

Vergaderjaar 2008–2009

**27 562**

## **Verstedelijkingsbeleid tot 2010**

**Nr. 17**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 oktober 2008

In april heeft het Ruimtelijk Planbureau de studie «Stedelijke transformatie en grondeigendom» uitgebracht. De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie heeft mij verzocht (WWI-08-106) om een reactie op deze studie. Ik stuur u deze reactie mede namens de minister van VROM.

De RPB-studie geeft op basis van een achttal voorbeeldprojecten op het terrein van de woningbouw een heldere analyse van de complexiteit van versnipperd grondeigendom voor stedelijke transformatie. In mijn recente brief aan uw Kamer over de verstedelijkingsafspraken 2010–2020 (27 562, nr. 15) constateer ook ik een toenemende complexiteit van de binnenstedelijke transformatieopgaven, die overigens meer dimensies omvat dan alleen versnipperd grondeigendom. Het gaat bijvoorbeeld ook om de transformatieopgave als zodanig (denk aan spoorzones en havengebieden) en om wettelijke eisen die bouwbeperkingen opleggen.

De studie formuleert diverse beleidsaanbevelingen. Het merendeel heeft betrekking op hoe gemeenten meer «eigendomsgevoelig» kunnen plannen. Ik onderschrijf deze aanbevelingen. Een tweetal aanbevelingen raakt aan de rol van het Rijk. Op deze twee aanbevelingen ga ik nader in.

#### **Risico's bij integrale gebiedsontwikkeling**

Het RPB stelt dat bij integrale gebiedsontwikkeling opgepast moet worden om in de uitvoering de ontwikkeling van deelgebieden organisatorisch en financieel te koppelen. Ook bestaat de neiging om alle mogelijke partijen (publiek en privaat) bij het project te betrekken en zoveel mogelijk met elkaar te verknopen. Problemen in één deelgebied of met één partij kunnen zo tot vertraging in een heel plangebied leiden.

Ik ben een groot voorstander van integrale gebiedsontwikkeling. Zo kan een goede ruimtelijke en woonkwaliteit gecreëerd worden, die bij een versnipperde aanpak niet haalbaar is. De nieuwe Wro biedt hier een goed instrumentarium voor. Het RPB wijst er wel terecht op dat een integrale

gebiedsontwikkeling op de geschetste wijze de genoemde risico's in zich bergt. Partijen zijn zich hier echter wel degelijk van bewust. In de meeste projecten is risicobeheersing een voornaam aandachtspunt. Om die reden wordt er bijvoorbeeld veelal voor gekozen te werken met projectenveloppen voor de realisatie, waarbij de gebiedsontwikkeling wordt opgeknipt in een aantal locaties. De nieuwe Grondexploitatiewet biedt mogelijkheden om de daarbij wenselijke vereveningsconstructies af te spreken met projectontwikkelaars en zo nodig af te dwingen. Ook het concessiemodel, dat toepasbaar is binnen de huidige regelgeving en waarvan een specifieke vorm onlangs weer onder de aandacht is gebracht door de commissie-Dekker<sup>1</sup>, kan een nuttige rol vervullen bij de risicobeheersing bij gebiedsontwikkeling. Bij een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen van nationaal belang, speelt het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf een belangrijke rol. Het ministerie van VROM houdt voorts in veel projecten de vinger aan de pols via regio-accounts. Ook heeft VROM veel aandacht besteed aan kennisontwikkeling en kennisoverdracht bij gebiedsontwikkeling. Naar mijn mening zijn inmiddels de voorwaarden vervuld om op een goede manier gebieden integraal te ontwikkelen.

### **Goed gebruik instrumentarium door gemeenten**

Het RPB stelt daarnaast dat gemeenten voldoende instrumenten in handen hebben om ontwikkelingen te sturen, waaronder de Grondexploitatiewet. Het planbureau wijst er wel op dat het er nu om gaat dat gemeenten die instrumenten goed gaan gebruiken.

Ik onderschrijf dit punt ten volle. Daarom heeft minister Cramer over de Wro – en de Grondexploitatiewet als onderdeel hiervan – door het hele land heen diverse bijeenkomsten gehouden. Daarnaast heeft minister Cramer SenterNovem ingeschakeld als vraagbaak voor eenieder met vragen hieromtrent. Bovendien zal de Wro als gevolg van de behandeling in de Eerste Kamer ex-durante geëvalueerd worden, waardoor eventuele problemen bij de toepassing van de Wet ook snel aan het licht zullen komen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
C. P. Vogelaar

---

<sup>1</sup> Commissie fundamentele verkenning bouw, *privaat wat kan, publiek wat moet*, 14 mei 2008.