

Voorjaarscongres VvG 7 mei 2025 in Dordrecht:

44. Over duiten en kluiten

VERSLAG DOOR BRAM VAN UDEN (VvG)

Op 7 mei 2025 was de Vereniging van Grondbedrijven (VvG) te gast bij de gemeente Dordrecht voor het voorjaarscongres met als thema 'Over duiten en kluiten'. Een terugblik op een wederom goed bezocht congres. Met grote dank aan de gemeente Dordrecht voor de gastvrijheid en (mede-)organisatie.

Inleiding

VvG-voorzitter Geert-Jan Put heette iedereen welkom in het prachtige 'Energiehuis' in Dordrecht, een voormalige energiecentrale die in 2013 is gerenoveerd tot multifunctioneel cultuurcentrum. De vereniging is ook de afgelopen periode zeer actief geweest, met onder meer een regiobijeenkomst Zuidwest, kennisbijeenkomsten met Platform 31 en de Didam-roadshows. Naast kennisdeling maakt de vereniging zich sterk voor belangenbehartiging. Want grond is nog nooit zo belangrijk geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Wethouder Tanja de Jonge (wethouder o.a. Grondbedrijf, Vastgoed, Duurzame stad) heette de zaal met veel juristen en planeconomen van o.a. gemeenten en adviesbureaus vervolgens welkom namens de gemeente Dordrecht. Dordrecht kent een rijke historie. Memorabel is het jaar 1572. Dat was het jaar waarin Nederland als onafhankelijk land startte door de eerste Statenvergadering in het centrum van Dordrecht; het begin van het proces dat leidde tot de onafhankelijkheid van Nederland. Ook Dordrecht heeft grote opgaven in het ruimtelijk domein. De gemeente zet in op 7.000 woningen en klimaatneutraliteit in 2040. De gemeente kiest voor een actieve houding door met alle partijen in gesprek te gaan en kansen te pakken.

Grondbeleid in Dordrecht (Albert Nap, teamleider Grondzaken Dordrecht)

Albert Nap nam de zaal mee in het grondbeleid van de gemeente. Dordrecht kent al sinds jaar en dag actief grondbeleid. Vroeger (voor de vastgoedcrisis in 2008) was dit een verdienenmodel; er werd gestuurd op winst waar dat kon, om de tekortlocaties (mede) te kunnen bekostigen. Vandaag de dag ligt dat anders; het verdienpotentieel van het buitengebied kan door eerdere politieke keuzes niet meer worden benut en actief grondbeleid wordt nu strategisch ingezet

voor de agenda 2030 van Dordrecht. Deze agenda heeft als doel de sociaal-economische positie van Dordrecht te versterken. Hieruit komen grote opgaven voort: Spoorzone, de Dordwijkzone, Ruimte voor banen, Duurzame stad en binnenstad. Vanuit de verkoop van Eneco (€ 295 miljoen) wordt hierin geïnvesteerd.

Bij het waarom van de inzet van grondbeleid gaat het dus om de agenda 2030. Voor het hoe is in 2024 een nieuwe nota grondbeleid vastgesteld, die handvatten geeft om financieel te sturen in gebiedsontwikkeling. Het grondbedrijf adviseert over de maakbaarheid van de ontwikkeling en stemt hierover organisatie-breed af. Daarbij is er ook ruimte om keuzes voor te leggen. Alles met als doel de portefeuille gezond te houden. Dat is ook nodig gezien de stand van de algemene reserve grondbedrijf van slechts € 2 miljoen. Om deze reden werd eerder besloten geen verliesgevend grondexploitaties vast te stellen. Dit dient vooraf te worden afgedekt.

In de uitvoering zet Dordrecht alle grondbeleidsinstrumenten in, van actieve verwerving tot het vestigen van voorkeursrechten en onteigenen. Dordrecht werkt intensief samen met marktpartijen en de regio. Ontwikkelingen van derden worden actief gefaciliteerd. Voor dat laatste wordt gewerkt aan een nota kostenverhaal.

Ondertussen in Groningen (Alfred Kazemier, directeur Stadsontwikkeling)

Groningen, de zesde stad van Nederland, één van de armste steden van Nederland, maar ook gelukkig (tweede plaats landelijk) en gezond. Dat laatste uit zich onder meer in het hoogste aantal fietsers ter wereld (modal split: 60%). De economie draait in belangrijke mate op zorg en kennis. Kortom een groeiende, bruisende stad in een krimpende regio.

De vraag is: 'Hoe houd je als gemeente (structureel) grip op gebiedsontwikkeling?'. De strategie van Groningen laat zich samenvatten in drie sporen:

1. actief grondbeleid;
2. het stedelijk investeringsfonds (SIF);
3. gemeentelijke B.V.'s voor complexe en langjarige opgaven met als doel consistentie en beheersbaarheid.

Actief grondbeleid

Groningen kent al sinds jaar en dag actief grondbeleid. Tijdens de vastgoedcrisis (2008-2013) werden nog grote verwervingen uitgevoerd, zoals het terrein van de Suikerfabriek (in 2010, 120 hectare). Daar waar er kansen zijn, wordt hierop proactief ingespeeld. Het actieve grondbeleid kreeg ook een extra impuls door een negatieve oorzaak, toen alle partijen zich terugtrokken uit Meerstad (12.000 woningen, 2.500 hectare) en de gemeente er alleen voor kwam te staan.

Het stedelijk investeringsfonds (SIF)

De start van het stedelijk investeringsfonds vindt haar oorzaak in de terugtrekkende (rijks)overheid gedurende de vastgoedcrisis en wegvallende rijks- en Europese middelen. In 2014 werden de ISV-middelen (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) stopgezet, waaruit Groningen structureel zo'n acht tot tien miljoen euro per jaar ontving. Daarnaast werden corporaties in die tijd gekortwiekt door de verhuurderheffing. Gemeenten werd beknellende BBV-regelgeving opgelegd (Besluit Begroting en Verantwoording), waardoor grondexploitaties slechts tien jaar looptijd mochten hebben. Ook de EFRO-subsidies (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling) vielen weg. Het beeld was dat de machine stil dreigde te vallen en daarom heeft Groningen toen besloten tot oprichting van het SIF.

Doel van het SIF is een meerjarige voeding te organiseren om te kunnen investeren in gebiedsontwikkelingen met onrendabele toppen. De doelbesteding is gekoppeld aan de omgevingsvisie ('The Next City') en zeven specifiek benoemde projecten. De voeding is opgenomen in de meerjarenbegroting en vrijval mag binnen het SIF blijven (bestemming zonder resultaat). De projecten vragen tot en met 2030 circa € 30 miljoen structureel.

Gemeentelijke B.V.'s

De gemeente Groningen kent op dit moment drie B.V.'s voor gebiedsontwikkeling waar zij de enige aandeelhouder van is:

1. Suikerzijde (120 ha);
2. Meerstad (12.000 woningen);
3. Stadshavens (3.300 woningen, 33.000 m² commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimten en een Havenpark).

Dit zijn grootschalige ontwikkelingen die meer dan twintig jaar kunnen duren en waarvoor een aparte, slagvaardige organisatie is opgezet. De risico's van deze ontwikkeling

staan apart en worden door de B.V.'s zelf beheerst. Het is administratief minder complex, de gemeentebegroting wordt er stabiel van en het is goed om snel te kunnen schakelen met marktpartijen.

Naast de gebiedsontwikkeling B.V.'s heeft Groningen tal van andere B.V.'s voor specifieke opgaven: twee energiebedrijven, een parkeerbedrijf en er wordt een zonnepark van 140 ha ontwikkeld in Meerstad.

Samenvattend: de Groningse strategie voor grip op gebiedsontwikkeling

Kazemier schetst een beeld van een zeer proactieve, ondernemende gemeente die niet wacht op Haagse maatregelen en haar eigen verhaal maakt. Met dit verhaal wordt continu de aansluiting gezocht met de nationale en regionale opgaven. Zo waren de zeven projecten in het SIF de basis voor de woondeal met het vorige kabinet.

Mini-talkshow NEPROM-AEDES-GEMEENTEN-VvG

Als laatste onderdeel in het ochtendprogramma nodigde Geert-Jan Put de volgende gasten uit voor een gezamenlijk gesprek aan tafel: Fahid Minhas (directeur Neprom), Willem de Vreeze (directeur Aedes), Alfred Kazemier (gemeente) en Bram van Uden (secretaris bestuur VvG).

De eerste ronde: wat houdt de deelnemers bezig?

De eerste gespreksronde ging in op wat de verschillende partijen bezighoudt de afgelopen tijd. Voor Kazemier is dat toch vooral de woningmarkt, die in toenemende mate complex is geworden. Hoe krijgen we zicht op structurele productie? Er is belang bij een overheid als betrouwbare partner in gebiedsontwikkeling.

Willem de Vreeze was tot de voorjaarsnota, waarin de huurbevriezing voor corporaties werd aangekondigd, positief. Er waren goede signalen, met 17.800 harde plannen in 2024 en 24.000 in 2025 (hard is: er is een vergunning of start bouw). Aedes zag de productie op stoom komen, hij zag het gebeuren. Maar op dit moment is dit positivisme weer een stuk minder als gevolg van de aankondiging van de huurbevriezing, die een gigantische impact heeft. Corporaties verliezen circa € 45 miljard aan investeringsvermogen. Dit scheelt 180.000 woningen of 1,6 miljoen huizen verduurzamen. Hij vraagt zich ook af of deze maatregel daadwerkelijk nodig is. De corporaties voerden de afgelopen jaren een zorgvuldig huurbeleid. De huur bleef sinds 2020 12% achter op de inflatie en, om het in perspectief te plaatsen: de gemiddelde huur is € 608 per maand, met een gemiddelde huurtoeslag van € 350.

Fahid Minhas vult aan dat ontwikkelaars ook staan voor betaalbare woningbouw. Stabiliteit en duidelijkheid voor de lange termijn is belangrijk voor ontwikkelaars. Er is veel onduidelijkheid en lokaal worden soms andere keuzes gemaakt (bijvoorbeeld over het middenhuurbeleid). De consequenties moeten dan wel duidelijk zijn en indien nodig moeten middelen zijn gereserveerd. Samenwerking

is een kritische succesfactor, waarbij Neprom en Aedes elkaar vonden en in 2024 'leidende principes' formuleerden voor samenwerking. Zijn oproep aan de overheid is: 'Werk intensief met ons samen', en tegen zijn achterban zegt hij: 'Wees transparant en werk met open boeken'.

Bram van Uden is dagelijks bezig met het 'dichtleggen' van businesscases met ontwikkelende partijen. Het is vaak een puzzel en belangrijk is of de randvoorwaarden aanwezig zijn om deze businesscase in het project dicht te kunnen leggen. Hierin speelt het grondbeleidsysteem ook een rol: is dit voldoende voor de opgave? Uit de analyses in de kamerbrief Modernisering grondbeleid (2023) en het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) 'Op grond kun je bouwen' (2024) blijkt dat er een aantal structurele verbeteringen nodig is.



De tweede ronde: over samenwerken en vertrouwen

De Vreeze vraagt zich af: waar lukt het wel? Daar waar er vertrouwen is tussen ontwikkelaars, corporaties en gemeenten. Hij roept op: maak het klein, kom periodiek bij elkaar, organiseer dit vertrouwen. Daar valt of staat alles mee. Minhas vult aan: kennis is ook belangrijk. Bij de grotere gemeenten zit dit wel goed, maar we komen op dit punt ook knelpunten tegen (vooral bij kleinere gemeenten). Van Uden vraagt zich af welke escalatie naar Aedes en Neprom mogelijk is als een gemeente er (toch) niet uitkomt met een ontwikkelaar of corporatie. De Vreeze ziet hier een actief bemiddelende rol van Aedes (ambtelijk of bestuurlijk). Minhas is wat voorzichtiger en geeft de suggestie om voldoende over te programmeren, omdat niet altijd alle projecten door kunnen gaan.

De derde ronde: een gezamenlijk geluid richting het Rijk?

Geert-Jan Put vraagt zich af wat het gezamenlijke geluid richting het Rijk kan zijn? Bram van Uden: Het Rijk en de markt roepen gemeenten op actiever te worden. Dat is voor gemeenten lastig gezien de enorme publieke onrendabele toppen (€ 20 miljard). En ook corporaties hebben het nu dus lastig met de investeringsruimte. Dit zijn fundamentele randvoorwaarden die opgelost moeten worden en anders zit er niets anders op dan prioriteiten stellen / keuzes maken en een deel van de projecten niet meer gaan doen. Fahid Minhas pleit ervoor hernieuwd naar publiek-private samenwerking te kijken (gezamenlijke B.V.'s). Vroeger werkte het vaak goed. Maar er zijn ook voorbeelden waar het soms geen gezonde samenwerking was. Daarvan hebben we geleerd en laten we het met die lessen opnieuw oppakken. En gebruik de Woningbouwcoalitie (daarin zit ook de VNG).

Willem de Vreeze: Aedes is heel blij dat de fundamentele stappen in het grondbeleid op de agenda staan. Het IBO is hierin heel duidelijk en hij roept het kabinet op dit zo snel mogelijk uit te voeren. Hij vertrouwt op de kracht van het IBO. Ideeën uit IBO's komen altijd uit.

Fahid Minhas roept gemeenten op het huidige grondbeleidsinstrumentarium goed te benutten; dit biedt veel mogelijkheden. Naar de mening van Bram van Uden is dit niet genoeg voor de opgave, zie daarvoor de analyses in de kamerbrief en het IBO. Daarbij kan niet alles opgelost worden met actief grondbeleid. Het probleem zit voor een groot deel ook in het systeem van facilitair grondbeleid, wat te vaak tot verliezen leidt voor de overheid. Willem de Vreeze ziet op het punt van de omgang met de waardeontwikkeling – die momenteel volledig ten goede komt aan de grondeigenaren – een opening bij Neprom. Hierover kan dus doorgepraat worden. Verder concludeert hij: 'Het is EN, EN, EN'; we moeten samenwerken, vertrouwen organiseren en de structurele randvoorwaarden invullen om de opgave tot een succes te maken.'

Middagprogramma: excursies en borrel in de binnenstad van Dordrecht

In het middagprogramma was er een viertal excursies: naar Amstelwijck, Distripark en Stadswerven, de Stadsas Dordt en de Spuiboulevard (binnenstad). De middag werd afgesloten met een gezellige borrel op een zonnig terras in de binnenstad van Dordrecht.

