

# BALANCEREN TUSSEN BODEM EN GROND

## NAAR EEN SYNCHRONISATIE VAN DE ECONOMISCHE EN BIOFYSISCHE REALITEIT VAN DE LOCATIEKEUZE VAN WONINGBOUW

*Peter Pelzer, Marjolijn Haasnoot en Edwin Buitelaar\**

■ De kamerbrief Water en Bodem sturend (vanaf nu WBS, zie Harbers, 2022) markeert een trendbreuk. De overkoepelende gedachte is dat ruimtegebruik veel meer passend moet worden bij de water- en bodemcondities, in plaats van het uitgangspunt dat het natuurlijk systeem plooibaar is naar de wensen van de mens. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat er niet afgewenteld mag worden; niet op toekomstige generaties en niet van privaat naar publiek. De ‘trendbreuk’ is hierbij overigens niet zozeer dat de principes van water en bodem sturend nieuw zijn, maar dat we er, zo is de belofte, nu echt iets mee gaan doen in de ruimtelijke ordening (zie ook het interview met Liz van Duin).

Als we wat dieper inzoomen op de WBS-brief zien we dat van de 33 structurerende keuzes er een aantal direct over woningbouw gaan (zie kader, gebaseerd op Harbers, 2022). Dit geldt nadrukkelijk voor keuze 13, 21 en 22, maar ook voor keuze 24 (afdekking van de bodem) en keuze 9 en 14 die landaanwinning in het IJsselmeer en de Noordzee uitsluiten.

Wij onderschrijven de uitgangspunten van de WBS-brief en constateren tegelijkertijd – met anderen – dat de structurerende keuzes nog beperkt geïnstrumenteerd zijn en daarom in de praktijk nog niet leidend: ‘grond’ (ontwikkeling) lijkt boven ‘bodem’ (en water) te gaan. Uit een recente studie komt naar voren dat 31% van de tot 2030 voorziene woningbouw (ofwel 300.000 woningen) is gepland op locaties met een kwetsbare bodem, wat ofwel een andere locatiekeuze of adaptatiemaatregelen veronderstelt, bijvoorbeeld aangepast bouwen (Sweco, Ecorys, Deltares en Defacto, 2021).

Terwijl deze keuzes vanuit de Rijksoverheid geformuleerd zijn, is de ruimtelijke ordening sterk decentraal van karakter, de afgelopen twintig jaar nog meer dan daarvoor al het geval was (bijv. WRR, 1998; RLI, 2021). Gemeenten zijn leidend in het wijzigen van bestemmingsplannen en de klimaatrisicogebieden, zoals diepe en zettingsgevoelige locaties, zijn veelal

in bezit van projectontwikkelaars en beleggers. Waterschappen komen traditioneel vaak pas aan tafel als de locatiekeuze voor woningbouw al een feit is. Met dit artikel willen we bijdragen aan een beter begrip van waarom dat zo is alsmede van mogelijke oplossingsrichtingen. Dit doen we door de mechanismen die de locatiekeuze van woningbouw structureren uit te werken. Dit onderwerp behoeft ons inziens veel meer aandacht in zowel het maatschappelijke debat als het vakdebat. Het vraagstuk van de locatiekeuze van woningbouw is zowel een heet politiek hangijzer, gezien de enorme vraag naar woningen, als een cruciaal aspect van het klimaatadaptatie.

Eerst laten we zien hoe de locatiekeuze van woningbouw werkt. Vervolgens verbinden we dit met het WBS-discours, waarna we twee oplossingsrichtingen uitwerken. We besluiten met een blik vooruit: welke discussies en denkrichtingen zijn van belang om WBS beter te instrumenteren?

### Hoe werkt de locatiekeuze van woningbouw?

Het bestemmingsplan – na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dat het omgevingsplan – is het enige voor eenieder bindende plan binnen de ruimtelijke

\* **Peter Pelzer** is associate professor Spatial Planning and Human Geography aan de Universiteit Utrecht;

**Marjolijn Haasnoot** is expert klimaatadaptatie bij Deltares en universitair hooftdocent aan de Universiteit Utrecht;

**Edwin Buitelaar** is hoogleraar Land and Real Estate Development aan de Universiteit Utrecht.

## STRUCTURERENDE KEUZES UIT DE WBS-BRIEF DIE DIRECT RAKEN AAN DE LOCATIEKEUZE VAN WONINGBOUW

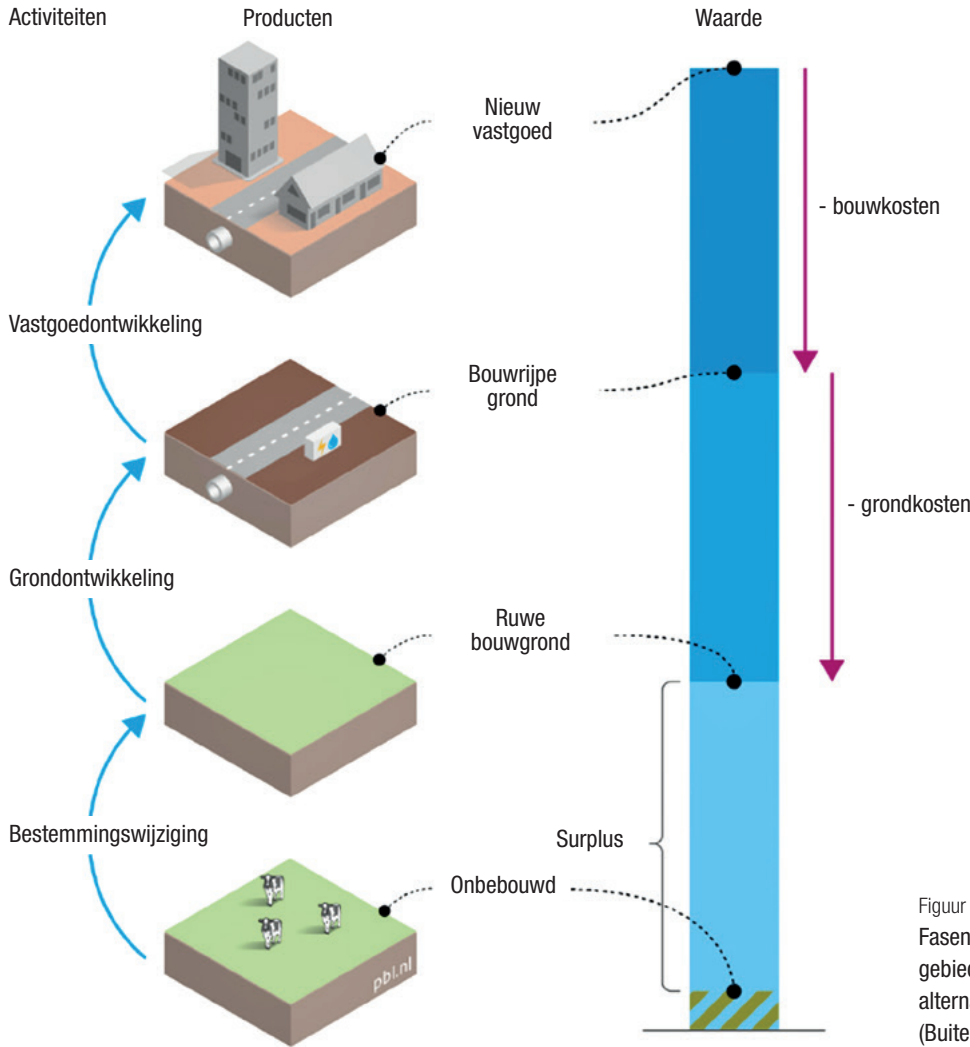
- 9** We staan geen nieuwe landaanwinning (eilanden) toe in het IJsselmeergebied, behalve voor overstroombare natuur en om te voldoen aan de Natura 2000-doelen en KRW. Partijen houden hier vanaf heden rekening mee en het Barro of de BKL onder de Omgevingswet wordt hierop in 2026 aangescherpt. Bestaande vergevorderde afspraken over uitbreidingsprojecten worden gerespecteerd. De voorwaarden voor buitendijks bouwen op het bestaande land worden aangescherpt.
- 13** We reserveren de 5% tot 10% van diepe polders voor waterberging, bij voorkeur de diepste delen. We voorkomen hiermee wateroverlast als gevolg van aanhoudende regenval of piekbuien. Hier is geen nieuwe bebouwing toegestaan, tenzij het niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen
- 14** We staan kustuitbreiding voornamelijk niet toe. Hiermee voorkomen we onnodige druk op onze zandvoorraad, die cruciaal is om de kust orde te houden met het oog op zeespiegelstijging.
- 21** We maken de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid sturend bij de locatiekeuze en inrichting van woningbouw. Hiermee voorkomen we dat we nieuwbouw gaan realiseren op locaties waar we later spijt van gaan krijgen. Provincies nemen in hun ruimtelijke arrangementen het (concept) richtinggevend kader mee.
- 22** We benutten locaties waar in de toekomst ruimte nodig is voor waterberging, rivierafvoer en toekomstige dijkversterkingen niet (meer) voor bebouwing.
- 24** We sturen als overheden op zo min mogelijk afdekking van de bodem. Daarmee behouden we buiten het bebouwd gebied goede landbouwgrond, reduceren we hittestress en bevorderen we waterinfiltratie binnen het bebouwd gebied. We werken dit samen met provincies en gemeenten uit en zetten in de ladder duurzame verstedelijking in op minder netto landgebruik.

ordering. Hierin wordt de bestemming van de grond vastgesteld door de gemeenteraad. Zij bepaalt of een locatie wel of niet bebouwd mag worden, binnen de grenzen die door provinciale omgevingsverordeningen en nationale Algemene Maatregelen van Bestuur worden gesteld. Kortom, het primaat ligt in principe bij de (decentrale) politiek. Toch is de praktijk ingewikkelder en weerbarstiger en spelen ook andere partijen en belangen een rol bij de bepaling van de locatie van woningbouw.

Grondeigenaren spelen een cruciale rol. Dit betreft private projectontwikkelaars, maar ook grondbedrijven van gemeenten en het rijk (Rijksvastgoedbedrijf). In Nederland is ongeveer 80% van de grond in handen van private partijen, inclusief natuurlijke personen (Buitelaar, 2021). Het eigendomsrecht zoals we dat

in Nederland sinds begin 19de eeuw kennen biedt verregaande zeggenschap over de grond, niet alleen over het gebruik ervan maar ook over de vruchten zoals huurinkomsten, inkomsten uit pacht, de winst uit verkoop, enzovoorts. Ook heeft de grondeigenaar een sterke positie bij het realiseren van de bestemming zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd. In Nederland kennen we het zogenoemde 'zelfrealisatierecht', dat ervoor zorgt dat grondeigenaren die bereid en in staat zijn om de bestemming te realiseren niet onteigend kunnen worden. Het verkrijgen van grondeigendom is daarmee dus een belangrijk ticket tot het beschikken over bouwrechten en de daaraan verbonden inkomsten.

Aangezien beschikbare bouwlocaties schaars zijn en vele partijen azen op die locaties, proberen projectontwikkelaars, met name de grotere, in een



Figuur 1:  
Fasen van vastgoed-/ gebiedsontwikkeling bij lage alternatieve kosten (Buitelaar, 2021)

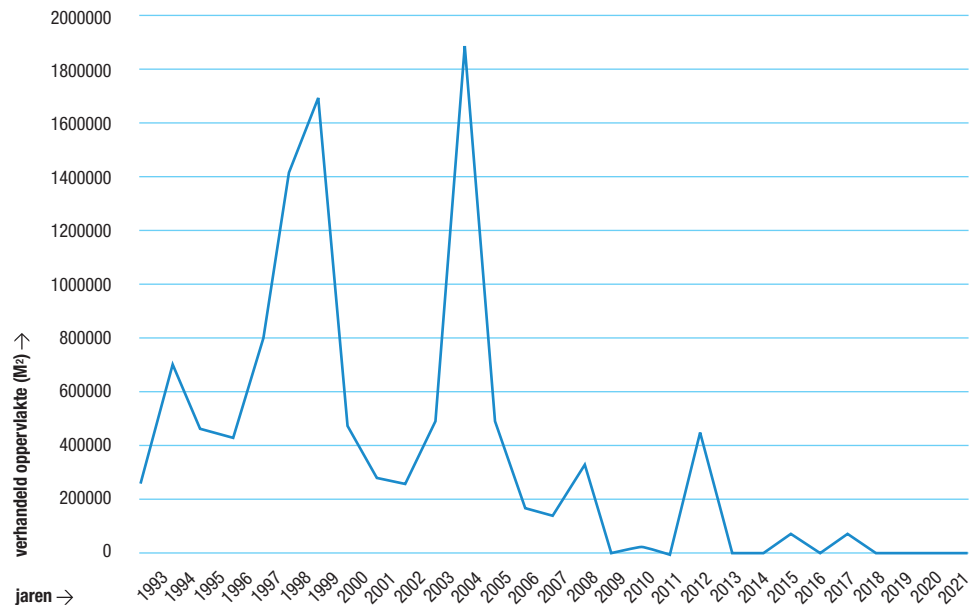
vroegtijdig stadium grond te verwerven. Dit doen ze vaak (ruim) voor er überhaupt sprake is van een publiek plan dat zich uitspreekt vóór stedelijke ontwikkeling. Sommige ontwikkelaars beschikken over een grondbank met daarin vele duizenden hectaren nog te ontwikkelen grond (Buitelaar & Van der Krabben, 2023). Bij hun strategische grondaankopen kijken ontwikkelaars naar het potentieel te realiseren surplus (figuur 1), oftewel het verschil tussen de huidige gebruikswaarde en de waarde van de nieuw te realiseren bestemming. Bij die laatste rekenen ze ‘residueel’, zoals dat heet. Dat wil zeggen dat de grondwaarde wordt bepaald door de waarde van wat er op die grond mogelijk is – de vastgoedwaarde – te verminderen met de kosten (bouwkosten en de kosten van bouw- en woonrijp maken) om dat realiseren. Uitleglocaties nabij steden in de Randstad en daar vlakbij zijn qua surplus het meest interessant. Hier is een grote vraag naar woningen. Bovendien is de waarde van grond voor woningbouw vele malen hoger dan de huidige agrarische waarde.

Bij het berekenen van de waarde van de bestemming wordt gerekend tot het moment van oplevering.

Eventuele kosten (en opbrengsten) die zich na oplevering voordoen, bijvoorbeeld door bodemdaling of door klimaatschade, worden niet meegerekend, simpelweg omdat projectontwikkelaars die ook niet hoeven te dragen. In het geval van gemeentelijk grondbezit ligt dit wat complexer, maar grofweg hetzelfde mechanisme speelt hier, omdat gemeentelijke grondbedrijven en de afdelingen die over klimaatadaptatie gaan vaak sterk gescheiden zijn. Hierdoor is de business case van uitleglocaties in laaggelegen polders gunstiger, dan wanneer alle relevante kosten voor de bouw, aanleg en instandhouding zouden worden meegenomen.

De hoge vraag naar woningen, het hoge surplus en het niet (hoeven) meenemen van lange-termijnkosten heeft ervoor gezorgd dat projectontwikkelaars al lang geleden - soms al twintig of dertig jaar geleden – in laaggelegen en zettingsgevoelige polders, zoals Gnephoek, Zuidplaspolder en Rijnenburg, omvangrijke grondposities hebben ingenomen (zie voor Rijnenburg figuur 2). Vanaf het moment dat de ze die posities hebben ingenomen proberen ze gemeenten, soms

Figuur 2:  
Grondaankopen door  
projectontwikkelaars,  
investerders en woning-  
corporaties in Rijnenburg in  
vierkante meters  
(Kadaster, bewerking  
Buitelaar et al. (te verschijnen))



provincies en soms zelfs – in het geval van Rijnenburg – de Rijksoverheid te bewegen tot het verlenen van planologische medewerking. In veel gevallen is dat succesvol aangezien vroeg of laat tot ontwikkeling wordt overgegaan.

Hoewel we in bovenstaande het voorbeeld van projectontwikkelaars hebben gebruikt, is het belangrijk te benadrukken dat de locatiekeuze van woningbouw niet enkel een proces is waarin een private projectontwikkelaar een gemeente probeert te bewegen tot een bestemmingswijziging. Naast projectontwikkelaars zijn er diverse (semi-) publieke organisaties zich ook grondeigendom hebben en verwerven en zich dus mengen in ‘het spel’ om de locatiekeuze. Denk hierbij aan het Rijksvastgoedbedrijf (bijvoorbeeld in Almere Pampus), gemeenten (bijvoorbeeld in de Zuidplaspolder) en woningcorporaties (bijvoorbeeld in Rijnenburg).

Gemeenten hebben een cruciale rol in het bestemmen van grond en daarmee geven ze handen en voeten (of niet) aan de structurerende keuzes uit de WBS-brief. Ze bevinden zich echter in een complex krachtenspel, waarin ze te maken hebben met de lobby van private (en publieke) partijen. In het licht van WBS is het opvallend dat waterschappen een beperkte publiekrechtelijke rol hebben in de locatiekeuze van woningbouw. Hoewel in verandering, komen waterschappen nog steeds vrij laat aan tafel. In het verleden was die rol ook minder voor de hand liggend, waterschappen faciliteerden vooral maatschappelijke functies, in plaats van dat ze beperkingen oplegden vanuit het biofysische systeem en de WBS-gedachte. Een mogelijk andere rol van waterschappen geeft al een doorkijkje naar de twee oplossingsrichtingen die we hieronder uitwerken.

## Twee oplossingsrichtingen

Bovenstaande beschrijving geeft meer inzicht in de dynamiek van locatiekeuze, maar laat ook zien dat er potentiële spanningen zijn tussen de doelstellingen van WBS en locatiekeuze voor woningbouw zoals die de afgelopen jaren gebruikelijk was. Kort en goed: voor veel grondeigenaren is er geen economische rationaliteit om in klimaatrisicogebieden *niet* te bouwen. Zo hebben vroege waarschuwingen van het Ruimtelijk Planbureau – al in 2007 – dat bouwen in de Zuidplaspolder ‘discutabel is vanwege overstromingsgevaar en wateroverlast’ (RPB, 2007) niet tot afstel van de bouw geleid. En hoewel zowel in de WBS-brief als in de Contourennotitie Ruimte (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023) wordt benoemd dat er niet afgewenteld moet worden op toekomstige generaties, wil dat niet meteen zeggen dat we dat ook doen. Hoewel goed voorouderschap steeds meer met de mond beleden wordt, vertellen rekeninstrumenten een ander verhaal. In de grondexploitatie, een belangrijk evaluatie-instrument bij de locatiekeuze van woningbouw, komen de kosten van klimaatadaptatie nauwelijks terug en worden tijdshorizonnen gehanteerd die ruim binnen één generatie blijven – tien tot vijftien jaar. Dat die lange-termijnkosten niet worden meegenomen, betekent echter niet dat ze er niet zijn, alleen worden ze gedragen door woningbezitters of belastingbetalers van de toekomst. De korte termijn dringt dus voor in de economische afweging. Daarbij zorgt het gebruik van discontovoeten in grondexploitaties ervoor dat baten in de toekomst minder waard zijn dan baten op korte termijn. Een vergelijkbare vorm van voordringen zien we ook in gemeenteraden, zij voelen vaak wel de hete adem van de kiezer in haar nek, die bijvoorbeeld hard op zoek is naar een woning en kan soms ook verdienen aan woningbouw (als ze de grond in bezit

heeft), terwijl overwegingen gerelateerd aan WBS ver weg in de tijd liggen.

Op verschillende plekken in Nederland botst de economische en op surplus-gebaseerde logica van locatiekeuze voor woningbouw op de logica van WBS. WBS staat niet per se vooraan, omdat eigendomsrecht sterk is en de potentiële revenuen groot, en overheden zowel een maatschappelijk en electoraal belang hebben bij snelle woningbouw als antwoord op de wooncrisis en soms via hun grondbedrijf zelf ook financieel baat hebben bij dit surplus. In de situatie van de locatiekeuze voor woningbouw op plekken die vanuit WBS niet vanzelfsprekend geschikt zijn, zijn er drie mogelijke keuzes:

- 1 *Geen woningbouw*, de bestemming blijft ofwel ongewijzigd indien deze al in lijn is met WBS of wordt aangepast naar een functie die meer in lijn is met WBS, bijv. natuur of landbouw met hoger (grond)waterpeil. In dit laatste geval weegt de logica van WBS zwaarder dan de logica van locatie van woningbouw.
- 2 *Wel woningbouw, zoals lange tijd gebruikelijk*, zonder rekening te houden met WBS afwegingen. In dit geval weegt de logica van locatiekeuze van woningbouw zwaarder dan de logica van WBS.
- 3 *Wel woningbouw, maar aangepast*, bijvoorbeeld drijvend bouwen of met veel ruimte voor waterberging in combinatie met evacuatiemogelijkheden. In dit geval vinden de logica's van locatie van woningbouw en WBS elkaar.

Als we de principes van WBS omarmen zijn keuze 1 en 3 wenselijk en is 2 dat niet. We laten de vraag of keuze 1 of keuze 3 wenselijker is hier even in het midden, dat is in belangrijke mate contextafhankelijk en onderwerp van politieke besluitvorming op alle bestuurslagen. Wat ons interesseert is hoe we eerder bij 1 en 3 uitkomen in het locatiekeuzeproces van woningbouw. Ofwel, hoe brengen we de bouwlogica en de die van WBS meer bij elkaar. Daartoe zien we

twee oplossingsrichtingen, die elkaar niet uitsluiten, en beide met voor- en nadelen.

De eerste is de decentralisatie en privatisering van de ruimtelijke ordening verminderen. Dit beantwoordt aan de 'roep om regie' die van veel kanten klinkt. Het gaat hier om een nationale overheid die zorgvuldig belangen afweegt en keuzes maakt in lijn met WBS en daarbij gebruik kan maken van stevig nationaal instrumentarium om WBS af te dwingen, ofwel een vorm van nationale **ruimtelijke zonerings**. Deze denklijn heeft zeker in relatie tot de strategische keuzes met betrekking tot zeespiegelstijging waarde. Bijvoorbeeld over de grote lijnen van de verstedelijking: in de zompige, laaggelegen, waterrijke, maar economisch goed presterende Randstad of op de zandgronden, waar minder economische dynamiek is, maar wel bodems zijn die beter geschikt zijn voor woningbouw? Dit is geen pleidooi voor een nationaal bestemmingsplan of een nationale blauwdruk, wel voor het aangeven van een aantal hoofdstructuren. Toch zijn er ook kanttekeningen bij deze benadering: ten eerste is het 'hernemen van de regie' een majeure operatie na jaren van decentralisatie. Het Rijk moet expertise opbouwen én voelsprietten hebben in de regio op tot verantwoorde locatiekeuze te nemen. Ten tweede is het de vraag of een regisserende rijksoverheid per definitie meer WBS-georiënteerd is. De afgelopen jaren zagen we dat de woningbouwagenda vanuit het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening waarin het versnellen van de woningbouwproductie een kerndoel was, regelmatig op spanning stond met WBS-uitgangspunten, die vanuit een ander ministerie, Infrastructuur en Waterstaat, waren geformuleerd. Naast het benutten van bestaand instrumentarium, is het van belang om verder na te denken over flankerend beleid, bijvoorbeeld een Rijksgrondbank die ruilverkaveling stimuleert. Wanneer de uitkoop van veetelers vanwege stikstofemissies bijvoorbeeld ook grond in plaats van alleen productierechten zou omvatten dan zouden stukken grond op de zandgronden geruild kunnen worden tegen gronden in kwetsbare polders die in bezit zijn van projectontwikkelaars. In die polders kan dan bijvoorbeeld natuurontwikkeling of landbouw

met een hoog peil of op langere termijn zilte teelt plaatsvinden. Deze oplossingsrichting zou versterkt kunnen worden door een belangrijke rol te geven voor het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en/of het Deltaprogramma, en regionaal voor de waterschappen, om aan het begin van het proces mee te praten over locatiekeuzes die passen bij WBS.

De tweede oplossingsrichting probeert de decentralisatie en privatisering niet te keren, maar de WBS te **internaliseren in de logica van de locatiekeuze van woningbouw**. Een voor de hand liggende benadering is om de toekomstige kosten van klimaatschade en klimaatadaptatie door te berekenen, bijvoorbeeld in een ‘grondexploitatie van de lange termijn’ (zie Pelzer, 2021; Boelman, 2023). Daarnaast kan ‘waterbewustzijn’ worden versterkt door informatie te verstrekken over overstromingsgevoeligheid (nu en op de lange termijn) en de water- en bodemconditie ook in te prijzen in de woningwaarde, bijvoorbeeld door hypotheekverstrekkers (AFM, 2023). Met dit soort prikkels worden klimaatrisico’s al in een vroeger stadium meegewogen. Hoe dit precies te berekenen is ingewikkeld, de onzekerheid over benodigde maatregelen en de kosten daarvan is groot en hangt deels af van de nationaal te nemen adaptatiemaatregelen. Belangrijk is in ieder geval dat deze financiële afweging niet alleen door projectontwikkelaars gemaakt moet worden, maar ook door (her)verzekeraars, hypotheekverstrekkers en grote investeerders (zoals pensioenfondsen) die investeren in gebiedsontwikkelingen, omdat zij nauw betrokken zijn bij het lange termijngebruik en daarmee invloed uit kunnen oefenen op zowel locatiekeuze als de ruimtelijke inrichting van gebieden

Internaliseren hoeft niet alleen plaats te vinden via instrumenten. Waterschappen kunnen ook meer als WBS-ambassadeur optreden in de locatiekeuze van woningbouw. Dat veronderstelt wel dat waterschappen (a) het WBS-denken internaliseren in het DNA van de organisatie en (b) zich eerder en steviger in processen van locatiekeuze van woningbouw mengen. Een voorbeeld van dit laatste zagen we in de polder Rijnenburg, waarin

het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden in de media en een brief aan de gemeente Utrecht zorgen uitte over woningbouw in het Noordelijk deel van de polder. Zoals een betrokken Utrechtse gemeentebestuurder daarover opmerkte in een interview, het was “een heel stevig en duidelijk geluid, van ‘we vinden het echt een slecht idee om hier in het Noorden woningen te bouwen’. En als een bestuurlijk orgaan dat zegt blijft dat niet ongehoord, het doet ertoe.”

## De zoektocht naar instrumentering

In dit artikel hebben we proberen te laten zien hoe de locatiekeuze van woningbouw werkt, en hoe we door die te integreren met het WBS discours tot twee oplossingsrichtingen kunnen komen. Daarmee is de WBS brief nog niet beter geïnstrumenteerd, maar hebben we wel een basis voor verder onderzoek, experiment en betekenisvolle besluiten. Daarbij de tijd rijp voor een gezamenlijke zoektocht op het snijvlak van grond (projectontwikkeling, ruimtelijke ordening) en bodem (water, fysieke geografie). Onder projectontwikkelaars leeft het idee van WBS bijvoorbeeld steeds meer. Harm Janssen, CEO van BPD, verreweg de grootste projectontwikkelaar van Nederland, ziet kans in een andere manier van bouwen (*keuze 3* hierboven)

- (...) gezien de hoge snelheid waarmee natuur en landschappelijke waarden achteruitgaan, is het net zo belangrijk dat we die locaties op een duurzame en natuurinclusieve manier ontwikkelen. Passend bij het landschap en met veel aandacht voor bodem en water. Zodat we echt toekomstbestendige leefomgevingen creëren die weerbaar zijn tegen de uitdagingen van bijvoorbeeld klimaatverandering.

Hans Bootsma, een directeur van projectontwikkelaar Synchroon is nog stelliger en wijst het bouwen in laaggelegen polders af (*keuze 1*):

*“Het is denkbaar dat in de tweede helft van deze eeuw de zeespiegel veel sneller gaat stijgen als*



gevolg van het smelten van poolijs. Op termijn is onze huidige manier van verdedigen – dijken versterken langs kust, rivieren en waterkeringen bouwen – niet meer toereikend. Volgens deskundigen zoals Deltares is ‘meebewegen’ met de zeespiegelstijging dan een reëel scenario. Dat zou bijvoorbeeld kunnen betekenen dat delen van Nederland onder water komen te staan en dat we dijken bouwen rondom de steden in de Randstad. In dat geval doen we er goed aan ons daar nu al op voor te bereiden door niet in de polders te bouwen, maar zo veel als mogelijk in en aan de steden.”

De tijd lijkt rijp. Maar er zijn ook gemiste kansen. Niet lang na de kamerbrief Water en Bodem sturend verscheen er nog een kamerbrief, over de Modernisering van het Grondbeleid (De Jonge, 2023). Ook hierover was de vakgemeenschap overwegend positief, alleen werd de locatiekeuze van woningbouw buiten de scope van de brief geplaatst. Dit is begrijpelijk vanuit het politieke compromis, maar ook jammer; bodem en grond zijn een ander woord voor diezelfde ruimte, en juist in het grondbeleid zitten mogelijk sleutels om WBS te instrumenteren. Bijvoorbeeld door een gerichte planbatenheffing of een grondbelasting die rekening houdt met de gesteldheid van de bodem.

Tot slot: in de benadering van het vraagstuk van de locatiekeuze van woningbouw en WBS hebben we primair een analytisch perspectief gehanteerd. Dat neemt niet weg dat we hier te maken hebben met een vraagstuk dat inherent moreel is: hoe wegen we de belangen van toekomstige generaties op een goede manier af ten opzichte van belangen in het heden? Of anders gesteld: hoe krijgt intergenerationele rechtvaardigheid een prominentere rol in de ruimtelijke ordening? We menen dat we het ‘tijdigen’ van besluitvormingsprocessen veel serieuzer moeten nemen, manieren moeten vinden om de verschillende tijdshorizonten op een betere manier met elkaar in verband te brengen (Scherpenisse, 2019). Zonder af te wentelen op toekomstige generaties, maar ook zonder de dynamiek van de korte termijn uit het oog te verliezen.

## Referenties

- AFM (2023) *Inprijzen klimaatrisico's op de woningmarkt Risico's voor (potentiële) woningeigenaren en mogelijke oplossingsrichtingen*. Autoriteit Financiële Markten, november 2023.
- Buitelaar, E. (2021) *De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Buitelaar, E. & E. van der Krabben (2023), *Woningbouw en marktconcentratie: Een analyse van de structuur van de grond- en woningbouwmarkt*. Den Haag: Autoriteit Consument en Markt.
- Buitelaar, E., P. Pelzer, J. Lebbing, M. v.d. Hurk & L. Karnebeek (te verschijnen) 'Regulate or be regulated. The institutional entrepreneurship strategies of developers'
- Boelman, A. (2023) 'Klimaatrobuuste GREX: tijd voor nieuwe rekensommen' *Gebiedsontwikkeling.nu*, 12 juni 2023.
- De Jonge, H. (2023) Kamerbrief Modernisering van het grondbeleid. 19 juni 2023.
- Harbers, M. (2022) Kamerbrief over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening. 25 november 2022.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2023) Contourennotitie Ruimte. Bijlage bij Kamerbrief Contourennotitie Ruimte, 6 oktober, 2023.
- Pelzer, P. (2021) *Verantwoordelijk voor de toekomst. Op zoek naar een planologie van de lange termijn*
- RLI (2021) Geef richting maak ruimte. Den Haag: Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur.
- RPB (2007) Overstromingsrisico als ruimtelijke opgave. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/NAi Uitgevers.
- Sweco, Ecorys, Deltares, & Defacto Stedenbouw (2021). Het effect van klimaatverandering op de woningbouwopgave. Den Haag: Staf Deltacommissaris.
- Scherpenisse, K. J. (2019). Tucht van de tijd: Over het tijdigen van bestuur en beleid. Den Haag: Dissertatie NSOB.
- WRR (1998) *Ruimtelijke Ontwikkelingspolitiek*. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. Rapport nr. 53. ■