemethode wettelijk voor te schrijven bij het bepalen van de inbrengwaarde van grond, waarbij de gebruikswaarde als ondergrens geldt.

Deze benadering voorkomt dat te hoge, speculatieve verwervingsprijzen de mogelijkheden voor gemeentelijk kostenverhaal beperken. Zij sluit bovendien aan bij de bestaande systematiek van grondwaardering, zonder de waarderingsgrondslag voor onteigening en voorkeursrecht te wijzigen. Ook kan zij bijdragen aan vlottere onderhandelingen over anterieure overeenkomsten.

De residuele waardemethode wordt in de praktijk van gebiedsontwikkeling al veelvuldig toegepast. Voor de wettelijke verankering ervan volstaat een aanpassing van artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit, waarbij de methode op hoofdlijnen wordt voorgeschreven. Het is niet nodig om alle parameters wettelijk vast te leggen. Daarmee kan worden aangesloten bij de bestaande taxatiepraktijk en wordt voorkomen dat de invoering van de methode onnodig ingewikkeld wordt. Wel moet de mogelijkheid blijven bestaan om in uitzonderingssituaties waarin onvoldoende aanknopingspunten voor residuele waardering bestaan, een andere geschikte taxatiemethode toe te passen.

NEPROM verzoekt de Kamer de keuze voor de residuele waardemethode te ondersteunen en de minister te vragen artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit voortvarend en zonder onnodige aanvullende regelgeving aan te passen.

2. Modernisering van de kostensoortenlijst: verduidelijken waar mogelijk, uitbreiden waar nodig

De minister wil de kostensoortenlijst actualiseren en onderzoekt of deze moet worden uitgebreid. NEPROM staat positief tegenover verduidelijking van de bestaande kostensoortenlijst, voor zover dit bijdraagt aan eenvoudiger en voorspelbaarder kostenverhaal.

Echter, voor uitbreiding van de lijst is een goede onderbouwing nodig. De minister constateert in haar brief zelf dat gemeenten de bestaande wettelijke mogelijkheden niet altijd volledig benutten, onder meer door een gebrek aan kennis en capaciteit. Het ligt daarom voor de hand eerst te bezien of een betere toepassing van de huidige regels voldoende oplossing biedt.

Daarnaast moet worden voorkomen dat de kostensoortenlijst steeds verder wordt uitgebreid met kosten die niet of onvoldoende aan een gebiedsontwikkeling kunnen worden toegerekend. De wettelijke criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid moeten onverkort van toepassing blijven. Dat geldt ook voor eventuele nieuwe kostensoorten, bijvoorbeeld op het terrein van deelmobiliteit.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

Daarbij moet rekening worden gehouden met de gevolgen van nieuwe kostensoorten voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Dat kosten juridisch verhaalbaar kunnen worden gemaakt, betekent immers nog niet dat daarvoor binnen een gebiedsontwikkeling ook voldoende financiële ruimte bestaat.

NEPROM verzoekt de Kamer de minister te vragen concreet te onderbouwen welke uitbreiding van de kostensoortenlijst noodzakelijk is, waarom de bestaande mogelijkheden tekortschieten en wat de gevolgen zijn voor de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen.

3. Gemeentebrede investeringen: voorkom dat woningbouw algemene gemeentelijke kosten moet dragen

De minister verkent de mogelijkheid om een aanvullende bijdrage per gebiedsontwikkeling te introduceren voor gemeentebrede investeringen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om verkeersaders en groenstructuren waarvan zowel bestaande wijken als nieuwe gebiedsontwikkelingen profiteren.

NEPROM begrijpt dat gemeenten voor aanzienlijke publieke investeringen staan. Dat betekent natuurlijk niet dat deze investeringen zonder meer ten laste van nieuwe woningbouwprojecten kunnen worden gebracht. Het reguliere kostenverhaal kent niet voor niets wettelijke begrenzingen. De criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid waarborgen dat een ontwikkeling bijdraagt aan de kosten die daarmee samenhangen, maar niet wordt belast met algemene publieke uitgaven.

De minister constateert zelf dat de noodzaak van gemeentebrede investeringen niet altijd rechtstreeks voortvloeit uit individuele gebiedsontwikkelingen. Juist daarom is terughoudendheid geboden bij het creëren van een nieuwe bijdragegrondslag.

Daar komt bij dat de Omgevingswet al mogelijkheden biedt om financiële bijdragen voor gebiedsontwikkelingen overeen te komen of onder wettelijke voorwaarden publiekrechtelijk af te dwingen. Onduidelijk is welk probleem met een aanvullende regeling wordt opgelost en waarom het bestaande instrumentarium daarvoor ontoereikend zou zijn.

Het recente onderzoek *Waardeafroming op de grondmarkt* van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB, 2026) onderstreept dat de onderzochte vormen van waardeafroming slechts beperkt kunnen bijdragen aan het oplossen van gemeentelijke tekorten. Het EIB adviseert vooral te kijken naar de oorzaken van deze tekorten, onder meer door realistischere locatiekeuzes en beperking van bovenwettelijke eisen. Dat onderzoek vormt geen afzonderlijke beoordeling van de nu aangekondigde bijdrage voor gemeentebrede investeringen, maar benadrukt wel het belang van terughoudendheid bij verdere uitbreiding van het kostenverhaal.

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

NEPROM verzoekt de Kamer de minister te vragen eerst de noodzaak, meerwaarde en financiële gevolgen van een nieuwe bijdrage voor gemeentebrede investeringen aan te tonen. De bestaande wettelijke begrenzingen van het kostenverhaal mogen niet worden uitgehold om algemene gemeentelijke investeringen te financieren.

4. Sociale en betaalbare woningbouw: voorkom dubbele financiële belasting

NEPROM onderschrijft de noodzaak om meer sociale en betaalbare woningen te realiseren. De financiële haalbaarheid van deze woningen staat echter al onder druk.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting worden landelijke eisen gesteld aan de programmering van betaalbare woningen. Deze eisen werken rechtstreeks door in de opbrengsten van woningbouwprojecten en daarmee in de residuele grondwaarde.

De minister onderzoekt nu of een bijdrage voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad onderdeel kan worden van het reguliere kostenverhaal, in plaats van een afzonderlijke financiële bijdrage.

Dat voorstel roept fundamentele vragen op. Het realiseren van sociale en betaalbare woningen is een maatschappelijke doelstelling, maar vormt niet zonder meer een publieke kostensoort die aan een individuele gebiedsontwikkeling kan worden toegerekend. De vraag is bovendien hoe een dergelijke bijdrage zich verhoudt tot de bestaande mogelijkheden voor financiële bijdragen onder de Omgevingswet.

Vooral moet worden voorkomen dat woningbouwprojecten dubbel worden belast: enerzijds door eisen aan het aandeel sociale en betaalbare woningen en anderzijds door aanvullende financiële bijdragen om dezelfde volkshuisvestelijke beleidsdoelstellingen elders te realiseren.

De financiële ruimte binnen een gebiedsontwikkeling is niet onbeperkt. Een hoger aandeel betaalbare woningen betekent doorgaans lagere opbrengsten. Aanvullende bijdragen verkleinen vervolgens de resterende ruimte voor noodzakelijke publieke investeringen en een financieel haalbare ontwikkeling.

Het zou tegenstrijdig zijn wanneer de overheid enerzijds hogere aandelen betaalbare woningbouw voorschrijft en anderzijds de financiële ruimte voor de realisatie daarvan verder beperkt. De samenhang tussen woningbouwprogrammering, kostenverhaal en financiële haalbaarheid moet daarom nadrukkelijk worden meegewogen.

NEPROM verzoekt de Kamer de minister te vragen geen nieuwe financiële verplichtingen voor sociale en betaalbare woningbouw te introduceren zonder eerst aan te tonen dat deze

noodzakelijk zijn, passen binnen de systematiek van de Omgevingswet en de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten niet verder onder druk zetten.

5. Overgangsrecht: bescherm bestaande grondposities en lopende ontwikkelingen

Gebiedsontwikkelingen kennen lange doorlooptijden. Gronden worden vaak jaren voordat woningbouw daadwerkelijk mogelijk wordt, verworven. Ontwikkelaars baseren hun investeringsbeslissingen op de op dat moment geldende wettelijke en financiële uitgangspunten.

De minister erkent in haar brief dat een overgangsregeling noodzakelijk is om bestaande grondposities en lopende ontwikkelingen te beschermen. Zij noemt verschillende mogelijke peilmomenten, waaronder de datum van grondverwerving, de vaststelling van het omgevingsplan en het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Deze momenten zijn niet uitwisselbaar. Een ontwikkelaar kan al aanzienlijke investeringen hebben gedaan en verplichtingen zijn aangegaan voordat een omgevingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is gesloten. Het uitsluitend aansluiten bij deze laatste momenten biedt daarom onvoldoende bescherming.

Het EIB wijst eveneens op het belang van een ruime overgangsregeling. Toepassing van nieuwe waarderingsregels op bestaande grondposities kan leiden tot heronderhandelingen, vertraging en zelfs het uitvallen van woningbouwprojecten.

NEPROM vindt daarom dat het overgangsrecht moet aansluiten bij het moment waarop grondposities zijn ingenomen en investeringsverplichtingen zijn aangegaan. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met contractuele aanspraken op grond, zoals koopopties en andere reeds aangegane verwervingsverplichtingen.

De minister schrijft dat zij naar een zo kort mogelijke overgangsperiode streeft. Wat NEPROM betreft mag de duur van de overgangsregeling niet leidend worden. Doorslaggevend moet zijn of bestaande grondposities en lopende projecten voldoende worden beschermd.

NEPROM verzoekt de Kamer de minister te vragen bij de uitwerking van het overgangsrecht uit te gaan van bescherming van bestaande grondposities en reeds aangegane verplichtingen, en niet uitsluitend van de datum waarop een omgevingsplan wordt vastgesteld of een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Tot slot

De modernisering van het grondbeleid is een belangrijke stap om speculatieve grondprijzen tegen te gaan, gemeentelijke kosten beter te verhalen en woningbouwprojecten sneller tot

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

uitvoering te brengen. NEPROM steunt de keuze voor de residuele waardemethode en wil constructief bijdragen aan de verdere uitwerking van deze methode.

Maar extra mogelijkheden om kosten op ontwikkelaars te verhalen, leveren niet automatisch meer woningen of meer middelen voor publieke investeringen op. Nieuwe financiële verplichtingen kunnen juist het tegenovergestelde effect hebben.

Meer woningbouw vraagt om realistische grondwaarden, begrensd kostenverhaal en voorspelbare regels. Het introduceren van nieuwe financiële verplichtingen voor projecten waarvan de haalbaarheid al onder druk staat draagt hier niet aan bij.

Met vriendelijke groet,



Fahid Minhas
Directeur

NEPROM
HS Building
Johanna Westerdijkplein 1
2521 EN Den Haag

T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl