

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

445

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het artikel «Kabinet plant grootschalige woonwijken bij vier Nederlandse steden»* (ingezonden 31 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 24 november 2025).

Vraag 1

Wat is de huidige eigendomssituatie van de percelen binnen de in de Nota Ruimte genoemde locaties voor grootschalige woningbouwontwikkeling?¹

Antwoord 1

In de Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving van afgelopen juni zijn enkele gemeenten benoemd waarbinnen een kansrijke nationaal grootschalige locatie ligt die extra Rijksregie vraagt. Vervolgens zijn na verder overleg deze gebieden in de ontwerp-Nota Ruimte opgenomen. De selectie van deze nationaal grootschalige woningbouwlocaties is gebaseerd op de huidige woondeals waarbij gekeken is naar de omvang van het aantal woningen dat t/m 2034 gerealiseerd kan worden op één geografisch samenhangende locatie, de complexiteit van de opgave en de ruimtelijke effecten van een locatie. De eigendomssituatie van de percelen is in deze analyse niet meegenomen.

Deze vier nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties zijn abstract aangestipt in de Ontwerp-Nota Ruimte en niet te herleiden tot perceelniveau. Het grondeigendom is in zijn algemeenheid gevarieerd met gronden in eigendom van verschillende partijen zoals overheid, particulieren, marktpartijen, agrariërs en bedrijven. Het ministerie heeft geen compleet overzicht van de eigendomssituatie van de percelen binnen de nationaal grootschalige woningbouwlocaties.

¹ RTL Nieuws, 11 juli 2025, «Kabinet plant grootschalige woonwijken bij vier Nederlandse steden», www.rtl.nl/nieuws/economie/artikel/5517897/nieuwe-woningbouwgebieden-aangewezen-door-minister-keijzer

Vraag 2

Heeft de Rijksoverheid of een publieke partij, zoals het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente, al grondaankopen gedaan of opties genomen in deze gebieden voorafgaand aan de publicatie van de plannen?

Antwoord 2

Gemeenten maken soms de keuze om proactief gronden aan te kopen of een samenwerking te zoeken met de grondeigenaar of ontwikkelaar. Dit is vaak al gedaan voorafgaand aan de publicatie Ontwerp-Nota Ruimte. Ook zijn gemeenten gericht actief met de toepassing van het voorkeursrecht binnen de Omgevingswet. Wij hebben geen compleet overzicht van percelen waar gemeenten voornemens zijn om een voorkeursrecht te vestigen of al hebben gevestigd.

Eendachtig de motie van het lid Grinwis (CU) c.s.² roep ik gemeenten actief op om strategisch om te gaan met de inzet van het voorkeursrecht op potentiële ontwikkellocaties. Het is een belangrijk instrument in het kunnen versnellen van de woningbouw.

Vraag 3

Is vooraf onderzocht of het openbaar aankondigen van deze locaties de grondprijs heeft beïnvloed, zoals stijging door speculatie?

Antwoord 3

De aanwijzing in de Ontwerp-Nota Ruimte is abstract en vaak niet direct toe te leiden naar percelen. De aankondiging in de Ontwerp-Nota Ruimte is voor de betrokken mede overheden en marktpartijen geen verrassing. Het betreft gebieden waar gemeenten al zelf actief bezig waren met visievorming etc. en die ze zelf bij het ministerie hebben aangedragen om aan te wijzen. Sommige gemeenten hebben intern hier een afweging gemaakt en het onderwerp van risico van prijsopdrijving meegewogen.

Vraag 4

Zijn er afspraken gemaakt met gemeenten of grondeigenaren over het afkomen van planbaten bij functiewijziging van de grond (bijvoorbeeld via een planbatenheffing)?

Antwoord 4

Nee, deze afspraken zijn er niet gemaakt. Er is geen wettelijke regeling op basis waarvan gemeenten aan grondeigenaren een planbatenheffing kunnen opleggen. Gemeenten kunnen de kosten voor publieke investeringen verhalen op de grondeigenaar (initiatiefnemer) voor maximaal de waarde stijging als gevolg van een wijziging in de toegestane functie in het Omgevingsplan. Gemeenten maken met grondeigenaren afspraken over het verhalen van kosten. Zonder een houdbaar juridisch stelsel proberen gemeenten nog niet om een planbatenheffing in te voeren.

Vraag 5

Is overwogen om het eigendom van de gronden eerst publiek te maken voordat het woningbouwprogramma wordt gestart, zodat betaalbaarheid geborgd wordt?

Antwoord 5

Afhankelijk van de gemeente en locatie is gekeken of men een actieve rol in de verwerving kon spelen. Op specifieke locaties is wel deze keuze gemaakt maar dit geldt zeker niet voor alle vier nieuwe nationaal grootschalige woningbouwlocaties.

² Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1235