

# Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid

*Zorg of zegen?*

**24<sup>e</sup> VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008**

***Fortis Vastgoed, Utrecht***



Vereniging van **Onroerend Goed Onderzoekers Nederland**

# Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid

## *Zorg of zegen?*

In de klassieke economie werd grond ('land') als een van de drie productiefactoren beschouwd, samen met kapitaal en arbeid. Vandaag de dag is grond haar belangrijke functie nog steeds niet verloren. Naast de functie als productiefactor in de landbouw, speelt grond ook een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkeling van ons dichtbevolkte land. De fysieke eigenschappen, de beschikbaarheid en de prijs van grond zijn belangrijke aspecten die van invloed zijn op het gebruik van de grond. Een van de belangrijkste aspecten die het gebruik van grond vandaag de dag bepaalt is echter het overheidsbeleid.

Om woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen of openbare voorzieningen te realiseren, is namelijk grond benodigd die over de juiste 'bestemming' beschikt. Door middel van bestemmingsplannen probeert de overheid de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. De totstandkoming van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen was tot 1 juli 2008 geregeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (uit 1965). Vanaf 1 juli is de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (nWro) van kracht. Samen met de nWro is ook de Grondexploitatiewet in werking getreden. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling het kostenaspect goed te regelen en te zorgen voor een aantal eisen bij projectontwikkeling.

Er is dus het nodige veranderd op het gebied van het grondbeleid in Nederland. In hoeverre zullen deze veranderingen hun weerslag vinden op de grondmarkt en de verschillende actoren die erin actief zijn? Staan gemeentes vanaf 1 juli sterker in de schoenen, of spinnen particuliere partijen er garen bij? Of is het nieuwe grondbeleid juist een zegen voor iedereen?

De VOGON wil op deze 24<sup>e</sup> studiemiddag een overzicht geven van de laatste ontwikkelingen op het gebied van het Nederlandse grondbeleid. Deze studiemiddag richt zich op zowel het veranderde *grondbeleid* zelf als op de gevolgen hiervan voor de *grondmarkt*. De rol van de gemeente zal uitvoerig worden belicht maar ook de rol en (on)mogelijkheden van andere actoren zullen aan bod komen. De studiemiddag is daarmee uitermate interessant voor alle partijen die op of rondom de grondmarkt actief zijn.

De gastheer van deze studiemiddag is Fortis Vastgoed, de grootste private grondeigenaar van Nederland. Fortis Vastgoed behoort tot de top investeerders en ontwikkelaars van vastgoed in de Benelux.

De dagvoorzitter is Barrie Needham, emeritus hoogleraar planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen die veel heeft gepubliceerd over de wisselwerking tussen ruimtelijk beleid en de markt voor grond en gebouwen. Hij zal een korte inleiding op de thematiek van deze dag geven. Hierna zal Diana Westendorp-Frikkee ingaan op zowel de oude WRO als de nieuwe Wro. Ook het bijhorende instrumentarium in het grondbeleid komt daarbij aan bod. Westendorp is directeur van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV en Overwater Kenniscentrum Grondbeleid. Vervolgens zal Harry Nijland ingaan op de nieuwe grondexploitatiewet en de impact die dat heeft op de rol van de gemeente als regisseur en producent op de grondmarkt. Harry Nijland is (in deeltijd) adviseur strategisch grondbeleid bij de Gemeente Apeldoorn en adviseert andere overheden. Beiden zijn tevens co-auteur van de 'Handreiking Grondexploitatiewet 2008', een uitgave van VROM, VNG en VVG. Als derde spreker zal Arno Segeren, senior onderzoeker van het Planbureau voor de Leefomgeving (voormalig Ruimtelijk Planbureau) zijn licht laten schijnen op de koppeling tussen grondeigendom en stedelijke ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. Hoe werken de processen in de praktijk en wat zijn hiervan de gevolgen voor de prijs en kwaliteit op woningbouwlocaties? Na de pauze zal Paul Nelisse de vraag beantwoorden of stedelijke erfpacht nog bestaansrecht heeft of niet. Nelisse is senior taxateur bij Colliers International en heeft zijn dissertatie gewijd aan de welvaartseffecten van stedelijke erfpacht. Tot slot zullen Menno Schapendonk en Kevwe Scott-Emuakpor vanuit hun achtergrond als gebiedsontwikkelaar bij Fortis Vastgoed Ontwikkeling vanuit een privaat perspectief ingaan op de werking van de grondmarkt en de rol van de gemeente daarin.

# Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid

*Zorg of zegen?*

## PROGRAMMA

14:30 – 15:00

**Ontvangst en koffie**

15:00 – 15:10



**Opening en introductie door dagvoorzitter**

Prof. dr. Barrie Needham – emeritus Hoogleraar Planologie, Radboud Universiteit Nijmegen

15:10 – 15:30



***“Het nieuwe grondbeleid en bijhorend instrumentarium”***

Ir. Diana Westendorp-Frikkee – Directeur van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV en Overwater Kenniscentrum Grondbeleid

15:35 – 15:55



***“Grondexploitatiewet en positie gemeentes”***

Drs. Harry Nijland – Gemeente Apeldoorn, zelfstandig adviseur

16:00 – 16:20



***“Grondeigendom en stedelijke ontwikkeling”***

Ir. Arno Segeren – Senior onderzoeker, Planbureau voor de Leefomgeving

16:20 – 16:40

**Pauze**

16:40 – 17:00



***“Welvaartseffecten van stedelijke erfpacht”***

Dr. Paul Nelisse MRICS – Taxateur, Colliers International

17:05 – 17:25



***“Gebiedsontwikkeling vanuit privaat perspectief”***

Drs. Menno Schapendonk MCD & Drs. Kevwe Scott-Emuakpor MMC  
Beiden Gebiedsontwikkelaar, Fortis Vastgoed Ontwikkeling



17:25 – 18:30

**Afsluiting en borrel**

## ALGEMENE INFORMATIE

Datum:	Donderdag 4 september van 14.30 - 18.30 uur
Locatie:	Fortis Vastgoed, Archimedeslaan 10, Utrecht (kantorenpark Rijnsweerd) <i>Let op: vanwege beperkte ruimte op locatie is er een maximum aantal deelnemers. Meld u dus snel aan.</i>
Kosten:	Voor VOGON-leden is de studiemiddag gratis, voor introducés, niet-leden en FRESH Alumni-leden bedragen de kosten € 100,-
Inschrijving:	U kunt zich inschrijven voor de studiemiddag door het bijgevoegde inschrijfformulier ingevuld terug te sturen. Na aanmelding ontvangt u een factuur alsmede een routebeschrijving.
Informatie:	Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Ciska Damen, telefoon 020-6681129. U kunt ook faxen (020-6680361) of e-mailen naar <a href="mailto:c.damen@asre.uva.nl">c.damen@asre.uva.nl</a> Voor algemene informatie over VOGON, zoals achtergrond en doelstellingen, kunt u de website raadplegen op <a href="http://www.vogon.nl">www.vogon.nl</a>