



2020 wordt een turbulent jaar

Drs. ing. A.L. Hoornastra¹

Trends zetten door

Het nieuwe decennium is gestart. Met in het vat ook belangrijke ontwikkelingen voor Grondzaken. Er is alle reden om te denken dat een aantal trends doorzet:

- De krapte op de woningmarkt blijft toenemen. De Nederlandse economie en de steden in het bijzonder hebben een grote aantrekkingskracht op de kenniseconomie en kenniswerkers. De groei van deze groep is groter dan de bouwproductie. Meer vraag gecombineerd met geld en te weinig woningen zal leiden tot verdere prijsstijgingen en druk op de woningmarkt.
- Binnenstedelijk bouwen blijft een politieke prioriteit. Dat heeft veel te maken met de hiervoor beschreven trend dat de economische groei zich op deze plekken concentreert. Er is ook een demografische verklaring: de steeds groter wordende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen sluit aan bij de aantrekkingskracht van steden met hun concentratie van voorzieningen.

Dit alles tegen de achtergrond van andere thema's die alleen maar aan urgentie winnen: denk aan nieuwe mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie.

De Vereniging van Grondbedrijven (VvG) houdt zich nadrukkelijk bezig met deze onderwerpen door ze te agenderen voor onze congressen, maar ook door in ons netwerk oplossingen aan te dragen, te lobbyen voor geld en behulpzame regelgeving of ons eenvoudig te mengen in de discussie.

Zo is eind vorig jaar de Aanvullingswet grondeigendom door de Tweede Kamer vastgesteld. Over het algemeen zijn we content met de Aanvullingswet. Denk aan het wettelijk regelen van het kunnen verhalen van bovenwijkse kosten. Daarnaast heeft de Tweede Kamer een verslechtering van de positie van de gemeente in het voorkeursrecht voorkomen. Daar hebben IPO, VNG en VvG een belangrijke rol in gespeeld. De komende tijd wordt het belangrijk om te zorgen dat deze wijzigingen overeind blijven bij de bespreking in de Eerste Kamer en dat uitwerking van de wet in een AMvB ook dezelfde scherpheid houdt.

Inzet van de VvG in het vervolg van de Aanvullingswet grondeigendom

- **Het is niet raar dat ontwikkelaars meebetalen aan voorzieningen**, ook als die iets verder uit de buurt van de investering liggen. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling vraagt om investeringen in infrastructuur en voorzieningenniveau, terwijl



deze voorzieningen lang niet altijd binnen het gebied liggen. Het gaat niet simpel om het aanleggen van een toegangsweg, maar ook om het opwaarderen van bestaande wegen. Het gaat niet om het bouwen van een nieuwe school in het weiland, maar om het verbeteren van een bestaande school in de naastgelegen buurt. Bouwen en ontwikkelen is bovendien meer dan alleen het realiseren van rendement op geïnvesteerd vermogen, het is ook een maatschappelijke activiteit die vormgeeft aan de ontwikkeling van de samenleving. Het is dan ook niet meer dan logisch om dekking voor projectoverstijgende kosten te zoeken bij nieuwe ontwikkelingen en de markt hiervoor een bijdrage te vragen. Ook voor hen gaat het immers om de randvoorwaarden die nodig zijn om uiteindelijk een rendement te halen.

- **Gemeenten zullen ontwikkelaars niet snel te veel bijdragen vragen: het kan eenvoudig niet en is contraproductief.** Tegenstanders van het verhalen van kosten geven vaak aan dat gemeenten overvragen met als gevolg dat er niet wordt gebouwd. Dat is een rare redenering. Gemeenten willen misschien, omdat ze zozeer de druk van de woningmarkt voelen, nog wel het meest dat er wordt gebouwd. Overvragen leidt niet tot productie en ook niet tot dekking van kosten. Twee keer een min voor gemeenten. Dat gaat dan ook niet gebeuren. Het gesprek zal vaak gaan over of de te verhalen kosten niet te hoog zijn, maar door daar transparant mee om te gaan zal het verhalen van de kosten geen belemmering zijn.

Deze pagina's komen tot stand onder verantwoordelijkheid van de Vereniging van Grondbedrijven

Secretariaat Vvg

Nassaulaan 12, Postbus 30435, 2500 GK, Den Haag

Telefoon (070) 373 86 69, Fax (070) 363 56 82

E-mail: info@vvg.nl, Website: www.vvg.nl

- **Speculanten moeten worden aangepakt.** Het is vreemd, maar speculatie is een veel te weinig besproken probleem als het gaat om de bouwproductie in Nederland. Waarschijnlijk gaat het zo om 10% van de bouwproductie. Een groot probleem dus, en een kans om duizenden woningen extra te bouwen. En dan ga ik nog voorbij aan de impact die speculatie heeft op de waardeontwikkeling van de omgeving. Het is in het belang van bouwers, de bonafide ontwikkelaars en de samenleving als dit nu eens wordt aangepakt.

Voorkom dat de woonimpuls vermorst wordt

Wat ons ook bezig gaat houden is dat het Rijk de komende 4 jaar € 1 miljard beschikbaar heeft voor de woningbouwproductie (en nog eens € 1 miljard voor een korting op de verhuurdersheffing om te investeren in de nieuwbouw van huurwoningen). Het Rijk heeft daarbij interessante uitgangspunten geformuleerd: het moet leiden tot extra woningen, het moet niet worden besteed aan projecten die toch wel zouden worden gerealiseerd en dat alles zonder te veel bureaucratie. Het is een interessante beweging van het Rijk die alles te maken heeft met grondzaken. Immers, we weten, misschien wel als beste, dat – voor je het weet – subsidies of bijdragen leiden tot hogere inkooprijzen van grond. Daar werden bij de VINEX boeren beter van en bij binnenstedelijke ontwikkelingen zijn dat eigenaren van incourant vastgoed. Met de kennis die we van dergelijke processen hebben, zullen we vooral het belang benadrukken van het dekken van de kosten van voorzieningen die randvoorwaardelijk zijn of logischerwijs voortkomen uit binnenstedelijk bouwen. Denk aan bodemsaneringen, openbaar vervoer, dure parkeeroplossingen of energie-infrastructuur. Maximale inzet is nodig om deze kosten te verhalen, maar soms zijn de bedra-

gen te hoog om nog te komen tot een rendabele businesscase of zijn de risico's te hoog voor de gemeentelijke overheid om kosten vooraf te investeren in de hoop dat deze kunnen worden verhaald.

Focus met de Woonimpuls op binnenstedelijke ontwikkelingen

En zo levert de € 1 miljard sinds decennia ook weer een interessant gesprek op over de rol die het Rijk kan spelen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Er is al in 2018 een boeiende studie verschenen van de Rijksadviseurs (Dashboard Verstedelijking) die gaat over de maatschappelijke meeropbrengsten van binnenstedelijk bouwen. De stelling van deze studie, onderbouwd door allerlei rapporten, is dat binnenstedelijk bouwen of beter nog binnenstedelijke verdichting leidt tot een positieve maatschappelijke opbrengst. Dit is het gevolg van effectiever gebruik van bestaande infrastructuur, de economische meerwaarde van de concentratie van mensen en activiteiten en de grotere mogelijkheden om de energietransitie te effectueren. Vaak wordt dan aangestipt dat de opbrengsten en kosten van deze meerwaarde over verschillende partijen zijn verdeeld. Dat is de spijker op z'n kop. Vooral omdat het vaak ook nog gaat om verschillende (semi-)overheidsorganisatie. Wat zou het goed zijn als het in gesprekken tussen overheden gaat om het maatschappelijk rendement van investeringen en dat we uit de kramp komen van het uitdelen van, of bedelen om subsidies. De € 2 miljard is dan goed besteed leergeld om op korte termijn in de huidige wooncrisis tekorten af te dekken en in het vervolg te werken aan een meer structurele en intensieve samenwerking.

Van Infrastructuurfonds, naar Mobiliteitsfonds naar Stedelijk Investeringsfonds

Zo wordt de Woonimpuls hopelijk ook een bruggetje naar veel grotere en meer integrale geldstromen. Er wordt al een tijdje gesproken om het Infrastructuurfonds (van waaruit gelden beschikbaar komen om te investeren in weg en spoor) om te bouwen naar een mobiliteitsfonds. De gedachte is dat het niet gaat om het aanleggen van infrastructuur, maar om het verbeteren van de mobiliteit. Dat is een eerste en zeer wenselijke beweging. Nog beter is het als het lukt om te komen tot een Stedelijk Investeringsfonds en dan niet één waarbij gemeenten doeluitkeringen krijgen, maar waarbij de verschillende overheden mee investeren in de ontwikkeling van het stedelijk gebied, met verstandige keuzes op het gebied van mobiliteit, woonprogramma's, energienetwerken, enzovoort en dan ook gezamenlijk profiteren van het rendement als dat elders of op termijn neerslaat. Ruimtelijke ontwikkeling wordt dan wat het echt is: een gemeenschappelijke inspanning voor de lange termijn.

Het is een ambitieuze agenda in een uitdagende tijd.

Noot

- 1 Voorzitter Vereniging van Grondbedrijven

