

## PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The version of the following full text has not yet been defined or was untraceable and may differ from the publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/68665>

Please be advised that this information was generated on 2021-02-26 and may be subject to change.

## Gebiedsontwikkeling en integraliteit: grondeigendom als kritische factor

Integrale gebiedsontwikkeling lijkt niet meer weg te denken uit de huidige discussies over ruimtelijke ordening. Het gaat bij dit begrip om het samenbrengen van zoveel mogelijk belanghebbenden, het koppelen van visie en uitvoering, het zoveel mogelijk mengen van functies, en ook het zoveel mogelijk financieel-economisch verweven van dit alles. Ten aanzien van binnenstedelijke locaties is de vraag of dit in alle opzichten verstandig is. Versnipperd grondeigendom, hoge grondprijzen en andere verwervingsproblemen kunnen roet in het eten gooien. De risico's van een integrale uitvoering zijn bovendien zo groot dat slechts enkele grote spelers het risico kunnen dragen. Dit heeft gevolgen voor de positie van gemeenten en de concurrentie bij locatieontwikkeling.

Door dr. Edwin Buitelaar & Ir. Arno Segeren

Na ontwikkelingsplanologie is gebiedsontwikkeling het meest recente buzzwoord in ruimtelijke beleidsdiscussies. Er was een commissie en een rijksadviseur – beide luisterend naar de naam Bakker - en er zijn leergangen, excursies en zelfs een door VROM gefinancierde leerstoel aan de TU Delft. Maar wat is gebiedsontwikkeling? Puur etymologisch zou je zeggen het ontwikkelen van een gebied, ongeacht de omvang of de functie van dit gebied. De discussies over gebiedsontwikkeling zijn breed maar toch specifiek dan deze omschrijving. Het ministerie van VROM denkt vooral aan regionale projecten zoals 'Hart van Heuvelrug' in de provincie Utrecht en 'Blauwe Stad' in Groningen. Maar steeds vaker wordt het begrip ook gebruikt voor andere gebieden, waaronder grootschalige geïntegreerde stedelijke transformaties. Voorbeelden hiervan zijn de Zuidas in Amsterdam, het stationsgebied in Utrecht, het Nijmeegse Waalfront en de Arnhemse Rijnboog.

Over de schaal van gebiedsontwikkeling lijkt weinig consensus te zijn, behalve dan dat het locatieontwikkeling overstijgt. Waar de grens tussen beide ligt is overigens allerm minst helder. Waar wel overeenstemming over bestaat is het begrip integraliteit. Integraliteit betreft hier zowel de inhoud van de plannen, oftewel de menging van verschillende functies, als de uitvoering, de financiering en de organisatie ervan. Ten aanzien van die tweede integraliteitsambitie plaatsen we in dit artikel kanttekeningen op basis van een onderzoek naar 'Stedelijke transformatie en grondeigendom' (Buitelaar, Segeren & Kronberger 2008). We betogen dat een meer incrementale uitvoering, rekening houdend met grondeigendom, beter aansluit bij de weerbarstige praktijk van gebieds- en locatieontwikkeling binnen de stad.

### Aanpak van het onderzoek

In het genoemde onderzoek ligt de nadruk op de transformatie naar woningbouw, veelal

in combinatie met andere functies. De regering heeft zich tot doel gesteld de woningbouwproductie te verhogen en om meer woningen in bestaand stedelijke gebied te realiseren. Dit vermindert de noodzaak tot uitbreidingslocaties. Aangezien er beperkte mogelijkheden voor inbreiding zijn, vormt transformatie de enige optie om deze doelstelling te realiseren. In het onderzoek onderscheiden we twee soorten *transformatielocaties*, namelijk functieveranderingslocaties, waar bijvoorbeeld verouderde fabrieken of voorzieningen plaats moeten maken voor woningbouw. En *herstructureringslocaties*, plekken waarbij de woningen en de woonomgeving niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en die meer of minder ingrijpend transformeren met behoud van de woonfunctie (zie tabel 1).

Het doel van het onderzoek was inzicht verkrijgen in de wijze waarop grondeigendom, en de omgang hiermee, de voortgang en het eindresultaat van stedelijke transformatie ten behoeve van woningbouw beïnvloedt. We onderzochten hiervoor in totaal acht casussen; vier functieveranderingslocaties (een voormalige gasfabriek, een grote houthandelaar, een machinefabriek en een textielabriek), drie herstructureringslocaties (twee woonbuurten en een woonblok) en een gemengde locatie (zowel woningen als bedrijfspanden). Hierbij keken we welke randvoorwaarden gemeenten stellen aan de locatieontwikkeling en hoe dit van invloed was op het stedenbouwkundig ontwerp. We onderzochten grondeigendom en grondtransacties aan de hand van kadastragegevens en keken hoe de oorspronkelijke eigendomssituatie en de eigendomssituatie tijdens de ontwikkeling van de locatie (tabel 2), van invloed was op het eindresultaat. We kregen inzicht in de grond- en opstalexploitaties en de overige afspraken zoals die tussen belanghebbenden tot stand kwamen. Daarnaast interviewden we de belangrijkste betrokken personen. In totaal ging het hierbij om 32 interviews. Per locatie spraken we in ieder geval met de gemeente en met de ontwikkelaar.

Tabel 1. Overzicht onderzochte casussen

Casus	Type transformatie	Privaatrechtelijke beperkingen	Initiatiefnemer ontwikkeling
Alkmaar - Schelphoek	functieverandering		twee ontwikkelaars (o.a. corporatie)
Almelo - St. Josephbuurt	herstructurering	erfpacht huurrecht	woningcorporatie (is ontwikkelaar)
Den Haag - Hongarenburg/ Finnenburg	herstructurering	erfpacht huurrecht	woningcorporatie
Eibergen - Op de Bleek	functieverandering		ontwikkelaar
Groningen - Kop van Oost	functieverandering		ontwikkelaar
Haarlem - Deliterrein	functieverandering	huurrecht	gemeente
Nijmegen - Waalhaeve	functieverandering / herstructurering	huurrecht	gemeente/ ontwikkelaar
Rotterdam - Wallisblok	herstructurering	appartementenrecht	gemeente

Om de invloed van grondeigendom op herontwikkeling te kunnen onderzoeken maakten we een onderscheid tussen het grondeigendom voorafgaand en tijdens het ontwikkelings-traject, aangezien dit vaak verschilt. Hoe de eigenaren in beide fases omgaan met de grond werkt door in het procesverloop en het fysieke eindresultaat; de ruimtelijke inrichting<sup>1</sup> na de transformatie, oftewel het gerealiseerde ruimtelijke programma en de verschijningsvorm. Deze invloed laat zich soms direct gelden door bijvoorbeeld de inpassing van de al dan niet verworven gronden en soms indirect door de financiële randvoorwaarden die gedurende het ontwikkelingstraject de ontwikkeling op de betreffende locatie beperken en sturen. We concluderen in het onderzoek dat grondeigendom van invloed is op de omvang en de vorm van de locatie, op de woningdichtheid, op de verdeling tussen woningen en appartementen en de prijsklasse ervan, op de verdeling tussen private, collectieve en openbare ruimte en op het materiaalgebruik van de woning en in de woonomgeving. Andersom blijkt ook de invloed van de omgeving. Voorbeelden zijn de inpassing van bestaande bebouwing die behouden blijft en de ruimtelijke inpassing van de locatie in de wijk en de stad door formele restricties en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor een gestructureerde uitwerking verwijzen we naar het rapport.

### Relevantie voor gebiedsontwikkeling

Zoals gezegd willen we ons in dit artikel richten op gebiedsontwikkeling. Grootchalige integrale gebiedsontwikkeling probeert een antwoord te zijn op binnenstedelijke locaties met een op het oog suboptimaal gebruik. Soms liggen de locaties zelfs al jaren braak of is de bebouwing sterk vervallen. De gemeente wijzigt dan doorgaans de bestemming, althans minimaal, op onderdelen. Echter, een bestemmingswijziging betekent nog niet dat het gebruik ook verandert. 'Wie de grond heeft die bouwt' is niet voor niets een belangrijk adagium in de Nederlandse praktijk van de vastgoedontwikkeling. De eigenaar van de grond bepaalt hoe hij de grond gebruikt, uiteraard binnen de grenzen van het publiek- en privaatrecht. De overheid kan de bestemming veranderen, maar kan de eigenaar niet verplichten deze andere bestemming ook daadwerkelijk te realiseren. Omdat in het ruimtelijk bestuursrecht 'overgangsrecht' van kracht is, kan de eigenaar besluiten het huidige gebruik voort te zetten dan wel de nieuwe bestemming te realiseren (Van Buuren e.a. 2006). De door ons onderzochte casussen zijn lang niet allemaal grootschalige geïntegreerde gebiedsontwikkelingen. Als criterium bij de keuze van de casussen in het onderzoek gold bijvoorbeeld dat de projecten niet meer dan 500 woningen mochten bevatten. Dit is kleiner dan het gemiddelde binnenstedelijke project. Stelling en De Vette (2005) laten zien dat de gemiddelde omvang van binnenstedelijke woningbouwprojecten ongeveer 1000 woningen is. Ook gaat het vooral om de woonfunctie, met zijdelings andere functies en niet zo zeer om volledige functiemenging. Echter, wij veronderstellen dat de door ons onderzochte problemen met grondeigendom net zo groot of groter zullen zijn naar mate gebieden groter zijn en de mate van de integraliteit toeneemt.

### Grondverwerving

Indien de eigenaar niet bereid of niet in staat is om te transformeren - en dat blijkt regelmatig zo te zijn<sup>2</sup> - en de gemeente wil toch de andere bestemming realiseren, dan zal ze het eigendom moeten verwerven. Vaak zetten gemeenten publiekrechtelijke instrumenten in zoals het voorkeursrecht voor gemeenten of onteigening, zij het met enige terughoudendheid. Met name onteigening is geen populair instrument. Dit heeft een principiële dimensie, bescherming van eigendom raakt aan de fundamentele rechten van de mens, maar

heeft ook te maken met de vermeende hoge kosten die er aan verbonden zijn. Ook kunnen gemeenten ervoor kiezen om te wachten tot een andere eigenaar, die wel de nieuwe bestemming kan en wil realiseren, de grond en de eventuele gebouwen verwerft, maar ook deze zal hiervoor in de meeste gevallen een aanzienlijke prijs moeten betalen. De rechten van de eigenaar van de grond kunnen de voortgang belemmeren, of leiden tot hogere projectontwikkelingskosten. Immers, grondverwervingskosten zijn in het vervolg een belangrijke kostenpost op de grondexploitatie.

Die verwervingskosten liggen bij stedelijke transformatie ook om andere redenen hoog. Zo kwamen we in de praktijk tegen dat het grondeigendom op een transformatielocatie vaak sterk versnipperd is. We introduceerden een 'versnipperingsmaat' die gebaseerd was op het aantal eigenaren en het oppervlakte van de locatie (tabel 2) en concludeerden dat de mate van versnippering op transformatielocaties veel hoger is dan op uitleglocaties, in de meeste gevallen ook op de minder versnipperde locaties. En zoals Eckart (1985) en O'flaherty (1994) al beargumenteren moeten ontwikkelaars of gemeenten op sterk versnipperde locaties hogere grondprijzen betalen om alle grond te verwerven. Voor de oorspronkelijke eigenaren is het moeilijk om te ontwikkelen volgens een plan en de bijbehorende randvoorwaarden die mede betrekking hebben op percelen die buiten hun eigendom liggen. Voor gemeenten en ontwikkelaars is het moeilijk om veel grondposities in te nemen omdat ze met alle eigenaren afzonderlijk moeten onderhandelen. Gevolg hiervan is dat alle partijen minder in staat of minder geneigd zijn te investeren in transformatielocaties. Toevallige verwervingsmogelijkheden bepalen de ontwikkelingen die wel doorgang vinden. Dit zorgt voor een ander, meer stapsgewijs en situationeel, verstedelijkingspatroon dan bij uitbreiding. En daarnaast leidt dit tot locaties die niet, of in een langdurig traject tegen zeer hoge kosten (grondverwervingskosten en transactiekosten), tot ontwikkeling komen.

**Tabel 2. Het oorspronkelijke eigendom in de onderzochte casussen.**

Naam	Oppervlakte (ha)	Aantal eigenaren	Oppervlakte eigenaar	Versnippering	Schatting aandeel in eigendom initiatiefnemer
Alkmaar - Schelphoek	5,6	35	0,161	hoog	beide partijen 30%
Almelo - St. Josephbuurt	3,1	2	1,555	laag	60% (in erfpacht)
Den Haag - Hongarenburg/ Finnenburg	1,7	2	0,835	laag	100% (in erfpacht)
Eibergen - Op de Bleek	11,5	6	1,917	laag	75%
Groningen - Kop van Oost	2,2	3	0,730	laag	90%
Haarlem - Deliterrein	1,1	5	0,218	hoog	50%
Nijmegen - Waalhaeve	1,3	22	0,058	hoog	15%
Rotterdam - Wallisblok	0,4	96	0,004	hoog	0% (50% bij 'start')

Ten slotte is de waarde van de grond binnen het huidige gebruik vaak hoog in relatie tot de verwachte toekomstige waarde. Bij de verwerving van de grond is, door de keuze in gebruik van de zittende eigenaar, niet alleen de residuele waarde van de grond onder het nieuwe plan van belang (de opbrengsten van het nieuwe plan verminderd met alle kosten), maar ook de waarde die de grond onder het huidige gebruik vertegenwoordigt: de gebruikswaarde. De gebruikswaarde kan bij nog werkende bedrijven aanzienlijk zijn. De hoogste waarde

<sup>1</sup> Onder omgang met eigendom verstaan we niet alleen de afbakening van het eigendomsrecht, maar ook hoe de eigenaren en de gemeenten met dit recht om gaan (bijvoorbeeld verwerving, opstellen van bestemmingsplannen, inzet van grondbeleidsinstrumenten).

<sup>2</sup> In slechts twee van de acht transformeren de oorspronkelijke eigenaren zelf. In beide gevallen gaat het hier om een woningcorporatie.

van de twee is doorgaans bepalend. En door de hoge kosten op binnenstedelijke locaties (sloop, bodemsanering, aanpassing infrastructuur), ligt de residuele waarde vaak laag. In veel gevallen maar net iets hoger of zelfs lager dan de gebruikswaarde. Althans, indien alle kosten onderdeel zijn van de exploitatie en dit is in de praktijk lang niet altijd het geval. Indien de initiatiefnemer toch besluit tegen de hogere gebruikswaarde te verwerven, al dan niet door gemeentelijke onteigening, dan vormt dit een extra kostenpost in de grondexploitatie. Omdat de marges vervolgens klein zijn, kan een kleine kink in de kabel al zorgen voor een negatieve exploitatie.

### Grondontwikkeling

Private partijen initiëren vaak de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties, althans de locaties van de omvang in ons onderzoek (tabel 1). Evenals Stelling en De Vette (2005) constateren we de grote betrokkenheid van woningcorporaties, die we overigens ook onder de private partijen rekenen. In ons onderzoek waren ze in zeven van de acht casussen betrokken, waarvan in vier gevallen als (mede)ontwikkelaar. Opvallend in ons onderzoek is echter wel dat de betrokkenheid van de corporaties in drie gevallen geïnitieerd is door de andere private partijen. Op deze manier delen de private partijen het risico en weten ze zich verzekerd van de afname van een aantal woningen.

Ontwikkelaars werken meestal met een aparte grond- en vastgoedexploitatie, maar dit is veelal hooguit een kunstmatige splitsing. De splitsing tussen grond- en vastgoedexploitatie komt voort uit de traditie van een actief grondbeleid door gemeenten. In dit model ontwikkelen gemeenten de grond, private partijen het vastgoed. Op binnenstedelijke locaties heeft de gemeente vaak een meer faciliterende rol en ligt een gecombineerde (gebieds)exploitatie soms meer voor de hand omdat de grond- en de opstalontwikkelaar een en dezelfde partij is (Zweedijk & Harkes 2004). Deze partij is vaak een private partij.

Dit wil overigens niet zeggen dat er helemaal geen actieve rol is voor de gemeente. De initiatiefnemers kloppen met hun verzoek tot herontwikkeling aan bij de gemeente en starten het overleg / onderhandelingen over de invulling van de locatie. Ook de versnipperde locaties zorgen er voor dat private partijen vaak een beroep doen op de gemeente. De gemeente moet dan aanvullende percelen verwerven of inzetten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook moeten gemeenten vrijstelling verlenen of het bestemmingsplan herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoe de verdeling publiekprivaat ook is bij gebiedsontwikkeling, de kosten verbonden met grondverwerving werken door in het procesverloop, het kostenverloop en het fysieke eindresultaat. De kosten die de ontwikkelaar maakt, tijdens of voorafgaand aan de grondontwikkeling, zoals de grondverwervingskosten, moet de ontwikkelaar op de een of andere manier dekken door de inkomsten uit de vastgoedontwikkeling. In het empirische onderzoek zien we dan ook hoge bebouwingsdichtheden (zie tabel 3) en hebben we in vier van de acht casussen gezien dat het aantal woningen in een later stadium van de ontwikkeling werd verhoogd als gevolg van hoog uitgevallen grondexploitatiekosten. Op de functieveranderingslocaties in ons onderzoek lossen gemeenten en ontwikkelaars dit op door grote aantallen appartementen te programmeren. Zelfs op een zodanig niveau dat afzetproblemen ontstaan. Immers, veel projecten in een woningmarktgebied concurreren met elkaar. Op herstructureringslocaties heeft de gemeente vaak een ander doel en komen er minder en

duurdere koopwoningen terug op de plek van huurwoningen (of goedkopere koopwoningen). Ook komt het voor dat de hoge grondexploitatiekosten ontwikkelaars en gemeenten doen besluiten om concessies te doen aan de bouwmaterialen of inrichting van de openbare ruimte. Dit kwamen we in vier van de acht casussen tegen. Maar er zijn natuurlijk grenzen aan het ruimtelijk compenseren van grondexploitatiekosten. Daarom is in veel gevallen geld nodig van buiten de grond- en vastgoedexploitatie, dit meestal in de vorm van subsidies. In vijf van de acht casussen was er 'extern' geld nodig om de exploitatie rond te maken. Kortom, grondverwervingskosten werken door in het fysieke en financiële eindresultaat van stedelijke transformatie.

**Tabel 3. Woningbouwprogramma in de onderzochte casussen.**

Naam	Aantal grondgebonden woningen	Aantal apparte- menten	Dicht- heid	Aantal behouden woningen	Aantal gesloopte woningen
Alkmaar - Schelphoek	176	267	79	15	10
Almelo - St. Josephbuurt	103	15	38	0	154
Den Haag - Hongarenburg/Finnenburg	88	0	53	0	236
Eibergen - Op de Bleek	150	70	20	3	0
Groningen - Kop van Oost	25	170	89	6	0
Haarlem - Deliterrein	34	104	127	0	0
Nijmegen - Waalhaeve	39	124	127	0	15-20
Rotterdam - Wallisblok	0	39	100		96 (samengevoegd)

### Discussie

Gelet op het belang van grondeigendom, zowel voor als tijdens stedelijke transformatie, en de problemen die kunnen ontstaan met de verwerving is een aantal kanttekeningen te maken bij de ogenschijnlijk breed gedeelde wens tot grootschalige geïntegreerde gebiedsontwikkeling. De conclusies die voort kwamen uit de door ons onderzochte casussen gelden nog sterker op het moment dat de gemeente de ontwikkeling 'opgeschaald' heeft naar een groter gebied. De kanttekeningen betreffen vooral de schaal en de mate van integraliteit.

Gemeenten opereren op het spanningsveld van de ruimtelijke ambities die ze nastreeft en de beperkte financiële middelen die ze hiervoor tot haar beschikking heeft. Wij betogen dat gemeenten in bestaand stedelijk gebied meer 'eigendomsgevoelig' moeten plannen om goed met dit spanningsveld om te kunnen gaan. Dit betekent dat gemeenten in de plannen meer rekening moeten houden met de oorspronkelijke eigendomsverhoudingen. Dit betekent ook dat ze zich bewust moeten zijn van de gebruikswaarde van de afzonderlijke percelen in het economische verkeer. Vanwege de moeilijkheden die er kunnen bestaan met het verwerven van grond en hieraan gerelateerde problemen zijn transformatielocaties

namelijk op zichzelf al heel risicovol. Grootchalige ontwikkelingen zijn nog risicovoller. Door eigendomsgevoelig te plannen loopt de ontwikkeling als geheel minder risico, ook indien er problemen ontstaan met het verwerven of de ontwikkeling van een van de onderdelen. Dit wil niet zeggen dat gemeenten geen gebruik moeten maken van eventuele min of meer toevallige verwervingsmogelijkheden. Anders dan bij uitleglocaties zal niet de locatiekeuze en de planvorming leidend moeten zijn voor de grondverwerving, maar zullen deze zich meer moeten schikken naar grondverwervingsmogelijkheden. Maar te graag willen en te veel haast kost geld en om die reden moeten gemeenten hun ambities niet al te veel najagen. Vanwege de beperkte publieke middelen kunnen gemeenten niet alle locaties die financieel niet uit kunnen, ontwikkelen of anderen stimuleren deze te ontwikkelen. Gemeenten moeten alleen bij zwaarwegende redenen, bijvoorbeeld hoge positieve externe effecten<sup>3</sup>, extra publiek geld voor deze locaties ter beschikking stellen.

Eigendomsgevoelig plannen betekent op een aantal punten ook enige voorzichtigheid bij de *integrale* ontwikkeling van grootchalige locaties. Grootchalige geïntegreerde gebiedsontwikkelingen zijn 'in' en de neiging bestaat om alle mogelijke partijen (publiek en privaot) te betrekken en om alles met elkaar te verknopen. Dit lijkt onafhankelijk van het gevoerde grondbeleid van de gemeente op de betreffende locatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen beïnvloeden veel functies en doelstellingen elkaar. Het is goed om gebieden in breder verband te bekijken en om functies te mengen of met elkaar af te stemmen. Dit heeft positieve ruimtelijke gevolgen voor een ruimer gebied dan de locatie zelf; een afweging die de gemeente moet maken. Echter, het lijkt - met name gezien vanuit de risico's van grondverwerving - verstandig om terughoudend om te gaan met de financiële en organisatorische verknoping van deelgebieden. Wanneer er een kink in de kabel komt, dan komt de voortgang van het volledige gebied in gevaar. Op strategisch, inhoudelijk niveau is het goed om functies op elkaar af te stemmen en zelfs te integreren, maar op uitvoeringsniveau kan dit tot problemen leiden.

### Tot slot

Tot slot bestaat er een nog fundamenteeler, aan grond gerelateerd, probleem met grootchalige geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Door de omvang van de opgave komt slechts een beperkt aantal spelers in aanmerking om de ontwikkeling uit te voeren. Kleinere partijen kunnen de opgave inhoudelijk niet aan, of het risico financieel niet dragen, en maken hierdoor geen kans bij ontwikkelcompetities. Hierdoor hebben gemeenten indien ze de opgave zo formuleren, nauwelijks keuze voor een partij. Aan de aanbodkant van de woningmarkt hebben grote ontwikkelaars toch al een flinke vinger in de pap, er is een oligopolie ontstaan (Priemus 2007). Ze hebben vele duizenden en zelfs tienduizenden hectaren grond in portefeuille. Grootchalige gebiedsontwikkeling versterkt hun positie en het oligopolie aan de aanbodkant, zeker op lokale markten. Een mogelijk gevolg van deze marktmacht is dat deze partijen een onwenselijk grote invloed krijgen op het type en de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en het tempo van de woningbouwproductie. Dit is niet goed voor de concurrentie op woningbouwlocaties, een van de belangrijkste boodschappen uit de Nota Grondbeleid (2001) en voor de positie van de gemeenten. Ook vanuit dit perspectief zijn kleinschaligere ontwikkelingen door verschillende ontwikkelende partijen aan te bevelen. Verevening tussen deelgebieden hoeft geen gevaar te lopen aangezien een financiële bijdrage aan onrendabele plan onderdelen via de nieuwe Grondexploitatiewet publiekrechtelijk afgedwongen kunnen worden.

<sup>3</sup> Zwaarwegende maatschappelijke belangen scharen wij ook onder hoge positieve externe effecten.

**Over de auteurs** Dr. Edwin Buitelaar en Ir. Arno Segeren zijn werkzaam als onderzoekers bij het Ruimtelijk Planbureau (RPB). Dit planbureau fuseert binnenkort met het Milieu- en Natuurplanbureau (MNP) tot het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

### Literatuur

- AZ (2007). Beleidsprogramma 2007-2011. Brief minister president ter aanbieding van het beleidsprogramma 'Samen werken, samen leven' voor de periode 2007-2011. Bijlage bij kamerstuk 31070 nr. 1, 15 juni 2007. Den Haag: Ministerie van Algemene Zaken.
- Buitelaar, E., A. Segeren & P. Kronberger 2008. Stedelijke transformatie en grondeigendom. Rotterdam / Den Haag: NAi Uitgevers / Ruimtelijk Planbureau.
- Buuren, P. van, P. J., Backes, C. W., De Gier, A. A. J. & Nijmeijer, A. G. A. (2006). Hoofdpijnen ruimtelijk bestuursrecht. Deventer: Kluwer.
- Eckart, W. (1985), 'On the land assembly problem', Journal of urban economics: 364-378.
- O'Flaherty, B. (1994), 'Land assembly and urban renewal', Regional Science and Urban Economics: 287-300.
- Priemus, H. (2007), 'Van bouwkartel naar grondpositie. Nieuwe opgaven voor professioneel opdrachtgeverschap', Building Business, 2: 54-59.
- Stelling, C. & P. de Vette (2005). Functieverandering onderbelicht in binnenstedelijke vernieuwing. Property Research Quarterly, 4 (2): 12-16.
- VROM (2001). Op grond van nieuw beleid. Nota Grondbeleid. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- VROM (2004). Begrenzing bebouwd gebied 2000. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.
- Zweedijk, A. & Harkes, N. (2004). 'Van grondexploitatie naar gebiedsexploitatie'. Achtergrondinformatie: 15-20.