



# Gemeentelijk grondbeleid voor wonen en zorg; *Kansen en belemmeringen*

Masterclass 8



Thuis in de wijk



Gemeentelijk grondbeleid voor wonen en zorg  
*Kansen en belemmeringen*

GUIDO MERTENS ADVIES

Stad & Ontwikkeling



## Guido Mertens

- Docent
- Vanaf 2019 Zelfstandig adviseur GMA / Stad en Ontwikkeling
- Lid RvC Woningstichting Maasvallei & RvT Stichting Kindante
- Daarvoor: 2 jaar Senior Manager Baker Tilly Public Advisory
- Daarvoor: 9 jaar gemeente Eindhoven & 8 jaar gemeente Maastricht

Grondbeleid

Grondzaken  
management

Woningbouw-  
versnelling

Gemeentefinanciën bij  
gebiedsontwikkeling





# Inleiding

# Gevecht om bouwgrond

fd. Mijn nieuws Net binnen Beurs v Krant Podcasts

## Hoogleraar: crisis op woningmarkt begint bij grond

Erik van Rein Nelleke Trappenburg 20 apr 13:00

Hoogleraar gebiedsontwikkeling Erwin van der Krabben zit midden in een onderzoek naar de Nederlandse grondmarkt. Maar nu al is hem duidelijk: projectontwikkelaars zijn te machtig en het wordt tijd voor een belasting op bouwgrond.



Cobouw

AANBESTEDEN

BOUWKWALITEIT

DUURZAAMH

Eerste publicatie op 27 aug 2020 | Laatst gewijzigd op 15 apr 2021

## Gevecht om schaarse bouwgrond zet betaalbare woningbouw klem

Bouwers en ontwikkelaars vechten elkaar de tent uit voor bouwgrond. Door schaarste stijgen de grondprijzen hard, waardoor betaalbaar bouwen bijna onmogelijk is. “Er worden hoofdprijzen betaald voor locaties, waarvan niet eens zeker is of er woningbouw komt.”



# Gemeenten lukt het niet locaties aan te wijzen



## Claire van Staaij (ABN Amro): 'Tekort aan seniorenwoningen ook een probleem voor de zorgsector'

Meer regie bij gemeenten is cruciaal om de woningnood onder senioren aan te pakken

<https://www.actiz.nl/claire-van-staij-abn-amro-tekort-aan-seniorenwoningen-ook-een-probleem-voor-de-zorgsector>

ABN-AMRO

Tekort woningen voor ouderen  
ook probleem voor de zorg



# 3

Waarom lukt het gemeentes dan niet om locaties aan te wijzen?

urgentie

woonzorgvisie

niet

locaties

bij voorzieningen

duurder

gemeentes niet in staat grondbeleid af te stemmen  
op benodigde locaties & zelf geen grondbezit





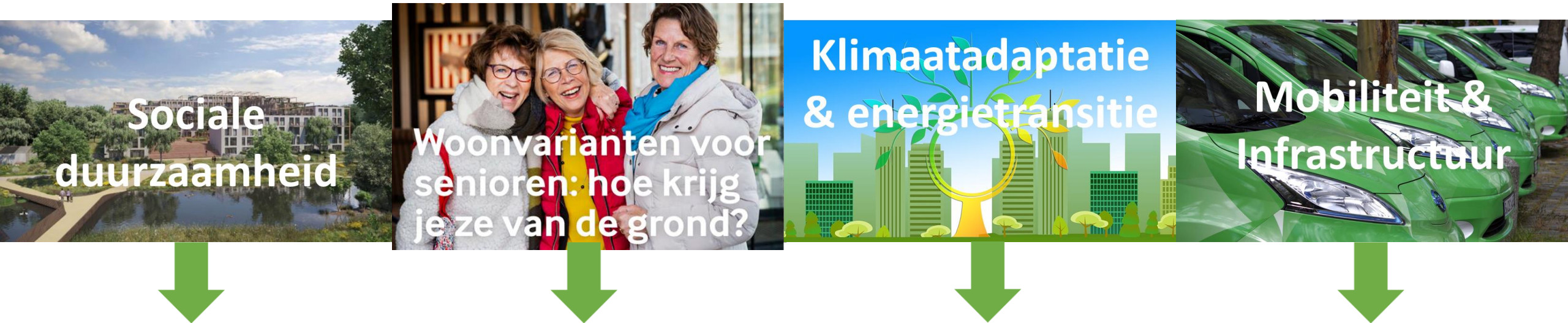
# Grondbeleid inzetten



De basis is goed:

**VNG** Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

En de maatschappelijke behoeften aanzienlijk:



Er is een locatie nodig om te ontwikkelen

**Grondbeleid**

# Grondbeleid – Wat we nu doen



## Gemeente:

- Koopt grond
- Maakt grond technisch en juridisch bouwrijp
- Geeft grond uit

## Derden:

- Kopen locatie o.b.v. beoogd programma
- Gaan ontwikkelen/bouwen



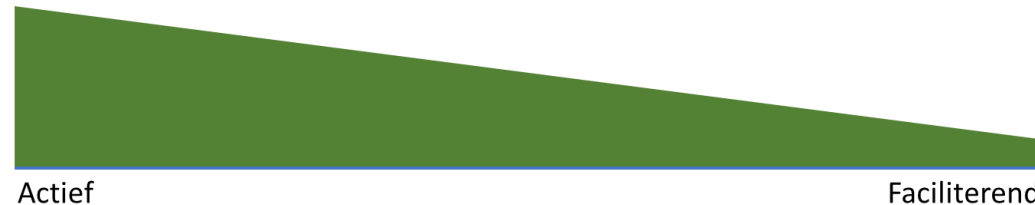
## Derden:

- Kopen grond
- Maken grond technisch bouwrijp
- Gaan ontwikkelen/bouwen

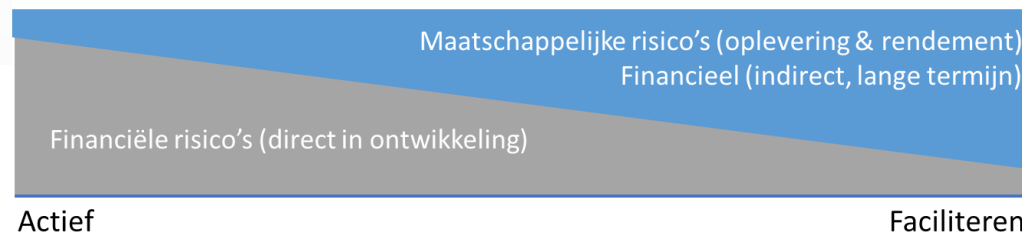
## Gemeente:

- Stuert via publiekrechtelijke middelen
- Planologische medewerking

Sturingsmogelijkheden – invloed op resultaat

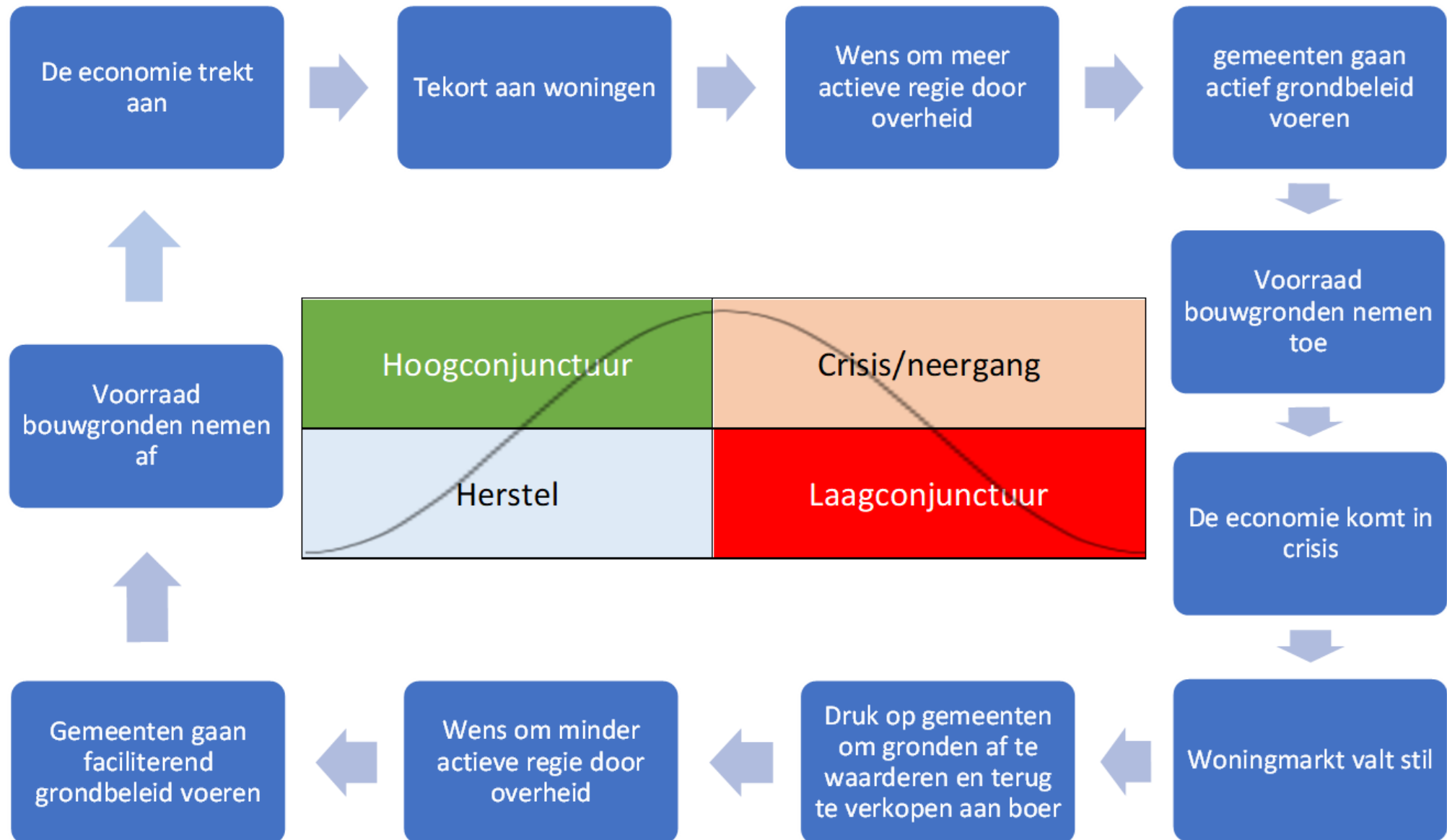


Risico's





# Grondbeleid – Wat we nu doen – Reactief conjunctuur



# Grondbeleid – Wat we nu doen - Financieel



- We zijn gefocust op de financiële haalbaarheid (=terugverdienen) en niet op wat de gebiedsontwikkeling maatschappelijk oplevert.
- De financiële haalbaarheid wordt vaak gebaseerd op grondexploitatiesaldo (en daarmee op beperkt deel financiële consequenties).



# **Verbeteren regie door Verbeteren inzet grondbeleid**



# Regie? Ja! maar door wie?



**Hugo de Jonge, minister van  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:**

"Het hernemen van regie betekent het herwinnen van de publieke ruimte op het vrije spel der krachten. Dat hernemen doen we om een eerlijker uitkomst mogelijk te maken van alle verdeelvraagstukken in het domein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.



**Coen van Rooyen, algemeen directeur bij  
WoningBouwersNL:**

"Laten we voorop stellen: de schaarste waar we nu mee te maken hebben is niet het gevolg van een gebrek aan regie. Eerder het tegenovergestelde. Het komt rechtstreeks en volledig door een teveel aan verkeerde regie, door diverse lagen van de overheid en een (daardoor ontstaan) tekort aan marktwerking."

# Grondbeleid? Ja maar welke rol?



gebiedsontwikkeling.nu  
platform voor kennis, nieuws en opinie

een initiatief van



Rijksdienst voor Openbare Luchtvaart  
Nederland

[Home](#) [Nieuws](#) [Onderzoek](#) [Opinie](#) [Dossiers](#) [Projecten](#) [Agenda](#) [Info](#)

## Hoe gemeenten ook met faciliterend grondbeleid tempo kunnen maken



✍ Friso de Zeeuw 📅 11 mei 2022 ⌚ 12 minuten

Handreiking

## Vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



vl • nieuws

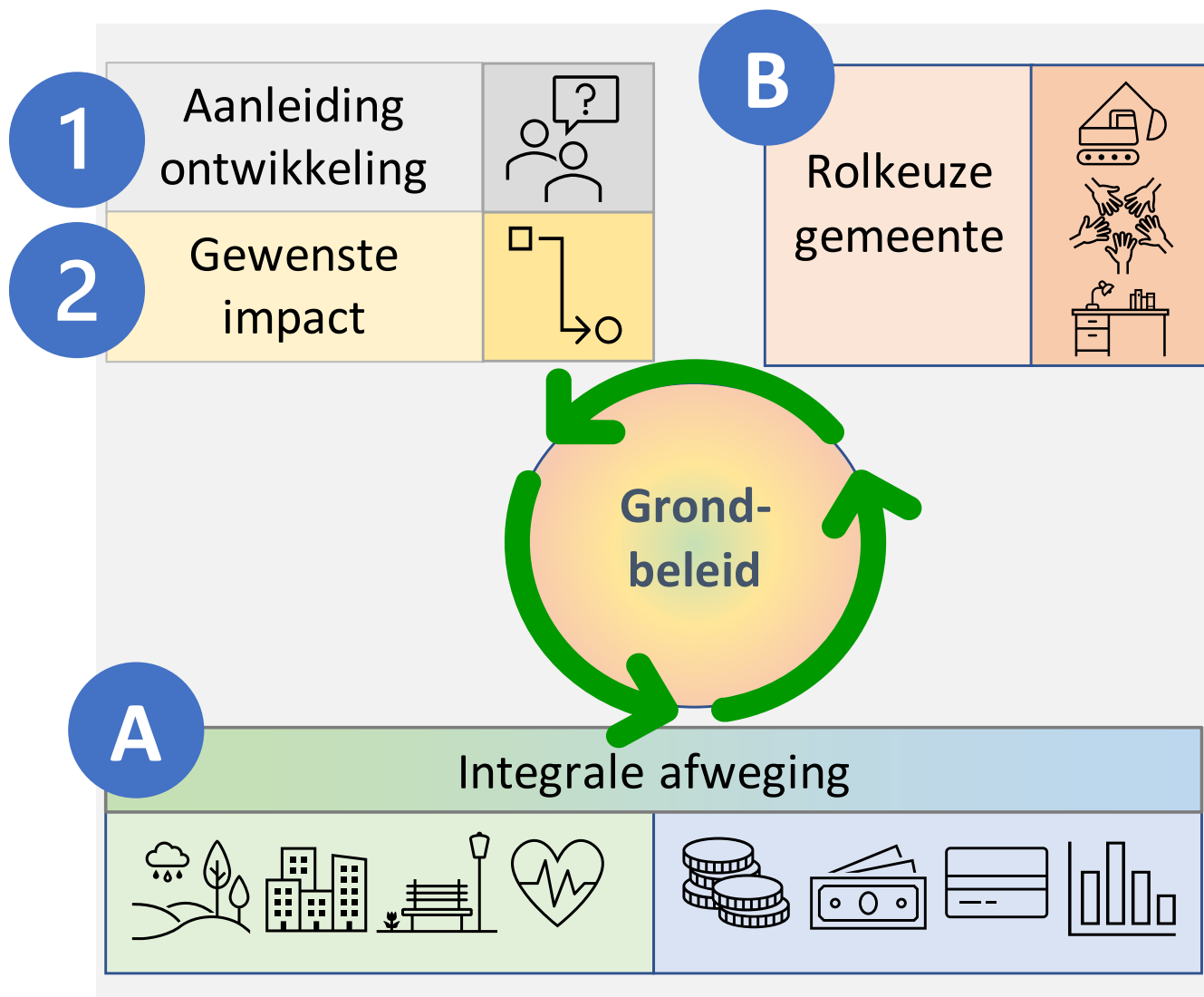
[AGENDA](#) [BOEKEN](#) [PUBLICATIES](#) [ADVERTEREN & PARTNERSHIPS](#)

## Behoefte aan actiever grondbeleid bij gemeenten



Er is een verband tussen woningbouwproductie en de hoeveelheid grond die gemeenten aankopen. Het verband is niet enorm sterk, concludeert Deloitte op basis van onderzoek, maar er is in ieder geval bij de betrokkenen een sterke behoefte aan meer actief grondbeleid.

# Kernpunten grondbeleid



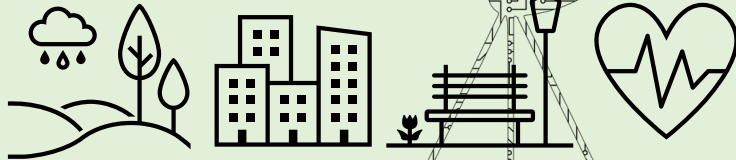




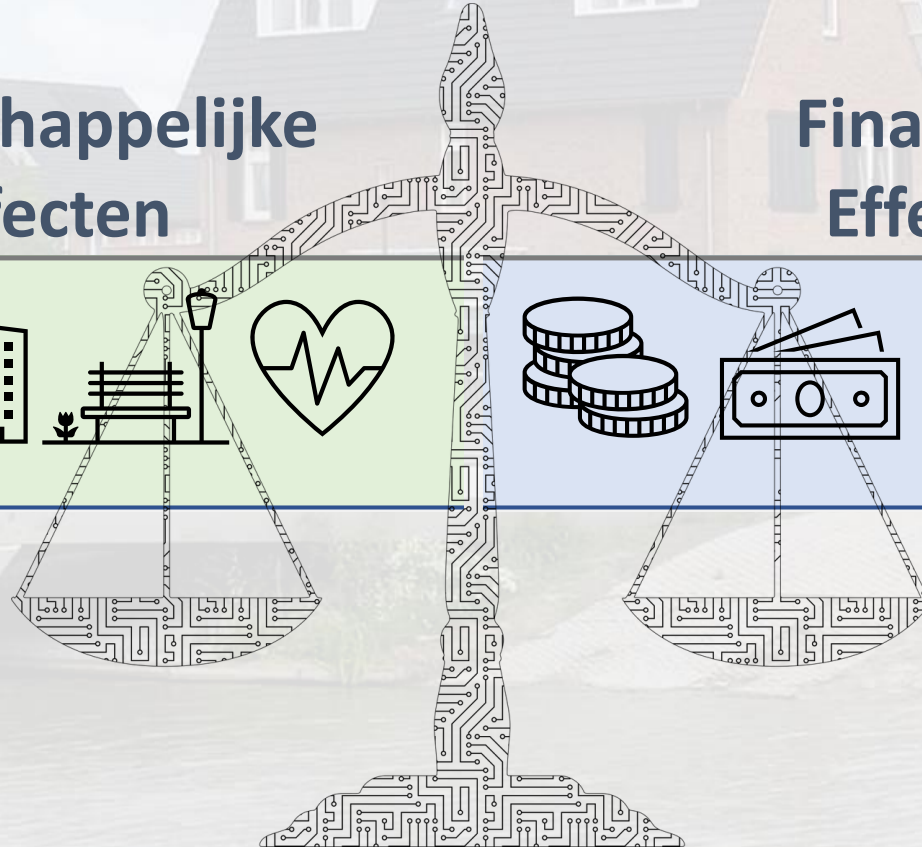
A

## Investeringsbeslissing / Impactanalyse

**Maatschappelijke  
Effecten**



**Financiële  
Effecten**



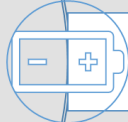
# Grondbeleid met afwegingskader voorkeursrol



B



Urgentie



Integrale beoordeling



Positie



Situationeel  
bepalen van de  
gemeentelijke rol

Actieve regie

Reactieve regie

Actieve  
grondproductie

Samenwerking  
grondproductie

Faciliterend  
grondproductie

# Wat vraagt dit van gemeenten die welwillend zijn?



- Gemeenten moeten hun (maatschappelijke) rol oppakken: Regie voeren op meest gewenste ontwikkelingen:
- Grondbeleid pro-actief inzetten bij toekomst-/beleidsvisies; daar al kijken wat nodig is aan ontwikkelingen en strategisch handelen om ambities te kunnen realiseren (dus niet alleen reactief handelen op initiatieven van derden).
- Maatwerk welke rol gemeente beste past. Alle opties open houden. Ook letten op totaal beschikbare capaciteit.
- Gebiedsontwikkeling inzetten als middel brede welvaart te verhogen door goed inzichtelijk te maken welke aanleiding/behoefte er is.
- We moeten af van de beperkte en verkokerde financiële blik in gebiedsontwikkeling en politiek. Gebiedsontwikkeling opnemen in investeringsagenda gemeente.
- Ambtelijke capaciteit, middelen en kennis op niveau dat past bij uitdagingen.
- Eigen zaken op orde: duidelijke integrale afweging, vergunningverlening, sturen op oplossen knelpunten lopende trajecten, duidelijkheid, goede bedrijfsvoering.
- Ook regie bij faciliterende rol: zakelijkheid, voortgang bewaken, ingrijpen bij stagnering.





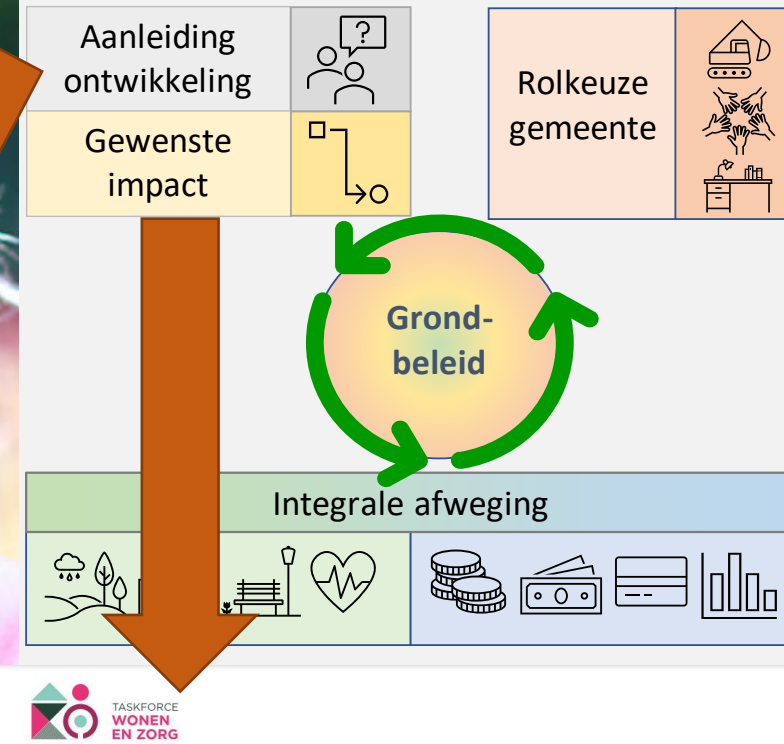
**Hoe ziet verbeterde regie en inzet  
grondbeleid uit bij ontwikkelingen  
voor wonen en zorg?**

# Samenvattend: grondbeleid voor wonen en zorg

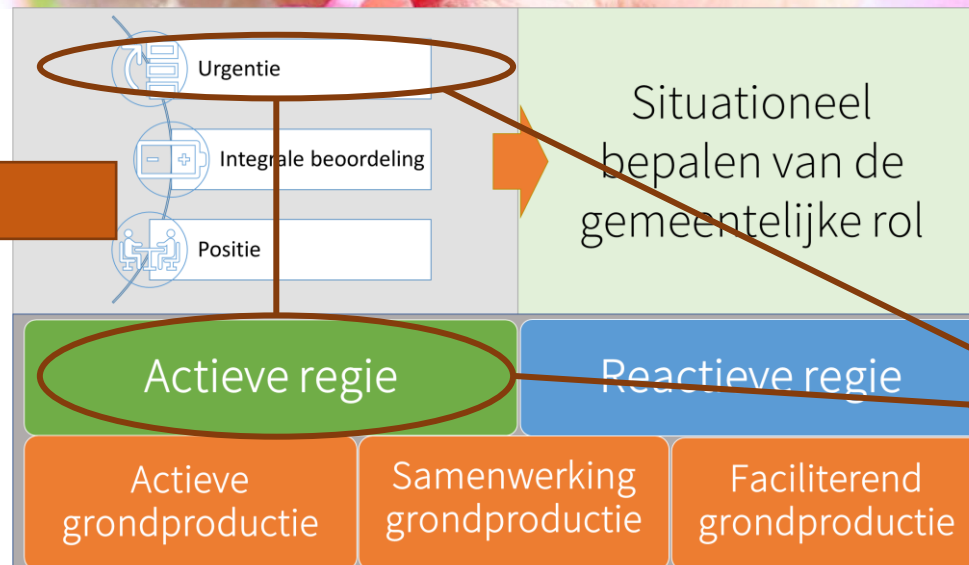


De woonzorgopgave van  
ouderen van vandaag en  
morgen; delen en vooral doen!

Thuis in de wijk



- Locaties aanwijzen bij voorzieningen
- Zorgen voor haalbare integrale beoordeling (voorkom stapelen ambities)
- Regie voeren op ontwikkeling: door derden, samen, of door gemeente



HANDREIKING VOOR EEN  
**TOEKOMST-  
BESTENDIGE  
WOONZORGVISIE**

Oktober 2021





**Nog vragen overgebleven?**



# **Korte pauze op het Kennisplein Wisselmoment**