



2-06-21

Ondanks huizen crisis kelderen grondaankopen van gemeenten

[Wesley Weerts](#)

Gemeenten trappen hard op de rem bij de aankoop van grond voor woningbouw. Ondanks het dringende woningtekort gaat er elk jaar opnieuw fors minder geld naartoe. Terwijl zij door grond aan te kopen soms juist sneller huizen kunnen bouwen.

Gemeenten moeten meer doen dan alleen wachten tot marktpartijen gaan bouwen, zegt hoogleraar grondbeleid Willem Korthals Altes van de TU Delft. Hij vindt dat gemeenten een actievere rol moeten innemen door zelf grond aan te kopen of door grond te onteigenen als een ontwikkelaar weigert om snel betaalbare huizen te bouwen. 'Marktpartijen hebben andere belangen dan ervoor zorgen dat er een miljoen woningen bijkomen, ze willen ook rendement behalen. Dat is prima als er een goede afspraak ligt, maar hier moet wel tijd en geld in worden gestoken door gemeenten.'

Vergeleken met het hoogtepunt een paar jaar geleden beschikken gemeenten nog maar over een fractie van de grond. Vóór de financiële crisis kochten ze juist massaal grond om woningbouwprojecten op gang te brengen. Toen de waarde daalde, moesten gemeenten opeens miljarden afschrijven. Die ervaring maakt hen voorzichtiger: in 2010 kochten gemeenten voor 860 miljoen euro aan grond voor exploitatie, vorig jaar was dat nog maar zo'n 170 miljoen. Ook de totale waarde van de gemeentelijke grond halveerde afgelopen decennium, van 8 naar 4 miljard euro, blijkt uit cijfers die BNR opvroeg bij Deloitte.

Financiële positie

Volgens Korthals Altes kan het Rijk er met subsidies voor zorgen dat gemeenten meer grond gaan kopen. 'Het kopen van grond gaat gepaard met een zeker risico. De financiële positie van gemeenten is niet rooskleurig, ze hebben heel veel taken en weinig middelen.' Met een jaarlijkse stimulans kunnen ze dat financiële risico grotendeels afdekken.

Om te voorkomen dat gemeenten zich opnieuw in de schulden steken, proberen ze er nu voor te zorgen dat anderen bouwen wat zij graag willen. 'Faciliterend grondbeleid is het credo geworden om minder risico te lopen', schrijft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in een reactie. Grond is duur en de capaciteit op bouwafdelingen staat door bezuinigingen onder druk.

Aan de zijlijn staan

Het is bovendien in lang niet alle gevallen nodig dat gemeenten zelf actief grond kopen, zegt Friso de Zeeuw, adviseur en emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling. Op binnenstedelijke locaties waar woningbouw lastig en duur is, kunnen gemeenten met subsidies ook helpen om de onrendabele top van een project weg te nemen. Zo geven ze de bouw van nieuwe huizen een boost, zonder zelf grondposities in te nemen.

Gemeenten kunnen daarnaast speculatie tegengaan door een eerste koopoptie op de grond te leggen. 'De eigenaar moet dan de grond die hij verkoopt als eerste aan de gemeente aanbieden. Daarmee voorkom je dat de ene speculant de andere opvolgt.' Een andere mogelijkheid is onteigenen.

Onteigenen gaat niet op het moment dat je niet nut, noodzaak en urgentie kunt aantonen, zegt Marieke Teunissen, wethouder in Renswoude. Dit dorp behoort tot de snelstgroeiende gemeenten van Nederland. Zelf grond bezitten is volgens haar de belangrijkste troef om snel huizen te kunnen bouwen, maar door de woningnood stijgen de prijzen. 'Je bent niet altijd aan zet. Als gemeente moet je voor gronden een marktconforme prijs betalen. Particuliere ontwikkelaars kunnen meer geld bieden dan wij.'