

Wie woningbouw wil versnellen, moet grond serieus nemen

Nederland wil de woningbouwproductie fors opvoeren, maar tussen ambitie en realisatie ligt een fundamentele vraag: is de benodigde grond tijdig beschikbaar? Een goede strategie voor grondposities, kostenverhaal en uiteenlopende belangen bepaalt de snelheid van gebiedsontwikkeling. Wie sneller wil bouwen, moet vanaf het begin realistisch naar de grond kijken.



Jeroen Krijgsman,
Manager en partner, Overwater Grondbeleid

"Het tijdig beschikbaar krijgen van grond is een kritisch onderdeel van het proces", zegt Jeroen Krijgsman, manager en partner bij Overwater Grondbeleid. "Ontwikkeling kan niet zonder samenwerking, waarbij de gemeente bepaalt wat waar komt en ontwikkelaars dat realiseren. Soms is er spanning tussen de plek waar ontwikkelaars grondposities hebben ingenomen en de locatie die ruimtelijk optimaal is."

Dat speelt zowel bij uitbreiding van woonkernen als bij binnenstedelijke ontwikkeling. "Bij inbreiding moeten soms andere functies verdwijnen of verplaatsen. Daarbij wordt weleens onvoldoende onderkend wat dat voor de planning betekent. Eigendom en gebruik wijken niet vanzelfsprekend voor ambities vanuit gebiedsontwikkeling of woningbouw."

Vooraf duidelijkheid

Heldere afspraken tussen publieke en private partijen zijn daarom essentieel. "Je moet vooraf afspraken maken over het kostenverhaal: waar landen welke kosten, wie maakt ze en welk deel kan worden ingebracht in de exploitatie?", zegt Krijgsman. "Als kosten buiten beeld blijven, concludeer je te snel dat een project haalbaar is. Later komen ze alsnog boven tafel en kan een ontwikkeling in gevaar komen of mislukken."

Tegelijkertijd verandert de woningmarkt. Jurist Luc Rozendaal – eveneens werkzaam bij Overwater – vertelt: "Er wordt bij woningbouw steeds meer vanuit volkshuisvesting gedacht, met een fors aandeel sociale en betaalbare woningen in het programma. Dat doet iets met de exploitatie en dus met wat er voor de grond kan worden betaald."

Volgens Krijgsman botst dat soms met eerder ingenomen grondposities. "In de markt wordt soms meer voor grond betaald dan met de ontwikkeling kan worden terugverdiend. De huidige woningbouwprogramma's zorgen voor minder opbrengsten. Dat leidt tot discussies over het kostenverhaal, waarbij de gemeente het risico van de (te) dure aankoop bij de ontwikkelaar legt. Ook hier ligt vertraging op de loer, bijvoorbeeld als de gemeente de grond alsnog moet onteigenen."

Nieuwe eisen kunnen de rekensom verder veranderen, bijvoorbeeld het beperken van gewasbescherming in de buurt van woningen. "Bij een groot woningbouwproject heeft een spuitvrije zone van vijftig meter relatief minder invloed", zegt Rozendaal. "Bij een klein project pakt dat heel anders uit. Dan heb je voor hetzelfde aantal woningen een groter plangebied nodig, of moet je rekening houden met een beperking van de gebruiksmogelijkheden en dus met nadeel."

De energietransitie vergroot de druk op de ruimte. "Netbeheerders hebben een enorme opgave", vervolgt Rozendaal. "Er moeten op grote schaal kabels de grond in en transformatorstations worden geplaatst. Dan kan een gemeente zeggen: die grond willen wij later misschien voor iets anders gebruiken. Hetzelfde zie je bij windparken: je plaatst nu turbines, maar misschien wil je daar later woningbouw. Die belangen kunnen botsen."

Grond is emotie

Ook bestaande situaties leveren complicaties op. "Erfpacht is een flexibel recht, met grote differentiatie in hoe het is vormgegeven", zegt Rozendaal. "Voorwaarden zijn in het verleden opgesteld en de huidige situatie kan heel anders zijn dan toen gedacht. Je moet dus goed uitzoeken hoe zo'n recht in elkaar zit." Wanneer minnelijke verwerving niet lukt, kan onteigening volgen. "Blijf als overheid altijd in gesprek met een grondeigenaar", zegt Rozendaal. "Maar schroom niet om in het algemeen belang parallel instrumenten als voorkeursrecht en onteigening in te zetten, en maak daarover afspraken met de ontwikkelaar. Anders beschik je niet tijdig over de grond. Die procedures kun je altijd intrekken wanneer je er samen wel uitkomt."

Daarbij moet volgens Krijgsman één aspect nooit worden onderschat. "Grond is emotie. Mensen dienen te krijgen waar ze recht op hebben en het is belangrijk dat de belangen van iedere betrokkene worden gerespecteerd. Zeker agrariërs hebben vaak een sterke binding met hun grond en met het behoud van de omvang van hun bedrijf."

Vervangende grond kan dan het verschil maken. "Zorg dat je, wanneer iemand eigendom verliest, waar mogelijk in grond kunt compenseren", zegt Krijgsman. "Als je vervangende grond kunt bieden, kom je tegemoet aan het belang van zo'n eigenaar. Je hebt het maatschappelijk belang en het belang van de grondeigenaar. Soms lopen die parallel, vaak ook niet. Onderken dat."

Daar ligt volgens beiden ook de verandering die nodig is om woningbouw daadwerkelijk te versnellen. "Blijf communiceren en onderken ieders belang, wees transparant en zorg voor een realistisch waardeperspectief. Maar houd het doel voor ogen. Deskundig inzetten op minnelijke verwerving en tijdig gebruikmaken van de wettelijke instrumenten zorgt ervoor dat de grond geen struikelblok vormt voor de grote opgaven waar Nederland voor staat."



Luc Rozendaal,
Grondzakenjurist, Overwater Grondbeleid