

Weerlegging beweringen Pak de Macht “Projectontwikkelaars” NEPROM, 10 oktober 2022

Op zondag 18 september schetste Tim Hofman tijdens het programma ‘Pak de Macht’ (PdM) het beeld dat Nederlandse projectontwikkelaars op grote schaal bouwgrond braak laten liggen waarop tienduizenden woningen gebouwd zouden kunnen worden. Projectontwikkelaars zouden volgens PdM die grond makkelijk kunnen bebouwen omdat het bestemmingsplan dat mogelijk maakt, maar ze zouden dat bewust jarenlang niet doen, in de hoop dat die grond meer waard wordt. Daarmee zouden projectontwikkelaars volgens PdM op grote schaal de bouw van extra woningen bewust tegenwerken om uiteindelijk zoveel mogelijk geld te verdienen over de rug van woningzoekenden. Dit beeld is feitelijk onjuist. Hierna illustreren we aan de hand van citaten uit het programma hoe het beeld is opgebouwd door PdM. Daarna beargumenteren we waarom dat beeld feitelijk onjuist is.

Citaten uit het programma

“....De woningbouwcrisis is harstikke ingewikkeld, maar voor een hele boel plekken gaan die vliegers niet op. Bijvoorbeeld als het gaat om braakliggend bouwgrond en dan specifiek bouwgrond dat omgetoverd kan worden tot een stuk land met hele mooie nieuwe huizen. Alleen, dat gebeurt dus niet en dat heeft alles te maken met de macht van projectontwikkelaars.”

“...FTM en Cobouw deden onderzoek naar de grondmarkt en de grootste projectontwikkelaars van Nederland....De 23 grootste projectontwikkelaars hebben samen 6.000 hectare... Op al die gronden bij elkaar is ruimte voor 150.000 woningen.”

“...We weten dus dat er ontwikkelaars zijn die macht hebben in de vorm van grond die liever niet hebben dat wij weten waar die grond ligt. Maar waarom willen ze dat eigenlijk niet? Dat willen ze niet omdat ontwikkelaars zelf mogen weten wat ze met hun grond doen. Ongeacht hun afspraken met gemeenten. Ongeacht woningnood. En wat denk je dat ze doen met die grond? Ja, helemaal niets! En waarom doen ze dat dan niet?... Financieel, omdat het voor projectontwikkelaars heel lucratief kan zijn om de bouw van woningen uit te stellen. ...Projectontwikkelaars zijn in het geval van de woningcrisis de lachende derde...Langer wachten betekent automatisch meer geld voor hun grond....”

“...een braakliggend stuk grond, ook wel stalled site genoemd waar tegen de afspraken in helemaal niets mee gebeurt, waar de plannen zijn goedgekeurd door de gemeente maar waarvan de bouw steeds maar weer wordt uitgesteld en daarom woon jij nog bij je oudersOm hoeveel grond hebben we het nou? Volgens onderzoeksbureau Stec en PBL gaat het om locaties die tenminste goed zijn voor 100.000 woningen. Zeker de helft daarvan is volgens onderzoek van projectontwikkelaars.”

Het onderzoek van Cobouw en FTM

In het programma worden verschillende onderzoeken aangehaald om bovenstaande stelling te onderbouwen. Allereerst wordt verwezen naar het onderzoek van Cobouw en FTM (“Dit zijn de grootste ontwikkelaars en hier hebben ze grond”, 4 Augustus 2022). Volgens dat onderzoek bezitten 22 marktpartijen minstens 6.000 hectare aan gronden die voor 80

procent buiten de bebouwde kom zijn gesitueerd. Het gezamenlijke oppervlak biedt plaats voor ruwweg 150.000 woningen.

Vervolgens wekt PdM de indruk dat de ontwikkelaars die 6.000 hectare aan grond die zij in bezit hebben voor een groot deel bewust onbebouwd laten, terwijl er zelfs al een bestemmingsplan op zou rusten dat het mogelijk maakt dat die gronden bebouwd worden. Maar deze suggestie van PdM is volledig onjuist.

Om te beginnen, die gronden die voor 80% buiten de bebouwde kom gelegen zijn, hebben allemaal juist níet de woonbestemming. Er is juist in de meeste gevallen nog heel veel discussie met de betreffende gemeenten of de gronden wel bebouwd mogen gaan worden in de toekomst. Denk aan locaties als Rijnenburg, Gnephoek, Oosterwold, etc. Kortom, de suggestie die door PdM gewekt wordt dat projectontwikkelaars grote delen van die 6.000 hectare grond met ruimte voor 150.000 woningen met opzet jarenlang braak laten liggen, is aantoonbaar onjuist.

Onderzoek van Stec

Vervolgens maakt PdM de overstap naar de zogenoemde stalled sites. In de definitie van PdM een braakliggend stuk grond waar tegen de afspraken in helemaal niets mee gebeurt. Er wordt verwezen naar onderzoek van Stec en PBL. Daar ontleent PdM aan dat het om stalled sites gaat met tenminste 100.000 woningen en dat tenminste de helft daarvan in handen is van ontwikkelaars.

In het onderzoek van Stec “Ongebruikte grondposities” (5 januari 2021, Stec) naar de benutting van braakliggende terreinen” staat het volgende in de conclusies en samenvatting:

“Vertraging van harde plannen vindt plaats bij zowel gronden in gemeentelijk bezit (40%) als in privaat bezit (36%).”

“We concluderen dat de verwachting van waardeestijging over het algemeen slechts een beperkte rol speelt in het laten braak liggen van gronden met een bouwtitel.”

“Haalbaarheidsproblemen aan de opbrengstenkant (11%) spelen vermoedelijk een grotere rol bij de vertraging van harde plannen dan verwachte waardeestijging.”

Kortom, het beeld dat ontwikkelaars op grote schaal gronden waar bestemmingsplannen voor zijn vastgesteld (harde plannen) bewust braak laten liggen, vindt geen grond in het Stec onderzoek. Als bewust braak laten liggen al een rol speelt bij de vertragingen, dan gaat het om een beperkte rol. En vertraging komt volgens het onderzoek vaker voor bij gronden in bezit van gemeenten dan in bezit van ontwikkelaars.

Onderzoek van PBL

Dan het zogenoemde PBL-onderzoek, waarnaar PdM naar verwijst. Dat betreft de publicatie “Bouwen niet verboden” in Ruimte+Wonen uit 2018, van o.a. Edwin Buitelaar, werkzaam bij het Planbureau voor de Leefomgeving.

In genoemde publicatie is sprake van “stalled sites” als niet binnen twee jaar na het verlenen van de bouwvergunning de woning is opgeleverd en bewoond. De onderzoekers hebben de periode 2010-2015 onderzocht. Met stelt vast dat bij 7% van alle woningbouwvergunningen in die periode de woningen nog niet zijn opgeleverd 2 jaar nadat de bouwvergunning is verleend. Dat gaat om 22.500 woningen over een periode van 5 jaar.

Uit het onderzoek blijkt in het geheel niet dat de betreffende gronden bewust onbebouwd zijn gebleven. Sterker nog, het is een oud onderzoek dat betrekking heeft op een periode midden in de diepste economische crisis van de afgelopen decennia. Dat was ook de tijd van een ongekend diepe crisis op de woningmarkt, waarin woningen in het geheel nauwelijks verkocht werden. Het gaat dus niet om gronden die bewust braak worden gelaten, maar om woningen die met de beste wil van de wereld op dat moment niet verkocht konden worden. Ontwikkelaars en bouwers gingen in die tijd bij bosjes failliet, medewerkers werden op grote schaal ontslagen, bedrijven vchten voor hun overleving. Elke woning die verkocht en gebouwd kon worden, werd ook gebouwd.

In die zelfde publicatie “Bouwen niet verboden” worden gronden ook “stalled sites” genoemd als nadat het bestemmingsplan voor de grond is vastgesteld na een jaar nog geen bouwvergunning is verleend voor de woningen binnen dat bestemmingsplan. De onderzoekers constateren dat dat in de periode 2010 tot en met 2016 geldt voor 3.290 hectare grond (met ruimte voor circa 100.000 nieuwe woningen).

Dat wil echter beslist niet zeggen dat die gronden bewust jarenlang door de ontwikkelaar onbebouwd worden gelaten. Ook hier geldt het argument dat het een periode betreft midden in de crisis. Het is geheel logisch dat in die periode voor veel plannen na een jaar nog geen bouwvergunning was verleend, omdat er nauwelijks kopers voor woningen te vinden waren. Bovendien is een jaar een erg korte periode om nadat het bestemmingsplan is vastgesteld ook al een bouwvergunning te hebben aangevraagd. Kortom, die gronden zijn helemaal niet bewust onbebouwd gebleven.

Maar bij dit alles, oud onderzoek midden in de diepste crisis op de woningmarkt sinds decennia waarin woningen nauwelijks verkocht konden worden, komt nog eens dat 50% van die grond volgens de onderzoekers in handen is van gemeenten en slechts 6% in handen van ontwikkelaars en bouwers. Dus helemaal geen 50% in handen van ontwikkelaars!

“Ongeveer 50 procent van alle bestemde maar niet bebouwde grond is in handen van gemeenten, 20 procent van natuurlijke personen, 6 procent van bouwers en ontwikkelaars (zie voor definitie Van Schie, Breedijk en Buitelaar, 2018), 4 procent van woningcorporaties, en het restant van (circa) 20 procent is in handen van andere rechtspersonen zoals beleggers (situatie 31 december 2016)”

Dus dan gaat het uiteindelijk om grond van bouwers en ontwikkelaars waar slechts ruimte is voor 6.000 nieuwe woningen waarvoor binnen een jaar midden in de diepste crisis op de woningmarkt na het vaststellen van het bestemmingsplan nog geen bouwvergunning is aangevraagd. Ook hier dus in het geheel geen bewijs dat ontwikkelaars bewust op grote schaal gronden braak laten liggen.

Vervolgens voert PdM twee projecten op als voorbeeld van gronden die jarenlang bewust onbebouwd worden gelaten om een hogere winst te behalen.

Het project Smakkelaarsveld

Het eerste project is van Lingotto en betreft het Smakkelaarsveld, in het centrum van Utrecht. In het AD Utrecht van 22 september zegt projectontwikkelaar Arda Basak van Lingotto: 'Ons is geen wederhoor gevraagd. Presentator Tim Hofman impliceert dat lang wachten ons meer geld oplevert, maar dat is voor ons juist ook schadelijk. Nu missen wij

omzet.' Door PdM werd beweerd dat Lingotto de grond vier jaar geleden al heeft aangekocht en dat de relatie met de gemeente slecht zou zijn. 'Dat klopt niet', zegt Basak. 'De grond is tien maanden geleden in erfpacht uitgegeven, toen het definitieve ontwerp na een zorgvuldig proces door de gemeente was goedgekeurd. We werken goed en intensief samen met de gemeente en alle andere betrokken partijen.' In een openbare brief op LinkedIn licht Lingotto de argumentatie nader toe. Zoals bij zoveel complexe binnenstedelijke projecten spelen de sterk gestegen bouwkosten de realisatie parten. Kortom, bij het aangehaalde project is op geen enkele wijze sprake van jarenlang braak laten liggen tegen de wensen van de gemeente in.

Het project Metterswaene in Nijmegen

Dan het project Metterswaene van Kondor Wessels Projectontwikkeling (KWP), bij het station in Nijmegen. KWP is geen lid van de NEPROM en de ontwikkelaar heeft in het openbaar ook geen uitspraken gedaan over de vertraging daar en wij kennen de achtergronden van het project ook niet. We kunnen over het project dan ook geen uitspraken doen. Afgaande op publicaties over het project in onder andere Cobouw, gaat het echter om een recent conflict tussen KWP en de gemeente Nijmegen, dat er twee jaar geleden toen de gemeente het bestemmingsplan vaststelde nog niet was. Het lijkt ook hier te gaan om de snel gestegen bouwkosten die de ontwikkelaar parten spelen. Ook dit project is geen overtuigend bewijs van jarenlang bewust braak laten liggen door de ontwikkelaar om meer winst te behalen.

Het zelfrealisatieprincipe

Tenslotte de bewering van PdM dat ontwikkelaars vanwege het zelfrealisatieprincipe zelf mogen bepalen wat ze met hun grond doen en wanneer ze gaan bouwen, ongeacht hun afspraken met de gemeente. Hiermee implicerend dat ontwikkelaars volgens de wet gronden jarenlang onbebouwd mogen laten liggen tegen de wensen van de gemeente in.

Ook deze bewering is feitelijk onjuist. In het bestemmingsplan kan de gemeente heel gedetailleerd vastleggen wat er op een bepaalde locatie gebouwd moet worden, ook om hoeveel procent sociale woningbouw en middensegmentwoningen het moet gaan (artikel 3.1 Wro jo. artikel 1.1.1 Bro).

Ontwikkelaars kunnen ook niet zomaar zelf bepalen of en wanneer ze gaan starten met de bouw. In contracten tussen gemeenten en ontwikkelaars worden afspraken vastgelegd over de planning en fasering. Bovendien kan de gemeente in het exploitatieplan vastleggen wanneer er gebouwd moet worden. Als de projectontwikkelaar geen geslaagd beroep kan doen op het zelfrealisatiebeginsel, dan kan hij onteigend worden. Bijvoorbeeld als hij het project niet uit kan of wil voeren volgens het plan van de gemeente. Onder de Omgevingswet worden de bestaande mogelijkheden ruimer om ook een verleende en ongebruikte omgevingsvergunning in te trekken. Kortom, ook deze bewering van PdM is feitelijk onjuist.

Wat doet een ontwikkelaar wel?

Laten we beginnen met te zeggen dat projectontwikkeling een kennisintensief vak is dat veel professionaliteit vereist. Projectontwikkelaars zijn personen die dat vak beoefenen. Projectontwikkelaars die bij NEPROM-lidbedrijven in dienst zijn hebben in de meeste gevallen een HBO- of academische opleiding. Ook de bedrijven die aan projectontwikkeling doen worden met de term projectontwikkelaar of met de term projectontwikkelingsmaatschappij geduid. Bij de NEPROM zijn zo'n 80 bedrijven aangesloten die gezamenlijk het grootste deel van de professionele markt voor projectontwikkeling in Nederland voor hun rekening nemen. Voor

het lidmaatschap gelden strenge toelatingscriteria die onder andere zien op integriteit, professionaliteit en financiële gegoedheid.

Een projectontwikkelaar in de zin van een onderneming houdt zich bezig met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en laten realiseren van bouwprojecten en nieuwe gebieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan projecten als winkelcentra, woonwijken of kantoorgebouwen. Hierbij is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor het gehele proces van initiatief tot oplevering. Een projectontwikkelaar is belegger noch speculant. De waarde die de ontwikkelaar in het ontwikkeltraject toevoegt is de basis voor zijn verdienmodel.

Het begin van het ontwikkelproces is het verwerven van grond om woningen of ander vastgoed op te kunnen bouwen. Daaraan voorafgaand wordt onderzocht of door middel van de nieuwe ontwikkeling waarde aan het gebied kan worden toegevoegd, of de nieuwe ontwikkeling aansluit bij de lokale vraag en behoeften en hoe de ontwikkeling past binnen de visie en wensen van de gemeente. Daarbij wordt ook in het geval van woningbouw gekeken naar de door de gemeente beoogde programmering van wat er gerealiseerd kan worden en hoe dat vertaald kan worden tot een project dat daadwerkelijk levensvatbaar is. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de gemeente om te voldoen aan de vele eisen die worden gesteld aan nieuwbouwprojecten. Het betreft doorgaans een bepaald percentage sociale huur en middenhuur, wellicht een programmering voor bedrijfsruimte in de plinten van het gebouw, koopwoningen in lagere, midden en hoge prijssegmenten, aangevuld met een scala aan eisen voor aanleg van openbaar groen, ruimte voor parkeerplekken, infrastructurele eisen en ruimte voor verschillende voorzieningen. De lijst stopt niet hierbij, maar verschilt wel per gemeente.

Uit al deze eisen moet een plan ontstaan dat ook rendabel op de markt is af te zetten, kortom meer opbrengt dan dat het kost. Voor dat het zover is moet het plan, na een doorgaans intensief samenwerkingstraject tussen gemeente en ontwikkelaar, door de gemeenteraad worden getoetst. Een uitermate complex traject dat met gemak jaren in beslag kan nemen, waarbij de vertraging helaas in de meeste gevallen zich aan de overheidszijde voordoet. Jaren waarin de ontwikkelaar veel kosten maakt en grote risico's loopt. Zo kan de markt voor het beoogde project tijdens het ontwikkelproces veranderen, de bouwpreisen kunnen veranderen en de politieke voorkeuren van de gemeente kunnen veranderen. Al die zaken hebben grote invloed op de haalbaarheid van een project.

De grond moet al die tijd voor de ontwikkelaar beschikbaar zijn; zonder de beschikbaarheid van de grond heeft het plan geen kans van slagen. Na initiële goedkeuring kan de ontwikkelaar overgaan tot de praktische uitvoering, startend met aanbestedingen. In een snel veranderende markt als de hedendaagse, komt het vaak voor dat de initiële kostenramingen niet meer voldoen en er opnieuw aan het rekenen geslagen moet worden om de gestegen bouwkosten in het plan te passen, terwijl de verliezen op de percentages sociaal, middenduur en betaalbare koop ook nog steeds gecompenseerd moeten worden conform de gemaakte afspraken met de lokale overheid.

En uiteraard gaat het niet alleen om het realiseren van een haalbaar woningbouwplan; nieuwe woongebieden moeten ook tegemoet komen aan de wensen en eisen van individuele woningkopers en -huurders, en aan de maatschappelijke eisen en verwachtingen. Zo was

de NEPROM samen met de G40 (de 40 middelgrote steden in Nederland) een aantal jaar geleden initiatiefnemer voor het programma stedelijke transformatie, dat zich richt op het binnenstedelijk bouwen, waarbinnen een groot aantal partijen samenwerken, waaronder het ministerie van BZK, VNG, IPO en meer. Het gaat om situaties waarin verouderde terreinen vaak tegen hoge kosten getransformeerd worden naar nieuwe woongebieden, met als doel ruimtebeslag buiten de steden te beperken. Daarnaast streven NEPROM-leden ook naar een hoog niveau van energiezuinigheid en duurzaamheid van nieuwe woongebieden. In dat kader is NEPROM initiatiefnemer van verschillende innovatieprogramma's, onder andere het programma Zeer Energiezuinig Nieuwbouw (ZEN), het programma Klimaatadaptief bouwen met de Natuur (KAN) en het programma Circulair Industrieel Bouwen. Ook daarin werken een groot aantal partijen, waaronder het ministerie van BZK) samen om de doelstellingen te realiseren.

Het lijkt heel simpel als we de bouwkraan zien staan en de woningen worden gerealiseerd, maar het proces dat hieraan voorafgaat is een kostbaar en langjarig traject dat heel veel specialistische kennis en grote inzet van ontwikkelaar en gemeente vereist. Dagelijks zijn er tienduizenden mensen, werkzaam bij onze lidbedrijven maar ook bij gemeenten, bouwers, architecten en andere marktpartijen, met hart en ziel aan het werk om woningen en woonwijken te ontwikkelen en te bouwen.