



## Weglekeffecten bij rijksbijdragen aan gebiedsontwikkelingen

*Inzicht in de mechanismes van weglekken bij rijksbijdragen aan gebiedsontwikkelingen en aanbevelingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen*

Annius Hoornstra  
Stadsontwikkelaar-  
Gebiedsontwikkelaar  
3-6-2021

## INHOUDSOPGAVE

Onderzoeksopdracht, opzet en hypotheses .....	0
Achterliggende theorie van residuele grondopbrengsten en rijksbijdragen .....	3
Nadere beschouwing van kosten en weglekeffecten .....	5
Nadere beschouwing van opbrengsten en weglekeffecten.....	8
Enkele referenties uit verleden en toekomst.....	10
Conclusie, de hypotheses bezien vanuit theorie en praktijk.....	12
Aanbevelingen.....	14
Bijlage .....	16

## ONDERZOEKSOPDRACHT, OPZET EN HYPOTHESES

Door de directie Woningbouw van het ministerie van BZK is de volgende vraag gesteld: *Geef inzicht in de mechanismes en mate van weglekken van financiële rijksbijdragen aan de publieke tekorten in gebiedsontwikkelingen en formuleer aanbevelingen om dit zoveel mogelijk te voorkomen, in ogenschouw nemend het doel: de realisatie van woningbouw op locaties die passen binnen de beleidsprioriteiten van het Rijk.*

Door de enorme behoefte aan woningen is er de noodzaak om gebiedsontwikkelingen te versnellen of deze concreet tot ontwikkeling te brengen. Uit diverse bronnen blijkt dat veel gebiedsontwikkelingen zich kenmerken door financiële tekorten. Een onderzoek van Rebel Group in een opdracht van Platform Stad (Analyse onrendabele toppen, december 2018) komt bij een 18-tal locaties uit op een gemiddeld tekort van €13.000 euro per woning. Ook blijkt uit het overzicht van de eerste twee tranches van de woningbouwimpuls dat de tekorten gemiddeld 12.500 euro per woning zijn (met als kanttekening dat niet alle soorten kosten konden worden opgevoerd door de gemeenten). Het Rijk kan via kennisuitwisseling, inzet op capaciteit, en vele andere manieren gebiedsontwikkeling ondersteunen. Wanneer het Rijk besluit een financiële bijdrage specifiek in te zetten voor het (deels) subsidiëren van de tekorten in de gebiedsontwikkelingen, is de vervolgvraag hoe te voorkomen dat deze bijdragen "weglekken". Daarmee wordt simpelweg bedoeld op de hypothese dat een bijdrage van het Rijk leidt tot een stijging van de kosten of van opbrengsten van derden of tot verschuiving van middelen, waardoor het doel van de bijdrage niet wordt behaald.

De onderzoeksvraag is vooraf uitgewerkt in een drietal hypothesen over weglekeffecten: *weglekken van bijdragen ontstaat (1) in onderhandelingen tussen gemeente en marktpartijen, (2) omdat het leidt tot speculatieve winsten van marktpartijen (die de bijdrage tenietdoen) en (3) door op een andere wijze te dekken gemeentelijke kosten in te brengen.*

De eerste hypothese is dat private partijen in de onderhandeling met de gemeente de bijdrage van het Rijk verdisconteren. Denk aan te verplaatsen bedrijven, ontwikkelaars of aannemers die in onderhandeling zijn met een gemeentelijke overheid over schadevergoeding, bijdrage aan tekorten, onderhandelingen over grondprijzen of aanbestedingen, enzovoort.

Een tweede hypothese is dat door de rijksbijdrage gronden in het gebied in waarde stijgen en dat de eigenaar van die grond deze stijging incasseert zonder te betalen voor de kosten die nodig zijn om de ontwikkeling te realiseren. Bovendien kunnen zo de kosten van verwervingen stijgen waardoor het effect van de bijdrage in het uiterste geval teniet wordt gedaan.

De derde hypothese is dat gemeente kosten onderbrengen in de gebiedsontwikkeling die al op een andere manier zijn gedekt. De bijdrage leidt daardoor tot meer financiële ruimte in de gemeentebegroting waardoor er lokaal andere zaken (van jeugdzorg tot en met cultuur) kunnen worden gedekt.

In de rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op de mechanismes van prijsvorming bij gebiedsontwikkeling en wordt ingezoomd op mogelijke effecten aan de kostenkant en de opbrengstenkant. Publiek toegankelijke informatie over de WBI-locaties en de 14 verstedelijkingsgebieden van de NOVI is gebruikt om een referentie te hebben van de aard van de locaties. Verder zijn in een rondetafelgesprek met deskundigen verschillende hypothesen op dit gebied kwalitatief tegen het licht gehouden. Het onderzoek is uitdrukkelijk niet gebaseerd op nascalculaties of statistisch materiaal en is ook geen evaluatie van de WBI-regeling.

De rapportage wordt afgesloten met conclusie over de hypothesen ten aanzien van weglekeffecten en aanbevelingen voor toekomstige rijksbijdragen aan gebiedsontwikkelingen.

## ACHTERLIGGENDE THEORIE VAN RESIDUELE GRONDOPBRENGSTEN EN RIJKSBIJDRAGEN

**Tekorten op gebiedsontwikkeling worden in eerste instantie bepaald door vraag en aanbod in de vastgoedmarkt, in tweede instantie door vraag en aanbod in de bouwmarkt. Bijdragen beogen een dekking te zijn voor het negatieve resultaat, het residu.**

Bij het inzoomen op het weglekeffect is de theorie relevant hoe tekorten bij gebiedsontwikkelingen ontstaan. Dat begint bij het verschil tussen grondopbrengsten en grondkosten. Grondopbrengsten worden bepaald door de (verwachte) opbrengst van het vastgoed en de kosten van het produceren van dat vastgoed. Het verschil tussen deze twee, het residu, is de grondprijs c.q. de grondopbrengst. Het resultaat op de gebiedsontwikkeling is vervolgens het verschil tussen de grondopbrengsten en de grondkosten. De kosten zijn die van verwerving, bouw en woonrijp maken, plankosten enzovoort. Externe middelen zijn nodig om eventuele tekorten te dekken tussen de grondopbrengsten en de grondkosten en daarmee de gebiedsontwikkeling haalbaar te maken.

In eerste instantie wordt de grondopbrengst dus vooral bepaald door de verwachte opbrengst van het vastgoed. Deze opbrengst komt tot stand in de vastgoedmarkt en wordt beïnvloed door de waarde die de markt toekent aan de locatie, de totale financieringsmogelijkheden en de vraag naar woningen. Bij de kostenkant van het vastgoed vindt prijsvaststelling plaats op de bouwmarkt en specifiek door de vraag en aanbod van arbeid en materialen.

De kostenkant van de gebiedsontwikkeling kent hetzelfde mechanismen. Het prijsniveau wordt bepaald door de vraag en het aanbod op de deelmarkten zoals de grond-, weg- en waterbouw of de arbeidsmarkt.



In zowel de vastgoedmarkt als aan de kostenkant van de gebiedsontwikkeling zijn rijksbijdragen in eerste instantie niet relevant. Eventueel slechts in tweede instantie:

- Bij de opbrengsten van het vastgoed speelt de kwaliteit een belangrijke rol. Meer kwaliteit van de gebiedsontwikkeling die mogelijk is door de bijdrage kan leiden tot hogere vastgoedopbrengsten en daarmee tot hogere grondopbrengsten. (Sommige kwaliteiten vertalen zich niet of minder in de prijs, denk bijvoorbeeld aan gasloos bouwen.) Bij de

bepaling van het tekort waar de bijdrage voor is bedoeld mag worden verondersteld dat de hogere kosten én de hogere opbrengsten zijn meegenomen.

- In de bouwmarkt speelt de verwachte afname van arbeid en materialen een rol. Als de markt verwacht dat de productie toeneemt, doordat er bijvoorbeeld meer locaties tot ontwikkeling komen, kunnen prijzen stijgen. Dit effect kan worden gerelativeerd: Een groot deel van de bouwmarkt wordt beïnvloed door de wereldwijde vraag en aanbod van materiaal.
- Bij de prijsvorming heeft de afwezigheid of aanwezigheid van een sluitende businesscase invloed op het gedrag van onderhandelingspartners aan beide kanten van de tafel. De private partijen zullen door de grotere kans op realisatie hun prijs mogelijk opschroeven, de lokale overheid heeft meer ruimte om akkoord te gaan met een hogere prijs binnen de bandbreedte van de grondexploitatie en de randvoorwaarden die aan een bijdrage worden gesteld.

Een relevante misvatting, die vaak opduikt, is dat hogere kosten, bouw- of grondkosten ook leiden tot hogere verkoopprijzen van vastgoed. De prijs van vastgoed wordt bepaald aan vraagkant van de vastgoedmarkt. Het enige wat mogelijk is dat ter dekking van tekorten, als gevolg van hoge kosten hogere prijssegmenten worden geprogrammeerd. Een rijksbijdrage heeft dan een positief effect: het tekort wordt kleiner, er is minder aanleiding voor het programmeren van hogere prijssegmenten.

Hogere bouwkosten of grondkosten of -prijzen leiden in eerste instantie tot minder resultaat in de vastgoedexploitatie voor de ontwikkelaar en lagere grondopbrengsten voor de gebiedsontwikkelaar. De prijs van de woning verandert in principe niet.

## NADERE BESCHOUWING VAN KOSTEN EN WEGLEKEFFECTEN

**Bij de verschillende kostensoorten is een waarschijnlijk effect dat de rijksbijdrage wordt gebruikt als oplossing in patstellingen over de verdeling van kosten of wordt ingezet voor de gewenste hogere kwaliteit.**

Er zijn twee veelvoorkomende financiële constructies bij gebiedsontwikkelingen: die van de gemeentelijke grondexploitatie en die van de private gebieds- of projectontwikkeling. Bij een gemeentelijke grondexploitatie heeft de gemeente de (meeste) gronden verworven of moet dat deels nog doen en voert zij de regie over de planontwikkeling, de uitgifte van gronden en het bouwen woonrijpmaken. De gemeente dekt de kosten die zij maakt via de uitgifte / verkoop van gronden. Als de grondexploitatie een tekort heeft wordt dit aanvullend gedekt door gemeentelijke algemene middelen en subsidies. Bij een private ontwikkeling hoeft de gemeente niet de regie te voeren over de planontwikkeling, maar maakt zij wel kosten voor bijvoorbeeld planbegeleiding, de inrichting van de openbare ruimte of de aanleg van voorzieningen en zal deze (proberen te) verhalen op de ontwikkelaar. Dat kan zijn via (anterieure) overeenkomsten of het wettelijk geregelde kostenverhaal. Dit kostenverhaal is niet altijd kostendekkend en vraagt ook om de inzet van algemene middelen en subsidies. De verschillende kostensoorten van de gebiedsontwikkeling worden hierna beschouwd op mogelijke weglekeffecten in het licht van de wijze waarop de gemeentelijke overheid haar kosten dekt of verhaalt.

- Verwervingskosten, (inclusief uitplaatsing) zijn vaak grote kostenposten in gebiedsontwikkelingen. Het gaat hierbij om de kosten van de aankoop van grond en opstellen door de gemeente of door de ontwikkelaar. Deze kosten zijn te ontrafelen in de waarde van de grond en opstellen gebaseerd op de oorspronkelijke bestemming, de kosten van beëindiging en het voortzetten van een bedrijf op een andere locatie en de gederfde waardevermindering die het gevolg is van de beoogde bestemmingswijziging. In onderhandelingen tussen de private partij en de overheid bij een verwerving zal de rijksbijdrage wellicht enige invloed hebben op de financiële mogelijkheden om te komen tot overeenstemming en de bijdrage kan daarmee een licht prijsopdrijvend effect hebben. De door de private partij gewenste prijs is wel ingeperkt door normatieve waarderingsmethodes, de referentie van de schadeloosstelling bij onteigening en het principe van ongeoorloofde staatssteun. Een rijksbijdrage die een plan haalbaar maakt en waarmee de bestemmingswijziging meer zekerheid krijgt, zal in theorie een prijsopdrijvend effect hebben bij vastgoedtransacties tussen de oorspronkelijke eigenaar en de projectontwikkelaar. Dit wordt overigens gemaximeerd tot het niveau dat er nog sprake is van een positieve business case voor de kopende partij. Het inrekenen van bestemmingswijzigingen zal minder het geval zijn bij ontwikkelingen die op korte termijn spelen, daarbij zal de bestemmingswijziging en de waardevermeerdering al zijn verdisconteerd. Dit gebeurt al naar gelang de overheid meer beslissingen neemt die de waarschijnlijkheid van de ontwikkeling vergroten. Dit begint bij het aanwijzen van locaties in structuurvisies en dergelijke tot en met het wijzigen van bestemmingsplannen. Bij ontwikkelingen waar de bestemmingswijziging onzeker is door de verwachte grote tekorten en al helemaal waar de ontwikkeling verder in de toekomst ligt, zal de bestemmingswijziging niet snel zijn verdisconteerd. De formele wijziging van de bestemming in een bestemmings- of omgevingsplan heeft daarbij een veel directer effect dan een toekenning van een rijksbijdrage. De praktijk laat ook niet zien dat overheidsbijdragen expliciet worden verdisconteerd bij verkooptransacties. Wat wel voorkomt is een hoge mate van opportunisme in de aankoop

van posities of dat te dure aankopen vervolgens bij vervolgtaxaties als norm gaan gelden. De voor de overheid geldende waarderingsmethodes zijn voor private partijen onderling niet relevant. Niet ongewoon zijn situaties met te hoge aankooprijzen door projectontwikkelaars, waardoor het kostenverhaal wordt bemoeilijkt en het publieke tekort toeneemt.

*Een voorbeeld: In de omgevingsvisie van gemeente X wordt een verouderd bedrijfsterrein aangewezen als toekomstig woon-werkgebied. De gronden zijn in particulier bezit, meestal van het bedrijf dat de grond gebruikt. Er vinden geen of sporadisch aankopen plaats door projectontwikkelaars. De gemeente start vervolgens met planontwikkeling en maakt daarbij ook voorlopige calculaties en komt tot de conclusie dat planontwikkeling zonder inzet van algemene middelen en overheidsbijdragen niet mogelijk is. In deze fase van planontwikkeling melden zich, naar aanleiding van de publieke uitingen over de planontwikkeling, de eerste pioniers die een project willen ontwikkelen. Ze schrikken nog wel van de businesscase omdat de gemeente ook kosten in rekening brengt voor de aanleg van voorzieningen die de ontwikkelaar in zijn optimisme over het hoofd had gezien. Ze wachten af tot er meer perspectief komt op de ontwikkeling van het plan, maar kopen wel beperkt gronden aan. Het bestaande bedrijf gaat door met de uitoefening van de onderneming en betaalt een bedrag voor de huur van grond en opstallen aan de ontwikkelaar. De gemeente wacht nog met het in procedure brengen van een omgevingsplan omdat ze nog niet heeft georganiseerd dat de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het plan zijn gedekt. Op het moment dat via inzet van algemene middelen en bijvoorbeeld rijksbijdragen het plan mogelijk wordt start de ontwikkelmachine. Dan neemt ook het aantal transacties toe en sluit de gemeente met de individuele ontwikkelaars overeenkomsten over de ruimtelijke voorwaarden en het kostenverhaal.*

In de lijn van het voorbeeld is bij de verwerving relevant of het om een gemeentelijke grondexploitatie gaat of een private ontwikkeling. Ook is het verschil tussen agrarische grond en binnenstedelijke locaties relevant. Bij binnenstedelijke locaties zullen verwervingen veelal plaats vinden tegen de waarde van de huidige bestemming en opstallen. Dit gaat vaak om hoge bedragen. In een beperkt aantal gevallen vindt bovenop de waarde van het huidige gebruik nog een (speculatieve) opslag plaats die gaat over de bestemmingswijziging, of wordt er afgesproken nog een extra bedrag uit te keren bij daadwerkelijke bestemmingswijziging. Omdat de hoge aankoopkosten moeten worden goedge maakt in de projectontwikkeling zal de toeslag ook niet zo hoog zijn.

Bij agrarische gronden is het verschil tussen huidige en potentieel toekomstige waarde zo groot dat de verkopende partij niet snel genoeg zal nemen met een waarde die in relatie staat tot het huidige gebruik met een kleine opslag. In de aankoop van agrarische gronden zal dan ook veel meer de mogelijke toekomstige bestemming zijn verdisconteerd. Ook bij deze aankopen zijn er wel contracten waarbij de oorspronkelijke eigenaar pas een extra bedrag krijgt uitgekeerd bij bestemmingswijziging.

Het is tenslotte van belang te benadrukken dat de wetgever ten principale beoogt dat de eigenaar van grond kan profiteren van de bestemmingswijziging. Er zijn ook politieke opvattingen die dit profijt principieel afwijzen. Zij betogen dat de waardeverhoging die het gevolg is van een door de overheid genomen beslissing om de bestemming te wijzigen de maatschappij moet toekomen. De wetgever heeft echter wet- en regelgeving anders ingericht. Beroemd is in dit licht de val van het kabinet Den Uyl. Het voorstel, dat destijds op

tafel lag, was om eigenaren bij onteigening niet op basis van de waarde in het vrije economische verkeer schadeloos te stellen, maar volgens de gebruikswaarde van de grond. Dit voorstel leidde tot de val van het kabinet. De wetgeving was en is gericht op het afdekken van publieke kosten door beperkt de waardevermeerdering af te romen. Denk aan baatbelasting, het exploitatieplan of kostenverhaal, allemaal met hun beperkingen als het gaat om de kostendekkendheid.

- Bodemsanering is een andere steeds minder voorkomende, maar wel hoge kostenpost in de gebiedsontwikkeling. Wettelijk is geregeld dat de vervuiler betaalt, dan wel deze verantwoordelijkheid is overgegaan op basis van privaatrechtelijke afspraken naar de huidige grondeigenaar. De saneringskosten moeten dan wel ergens uit worden betaald. Dat kan zijn uit de bedrijfsinkomsten van het bedrijf, uit de grondopbrengsten van de herontwikkeling of door deze kosten te verhalen op of te dekken uit een grotere ontwikkeling. Deze dekkingsmogelijkheden kunnen onvoldoende zijn. De grondeigenaar kan zich bijvoorbeeld wel bewust zijn geweest van de saneringskosten, maar heeft tegen een te hoge prijs de grond overgenomen van de vorige eigenaar of de kosten vallen tegen. Ondanks de bedoeling van de wetgever, is de praktijk vaak dat naar de overheid wordt gekeken om het restant van het financiële probleem op te lossen. Deze situatie doet zich ook voor als de bodemsaneringskosten van een private partij deze partij belemmeren in het betalen van de kosten die de gemeente wil verhalen. Het toekennen van een rijksbijdrage aan de gebiedsontwikkeling kan een oplossing zijn voor de patstelling die ontstaat bij hoge bodemsaneringskosten.
- Stikstofproblematiek is een bijzonder en niet overal voorkomend kostenelement geworden in de gebiedsontwikkelingen. Wet- en regelgeving, maar ook subsidiemogelijkheden om bronnen van stikstofuitstoot tegen te gaan liggen op het terrein van de ministeries van Landbouw en Economische zaken (denk aan het saneren van varkensstallen of de BBT-regels bij milieuvergunningen). Complex is de mate waarin maatregelen die zich richten op de bron van de stikstofuitstoot toerekenbaar en daarmee verhaalbaar zijn (via de PPT-beginselen van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) aan de planontwikkeling. De aankoop van een varkensboer of de vermindering van de uitstoot van een fabriek leidt tot profijt dat zich uitstrekt over meerdere provincies. Rijksbijdragen aan gebiedsontwikkelingen kunnen helpen om ingewikkelde discussies over profijt te beslechten en lossen daarmee problemen op die de grenzen van de gebiedsontwikkeling overstijgen.
- In gebiedsontwikkelingen moeten ook voorzieningen worden aangelegd. Denk aan scholen, parken, openbare ruimte, aanleg of herprofilering van wegen of buurthuizen. Deze voorzieningen hebben vaak een lage grondopbrengst, zijn enkel een kostenpost of vereisen dat bij private ontwikkelingen de gemeente hiervoor grond verwerft. (Hiermee wordt niet bedoeld op de bouwkosten van voorzieningen als scholen. Dit is via het gemeentefonds geregeld.). Deze voorzieningen zijn tegelijkertijd ook noodzakelijk en hebben een positief effect op de kwaliteit van de ontwikkelingen en daarmee ook op de opbrengsten van de reguliere vastgoedontwikkelingen. Rijksbijdragen aan gebiedsontwikkelingen maken het opnemen van publieke voorzieningen eenvoudiger. Omdat (publieke) voorzieningen in de regel de lasten in de reguliere gemeentelijke begroting verzwaren als het om beheer en exploitatie gaat, zullen gemeenten weinig redenen zien om meer dan noodzakelijke voorzieningen op te nemen. Omdat een aanzienlijk deel van de gebiedsontwikkelingen binnenstedelijk plaats vindt



(ongeveer 90% van de gehonoreerde woningbouwimpulsaanvragen) is de toerekenbaarheid van deze voorzieningen aan de ontwikkeling een grijs gebied: Wegen liggen er al, de school heeft wellicht ook een functie buiten het gebied, enzovoort.

- Een hardnekkige en veel bediscussieerde kostenpost in de gebiedsontwikkeling betreft het parkeren. De aard van de kosten of het tekort hangt sterk samen met de fysieke oplossing, variërend van dure ondergrondse parkeergarages, half verdiepte tussenoplossingen, tot het goedkope parkeren op maaiveld. Ook is de kostendeckingsgraad afhankelijk van de schaarste aan parkeerplekken en de mate van restricties in het parkeerbeleid. Als mensen eenvoudigweg een auto op straat kunnen parkeren, dan is de marktwaarde van een parkeergarage laag. Is parkeren op straat door het parkeerregiem onmogelijk gemaakt, dan is de marktwaarde hoger. Gemeenten bepalen in hun parkeerbeleid ook de parkeernorm in termen van aantal parkeerplekken per woning. Rijksbijdragen maken een duurder en kwalitatief betere oplossing mogelijk. Gemeente kunnen het tekort dat hiermee samenhangt beïnvloeden door een restrictief (en lokaal vaak controversieel) parkeerbeleid.
- Ten slotte verdienen plankosten enige aandacht. De omvang van deze kosten hangt samen met de hoeveelheid ingehuurde externe adviseurs, de efficiency van de organisatie en meest relevant: de doorlooptijd van het project. Kostenbeheersing is zeer in het belang van de gebiedsontwikkelaar en gemeenten ramen eerder te weinig dan te veel. Bovendien zijn plankosten gereguleerd bij exploitatieplannen. Deze regulering werkt ook door naar privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en marktpartijen en heeft daardoor weer een beperkend effect op de omvang van de gemeentelijke organisatie.

## NADERE BESCHOUWING VAN OPBRENGSTEN EN WEGLEKEFFECTEN

**Het opbrengstenniveau is de uitkomst van de (lokale) woningmarktsituatie en op gebiedsniveau afhankelijk van de inhoudelijke keuzes die zijn gebaseerd op lokale democratische afwegingen. Rijksbijdragen bieden financiële ruimte om lokale doelen te realiseren.**

De belangrijkste verschillen in opbrengsten hangen samen met het te ontwikkelen vastgoed. Daarbij is er een 1 op 1 relatie met de aard van het programma. Eengezinskoopwoningen leveren per kavel veel geld op, maar per m<sup>2</sup> grond minder. Koopappartementen leveren veel meer op dan sociale huurappartementen. Dit loopt al snel in de vele tienduizenden euro's per woning. Woningen leveren meer op dan bedrijfsruimten, laat staan maatschappelijke voorzieningen. Met rijksbijdragen is het denkbaar dat lokale overheden hun programma minder optimaliseren dan wel minder renderende programma's opnemen.

Nu is een gebiedsontwikkeling ook niet louter een financieel-economische afweging. De ruimtelijke ontwikkeling is per definitie een manier om lokale vraagstukken op te lossen variërend van lange wachtlijsten voor woningen voor jongeren tot een tekort aan voorzieningen.

De gemeente zal ook sturen op de stedenbouwkundige structuur of aanvullende kwaliteitseisen, zoals welstandseisen of bovenwettelijke eisen voor duurzaam, circulair en natuur-inclusief bouwen. Gemeenten kunnen hierin hoge eisen stellen die leiden tot hogere kosten en daarmee tot lagere opbrengsten. De mate waarin deze eisen extra en bovenwettelijk zijn, valt te bediscussiëren als deze voortkomen uit lokale democratische besluiten, of op basis van internationale akkoorden, denk aan het Parijs akkoord of het en het Urgenda-arrest ook te beschouwen zijn als eenvoudige basiseisen, ook als deze niet wettelijk zijn vastgelegd, net als een veilige oversteek voor voetgangers of voldoende rioolputten.

In het geval de gemeente zelf grond uitgeeft is het nog denkbaar dat de gemeente financieel niet het onderste uit de kan wil halen. Zo kan een gemeente kiezen om een selectie van ontwikkelaars te organiseren met als doorslaggevend element kwaliteit in plaats van een maximale financiële opbrengst. Daarbij is de grondopbrengst per programmaonderdeel altijd afhankelijk van de marktsituatie op de vastgoed- en bouwmarkt en hoort de prijsstelling gebaseerd te zijn op taxaties. Integer handelen van de overheid en ongeoorloofde staatssteun staan een andere werkwijze ook niet toe. Rijksbijdragen maken het mogelijk om kwaliteit meer prioriteit te geven.

In het algemeen zijn kwalitatieve onderdelen moeilijk te objectiveren en is het diffuus wanneer het om een basisniveau gaat, wanneer sprake is van lokale extra wensen die op zich ook weer noodzakelijk kunnen zijn voor het lokale draagvlak voor de ontwikkeling of wanneer het gaat om “gouden kranen”.

## ENKELE REFERENTIES UIT VERLEDEN EN TOEKOMST

Met de vraagstelling in het achterhoofd zijn er een viertal referenties in verleden en heden die interessant zijn: de zogenaamde sleutelprojecten uit de jaren negentig, het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS), de plannen die zijn of worden ingediend voor de woningbouwimpuls (WBI) en de gebieden die in beeld zijn als de 14 verstedelijkingsgebieden als uitwerking van de NOVI.

Als uitloper van de VINEX en in relatie tot knooppuntontwikkelingen werden begin- en eind jaren negentig zogenaamde eerste (o.a. Céramique in Maastricht en de Kop van Zuid in Rotterdam) en tweede generatie sleutelprojecten (o.a. de Zuidas in Amsterdam en Breda Stationskwartier) ondersteund met Rijksbijdragen. Deze bijdragen hadden niet als doel om zo snel mogelijk zoveel mogelijk woningen te bouwen, maar belangrijke knooppunten te ontwikkelen met veel ruimtelijke kwaliteit. Bij de eerste generatie beoogde de aanwijzing als sleutelproject vooral verschillende geldstromen van het Rijk en gemeente te bundelen, bij de tweede generatie was de rijksbijdrage vooral gericht op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Uit de evaluatie van de sleutelprojecten blijkt het achteraf heel moeilijk om de effectiviteit van de Rijksbijdragen te meten. Het was meer een strategie gericht op het bundelen van bijdragen naar ruimtelijke speerpunten en een intensieve bemoeienis met ruimtelijke kwaliteit. (Bron: Evaluatie sleutelprojecten, Bureau Stedelijke Planning, TU-Delft, juli 2009)

Het BLS had als doel om de regionale afspraken te ondersteunen in de periode 2005-2009 en beoogde in een aantal jaren het woningtekort terug te dringen naar 1,5%. Doelstelling van het BLS was om meer dan 340.000 woningen te ontwikkelen. Uiteindelijk werden dat er 320.000, waarvan de helft binnenstedelijk en de helft buitenstedelijk. Het subsidiebedrag was 1.600-2.400 per woning en werd als totaalbedrag aan regio's of gemeenten uitgekeerd en was niet gekoppeld aan concrete locaties. Gemeenten hebben de bedragen ingezet waar dat nodig was. Uit de evaluatie blijkt dat de bijdragen niet in verhouding stonden tot de tekorten. De stimulans van de productie wordt vooral gezien als gevolg van de structurele bestuurlijke aandacht waarbij de verantwoording van de inzet van middelen een relevante rol speelde (Evaluatie woningbouwafspraken 2005 – 2009, Realisatie en werking van het instrument woningbouwafspraken met BLS-subsidies, RIGO, oktober 2010).

De WBI-locaties waar bijdragen voor zijn toegekend uit 2020 en 2021 omvatten totaal 95.000 woningen. Het gaat om locaties van vaak meer dan 1.000 woningen, 9 van de 10 locaties liggen binnenstedelijk en betreffen vaak transformaties van oude bedrijfsterreinen. De belangrijkste doelen van de WBI-regeling is het versnellen van de woningbouw en het bouwen van betaalbare woningen in relatie tot het grote woningtekort. Daarbij starten deze projecten binnen drie jaar met bouwen en kennen de plannen een maximale planningshorizon van 10 jaar. Daarmee zijn het plannen dat grotendeels al ver zijn in de planontwikkeling zijn, waar in veel gevallen de eigenaar die de grond gaat ontwikkelen of uitgeven al bekend is en waar op belangrijke onderdelen al overeenstemming is over de kostenverdeling. Het grootste deel van de grond is veelal in bezit van private partijen. De rijksbijdrage betreft het publieke tekort, waarvan de gemeente de helft moet bijdragen. Daarbij wordt getoetst of het plan voldoende is uitgewerkt, in feite: de kwaliteiten goed zijn verdisconteerd in kosten- en opbrengsten en het plan is geoptimaliseerd.

De 14 verstedelijkingsgebieden liggen verder in de toekomst (hoewel er hier en daar wel enige overlap is), zijn veel groter (gemiddeld 30.000 woningen), en zijn minder ver in de planontwikkeling. Bij de aard van de kosten speelt veel meer mee dat deze lang niet altijd verhaald kunnen worden met de huidige kostenverhaalmethodiek. Zo zijn er grote investeringen nodig in de verbetering van het regionale of landelijke openbaar vervoersysteem. Dit zal positieve effecten hebben op de

waardering van het te realiseren woonmilieu, een lagere parkeernormen mogelijk maken en daarmee hogere dichtheden en hogere grondopbrengsten. Maar daarmee is nog niet gezegd dat deze opbrengst kan worden verhaald, al helemaal niet bij een private gebiedsontwikkeling. Doordat de plannen en de rijksbijdragen onzeker zijn, zullen grondeigenaren terughoudend zijn om de beoogde bestemmingswijziging door te voeren in hun waardering en zal met name bij binnenstedelijke locaties de grondwaarde vooral afhankelijk zijn van de huidige bestemming. Of het Rijk financieel bijdraagt aan deze locaties is nog niet gezegd. In de rijksbegroting is benoemd dat de realisatiemogelijkheden worden verkend.

Uit dit korte overzicht zijn enkele varianten beschreven van de betrokkenheid van het Rijk. Er zijn nog wat verder terug in de tijd nog veel meer voorbeelden, denk aan de VINEX met bijdragen die zich vooral richten op de bereikbaarheid en voor 50% op het “voorgecalculeerd grondexploitatietekort als gevolg van excessieve locatieafhankelijke kosten” of het Besluit Woninggebonden subsidies (1995) met een (forse) bijdrage per woning. Vermeldenswaardig uit een heel andere tijd en met vergaande richtlijnen als basis voor de bijdragen van het Rijk is het zogenaamde “bruine boekje” met de titel Grondkosten Woningbouw (1972), waarbij het Rijk normatieve grondprijsberekeningen én ruimtegebruik voorschreef.

### 3. Voorgestelde maatstaven

Geheel in overeenstemming met de methodiek, welke in het verleden door de Centrale Directie werd ontwikkeld, wordt uitgegaan van een bepaald „theoretisch grondgebruik”, waarvan het totaal (bruto) en de onderverdeling in verschillende bestemmingen (netto uit te geven grond, openbaar groen en verhardingen) uiteenlopen naar gelang van de toegepaste woonvormen. De voorgestelde oppervlakten, alsmede de lengten van de riolering, zijn in onderstaand overzicht samengevat:

Terrein-oppervlakte per woning bestemd voor:	ééngzins-rijenhuis	middelhoge etagewoning	woning in hoogbouw
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
netto (uit te geven grond)	160	100	70
openbaar groen	60	60	60
	te zamen (220)	(160)	(130)
verharding	80	60	50
	totaal	300	220
		180	
lengte riolering	7 m'	4½ m'	3½ m'

Deze oppervalkten zijn zodanig gekozen, dat daarmee een normale buurt of wijk van een behoorlijk kwaliteitsniveau kan worden ontworpen, waarbij het mogelijk is te voorzien in een toekomstige parkeerbehoefte van 1 à 1½ auto per woning.

De varianten laten zien dat afhankelijk van het doel en de (financiële) verhoudingen Rijk-Gemeente het Rijk op heel veel verschillende manieren bij heeft gedragen aan de woningbouw.

## CONCLUSIE, DE HYPOTHESES BEZIEN VANUIT THEORIE EN PRAKTIJK

**Weglekeffecten bij financiële rijksbijdragen aan tekorten bij gebiedsontwikkelingen zijn beheersbaar door voorwaarden aan de bijdragen te stellen. Dat de waarde van de bestemming toeneemt door rijksbijdragen heeft als positief effect dat de mogelijkheden om publieke kosten te dekken toenemen.**

*Hypothese 1: rijksbijdragen lekken weg bij prijsonderhandelingen tussen gemeenten en private partijen*

Het is aannemelijk dat een rijksbijdrage enigszins een prijsopdrijvend effect heeft bij onderhandelingen. Ten eerste draagt de bijdrage bij aan de bestemmingswijziging. Marktpartijen zullen de bijgestelde verwachtingen verwerken in de verwervingsprijs. Deze verwachtingen worden overigens vooral ingeprijsd bij het voornemen en later bij het besluit van de gemeente om een bestemming te wijzigen. Ook is het denkbaar dat enige versoepeling ontstaat in de opstelling van gemeenten bij prijsonderhandelingen met private partijen over grondprijzen en aanbestedingen.

Het prijsopdrijvend effect zal of kan worden beperkt doordat:

1. De verwachte bestemmingswijziging al is ingeprijsd, met name bij plannen die al in een vergevorderd stadium zijn;
2. De inprijsing is gemaximeerd door de randvoorwaarde in de vastgoedmarkt dat er altijd sprake moet zijn van een haalbare businesscase op basis van verkoopopbrengsten van vastgoed, bouwkosten en grondkosten plus het principe van ongeoorloofde staatssteun. Overheidsbijdragen zijn bij deze markttransacties nagenoeg niet in beeld;
3. Prijsvorming bij vastgoed en materialen vooral wordt beïnvloed door prijsmechanismen op de betreffende mondiale of landelijke deelmarkten en veelal plaats vindt via aanbestedingsprocedures;
4. In het geval gemeenten een eigen financiële bijdrage leveren of verantwoordelijk zijn voor het financiële eindresultaat dan heeft de gemeente een groot eigen belang.

Samenvattend zijn er veel mechanismes die mogelijke en beperkte weglekeffecten bij prijsonderhandelingen verder beperken of voorkomen.

*Hypothese 2: rijksbijdragen lekken weg door waardestijging van de grond*

De rijksbijdrage beoogt dat de gebiedsontwikkeling door de bijdrage haalbaar wordt. Door het toekennen van de bijdrage vermindert wellicht nog enige reserve in de markt, met als gevolg hogere grondopbrengsten. Grondeigenaren profiteren hiervan. Waardeveranderingen zullen echter vooral gerelateerd zijn aan (verwachte) bestemmingswijzigingen en niet zo zeer aan rijksbijdragen in publieke tekorten.

De impact van de bestemmingswijziging op de grondwaarde hangt ook samen met de huidige bestemming en zal groot bij agrarische bestemmingen en klein bij de transformatie van industrie.

De theoretische weglek moet ook binnen het oogmerk van de wetgever worden beschouwd, waarbij de waardestijging ten principale aan de grondeigenaar toekomt. Vanuit dat perspectief is ook een belangrijkste conclusie dat de waardestijging duidt op een rendabele vastgoedontwikkeling, waardoor de mogelijkheden toenemen om kosten te dekken uit hogere grondopbrengsten of via de daarvoor beschikbare instrumenten kosten te verhalen. Free-riders in de zin dat grondeigenaren of

ontwikkelaars niet bijdragen aan kosten is dan ook in algemene zin niet aan de orde. Een kanttekening is dat er wel free-riders zijn te benoemen die de wet- en regelgeving aangrijpen om het verhalen van kosten te ontlopen.

Samenvattend hebben financiële rijksbijdragen slechts een indirect effect op de waardestijging van de grond als resultaat van de mogelijk gemaakte bestemmingswijziging. De waardevermeerdering van de grond maakt een effectiever kostenverhaal wordt en dat draagt bij aan een haalbaar plan.

*Hypothese 3: rijksbijdragen lekken weg doordat kosten worden opgevoerd die al anders zijn of kunnen worden gedekt*

Doordat de gebiedsontwikkelingen in de huidige praktijk veelal binnenstedelijk liggen, is het waarschijnlijk dat er een grijs gebied is tussen de bekostiging van de infrastructuur of voorzieningen en de mate waarin dit toerekenbaar is aan de ontwikkeling. Gegeven dezelfde binnenstedelijke context is het waarschijnlijk moeilijk aan te tonen dat kosten echt alleen maar worden gemaakt ten behoeve van de betreffende gebiedsontwikkeling en niet al op een andere manier worden gedekt. Een te herinrichten plein was mogelijk anders ook wel opgeknapt of wellicht later. Het kan ook zijn dat de middelen ontbraken en dat de herinrichting juist zeer relevant is voor de beoogde ontwikkeling, zelfs enkel omdat het doorslaggevend is voor het maatschappelijke draagvlak. Beide effecten kunnen om de volgende redenen worden ondervangen of gerelativeerd:

1. Een eigen bijdrage van de gemeente introduceert een bepaalde marge waarbinnen zeer waarschijnlijk het grijze gebied van de toerekenbaarheid van de kosten valt;
2. Niet alle gemeente beschikken over extra reserves of fondsen en daarnaast zijn zij gehouden meerjarig een sluitende begroting te hebben. Hierdoor is schuiven van middelen soms ook de enige manier om ontwikkelingen mogelijk te maken;
3. Een slot op de deur is dat de toerekenbaarheid van kosten, die bij een bijdrage van het Rijk in beeld zijn, ook moet worden toegepast bij het kostenverhaal naar private partijen. De toerekenbaarheid moet daarmee ook juridisch valide zijn. Een voorbeeld is dat voor het bestemmingsplan en het kostenverhaal de capaciteit van wegen moet worden berekend op basis van verkeersstromen, waardoor automatisch naar het Rijk en private partijen een sleutel ontstaat wat betreft een redelijke toedeling van de kosten;
4. Bij een eigen gemeentelijke bijdrage is er ook een prikkel voor gemeenten om het plan te optimaliseren, dat alles binnen de context van de lokale politieke situatie, waar ook een afweging plaats vindt tussen kosten en kwaliteit.

Samenvattend is het mogelijk dat bij de gebiedsontwikkeling het diffuus is welke keuzes noodzakelijkerwijs worden gemaakt in relatie tot de gebiedsontwikkeling en welke kosten anders binnen de gemeentebegroting worden gedekt. Door een koppeling te leggen met het kostenverhaal naar private partijen, zoals ook opgenomen in de woningbouwimpuls, is dit helder gereguleerd. Bovendien is bij een forse eigen bijdrage ook een marge ingebouwd die het grijze gebied inperkt. Daarbij hoort wel de kanttekening dat de mate waarin een gemeente kan of wil bijdragen aan een gebiedsontwikkeling niet alles zegt over de urgentie van de bouwopgave of de aard van het tekort, maar dat dit ook te maken heeft met de financiële situatie van de gemeente en de opbrengstenniveaus in de lokale woningmarkt.

## AANBEVELINGEN

Het verkennen van de vele mechanismes die van toepassing zijn bij financiële bijdragen van het Rijk aan de publieke tekorten in de gebiedsontwikkeling leidt ook tot aanbevelingen.

- Een eigen bijdrage van gemeenten aan het tekort beperkt twijfels over het inboeken van kosten die elders in de gemeentebegroting dienen te worden gedekt. Het is een prikkel voor gemeenten om doelgericht met de bijdrage om te gaan. Het verdient aanbeveling om gemeenten te houden aan de inhoudelijke prestatie en tegelijkertijd de financiële verantwoordelijkheid bij de gemeente te laten. Zo wordt het geld besteed aan het doel van de regeling.  
De eigen bijdrage van gemeenten kan natuurlijk ook worden begrensd door een beperkte financiële polsstok van de gemeente en dat hoeft geen correlatie te hebben met woningtekorten en de resultaten op gebiedsontwikkelingen. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of een hoge eigen bijdrage van gemeenten woningbouw belemmert.
- Het voorkomen van het opvoeren van te veel aan kosten en ook het maximaliseren van het effect van rijksbijdragen is gebaat bij een goede koppeling tussen de op te voeren kosten en het kostenverhaal naar private partijen. Een dergelijke methodiek vraagt specifieke kennis. Het bevorderen van de kennisontwikkeling bij gemeenten op dit gebied is nodig.
- Het kostenverhaal loopt nog wel eens vast op free-riders die de gestegen marktwaarde van de grond niet willen inzetten ten behoeve van het kostenverhaal. Ook is het aantal kosten beperkt dat kan worden verhaald. Dit is een continu gesprek tussen overheden en ontwikkelende partijen, waarbij de discussie gaat over meer of minder kosten, terwijl het zou moeten gaan over meer haalbare plannen voor beide kanten. Een evaluatie van de praktijk en jurisprudentie is nodig om de wetgeving aan te scherpen.
- Patstellingen ontstaan in de praktijk wanneer private partijen, om speculatieve redenen of door onbekendheid, bodemsaneringskosten, de stikstofproblematiek, bijdragen aan andere programmaonderdelen, het aandeel en soort betaalbare woningen en het kostenverhaal niet meenemen in hun calculaties. Transparantie van gemeenten en Rijk over de werkwijze kan een prijsdrukkend effect hebben, wat de haalbaarheid van plannen vergroot.
- Een serieuzer probleem is dat door speculatie, opportunisten of ondeskundigheid een deel van de grondeigenaren onrealistische opbrengsten inrekenen. De situatie is niet ondenkbaar dat met rijksbijdragen gebiedsontwikkelingen haalbaar worden, maar dat vervolgens projecten niet van start gaan omdat de projecten te duur zijn ingekocht of worden doorverkocht. De manieren om dit te aan te pakken kan via zware instrumenten zoals onteigeningsprocedures of door een rijksbijdrage te verbinden aan het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Zo kan speculatie na het verstrekken van de bijdrage worden voorkomen, maar dat verplicht gemeenten dan weer om grond aan te kopen en dat zal vaak een stap te ver zijn. Minder zware strategieën worden weinig toegepast. Toch zou de gemeente in relatie tot de financiële bijdrage speculatie moeten kunnen bestraffen door medewerking aan bestemmingplanwijzigingen of een omgevingsvergunning meer dan nu het geval is consistent te koppelen aan start bouw en in te trekken als die achterwege blijft, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst.
- In het onderzoek is gekeken naar het principe van weglekeffecten op het terrein van de gebiedsontwikkeling. Niet in scope is het weglekeffect bij van het stimuleren van de ontwikkeling van betaalbare woningen. Als woningen worden ontwikkeld en verkocht of verhuurd met prijzen die lager liggen dan de marktwaarde en waarbij de stijgende marktprijzen na verloop van tijd de betaalbaarheid tenietdoen, is er ook sprake van weglekeffecten. Gemeenten zijn in staat via het bestemmingsplan, de

huisvestingsverordening en anti-speculatiebedingen hier, niet sluitende, maar wel beperkende beheersmaatregelen voor in te zetten. Dit punt verdient voor het vervolg verdere aandacht, niet door alle gemeenten het wiel uit te laten vinden, maar de door het Rijk gevraagde beheersmaatregelen uitgewerkt mee te geven als randvoorwaarde.

- Bij het voorkomen dat rijksbijdragen leiden tot hogere verkoopprijzen van vastgoed en -bij gelijkblijvende kosten- tot hogere winsten van ontwikkelaars of grondeigenaren helpt het dat bijdragen worden verstrekt voor het publieke tekort. Bij bijdragen per woning wordt het gevaar groter dat deze wel leiden tot prijsstijgingen van vastgoed of bij grondtransacties expliciet subsidies worden ingerekend als opbrengst.
- Een vraagstuk ten aanzien van de effectiviteit van rijksbijdragen is de mate waarin gemeenten hun plan financieel optimaliseren. Er is veel voor te zeggen lokale autonomie als een belangrijk gegeven te beschouwen. Dat doet recht aan verschil in marktsituaties en lokaal draagvlak als belangrijke succesvoorwaarde voor gebiedsontwikkelingen. Hoewel diffuus, kan het ten behoeve van de transparantie de moeite waard zijn om achteraf te toetsen of de huidige werkwijze leidt tot lokale keuzes die ver buiten het doel van de rijksbijdrage liggen.

Mocht het politiek gewenst zijn om een regeling te ontwerpen waarbij het Rijk meer verantwoording aflegt over de efficiency van de regeling, dan is het mogelijk om bijdragen normatief te corrigeren per kosten en opbrengstsoort. Als een gemeente bijvoorbeeld extra sociale huur in het programma opneemt, dan kan het effect in grondwaarde worden gecorrigeerd op de bijdrage. Het risico is wel dat deze correctie leidt tot financieel of maatschappelijk onhaalbare plannen.

- Rijksbijdragen aan gebiedsontwikkeling leiden ook tot de vraag of het geld op de juiste locaties terecht komt en of er geen (beleids-)verdringing ontstaat: De locaties die door de bijdragen haalbaar worden, concurreren met andere (onhaalbare) locaties. Dat is een probleem als locaties die beter voldoen aan de doelstellingen dan niet worden ontwikkeld. Vandaar dat het ook goed verdedigbaar is om als Rijk bij de beoordeling van plannen te waarden op de impact op de doelen van de regeling.
- De 14 verstedelijkingslocaties hebben een aantal specifieke kenmerken die nog leiden tot specifieke aanbevelingen. Deze locaties liggen vaak verder in de tijd en hun haalbaarheid hangt ook sterk samen met grote investeringen in openbaar vervoer of wegontsluitingen. Daardoor is de situatie en de urgentie aan de orde om toch na te denken over het door de overheid incasseren van de waardevermeerdering van de bestemmingswijziging. Nog niet alle gronden zijn verworven door de gemeente of ontwikkelaars en inprijzing van de bestemmingswijziging is nog niet altijd gebeurd door de grote onzekerheid over de planontwikkeling. Daarnaast is financiële impact van de grote investeringen in bereikbaarheid op de waarde van het plan veel groter dan kan worden verhaald. Er zijn vele instrumenten denkbaar: Het verstevigen van het instrument van baatbelasting, het vergroten van de mogelijkheden van kostenverhaal, actief grondbeleid – al dan niet in een publiek-private samenwerkingsvorm - om de waardestijging van de bestemmingswijziging af te romen, of inzet van het erfpachtinstrument om waardeontwikkeling op termijn te incasseren of de oprichting van een gebiedsinvesteringszone.
- Een laatste en meer relativerende aanbeveling is om de mogelijke weglekeffecten te beschouwen in relatie tot het effect. De bijdrage van de overheid gaat gemiddeld over iets meer dan 10.000 euro per woning. De btw-opbrengst van een nieuwe woning is vele malen meer, laat staan de andere belastinginkomsten. Zolang duidelijk is dat de bijdrage leidt tot extra woningen of extra kwaliteit zijn eventuele weglekeffecten marginaal.



## Bijlage

### CV Annius Hoornstra

- Zelfstandig adviseur (sinds maart 2021) Stadsontwikkelaar – Gebiedsontwikkelaar
  - Voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven
  - Lid van de Raad van Toezicht van het Warmtebedrijf in Zaanstad (WNZ)
  - Columnist Gebiedsontwikkeling.nu
- [Annus Hoornstra | LinkedIn](#)

### Deelnemers Rondetafelgesprek 21-5-2021

- AeiSo Boelman, Partner bij Fakton
- Arjan Bregman, Bijzonder hoogleraar Bouwrecht Rijksuniversiteit Groningen en Senior stafmedewerker Instituut voor Bouwrecht
- Jeroen Rheinfeld, Bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen en Vennoot bij het Instituut voor Agrarisch Recht te Wageningen
- Jeroen Huijben, Projectleider Aanvullingswet Grondeigendom
- Rik Bauer, Programmadirecteur - kwartiermaker Woningbouwimpuls ministerie van BZK
- Rob Euwals, programmaleider Stad, mobiliteit en regio CPB

Niet aanwezig bij het rondetafelgesprek (geïnterviewd):

- Damo Holt, Partner bij Rebel groep

### Geraadpleegde bronnen

- Resultaten tweede tranche Woningbouwimpuls, brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 18 februari 2021
- Factsheet tweede ronde woningbouwimpuls, 18 februari 2021
- Integrale visie op de woningmarkt, brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 10 september 2020
- Factsheet eerste ronde woningbouwimpuls, 10 september 2020
- Evaluatie woningbouwafspraken 2005 - 2009 Realisatie en werking van het instrument woningbouwafspraken met BLS-subsidies, RIGO, oktober 2010
- Evaluatie sleutelprojecten, Bureau Stedelijke Planning, TU Delft, 8 juli 2009
- De praktijk van grond- en bouwpreizen, RIGO, juni 2000