

Instrumenten voor locatieontwikkeling

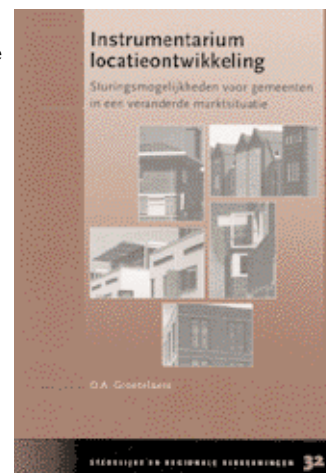
In haar proefschrift gaat Daniëlle Groetelaers in op de actualiteit van het grondbeleid en de locatieontwikkeling in Nederland. Hierbij richt ze zich in het bijzonder op woningbouw op uitleglocaties. Het boek begint (na de inleiding) met een algemene uiteenzetting van de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en het grondbeleid in de afgelopen eeuw. Aanleiding voor het onderzoek is vooral de veranderde rol die gemeenten innemen sinds het begin van de jaren negentig. Ondanks de nog altijd sterke grondpositie van veel gemeenten, is het grondmonopolie zoals dat voorheen bestond niet meer de bestaande realiteit. Als oorzaken worden onder andere de hoogconjunctuur op de woningmarkt en het verschijnen van de VINEX (met de daarbij behorende uitleglocaties) genoemd. Dit heeft er toe geleid dat de rol van ontwikkelaars is toegenomen en die van gemeenten is dienstengevolge veranderd. Terecht stelt Groetelaers zichzelf de vraag wat de gevolgen hiervan zijn voor de sturingsmogelijkheden van gemeenten op de grondmarkt.

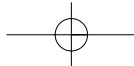
In de hoofdstukken vier en vijf wordt gekeken naar hoe het grondbeleid en het instrumentarium zich hebben ontwikkeld aan de hand van documentenanalyse. Het omvangrijke hoofdstuk vijf geeft een overzicht van de ontwikkelingstrajecten van drie belangrijke instrumenten in het grondbeleid die onder invloed van de gewijzigde marktsituatie aan verandering onderhevig zijn: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), het kostenverhaalinstrumentarium met daarbij de discussie rond de exploitatievergunning en tenslotte het bestemmingsplan. In hoofdstuk vier en vijf wordt vooral aandacht geschonken aan de ideeën, voorstellen en wijzigingen ten aanzien van het grondbeleidsinstrumentarium op rijksniveau, hoofdstuk zes richt zich op het gebruik van die instrumenten in de praktijk van locatieontwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de resultaten van een enquête onder 181 gemeenten (met een respons van 32%). In dit hoofdstuk staan interessante statistieken omtrent de praktijk van locatieontwikkeling, zoals over onder andere grondverwervingsstrategieën van gemeenten, het gebruik van de WVG en grondexploitatie-modellen. In hoofdstuk zeven wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van vijf uitleglocaties. Bij deze casussen wordt aan de hand van informatie verkregen uit interviews en documentenanalyse dieper ingegaan op het grondbeleid en de locatieontwikkeling ter plaatse, en dan met name de sturingsmogelijkheden voor gemeenten. Hoofdstuk acht vormt het hoofdstuk waarin het empirische materiaal uit de hoofdstukken vier tot en met zeven wordt geanalyseerd. Hierin wordt bijvoorbeeld ook de relatie gelegd met discussies omtrent ontwikkelingsplanning.

In de conclusie (hoofdstuk negen) stelt Groetelaers vast dat, ondanks de veranderde marktsituatie, gemeenten nog altijd een actief grondbeleid verkiezen. Ze geeft als redenen dat actief grondbeleid een diepgewortelde traditie is en dat het alternatief - faciliterend grondbeleid - nog onvoldoende instrumenteel ondersteund wordt. Het rijk redeneert bij de instrumentele aanpassingen (zoals de aanpassingen van de WVG) volgens Groetelaers te veel vanuit het grondbeleid, en vooral de grondvererving, door gemeenten en te weinig vanuit de bredere ruimtelijkeorderingsdoelstellingen.

Grondbeleid wordt te veel als doel op zich en te weinig als instrument van de ruimtelijke ordening gezien, iets dat Needham ook al eens constateerde.¹ De conclusie van Groetelaers dat het met de sturingsmogelijkheden van het gemeentelijk grondbeleid 'zo slecht nog niet gaat' (p. 287) is te kort door de bocht en had meer onderbouwing behoeven, mede gelet op de centrale plaats van dit thema. Groetelaers baseert zich bij deze uitspraak op een enquêtevraag waarin (alleen) gevraagd is of gemeenten al hun doelstellingen hebben bereikt. Echter, doelstellingen worden geformuleerd onder invloed van het beschikbare instrumentarium én kunnen veranderen gedurende een ontwikkelingsproces. Daarnaast zijn ze niet eenduidig: een financiële doelstelling is iets anders dan een ruimtelijke. Er hadden aanvullende vragen gesteld moeten worden, zoals: In hoeverre is het beschikbare instrumentarium van invloed geweest op de doelformulering? Zijn de doelstellingen gedurende het proces aangepast? Zo ja, waardoor? Had met een andere grondverwervingsstrategie een ander/ beter doel bereikt kunnen worden? Alleen dan kan een goed onderbouwd oordeel geveld worden over de sturingscapaciteit van het gemeentelijk grondbeleid.

Al met al is dit boek voor iedereen die iets wil weten over grondexploitatie-modellen, ontwikkelingsplanning, verschillende vormen van grondbeleid, de recente ontwikkelingen rond de exploitatievergunning, maar ook over de geschiedenis van het grondbeleid, een heel mooi naslagwerk. De toevoeging van een trefwoordenregister bevordert dit. Het boek van Groetelaers is daarmee een buitengewoon handig handboek dat snel zijn weg zal vinden onder ambtenaren, adviseurs, ontwikkelaars, onderzoekers en anderen die zich op enigerlei wijze bezig houden met grondbeleid en locatieontwikkeling. Dit is een grote meerwaarde van het boek. De keerzijde is echter dat de wetenschappelijke meerwaarde gering is. De tien pagina's over sturingstheorieën staan in schril contrast tot de overige (ongeveer) 230 pagina's, die hoofdzakelijk empirisch van aard zijn. Behalve de geringe omvang moet ook geconstateerd worden dat deze theoretische component diepgang





en vernieuwing ontbeert. Dit is teleurstellend voor een wetenschappelijke proeve. Het is des te teleurstellender omdat het boek vol staat met zeer interessant empirisch materiaal, waar nog veelvuldig uit geput zal worden. De verzamelde data verdienen het om aan meer diepgravende analyses te worden onderworpen. Ik hoop dan ook dat Daniëlle Groetelaers in de toekomst als *follow-up* van dit boek de nodige wetenschappelijke publicaties zal schrijven waarin ze empirisch gefundeerde theorieën van sturing uitwerkt, iets waaraan in Nederland naar mijn mening veel behoefte is.²

(Edwin Buitelaar Radboud Universiteit Nijmegen)

Noten

1. Needham, B. (2000), 'Grondbeleid niet langer instrument voor ruimtelijke ordening', in *Geografie* 9 (2), pp. 18-19.
2. Buitelaar, E. & B. Needham (2005), 'De retoriek voorbij', in: *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* (1), pp. ??

Titel: Instrumentarium locatieontwikkeling;

Sturingsmogelijkheden voor gemeenten in een veranderde markt-situatie; *Stedelijke en Regionale Verkenningen* 32

Auteur: D.A. Groetelaers

Uitgave van: DUP Science, 2004, X+306 blz.;

ISBN 90-407-2515-2. Prijs: € 49,95

Duurzaamheid van de stadsvernieuwing



In de huidige discussie over de toekomst van de oude en naoorlogse wijken staat, met voorstellen van de huidige regering om grote sloopoperaties op te starten, wederom de waardering en het gebruik van deze gebieden in fysieke, sociale en economische opzichten centraal.

In het boek *Duurzaamheid van de stadsvernieuwing* wordt echter voor een andere benadering gekozen. De Rotterdamse stadsvernieuwing uit de periode 1975-1993 is geëvalueerd. Deze aanpak vervulde jarenlang op nationaal en internationaal niveau een voorbeeldfunctie. Door omvangrijke investeringen op financieel en sociaal gebied

is een groot deel van de oude wijken verbeterd. De dynamiek als gevolg van economische en sociale veranderingen stellen opnieuw de vraag of de gerealiseerde kwaliteit nog steeds aan huidige en nieuwe eisen en wensen voldoet. *Duurzaamheid* in dit verband duidt op het duurzaam gebruik van woning, woonomgeving en veranderingen

van voorwaarden met betrekking tot stedelijk beheer en planvorming.

In het Oude Noorden is deze duurzaamheid getoetst door het analyseren van veranderingen van de wijk en de stad. Bovendien is van een tiental tijdens de stadsvernieuwing gerealiseerde projecten het huidige gebruik geëvalueerd.

Titel: *Duurzaamheid van de Stadsvernieuwing. Een onderzoek naar de woonsituatie in het Oude Noorden te Rotterdam tijdens en na de stadsvernieuwing.*

Auteur(s): P. Stouten

Uitgave van: Delft University Press, 2004, 494 pp.;

ISBN: 90 407 2529 2. Prijs: € 70,00

Langetermijn-evenwicht op de koopwoningmarkt

Deze studie, verschenen in het kader van de DGW/ Nether Partnership-reeks, geeft een beeld van de internationale discussie met betrekking tot de langetermijnrelaties op de koopwoningmarkt. Specifiek wordt ingegaan op de invloed van het inkomen en de woningproductie op de woningprijs. Deze inzichten worden vervolgens vertaald naar de Nederlandse situatie, waarbij ook de regionale invloed op de woningprijs aan bod komt.



Titel: *Langetermijnevenwicht op de koopwoningmarkt; DGW/ Nether Partnership, nr. 28*

Auteurs: Paul de Vries en Peter Boelhouwer

Uitgave van: Nethur/ VROM, Utrecht/ Den Haag, 2004. 65 pp.

ISBN: 90 5405 065 9

