

23 mei 2022

Versnellen met faciliterend grondbeleid kan best

Een gemeente hoeft helemaal geen actieve grondpolitiek te voeren om toch de woningbouw te versnellen, betoogt Friso de Zeeuw.

[Friso de Zeeuw](#)

In de woningbouwspecial van Binnenlands Bestuur nr. 10 komt Lex Brans, de 'woningbouwambassadeur' van Noord-Holland aan het woord. Citaat: 'De gemeenten hebben de grond en de mensen niet'. Het tekort aan deskundige mensen is inderdaad een van de grootste [knelpunten](#) bij het versnellen van de woningbouw. Maar sta je als gemeente bijna machteloos als je geen 'eigen' bouwgrond hebt?

Brans [stelde](#) eerder dat gemeenten zonder eigen grond niet kunnen sturen en moeten overgaan tot uitnodigingsplanologie. 'Als de markt het niet wil, gebeurt het niet'. Dat schept een treurig beeld, want volgens Brans zelf heeft 85 procent van de gemeenten rond Amsterdam geen eigen bouwgrond meer. Bovendien blijkt [uit onderzoek van Deloitte](#) dat de omvang van de gemeentelijke grondposities al jaren teruglopen. Niet meer dan ongeveer 30% van de gemeenten zet in op een actief grondbeleid.

Brans en vele anderen met hem wekken de suggestie dat actief grondbeleid de randvoorwaarde vormt om de woningbouw voortvarend aan te pakken. De veronderstelling dat met faciliterend grondbeleid - dus zonder eigen gemeentelijk grondbezit - geen effectief woningbouwbeleid valt te voeren, berust echter op onkunde.

De gemeente heeft namelijk wel degelijk mogelijkheden om bij faciliterend grondbeleid tempo te maken, impasses te doorbreken en marktpartijen tot actie aan te zetten. Het is na te lezen in een [Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid](#) die Michiel Boesveld (ministerie BZK) en ik in opdracht van het ministerie van BZK en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hebben geschreven. Een uitgebreide toelichting van het grondbeleids-instrumentarium onder het regiem van de Omgevingswet kan men vinden in de [Handreiking grondeigendom Omgevingswet](#).

In de handreiking voeren wij onder meer de gemeente Purmerend (met 91.000 inwoners) ten tonele die zonder veel grondbezit een hoog woningbouwtempo weet te realiseren. Wethouder Thijs Kroese van die gemeente zei onlangs in [Cobouw](#) dat hij niet snel ziet gebeuren dat gemeenten terugkeren naar actief grondbeleid. Kroes: 'Ik denk niet dat het actieve grondbeleid van vroeger, met gemeenten die zelf veel grondposities innemen, helemaal moet terugkomen. Regie houden als gemeente kan ook zonder een zak geld neer te leggen en alles op te kopen. Maar met een sympathieke houding en een breed gedragen ontwikkelplan de instrumenten toepassen, zodat die niet als een belemmering overkomen op grondeigenaren. Gebieden worden er ook beter van als je ze samen met de markt ontwikkelt.' Deze sociaaldemocraat heeft de juiste basishouding en de gemeente handelt daar ook naar.

Een essentieel complement van deze aanpak vormt het effectief blokkeren van private grondbezitters die met louter speculatieve motieven grond en vastgoed opkopen en snel weer - met winstneming - doorverkopen. Dat kan bijvoorbeeld met alerte toepassing van het voorkeursrecht zoals datzelfde Purmerend doet. Hier komt dus toch een glimp actief grondbeleid om de hoek kijken, maar dan heel selectief. Daarvoor heb je als gemeente nodig: actueel inzicht in de bewegingen op de lokale grondmarkt, kennis en rappe inzet van het juridisch instrumentarium en een 'oorlogskas' om gerichte aankopen financieel mogelijk te maken.

Dit betoog impliceert niet dat een keus voor actief gemeentelijk grondbeleid onzinnig is. Daar kunnen goede (politieke) motieven voor zijn. Wel ik de mythe van het zaligmakende karakter van actief grondbeleid demonteren.