

Het zit anders!

Grondbeleid: bundel en intensiver investeringskracht

In de afgelopen maanden verscheen een aantal onderzoeksrapporten over grondbeleid, grondposities en grondexploitatie. De afzenders zijn onder meer het Instituut voor Bouwrecht, het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en de TU Delft. In de diverse resultaten zijn enkele rode draden te ontdekken, relevant voor de actuele maatschappelijke opgaven.

Aan het onderzoek 'Gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit' werkte ik zelf mee. We bekeken de grondexploitaties in de periode 2010-2015. De omslag van actief gemeentelijk grondbeleid naar een faciliterend beleid, die je zou kunnen verwachten, treedt maar mondjesmaat op. Ook blijkt de publiek-private samenwerking behoorlijk taai, vooral als het om grotere plannen gaat. De toename van private exploitaties zit vooral in kleine plannetjes.

Uit het onderzoek 'Bouwen niet verboden' van het PBL komt naar voren dat voor zo'n honderdduizend woningen gronden bestemd zijn die (nog) niet tot realisatie komen. Opvallend: gemeenten bezitten de helft van die gebieden en 'slechts' een kwart is in handen van professionele private partijen. Dat spoort met de bevindingen van de TU Delft waaruit blijkt dat gemeenten aarzelen om stevig te investeren in hun eigen grondexploitaties, wellicht uit vrees voor een nieuwe crisis. Een vergelijkbare terughoudendheid zien we bij marktpartijen, bij grotere plannen met grote voorinvesteringen.

Onderzoek van het Kadaster laat zien dat marktpartijen vooral in sterke woningmarktgebieden wel omvangrijke grondposities hebben, met een capaciteit van vierhonderdduizend woningen.

Tot zover enkele opmerkelijke onderzoeksresultaten in telegramstijl.

Welke gevolgtrekkingen kunnen we uit het materiaal trekken? Actief gemeentelijk grondbeleid is 'terug van niet weggeweest'. Hetzelfde geldt voor publiek-private samenwerking. Maar we zitten in een overgangsfase naar een nieuwe generatie plannen. Private partijen storten zich nu vooral op plotontwikkeling, met een korte doorlooptijd, een overzichtelijke voorfinanciering en klein risicoprofiel. Versnipperd eigendom maakt een samenhangende gebiedsontwikkeling lastiger. Daarom werken we aan het operationaliseren van het DAT-model: *develop apart together*.

Tot degenen die zich inkopen, behoort een groep nieuwe investeerders met weinig ervaring en soms ook pure handelaren en speculanten. Aan die niet-professionele ontwikkelaars heeft de gemeente veel werk, terwijl alle afdelingen stadsontwikkeling al mensen te kort komen.

Professionele marktpartijen met grote grondposities doen er goed aan daar transparant over te zijn. De informatie ligt toch (grotendeels) op straat. Op locaties die qua ruimtelijke ordening en bereikbaarheid positief scoren, doen ze er goed aan zelf met plannen komen, met voorstellen om samen met de overheid te investeren.

Om de doelstellingen van 75.000 woningen per jaar te halen in kwalitatief excellente plannen, hebben we – naast die kleinere locaties – ook (weer) grotere locaties nodig, evenals prudent en selectief actief gemeentelijk grondbeleid en vormen van publiek-private samenwerking. In weerwil van het advies 'Grond voor gebiedsontwikkeling' van de Raad voor de Leefomgeving past daar een wettelijk kader voor het grondbeleid bij dat in essentie nauwelijks afwijkt van het huidige.

Het investeringsniveau en tempo moeten omhoog om de maatschappelijke opgaven waar te maken, met beheersing van de (proces)kosten. Wie aarzelt om te investeren terwijl er geen planologisch beletsel is, terwijl de markt het toelaat en er draagvlak voor het plan bestaat, verdient een trap onder zijn achterste, of het nu een publieke of private partij betreft.

Het zit anders!, in deze rubriek volgt Friso de Zeeuw voor ROM het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hij fileert wat er wordt gezegd en voorziet dit van kanttekeningen.

ACTIEF GEMEENTELIJK
GRONDBELEID IS 'TERUG
VAN NIET WEGGEWEEST'



Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar
Gebiedsontwikkeling TU Delft