

# COLUMN



Manfred Fokkema, advocaat bij  
Infense advocaten

## *Munitie voor wethouders: de grondprijs als woningbouwversneller*

De VNG vindt lagere grondprijzen geen optie - want staatssteun - voor snellere woningbouw.<sup>1</sup> Dat vind ik een hoogst dubieuze stellingname! Tijd om de knuppel in het hoenderhok te gooien. Mijn stelling: een lagere grondprijs kan de bouw - zonder staatssteun - prima versnellen én optimaliseren. VNG en wethouders met lef, let u even op?

Staatssteun kan pas bij een gronduitgifte aanwezig zijn als een gemeente richting een onderneming niet marktconform handelt. Het complete stelsel aan contractuele verplichtingen bepaalt of er bij een specifieke grondprijs wel of niet sprake is van marktconformiteit. De grondprijs alleen is niet doorslaggevend. Knoopt u dit in de oren? Fijn. Dat scheelt weer een kostbaar staatssteunadvies. De grondprijs kan zodoende wel degelijk een middel zijn om de woningbouw te versnellen én ook nog eens te optimaliseren. Dat klinkt toch een stuk beter in de oren dan de weinig opbeurende conclusie van de VNG. Maar hoe pak je zoiets nu aan?

Als eerste biedt de residuele grondprijzenbenadering uitkomst. Hierbij neem je de verkoopprijs van een woning en trekt daar de nodige stichtingskosten vanaf. Die rekensom resulteert in de grondprijs die aan de gemeente wordt betaald. Hoe eenvoudig wil je het rekenkundig hebben? Een beetje bestuurlijke knoppendraaier weet nu al waar ik naar toe wil. Want stel nu eens dat je als gemeente tegen een ontwikkelaar zegt: als jij de woningen verkoopt tegen drie ton per stuk in plaats van de gebruikelijke drie en een halve ton, dan krijg je daarvoor een nette grondprijskorting. Oké, dat kost natuurlijk geld, maar residueel bezien is er geen speld tussen te krijgen. Verkoopt de ontwikkelaar toch tegen een hogere prijs? Geen probleem. Deze rebellie pak je aan met een vooraf overeengekomen bijbetalingsplicht. Je wilt immers geen staatssteun verlenen.

Nog een voorbeeld. Gemeenten deinzen terug voor bouwplichten, want die kunnen resulteren in een aanbestedingsplicht. Maar laten we dat eens omdraaien. Als je een gronduitgifte aanbesteedt, dan kun je dus prima een bouwplicht opleggen. Dit versnelt de bouw. Maar die versnelling kan ook zonder een bouwplicht. Hoe? Met een grondprijskorting! Heus VNG, dat kan wél.

Hoe dit te doen? Je verkoopt grond, met daarbij allereerst de clause dat als voor een bepaalde datum niet gestart is met de bouw, de bouw kavels terug naar de gemeente gaan. Die bepaling versnelt nog niks. Het volgende wel. Ook moet je overeenkomen dat er een lagere grondprijs geldt als de bouw voor datum X, Y of Z is afgerond. Kun je nog leuk mee staffelen ook, door de kortingspercentages aan verschillende data te koppelen. Als je dit altijd doet, dan is de kortingsregeling echt niet (snel; ik blijf wel een jurist) te zien als staatssteun. Wel als een versneller van de bouwproductie. Winst via een korting. Dat wil toch iedereen?

Rest mij nog één laatste tip voor de wethouders onder u. Mocht de gemeentebestuurder, onder verwijzing naar het standpunt van de VNG, gaan reppen over de staatssteunrechtelijke gevaren van een grondprijzverlaging? Sla deze goedbedoelende adviseur dan gerust eens met deze column om de oren.

1 <https://vng.nl/nieuws/lagere-grondprijzen-geen-optie-voor-snellere-woningbouw>.

## Vooruitblik

Voor de komende edities worden onder meer artikelen voorbereid over:

- › Zelfrealisatierecht vanuit diverse invalshoeken (Ow, ow, wvg, exploitatieplan, schaarserechtenproblematiek)
- › Wet voldoende betaalbare woningen
- › Rekenmodel categorie kostendragers
- › Zelfbewoningsplicht (antispeculatiebeding)
- › Inzet instrumenten ter regulering van de woningmarkt en het doelgroepenbeleid
- › Financiering en governance nieuwe mobiliteit gebiedsontwikkeling
- › Boetes bij vertragingen in lopende bouwprojecten
- › Arrest Hoge Raad Staatssteun Harlingen - Spaans
- › Coronamaatregelen en staatssteun- en aanbestedingsrecht
- › Opdrachtnemerschap in coronatijd
- › Tiny houses
- › Energietransactie
- › Partnerselectie Reiswijzer: toepassing in de praktijk
- › Welke vernieuwing in regeling plankosten behorend bij organische gebiedsontwikkeling
- › Warmte-Koude-Opslag (WKO): afnameplicht
- › Energietransitie: monopoliepositie energieleveranciers
- › Weigeren bouwomgevingsvergunning bij exploitatie tekort
- › Blockchain en vastgoedsector
- › Kronieken jurisprudentie grondexploitatie, schadeloosstelling bij onteigening en onteigenings-Kb's

De auteurs belichten vanuit diverse invalshoeken deze onderwerpen uit hun dagelijkse praktijk.

Voor de 6<sup>e</sup> editie 2020 wordt een selectie van artikelen voorbereid naast de vaste kronieken, jurisprudentie-overzicht en andere vaste rubrieken.

Uw kopijbijdragen of vragen voor het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling zijn van harte welkom! Voor kopij in de vorm van een artikel ontvangt de redactie graag eerst een synopsis.

Kopijdatum voor de 1<sup>e</sup> editie 2021 is **7 januari 2021** en voor de 2<sup>e</sup> editie 2021 **1 maart 2021**.

En heeft u suggesties voor andere onderwerpen die aandacht moeten krijgen in het Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling? Laat het de redactie weten via [grondzaken@sdu.nl](mailto:grondzaken@sdu.nl) !