

Meer regeltjes over grond niet nodig

Gemeenten kunnen nu al optreden

In de rubriek Platform/Aan de lijn van Aedes-Magazine 6 stonden vijf terecht te reacties op de stelling van Adri Duivesteijn over de scheiding van het ontwikkelingsrecht en het grondeigendom. Om het probleem van de monopoliepositie aan te pakken pleit Duivesteijn voor wettelijke maatregelen. Het is echter maar de vraag of meer regeltjes de oplossing zijn. Eerder schreven George de Kam en Barry Needham in de Volkskrant al dat bouwgrond vooral in handen is van commerciële projectontwikkelaars en dat daardoor de woningbouwproductie van corporaties achter blijft ten opzichte van wat gewenst is.

Wellicht is een overheid die nadenkt en gebruik maakt van de haar ten dienste staande middelen ook een oplossing. Zo kan de landelijke overheid het achterwege laten om corporaties te verbieden ook grond te verwerven en zou de plaatselijke overheid zelfs kunnen samenwerken met corporaties bij de voorbereiding van nieuwbouwlocaties.

Dat dit niet zo'n gekke gedachte is bewijst een inmiddels vijftintig jaar oud onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB). Ik heb dat

onderzoek (*Taak en plaats van de projectontwikkelaar in het bouwproces*; april 1980) indertijd bij het EIB uitgevoerd. Een bijzonder (niet gepubliceerd) detail is dat het vooral de rode wethouders waren die de projectontwikkelaars – met succes – duidelijk maakten dat grondaankopen (en vooral de bijbehorende claims) niet werden getolereerd.

Dit onderzoek is weliswaar van lang geleden, maar u weet, de geschiedenis dreigt zich steeds te herhalen. In ieder geval waren de wettelijke mogelijkheden toen zeker niet ruimer dan nu en ook toen stonden de projectontwikkelaars in een kwaad daglicht, mede vanwege hun grondposities. In het kader van het onderzoek is indertijd ook met de gemeenten gesproken en het bleek dat gemeenten die niet over zich lieten lopen – grondaankopen en de bijbehorende claims niet accepteerden – geen noemenswaardige last hadden van projectontwikkelaars.

Een citaat uit een artikel dat toen door het EIB over het onderzoek is gepubliceerd:

'Opmerkelijk is, dat uit het gedrag van de gemeenten met 40.000 tot 80.000 inwoners valt af te leiden dat deze zich met succes kunnen beschermen tegen ongewenste grondaankopen door het voeren van een zo consequent mogelijk beleid. Dat wil zeggen: niet de grondaankoop van ontwikkelaar A afkeuren en medewerking weigeren en vervolgens wél gaan samenwerken met ontwikkelaar B, die na A de grond zonder overleg heeft gekocht. Gemeenten met een consequent beleid, die zich zo lang mogelijk blijven verzetten tegen ondernemingen die tegen de wil van de gemeente grond kopen, worden relatief gezien het minst lastig gevallen met zulke ongewenste grondaankopen. Uit de enquête blijkt, dat ook de ontwikkelaars voor een dergelijk ge-

meentelijk beleid zijn. De angst namelijk dat de concurrent door een agressievere grondpolitiek productiemogelijkheden verkrijgt, die zij zelf door een minder agressief optreden laten lopen, zal ertoe leiden dat zij eerder tot grondaankopen zullen overgaan. 'Dat onderstreept de noodzaak van een consequent gemeentebeleid met betrekking tot de grond'. ◀

Gemeenten die niet over zich lieten lopen, hadden geen noemenswaardige last van projectontwikkelaars.

Aldert Dreimüller is adviseur en directeur van roAg in Deventer.