

Modernisering grondbeleid

VvOR 30 januari 2025
Marieenwaerdt

Peter Overwater
Rentmeester en grondzakenjurist

Lees maar er staat niet wat er staat



Baatafoming door Planbatenheffing

- Ziet op verplicht laten heffen van gemeenten bij de eigenaar van het verschil tussen de residuele waarde van juridisch bouwrijpe grond en de gebruikswaarde nadat kostenverhaal heeft plaatsgevonden
- Moet door gemeenten worden aangewend voor bereikbaarheid en het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen en leiden tot het bouwen van meer woningen
- Gaat over grondpolitiek: aan wie komt de meerwaarde toe van grond
- Maakt een inbreuk op het grondrecht eigendom
- Vraagt ook daarom om een zorgvuldig(er) besluitvormingsproces
- Vormt risico voor afleiden aandacht van waar het bij grondbeleid wel om gaat: beter gebruiken van de bestaande gereedschapskist door gemeenten voor de noodzakelijke samenwerking met bouwers/ontwikkelaars

Aan wie komt de meerwaarde toe I

- Aloude (emotionele) discussie, meerdere kabinetten op gevallen
 - Bij de overheid want die geeft de andere lucratievere functie aan grond
 - Bij de grondeigenaar gebaseerd op het grondecht eigendom en het is niet de overheid die bouwt en de meerwaarde toevoegt
- Stand wetgeving (sinds 2008) alle kosten van een bouwproject verhalen, residu van opbrengsten minus kosten, risico en winstmarge is de aan de grondeigenaar toekomende grondprijs die daar belasting aan het Rijk over betaalt
- Betaalplanologie en baatafroming niet wenselijk en is niet toegestaan
- Nu weer aan de orde door gewijzigde insteek, van bouwen voor de markt naar bouwen t.b.v. volkshuisvesting
- Met als gevolg te dekken tekorten (minder vrije sector die betaalt voor betaalbaar)

Aan wie komt de meerwaarde toe II

- Brief minister 2023 grondbeleidsinstrumentarium inzetten voor realiseren veranderde insteek
- Instrumentarium moet daarvoor worden gemoderniseerd
- Tegenstrijdig is dat ook wordt gesteld dat de gereedschapskist voldoet, maar dat het echte probleem is dat gemeenten onvoldoende in staat danwel bereid zijn om met de inhoud Sturend Grondbeleid toe te passen voor het nemen van de regie
- Ook wordt zonder enige onderbouwing als doelstelling van het grondbeleid benoemd, het afkomen van een groter deel van de waardestijging door een gebiedsontwikkeling, vorm te geven door een Planbatenheffing
- Maar dat ziet op een nieuw grondpolitiek doel, niet op grondbeleid (toepassen van bestaande wetgeving)
- Vandaar: lees maar er staat niet wat er staat

Grondrecht eigendom

- Op elk niveau gecodificeerd, van BW tot de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens
- Strenge eisen gesteld aan maken inbreuk op
- Want spil van de rechtsstaat
- Nobelprijs economie 2024, toegewezen voor onderzoek naar de rechtsstaat
- Het beste is een rechtsstaat als staat die eigendom beschermt en de naleving van contracten borgt, zorgt voor betrouwbaar bestuur dat weer ruggengraat is voor het (sociaal) vertrouwen wat de uiteindelijke oorzaak is van welvaart, ontwikkeling en geluk
- Het gaat dus niet primair om het belang van individuele eigenaren (is een middel) maar om de integrale, samenbindende functie van eigendom voor de samenleving (het doel)

Stand van het wetgevingsproces tot nu toe

- De beleidsmakers lijken zonder er blijk van te geven kennis te hebben van de geschiedenis en betrokken rechtsstatelijke belangen af te wegen, als uitgangspunt te nemen dat er een heffing moet komen, punt
- Ook op basis van feitelijke onjuistheden, zoals in het IBO uitgaan van een niet onderbouwde grondquote van 66%.
- Er is geen inhoudelijke principiële afweging gemaakt, ook is niet onderzocht of de eventuele nadelen van een heffing wel opwegen tegen de eventuele voordelen en of invoering leidt tot meer woningen
- Er is geen zicht op wat een heffing zal opleveren
- Dit leidt politiek, opvallend anders dan vroeger, niet tot discussie

Mogelijk te onderzoeken vragen I

- Is het wenselijk en technisch mogelijk bovenop een goed afgebakend stelsel van kostenverhaal, veel moeilijker af te bakenen baatafoming toe te passen?
- Hoe verhoudt baatafoming bij alleen grond zich tot andere waardeveranderingen, zoals die van woningen?
- Hoe verhoudt baatafoming, bovenop de al belaste opbrengst, zich tot het grondrecht eigendom?
- In hoeverre zullen de opbrengsten van het invoeren van een gemeentelijke heffing opwegen tegen de te verwachten weerstand bij grondeigenaren en de daarmee mogelijke vertraging van woningbouwplannen?
- Mogelijk zullen bouwers/ontwikkelaars aarzelen bij het gaan aankopen, maar dan gaan ze ook geen kosten maken voor het maken van plannen met vertraging, stagnatie tot gevolg?

Mogelijk te onderzoeken vragen II

- Hoe verhoudt een Planbatenheffing zich tot de eerdere afweging die leidde tot alleen kostenverhaal en nadrukkelijk afzien van baatafoming? Mede op basis van in het toenmalige IBO (2001) gesignaleerde onoverkomelijke uitvoeringsproblemen
- Past het opleggen van een betaling door middel van een gemeentelijke heffing in plaats van een belasting binnen het juridische systeem met bijbehorende rechtsbescherming?
- Wat leert de evaluatie van de ingevoerde Planbatenheffing in Vlaanderen, waar er meer geld is uitgegeven aan advocaten dan er geld is geïnd?
- In hoeverre is een Planbatenheffing nog nodig, nu ervan uitgegaan kan worden dat de grondprijzen als gevolg van minder lucratieve woningbouw zullen zakken?
- Kan niet beter worden ingezet op het door gemeenten en bouwers/ontwikkelaars (laten) afboeken, op door het gewijzigde woningbouwbeleid voor nu te duur ingekochte grond?

Risico dat de geschiedenis zich herhaalt

- In de Nota Grondbeleid 2001 was ook de eerste constatering dat het bestaande grondbeleidsinstrumentarium voldeed, maar onvoldoende door gemeenten werd toegepast
- Tegelijkertijd werd voorgesteld de mogelijkheid van een Openruimteheffing te onderzoeken
- Bij de behandeling in de Tweede Kamer ging alle aandacht uit naar de Openruimteheffing
- Die ging niet door, alleen al vanwege wetstechnische problemen
- Maar het punt van het beter gebruik moeten maken van het bestaande instrumentarium sneeuwde onder
- Ook nu weer lijkt alle aandacht uit te gaan naar de Planbatenheffing i.p.v. naar het laaghangend fruit van beter toepassen instrumentarium

Aanbevelingen

- De beleidsvorming en het wetgevingsproces m.b.t. een Planbatenheffing verder ordentelijk laten verlopen, wat betekent openstaan voor de eventuele uitkomst dat een heffing niet wenselijk/haalbaar is. Ook in het belang van de rechtsstaat
- Maar als de wetgever op basis van een dan ordentelijk wetgevingsproces besluit tot een Planbatenheffing is dat prima
- Zet daarnaast in op het door het Rijk faciliteren van het door gemeenten beter gaan samenwerken met bouwers/ontwikkelaars
- Door bijvoorbeeld het entameren van onderwijs over het toepassen van grondbeleidsinstrumenten en het instellen (en bemensen!) van een Landelijk Kenniscentrum Toepassen Grondbeleidsinstrumenten. Naar voorbeeld van het Kenniscentrum Onteigening

Vindplaatsen

- Brief minister VRO Modernisering van het grondbeleid d.d. 19 juni 2023
- IBO Op grond kun je bouwen, ongedateerd, bijlage bij brief minister BZK d.d. 21 juni 2024
- Brief minister VRO Tweede Voortgangsrapportage Modernisering Grondbeleid d.d. 20 december 2024
- Aan wie komt de meerwaarde van grond toe in relatie tot een planologische bestemmingswijziging? Aan de overheid of de eigenaar. Mr. P.S.A. Overwater in de bundel Natuurlijk van belang, opstellen aangeboden in 2003 aan prof. mr. P.C.E. van Wijmen

Dank voor uw aandacht

Vragen?

poverwater@overwater-grondbeleid.nl

overwater-grondbeleid.nl

OVERWATER
Grondbeleid 