

27 september 2022

## **Tim Hofman liegt over projectontwikkelaars**

*Tim Hofman maakt zich schuldig aan bedrog in zijn beschuldigingen aan speculerende projectontwikkelaars. Aldus Friso de Zeeuw.*

[Friso de Zeeuw](#)

**Terwijl er een crisis aan de gang is en de behoefte aan meer woningen gigantisch is, laten projectontwikkelaars hun bouwgrond met opzet jarenlang braak liggen in de hoop er later meer mee te kunnen verdienen.' Schande! Aldus de [letterlijke kernboodschap](#) van het tv-programma 'Pak de macht' van Tim Hofman. Deze Hofman heeft een heldenstatus verworven met het blootleggen van de 'Me too'-affaire bij Endemol.**

De uitzending hangt van onzin, halve waarheden en de gemanipuleerde informatie aan elkaar. Eerst de feiten. Volgens [onderzoek](#) (2022) van 'Follow the Money' en Cobouw bezitten 22 marktpartijen minstens 6.000 hectare gronden die voor 80 procent buiten de bebouwde kom zijn gesitueerd. Het gezamenlijke oppervlak biedt plaats voor ruwweg 150.000 woningen. Dat is niet niks, maar ook niet overdreven veel: het heeft de omvang van twee jaarproducties nieuwbouw. De centrale vraag luidt of de 22 ondernemingen hun bezit bewust laten verpieteren, in afwachting van een hogere grondopbrengst. In het vakjargon heten dat dan stalled sites.

Prof. Edwin Buitelaar [publiceerde](#) in 2018 onderzoek naar stalled sites. Het resultaat: in slechts 7 procent van de gevallen zit er meer dan twee jaar tussen verlening van de bouwvergunning en ingebruikname van de woning. Geen probleem dus. Ook verder biedt het onderzoek geen aanknopingspunten dat marktpartijen structureel gronden onbebouwd laten met het enkele motief om later meer te incasseren.

Opvallende bijvangst: gemeenten zijn de grootste 'treuzelaars' in de realisering van de woonbestemming op hun gronden. In een [uitgebreide enquête](#) (april 2021) van bureau Stec onder gemeenteambtenaren naar de obstakels in de woningbouw bungelt het item stalled sites helemaal onderaan. Kortom: houvast dat in Nederland het verschijnsel stalled sites substantiële betekenis heeft, ontbreekt.

Het eerste concrete voorbeeld dat Hofman ten tonele voert is het [woontoren-project Metterswaene](#) van Kondor Wessels Projectontwikkeling (KWP), bij het station in Nijmegen. Het betreft hier geen stalled site, maar een conflict tussen KWP en de gemeente over het bouwplan. Als het gemeentebestuur tot de conclusie komt dat KWP zijn zelfrealisatierecht niet invult, kan het overgaan tot onteigening. Dat overweegt wethouder dan ook.

Tim Hofman ontkent in zijn uitzending glashard dat de gemeente ook maar iets kan uitrichten als een gemeente er na onderhandelingen met een projectontwikkelaar niet uitkomt. Als bewijs gebruikt hij dit citaat uit de [Handreiking 'Vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid'](#), een publicatie van het ministerie van BZK (2022): 'Het inzetten van dwingende (juridische) maatregelen, of dit nu door de overheid of een private partij is, is in het algemeen niet bevorderlijk voor de samenwerking en daarmee ook niet voor de snelheid van de ontwikkeling.' Dat klopt natuurlijk. Ik ben medeauteur van deze publicatie die - na deze algemene inleidende opmerking - 20 bladzijden lang uitweidt over de (machts)instrumenten de gemeente wél kan inzetten als de samenwerking met de marktpartij onverhoopt spaak loopt. Hofman liegt dus.

Het tweede praktijkvoorbeeld dat Hofman ten tonele voert, gaat om het project van Lingotto op het Smakkelaarsveld, in het centrum van Utrecht. In het [AD Utrecht](#) stelt projectontwikkelaar Arda Basak: 'Ons is geen wederhoor gevraagd. Presentator Tim Hofman impliceert dat lang wachten ons meer geld oplevert, maar dat is voor ons juist ook schadelijk. Nu missen wij omzet.'

Ook werd beweerd dat Lingotto de grond vier jaar geleden al heeft aangekocht en dat de relatie met de gemeente slecht zou zijn. Dat klopt niet, zegt Basak. 'De grond is tien maanden geleden in erfpacht uitgegeven, toen het definitieve ontwerp na een zorgvuldig proces door de gemeente was goedgekeurd. We werken goed en intensief samen met de gemeente en alle andere betrokken partijen.' Zoals bij zoveel complexe binnenstedelijke projecten spelen de sterk gestegen bouwkosten de realisatie parten.

De vraag komt boven of bewuste journalistieke desinformatie op de publieke omroep (BNN/Vara) zo maar toelaatbaar is. Heel omroepland loopt (terecht) te hoop tegen de misselijke uitzendingen van Ongehoord Nederland. Het Commissariaat van Media gaat ingrijpen. Het nepnieuws van Tim Hofman lijkt mij een geschikte volgende kandidaat.

Vorige week was ik te gast bij het 100-jarig bestaan van het familiebedrijf [Klokgroep](#). De snelgroeiende ontwikkelaar en bouwer staat nummer vijf op de hitparade van 22 grondbezitters. Samen met collega professor Peter Boelhouwer mocht ik in een volle feesttent wat roepen over de woningmarkt. Daar kwam ook het wanproduct van Hofman ter sprake. Mijn oproep: zwijg niet, maar neem verantwoordelijkheid en ga de discussie aan. Laat zien wat je doet en wees transparant, ook in financieel opzicht. Want dit discours houdt niet op. Het volgende station is het binnenkort verschijnende [onderzoek](#) van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) naar de stalled sites en het zelfrealisatiebeginsel. Wij zijn er klaar voor, met geslepen messen.