

Is er straks weer een actieve grondpolitiek mogelijk?

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) biedt in recente wetsvoorstellen en voortgangsbrieven over het grondbeleid een palet aan nieuwe instrumenten. Deze dienen uitvoering te geven aan de *Nota Grondbeleid* (2001) en de *Nota Ruimte* (2004). Maar zij moeten vooral handvatten bieden om tot een versnelling van de bouwproductie te komen. Maar wat zijn mogelijk de financiële effecten voor de gemeenten?

Van oudsher is er een scheiding tussen de ruimtelijke ordening en het grondbeleid. De ruimtelijke ordening – in het midden van de jaren zestig voortgekomen uit de volkshuisvesting – heeft het primaat. Het is gericht op ontwikkeling en proactieve bestemming van grond. Grondbeleid is volgend, is secundair. Grondbeleid is een uitvoeringsgericht middel om op lokaal niveau ruimtelijke orderingsdoelstellingen te verwezenlijken die deels buiten het gemeentelijk grondbeleid liggen (daar waar de markt faalt, zoals bij sociaal-culturele voorzieningen en openbaar vervoer) en waarmee de overheid politieke doelen kan realiseren. Grondpolitiek is eenduidiger te formuleren: ‘het politieke beleid met betrekking tot de handel en eigendom van grond’.

Het grondbeleid is al jaren in beweging (denk aan de val van het kabinet Den Uyl in 1977 over de regeling voor negatieve ontwikkelingsschade), maar sinds de *Nota Grondbeleid* van 2001 is het vuur weer aangewakkerd. Over mogelijke instrumenten als de openruimteheffing en de grondexploitatievergunning is uitvoerig gediscussieerd.

Het huidige palet aan instrumenten biedt gemeenten een aantal mogelijkheden om zich al dan niet actief met het grondbeleid in te laten. *Tabel 1* geeft een overzicht van de keuzeopties. De toepassing van de instrumenten is afhankelijk van onder andere het soort project, de realiseringstermijn van het project, de risicobereidheid van het bevoegde publieke orgaan en de politieke wensen van dat orgaan.

In een door ons uitgevoerde mini-enquête zeggen vrijwel alle respondenten een actieve grondpolitiek te voeren. Dat blijkt dan uit een gemeentelijke nota grondbeleid of uit het simpele feit dat er koop/verkoopovereenkomsten worden gesloten met eigenaren. Het instrument van minnelijke verwerving is veruit het meest populair om invloed uit te kunnen oefenen. De Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) en Ow (Onteigeningswet) worden als complex, langdurig en juridisch niet uitgekristalliseerd gezien (vanwege de hoeveelheid jurisprudentie). Niet alleen op ambtelijk niveau, ook op bestuurlijk/politiek niveau is minnelijke verwerving de weg van de minste weerstand. In het algemeen kunnen de respondenten redelijk goed tot goed uit de

Tabel 1 Instrumentarium grondbeleid

<i>Instrument</i>	<i>Betekenis</i>
Minnelijke verwerving	Al dan niet strategische aankoop op basis van ‘normale’ koop/verkoopovereenkomst.
Voorkeursrecht	De Wet voorkeursrecht gemeenten verplicht eigenaren in het voorkeursgebied eerst aan de gemeente aan te bieden.
Onteigening	Het ultieme rechtsmiddel om het eigendomsrecht te doorbreken.
Uitgifte van grond	(Opnieuw) bestemde grond verkopen ten bate van een goede ruimtelijke ordening; vaak gekoppeld aan kostenverhaal.
Erfpacht	‘Verhuur’ van grond ten bate van de (gewenste) bestemming.

voeten met de huidige instrumenten.

Dat is ook de mening van de NVB, de Nederlandse vereniging van middelgrote projectontwikkelaars en bouwbedrijven. In een reactie (*Financieel Dagblad*, 12 februari 2005) op de wens van de Tweede Kamer onderzoek te doen naar ont koppeling van grondeigendom en het recht om te bouwen op die grond, stelt de vereniging dat het met de regiefunctie van de gemeenten wel goed zit. 'Gemeenten kunnen hun regiefunctie uitoefenen via het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde bouwvergunning. Wie zich niet conformeert, wordt onteigend. Met de wijzigingen in de Wvg is de gemeentelijke positie op de grondmarkt alleen maar verder versterkt.' Aan de instrumenten ligt het dus niet. Het gaat volgens de NVB meer om de kwaliteiten van de gemeenten om de juiste instrumenten op een juiste manier toe te passen. Wij laten die uitspraak voor de NVB, maar kunnen niet ontkennen dat het wel eens mis gaat. Het Veller-debacle in Barneveld is een recent voorbeeld waar een foute procedure veel financiële, politieke en voortgangsschade oplevert.

De relatieve tevredenheid met de bestaande instrumenten neemt niet weg dat er wel wat gemist wordt. Dat betreft dan vooral het kostenverhaal. De mogelijkheden om op vrijwillige basis overeenkomsten te sluiten zodat meer kosten kunnen worden verhaald dan de gemeentelijke exploitatieverordening toestaat, zijn (te) beperkt, vinden sommige respondenten. *Tabel 2* geeft de huidige wettelijke mogelijkheden. Met dien verstande dat de exploitatievergunning er voor het totaalbeeld wel bij staat, maar niet stand houdt voor de rechter (de casus Schoorl is illustratief).

De respondenten gebruiken de baatbelasting niet. Veel te omslachtig. Daarnaast is de opbrengstcapaciteit beperkt. Ten opzichte van het verhaal bij klassieke uitgifte van een uitleglocatie (100%), kan bij baatbelasting slechts zo'n 60 á 65% aan kosten worden verhaald. Dus wordt liever de verkoop van bouwrijpe grond gebruikt om kosten te verhalen: simpel, effectief, duidelijk. Moeten gemeenten natuurlijk wel kunnen beschikken over grond om bouwrijp te maken.

Na de Vinex

Deze bekende gemeentelijke praktijk

Tabel 2 Wettelijke vereveningsmogelijkheden

	<i>Actief grondbeleid</i>	<i>Faciliterend grondbeleid</i>
Binnenplans	Gemeentelijk grondbedrijf Exploitatieovereenkomst	Baatbelasting Exploitatievergunning
Bovenplans (binnengemeentelijk)	Gemeentelijk grondbedrijf Fondsvorming	Baatbelasting
Regionaal	-	Fondsvorming Heffingen Regionaal grondbedrijf

werkte tot en met de Vinex redelijk, maar de Vinex is nu wel zo'n beetje klaar. Wij refereren aan het plan van Bouwfonds om zich te richten op de oksels van verkeersknooppunten als nieuwe ontwikkelingsgebieden voor stedelijke functies. Daar zou het de komende jaren moeten gaan gebeuren.

Op nationaal beleidsniveau wijzigde er het een en ander. Locaties voor nieuwbouw aanwijzen had niet het beoogde effect en in de *Vijfde Nota* werd het concept van rode en groene contouren gelanceerd. Geen exacte locaties dit keer, maar gebieden waar wel, niet en misschien toch mocht worden gebouwd. Vóór definitieve vaststelling is de nota (of in ieder geval het conceptuele idee van de contouren) een stille dood gestorven, want de verkiezingen brachten een nieuwe politieke invalshoek: een liberale sturingsfilosofie voor ruimte voor ontwikkeling in de *Nota Ruimte*. 'Gebiedsontwikkeling' of 'ontwikkelingsplanologie' is de term die de minister geeft aan de nieuwe manier waarop Nederland aan haar ruimtelijke toekomst gaat bouwen. Niet meer ordenen, maar ontwikkelen. Niet meer achteraf corrigeren, maar vooraf registreren. Subsidiariteit in plaats van centrale planning. Of, in de definitie van Nirov/Habiforum/Rathenau instituut: 'Ontwikkelingsplanologie is het interactief ontwikkelen van integrale en op uitvoering gerichte gebiedsafspraken, die per definitie uit samenwerking voortkomen, tot maatschappelijke meerwaarde leiden en kunnen rekenen op 'commitment' van betrokkenen. Het is een kwestie van cultuur, van competenties en condities, en van verbinden, versnellen en vernieuwen'. Dit vereist een andere houding van de (lokale) overheid om aan de doelstelling van de minister te kunnen bijdragen. Doelde de NVB hier wellicht op?

Hoe het ook zij, er ontstaat een nauwere verwevenheid tussen ruimte-

lijke ordening (of ruimtelijke ontwikkeling) en het grondbeleid. De eerder genoemde klassieke scheiding moet worden geslecht. Dat uit zich in de nieuwe instrumenten die de minister gemeenten en provincies (!) ter beschikking wil stellen om betere uitvoering te kunnen geven aan de *Nota Grondbeleid*. In *tabel 3* een overzicht (bron: 4e voortgangsbrief grondbeleid, minister VROM, 2004).

Op juridisch niveau wordt al een tijd gediscussieerd over deze nieuwe instrumenten. Voor de financiële kant van het lokale verhaal komt vooral de Grondexploitatiewet in beeld. Deze wet moet een antwoord bieden op de sterke grondposities van particuliere ontwikkelaars in vooral de mogelijk toekomstige uitleggebieden. Het recht van ontwikkeling ligt bij de eigenaar van de grond en het ontbreekt de gemeente momenteel aan een adequate regeling om (een deel van) de publieke kosten te verhalen en eisen aan de locatieontwikkeling te stellen. De onderhandelingen die volgen duren lang en de uitkomsten zijn onzeker – dus, vertraging in de bouwproductie.

Hoe werkt de wet? Als een gemeente en ontwikkelaar samen een bouwproject tot stand willen brengen, is het uitgangspunt dat het onderhandelingsresultaat (vrijwillige basis) telt, mits zij een contract sluiten. De vorm hiervan is vrij. Lukt dat, dan volgt de bouwvergunning de normale procedure. Lukt dat niet, dan stelt de gemeenteraad uiterlijk op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vast. Hierin zijn diverse (nieuwe) zaken opgenomen:

- Locatie-eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën: gelimiteerd tot sociale woningbouw en vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap).
- Locatie-eisen ten aanzien van bouw-

rijpmaken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

- Toerekening van de kosten aan de verschillende uitgifcategorïen: gelimiteerd tot de 'kostensoortenlijst'.
- Exploitatieopzet.
- Eventuele fasering: van het exploitatieplan en daarmee ook van het bestemmingsplan.

De kostensoortenlijst met een limitatieve opsomming van kosten die verhaald mogen worden, moet bij algemene maatregel nog worden vastgesteld. Waarschijnlijk komen kosten van planschade, archeologie, onderzoek naar flora en fauna en dergelijke op deze lijst. Het daadwerkelijke kostenverhaal vindt vervolgens plaats bij de bouwvergunning. Schrikt de ontwikkelaar van het exploitatieplan, dan kan na vaststelling daarvan alsnog een contract worden gesloten, maar nu alleen op basis van de kostensoortenlijst. Daarbuiten mogen dan geen afspraken meer worden gemaakt.

De minister verwacht voordelen van het systeem op het vlak van zekerheid, tijds winst, sterkere onderhandelingspositie van de gemeente en vergroten van de regiefunctie. In onze ogen is de Grondexploitatiewet – en dan vooral het onderdeel exploitatieplan – een instrument om met name het kostenverhaal te vereenvoudigen en de onderhandelingen in de initiatief- en definitiefase te vergemakkelijken. Opdat de bouwproductie op peil blijft. Maar het blijft een passief instrument; de grond is immers nog steeds in handen van de particuliere projectontwikkelaar.

Actieve grondpolitiek: risico's en kansen

Afgezien van politieke overwegingen zou de keuze voor de soort van grondpolitiek een pragmatische keuze moeten zijn. Een gedegen risicoanalyse is daarbij onontbeerlijk. Daarbij moet naast de beleidsmatige aspecten van het grondexploitatieproces ook aandacht zijn voor de beheersaspecten. *Tabel 4* geeft enkele veel voorkomende risico's en kansen voor het proces weer. Grondexploitatie vraagt een zakelijke instelling met ondernemerszin. Met alleen het benoemen van risico's ziet de wereld er vaak heel somber uit. Benoem ook de kansen, maak risico's beheersbaar en maak een reële, onderbouwde afweging. Per locatie zal de afweging worden gemaakt of actieve

Tabel 3 Instrumenten grondbeleid voor decentrale overheden

<i>Nieuw instrument</i>	<i>Betekenis op locatieniveau</i>	<i>Betekenis op regionaal niveau</i>
Projectbesluit en bestemmingsplanbevoegdheid	De nieuwe WRO introduceert het gemeentelijk projectbesluit t.b.v. concrete projecten	De nieuwe WRO introduceert het projectbesluit en de bestemmingsplanbevoegdheid voor provincies t.b.v. regionale projecten
Voorkeursrecht	Sinds 1 februari 2004 kunnen alle gemeenten voor alle niet-agrarische functies het voorkeursrecht vestigen. De komende integrale herziening van de Wvg moet de toepassing vereenvoudigen	Introductie van het voorkeursrecht voor provincies, gekoppeld aan bestemmingsplanbevoegdheid en projectenprocedure
Onteigening	Introductie van onteigeningsbevoegdheid gekoppeld aan het gemeentelijk projectbesluit	Introductie van de onteigeningsbevoegdheid voor provincies, gekoppeld aan bestemmingsplanbevoegdheid en projectenprocedure
Grondexploitatiewet	De Grondexploitatiewet biedt een regeling voor kostenverhaal en verevening bij particuliere locatieontwikkeling en de mogelijkheid om enkele locatie-eisen te stellen	n.v.t.
Kostenverhaal en verevening op regionaal niveau	n.v.t.	Introductie van deze mogelijkheid moet bijdragen aan slagvaardigere ontwikkeling van regionale projecten en plannen
Planschadevergoedingsovereenkomsten	Het wordt weer mogelijk dat gemeenten en projectontwikkelaars overeenkomsten afsluiten over de vergoeding van plankosten	Mogelijkheid planschadevergoedingsovereenkomsten gekoppeld aan bestemmingsplanbevoegdheid en projectenprocedure

grondexploitatie wenselijk is.

Planoverstijgend kan men op het niveau van de gemeente als geheel prioriteiten stellen op basis van een structuurvisie of structuurplan. Locaties die van substantieel belang zijn voor de realisatie van het ruimtelijk beleid komen wellicht eerder in aanmerking voor actieve grondpolitiek, omdat de gemeente bereid is vanwege dat belang meer risico's te nemen. Kleinere inbreidingslocaties zijn misschien van minder belang en krijgen daarom een andere prioriteit.

Het risico van exploitatietekorten als gevolg van (exorbitant) hoge verwervingskosten dwong verschillende gemeenten in een meer passieve rol. Terrecht, als dat gebeurt op basis van een onderbouwde risicoafweging en realistische exploitatieberekening. Marktpartijen blijken vaak bereid meer risico's

te nemen en zich hogere verwervingskosten te kunnen veroorloven. Zij dekken hogere verwervingskosten af met een bouwprogramma waarin het hogere segment een relatief groter aandeel heeft dan de gemeente zich aanvankelijk had voorgenomen. En is er dan bezwaar tegen duurder bouwen?

Doorstroming

Vanuit het volkshuisvestingsbeleid zet minister Dekker de deur wijd open. Om iedereen in een passende woning te krijgen is 'doorstroming' het sleutelwoord. 'Bouw duurdere woningen! Dat brengt een verhuisbeweging op gang waardoor de goedkopere woningen vanzelf beschikbaar komen voor doelgroepen', aldus de minister. Er zijn op dit moment te weinig woningen in het duurdere, kwalitatief hogere segment beschikbaar om die 'volksverhuizing' op gang te brengen. Het ver-

Tabel 4 Het proces

<i>(Deel-) Proces</i>	<i>Risico's/bedreigingen</i>	<i>Risico's/bedreigingen</i>
Planontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende kosten van onderzoek (flora en fauna, archeologie, water) • Toenemende kosten van planschade 	<ul style="list-style-type: none"> • Wetgeving kostenverhaal en beperking planschadekosten • Verbetering project- en procesmanagement • Stimulering marktwerking door simultane planontwikkeling
Verwerving	<ul style="list-style-type: none"> • Concurrerende marktpartijen werken prijsopdrijvend • Rentekosten van grondvoorraad 	<ul style="list-style-type: none"> • Verruimde mogelijkheden Wet voorkeursrecht • Maatwerk bij bedrijfsverplaatsing of beëindiging • Onteigening als drukmiddel • Lage rentestand beperkt kosten van voorraadvorming
Realisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten van archeologie • Kosten van bodemsanering 	<ul style="list-style-type: none"> • Regie over aansluiting op bestaande infrastructuur • Aanbestedingsvoordeel door marktsituatie in grond-, weg- en waterbouw
Uitgifte	<ul style="list-style-type: none"> • Stijgende kostprijs door hogere verwervingskosten en planschade 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoger opbrengstpotentieel door residuele grondwaardeberekening • Doorstromingsbeleid vraagt om bouwen voor het duurder segment • Meer mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap (uitgifte losse kavels)

dient aanbeveling de woningbouwprogramma's en grondexploitaties vanuit dit licht nog eens opnieuw te bezien.

Particulier opdrachtgeverschap

Actieve grondexploitatie geeft gemeenten meer invloed op het uitgifteprogramma en de toewijzing van kavels aan ontwikkelaars en particulieren. Het rijksbeleid is erop gericht één derde van de uit te geven grond in de vorm van vrije kavels uit te geven aan particulieren; het particulier opdrachtgeverschap. Dat lukt alleen maar als de gemeente over die grond beschikt.

Bouwen voor doelgroepen

Er zijn onvoldoende woningen beschikbaar voor doelgroepen, zoals jongeren en ouderen. Dat vraagt om meer starters- en seniorenwoningen. Niet te groot, niet te duur, liefst een betaalbare huur, of een passende koopsom. Met name woningbouwcorporaties richten zich op dit gat in de markt.

Rol corporaties

Woningbouwcorporaties kampen met het imagoprobleem dat zij het afgelopen decennium de focus legden op projectontwikkeling voor duurdere woningen, ten koste van de sociale volkshuisvestingstaak. Dat, terwijl zij vaak over aanzienlijke reserves beschikken (*is het toeval dat in dezelfde periode de toezichhoudende rol van de gemeente is geminimaliseerd?*). Het aantal financieel zwakkere corporaties is door fusies en overnames sterk gereduceerd.

Corporaties zijn nu met een inhaalslag bezig door *financial engineering*. Door fors te investeren in kwalitatief hoogwaardige maar (nu nog) onrendabele betaalbare huurwoningen wordt de reservepositie flink teruggebracht. Als over 10 of 15 jaar, net voor het grootonderhoud, de woning wordt afgestoten aan de bewoner of een derde verdient men die onrendabele top wel terug. Vanuit dit perspectief is het de vraag of de gemeente de corporatie nog moet faciliteren met

soms sterk gesubsidieerde grondprijzen. Door meer marktconforme prijzen voor sociale woningbouw te hanteren, verbetert de gemeentelijke grondexploitatie aanzienlijk. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor toepassing van actieve grondexploitatie.

Bouwclaimmodel als alternatief voor passieve grondexploitatie

Actieve grondexploitatie is toch mogelijk als ontwikkelaars reeds een grondpositie hebben verworven en het voorkeursrecht niet of te laat werd toegepast. Het bouwclaimmodel biedt dan uitkomst. De gemeente treedt in dat geval in overleg met de ontwikkelaar en koopt de niet-bouwrijpe grond aan, maakt bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe kavels aan de ontwikkelaar. Cruciaal daarbij is de onderhandeling over de inkoopprijs van de grond en de verkoopprijs van de bouwrijpe kavels. Het verschil tussen inkoop- en verkoopprijs moet een verantwoorde grondexploitatie mogelijk maken. Dat vraagt flexibiliteit en beleidsruimte bij de inkoop- en verkoopprijzen, hetgeen wordt geregeld in de gemeentelijke nota grondbeleid. Vaste prijzen werken star en vertragend.

Daarom wordt de residuele grondwaardeberekening steeds vaker toegepast. Vanuit de marktwaarde van de woning wordt – na aftrek van de bouwkosten, het rendement voor de ontwikkelaar en kosten van planschade – de ruimte voor grondkosten bepaald. Door toepassing van de residuele grondwaardeberekening wordt het gemeentelijke speelveld voor toepassing van actieve grondpolitiek aanmerkelijk vergroot. De wederzijdse afhankelijkheid tussen ontwikkelaar (grondbezitter) en gemeente (primaat bestuurlijk instrumentarium) geeft gemeenten in onderhandelingen een sterkere positie dan wel eens wordt verondersteld. Voorwaarde is wel dat er veelal ander gereedschap wordt gebruikt dan men voorheen gewend was.

Is de gemeente er klaar voor?

De verschillende (beleidsmatige) aspecten van het grondexploitatieproces bieden dus volop kansen. Er moet echter ook worden gekeken naar de beheersaspecten. Er ligt een periode achter ons waarin er buiten het stedelijk gebied maar mondjesmaat werd ge-

Tabel 5 Beheersaspecten

<i>Beheersaspecten</i>	<i>Risico's/bedreigingen</i>	<i>Kansen</i>
Tijd	<ul style="list-style-type: none"> • Vertraging van planontwikkeling en realisatie door bestuurlijke processen en juridische procedures¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer sturing op fasering van de uitgifte na beëindiging contingeringsbeleid
Geld	<ul style="list-style-type: none"> • Nadelige resultaten van verliesgevend exploitaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Betrekkelijk eenvoudig kostenverhaal via gronduitgifte • Winstneming
Kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Onderbouwing/kwaliteit van exploitatieberekeningen • Tijdsdruk en geldgebrek 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer sturingsmogelijkheden op inrichting openbaar gebied
Informatie	<ul style="list-style-type: none"> • Niet-transparante bedrijfsvoering • Projectadministratie niet adequaat ingericht 	<ul style="list-style-type: none"> • Moderne (financiële) pakketten bieden mogelijkheid voor adequate projectadministratie
Capaciteit	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende kennis en kunde aanwezig • Betrekkelijk hoge kosten in huur specialistische kennis 	<ul style="list-style-type: none"> • Externe capaciteit is rendabel te maken
Organisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Organisatie onvoldoende ingericht voor productietraak • Onduidelijke taakverdeling tussen functionarissen/afdelingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering van project- en procesmanagement

* Dit is niet een exclusief risico voor actieve grondpolitiek. Ook voor faciliterende of passieve grondpolitiek bestaat de kans op vertraging door bestuurlijke en juridische processen.

bouwd. De huidige ambitie en mogelijkheden gaan uit van een substantiële woningproductie. Is de organisatie bijvoorbeeld klaar voor actieve grondexploitatie? Tabel 5 belicht verschillende beheersaspecten die ook in de afweging moeten worden betrokken.

De praktijk leert dat met name de beheersorganisatie rondom de grondexploitatie nog volop ontwikkelingsmogelijkheden kent. Het effectief inzetten van instrumenten voor grondbeleid is sterk afhankelijk van de toerusting en inrichting van de (project)organisatie. Naast de juiste hulpmiddelen is een efficiënt werkende organisatie noodzakelijk om de aansluiting met het bestuur en de markt te behouden. Projectmatig werken is daarbij een must, omdat dat een bijdrage kan leveren aan planmatig werken met een resultaatgerichte houding in een cultuur waarbij een afspraak ook een afspraak is.

Samenvattend noemen we volgende succesfactoren voor toepassing van actieve grondpolitiek:

- Heldere bestuurlijke uitgangspun-

ten ten aanzien van grondbeleid en volkshuisvestingsbeleid.

- Flexibiliteit en beleidsruimte bij inkoop- en verkoopprijzen, onder meer door toepassing van de residuele grondwaardemethode.
- Inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de woningmarkt.
- Een adequate (project)organisatie die is ingericht op risicobeheersing en die kansen weet te verzilveren.

Conclusies

De *Nota Ruimte* is gepubliceerd en biedt ruimte voor ontwikkeling. Om de beleidsdoelen te kunnen bereiken, brengt de minister haar nieuwe sturingsfilosofie, de aanstaande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de modernisering van het grondbeleidsinstrumentarium met elkaar in verband. Nieuwe instrumenten moeten de gemeente meer armslag geven. Het brengt ons tot de volgende voorlopige conclusies.

- 1 De huidige instrumenten kennen

hun beperkingen, maar bieden wel mogelijkheden om actieve grondpolitiek te voeren.

2 Nieuwe instrumenten, waaronder de nieuwe Grondexploitatiewet, voor gemeentelijk grondbeleid zijn welkom en bevorderen de mogelijkheid om actieve grondpolitiek te voeren.

3 De toepassing van actieve grondpolitiek hangt sterk samen met de afweging van kansen en risico's ten aanzien van het grondexploitatieproces en de beheersaspecten.

4 Adequate toepassing biedt mogelijkheden voor financiële meevallers in de projectportfolio – waarom zou je als gemeente niet 'winst' kunnen maken als je daarmee je ruimtelijke beleidsdoelen kunt verwezenlijken?

5 Het instrumentarium biedt kansen, de belangrijkste risico's lijken te liggen op het gebied van de beheersorganisatie.

Meer lezen?

- *Het Financieele Dagblad*, 'Ontwikkelaars in het geweer om bouwrecht', 12 februari 2005.
- Ministerie van VROM, *Nota Grondbeleid*, kamerstukken 2000-2001, 27 581, nrs. 1 en 2.
- Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, *Nota Ruimte – ruimte voor ontwikkeling*, 2004.
- Minister van VROM, *4e voortgangsbrief grondbeleid*, kamerstukken 2004-2005, 27 581, nr. 20, 25 november 2004.
- Minister van VROM, *brief van de minister in antwoord op kamervragen over instrumentarium voor de provincies en over verhandelbare ontwikkelingsrechten*, kamerstukken 2004-2005, 29 435, nr. 103, 24 januari 2005.
- Nirov/Habiforum/Rathenau Instituut, brochure *Ontwikkelingsplanologie als sociaal-culturele opgave*, 2004.
- *Rotterdams Dagblad*, 'De juiste woning op de juiste plek', opinieartikel door D. Bokx, NVB (vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers), 24 februari 2005.
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeeringsbeleid, *Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek, rapport aan de regering*, nummer 53, Sdu Uitgevers, Den Haag, 1998.