Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000548144

Datum
26 oktober 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
DRO, DWBB, DCZW, DBFR

Bijlage(n)
5

Aan Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Van Directie Ruimtelijk Beleid

nota

Beslisnota bij Kamerbrief 'Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke

Aanleiding

Hierbij ontvangt u de Kamerbrief 'Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen'. Tijdens de ministerraad van vrijdag 16 oktober jl. is ingestemd met het versturen van deze brief aan de Tweede Kamer.

De brief zal op maandag 26 oktober aan de Tweede Kamer worden gestuurd, in aanloop naar het commissiedebat Grondbeleid op 11 november. Dit heeft u tevens tijdens het commissiedebat Volkshuisvesting en Fiscaliteit van donderdag 24 september jl. aan de Kamer toegezegd[1].

Geadviseerd besluit

U wordt gevraagd in te stemmen met verzending van deze brief aan de Tweede Kamer op maandag 26 oktober 2026.

Kern

- In de brief wordt ingegaan op de problematiek rondom het doorwerken van 'te' hoge verwachtingswaarden op de inbrengwaarde van grond, die daarmee de financiële ruimte voor kostenverhaal kunnen beperken. Dit kan leiden tot publieke tekorten en frustreert de gebiedsontwikkeling.
- In deel I van de brief wordt hiertoe voorgesteld om de residuele waardemethode wettelijk voor te schrijven als vaste taxatiemethode ter bepaling van de inbrengwaarde van grond binnen het kostenverhaal.
- Ook worden (in deel II) drie maatregelen genoemd ter intensivering en mogelijke uitbreiding van het kostenverhaal, ten aanzien van: a) modernisering kostensoortenlijst, b) gemeentebrede investeringen en c) sociale en betaalbare woningbouw.
- Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de ambitie uit het coalitieakkoord om meer kosten voor publieke investeringen uit de grondwaardestijging van de (gebieds)ontwikkelingen zelf te financieren.
- In deel III wordt een voorstel gedaan rond de regeling van Baatbelasting in de Gemeentewet. Dit is afgestemd met mBZK.
- Tot slot wordt in deel IV de voortgang van een aantal andere onderdelen van de modernisering van het grondbeleid geschetst, waaronder: onderzoek

[1] TZ202609-099

woningbouwsubsidies en grondprijzen (motie De Hoop), versterken voorkeursrecht, eerste mondelinge behandeling onteigening, kennis en capaciteit grondbeleid bij gemeenten en stand van zaken dubieuze grondhandel.

Toelichting

- Eerder is de concept Kamerbrief aan u voorgelegd en heeft u ingestemd met agendering in de CFL van dinsdag 29 september jl.
- In aanloop naar de bespreking van de brief in de CFL zijn er nog enkele opmerkingen gemaakt. Op basis van deze opmerkingen zijn beperkte wijzigingen in de brief doorgevoerd.
- De CFL heeft op dinsdag 29 september jl. ingestemd met agendering voor de RFL van dinsdag 13 oktober jl.
- Op dinsdag 29 september jl. heeft de Kamer met een ruime meerderheid een motie van het lid Grinwis aangenomen, waarin de regering wordt verzocht om *het waardebepalingsvoorschrift, artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit, aan te passen en de inbrengwaarde van grond zo mogelijk vanaf 1 januari 2028 en uiterlijk per 1 januari 2029 te bepalen op basis van de residuelewaardemethodiek.*[2]
- Naar aanleiding hiervan zijn in de brief twee verwijzingen naar de motie toegevoegd.
- Op donderdag 1 oktober jl. is de brief met de koepels besproken tijdens het BO VRO. Naar aanleiding hiervan is de rol van gemeenten bij de uitwerking van de residuele waardemethode verduidelijkt en is aangegeven dat de effecten van de residuele waardemethode na inwerkingtreding zullen worden gemonitord.
- Naar aanleiding van de RFL van dinsdag 13 oktober jl. is in de passages over uitbreiding van de kostensoortenlijst (2a) en sociale en betaalbare woningbouw (2c) verduidelijkt dat deze mogelijke maatregelen eerst nader worden onderzocht, waarna u de resultaten met de Kamer deelt en bespreekt.
- De RFL heeft ingestemd met doorgeleiding naar de ministerraad. Op vrijdag 16 oktober jl. heeft zij ingestemd met het versturen van de brief aan de Tweede Kamer.

Vervolg

Tijdens het werkbezoek aan de gemeente Kampen op 26 oktober aanstaande, dat in het teken zal staan van deze Kamerbrief, maakt u de brief openbaar. De brief zal die dag eveneens naar de Kamer worden gezonden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

[2] Gewijzigde motie van het lid Grinwis c.s. over de inbrengwaarde van grond baseren op de residuelewaardemethodiek (t.v.v. 36800-XXII-35) (Herdruk)

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief 'Voortgang en maatregelen modernisering grondbeleid - beter dekken van publieke kosten gebiedsontwikkelingen'	Kamerbrief
2	Rapport onderzoek verkenning revitalisering baatbelasting, Van den Brand Grondbeleid B.V. & Van Sandick Advies B.V.	Bijlage 1 Kamerbrief
3	Rapport vervolgonderzoek 'Revitalisering van de baatbelasting', Deloitte Consultative Services B.V.	Bijlage 2 Kamerbrief
4	Kadaster Onderzoek beleggingspercelen – update 2026	Bijlage 3 Kamerbrief
5	Handreiking Plankostenscan IPLO	Bijlage 4 Kamerbrief