



Van links naar rechts: ir. A. J. Voortman, prof. mr. C. H. F. Polak, prof. mr. M. de Smidt (voorzitter), prof. mr. P. de Haan en de heer P. J. van den Broek (foto: Peter Wolters).

zo indrukwekkend.

Het is bepaald niet zo, dat het alleen om de kleine of, weinig bestuurskrachtige gemeenten zou gaan. Geen sprake van. Vooral de middelgrote steden, hebben er veel mee te maken. Of dit probleem via onteigening is op te lossen, geloof ik niet: het gaat de project-ontwikkelaar niet om de grond. Ze bieden de grond bij de onderhandelingen vaak al op voorhand aan de gemeente aan en stellen daarbij als voorwaarde dat ze een redelijk aandeel krijgen in de bouw. De heer Polak zal zeggen: dat vind ik alleszins redelijk. Dat vind ik óók.

VOORTMAN: Waarom is dat nou redelijk? Het is omdat ze een positie op de grondmarkt hebben, maar het behoeft gezien vanuit de doelstellingen van de projectontwikkeling; vanuit de publieke belangen die daarmee gemoeid zijn; vanuit de groepsbelangen die daarbij aan de orde zijn, geen redelijke claim te zijn. U kunt het alleen redelijk noemen, gezien het relatieve markt-aandeel dat in handen is van die toevallige eigenaar.

DE HAAN: Dat ben ik met u eens. Op zichzelf is iedere claim die men door grondaankoop verwerft, niet redelijk. Je zult echter rekening mee moeten houden, dat het uitvoerende bouwbedrijf, dat gezien de krappe situatie op de bouwmarkt, gedwongen wordt zich met project-ontwikkeling bezig te houden, geacht wordt de bestemmingsplannen uit te voeren. Dat doen gemeenten niet, ook de woningcorporaties doen dat niet. De bouw geschiedt in opdracht van gemeenten of woningbouwcorporaties of particulieren door het uitvoerend bouwbedrijf. Die mensen zijn, wat hun bedrijf betreft, geheel afhankelijk van een continue stroom van bouwopdrachten. Daarin moeten ze concurreren. Hadden we nu een goed verdelings-systeem van bouwopdrachten dan was er ook geen probleem over de project-ontwikkeling. Dan zou alle grond naar

de gemeenten kunnen gaan. Dat we met het probleem zitten, komt doordat de grondmarkt als regulatie-mechanisme wordt gebruikt. Dit zo zijnde, vind ik dat het uitvoerend bouwbedrijf gelegenheid moet hebben om in te spelen op de planning van de gemeente en om daarin bij te dragen. Want het is wel degelijk zo, dat project-ontwikkelaars in positieve zin mee kunnen helpen bij de vormgeving van uitvoerbare plannen. Dat moet je niet allemaal zo negatief bezien; de gemeente heeft die know how vaak zeer nodig.

We moeten het alleen goed reguleren. Laten we een regulatie-mechanisme bedenken zoals we dat ook bedacht hebben boor de landbouwgronden. Het voorkeursrecht is daartoe een eerste stap. Het zou ook kunnen met de stedelijke herverpakking, waarin een goedkeuring van de gemeente voor iedere overdracht aan particulieren zou kunnen worden ingebouwd, waarbij de gemeente dan gebruik zou kunnen maken van z'n voorkeursrecht.

Ik wil de gemeente een regulatie-mechanisme in handen geven, ook in de zin dat ze de bouwgronden kan toedelen aan project-ontwikkelaars voor zover dat met het algemeen belang in overeenstemming is.

VOORTMAN: Ik zou op een scharnierpunt in het betoog van de heer De Haan willen reageren. Hij zegt: er is geen ander mechanisme om bouwopdrachten toe te wijzen dan de claim die bouwmaatschappijen hebben op grond. Ik bestrijd de rationaliteit daarvan, met het oog op het doel dat voorop staat bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Het is een erg willekeurig mechanisme en niet functioneel. De heer De Haan zegt: „als er geen ander is dan zullen we daarmee moeten werken.” Dit mechanisme blijkt in toenemende mate te gaan functioneren, waarschijnlijk mede onder invloed van de krapte van bouwopdrachten.

Er is geen enkel redelijk argument te

vinden, waarom die bouwmaatschappijen die zich grond hebben weten te verwerven binnen een gemeentelijk project, de bouwopdrachten zouden moeten krijgen uit die krappe voorraad en anderen die die kans, of handigheid niet hebben gehad, buiten gesloten zouden moeten zijn. Zowel met het oog op de doelstellingen die besloten liggen in het uit te voeren bestemmingsplan, als met het oog op een eerlijke verdeling van bouwopdrachten, vind ik dat mechanisme van grond-in-handen-hebben een slecht mechanisme. Je moet dat, politiek gezien willen blokkeren en tegelijk moet in de sfeer van de bouw-toewijzing op zichzelf een beter mechanisme tot stand worden gebracht.

DE HAAN: Ik ga alweer een heel eind met de heer Voortman mee wanneer hij zegt dat die grondmarkt niet een rationeel mechanisme is. Ik ben wat dit betreft geen aanhanger van de klassieke economie. Maar dat wil niet zeggen, dat het überhaupt geen mechanisme zou zijn. Dat is het wel.

Na al die jaren, dat de bouwopdrachten voor het overgrote deel door de overheid worden verstrekt, is het nog altijd zo, dat we geen behoorlijke verdeling hebben gevonden voor de gunning van bouwopdrachten. We kunnen daar natuurlijk ons best voor blijven doen, maar zolang die er niet is, zeg ik: waarom mag voor het voortbestaan van de bouwmarkt de grondmarkt ook niet een beetje meedoen, mits die dan in een publiekrechtelijk kader wordt gevat, waarin het de overheid – in dit geval de gemeente – mogelijk is om de toewijzing van bouwopdrachten via de grondmarkt bij te sturen met behulp van zulke mechanismen als het plan van toedeling in stedelijke herverpakking (een uitstekend middel) en de in de herverpakking te regelen controle op het rechtverkeer.