

Gebruik winsten grond voor vergroening

Nico Beun, Peter Driessen
en Hans Hillebrand

Afgelopen maanden is vaak gemeld hoeveel gemeenten en ontwikkelaars moeten afwaarderen op hun grondportefeuilles. Maar de grondprijzen zullen weer stijgen. De winsten daarvan moeten vooral ten goede komen aan duurzaamheid

Tot 2008 zijn bestaande woningen veel meer in prijs gestegen dan de stichtingskosten van nieuwe woningen. Ten grondslag hieraan lag de schaarste op de huizenmarkt, maar bovenal de grotere ruimte om hypotheek te krijgen.

De huidige fase van dalende grondprijzen is tijdelijk. Uiteindelijk is er in ons land nog een groot tekort aan woningen, en zodra alle maatregelen ten aanzien van bijvoorbeeld hypotheekverstrekking zijn uitgekristalliseerd, zullen de prijzen van woningen en dus ook de grondprijzen weer licht gaan stijgen.

Die winsten moeten vooral duurzaamheid ten goede komen, zoals meer groen of betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Wanneer winsten alleen toevallen aan private partijen, is de kans klein dat zij die daaraan besteden, vooral ook wanneer gemeenten nalaten om instrumenten in te zetten om dit af te dwingen of te stimuleren.

Maar ook als de winsten grotendeels toevallen aan de gemeente, is de vraag wat er mee gebeurt. De gemeente kan kiezen voor investering in duurzaamheid op de locatie zelf of elders in de gemeente, investering in andere sectoren van het gemeentelijk beleid of de winst gebruiken om de begroting op orde te krijgen.

Bij de tweede en derde besteding krijgen we niet de duurzaamheid die mogelijk zou zijn. Het grondbeleid is daarom toe aan een fundamentele herijking. Denk aan de oprichting van een fonds voor collectieve duurzaamheidsmaatregelen, gevoed uit afgeroomde winsten uit grondexploitatie. Daar wordt de samenleving echt beter én mooier van.

**Nico Beun en Hans Hillebrand
werken bij InnovatieNetwerk,
Peter Driessen is als hoogleraar
Milieustudies verbonden aan
Universiteit Utrecht.**