

Bij de boer aan tafel grond kopen

Gemeenten kunnen met nieuwe wet meer eisen stellen aan projectontwikkelaars

Gemeenten maken allang geen grote winsten meer op de aanschaf van woonwijken. Projectontwikkelaars, corporaties en bouwers zijn te machtig geworden. „De ruimte verschaalt.”

Door onze redacteur

ARJEN SCHREUDER

ROTTERDAM, 10 MEI. Vroeger was alles simpeler. Als een wijk moest worden aangelegd, dan kocht een gemeente een paar weilanden van de boeren tegen een schappelijke prijs. Je maakte de grond bouwrijp en daarna verkocht je de kavels aan je favoriete projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie. Het rijtje sprong bij met vele subsidies. Daar stakten gemeenten per saldo meestal winst op. 'Voet wintst. Met dat geld kocht je de gemeenten de straten in de nieuwe wijk aan. Je liet er een gemeentehuisgebouw bouwen. En vaak was er nog een weg of een elders in de stad verleggende priovostan omvat te bouwen.

Die tijd is definitief voorbij. Nu stellen de ontdekkers van het Koninkrijk Vlaanderen in een vorige week verschenen studie naar de grondmarkt voor woningbouwlocaties in Nederland. Gemeenten hebben nog steeds wel grond en kopen grond bij, maar daarbij maken ze alleen nog bij lage uitbesteding grote winsten. Verstandiger dan ooit grond kopen, maar in de praktijk is het om de gemeente te zorgen dat anderen bouwen wat hij graag wilt. Factuur van grond, het is dat, en daarvan hebben de meeste gemeenten nu nog een „blinde vlek”.

Dirk-Jan van der Horst van het Rijkswaterstaat: „Gemeenten blijven proberen grond aan te kopen, omdat ze in hun achterhoofd de voorbije jaren hebben van woningbouw de markt van grond. Ze denken dat ze werk staan met eigen grond, maar ze zijn tegen de laatste grote financiële crisis. Gemeenten zijn er nog niet achter dat het veel voordeliger is om grond aan te kopen, maar ze zeggen dat de grond van anderen op een goedkope manier kopen.”

Wat de gemeenten geen grote winsten meer maken, komt doordat boeren hebben ingezien dat de waarde van hun grond uiteindelijk wel zwaar kan dalen in de loop van een paar jaar. Woningen, bedrijven of winkels op maat. Zij zijn een hogere prijs gaan vragen. Het belangrijk is dat er kopers op de markt zijn gekomen. Projectontwikkelaars zijn steeds meer in de markt gekomen. In- en uitbesteding. Gemeenten hebben vooral in Nederland grond gekocht waarvan ze vermoeden of in die grond liggen dat daar ooit een aantal jaren woningen zullen staan. Zij hebben grondprijzen ingevonden.

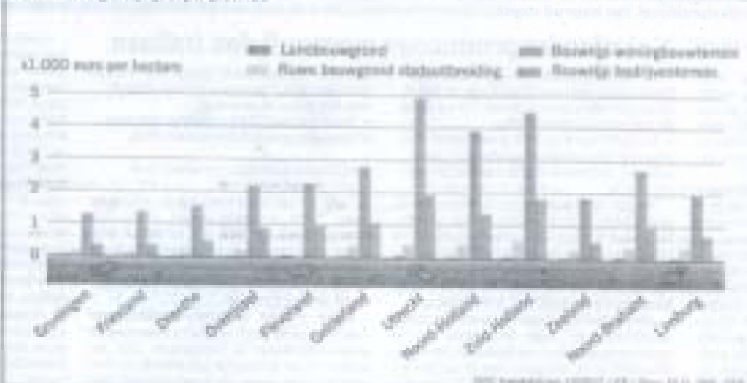
Thijs Pijpers waarschuwt voor de koopdrift van niet-natuurlijke bodem. Zij doen volgens de hoogleraar natuurlijke ontwikkeling van de TU Delft niet minder dan „opnieuw de mededinging op de bouwmarkt ontsteken”, dit keer om deze verdunde afrijken te maken met landbouwgronden, maar juist om de aanschaf van grond het andere bedrijven onmogelijk te maken door te kopen. Pijpers: „We hebben het vaak over de verontoring van het landschap, en het wijkt aan woningen. Maar dat zijn alleen de zichtbare gevolgen van het echte probleem, namelijk de ingrijpende grondprijzen. Die grond behoort te worden gebruikt door een andere grondverbruiker die niet meer dan een ontwikkelingswoning in koopt, dat is een complete jaarproductie in Nederland. Die grond hebben ze niet ge-



In de wijk Koolhoven in Tilburg worden goedkope woningen in jaren dertig stijl gebouwd. Foto: NRC, Handelsblad, Eten, Zilverd.

Bouwgrond kost het meest in provincie Utrecht

Gemiddelde grondprijzen per provincie



kocht omdat ze ze veel van de natuur af was komen bezitten. Ze zullen alles in het werk stellen om de grond te kunnen behouden, onder hun werk de komende jaren te prepareren.”

De positie van de gemeenten is danig verslechterd, omdat het Koninkrijk Vlaanderen, de eigen grond is langzaam maar langzaam aan te kopen. De prijs is in ruil het recht om er te bouwen de bouwrijp. En dat maar bij onderhandelen over de door jou gemeente bouwrijpheid geven en water, het permissie sociale woningbouw. Elke gemeente wil graag dat de projectontwikkelaars

meer dan met een beetje van de natuur af was komen bezitten. Ze zullen alles in het werk stellen om de grond te kunnen behouden, onder hun werk de komende jaren te prepareren.”

De positie van de gemeenten is danig verslechterd, omdat het Koninkrijk Vlaanderen, de eigen grond is langzaam maar langzaam aan te kopen. De prijs is in ruil het recht om er te bouwen de bouwrijp. En dat maar bij onderhandelen over de door jou gemeente bouwrijpheid geven en water, het permissie sociale woningbouw. Elke gemeente wil graag dat de projectontwikkelaars

meer dan met een beetje van de natuur af was komen bezitten. Ze zullen alles in het werk stellen om de grond te kunnen behouden, onder hun werk de komende jaren te prepareren.”

De positie van de gemeenten is danig verslechterd, omdat het Koninkrijk Vlaanderen, de eigen grond is langzaam maar langzaam aan te kopen. De prijs is in ruil het recht om er te bouwen de bouwrijp. En dat maar bij onderhandelen over de door jou gemeente bouwrijpheid geven en water, het permissie sociale woningbouw. Elke gemeente wil graag dat de projectontwikkelaars

ontwikkelaars nu ook kunnen worden aangepakt. Bouwrijpheid, zegt Nijssen-directeur Jan Tolkema, is de tijd van onderwerpen aan de projectontwikkelaars worden goede met de termen „bouwrijp”, verkopen. Er kan een verschil met langere worden gevraagd om meer te betalen aan een zwembad of een theater in de nieuwe wijk.”

Een echte oplossing zal de nieuwe wet zeker niet bieden, verwacht het Koninkrijk Vlaanderen. Daarvoor zou je de concurrentie onder projectontwikkelaars moeten bevorderen. Gemeenten overden bouwrijpheid, het moet langer kunnen worden waar wilt gebouwd mag worden, kan je bouwen het dat, het geeft gemeenten de macht om, uiteindelijk grond, de projectontwikkelaars niet eiken uit te spelen. Wim Berden: „Ma is het vaak nu dat je simpel anders kunt bouwen dan op de ene locatie. Als er meerdere locaties zijn, zijn al die grondprijzen concurrenten. En als je concurrentie is, kun je als gemeente rijk worden.”

De projectontwikkelaars zijn daar een voorstander van, vertelt directeur Pim Nieuw van de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars (NVP). „Het participeren de afgevoerd naar gemeentebesturen hebben ingezet, in het gebied ontwikkeld. Daarnaast is er meer bouwgrond, beschikbaar gekomen. Het kopen van grond is ook vaak niet in gemeentelijk. Het probleem is alleen dat er op een gebied locaties mag worden gebouwd. Als gemeenten ook wat meer kunnen bouwen, dan kunnen de gemeentebesturen concurreren.”

Populaire wijk na patstelling Tilburg

Je hoeft als gemeente helemaal geen grond te hebben om populaire woonwijken te bouwen. Dit blijkt uit de geschiedenis van Koolhoven, een nieuwe wijk in Tilburg. Een schoolvoorbeeld van „factuur van grond”, van het Koninkrijk Vlaanderen. De grond was grondloos in handen van projectontwikkelaars. De gemeente had een plan gemaakt voor een wijk met moderne architectuur. De projectontwikkelaars deden dat voor 2000. Er was een wijk met „patstelling”. De wijk doorbreken door de inspanning van lokale ontwikkelaars. De projectontwikkelaars ontwikkelen gebouwen en gingen in de markt te stappen met een lokale bouwbedrijf. Er wordt gebouwd in een goed verkocht jaren dertig stijl. De gemeente kreeg 15.000 euro per woning „als vergoeding van de plannings en de bijdrage in de aanschaf van de andere infrastructuur”.

Wethouder Jan Hamming (PvdA): „Wij hebben dus contracten afgesloten met ontwikkelaars. Wij zijn tot elkaar gekomen. Het gaat niet meer om het. Voor Koolhoven hebben we afspraken gemaakt over de type woningen en over het aantal sociale woningbouw, 20 procent. Het is daarbij een goede mix van woningen geweest, en niet een afrekenwijk. Wij hebben als gemeente wel een draai moeten maken wat die ontwikkeling naar de markt. Achteraf gezien is het een goede keuze geweest. Het ziet er prachtig uit, de huizen worden in de markt verkocht.”

De eerste bewoners zijn „eruit” op hun wijk, zeggen ook. We klagen nu over de late oplevering van huizen, de late aanpak van de markt. Thuis zijn huizen worden al betreed, maar stemmen zijn er nog niet.

Oisterwijk koopt bouwgrond zelf

Het gemeentebestuur van de Brabantse gemeente Oisterwijk heeft de afgelopen jaren grond gekocht die hijf daar moet worden. „Ma is de meest zekere manier dat je gemeenten behouden kunt uitvoeren”, zegt projectontwikkelaar Hans Winkels. De concurrentie is die de interesse van de projectontwikkelaars met gemeenten, omdat hij. „Maar mensen verkopen het graag aan gemeenten. Projectontwikkelaars hebben vaak grote bergen, met toelagen en in. Maar bij ons is het beter bij de veld zelf afbreken.”

De gemeente doet niet aan een partij van de provincie Noord-Brabant, Boven bruen om de gemeenten, maar het gemeenten van de provincie. Gemeenten van de provincie moeten bouwen in de provincie, maar de gemeenten van de provincie moeten bouwen in de provincie. Gemeenten van de provincie moeten bouwen in de provincie, maar de gemeenten van de provincie moeten bouwen in de provincie.

