

Grondbeleid en behoud van het goedkope marktsegment (kennissessie 7)

Willem Korthals Altes, hoogleraar grondbeleid TU Delft

Deze kennissessie vond plaats in beide rondes. Steeds was er daarbij een goede opkomst en een levendige discussie. De sessie begon met een inventarisatie van de voorkennis van de deelnemers en daaruit blijkt dat een kleine minderheid van de deelnemers zich dagelijks bezighoudt met de problematiek van grondbeleid voor betaalbare woningbouw. Het overgrote deel van de deelnemers gaf aan ofwel zeer weinig voorkennis te hebben, ofwel kende de basisbeginselen van het grondbeleid zonder er dagelijks mee aan de slag te zijn.

De sessie vervolgde daarom met een korte definitie van wat grondbeleid is en de relevantie die dit heeft voor het realiseren van goedkope woningen. Besproken werd dat grondbeleid in belangrijke mate gaat over de verbindingen tussen beleid en grondmarkt. Hierbij is grondbeleid in belangrijke mate gericht op het realiseren van deze beleidsdoelstellingen en is grondbeleid meer een middel dan een doel. Beleidsdoelstellingen wat betreft het realiseren van voldoende woningen werden besproken waarbij ook ervaringen in de zaal werden meegenomen van projecten waarin het bereiken van deze doelstellingen lastig is. In gesprek met deelnemers vanuit corporaties kwam ook naar voren dat de rol van de gemeente cruciaal is bij het realiseren van sociale huurwoningen, omdat projectontwikkelaars vaak te hoge grondprijzen vragen voor deelname aan het project en gemeenten soms toestaan dat de ontwikkelaar dan maar zelf woningen ontwikkeld die weliswaar onder de liberalisatiegrens zitten, maar waarbij dat wordt bereikt door een miniaturisering van het woningoppervlak. Dit zijn geen woningen die geschikt zijn voor gezinnen in de doelgroep. Ook werd de problematiek besproken van het behoud van ontwikkelde woningen voor de doelgroep waarvoor ze ontwikkeld waren.

De basisbeginselen van de grondeconomie – het gegeven dat prijzen worden bepaald door vraag en aanbod in de bestaande woningvoorraad en de residuele waardebenadering – werden geïntroduceerd. De consequentie hiervan, dat partijen afzettempo laten bepalen door deze prijs, en dat gegeven deze prijs het niet mogelijk is om door veel extra aanbod prijzen te laten zakken werden besproken (met verwijzing naar de recente Review of Build Out van de commissie Letwin in het VK). Marktsegmentering, het bouwen van woningen voor specifieke doelgroepen zoals, sociale woningbouw, middeldure huur, CPO, zelfbouwkwavels, studentenwoningen, ouderenwoningen, tiny houses, werd besproken als oplossing, maar ook de problematiek hiervan kwam aan de orde. De extra capaciteit die dit vraagt om dit goed te definiëren om te voorkomen dat niet de gewenste kwaliteit beschikbaar komt.

In het vervolg van de discussie werden grondbeleidsinstrumentarium bediscussieerd. Vastgesteld werd dat meer mogelijk is dan veelal wordt gehanteerd. Cruciaal is hierbij de rol van de gemeente. Als deze prioriteit geeft aan het realiseren van voldoende goedkope woningen en bereid is hiervoor het instrumentarium en ambtelijke capaciteit in te zetten kan er veel meer worden gerealiseerd dan in de huidige situatie. Mogelijk dat vanuit de in 2018 gevormde nieuwe coalitieakkoorden woningbouw weer meer prioriteit gaat krijgen. Deze eventuele hogere prioriteit blijkt nog niet uit investeringen van gemeenten in grondexploitaties voor woningbouw.