



**Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds MAB Ontwikkeling, argumenteert dat sturing ook mogelijk is bij faciliterend grondbeleid. Voorwaarde is een doordacht programma van eisen. Een faciliterende gemeente vermijdt het risico van verliesgevende grondexploitatie en kan uitvoerende werkzaamheden overlaten aan derden.**

**De Zeeuw is sinds augustus dit jaar ook hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft.**

Foto's: APA/Ruben Schipper

## voor sturing van ruimtelijke ordening

**U was lang geleden wethouder in Monnickendam. Welke les heeft u daar geleerd?**

We hadden een langlopende samenwerking met Bouwfonds en ik kwam erachter wat de kracht is van zo'n marktpartij. Wat ze te bieden heeft, maar ook op welke punten je als gemeente goed moet letten.

**Welke punten zijn dat?**

Begin jaren tachtig ging het economisch wat minder en wilde Bouwfonds de toenmalige nieuwbouwwijk versneld volbouwen met vrije sectorwoningen voor mensen van buiten de gemeente. Om snel het tekort weg te werken. Dan moet je er wel bij zijn en volhouden dat je dat toch anders gedacht had. Het is ook anders geworden uiteindelijk.

**U bent niet onder de voet gelopen door Bouwfonds?**

Nee, ik heb er indertijd wel een beetje van wakker gelegen. Je moet als overheid een stevig standpunt innemen en goed nagaan waar je echte belangen liggen.

**Waarom is actief grondbeleid niet per se nodig?**

De kern van sturing is weten wat je wilt. Je moet goed nadenken over een programma van eisen, dat is de kern. De gemeente kan bestemmingsplannen maken en projectbesluiten nemen. Zonder dat kunnen marktpartijen niet investeren. Bovendien komt er binnenkort de Grondexploitatie-wet, op zichzelf een goed instrument.

**Op zichzelf?**

Het positieve is dat de wet de huidige praktijk vastlegt en zich baseert op de huidige praktijk waar de samenwerking goed loopt. Namelijk dat je als projectontwikkelaar die grond in bezit heeft, rekening houdt met de legitieme wensen van de gemeente. De gemeente kan zeggen: ik wil een bepaald deel sociale woningbouw. In de tweede plaats kun je dwarsliggende ontwikkelaars, zogenaemde *free riders*, klemrijden. Tot slot is meebetalen aan publieke voorzieningen helderder geregeld via een kostensoortenlijst. Als de partijen er niet uit komen, kan de gemeente een publiekrechtelijke procedure beginnen,

dat is een stok achter de deur. Onze aarzeling is dat gemeenten te snel de publiekrechtelijke weg zullen gaan nemen, omdat ze menen dat die veiliger is. Dat zal tot veel vertraging leiden.

**Dat komt zal dan misschien voortkomen uit slechte ervaringen of onzekerheid.**

Wie onzeker is, kiest voor de op het oog veiligste weg, de detaillering en controle op controle. Er zijn vast wel slechte ervaringen, maar je moet proberen via de privaatrechtelijke weg tot overeenstemming te komen. Naar mijn inschatting lukt dat met het overgrote deel van de projectontwikkelaars.

**U zou ook wel wat kortere gemeentelijke verlanglijstjes willen.**

Dat klopt. Gemeenten zouden scherper prioriteiten moeten stellen. Sociale woningbouw, bijzondere architectuur, ondergronds parkeren en een scherpe energienorm op gebouwen... dat kan soms niet allemaal als je een plan ook bedrijfseconomisch haalbaar wilt maken. Daar zien wij vaak starheid en dat geeft stagnatie.

**De grondprijzen stijgen, de wachtlijsten voor een woning rijzen in sommige gemeenten de pan uit en projecten worden steeds ingewikkelder. Is een actief grondbeleid de panacee of kan een gemeente zonder eigen grond ook een vuist maken tijdens onderhandelingen met projectontwikkelaars?**

**Simon van de Pol, wethouder ruimtelijke ordening gemeente Ede, is vóór de stelling. Ede voert een actief grondbeleid, omdat sturing dan makkelijker is. Het instrumentarium om projectontwikkelaars te dwingen om bijvoorbeeld bij te dragen aan voorzieningen, voldoet, maar werkt vertragend en plaatst de gemeente in de rol van 'hindermacht'.**



## Actief grondbeleid is noodzakelijk

**Sommige projectontwikkelaars zeggen dat gemeenten het grondbedrijf als 'flappentap' gebruiken. Maakt het grondbedrijf in Ede winst?**

Steeds minder, omdat grond duurder wordt. De tijd dat wij makkelijk agrarische gronden konden kopen, is voorbij. Partijen durven tegenwoordig een prijs te vragen, ook omdat er een tekort is. De winst gaat overigens naar de algemene middelen.

**Wat zijn uw ervaringen met projectontwikkelaars?**

In het noorden van Ede zijn we nu bezig met de voorbereidingen van de bouw van 1900 woningen in de wijk Kernhem B. De grond is voor een groot deel in handen van projectontwikkelaars. Zij vinden dat we te veel sociale woningbouwoningen willen. Ik verwacht dat we er in gesprekken uitkomen, maar het zou makkelijker praten als je zelf de grond bezit.

**Dus wat u betreft geldt: wie de grond heeft, heeft de macht?**

Ja, wie de grond heeft, bepaalt. Als projectontwikkelaars de grond hebben, kun je al-

leen met negatieve instrumenten iets afdwingen. Bijvoorbeeld door een heel precies bestemmingsplan vast te stellen.

**Heeft de gemeente genoeg instrumenten om iets af te dwingen?**

Dat is de vraag. Het gevolg van veel instrumenten is vaak dat je bij de rechter terecht komt, en dan weet je zeker dat er vertraging ontstaat. En dat is nooit in het belang van welke partij dan ook. Bovendien is er altijd de druk van wachtlijsten en bewoners.

**Kunt u uit de voeten met het voorkeursrecht voor gemeenten?**

Eh, ja. Maar het is een pleister. Je hebt weliswaar kooprecht, maar het kost wat en kan prijsopdrijvend zijn. Mensen zijn door die wet ook wel bewuster geworden van de waarde van grond.

**De wet leidt er ook toe dat gemeenten soms wel heel lang van tevoren voorkeursrecht leggen op grondposities.**

Het is lastig. In het kader van het Streekplan Gelderland zijn we bezig met het

zoeken naar gebieden waar we in 2020 of 2030 gaan bouwen. Dat is een uitstekende service voor projectontwikkelaars, die weten dan ook welke grond ze alvast moeten kopen. De provincie wil dat ondervangen door te zeggen dat we de oppervlakte moeten verdubbelen, zodat ontwikkelaars terugschrikken. Maar als je een beetje studeert, weet je wel waar wij straks gaan bouwen. Dus wij hebben voorkeursrecht gelegd. Voor iets wat nog heel lang duurt. Al die tijd moet je geld investeren.

**Op 1 januari 2008 treedt de nieuwe Grondexploitatiewet in werking. Wat verwacht u daarvan?**

De wet is een goede stok achter de deur om projectontwikkelaars aan te sporen hun steentje bij te dragen. Maar ik vrees dat het vooral een feest is voor de juridische sector. Als je naar de rechter moet stappen wordt het jij-bakken, treedt er vertraging op en werk je met negatieve energie. Ik speel niet graag de rol van hindermacht. Ik wil een actieve samenwerking met projectontwikkelaars om goede dingen te maken.