

DE CORPORATIE EN HET GEMEENTELIJK GRONDBELEID

LONGREAD

FEBRUARI 2021

vereniging van
woningcorporaties



**DE CORPORATIE EN
HET GEMEENTELIJK
GRONDBELEID**
LONGREAD

INHOUD

INLEIDING	4
1 HOE ZIET GEMEENTELIJK GRONDBELEID ERUIT?	5
2 HOE KOMEN CORPORATIES AAN LOCATIES? EN WAT IS DAARBIJ DE ROL VAN DE GEMEENTE?	6
3 DE GRONDPRIJS EN ANDERE KOSTEN	8
4 TIPS VOOR CORPORATIES UIT DE PRAKTIJK	10

INLEIDING

Corporaties willen bouwen. Er ligt een forse nieuwbouwoopgave. Bij het realiseren van nieuwbouw heeft een corporatie altijd de gemeente nodig. Of de gemeente nu actief meespeelt op de grondmarkt als grondeigenaar, of dat de grond of bouwlocatie in handen is van marktpartijen of de corporatie zelf. Uiteindelijk is het altijd de gemeente die bepaalt hoe zij zelf en de andere spelers omgaan met de grond waarop nieuwbouw vrijstaat en die daarmee van bestemming verandert.

Wie grond zegt, zegt gemeente. Linksom of rechtsom heeft een corporatie die wil bouwen altijd met het gemeentelijk grondbeleid te maken.

Gemeentelijk grondbeleid gaat over meer dan alleen de bouw van nieuwe woningen. Er is ook grond nodig voor natuur, duurzame energievoorziening, de lokale economie en infrastructuur. Wij beperken ons in dit artikel tot grondbeleid in relatie tot sociale woningbouw. De bouw van die sociale huurwoningen is natuurlijk wel vaak onderdeel van grotere gebiedsontwikkelingen met gecombineerde nieuwbouwoopgaven met ook middenhuur en koopwoningen.

Gemeentelijk grondbeleid is veelomvattend en komt binnen de gemeente op verschillende niveaus tot stand. Gesprekken over dat grondbeleid vinden op strategisch niveau meestal plaats tussen de wethouders en corporatiebestuurders. Het zijn doorgaans de gemeenteambtenaren en corporatiemedewerkers van vastgoedontwikkeling die zich buigen over de uitvoering en het daarbij horende gemeentelijke publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumentarium. Bij middelgrote en kleinere corporaties is de bestuurder vaak ook op dit operationele niveau betrokken.

Wat betekent het gemeentelijk grondbeleid in de praktijk voor corporaties? Hoe komen ze aan nieuwbouwlocaties? Wat zijn daarbij knelpunten? Welke mogelijkheden hebben corporaties om het gemeentelijk grondbeleid te beïnvloeden? Welke lessen kunnen we uit deze ervaringen trekken? Daarover spraken wij met corporatiebestuurders, corporatiemedewerkers en enkele andere deskundigen (zie colofon).

Het gemeentelijk grondbeleid in Nederland blijkt erg divers. De ambities en doelen van gemeenten en corporaties zijn echter meestal niet zo verschillend: het terugdringen van de forse woningschaarste staat daarin centraal. Liefst met goede sociale woningbouw in gedifferentieerde wijken.

In dit artikel geven we een korte schets van het gemeentelijk grondbeleid aan de hand van ervaringen van corporaties. Het is geen handleiding en uiteraard niet alomvattend. In de literatuurlijst staan suggesties voor verdere verdieping.

We eindigen dit artikel met tips die corporaties verder kunnen helpen in hun samenwerking met de gemeenten.

1 HOE ZIET GEMEENTELIJK GRONDBELEID ERUIT?

Gemeenten hebben veel vrijheid bij het vormgeven van hun grondbeleid. 'Zoveel gemeenten, zoveel smaken', zegt een bestuurder van een corporatie met een werkgebied verspreid over meerdere gemeenten. In theorie is het gemeentelijk grondbeleid te onderscheiden in twee uitersten: actief en faciliterend. Kort gezegd koopt de gemeente in het eerste geval de grond (of heeft deze al in eigendom) en voert ze zelf de regie over de ontwikkeling en grondexploitatie voordat ze de grond aan derden verkoopt. Zuiver actief grondbeleid biedt de gemeente veel sturingsmogelijkheden. Bij faciliterend grondbeleid is de grond al in handen van bijvoorbeeld commerciële partijen of woningcorporaties. Maar ook zonder eigen grondposities kan de gemeente regie voeren. Door eisen te stellen in het bestemmingsplan en daarmee een commerciële ontwikkelaar bijvoorbeeld te verplichten een deel sociale huur te bouwen.

WEERBARSTIGE PRAKTIJK

In de huidige praktijk beweegt het grondbeleid van gemeenten zich tussen beide varianten en kan het zelfs in één gemeente per project verschillen. De meeste gemeenten stellen zich niet per definitie actief of faciliterend op. Ze kijken per ontwikkeling welke strategie het meest effectief is.

Dat heeft deels te maken met de recente geschiedenis van het gemeentelijk grondbeleid. Voor het hoogtepunt van de financiële crisis in 2008 hanteerden de meeste Nederlandse gemeenten een actief grondbeleid. Daarna lijkt faciliterend grondbeleid de regel te zijn geworden. In ieder geval in de gemeentelijke nota's grondbeleid. De uitvoering blijkt weerbarstiger. In de praktijk is in de verhouding tussen het aantal actieve en faciliterende grondexploitaties van gemeenten niet zoveel veranderd. Gemeenten voerden ook na de crisis nog een actief grondbeleid uit, bijvoorbeeld vanwege lopende publiek-private samenwerkingscontracten. De grondportefeuilles van de meeste gemeenten zijn de afgelopen twee decennia redelijk stabiel gebleven, zegt de voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven. Ter illustratie: gemeenten hadden in 2019 nog steeds bijna een vijfde (19 procent) van de potentiële bouwlocaties in Nederland in hun bezit. En corporaties 0,3 procent.

Nu de woningmarkt flink is aangetrokken, zijn er signalen dat gemeenten in toenemende mate openstaan voor actief grondbeleid. Ze kunnen hier in de huidige markt weer geld mee verdienen en het is een mogelijkheid om de greep op nieuwbouw te versterken. De aankoop van grond blijft voor een gemeente echter risicovol.

NOTA GRONDBELEID

De meeste gemeenten leggen hun grondbeleid vast in een nota grondbeleid. Daarin omschrijven ze ook de instrumenten die ze inzetten om dat beleid uit te voeren. Verplicht is een nota grondbeleid echter niet. De nota's grondbeleid illustreren de diversiteit aan beleid. In de ene gemeente is het een sober document van vier kantjes, elders een dikke brochure met marketinguitstraling. Sommige gemeenten publiceren elke nieuwe raadsperiode een nota grondbeleid, andere doen het om de zes jaar en ook eens in de tien jaar komt voor.

Meestal worden corporaties niet geraadpleegd bij het opstellen van de nota grondbeleid. 'Dat onttrekt zich helemaal aan onze waarneming', aldus een corporatiebestuurder. Corporaties zoeken in de praktijk dus op andere manieren betrokkenheid bij de vormgeving en uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid. Daarover later meer.

2 HOE KOMEN CORPORATIES AAN LOCATIES? EN WAT IS DAARBIJ DE ROL VAN DE GEMEENTE?

Corporaties beschikken zelf niet meer over een grote voorraad onbebouwde grond. De herziening van de Woningwet in 2015 was een markeringspunt en scherpte de voorwaarden aan grondbezit en -aankopen door corporaties flink aan.

Corporaties realiseerden in 2019 het merendeel van hun nieuwbouw op grond die ze specifiek voor de uitvoering van een project hadden gekocht (38 %) of op grond die vrijkwam na sloop van hun bestaande woningen (34%).

ZOEKTOCHT

De vraag hoe corporaties tegenwoordig aan nieuwbouwlocaties komen, levert een gevarieerd beeld op. De klassieke situatie dat een corporatie grond van de gemeente krijgt 'toebedeeld' om een complex sociale huurwoningen op te bouwen, komt steeds minder voor. Soms trekken corporaties en gemeenten gezamenlijk op in hun zoektocht naar geschikte bouwlocaties. Zoals in Eindhoven waar de vier corporaties samen met de gemeente 'de stad onder een loep leggen' op zoek naar kansen voor nieuwbouw. Die kansen kunnen eigendom zijn van de gemeente, zoals een parkeerterrein of leegkomende school. In Tilburg hebben de gemeente en de corporaties daarvoor een Taskforce opgericht. Die samenwerking vloeit voort uit de prestatieafspraken. Aanvankelijk boog dit platform zich vooral over de ingewikkelde en langdurige planprocessen van bestaande nieuwbouwprojecten. Nog steeds nemen corporaties en de gemeente Tilburg minstens een keer per kwartaal gezamenlijk de totale projectenportefeuille door om te kijken welke praktische hobbels vertraging veroorzaken. Inmiddels zoekt de taskforce ook actief naar nieuwe locaties voor de realisatie van betaalbare huurwoningen. Dat kunnen reststroken zijn, maar ook zieltogende kantoren of winkelcentra. Men kijkt daarbij ook naar het bezit van projectontwikkelaars.

In steeds meer nieuwbouwprojecten werken corporaties samen met commerciële partijen. Dat gebeurt op tal van manieren. Soms zoeken corporatie en ontwikkelaar elkaar op. In andere gevallen brengt de gemeente de partijen bij elkaar om samen gemengde wijken te maken van sociale huur, middeldure huur en koop. Ook die samenwerking krijgt in meerdere varianten vorm. De corporatie kan de grond van de projectontwikkelaar kopen en zelf sociale huurwoningen bouwen. De corporatie kan de bouw ook via een 'turnkey overeenkomst' aan de ontwikkelaar overlaten en uiteindelijk kant-en-klare woningen kopen.

DRIEHOEK

Het spel in de driehoek van corporatie, commerciële partij en gemeente kan goed werken, zeggen corporatiebestuurders. 'Mits je zorgt dat je niet aan de goden overgeleverd bent.' Daarom is het belangrijk dat gemeente en corporatie hier goede afspraken over maken. Niet alleen over het percentage sociale huurwoningen, maar ook over de prijs waarvoor de corporatie de grond of woningen uiteindelijk van de ontwikkelaar afneemt. Als de gemeente eigenaar is van de grond, kan zij deze voorwaarden vastleggen bij de inschrijving van de ontwikkelaar op de aanbesteding. Wanneer de gemeente alleen een faciliterende rol heeft, kan zij in het bestemmingsplan eisen stellen aan het percentage sociale huurwoningen en sturen op de kwaliteit van het programma. Corporatiebestuurders bepleiten dat de gemeente ook in die situaties voorwaarden stelt aan de prijs waarvoor de ontwikkelaar de grond of woningen uiteindelijk aan de corporatie verkoopt. De gemeente kan dat echter niet juridisch afdwingen. Ze kan wel bij de onderhandelingen aanschuiven.

Vooral in grootstedelijke gebieden vindt nieuwbouw plaats op plekken waar al iets stond, zoals gesloopte woningcomplexen, scholen of kantoren. Die stedelijke verdichting is belangrijk bij het aanpakken van de woningschaarste. Corporaties doen dat bijvoorbeeld door eigen woningen te slopen en daar vervolgens het dubbele aantal voor terug te bouwen.

PARKEREN

Bij die stedelijke verdichting kan het thema 'parkeren' een heikeler discussiepunt blijken dan de onderhandelingen over de basisgrondprijs voor sociale huur. De realisatie van parkeerplaatsen is vaak een grote kostenpost. Sommige gemeenten hebben hoge parkeernormen omdat ze ervan uitgaan dat ieder huishouden twee auto's heeft, horen we van corporaties. 'Terwijl veel huishoudens uit onze doelgroep geen of maximaal 1 auto hebben.' Ondertussen zijn parkeernormen van 1,7 of zelfs 2,4 parkeerplaatsen per woning niet ongebruikelijk. Soms kost de grond voor een parkeerplaats niet veel minder dan die voor een sociale huurwoning, aldus een corporatiebestuurder. 'Maar wij zijn toch echt huisvesters van mensen en niet van auto's.' De verdichting kan hierdoor behoorlijk in de knel komen.

Wat doe je dan als corporatie? Je probeert in ieder geval betrokken te zijn bij de herziening van de eerstvolgende gemeentelijke nota Parkeerbeleid. Daarnaast neem je het thema zo vroeg mogelijk mee in de planvorming van afzonderlijke projecten. Het is ook mogelijk om parkeernormen vast te leggen in prestatieafspraken.

Overigens is ook hier weer sprake van een grote variëteit aan gemeentelijk beleid. Er zijn ook gemeenten die geen starre parkeernormen hanteren en nieuwe mobiliteitsconcepten stimuleren, zoals het gebruik van deelauto's.

3 DE GRONDPRIJS EN ANDERE KOSTEN

We noemden het al: de onderhandelingen over de grondprijs. Als gemeenten grond verkopen, moeten ze marktconforme prijzen rekenen. Anders is er sprake van staatssteun. Sociale woningbouw is echter een van de uitzonderingen op die regel. De grondprijzen van gemeenten laten grote verschillen zien. Om te beginnen, hebben niet alle gemeenten openbare grondprijzen voor sociale huurwoningen. Bovendien berekenen gemeenten de grondprijs op allerlei verschillende manieren. Gaat het volgens de residuele grondwaardemethode, of anders? Daarover kun je lang soebatten met de gemeente, zeggen sommige corporaties. 'Niet doen, dat zijn gesprekken waar je jezelf helemaal in kunt verliezen', is hun advies. Zij vinden die prijsberekeningen voor de grond van sociale huur eigenlijk niet relevant omdat ze onderhevig zijn aan marktwerking. 'En sociale huur kun je niet baseren op marktwerking.' Dat wil niet zeggen dat een corporatie zich niet moet verdiepen in de belangen van de gemeente. Zo'n grondprijs is er niet voor niets. Probeer samen een aanvaardbare prijs af te spreken, zeggen de meeste corporatiebestuurders. Bijvoorbeeld in de prestatieafspraken. Overigens leidt dat in de praktijk soms toch weer tot botsingen, als een gemeente vervolgens in afzonderlijke bouwprojecten weer andere afwegingen maakt.

MEERWAARDE-AFDRACHT

Bij de stedelijke verdichting komen de prijsafspraken opnieuw om de hoek kijken. Met de sloop van verouderde woningen en het terugbouwen van het dubbele aantal, levert de corporatie een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de woningschaarste. 'Dan is het zuur als de gemeente na de herontwikkeling langs komt om een meerwaarde-afdracht te vragen', aldus een corporatiebestuurder. Dat gebeurt niet alleen wanneer de corporatie de grond in erfpacht heeft, maar kan ook bij volledige eigendom. Realiseer je dat dus goed bij het maken van de grondprijfsafspraken. Maak op voorhand goede afspraken over de meerwaarde-afdracht als je later veranderingen gaat aanbrengen. Doe dat bijvoorbeeld in de prestatieafspraken. Daarbij gaat het niet alleen om het bouwen van meer dan het oorspronkelijke aantal woningen. De meerwaarde-afdracht kan ook spelen als corporaties huurwoningen na een aantal jaren verkopen of naar een ander huursegment overbrengen. Ook hier zien we overigens weer een verschillend beeld: er zijn ook gemeenten die minder of geen meerwaarde-afdracht vragen.

Het is altijd verstandig om het thema grondprijs te agenderen in overleg met andere corporaties in de regio. Onderzoek samen wat de grondprijzen zijn in vergelijkbare gemeenten in het land. En maak afspraken over de grondprijs in gezamenlijke, regionale prestatieafspraken.

KOSTENVERHAAL

Bij het maken van bouwplannen maakt een gemeente uiteraard kosten. Als de grond in eigendom is van de gemeente is dat kostenverhaal verzekerd via de gronduitgifte bij verkoop of erfpacht. Als het goed is, tenminste. Het kan dus geen kwaad om dat te controleren. Die kosten hebben betrekking op bijvoorbeeld het aanpassen van het bestemmingsplan, op flora-en faunaonderzoeken en de daarbij horende toetsing en advisering door ambtenaren, op de aanleg van het openbaar gebied of van bovenwijkse voorzieningen, zoals een ontsluitingsweg die een functie heeft voor meerdere wijken.

Bij private grondexploitatie is de corporatie of ontwikkelaar verplicht deze kosten te vergoeden aan de gemeente. De Wet ruimtelijke ordening uit 2008 regelt dit 'kostenverhaal' en geeft daarbij twee mogelijkheden: de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) of een exploitatieplan (publiekrechtelijk). Bij de grotere corporaties bevinden we ons hiermee op het terrein van de afdeling Vastgoed of Ontwikkelmanagement. Kleinere corporaties besteden dit vaak uit bij externe adviseurs.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Oorspronkelijk is de anterieure overeenkomst dus bedoeld als instrument om afspraken te maken over het kostenverhaal. In de praktijk is de inhoud vaak breder en kan de gemeente hierin met de corporatie of commerciële ontwikkelaar ook afspraken maken over de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, percentages sociale huur en eventuele middenhuur en het parkeren.

Ter illustratie een voorbeeld van een corporatie in Den Bosch. De corporatie bezit een oud buurthuis en wil dat transformeren tot zo'n 20 sociale huurwoningen. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Een corporatiemedewerker voert daarover gesprekken met de gemeente en de plannen worden goedgekeurd. Dan stelt

de gemeente een anterieure overeenkomst voor. Met zo'n overeenkomst kan de gemeente haar publiekrechtelijke taak om het bestemmingplan te wijzigen, privaatrechtelijk regelen. Je kunt hierin bijvoorbeeld ook afspreken om in het nieuwbouwtraject af te wijken van de normen uit de parkeernota. Omdat de woningen vlak bij het station liggen. En in dit specifieke voorbeeld maken de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen bovendien gebruik van een constructie van autodelen.

Vaak is de gemeente de penvoerder van zo'n anterieure overeenkomst. In middelgrote en grote gemeenten zijn deze overeenkomsten soms – deels - gestandaardiseerd en is het tijdrovend om over een afwijkende anterieure overeenkomst te onderhandelen. Maar het kan voor een corporatie verstandig zijn om deze zelf te schrijven of om het een adviseur te laten doen. Soms gaat dat namelijk sneller, horen we van een corporatiemedewerker. In zo'n anterieure overeenkomst kun je ook vastleggen wie verantwoordelijk is voor het flora- en fauna-onderzoek of voor het verkennend bodemonderzoek.

Met de anterieure overeenkomst bereiden gemeente en private partijen dus de wijziging van het bestemmingsplan voor. Ook de anterieure overeenkomsten laten een grote diversiteit zien: van simpele overeenkomsten voor de inpassing van een bouwplan in het buitengebied tot overeenkomsten over complexe transformaties van binnenstedelijke locaties. Logisch dat corporaties daar dan externe adviseurs bij inschakelen. Gemeenten doen dat overigens ook.

Als een gemeente zwaar dreigt te overvragen, kan de corporatie subtiel het woord 'exploitatieplan' laten vallen. Dat is de publiekrechtelijke variant om afspraken te maken over de kosten van de (her)ontwikkeling van gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. De meeste gemeenten hebben geen zin in zo'n exploitatieplan. Dat is namelijk gebonden aan ingewikkelde kaders en richtlijnen. Daarom kan zo'n subtiele hint helpen als een gemeente bijvoorbeeld 1,5 ton vraagt voor het wijzigen van een bestemmingsplan van 50 woningen. Ook als de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst een moeizaam en langdurig traject dreigen worden, kan de vaststelling met een exploitatieplan voortgang brengen. Het is echter niet zo dat de gemeente automatisch een exploitatieplan moet opstellen als de private partij niet akkoord gaat met de voorgelegde anterieure overeenkomst. Het blijft dus een zaak van onderhandelen om te voorkomen dat de geplande bouw niet door gaat. Overigens kan ook de gemeente het op een exploitatieplan laten aankomen. Dat gebeurt echter niet vaak.

4 TIPS VOOR CORPORATIES UIT DE PRAKTIJK

VERDIEP JE IN HET GRONDBELEID VAN DE GEMEENTE EN BEN OPERATIONEEL EN BESTUURLIJK ZICHTBAAR

De meeste corporatiebestuurders praten vooral op bestuurlijk niveau met wethouders over het gemeentelijk grondbeleid. Liefst vanuit de gedeelde ambities en belangen om de forse schaarste aan woningen aan te pakken. De realisatie van voldoende sociale huurwoningen is een gedeelde verantwoordelijkheid. Gemeenten en corporaties hebben elkaar nodig. Bouw vanuit die sterke positie vertrouwen op.

Dat neemt niet weg dat grondbeleid ook een zaak is van onderhandelen. In de publiciteit gaat het dan vaak over de grondprijs. Maar in de praktijk wordt er over veel meer onderhandeld. Ken de beweegredenen van de gemeente bij al die thema's. Blijf redelijk.

Zorg dat niet alleen de bestuurder en wethouder met elkaar in gesprek gaan over het gemeentelijk grondbeleid, maar richt je corporatie zo in dat ook de corporatiemedewerkers hun weg weten naar de juiste ambtenaren. 'Op bestuurlijk niveau kunnen wethouder en corporatiebestuurder wel fijne strategische gesprekken voeren, uiteindelijk staan wij toch weer aan het bureau van de gemeenteambtenaren met hun lijstjes', zegt een corporatiemedewerker.

Gemeentelijk grondbeleid is ook een zaak van netwerken. Wees als corporatie zichtbaar in de gemeenten. Bij de wethouders, de ambtenaren en de gemeenteraad. Gebruik meerdere ingangen om thema's uit het grondbeleid te agenderen. Als je nooit met de gemeente spreekt en opeens over de grondprijs wilt praten, heb je weinig kans op succes.

Wees proactief in die gesprekken. Leg niet alleen een eisenlijstje neer, maar laat zien wat je als corporatie kunt doen. Bijvoorbeeld in de huisvesting van bijzondere doelgroepen als statushouders, dak- en thuislozen, mensen met een beperking en studenten. Neem de gemeente mee in de mogelijkheden van conceptueel bouwen. Laat zien hoe woningen uit de fabriek kunnen zorgen voor versnelling en verlaging van de bouwkosten. Maak duidelijk dat goede, betaalbare huisvesting maatschappelijke problemen helpt voorkomen. De gemeente heeft daardoor uiteindelijk minder kosten in het sociale domein.

ZOEK DE SAMENWERKING MET CORPORATIES IN DE REGIO

Bij verschillende corporaties zijn de ontwikkelafdelingen verkleind. Daardoor ontbreekt het bijvoorbeeld aan actuele kennis over de juridische instrumenten van het gemeentelijk grondbeleid. Dat speelt overigens ook bij gemeenten. In samenwerkingsverbanden met andere corporaties kun je elkaars kennis versterken en up to date houden. Dat is ook verstandig wanneer je externe adviseurs inschakelt. Soms ontbreekt het namelijk ook aan de juiste kennis om een goede opdrachtgever te kunnen zijn.

Maak regionale prestatieafspraken over thema's als de grondprijzen en parkeernormen. Die regionale prestatieafspraken kunnen vervolgens de basis vormen voor de individuele prestatieafspraken van de corporatie.

Ga samen met andere corporaties en projectontwikkelaars met de gemeente in overleg.

Vanaf 2022 verandert een deel van de regels voor het gemeentelijk grondbeleid door de invoering van de Omgevingswet. Een onderdeel daarvan is de Aanvullingswet Grondeigendom waardoor onder meer het kostenverhaal verandert. Corporaties kunnen zich hier gezamenlijk op voorbereiden.



Geïnspireerd door een illustratie van de Vereniging van Grondbedrijven

GEBRUIK DE GEMEENTELIJKE WOONVISIE EN DE GEZAMENLIJKE PRESTATIEAFSPRAKEN

Verschillende corporaties proberen de gemeentelijke Woonvisie aan de voorkant te beïnvloeden. Zodat de gemeente hierin bijvoorbeeld sociale woningbouw al een stevige plek geven. Bijvoorbeeld over het percentage sociale huurwoningen dat commerciële partijen moeten bouwen en over de grondprijzen.

Daarmee legt de Woonvisie een beleidsmatige bodem voor de prestatieafspraken. Zorg vervolgens voor zo gedetailleerd en smart mogelijk geformuleerde prestatieafspraken, adviseer sommige bestuurders. Overigens zijn er ook corporatiebestuurders die minder belang hechten aan afspraken voor de totale voorraad in de prestatieafspraken. Zij zien liever meer flexibiliteit zodat ze slagvaardig kunnen opereren bij de afzonderlijke nieuwbouwprojecten. Wees je bewust van deze keuze tussen een scherper beleidskader aan de voorkant of een meer oplossingsgerichte aanpak per project.

TIPS VOOR GEMEENTEN VAN DE VERENIGING NEDERLANDSE GEMEENTEN

WAT KAN DE GEMEENTE VOOR CORPORATIES DOEN?

- Prestatieafspraken over nieuwbouw maken (over bijvoorbeeld aantallen, locaties, inspanningen om die locaties beschikbaar te krijgen en te bestemmen, over grondprijzen bij verkoop van gemeentegrond).
- Eigen gronden verkopen aan corporatie.
- Percentage of aantal sociale huurwoningen vastleggen in het bestemmingsplan.
- Bij grondverkoop aan een private ontwikkelaar vastleggen dat deze een deel van de woningen als sociale huur moet realiseren en verkopen aan een corporatie.
- Bij private grondexploitatie in een anterieure overeenkomst met een private ontwikkelaar vastleggen dat deze een deel van de woningen als sociale huur moet realiseren en verkopen aan een corporatie.

Meer lezen

[Aan de slag met de Omgevingswet](#), website samenwerkingsverband van gemeenten (VNG), provincies (IPO), waterschappen (UvW) en het Rijk.

[Gebiedsontwikkeling.nu](#), website Stichting Gebiedsontwikkeling, TU Delft.

[Vereniging van Grondbedrijven](#), website.

[Wat kost de bouw van een huurwoning](#), website

Wat is grond waard? Onderzoek naar gemeentelijk grondprijnsbeleid, Stec Groep, in opdracht van Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2020).

Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019, Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden, Bouwend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, NEPROM en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2019).

Het bouwproces van nieuwe woningen, Centraal Planbureau (2019.)

Grondbeleid voor raadsleden, Herziene handreiking, Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Vereniging van Raadsleden en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Vereniging van Grondbedrijven (2018).

COLOFON

© februari 2021 Aedes vereniging van woningcorporaties

Opdrachtgever: Maarten Georgius

Wij danken onze gesprekspartners voor hun kennis en beschikbaar gestelde tijd.

- Pieter Akkermans, ontwikkelmanager GroenWest, Woerden
 - Pieter Bregman, algemeen directeur/bestuurder Nijestee, Groningen
 - Ingrid de Boer, algemeen directeur/bestuurder Woonbedrijf, Eindhoven
 - Henk Peter Kip, directievoorzitter Mitros, Utrecht
 - Paul Kouijzer, directeur/bestuurder TBV Wonen, Tilburg
 - Willem Krzeszewski, bestuursvoorzitter Staedion, Den Haag
 - Karin Verdooren, directeur/bestuurder GroenWest, Woerden
 - Gertjan Vromans, vastgoedontwikkelaar Woonbedrijf
-
- Jurgen Arts, lid Expertteam Woningbouw RVO
 - Annius Hoornstra, voorzitter Vereniging van Grondbedrijven en concerndirecteur Stedelijke Ontwikkeling Zaanstad
 - George de Kam, Emeritus-hoogleraar Volkshuisvesting en grondmarkt, Rijksuniversiteit Groningen
 - Willem Korthals Altes, hoogleraar Grondbeleid TU Delft
 - Chantal van Rooijen, adviseur grondbeleid en gebiedsontwikkeling, Vereniging Nederlandse Gemeenten en Vereniging van Grondbedrijven

Achtergrondinterviews en tekst:

Tekst met Inhoud, Marjon van Weersch

Redactie en vormgeving:

Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties



