



ROMagazine, 10 november 2022

Feiten en fictie over bouwgrond

[Friso de Zeeuw](#)

De echo van de schandalige tv-uitzending, met een aaneenschakeling van leugens, die Tim Hofman in september op de publieke omroep bracht, klinkt nog na. Zijn stelling luidt dat projectontwikkelaars hun bouwgrond met opzet jarenlang braak laten liggen in de hoop er later meer mee te kunnen verdienen. Ik vind dat dit soort nepnieuws onverbloemd aan de kaak moet worden gesteld.

In veel enthousiaste reacties op het [programma van Hofman](#) klinkt een algemene aversie tegen projectontwikkelaars, beleggers en bouwers door. Maar niemand komt met een helder bewijs van prijsopdrijving, behalve vage, oncontroleerbare aanduidingen.

Je moet ook wel een hele domme ontwikkelaar zijn als je nu gaat gokken op hogere grondprijzen. Het kan wel zo zijn dat een project met vergunning om andere redenen niet van start gaat. Door de sterk gestegen bouwrijzen, materiaalschaarste of de explosie van de energieprijzen bijvoorbeeld. Het zijn vooral complexe projecten met ‘iconische’ hoogbouw die het eerste omvallen, want die zitten in een te nauw sluitende financiële jas.

We moeten steeds scherp onderscheid maken tussen grondspeculanten en ontwikkelaars. Grondspeculanten kopen grond en gokken op de bestemmingsverandering en daarmee op de waardensprong. Zij verkopen dan de grond aan een ontwikkelaar of bouwer en laten de kassa rinkelen. De vervelendste vorm is de handel in minikavels, wat een enorme versnippering van het grondeigendom tot gevolg heeft. Daar zien we ook regelrechte oplichterspraktijken. Een mooi voorbeeld voor Tim Hofmans ‘Pak de Macht’-roepstoeter.

We moeten de reacties van gemeentemensen serieus nemen, die zich geconfronteerd zien met speculatie of er bij de plannenmakerij met grondbezittende projectontwikkelaars niet uitkomen. Of waar één ontwikkelaar een (bijna) monopoliepositie heeft. Voor een goed begrip: dit is dus wel een ander thema dan Hofman adresseerde.

De gemeente heeft mogelijkheden om grondspeculatie de kop in te drukken, bouwplannen inhoudelijk te beïnvloeden – verdergaand dan in het bestemmingplan – en tempo te maken. Dat vergt wel een alerte houding, competente ambtenaren, scherp inzicht in de bewegingen op de grondmarkt en een ‘oorlogskas’ voor incidentele grondverwervingen.

Tot het arsenaal instrumenten behoren de anterieure overeenkomst waarin onder meer het aandeel betaalbare woningbouw kan worden vastgelegd, alsook de fasering en het realisatietempo. Bij dreigende grondspeculatie kan de gemeente bijvoorbeeld handig en rap het voorbereidingsbesluit inzetten en/of het voorkeursrecht vestigen. En desnoods (dreigen met) onteigening. Dit en meer is te lezen in de [Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid](#) die Michiel Boesveld (ministerie BZK) en ik vorig jaar hebben geschreven.

De combinatie van de maatschappelijke ‘strijd om de ruimte’, de vele beleidsambities van de overheid en de commerciële oriëntatie van marktpartijen maakt de planvorming tot een spannend proces. Het vergt een hoge mate van professionaliteit en volharding. Dat kán conflicten oproepen. De gemeente heeft daarvoor stevige instrumenten, maar ze moet er wel mee om kunnen gaan.

Zo kun je over grond ook een informatieve tv-uitzending maken, zonder Hofmans platte demagogie.