

UITSTEL OF AFSTEL?

Land banking als de oorzaak van vertraging bij
woningbouwprojecten



D. Visser BSc.

Masterthesis
augustus 2019

THE PURPOSE OF HUMANITY IS TO CULTIVATE CONSCIOUSNESS

JASPER M. JAGER
1990 – 2018

UITSTEL OF AFSTEL?

LAND BANKING ALS DE OORZAAK VAN VERTRAGING BIJ WONINGBOUWPROJECTEN

MASTERTHESIS

Naam: Danny Visser BSc.
Studentnummer: 5539579
Onderwijsinstelling: Universiteit Utrecht
Faculteit: Geowetenschappen
Opleiding: Spatial Planning (MSc)
Supervisor: prof. dr. Edwin Buitelaar
Datum: augustus 2019



Universiteit Utrecht

VOORWOORD

Toen ik als bachelor student wel eens een masterthesis raadpleegde vond ik het overdreven dat een masterthesis altijd begon met een voorwoord. Nu ik het proces van het schrijven van een masterthesis zelf heb mogen ervaren ben ik blij dat ik door middel van het schrijven van het voorwoord dit proces op een luchtige manier kan afsluiten. De eerste ideeën voor de invulling van mijn masterthesis heb ik in januari 2019 op papier gezet. Als ik daar nu naar terug kijk vind ik weinig overeenkomsten met hoe de thesis uiteindelijk is geworden. Dat wil niet zeggen dat ik niet tevreden ben met het eindresultaat, het tegendeel is waar. Ik ben erg gelukkig met de veranderingen die gaandeweg het schrijven zijn ontstaan die hebben geleid tot de huidige vorm van deze masterthesis. Deze veranderingen zijn vergelijkbaar met de pieken en de dalen waar ik door heen ben gegaan tijdens het schrijven. Er zijn momenten geweest dat ik niet kon bedenken hoe het me ging lukken om een volwaardige masterthesis te schrijven. Als een nieuw inzicht dan zorgde voor een verandering was al het geloof weer terug dat het mij ging lukken om deze thesis af te schrijven. Dat soort momenten hebben mij gedurende het schrijven altijd erg gemotiveerd.

Ik ben niet altijd zelf tot nieuwe inzichten gekomen. Ten eerste wil ik Maarten van Schie van het Planbureau voor de Leefomgeving bedanken voor het beschikbaar stellen van de dataset die ik heb gebruikt voor dit onderzoek. Ik ben blij dat hij altijd bereid was om mijn vragen over de dataset te beantwoorden. Ten tweede wil ik mijn begeleider Edwin Buitelaar bedanken voor het vertrouwen dat hij mij heeft gegeven in het uitvoeren van dit onderzoek. Zijn hulp en inzichten hebben gezorgd voor nieuwe motivatie tijdens het schrijven van deze masterthesis.

Als laatste wil ik mijn dank uitspreken voor de onvoorwaardelijke steun die ik heb gekregen van mijn vriendin Ellen. Mijn afstuderen zorgde bij haar met vlagen voor meer stress dan bij mij maar haar eindeloze geduld en vertrouwen hebben mij enorm geholpen.

Danny Visser BSc.

Amsterdam, augustus 2019

SAMENVATTING

De vraag en het aanbod op de Nederlandse woningmarkt is al jaren uit balans en daar lijkt de komende jaren geen verandering in te komen. Het aantal huishoudens in Nederland groeit en de financiële crisis van 2008 heeft gezorgd voor problemen in de bouwsector waardoor het niet lukt om de bouwproductie te versnellen om zo te kunnen voldoen aan de stijgende vraag. Over mogelijke oplossingen voor de problemen op de Nederlandse woningmarkt wordt veel gesproken en geschreven. Eén oorzaak voor het ontstaan van vertraging in de bouwproductie is echter onderbelicht en dat zijn woningbouwlocaties die aangemerkt kunnen worden als een stalled site. Een stalled site ontstaat als er desondanks planologische goedkeuring niet gestart wordt met de bouw van woningen. Dit onderzoek richt zich op één van de oorzaken die kunnen leiden tot het ontstaan van een stalled site. Projectontwikkelaars die grond met planologische goedkeuring in hun bezit hebben kunnen er voor kiezen om het ontwikkelproces bewust te vertragen. De grond is dan onderdeel van de land bank van de projectontwikkelaar. Het strategisch inzetten van een land bank kan door projectontwikkelaars gebruikt worden om een hoger rendement op de ontwikkeling te behalen. Dit fenomeen wordt onderzocht aan de hand van de volgende centrale onderzoeksvraag:

Hoe zorgt land banking door projectontwikkelaars tot het ontstaan van stalled sites in Nederland?

Uit een dataset van stalled sites in Nederland die beschikbaar gesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving zijn zes cases geselecteerd waar het mogelijk is dat de stalled site is ontstaan doordat de betrokken projectontwikkelaar een land bank strategie heeft gevoerd. Aan de hand van een documentanalyse is voor elke case het ontwikkelproces vastgelegd op een tijdlijn. Deze tijdlijn is vervolgens besproken met de betrokken projectontwikkelaar en gemeente door middel van semigestructureerde interviews. Aan de hand van de documentanalyse en de interviews is het duidelijk geworden hoe de locatie een stalled site is geworden.

Uit de resultaten volgt dat het ontstaan van een stalled site meerdere oorzaken heeft en dat het ontwikkelproces een complex samenspel is van verschillende factoren die dit beïnvloeden. Land banking kan worden aangewezen als een van de veroorzakers van het ontstaan van stalled sites maar dit gaat altijd gepaard met andere procesbepalende factoren. Projectontwikkelaars die beschikken over een land bank hebben de mogelijkheid om deze land bank te gebruiken om het tempo van het ontwikkelproces aan te passen als er gedurende dit proces veranderingen optreden op de woningmarkt. Het aanpassen van het ontwikkeltempo heeft een financieel motief wat het ontwikkelproces kan vertragen maar ook kan versnellen. Dit is voornamelijk afhankelijk van de conjunctuur op de woningmarkt.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	ii
Samenvatting	iii
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.1.1 Vraag en aanbod op de woningmarkt uit evenwicht	2
1.1.2 Stalled sites	3
1.2 Probleemstelling, doelstelling & onderzoeksvragen	5
1.3 Relevantie	6
1.3.1 Maatschappelijke relevantie	7
1.3.2 Wetenschappelijke relevantie	7
1.4 Leeswijzer	8
2. De Nederlandse woning- en grondmarkt	11
2.1 Gebouwen en grond: bijzondere goederen	11
2.2 De cyclische aard van de vastgoedmarkt	13
2.3 De Nederlandse context	15
3. Theoretisch kader	19
3.1 Grond als een belegging	20
3.1.1 Locatie, locatie, locatie	20
3.1.2 Koude, lauwe en warme grond	23
3.2 Grond in de voorraadkast	30
3.3 Voorwaarden voor een land bank	32
4. Methode	35
4.1 Dataset van stalled sites	36
4.2 Casestudie	40
4.2.1 Documentanalyse	41
4.2.2 Interviews	41
4.3 Validiteit en betrouwbaarheid	43
5. De cases	45
5.1 Het Weggeler – Almelo	45
5.2 Kortenoord – Wageningen	46
5.3 Diepstroeten – Assen	47
5.4 Smitsweg – Dordrecht	48
5.5 Spaarnebuiten – Haarlemmermeer	50

5.6 Havep-terrein – Tilburg	51
6. Het ontstaan van stalled sites	53
6.1 Beleid en regelgeving	54
6.2. Financiële problemen	58
6.3 Grondgebonden problemen en versnipperd eigendom	61
6.4 Grond als belegging	63
6.5 Grond als voorraad	66
7. Conclusie & discussie	69
7.1 Conclusie	69
7.2 Discussie	70
7.2.1 Reflectie op de onderzoeksresultaten	70
7.2.2 Beperkingen van het onderzoek & mogelijk vervolgonderzoek	71
8. Literatuur	73
9. Bijlagen	79
9.1 Documentanalyse	79
9.2 Overzicht respondenten interviews	89
9.3 Interview guide	89

1. INLEIDING

In de inleiding van deze studie wordt de aanleiding gegeven voor het uitvoeren van dit onderzoek. Uit deze aanleiding volgt een probleemstelling, een doelstelling en de centrale onderzoeksvraag die wordt ondersteund aan de hand van twee deelvragen. Vervolgens wordt de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek toegelicht en wordt er afgesloten met een leeswijzer.

1.1 AANLEIDING

Vlak na de Tweede Wereldoorlog wordt de woningnood in Nederland door toenmalig minister van Wederopbouw en Volkshuisvesting Joris in 't Veld uitgeroepen tot volksvijand nummer één. Door de oorlog was 20 procent van de woningen in Nederland onleefbaar geworden en de nieuwbouw van huizen kwam amper op gang (Kromhout, 2007). Tegelijkertijd brak er een enorme geboortegolf aan die bekend kwam te staan als de babyboom. De destructieve gevolgen van de oorlog voor de huizenvoorraad en de geboortegolf die na de oorlog op gang kwam zorgde er voor dat er binnen 20 jaar meer dan één miljoen woningen gebouwd zouden moeten worden om de huizenvoorraad weer op peil te krijgen (Siraa, 1989). Bijna 75 jaar na het einde van de Tweede Wereldoorlog staat Nederland voor een soortgelijke opgave. ABF Research stelt dat de woningbehoefte in de periode tussen 2017 en 2030 met 667.000 woningen zal toenemen (Groenemeijer, Gopal, van Leeuwen, & Omtzigt, 2018). De oorzaak van de huidige problematiek is te vinden in de start van de financiële crisis in de Verenigde Staten in 2008 die heeft geleid tot een crisis op de Nederlandse woningmarkt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018). De start van de financiële crisis zorgde voor een daling in de woningbouwproductie op korte termijn maar “de schade lijkt permanent of op z'n minst van lange duur” (Buitelaar, 2019, p. 5). Volgens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018) bedroeg het woningtekort op 1 januari 2017 minimaal 242.000 woningen. Dit tekort zal de komende jaren echter amper afnemen aangezien het tekort in 2030 wordt geschat op meer dan 200.000 woningen (Capital Value, 2019). Het woningtekort zal zich voornamelijk concentreren in de Randstad en in en rondom grotere steden buiten de Randstad. Alleen de provincies Friesland en Zeeland zullen in 2030 te maken krijgen met een woningoverschot (Buijs & Wolf, 2019).

1.1.1 VRAAG EN AANBOD OP DE WONINGMARKT UIT EVENWICHT

Er wordt veel gesproken over de oorzaak van het huidige en het toekomstige tekort aan woningen. De meest basale oorzaak voor het ontstaan van een woningtekort is een vraag naar woningen die groter is dan het aanbod aan woningen. Dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod is te verklaren aan de hand van de huishoudensontwikkeling. De groei van het aantal huishoudens in Nederland heeft twee oorzaken. Ten eerste zal het totale aantal inwoners van Nederland tot 2030 toenemen met 853.000 personen en ten tweede zorgt een verdergaande huishoudensverdunding ervoor dat het aantal alleenstaande huishoudens met bijna 17 procent zal toenemen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018).

In tegenstelling tot de vraag naar woningen is de aanbodkant van de woningmarkt afhankelijk van meer factoren dan de huishoudensontwikkeling. Toch lijkt het op het eerste oog niet slecht te gaan met de aanbodkant. Vanaf 2014 zijn er elk jaar meer nieuwbouwwoningen bij gekomen met 2018 als hoogtepunt waarin ruim 66.000 nieuwe woningen werden gerealiseerd, het hoogste aantal van de afgelopen 9 jaar. (CBS, 2019). Een gedeelte van deze 66.000 woningen bestaat uit nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn er woningen gecreëerd door bestaande woningen te splitsen en zijn er 8.000 woningen gerealiseerd door de transformatie van bijvoorbeeld kantoorgebouwen (Buijs, 2019). De toename van de totale woningvoorraad van de afgelopen jaren is desondanks niet genoeg om te voldoen aan de groeiende vraag. Het is tevens maar de vraag of de ingezette toename van nieuwbouw van de afgelopen 5 jaar kan worden gehandhaafd. Het aantal afgegeven bouwvergunningen stijgt namelijk niet meer sinds 2017 en het aantal kantoren of ander vastgoed dat geschikt is om te transformeren naar woningen neemt na elke succesvolle transformatie af. Hierdoor wordt de toename van de woningvoorraad steeds afhankelijker van daadwerkelijke nieuwbouw (Buijs, 2019).

Dat de toename van de totale woningvoorraad de groeiende vraag niet kan bijhouden kan onder andere worden verklaard door de problemen in de bouwsector die zijn ontstaan na het uitbreken van de crisis van 2008 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018). De crisis heeft gezorgd voor twee problemen in de bouwsector in Nederland: een tekort aan personeel en een tekort aan materieel. Deze tekorten zorgen voor oplopende kosten (Buijs & Wolf, 2019; CBS, 2018) die vervolgens kunnen leiden tot bouwprojecten die worden stilgelegd en zelfs tot ontwikkelaars die failliet gaan (Rosman, 2018). Naast de huidige problemen in de bouwsector is de aanbodelasticiteit op de Nederlandse woningmarkt al lange tijd erg laag en daarmee vrijwel compleet inelastisch (Boelhouwer & Hoekstra, 2009; Michielsen, Groot, & van Maarseveen, 2017; Swank, Kakes, & Tieman, 2003). Een lage aanbodelasticiteit betekent dat de

aanbodkant op de woningmarkt, de bouwsector, amper reageert op veranderingen van de woningprijs (Buitelaar, 2019).

1.1.2 STALLED SITES

Naast de problemen van de bouwsector is er nog een oorzaak waardoor de woningbouwopgave niet versneld kan worden. Uit een onderzoek van Buitelaar & Van Schie (2018) blijkt dat er op locaties die samen goed kunnen zijn voor naar schatting 100.000 woningen een langere tijd dan gemiddeld verstrijkt tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en het opleveren van de nieuwbouw. Deze vertraging ontstaat niet door trage planologische procedures aangezien het vaststellen van een bestemmingsplan normaliter gepaard gaat met het verlenen van een bouwvergunning. Na het verkrijgen van een bouwvergunning die is afgegeven aan de hand van een onherroepelijk bestemmingsplan zijn de planologische procedures doorlopen. In het Verenigd Koninkrijk is dit fenomeen uitgelicht in *The Guardian* (Wainwright, 2017) en onderzocht door McAllister, Street en Wyatt (2016). Ook zij vonden een groot aantal locaties waar vertraging is opgetreden tussen het vaststellen van het bestemmingsplan en het opleveren van de bouw. Zulke locaties worden door hen een 'stalled site' genoemd. Een woningbouwproject kan aangemerkt worden als een stalled site als er "een abnormale tijdsperiode is verstreken vanaf het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan tot de aanvang van ontwikkelactiviteiten op de locatie" (McAllister e.a., 2016, p. 134).

Een ontwikkelproces in Nederland kent drie fases waar vertraging kan optreden. De eerste fase is het informele planproces of de planvorming, de periode van het eerste idee tot het vaststellen van het bestemmingsplan. In deze fase worden de planologische procedures doorlopen. De tweede fase begint met een onherroepelijk bestemmingsplan en eindigt bij het begin van de derde fase, het afgeven van een bouwvergunning. De derde fase eindigt als de bouw wordt opgeleverd. Als de doorlooptijd van fase twee en drie langer duurt dan gemiddeld kan een locatie als een stalled site worden aangemerkt.

Zowel Buitelaar & Van Schie (2018) als McAllister e.a. (2016) benoemen vier mogelijke categorieën van oorzaken voor het ontstaan van een stalled site:

1. Beleid en regelgeving
2. Financiële problemen
3. Grondgebonden problemen
4. Grondeigenaren en ontwikkelaars

In Nederland kan er na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vertraging optreden als er bezwaar wordt gemaakt tegen het bestemmingsplan bij de Raad van

State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State neemt dit beroep dan in behandeling. Ook kan er tegen het verlenen van een bouwvergunning, ook wel een omgevingsvergunning genoemd, in beroep worden gegaan, dit gebeurt dan bij de rechtbank. Deze beroepsprocedures kunnen voor veel onnodige vertraging zorgen (Geuting & de Leve, 2018).

Zoals al benoemd kunnen er ten tijde van het ontwikkelproces financiële problemen ontstaan bij de betrokken partijen, hierdoor kan er vertraging ontstaan. Als de kosten voor de bouw ten tijde van het ontwikkelproces onverwachts stijgen, kan dit kan leiden tot het tijdelijk stopzetten van bouwprojecten of tot het faillissement van betrokken partijen (Buijs & Wolf, 2019; CBS, 2018; Rosman, 2018). Ook aan de opbrengstenkant kunnen problemen ontstaan. Zo kan het voorkomen dat een ontwikkelaar na het vaststellen van het bestemmingsplan een bouwproject niet meer als financieel haalbaar acht door veranderende markcondities zoals woonbehoeftes en lokale vraag (Buitelaar & van Schie, 2018; McAllister e.a., 2016).

Ten tijde van het ontwikkelproces kunnen er problemen aan het licht komen die bovengronds niet zichtbaar waren. Zo kan de sanering van de grond kan meer tijd in beslag nemen als de grond meer vervuild is dan verwacht. Ook kan de vondst van archeologische schatten ervoor zorgen dat het ontwikkelproces wordt vertraagd. Volgens Van de Griendt (2007) zijn de effecten van bodemverontreiniging op het ontwikkelproces in termen van kosten en vertraging groter dan men zou verwachten.

Ook kunnen grondeigenaren en projectontwikkelaars het ontwikkelproces bewust of onbewust vertragen. Een voorbeeld van het onbewust vertragen is het opkopen van stukken landbouwgrond door grondhandelaren die deze kavels vervolgens in kleine percelen opknipt en verkoopt als bellegingsobject aan particulieren. In een artikel van het Financieele Dagblad (2019a, 2019b) is te lezen dat deze vorm van grondhandel een grotere omvang heeft dan werd aangenomen. Deze versnipperde kavels bevinden zich voornamelijk buiten de bebouwde omgeving van een aantal gemeentes buiten de Randstad en aan de randen van Nederland. De oorzaak van deze versnipperde kavels zijn onwetende particulieren die een stuk grond aangeboden krijgen van een grondhandelaar. Deze grondhandelaar kan de particulier er van overtuigen dat er in de nabije of verre toekomst ontwikkelplannen komen voor de kavel waardoor de prijs van de grond, wat ten tijde van de verkoop nog landbouwgrond is, enorm kan stijgen. Het gevolg is dat het ontwikkelproces vertraagd kan worden doordat er met veel verschillende grondeigenaren zakengedaan moet worden. In sommige gevallen kan het zelfs onmogelijk worden om een ontwikkeling te realiseren omdat de particulieren grondeigenaren een bepaald rendement op hun investering verwachten waardoor zij de grond voor een te hoge

prijs aanbieden aan een projectontwikkelaar. De particulieren zelf hebben namelijk al een bedrag boven de marktwaarde betaald voor hun grond aangezien de grondhandelaar ook een rendement wil behalen na het kopen en opknippen van de grond. Ook in het Verenigd Koninkrijk worden dezelfde problemen waargenomen als in Nederland die worden veroorzaakt door verknipte kavels (Adams, Disberry, Hutchison, & Munjoma, 2001).

De vertraging die ontstaat na het opknippen van kavels gebeurt niet bewust. De grondhandelaren en de particulieren hebben niet als doel om de grond te ontwikkelen maar om een zo hoog mogelijk rendement te behalen met de verkoop van hun grond. Het kan echter ook voorkomen dat, om strategische redenen, een ontwikkelproces bewust vertraagd wordt. Een stuk grond wordt dan onderdeel van een 'land bank' van een private ontwikkelaar die daar twee redenen voor kan hebben: (1) om te zorgen voor voldoende voorraad voor toekomstige bouwprojecten en (2) als onderdeel van een portefeuille van grondbeleggingen (McAllister e.a., 2016). Doordat private ontwikkelaars ontwikkelgrond in bezit hebben en daardoor zelf een grote rol spelen in het aanbod op de lokale woningmarkt, kan het vertragen van het ontwikkelproces zorgen voor een hogere woningprijs (Adams, Leishman, & Moore, 2009).

1.2 PROBLEEMSTELLING, DOELSTELLING & ONDERZOEKSVRAGEN

In paragraaf 1 van dit hoofdstuk is de huidige problematiek op Nederlandse woningmarkt aan bod gekomen. Vanwege problemen in de bouwsector en de grote omvang van stalled sites in Nederland kan de aanbodkant op de woningmarkt de huishoudensontwikkeling niet bijhouden. Dit resulteert in een onevenwichtige vraag en aanbod op de woningmarkt waardoor de huizenprijzen stijgen. Door deze prijsstijging zijn 9 van de 10 koopwoningen te duur geworden voor mensen met een modaal inkomen (van Dijke, 2019). De oorzaken van de problemen in de bouwsector zijn bekend en over de oplossingen wordt ook al gesproken (Besseling, Bovenberg, Romijn, & Vermeulen, 2008; Geuting & de Leve, 2018; Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2018). De problematiek van stalled sites in Nederland is de afgelopen jaren echter onderbelicht. De vier oorzaken voor het ontstaan van een stalled site zijn onder te verdelen in onbewuste en bewuste oorzaken. Problemen rondom beleid en regelgeving, financiële problemen en grondgebonden problemen zorgen onbewust voor vertraging in het ontwikkelproces. Als er vertraging in het ontwikkelproces ontstaat doordat een stuk grond van een private ontwikkelaar onderdeel is van een land bank ontstaat deze vertraging daarentegen wel bewust. De problemen op de woningmarkt in Nederland hebben op meer dan alleen woningzoekende negatieve effecten. Het bewust vertragen van de bouw van meer woningen is een belemmering voor het oplossen van de woningmarktproblematiek.

Het doel van dit onderzoek is om de effecten van land banking door private ontwikkelaars op het ontstaan van stalled sites in Nederland beter te begrijpen. Daarnaast worden de effecten van een land banking strategie op het ontstaan van stalled sites in perspectief gezet tot andere procesbepalende factoren. Een land bank wordt in dit onderzoek gezien als een middel om te zorgen voor voldoende voorraad voor toekomstige bouwprojecten en als een portefeuillestrategie voor grondbeleggingen door private ontwikkelaars. Een land bank kan het ontstaan van een stalled site veroorzaken. Aangezien dit onderzoek zich alleen richt op private ontwikkelaars worden projectontwikkelaars in dit onderzoek gezien als een private partij. Uit dit onderzoeksdoel volgt de volgende centrale onderzoeksvraag:

Hoe zorgt land banking door projectontwikkelaars tot het ontstaan van stalled sites in Nederland?

Voor het beantwoorden van deze centrale onderzoeksvraag zijn twee deelvragen opgesteld. Ten eerste is het van belang om te weten wat land banking is en waarom ontwikkelaars dit soort strategieën gebruiken. De tweede deelvraag richt zich op de invloed van land banking op het ontstaan van stalled sites en zet dit in relatie tot de overige oorzaken voor het ontstaan van stalled sites. Dit leidt tot de volgende deelvragen:

- 1. Welke factoren zijn van invloed als een projectontwikkelaar besluit om een land banking strategie toe te passen?*
- 2. Op welke wijze heeft land banking invloed op het ontwikkelproces van nieuwbouwprojecten in Nederland, mede in relatie tot andere procesbepalende factoren?*

De eerste deelvraag zal beantwoord worden door middel van een literatuuronderzoek die is vormgegeven in hoofdstuk drie, het theoretisch kader. Het antwoord op deelvraag twee komt voort uit empirische onderzoek. Het beantwoorden van de deelvragen zal leiden tot een breder begrip van land banking en het ontstaan van stalled sites waardoor er uiteindelijk een antwoord op de centrale onderzoeksvraag geformuleerd kan worden.

1.3 RELEVANTIE

Het doen van wetenschappelijk onderzoek is geen doel op zichzelf. Het idee voor het uitvoeren van een onderzoek kan voortkomen uit maatschappelijke ontwikkelingen of doordat een onderzoeker merkt dat een onderwerp in de bestaande wetenschappelijke literatuur onderbelicht is (Bryman, 2012). Onderzoek kan relevant zijn voor de maatschappij doordat wetenschappelijk onderzoek er voor kan zorgen dat er vanuit een wetenschappelijk basis uitspraken gedaan kunnen worden over een maatschappelijke ontwikkeling. Als een fenomeen onderbelicht is gebleven in de wetenschap kan er binnen de bestaande wetenschappelijke

literatuur een gat vallen. Onderzoek kan relevant zijn voor de wetenschap als dit gat wordt ingevuld zodat de wetenschappelijke kennis wordt vergroot. Voor dit onderzoek is er zowel een maatschappelijke als een wetenschappelijke relevantie.

1.3.1 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

De frequentie en het aantal berichten over de problemen op de Nederlandse woningmarkt die in de media verschijnen geven direct de omvang aan van de problemen op deze woningmarkt. De huishoudensontwikkeling die wordt gedreven door een groeiende bevolking en de verdergaande huishoudensverdunding zorgt voor een groeiende woningvraag (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018). Het lukt de bouwsector in Nederland niet om deze groeiende vraag naar woningen te bedienen waardoor het woningtekort in 2030 mogelijk meer dan 200.000 zal bedragen, dit is ongeveer gelijk aan het huidige tekort (Capital Value, 2019). Dit probleem wordt in de praktijk erkend en er wordt op verschillende niveaus nagedacht over hoe dit probleem opgelost kan worden. Aan de Rijksoverheid wordt gevraagd om maatregelen te nemen die voor zowel de korte termijn als op de lange termijn er voor moeten zorgen dat er meer woningen gebouwd kunnen worden (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2018). Ook wordt er vanuit de particuliere sector nagedacht over mogelijke oplossingen. Mogelijkheden tot het verkorten van de doorlooptijd van woningbouwprojecten wordt onder andere als een middel gezien om meer woningen te kunnen bouwen (Geuting & de Leve, 2018).

Dit onderzoek richt zich op het versnellen van de woningbouwproductie wat als één van de oplossingen wordt gezien voor het huidige en toekomstige tekort aan woningen (Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2018). Door het onderzoeken van land banking als een mogelijke oorzaak voor het ontstaan van stalled sites is het mogelijk om op een beleidsmatige manier te reageren op dit fenomeen. Hierdoor kan de kans op het ontstaan van een stalled site verkleind worden. Het verkleinen van de kans op het ontstaan van een stalled site zal bijdragen aan het versnellen van de woningbouwproductie aangezien het ontwikkelproces daardoor minder wordt vertraagd.

1.3.2 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

In een overzicht van modellen die het ontwikkelproces beschrijven (Gore & Nicholson, 1991; Healey, 1991) en door middel van een beschrijvend institutioneel model van het ontwikkelproces (Healey, 1992) wordt de complexiteit van het proces van projectontwikkeling aangetoond. Deze complexiteit ontstaat door het grote aantal gebeurtenissen in een ontwikkelproces en vanwege het aantal betrokken actoren en hun onderlinge machtsrelaties. De

door Healey en Gore & Nicholson aangetoonde complexiteit van het proces van projectontwikkeling maakt duidelijk dat wetenschappelijk onderzoek kan bijdragen aan het doorgronden van het ontwikkelproces waardoor deze complexiteit in de praktijk voor minder problemen zorgt. De oorzaak van het ontstaan van stalled sites is een fenomeen dat een onderdeel is van het complexe ontwikkelproces. Dit onderzoek draagt bij aan de wetenschappelijke kennis over het ontstaan van stalled sites en daarmee tegelijkertijd aan het ontwikkelproces in het algemeen.

Over de oorzaken van het ontstaan van vertraging in een ontwikkelproces zijn veel artikelen gepubliceerd. McAllister e.a. (2016) formuleren aan de hand van een beleidsdocument de definitie van een stalled site waarmee zij een naam geven aan een specifieke periode en oorzaak van vertraging in een ontwikkelproces. Daarnaast geven zij meerdere oorzaken van het ontstaan van een stalled site. De invloed van de overheid op het ontwikkelproces is veelvuldig onderzocht, met name over de vertragende werking van planologische procedures en beleid op het ontwikkelproces is veel gepubliceerd (Amoatey, Ameyaw, Adaku, & Famiyeh, 2015; Ball, 2011; Boelhouwer, Boumeester, & Van der Heijden, 2006; Booth, 1989; Glasson & Booth, 1992; Payne, 2019; Wrenn & Irwin, 2015). Waar het echter aan ontbreekt in de wetenschappelijke literatuur is de rol die projectontwikkelaars hebben bij het ontstaan van stalled sites. McAllister e.a. (2016) stellen dat projectontwikkelaars met een land banking strategie een oorzaak kunnen zijn van het ontstaan van een stalled site. De manier waarop een land bank gebruikt kan worden in een ontwikkelproces is voornamelijk onderzocht als een instrument die wordt ingezet door de overheid (Alexander, 2005; Carr & Smith, 1975; Fishman & Gross, 1972; Silva, 2011; Tappendorf & Denzin, 2011; White, 1986). Op welke manier projectontwikkelaars hun land bank inzetten gedurende een ontwikkelproces is in de wetenschappelijke literatuur tot op heden onderbelicht gebleven.

Buitelaar en Van Schie (2018) hebben de omvang van stalled sites in Nederland in kaart gebracht. Met dit onderzoek wordt de invloed van projectontwikkelaars die een land banking strategie gebruiken op het ontstaan van deze stalled sites verduidelijkt. In de wetenschappelijke literatuur is deze rol onderbelicht waardoor er een gat is ontstaan in het onderzoek dat zich richt op de vertraging van ontwikkelprocessen. Dit onderzoek draagt daarmee bij aan het verduidelijken van de complexiteit van ontwikkelprocessen.

1.4 LEESWIJZER

De aanleiding en relevantie van dit onderzoek is in dit hoofdstuk toegelicht. Vanuit deze aanleiding is een centrale vraag opgesteld die dit onderzoek beantwoordt. Om tot een antwoord

te komen van de centrale vraag is dit onderzoek als volgt opgebouwd. In het tweede hoofdstuk worden de unieke kenmerken van de vastgoedmarkt toegelicht en welke gevolgen dit heeft voor het functioneren van deze markt. Aangezien dit onderzoek zich toespitst op het ontstaan van stalled sites in Nederland wordt in het laatste gedeelte van hoofdstuk twee de vastgoedmarkt in een Nederlandse context geplaatst. In het theoretisch kader, hoofdstuk drie, worden de voorwaarden gesteld voor een projectontwikkelaar om over te gaan op een land banking strategie. Met deze voorwaarden kan een antwoord op de eerste deelvraag worden geformuleerd en tegelijkertijd vormen deze voorwaarden de basis voor het empirische onderzoek. Hoe het empirische onderzoek is vormgegeven en uitgevoerd komt aan bod in hoofdstuk vier. In dit hoofdstuk wordt het duidelijk welke onderzoeksmethoden zijn gebruikt, op welke manier data is verzameld en hoe deze data is geanalyseerd. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt aan de hand van zes cases toegelicht of een land banking strategie van een projectontwikkelaar er voor heeft gezorgd dat de case een stalled site is geworden. In hoofdstuk zes wordt land banking als de oorzaak voor het ontstaan van stalled sites in relatie gezet tot de andere oorzaken voor het ontstaan van stalled sites. Dit hoofdstuk is thematisch opgebouwd aan de hand van de verschillende oorzaken voor het ontstaan van stalled sites. Hoofdstuk zeven bestaat uit de conclusie en de discussie van dit onderzoek. In de conclusie wordt er een antwoord geformuleerd op de centrale onderzoeksvraag aan de hand van het beantwoorden van de twee deelvragen. In het laatste gedeelte van hoofdstuk zeven wordt dit onderzoek geëvalueerd door middel van een interpretatie van de resultaten en het benoemen van de beperkingen van het onderzoek. Daarnaast worden er suggesties gedaan voor vervolgonderzoek.

2. DE NEDERLANDSE WONING- EN GRONDMARKT

Vanwege de karakteristieken van de woning- en grondmarkt kunnen ontwikkelaars besluiten om uit strategisch oogpunt van hun grondbezit een land bank te maken. In dit hoofdstuk worden deze karakteristieken nader toegelicht. Deze bijzondere kenmerken zorgen ervoor dat de woning- en grondmarkt een cyclische aard heeft. Deze cycliciteit wordt uitgelegd aan de hand van het 4Q-model van DiPasquale & Wheaton (1992). Door middel van dit model wordt duidelijk welke factoren de werking van de gehele vastgoedmarkt beïnvloeden. In het laatste gedeelte van dit hoofdstuk wordt het voorgaande in een Nederlands perspectief geplaatst. Zo wordt de werking van de woning- en grondmarkt in Nederland duidelijk.

2.1 GEBOUWEN EN GROND: BIJZONDERE GOEDEREN

Vanuit het gedachtegoed van de neoklassieke economie wordt de prijs van goederen bepaald door het ontstaan van een evenwicht tussen enerzijds de vraag en anderzijds het aanbod van dat goed. De totstandkoming van de prijs, de vraag en het aanbod vindt plaats binnen de markt van dat specifieke goed. Bij een onevenwichtige vraag en aanbod zullen veranderingen in de prijs zorgen voor een evenwicht. De prijs van het goed zal stijgen als de vraag groter is dan het aanbod en de prijs zal zakken als het aanbod groter is dan de vraag. Deze neoklassieke economische benadering voor het bepalen van de prijs van een goed kent drie voorwaarden/veronderstellingen:

1. Mensen maken rationale keuzes;
2. Mensen maken deze keuzes onafhankelijk van elkaar en beschikken over volledige informatie;
3. Particulieren en bedrijven streven altijd naar maximale nut en winst.

Vastgoed, waaronder zowel de grond als het gebouw dat daar op staat onder valt, is ook een goed waar op de vastgoedmarkt een prijs voor wordt bepaald door middel van de vraag en het aanbod op deze markt. Vastgoed heeft echter bijzondere kenmerken waardoor de voorwaarden van een neoklassieke economische benadering voor het bepalen van de prijs van vastgoed minder geschikt zijn. Ten eerste is vastgoed immobiel waardoor de locatie van het vastgoed voor- en nadelen met zich mee brengt. Daarnaast heeft vastgoed een specifiek gebruik, een kantoor is om in te werken en een huis om in te wonen. Aangezien de vraag op de vastgoedmarkt bestaat uit potentiële kopers die op zoek zijn naar vastgoed met een specifiek gebruik op een specifieke locatie is er sprake van een heterogene markt (Manganelli, 2015). Ten tweede heeft vastgoed ten opzichte van andere goederen een relatief lange levensduur (Geltner,

Miller, Clayton, & Eichholtz, 2006). Deze lange levensduur en de immobiliteit van vastgoed heeft drie consequenties: (1) er ontstaat een vastgoedvermogensmarkt, (2) er vinden weinig transacties plaats op de vastgoedmarkt en (3) het aanbod van vastgoed is inelastisch.

Doordat vastgoed een positieve waardeontwikkeling kan doormaken over een lange termijn maakt het een geschikt product om in te beleggen waardoor vastgoed onderdeel is van een vastgoedvermogensmarkt (Geltner e.a., 2006). De positieve waardeontwikkeling komt voort uit de locatiespecifieke kenmerken van het vastgoed wat zorgt voor schaarste. Grond kan immers maar één keer bebouwd en benut worden. De lange levensduur van vastgoed maakt het mogelijk vastgoed te gebruiken als een lange termijn investering.

Ten tweede hebben de lange levensduur en de immobiliteit van vastgoed als gevolg dat er op de vastgoedmarkt relatief weinig transacties plaatsvinden. Dit heeft tot gevolg dat het vaststellen van de prijs van vastgoed niet direct voort komt uit een evenwicht tussen vraag en aanbod maar voortkomt uit een afgesproken prijs tussen koper en verkoper (Geltner e.a., 2006). Kopers en verkopers kunnen zich baseren op de taxatiewaarde van het vastgoed die wordt vastgesteld door een taxateur. Taxaties hebben daardoor geen consistente en objectieve basis maar komen voort uit de persoonlijke overtuiging van de taxateur (Corsby, 2000). Dit maakt de vastgoedmarkt een institutioneel en sociaal construct (Woestenburg, van der Krabben, & Spit, 2019). Dat de menselijke factor een rol speelt bij het taxateren van vastgoed blijkt uit een onderzoek naar de betrouwbaarheid van taxaties uitgevoerd door De Nederlandsche Bank (Van der Molen & Nijskens, 2019). De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat woningen systematisch worden overgewaardeerd en dat taxaties niet onafhankelijk tot stand komen omdat alle betrokken partijen belang hebben bij een taxatiewaarde die er voor zorgt dat er een transactie tot stand komt. “Beide factoren werken oververhitting van de woningmarkt in de hand” (Van der Molen & Nijskens, 2019, p. 8).

De laatste consequentie van de immobiliteit en de lange levensduur van vastgoed is dat het aanbod op de vastgoedmarkt vrijwel compleet inelastisch is (Geltner e.a., 2006). De aanbodelasticiteit geeft aan in welke mate het aanbod van een goed reageert op een prijsverandering van dat goed. Bij een aanbodelasticiteit van 1, compleet elastisch, is de relatieve procentuele verandering van het aanbod gelijk aan de relatieve procentuele verandering van de prijs. Als de aanbodelasticiteit vrijwel inelastisch is zorgt een prijsverandering voor vrijwel geen verandering in het aanbod. Dit komt doordat een stijgende prijs van vastgoed niet direct leidt tot een hoger woningaanbod aangezien het vergroten van het woningaanbod door middel van transformatie of nieuwbouw een lange doorlooptijd heeft. Dit

geldt ook de andere kant op; vanwege de lange doorlooptijd van woningbouw kan bij een dalende vraag naar vastgoed op korte termijn het aanbod niet verlaagd worden.

De immobiliteit, de locatiespecifieke kenmerken en de lange levensduur van vastgoed zorgen voor een heterogene vastgoedmarkt. De prijs van vastgoed komt daardoor niet tot stand vanuit een neoklassieke economische benadering maar zijn afhankelijk van taxaties waardoor de objectiviteit van de prijsbepaling af neemt. De bijzondere kenmerken van vastgoed zorgen er ook voor dat vastgoed niet alleen een functie vervuld voor gebruikers maar ook geschikt is als een belegging. Daarnaast is de aanbodkant op de vastgoedmarkt niet in staat is om op korte termijn te reageren op veranderingen van de prijs van vastgoed.

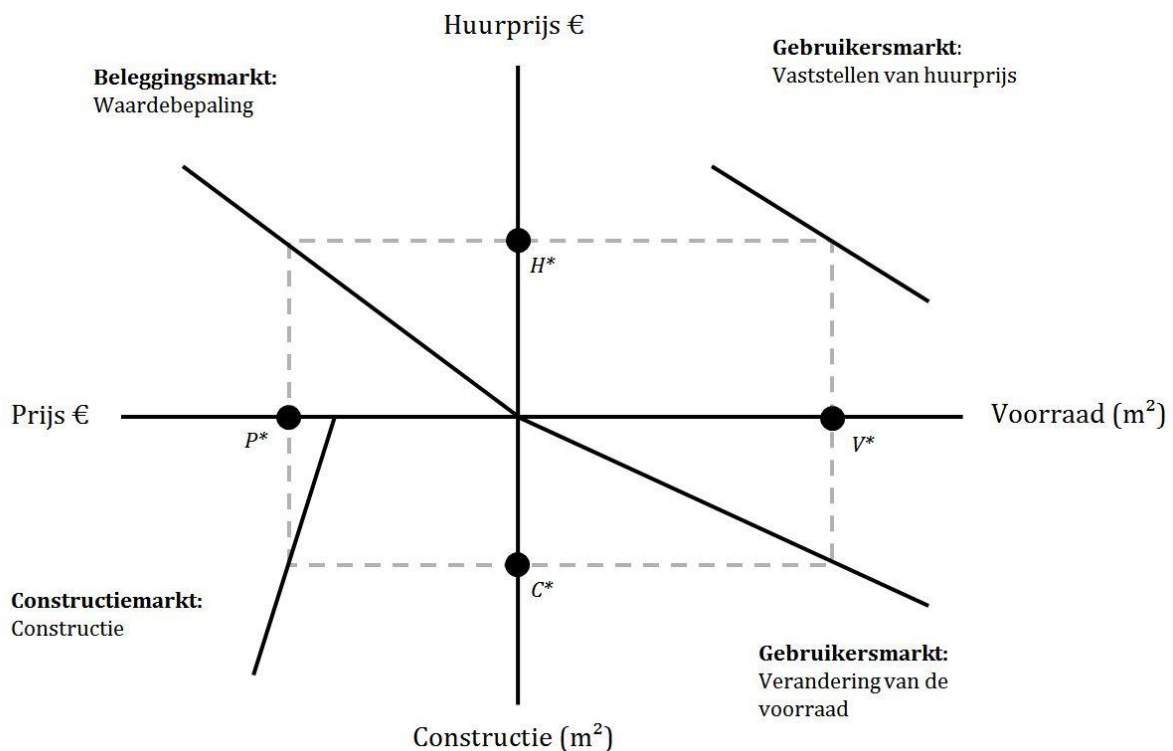
2.2 DE CYCLISCHE AARD VAN DE VASTGOEDMARKT

In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat vastgoed naast het vervullen van een specifieke functie voor gebruikers ook een functie voor beleggers heeft. De vraagkant op de vastgoedmarkt bestaat daardoor uit een gebruikersmarkt en een beleggingsmarkt. Reacties op een veranderende vraag vinden plaats door middel van het vergroten of het verkleinen van het aanbod. De constructiemarkt is daardoor verantwoordelijk voor de aanbodkant op de vastgoedmarkt. De gebruikersmarkt, de beleggingsmarkt en de constructiemarkt vormen samen het vastgoed systeem (Geltner e.a., 2006). De werking van het vastgoed systeem is door DiPasquale en Wheaton (1992) grafisch vormgegeven in het 4Q-model die te zien is in figuur 2.1. “Het 4Q-model is voornamelijk bruikbaar om tegelijkertijd het effect op het lange termijn evenwicht te onderzoeken in zowel binnen als tussen de gebruikersmarkt en de beleggingsmarkt” (Geltner e.a., 2006, p. 25). Analyses aan de hand van het 4Q-model zijn specifiek geschikt voor de markt van commercieel vastgoed. De werking van het model maakt het echter ook bruikbaar om de reactie van de constructie markt op veranderende vraag op de markt voor koopwoningen te verduidelijken.

In het eerste kwadrant van het model is de vraag naar vastgoed weergegeven als de aflopende lijn. Deze vraag bepaalt aan de hand van de huidige voorraad (V^*) de huurprijs (H^*) die is af te lezen op de bovenkant van de verticale as. Deze huurprijs is voor beleggers van invloed om te bepalen wat de prijs van het vastgoed is. De stijgende lijn in het tweede kwadrant staat voor de waardering van het vastgoed door beleggers. Het punt op deze lijn ter hoogte van H^* resulteert in een prijs van het vastgoed op de horizontale as (P^*). De lijn in het derde kwadrant geeft de jaarlijkse constructie van vastgoed weer, deze constructie kan zowel bestaan uit nieuwbouw of transformatie. Deze lijn begint niet in de oorsprong van de grafiek aangezien constructie pas zal plaatsvinden vanaf een bepaalde prijs. Er zal pas gebouwd worden als de prijs van vastgoed

hoog genoeg is om alle kosten van de constructie te dekken. De prijs van vastgoed zorgt voor een jaarlijkse constructie (C^*) die is af te lezen op het onderste gedeelte van de horizontale as. Het model impliceert een stabiel evenwicht maar in werkelijkheid zijn de drie verschillende markten continu in reactie op elkaar. Constructie zorgt namelijk voor een toevoeging aan de totale voorraad (V^*). Als de voorraad toeneemt en dus naar rechts verschuift op rechterhelft van de horizontale as zal er via de vraaglijn op de gebruikersmarkt een lagere huurprijs volgen. Een lagere huurprijs zorgt via de beleggingsmarkt voor een lagere prijs. De constructiemarkt zal reageren op deze lagere prijs door minder vastgoed toe te voegen aan de voorraad. De reactie van de ene markt op veranderingen in de andere markt kan gezien worden als de vastgoed cyclus (Geltner e.a., 2006).

FIGUUR 2.1: 4Q-MODEL



BRON: AANGEPAST VAN DIPASQUALE & WHEATON, 1992

De werking van het vastgoed systeem zoals weergegeven in het 4Q-model is ook toe te passen op de markt voor koopwoningen. Ook in dit vastgoedstelsel zal de constructiemarkt reageren op een veranderende vraag naar koopwoningen, wat het ook een vastgoedcyclus maakt. De reactie van de constructiemarkt op de gebruikersmarkt lijkt er voor te zorgen dat er continu een evenwicht ontstaat. Manganelli (2015) toont aan de hand van vier fases de cyclische aard van het vastgoedstelsel aan waarbij het duidelijk wordt dat de volatiliteit van de vastgoedmarkt het gevolg is van deze cycliciteit. In de eerste fase zijn de prijzen stabiel maar het aantal

transacties groeit waardoor de prijzen uiteindelijk lager zijn dan een hypothetisch evenwicht suggereert. De tweede fase begint met een verandering op de constructiemarkt die wilt profiteren van deze situatie door te reageren op de stijgende vraag door de prijzen te verhogen en meer vastgoed te bouwen om het aanbod te vergroten. De stijgende prijzen zorgen voor een verhoogde activiteit op de beleggingsmarkt. De verhoogde concurrentie op de beleggingsmarkt draagt bij aan de stijgende prijzen van vastgoed waardoor een overgewaardeerde vastgoedmarkt dreigt. Uiteindelijk zullen de prijzen waar langzaam gaan dalen wat het begin van de derde fase betekent. Op dit moment bevindt het aanbod vanuit de constructiemarkt zich op een piek vanwege de eerdere hoge vraag op de markt. De constructiemarkt probeert in deze fase een sterke terugval in het aantal transacties tegen te gaan. De dalende vraag in deze fase zorgt voor een overaanbod van nieuwe gebouwd vastgoed waarvan de prijs nog stamt uit het moment dat er een stijgende vraag was. Er ontstaat dus een overaanbod van te duur vastgoed. Dit resulteert in de vierde fase in een sterke daling van de vraag naar en de prijs van vastgoed. De actoren in het vastgoedsysteem zijn zich bewust van deze ontwikkeling en blijven inactief op de markt in afwachting van een verdere prijsdaling. Deze inactiviteit is ook specifiek waar te nemen op de woningmarkt. Huizenbezitters zijn zich bewust van de volatiliteit van de woningmarkt en zullen wachten met de verkoop van hun huis vanwege hun afkeer van het nemen van verlies op hun woning (Steegmans & Hassink, 2018). Dit resulteert in een lager aantal transacties op de woningmarkt bij een daling van de woningprijs. De vierde fase eindigt op het moment dat het overaanbod van nieuwe woningen door de markt is opgenomen waardoor de prijs weer zal gaan stijgen. Deze stijgende prijs betekent dat de cyclus weer van voren af aan begint. De imperfectie van de vastgoedmarkt, voornamelijk gedreven door het gebrek aan transparantie en de lange doorlooptijd van de bouw van vastgoed op de constructiemarkt, houdt deze cyclus in stand (Manganelli, 2015).

Het 4Q-model verklaart de cyclische aard van de vastgoedmarkt. De kenmerken van de vastgoedmarkt maakt het een imperfecte markt en de verschillende markten binnen het vastgoedsysteem reageren op een cyclische manier op veranderingen. De imperfecte vastgoedmarkt en de cyclische reacties houden de vastgoed cyclus in stand. De volatiliteit op de vastgoedmarkt is het directe gevolg van de cycliciteit. Deze volatiliteit geldt voor zowel de markt van het commerciële vastgoed als voor de markt van koopwoningen.

2.3 DE NEDERLANDSE CONTEXT

Het vastgoedsysteem is onderhevig aan externe factoren. Er bestaan externe factoren die op een internationale schaal het vastgoedsysteem beïnvloeden, zoals de start van de globale kredietcrisis in 2008 met een crisis op de huizenmarkt als gevolg. Op een nationale schaal zorgt

beleid en regelgeving voor externe factoren die invloed hebben op het nationale vastgoedsysteem waardoor het functioneren van dit systeem per land verschilt. Een voorbeeld van dit verschil is terug te vinden in de aanbod elasticiteit op de Nederlandse woningmarkt die tot een van de laagste van West-Europa behoort (Swank e.a., 2003). In Nederland verstrijkt gemiddeld tien jaar vanaf het moment van het eerste idee van een woningbouwproject tot het begin van de verkoop (Geuting & de Leve, 2018). De gemiddelde doorlooptijd van de bouw van woningen bedraagt 20 tot 24 maanden (Buitelaar & van Schie, 2018). Een lage aanbodelasticiteit wil zeggen “dat het aanbod van nieuwbouwwoningen niet of nauwelijks reageert op de veranderingen in de woningprijs” (Buitelaar, 2019, p. 6) De lage aanbodelasticiteit op de Nederlandse woningmarkt wordt niet alleen bepaald door de bouwsnelheid maar is ook afhankelijk van overheidsbeleid dat is gericht op “restricties op het gebruik van open ruimte, het grondbeleid van gemeenten en andere institutionele oorzaken” (Besseling e.a., 2008, p. 71). In deze paragraaf wordt geschetst hoe het beleid van verschillende overheidslagen het functioneren van het Nederlandse vastgoedsysteem beïnvloed.

De Nederlandse Rijksoverheid heeft een lange tijd invloed gehad op het aantal toegestane woningen. De rol van de Rijksoverheid in het bepalen van de richting van de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland is in de afgelopen jaren echter sterk veranderd. Vanaf de jaren '60 heeft de Rijksoverheid door middel van een Nota Ruimtelijke Ordening meerdere malen de stedelijke ruimtelijke ontwikkeling in Nederland sterk bepaald. Dit gebeurde voor het laatst in 1993 door middel van de Vierde Nota Ruimte Ordening Extra (Vinex). In de Vinex werden in samenspraak met provincies en gemeentes locaties aangewezen waar gemeentes mochten uitbreiden door middel van nieuwe woningbouw (Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1993). De Rijksoverheid heeft na de Vinex door middel van de Nota Ruimte de rol van de provincies en gemeentes in het ruimtelijke woningbeleid steeds verder vergroot.

Na de Vinex heeft de Rijksoverheid in 2012 via de Structuurvisie van Infrastructuur en Ruimte (SVIR) invloed uitgeoefend op de toekomstige verstedelijking van Nederland. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd die er voor zorgt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen buiten de gebouwde omgeving mag plaats vinden als daar binnenstedelijk geen ruimte voor is (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012). Als er een regionale behoefte is aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mag deze zonder verdere onderbouwing plaatsvinden. Voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten de gebouwde omgeving is een argumentatie vereist waarom deze ontwikkeling binnenstedelijk niet mogelijk is. De introductie van de ladder van duurzame verstedelijking stuurt daarmee aan op stedelijke verdichting (Salet, 2014). Projectontwikkelaars die gewend waren om woningbouw te ontwikkelen op agrarische

grond aan de rand van een gemeente moeten door het invoeren van de ladder van duurzame verstedelijking hun ontwikkelstrategie veranderen aangezien het ontwikkelen van inbreidingslocaties een andere aanpak vergt.

De lokale overheid heeft de rol in het bepalen van de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland langzaam overgenomen van de Rijksoverheid. Deze rol is echter ook onderhevig aan verandering. Een voorbeeld hiervan is de rol van de gemeente in het ontwikkelproces van vastgoed. Voor de economische crisis van 2008 had de gemeente door middel van het voeren van een actief grondbeleid een grote rol op de Nederlandse grondmarkt (Buitelaar, 2010; Buitelaar & Bregman, 2016; Priemus, 2003; Priemus & Louw, 2003; van der Krabben & Jacobs, 2013). Lokale overheden waren actief op de grondmarkt en kochten agrarische grond met ontwikkelpotentie aan. Na het herbesteden van de grond en het bouwrijp maken werd de grond verkocht aan projectontwikkelaars. De overwaarde van de grond die voortkwam uit de herbesteding kwam terecht bij de gemeente. Dit actieve grondbeleid zorgde er voor dat gemeentes grote hoeveelheden grond in bezit hadden die na het uitbreken van de kredietcrisis met het instorten van de woningmarkt als gevolg in waarde waren gedaald. Gemeentes hebben daardoor hun grondposities moeten afboeken (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018). Deloitte (2013) heeft berekend dat er door het afboeken van grondposities tussen 2010 en 2012 bij gemeentes een verlies is ontstaan van ongeveer 2,6 miljard euro en het totale verlies wordt in het slechtste geval geschat op 6 miljard euro. Vanwege de grote verliezen van het grondbedrijf van gemeentes zijn de gevaren van het voeren van een actief grondbeleid duidelijk geworden. Daardoor zijn gemeentes hier grotendeels mee gestopt of zijn zij bewuster en veiliger gebruik gaan maken van een actief grondbeleid (Oosten, Witte, & Hartmann, 2018; van der Krabben & Jacobs, 2013). Doordat lokale overheden minder actief zijn geworden op de grondmarkt is er ruimte ontstaan op deze markt voor andere partijen, waaronder projectontwikkelaars, om te kunnen profiteren van de potentiële waardeontwikkeling van grond. Deze ontwikkeling wordt bevestigd door Segeren (2007) die stelt dat marktpartijen zijn begonnen met het vroeg aankopen van bouwgrond waardoor gemeentes geen monopoliepositie meer hebben op de grondmarkt voor woningbouw.

De invloed van de Nederlandse ruimtelijke ordening op de aanbodkant van de woningmarkt kan worden gezien als een impliciete belasting die de prijs van grond en de woningen die op deze grond gebouwd worden opdrijft (Besseling e.a., 2008). Naast deze impliciete belasting beïnvloedt de overheid de woningmarkt ook door middel van fiscale wetgeving. De hypotheekrenteaftrek voor woningeigenaren en de huurtoeslag voor huurders met een laag inkomen zorgen voor een hoge vraag naar koopwoningen en een slechte doorstroming van huurders naar de markt voor koopwoningen (Boelhouwer & Hoekstra, 2009). Naast de directe

invloed op de woonlasten van woningeigenaren en huurders door middel van de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag beïnvloedt de overheid de woonlasten ook indirect. Voor huurders gebeurt dit door middel van de huurregeling. Deze huurregeling is naar schatting van toepassing op 95% van alle huurwoningen en bestaat uit het vaststellen van een maximaal redelijke huur en de hoogte waarmee de huur jaarlijks maximaal verhoogd mag worden waardoor. Vanwege de huurregeling wordt de woninghuur in Nederland bijna gehalveerd (Besseling e.a., 2008). De woonlasten van woningeigenaren worden indirect beïnvloed door de gemeentelijke onroerendezaakbelasting die naar schatting de totale woonlasten in Nederland met 2,25 miljard verhoogd (Koning, Nistal, & Ebregt, 2006).

De Nederlandse ruimtelijke ordening is al dan niet terecht aangeduid als een '*planners paradise*' (Bontje, 2003). De invloed van de overheid op de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland is in de loop der jaren veranderd. Waar de Rijksoverheid in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw ruimtelijke ontwikkelingen nog actief aanstuurde is deze rol langzaam verschoven naar de provincie en de gemeente. Met het invoeren van de ladder voor duurzame verstedelijking en de effecten van de kredietcrisis van 2008 is er ook veel veranderd voor projectontwikkelaars en de manier waarop woningbouw tot stand komt. Projectontwikkelaars hebben meer ruimte gekregen om zich te begeven op de grondmarkt door het drastisch verminderen van het actieve grondbeleid van gemeentes. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden voor grootschalige ontwikkeling aan de randen van gemeentes ingeperkt. Woningbouw moet voornamelijk binnenstedelijk worden ingevuld. Deze veranderingen vergen een andere aanpak van projectontwikkelaars. Naast dat de ruimtelijke ordening werkt als een impliciete belasting op de prijs van woningen beïnvloedt de overheid door middel van fiscale wetgeving de woonlasten van woningeigenaren en huurders. Hiermee "vindt op grote schaal herverdeling van inkomens en vermogens plaats" (Besseling e.a., 2008, p. 70) en dit zorgt voor een hogere vraag naar koopwoningen en een slechte doorstroming van huurders naar de markt voor koopwoningen.

3. THEORETISCH KADER

In het vorige hoofdstuk is uitgelegd hoe de unieke kenmerken van de vastgoedmarkt er voor zorgen dat een neoklassieke economische benadering voor vraag en aanbod op de vastgoedmarkt ongeschikt is. De vastgoedmarkt is imperfect en dit zorgt er voor dat de vastgoedmarkt cyclisch van aard is.

Zoals in de doelstelling van dit onderzoek is benoemd en op dezelfde manier door White (1986) en Ball (1983) wordt uitgelegd kan een ontwikkelaar een land bank op twee manieren gebruiken. Een land bank kan fungeren als een middel om te zorgen voor voldoende voorraad voor toekomstige bouwprojecten en als een portefeuillestrategie voor grondbeleggingen door private ontwikkelaars. Land banking kan onderdeel zijn van het strategische beleid van partijen die actief zijn op de grondmarkt. In dit hoofdstuk, het theoretisch kader, wordt aan de hand van de wetenschappelijke literatuur het fenomeen land banking ingekaderd. Het doel van deze inkadering is om te komen tot de voorwaarden waaronder een land banking strategie gevoerd kan worden.

Aangezien een land bank twee doelen dient is dit hoofdstuk op te delen in twee gedeeltes. Het eerste gedeelte zal zich richten op de omstandigheden waaronder private ontwikkelaars besluiten om grond in te zetten als een portefeuillestrategie voor grondbeleggingen. Het belang van grondrente als de oorzaak van de stijgende grondprijs komt in dit gedeelte als eerste aan bod. Daarnaast wordt er uitgelegd hoe het bestemmingsplan zorgt voor veranderingen in grondprijzen en hoe projectontwikkelaars daar gebruik van proberen te maken. Het tweede gedeelte zal verduidelijken onder welke omstandigheden private ontwikkelaars besluiten om grond te zien als een middel om te zorgen voor voldoende voorraad voor toekomstige bouwprojecten. In dit gedeelte wordt het duidelijk dat grote projectontwikkelaars een financieel voordeel kunnen behalen als ze de mogelijkheid hebben om een project wel of niet gefaseerd uit te voeren en om te kiezen om wel of geen grond in voorraad te houden.

De twee onderdelen worden in de laatste paragraaf samengevat en wordt het duidelijk wat de voorwaarden zijn voor een ontwikkelaar om te kiezen voor een land banking strategie. Dit is tevens een antwoord op de eerste deelvraag. Deze voorwaarden worden vervolgens gebruikt om het empirische onderzoek van deze studie vorm te geven.

3.1 GROND ALS EEN BELEGGING

In het eerste gedeelte van het theoretisch kader wordt toegelicht wat er voor nodig is voor een projectontwikkelaar om te besluiten grond onderdeel te maken van een beleggingsportefeuille. Aangezien het doel van een belegging is om waarde te creëren door iets te kopen en later weer te verkopen voor een hoger bedrag is het van belang te kijken naar de manier waarop de waarde van grond kan stijgen. Een onderdeel van de waarde van de grond is de grondrente en hoe deze grondrente wordt bepaald wordt in paragraaf 3.1.1 uitgelegd. In de daaropvolgende paragraaf wordt toegelicht wat het effect is van het bestemmingsplan op de grondwaarde en hoe de maximale prijs die betaald kan worden voor grond tot stand komt door middel van de residuele grondwaarde methode.

3.1.1 LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE

De ontwikkeling van een analytisch model voor het bepalen van de waarde van grond hebben economen altijd als problematisch ondervonden. Zoals al eerder benoemd maken de unieke kenmerken van grond het lastig om een standaardvraag en aanbod model op te stellen. In het begin van de 19^e eeuw was de Brit David Ricardo de eerste die zich eraan waagde. Ricardo hield zich in eerste instantie voornamelijk bezig met onderzoek naar handel, waar zijn theorie over het comparatief voordeel uit voort komt, en de waarde van arbeid. Toen de Britse overheid echter een protectionistisch beleid ging voeren omtrent graan (de *corn laws*), besloot hij zich ook te gaan richten op de waarde van landbouwgrond. Ricardo maakte gebruik van twee aannames in zijn studie. Ten eerste heeft het aanbod van landbouwgrond een vaste waarde en op deze grond wordt één product verbouwd, in het model van Ricardo was dit graan. Doordat de vraag naar landbouwgrond direct voortkomt uit de vraag naar graan kan in Ricardo's model worden afgeleid dat de grondrente hoog is omdat de prijs van graan hoog is (Ricardo, 1821). Grondrente moet niet worden beschouwd als huur of pacht van een stuk grond maar als een bedrag dat een huurder, pachter of koper bereid is te betalen bovenop de gevraagde huur, pacht of prijs (Geltner e.a., 2006).

De concurrentie tussen boeren om een stuk grond te mogen verbouwen zal er in het model van Ricardo voor zorgen dat de opbrengsten van een boer die overblijven na het betalen van zijn kosten en het uitkeren van een normale winst worden betaald als grondrente. Dit is namelijk het maximale bedrag dat de boer kan betalen om de grond te mogen gebruiken voor landbouw. Aangezien sommige stukken grond vruchtbaarder zijn dan andere stukken grond, en dus ook meer opbrengsten genereren, zal een boer bereid zijn meer te betalen aan de grondeigenaar om dat stuk grond te mogen verbouwen. Voor de meest vruchtbare grond zal de meeste grondrente

betaald worden en voor de minst vruchtbare grond, waar de opbrengsten en kosten gelijk zijn, zal geen grondrente betaald worden. “Het verschil tussen opbrengsten en kosten is in technische zin een economische rente en is in de gewone zin van het woord een pacht aan de verhuurder” (Alonso, 1964, p. 38). Grondrente kan dus worden beschouwd als economische rente.

De locatie van een stuk grond geeft het unieke kenmerken. Naast de verschillen in de vruchtbaarheid van landbouwgrond speelt de locatie van deze grond ook een rol bij het bepalen van de grondrente. Johann Heinrich von Thünen ontdekte deze tekortkoming in het model van Ricardo en was de eerste die de locatie van de landbouwgrond betrok bij het opstellen voor een model om de grondrente te bepalen. Uit het model van Von Thünen (1826) wordt duidelijk dat wanneer de transportkosten om het geproduceerde goed naar de plek waar het verkocht wordt te vervoeren laag zijn, de grondrente automatisch hoog zal zijn. Hoe hoger de afstand tussen de landbouwgrond en de afzetmarkt, hoe lager de grondrente zal zijn. Op de plek waar de transportkosten en de arbeidskosten gelijk zijn aan de opbrengsten, zal de grondrente nul bedragen. Von Thünen hield geen rekening met de verschillen in vruchtbaarheid van de grond. In dit model wordt aangenomen dat de markt omringd is door landbouwgrond, oftewel monocentrisch, in een fysiek homogeen gebied. Hiermee toonde Von Thünen aan dat, naast de fertiliteit van de grond, ook de locatie van de grond een rol speelt bij het bepalen van de grondrente.

Door de globale opkomst van stedelijke agglomeraties lijkt het praktische nut van de modellen van Ricardo en Von Thünen te zijn afgenomen. Deze modellen fungeren echter als de basis voor dezelfde soort modellen die ontwikkeld zijn voor het bepalen van de grondrente in stedelijke gebieden. William Alonso was de eerste die, met het model van Von Thünen als basis, een model ontwikkelde waarin de verschillen in stedelijk grondgebruik werden meegenomen voor het bepalen van de grondrente. Waar Von Thünen de afstand die boeren moesten afleggen om hun producten af te zetten op de markt als factor gebruikte, verving Alonso (1964) deze boeren voor werknemers die forenzen naar hun werk in het centrum van de stad, het *Central Business District* (CBD). Dezelfde voorwaarden gelden; de stad is monocentrisch en fysiek homogeen. Uit het model van Alonso volgt voor elk soort grond gebruik een grondrente curve waaruit duidelijk wordt dat de minder welvarende bevolking zich dicht bij het CBD vestigt en de rijkere bevolking verder van het CBD gaat wonen. Dit heeft een gesegregeerd stedelijk grondgebruik tot gevolg. Het model van Alonso gebruikt de beide aannames van Ricardo en Von Thünen maar zet deze in een stedelijke context. Het grondgebruik kan gezien worden als de vruchtbaarheid van de grond uit het model van Ricardo en de afstand tot het CBD komt overeen met de afstand tot de afzetmarkt uit het model van Von Thünen.

De modellen van Ricardo, Von Thünen en Alonso lossen ieder zeer complexe problemen op maar hebben echter een grote tekortkoming; ze gaan uit van een monocentrisch fysiek homogeen gebied (Fujita, Krugman, & Venables, 1999) en staan daardoor ver af van de realiteit (Adams & Watkins, 2002). Wat echter wel duidelijk wordt uit deze modellen is dat het grondgebruik en de locatie van invloed zijn op de grondrente, dat zal namelijk ook het geval zijn in een gebied dat niet monocentrisch en homogeen is. Evans (2004) stelt vervolgens vast dat pleiters van het model van Von Thünen opmaken dat het toevoegen van grond voor het bouwen van huizen geen invloed heeft op de prijs van woningen, de prijs van de grond is dus hoog omdat de prijs van woningen hoog is. Dit komt overeen met de beredenering van Ricardo. Vanuit de neoklassieke grondrente theorie kan echter gesteld worden dat, “in tegenstelling tot de conclusies van het model van Ricardo, een verhoging van de grondrente kan leiden tot een verhoging van de prijs van een goed” (Evans, 2004, p. 15). Het bewijs voor deze stelling is afhankelijk van de aanname dat het mogelijk is om twee verschillende producten te verbouwen op de grond en verschilt daarmee met de aanname van Ricardo. Door in het model van Ricardo twee soorten grondgebruik toe te staan tonen neoklassieke economen aan dat een groeiende vraag van het ene product er toe leidt dat de grondrente van het andere product stijgt en daarmee ook de prijs van dit product (Evans, 2004).

Het is lastig om deze benadering één op één in een urbane context te plaatsen. Een boer kan reageren op een veranderende vraag door zijn grondgebruik aan te passen. Een veranderende vraag op de vastgoedmarkt in een stedelijk gebied kan minder makkelijk opgevangen worden door het grondgebruik aan te passen. Naast de cyclische aard van de vastgoedmarkt die zorgt voor een trage reactie op een veranderende vraag is het vanwege geldende bestemmingsplannen niet mogelijk om het aanbod van grond voor woningen te vergroten door het aanbod van de grond met een andere bestemming te verkleinen. Het bestemmen van gronden met een bepaalde functie zorgt er dus voor dat, net als in het model van Ricardo, de aanname geldt dat er maar één product, namelijk huizen, verbouwd, of beter gezegd gebouwd, kan worden op deze grond. Ricardo gaat echter uit van een vast aanbod van grond terwijl het mogelijk is om dit aanbod te vergroten door de bestemming van een stuk grond te veranderen. Doordat het vergroten van het aanbod van grond voor woningen pas na jaren resulteert in het daadwerkelijke hogere aanbod van woningen heeft dit nagenoeg geen effect op de prijs van woningen in vergelijking met het effect dat een veranderende vraag naar woningen heeft op de prijs (Evans, 2004). Daarnaast vormen nieuw gebouwde huizen slechts een klein aandeel van de totale huizenvoorraad waardoor het bouwen van nieuwe huizen geen significante impact zal hebben op korte termijn veranderingen in huizenprijzen (Ball, 1983). Voor projectontwikkelaars zal een terughoudendheid in het vergroten van het aanbod van ontwikkelgrond er mogelijk voor

kunnen zorgen dat de waarde van de gronden die de ontwikkelaar al in eigendom heeft stijgen wat tot een hogere winst op de algehele ontwikkeling kan leiden (White, 1986).

Uit het model van Ricardo volgt dat de grondrente afhankelijk is van waar de grond voor wordt gebruikt. Aangezien de grondrente een economische rente is en daarmee een onderdeel vormt van de totale waarde van de grond kan er gesteld worden “dat de grondwaarde wordt afgeleid van wat er op de grond gebeurt” (Buitelaar & Witte, 2011, p. 18). De grondwaarde van woningbouwgrond is dus hoog omdat de prijs van woningen hoog is. Vanwege imperfectie van de vastgoedmarkt zal een verhoging van het aanbod van grond voor woningen niet leiden tot een lagere prijs. Enkel de vraag naar woningen heeft invloed op de prijs van woningen en dus op de hoogte van de grondwaarde. Uit het model van Von Thünen en Alonso volgt dat de locatie van de grond ook van invloed is bij het bepalen van de hoogte van grondrente. In een monocentrisch model is deze invloed te berekenen aan de hand van een grondrente curve. In een polycentrisch model heeft afstand echter nog steeds invloed op de grondrente maar zal de grondrente curve er niet vloeiend uitzien zoals in een monocentrisch model. De sturende factor voor het bepalen van de hoogte van de grondwaarde op de woningmarkt is de grondrente en de hoogte daarvan is afhankelijk van de vraag naar woningen en de locatie van deze woningen. Aangezien grond een schaars goed is en de locatie van invloed is op de waarde van dit goed, zal de prijs van grond voor een specifiek gebruik stijgen als er minder grond voor dit specifieke gebruik beschikbaar wordt gemaakt.

3.1.2 KOUDE, LAUWE EN WARME GROND

De unieke kenmerken van vastgoed zorgen er voor de prijs vastgoed een positieve waardeontwikkeling kan doormaken over een lange termijn (Geltner e.a., 2006). Dit maakt het mogelijk om te beleggen in vastgoed en daardoor vormt de beleggingsmarkt een onderdeel van het 4Q-model en de vastgoedmarkt cyclus. Hudson-Wilson, Fabozzi & Gordon (2003, p. 13) geven vijf redenen om vastgoed een onderdeel te maken van een beleggingsportefeuille:

1. Om het risico van de gehele portefeuille te verlagen door verschillende beleggingen te combineren die anders reageren op verwachte en onverwachte gebeurtenissen.
2. Om een absoluut rendement te behalen dat ver boven de *risk-free rate* ligt.
3. Om in te dekken tegen onverwachte inflatie of deflatie.
4. Om een gedeelte van de portefeuille te vormen die een redelijke weerspiegeling is van het totale beleggingsuniversum (een geïndexeerde of marktneutrale portefeuille).
5. Om een sterke *cash flow* te leveren voor de portefeuille.

Vastgoed kan dus een beleggingsportefeuille diversifiëren, het zorgt voor een absoluut rendement op de lange termijn en het genereert inkomsten op de korte termijn. Geltner e.a. (2006) onderscheiden “twee verschillende en elkaar uitsluitende soorten beleggingsdoelstellingen” (p.125):

- De groei (of spaar) doelstelling
- De inkomsten (of huidige *cash flow*) doelstelling

Het investeren in vastgoed heeft dus als doel om inkomen te generen op de lange termijn of op de korte termijn. Het beleggen in commercieel vastgoed is een manier om korte termijn inkomen te generen in de vorm van huurpenningen. Een particulier die een woning koopt om zelf in te gaan wonen investeert in een woning met een groei of spaar doelstelling. Dat woningen een positieve waardeontwikkeling kunnen doormaken wordt bevestigd in een onderzoek van Knoll, Schularick & Steger (2017) naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in 14 ontwikkelde economieën tussen 1870 en 2012. Uit deze studie volgt dat de prijs van een woning voor een steeds groter deel bestaat uit de waarde van de grond en dat stijgende huizenprijzen steeds afhankelijk zijn van stijgende materiële kosten. Over het algemeen stijgt de prijs van de grond voor woningen sneller dan de inflatie (Ball, 1983) waardoor woningen over een lange termijn meer waard worden.

Particulieren die een woning en de grond waar deze woning op staat kopen kunnen dus profiteren van de waardeontwikkeling van de grond. De waarde van de grond is onderdeel van de prijs die een particulier betaalt voor een woning. Voordat een particulier een woning koopt is de grond onder de woning gekocht door een projectontwikkelaar om de woning op te bouwen en vervolgens de grond inclusief de woning te verkopen. Adams & Watkins (2002) benoemen drie noodzakelijke voorwaarden voor een ontwikkelaar om tot een haalbare ontwikkeling te komen: (1) het aankopen van de grond, (2) planologische goedkeuring en (3) een marketing strategie. Een ontwikkelproces hoeft niet noodzakelijkerwijs te beginnen met de aankoop van de grond, zolang deze aankoop maar plaats vindt voordat er gestart wordt met de bouw. Hoe eerder de aankoop van de grond echter plaats vindt, hoe groter de risico's zijn maar tegelijkertijd zal de aankoopprijs van de grond over het algemeen lager zijn (Peek & Gehner, 2018). Aangezien de waarde van de grond een steeds groter onderdeel uit maakt van de waarde van een woning (Knoll e.a., 2017) kan er een grote winstmarge behaald worden door een projectontwikkelaar als de grond vroeg in het ontwikkelproces wordt gekocht, dus goedkoop, en vervolgens duur, als onderdeel van een woning, wordt verkocht. Hierdoor kan het aankopen en ontwikkelen van grond door een projectontwikkelaar dus worden gezien als een belegging aangezien er geprofiteerd kan worden van het verschil tussen de aankoopprijs en de

verkoopprijs van de grond. Welke grond een ontwikkelaar uit zijn portefeuille haalt om te gaan ontwikkelen “hangt af van staat van de woningmarkt, de verschillende types grond in de portefeuille en het gemak van de aankoop van nieuwe grond” (Ball, 1983, p. 151). Een ontwikkelaar ontwikkelt grond zelden in de zelfde volgorde als dat het wordt aangekocht en heeft altijd als doel om de winst die voortvloeit uit de gehele portefeuille te maximaliseren (Ball, 1983).

Een ander aspect dat meespeelt in de waardeontwikkeling van grond is dat de bestemming van de grond door middel van een bestemmingsplan kan wijzigen. Dit heeft tot gevolg dat “planologische inmenging een patroon van grondwaarde dat men verwacht in een perfect competitieve markt zeker verstoort” (Adams & Watkins, 2002, p. 247). Volgens Ball (1983) zijn er verschillende fases aan te wijzen in het veranderen van de huidige bestemming van de grond naar een bestemming die woningbouw geschikt maakt. Zo kan er bij agrarische grond waarde worden toegevoegd als het waarschijnlijk wordt dat die grond in de toekomst gebruikt gaat worden voor het bouwen van woningen. In Nederlands jargon verandert de grond dan van ‘koude’ grond naar ‘lauwe’ grond. De volgende fase die Ball (1983) benoemt is het verkrijgen van planologische goedkeuring, de grond verandert dan van lauwe grond naar ‘warme’ grond waardoor de waarde ook zal toenemen. Gemeentes geven door middel van een bestemmingsplan planologische goedkeuring om grond te gebruiken voor woningbouw. Doordat gemeentes in Nederland als private actor actief kunnen zijn op de grondmarkt kunnen zij vanuit hun publieke taak het bestemmingsplan gebruiken om hun eigen grond planologische goedkeuring te geven met een waardestijging tot gevolg (Segeren, 2007). De publieke taak inzetten voor het versterken van de private activiteiten van een gemeente wordt een actief grondbeleid genoemd en gemeentes in Nederland hebben gebruik gemaakt van dit beleid. Goedkope agrarische grond werd aangekocht waar vervolgens de bestemming van werd veranderd zodat het mogelijk was om woningen te realiseren op de grond (Oosten e.a., 2018). Om de positieve waardeontwikkeling van de grond vervolgens te verkrijgen moest de grond verkocht worden aan een ontwikkelaar. Gemeentes zijn grotendeels gestopt met het voeren van een actief grondbeleid vanwege de financiële risico’s die kunnen ontstaan als er geen interesse is voor de grond waardoor de grond onverkoopbaar wordt (van der Krabben & Jacobs, 2013).

Projectontwikkelaars hebben op een soortgelijke manier gewerkt in tijden van het Vinex-beleid. Rondom de kernen die de overheid had aangewezen als locaties waar woningbouw moest gaan plaatsvinden hebben ontwikkelaars goedkope agrarische grond gekocht met de veronderstelling dat de stedelijke uitbreiding op die locatie zou plaatsvinden (Priemus, 2003; Priemus & Louw, 2003; van der Krabben & Jacobs, 2013). Het verschil is echter dat als een gemeente de grondeigenaar is het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs van de grond in de kas

van de gemeentes terecht komt en dus bij de maatschappij. Hierdoor ontstaat er ook een “economisch motief voor planologische interventie op de grondmarkt” (Adams & Watkins, 2002, p. 247) door middel van het inzetten van het bestemmingsplaninstrument. Bij projectontwikkelaars zorgt dezelfde waardeverhoging voor een hogere winst. De kosten voor het aanleggen van de openbare voorzieningen op de grond van de projectontwikkelaar wordt door middel van kostenverhaal wel door de projectontwikkelaar betaald, deze worden dus niet betaald uit de kas van de gemeente (Hobma, 2018). Projectontwikkelaars besluiten om grond aan te kopen om “de grond te gebruiken voor woningenbouw en deze woningen vervolgens te verkopen. . . . Ze maken meer winst door woningen te verkopen, niet als grondhandelaren” (Ball, 1983, p. 146). Door het tactisch aankopen van koude grond kan een ontwikkelaar een grote marge behalen doordat de kosten voor het aankopen van de grond relatief lager zijn dan als een ontwikkelaar warme grond koopt. Deze manier van grondaankoop kan dus gezien worden als een verdienmodel.

Zoals in hoofdstuk 2 is benoemd is de vastgoedmarkt niet transparant en is het bepalen van de prijs van vastgoed vanwege de weinige referenties, het belang van taxaties en de menselijke factor in deze taxaties een lastige praktijk. Dit is niet anders voor het bepalen van de prijs van grond. Een gangbare manier om de waarde van de grond te bepalen is de residuele grondwaarde methode. Via deze methode komt de waarde van de grond voort uit het verschil tussen de verwachte opbrengsten van de ontwikkeling op de grond en de verwachte kosten die moeten worden gemaakt voor deze ontwikkeling (Buitelaar, Segeren, & Kronberger, 2008). Een ontwikkelaar is dus afhankelijk van de inschatting van de opbrengsten en de kosten van een ontwikkeling om vast te kunnen stellen wat de grond waard is. De maximale prijs die een ontwikkelaar kan betalen voor een stuk grond wordt bepaald aan de hand van een vastgestelde winstdoelstelling (Salemi & Gehner, 2018). Bij het bepalen van de residuele grondwaarde vormen de verwachte kosten en opbrengsten de basis en geeft het verlagen van de winstdoelstelling ruimte om meer te betalen voor de grond.

Het rekenproces bij projectontwikkeling bevat een vastgoedexploitatie, ontwikkelexploitatie en een grondexploitatie. Dit proces verloopt vanaf het eind van de vastgoedexploitatie naar het begin van de grondexploitatie, dus in de tegengestelde richting van de ontwikkeling zelf (Salemi, 2018). Als een ontwikkelaar wilt weten wat hij maximaal voor een stuk grond kan betalen wordt begonnen bij de vastgoedexploitatie en het vaststellen van de te verwachten opbrengsten van de ontwikkeling. Voor een projectontwikkelaar volgt uit de vastgoedexploitatie alleen het bedrag dat wordt betaald bij de verkoop van het gerealiseerde vastgoed aan particulieren, beleggers of andere spelers op de vastgoedmarkt. De projectontwikkelaar stelt vast wat er onder de huidige marktcondities het best gebouwd kan worden op de locatie en komt zo uit op een

inschatting van de opbrengsten (White, 1986). De opbrengsten worden verwerkt in de ontwikkelexploitatie.

Als een ontwikkelaar lang wacht met de ontwikkeling van de grond kan de markt veranderd zijn wat zowel een positieve als een negatieve impact kan hebben op de verkoopopbrengsten. Bij het opstellen van de ontwikkelexploitatie worden de kosten van de bouwrijpe grond residueel berekend. In tabel 3.1 is te zien dat de residuele grondwaarde gelijk is aan de opbrengsten van de verkoop minus de stichtingskosten en een vastgestelde winst. Van dit bedrag worden de te verwachten stichtingskosten, zonder de grondkosten, en de vastgestelde winst afgetrokken. Het bedrag dat overblijft is de waarde van de grond in bouwrijpe toestand. Om tot een goede inschatting te komen van de residuele grondwaarde sluit de ontwikkelaar door middel van een open begroting overeenkomsten met de betrokken partijen (Salemi & Gehner, 2018). Op deze manier kan de ontwikkelaar met meer zekerheid inschatten hoe hoog de stichtingskosten worden. De bouwkosten zijn met een aandeel van tussen de 40 en 50% de grootste post op de stichtingskosten, daarnaast zijn een groot gedeelte van de overige kosten afgeleid van de bouwkosten (Salemi & Gehner, 2018). De projectontwikkelaar zal in het ontwikkelproces deze kostenpost continu in de gaten houden en proberen om een punt te vinden waarbij de hoogst mogelijke verkoopopbrengst behaald kan worden terwijl de stichtingskosten zo laag mogelijk zijn. Hierdoor moet de ontwikkelaar keuzes maken omtrent de kwaliteit van het te bouwen vastgoed aangezien dit invloed heeft op de kosten en op de opbrengsten.

TABEL 3.1: BEPALING RESIDUELE GRONDWAARDE

(+)	Verkoopopbrengsten
(-)	Stichtingskosten
	Grondkosten
	Bouwkosten
	Bijkomende kosten
	Algemene kosten
	Financieringskosten
	Onvoorzien
(-)	Winst en risico
<hr/>	
=	Residuele grondwaarde

BRON: SALEMI & GEHNER, 2018

Naast de stichtingskosten komen er meer kosten kijken bij het aankopen van grond, dit is te zien in tabel 3.2, de grondexploitatie. De grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn gelijk aan de residuele grondwaarde. Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten van de grondexploitatie is het saldo van de grondexploitatie, wat gelijk is aan de kosten van de ruwe bouwgrond. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn onderhevig aan inflatie en prijschommelingen op de korte termijn. Deze kosten zijn niet flexibel, de ontwikkelaar betaalt

hiervoor de marktprijs aan een aannemer. Ook hier zal de ontwikkelaar afspraken over maken. De verwervingskosten zijn de kosten voor de aankoop van ruwe grond en zijn wel flexibel aangezien de ontwikkelaar weet wat hij maximaal kan uitgeven aan de grond door gebruik te maken van de residuele grondwaarde methode. De rentekosten zullen toenemen als de grond een lange periode niet ontwikkeld wordt, deze kunnen echter weer verminderd worden met renteopbrengsten (Brouwer & Gehner, 2018).

TABEL 3.2: OPBOUW GRONDEXPLOITATIE

(+)	Opbrengsten
	Uitgifte bouwrijpe kavels
	Tijdelijke verhuur
	Subsidies en exploitatiebijdragen
(-)	Kosten
	Verwervingskosten
	Bouwrijp maken (onder andere sloop en sanering)
	Woonrijp maken (onder andere nutsvoorzieningen, riolering, infrastructuur)
	Overig (onder andere plankosten, rentekosten, beheerkosten, onvoorzien)
<hr/>	
=	Saldo grondexploitatie

BRON: BROUWER & GEHNER, 2018

Een projectontwikkelaar kan de grond in de tijd tussen het verwerven van de grond en het starten van de ontwikkeling verhuren waardoor er opbrengsten uit voortvloeien. Een projectontwikkelaar die de ruwe grond zelf ontwikkelt tot woningbouw zal er naar streven om de grondexploitatie op nul uit te laten komen. De opbrengsten van de uitgifte van bouwrijpe kavels gebeurt namelijk intern en is de koppeling tussen de grondexploitatie en de ontwikkelexploitatie. Een gemeente die bouwrijpe grond verkoopt aan een ontwikkelaar wilt een positief resultaat op de grondexploitatie. Voor een gemeente is de uitgifte van de bouwrijpe kavels het belangrijkste onderdeel van de opbrengsten in de grondexploitatie en zal er naar streven om deze opbrengsten zo hoog mogelijk te krijgen (Brouwer & Gehner, 2018).

Als een projectontwikkelaar besluit om grond aan te kopen, dan is dit besluit genomen aan de hand van allerlei aannames. Er is daardoor ook niet één marktwaarde voor grond vast te stellen aangezien er verschillende aannames gemaakt kunnen worden (Woestenburg e.a., 2019). Als een ontwikkelaar koude grond koopt, is de zekerheid van deze aannames kleiner dan als een ontwikkelaar grond koopt die gereed is om te worden ontwikkeld. Tussen het kopen van koude grond en het kunnen starten met bouwen verstrijkt meer tijd dan als er grond gekocht wordt waar al een passend bestemmingsplan voor ligt. In de tijd tussen de aankoop van de grond en de start van de bouw kan de markt veranderen waardoor de aannames die zijn gemaakt tijdens het bepalen van de maximale grondprijs verkeerd kunnen blijken. Zo kan natuurlijk de vraag naar

woningen veranderen wat invloed zal hebben op de verkoopopbrengsten. Ook kunnen de bouwkosten en de rente stijgen waardoor de kosten hoger worden.

Uiteindelijk moet de projectontwikkelaar een keuze maken om te gaan starten met de ontwikkeling. Titman (1985) beschrijft dat de keuze van speculerende ontwikkelaars om wel of niet te bouwen voortkomt uit de afweging tussen de opportunitetskosten die ontstaan als de grond onbebouwd blijft en de verwachte hogere winst als de verkoop plaats vindt ten tijden van een gunstigere markt. Hieruit volgt dat, in tijden van een onzekere of volatiele markt, de waarde van de keuze om te wachten met bouwen groter is dan in een stabiele markt. In een volatiele markt bestaat er namelijk altijd een kans dat de verkoopopbrengsten verder kunnen stijgen. Grond van een ontwikkelaar wordt dus onderdeel van de land bank van de ontwikkelaar als deze ontwikkelaar besluit om de ontwikkeling uit te stellen omdat er verwacht wordt dat het verschil tussen de verkoopopbrengsten en de kosten van de ontwikkeling op een later tijdstip groter is.

De land bank portefeuille van een ontwikkelaar bestaat, net zoals bij andere beleggers, uit een spreiding van riskante beleggingen met een potentieel hoog rendement en veilige beleggingen met een lager rendement (Ball, 1983). De koude grond in de portefeuille van de belegger behoort tot de eerste groep en de lauwe en warme grond tot de laatste groep. Een andere manier om het risico van de land bank portefeuille te verkleinen is door grond te kopen onder een optie of een voorwaardelijk contract en de aankoop pas definitief te maken op het moment dat er meer planologische zekerheid is ontstaan (Adams & Watkins, 2002). Grote projectontwikkelaars kunnen het meest profiteren van de waardeontwikkeling van grond tussen het moment van aankoop en de uiteindelijke verkoop van woningen. Grote projectontwikkelaars hebben de financiële middelen om grond anticyclisch te kopen en kunnen daardoor vertrouwen op deze waardeontwikkeling als een bron van inkomsten (Adams & Watkins, 2002). Het anticyclisch kopen van grond door grote projectontwikkelaars zorgt ervoor dat er minder kansen zijn voor kleinere ontwikkelaars om toe te treden tot de grondmarkt, wat de positie van de grote projectontwikkelaars verder verstevigt. Daarnaast hebben kleinere ontwikkelaars voornamelijk als doel om woningen te bouwen en te verkopen en kunnen grote ontwikkelaars in tijden van een naderende recessie en terugvallende verkoop de interesse verschuiven van de ontwikkeling van woningen naar het strategisch inkopen van grond (White, 1986). Dit heeft er in het Verenigd Koninkrijk voor gezorgd dat het aandeel kleine en middelgrote projectontwikkelaars is gedaald (Ball, 1983).

Projectontwikkelaars zoeken naar manieren om winst te maken in het ontwikkelproces. Een manier die ze daar voor inzetten is om gebruik te maken van de waardeontwikkeling van grond.

Grote projectontwikkelaars hebben de mogelijkheid om een land bank portefeuille aan te leggen van stukken grond waarvan ze verwachten dat de waarde zal gaan stijgen. Deze waardestijging komt voor rekening van de projectontwikkelaar en zal bijdragen aan een positief resultaat van de ontwikkelexploitatie. De bestemming van de grond speelt hier in een grote rol aangezien het uiteindelijke gebruik van de grond bepaalt wat de waarde is. Doordat de waarde van grond residueel berekend wordt doet een projectontwikkelaar aannames om tot een prijs te komen die maximaal betaald kan worden voor de grond. Dit zorgt er voor dat er geen marktprijs bestaat voor grond en dat de grond en vastgoedmarkt een institutioneel en sociaal construct is aangezien de kopers en verkopers van grond andere waardes toekennen aan de concepten waarde en prijs (Woestenburg e.a., 2019).

3.2 GROND IN DE VOORRAADKAST

In het eerste gedeelte van dit hoofdstuk is uiteengezet onder welke voorwaarden ontwikkelaars ervoor kunnen zien kiezen om aangekochte grond toe te voegen aan de land bank portefeuille van de ontwikkelaar. Het tweede gedeelte van dit theoretisch kader licht een tweede reden toe waarom ontwikkelaars grond aan hun land bank toe voegen. Projectontwikkelaars gebruiken een land bank namelijk ook om grond in voorraad houden om toekomstige ontwikkeling veilig te stellen. Voor het Verenigd Koninkrijk is er een overzicht gemaakt van de grond die ontwikkelaars in voorraad hebben waarin het duidelijk wordt dat de gemiddelde land bank een voorraad heeft van grond waar een ontwikkelaar 2.8 jaar voor nodig heeft om te bebouwen (Callcutt Review, 2007). Projectontwikkelaars gaan strategisch om met de grond die in voorraad wordt gehouden. Door grond in voorraad te houden kunnen ontwikkelaars op het moment dat de vraag naar woningen hoog is sneller reageren door grond in grotere aantallen in ontwikkeling te brengen (White, 1986). Een ontwikkelaar zoekt echter in een groeiende huizenmarkt naar een balans en het juiste tempo om grond tot ontwikkeling te brengen en daarbij de meeste winst behalen. Bij een stijgende vraag is een ontwikkelaar afhankelijk van het absorptie vermogen van de lokale vraag op de woningmarkt waardoor er een limiet zit aan het aantal woningen dat de ontwikkelaar kan aanbieden. Bij een dalende vraag naar woningen zal een ontwikkelaar het verlagen van de woning productie vermijden door middel van het geven van incentives aan potentiële kopers en een verbeterde marketing aangezien er altijd wordt gestreefd naar het verkrijgen van de hoogst mogelijke verkoopopbrengsten (Adams e.a., 2009).

In tabel 3.3 is te zien welke markeigenschappen invloed hebben op de keuze van projectontwikkelaars om grond wel of niet in voorraad te houden en om de ontwikkeling wel of niet te faseren. Deze markeigenschappen komen voor uit een model dat is ontwikkeld door Ott, Hughen & Read (2012). Uit dit model wordt het duidelijk dat een projectontwikkelaar een hoger

rendement kan halen als de gekozen strategie voor het faseren en behouden van een voorraad van grond wordt toegepast ten tijde van de bijpassende markcondities. Grond wordt dus in voorraad gehouden door ontwikkelaars als er lage voorraadkosten zijn, als de ontwikkelaar beschikt over significante macht op de markt, de vraag op de markt volatiel is en de ontwikkelaar kan beschikken over een sterke marketing. Een ontwikkelaar die grond in voorraad heeft zal de afweging om wel of niet te faseren laten afhangen van de schaalvoordelen die kunnen worden behaald. Als er weinig schaalvoordelen mogelijk zijn zal de ontwikkelaar kiezen voor een fasering, zijn er wel mogelijkheden om schaalvoordelen te behalen dan zal een ontwikkelaar die proberen uit te buiten door de ontwikkeling niet te faseren.

TABEL 3.3: MARKT EIGENSCHAPPEN DIE OPTIMAAL FASEREN EN VOORRAAD KEUZES BEÏNVLOEDEN

	Grond in voorraad	Geen grond in voorraad
Fasering	<ul style="list-style-type: none"> • Lage schaalvoordelen • Lage voorraadkosten • Significante marktmacht • Volatiele vraag op de markt • Sterke marketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage schaalvoordelen • Hoge voorraadkosten • Significante marktmacht • Volatiele vraag op de markt • Sterke marketing • Positief of negatief prijs momentum
Geen fasering	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge schaalvoordelen • Lage voorraadkosten • Significante marktmacht • Volatiele vraag op de markt • Sterke marketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge schaalvoordelen • Hoge voorraadkosten • Marginale marktmacht • Relatief stabiele vraag op de markt • Slechte marketing

BRON: AANGEPAST VAN OTT E.A., 2012, P. 915

Een grote land bank geeft een ontwikkelaar het voordeel van het hebben van significante macht op de markt (Ball, 1983). Ott e.a. (2012) stellen dat:

Door middel van fasering en het behouden van een voorraad van grond het verwacht kan worden dat de winst van de ontwikkeling van woningen kan stijgen in een volatiele markt waar kostenbesparingen door middel van schaalvoordelen niet mogelijk zijn, de voorraadkosten laag zijn en monopoliewinsten kunnen worden behaald door het aanbod te beperken. (p. 915)

Bij het bouwen van woningen kunnen schaalvoordelen benut worden als er geen geavanceerde bouwtechnieken nodig zijn en als een projectontwikkelaar beschikt over voldoende interne bestuurlijke capaciteit (Wheaton & Simonton, 2007). De voorraadkosten van de grond in de land bank van een projectontwikkelaar bestaat voornamelijk uit rentekosten en deze kosten zijn afhankelijk van de manier waarop de aankoop van de grond is gefinancierd (Salemi & Gehner, 2018). Een significante macht op de markt ontstaat “als ontwikkelaars door middel van het hebben van een groot aantal hectare grond of het hebben van grond op strategische locaties de

mogelijkheid hebben om de prijs van woningen te kunnen beïnvloeden door het aanbod te vergroten of te verkleinen” (Ott e.a., 2012, p. 891). Het zijn dus de grote projectontwikkelaars met een grote land bank die het meeste kunnen profiteren van het al dan niet faseren van een project of het wel of niet houden van een voorraad van grond. Dit is mogelijk doordat ze gebruik kunnen maken van schaalvoordelen, de voorraadkosten laag kunnen houden en beschikken over een significante macht op de markt.

3.3 VOORWAARDEN VOOR EEN LAND BANK

Voor het empirische onderzoek van deze studie is het van belang om vast te stellen onder welke voorwaarden een projectontwikkelaar gebruik kan maken van een land banking strategie. Deze voorwaarden zijn opgesteld aan de hand van dit hoofdstuk en te zien in tabel 3.4. Onder de tabel worden deze voorwaarden kort toegelicht.

TABEL 3.4: VOORWAARDEN VOOR EEN LAND BANK

Algemene voorwaarde	Grond in eigendom van projectontwikkelaar
Grond als belegging	Locatie Moment van grondaankoop
Grond als voorraad	Significante marktmacht projectontwikkelaar Fasering project

Een projectontwikkelaar moet eigenaar van de grond zijn om te kunnen profiteren van de waardeontwikkeling. De grond wordt immers verkocht voor een hogere prijs dan waar de grond voor is aangekocht. Deze voorwaarde geldt ook voor een projectontwikkelaar die een voordeel wilt halen uit het hebben van een voorraad grond. Het is duidelijk geworden dat de locatie van de grond essentieel is voor de waarde van de grond en de mogelijke waardeontwikkeling die behaald kan worden. De locatie van de grond is daardoor een voorwaarde om grond te gebruiken als een belegging. Het moment van de grondaankoop is een andere voorwaarde om te kunnen profiteren van de waardeontwikkeling van grond. Als een projectontwikkelaar zijn land bank gebruikt als een belegging bestaat de grondportefeuille voor een gedeelte uit risicovolle koude grond en lauwe en warme grond waarvan het risico klein is. De risicovolle koude grond heeft de meeste potentie om de grootste waardestijging door te maken als er planologische goedkeuring wordt gegeven om de grond te ontwikkelen en de bestemming van de grond wordt veranderd.

Als een projectontwikkelaar wilt profiteren van het hebben van een voorraad grond gelden er twee voorwaarden. Ten eerste moet de projectontwikkelaar beschikken over een significante macht op de markt. Projectontwikkelaars met een significante marktmacht hebben de

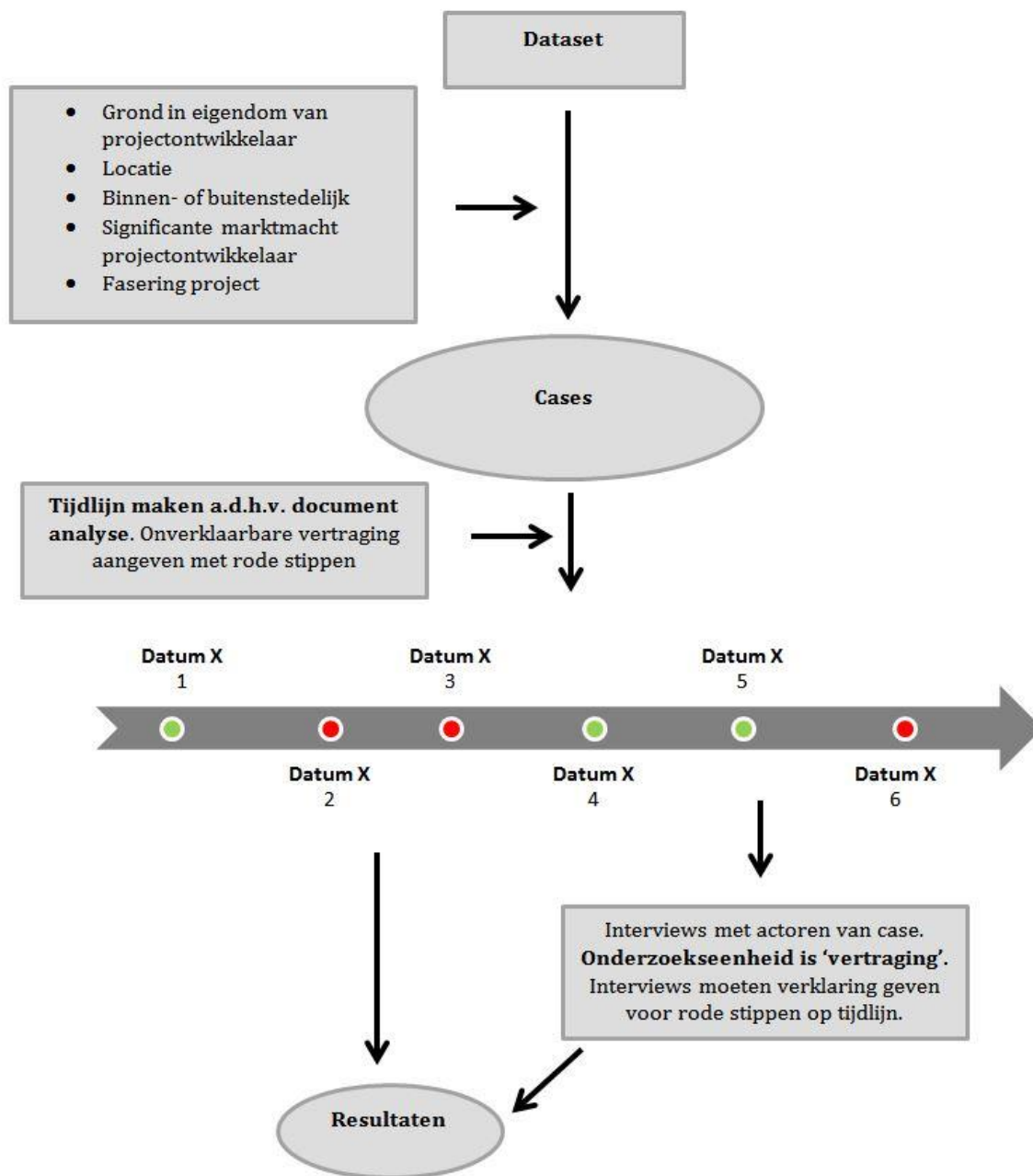
mogelijkheid om grond anticyclisch te kopen waardoor het aanleggen van een grondvoorraad mogelijk is. Om vervolgens te kunnen profiteren van de grondvoorraad geldt de voorwaarde dat een ontwikkelaar in staat moet zijn om het ontwikkelproces gefaseerd uit te kunnen voeren. Door de mogelijkheid om projecten te kunnen faseren en grond uit voorraad te kunnen ontwikkelen kunnen projectontwikkelaars de totale winst van een ontwikkeling laten stijgen.

4. METHODE

Voor het beantwoorden van de centrale onderzoeksvraag van dit onderzoek is empirisch onderzoek uitgevoerd. Dit hoofdstuk beschrijft op welke manier dit empirische onderzoek is uitgevoerd en dit is opgedeeld in twee delen. In het eerste gedeelte van het onderzoek is gebruik gemaakt van een dataset van locaties in Nederland die planologische goedkeuring hebben voor woningbouw maar waar de woningbouw vertraagd op gang komt. Deze locaties kunnen worden beschouwd als stalled sites. Het doel van het gebruik van de dataset is om locaties te vinden waarbij de vertraging mogelijk is ontstaan doordat de betrokken projectontwikkelaar met de grond een land banking strategie heeft gevoerd. Op deze locaties is de kans het grootst dat de grond onderdeel is van een land bank van een projectontwikkelaar en maakt het daardoor mogelijk om te onderzoeken of dit tot een vertraging in het ontwikkelproces heeft geleid. De voorwaarden van een land bank in tabel 3.4 vormen de basis voor het vinden van deze locaties in de dataset.

Het tweede deel van het empirische onderzoek is een holistische meervoudige casestudie naar de gevonden locaties uit het eerste gedeelte van het onderzoek. Een meervoudige casestudie is robuuster dan een enkelvoudige casestudie aangezien het bewijs dat voorkomt uit een meervoudige casestudie overtuigender is dan het bewijs van een enkelvoudige casestudie (Yin, 2014). In deze casestudies is gebruik gemaakt van een documentanalyse om een tijdlijn te maken van het ontwikkelproces. In deze tijdlijn is aangegeven wanneer er vertraging is opgetreden in het ontwikkelproces en of deze vertraging te verklaren is. Vervolgens zijn er semigestructureerde interviews afgenomen bij personen die vanuit de gemeente en de projectontwikkelaar betrokken zijn bij de ontwikkeling. Tijdens de semigestructureerde interviews is het ontwikkelproces besproken waarbij er extra aandacht is besteed aan de onverklaarbare vertragingen op de tijdlijn. Op deze manier kan er achterhaald worden of een land banking strategie van een projectontwikkelaar de oorzaak is van de vertraging in het ontwikkelproces en welke andere oorzaken hebben gezorgd voor de vertraging. De onderzoekseenheid in deze casestudies is 'vertraging'. Het gebruik van één onderzoekseenheid maakt deze meervoudige casestudie holistisch (Yin, 2014). In figuur 4.1 is de onderzoeksopzet visueel weergegeven.

FIGUUR 4.1: ONDERZOEKSOPZET



4.1 DATASET VAN STALLED SITES

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft een verkennend onderzoek gedaan naar de omvang van onbenutte plancapaciteit voor woningbouw. Dit onderzoek is uitgevoerd door Buitelaar & Van Schie (2018) en heeft geresulteerd in een dataset van locaties in Nederland waar er planologische goedkeuring is maar waar geen bouwvergunning voor is afgegeven of waar wel een bouwvergunning voor is afgegeven maar waar er niet gebouwd wordt. Een locatie is als vertraagd aangemerkt als er tussen het verlenen van een bouwvergunning en het

opleveren van de bouw langer dan 24 maanden is verstreken. Voor deze 24 maanden is gekozen omdat de gemiddelde doorlooptijd tussen het verlenen van een bouwvergunning en de oplevering van de bouw in Nederland 21 tot 24 maanden bedraagt. Ook is een locatie als vertraagd bestempeld als deze locatie wel een woonbestemming heeft maar er een jaar later nog geen bouwvergunning is afgegeven voor deze locatie. De dataset bevat in totaal 3699 vertraagde locaties en is door het PBL beschikbaar gesteld voor dit onderzoek.

De selectiecriteria voor het vinden van bruikbare locaties in de dataset voor het tweede deel van het onderzoek zijn te zien in tabel 4.1 en zijn gebaseerd op tabel 3.4. De selectiecriteria verschillen echter op 1 punt met de voorwaarden voor een land bank die zijn vastgesteld aan de hand van het theoretisch kader. Aangezien het niet mogelijk was om te beschikken over betrouwbare informatie over de datum van een grondaankoop was het ook niet mogelijk om te achterhalen of de grond is aangekocht als koude, lauwe of warme grond. Dit is opgevangen door te achterhalen of de locatie in een binnen- of een buitenstedelijk gebied ligt.

TABEL 4.1: SELECTIECRITERIA DATASET

Algemeen criterium	Grond in eigendom van projectontwikkelaar
Criterium grond als belegging	Locatie Binnen- of buitenstedelijk
Criterium grond als voorraad	Significante marktmacht projectontwikkelaar Fasering project

Er is dus gebruikt gemaakt van *criterion sampling* waardoor alle locaties die voldoen aan de vastgestelde criteria een selecte steekproef vormen (Bryman, 2012). In een meervoudige casestudie is het van belang dat het selecteren van de cases gebeurt aan de hand van een replicatie logica zodat er verwacht kan worden dat de cases vergelijkbare resultaten opleveren (Yin, 2014). Door de dataset te verkleinen aan de hand van de stapsgewijze *criterion sampling* wordt aan deze voorwaarde voldaan.

De locaties in de dataset zijn gekoppeld aan de unieke code van een bestemmingsplan. Elke locatie in de dataset is dus een gebied waar een bestemmingsplan voor is gemaakt. De data in de dataset bestaat uit deze unieke code, het totale aantal vierkante meters van de locatie, het aantal vierkante meters onbenutte grond en in hoeveel vlakken deze onbenutte grond is verdeeld. Daarnaast bevat de dataset informatie over het eigendom van de grond en in welke verhouding dit eigendom is verdeeld. De verschillende soorten grondeigenaren zijn te zien in tabel 4.2.

TABEL 4.2: SOORTEN GRONDEIGENAREN DATASET

Privaat	Bedrijf (Belegger) Ontwikkelaar / Bouwer Bedrijf (overig) Overig
Natuurlijk	Natuurlijk
Publiek	Gemeente Provincie Rijk Waterschap Overig Woningbouwcorporatie
Onbekend	Onbekend

De eerste handeling die is verricht om de dataset bruikbaar te maken voor de *criterion sampling* is het optellen van het private bezit van elke locatie. Hierdoor wordt het duidelijk welk percentage van elke locatie in privaat bezit is. Ook is het percentage onbenutte grond ten opzichte van de omvang van de gehele locatie berekend en toegevoegd aan de dataset. Daarna is de dataset op basis van de volgende criteria gefilterd:

1. 50 procent van de grond is in privaat bezit en;
2. van de locatie is minimaal 0,5 hectare grond onbenut of;
3. meer dan 10 procent van het totale aantal hectare van de locatie is onbenut.

Aangezien dit onderzoek zich richt op land banking strategieën van projectontwikkelaars is er voor gekozen om een selectie te creëren waarbij minimaal de helft van de grond van elke locatie in privaat bezit is. Daarnaast is er voor deze selectie gekozen zodat het aantal hectare onbenutte grond op elke locatie van een dusdanige omvang is dat het aannemelijk is dat het geschikt is voor woningbouw. Uiteindelijk heeft dit er voor gezorgd dat het aantal locaties in de dataset drastisch werd verkleind van 3699 locaties naar 271 locaties. Vervolgens is er voor al deze 271 locaties toegevoegd in welke gemeente en provincie de locatie zich bevind. Ook is er met behulp van GIS software en data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, 2014) informatie toegevoegd of het een binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied betreft.

Het volgende criterium waar de dataset op is gefilterd is op locaties die in een gemeente liggen waarvan de gemiddelde vraagprijs van een woning per vierkante meter tussen september 2008 en februari 2019 is gestegen. Hiervoor is data (Huizenzoeker, 2019) over de ontwikkeling van huizenprijzen toegevoegd aan de dataset. Dit verkleinde de selectie van 271 locaties naar 175 locaties. Deze keuze is gemaakt omdat uit het theoretisch kader is gebleken dat de locatie een cruciale rol speelt voor de waardeontwikkeling van grond. Er is daarom aangenomen dat de land

bank portefeuille van ontwikkelaars niet tot een hoger rendement zal leiden in gemeentes waar de huizenprijzen tussen 2008 en 2019 niet zijn gestegen.

Van de overgebleven 175 locaties is vervolgens handmatig vastgesteld of de locaties bruikbaar waren om te gebruiken als case voor dit onderzoek. Daarnaast is er informatie toegevoegd of het project gefaseerd wordt uitgevoerd. Dit is gedaan door middel van het raadplegen van de projectwebsite en het nalopen van nieuwsberichten over het project. In tabel 4.3 is te zien welke locatie specifieke kenmerken er zijn gevonden waardoor een locatie niet bruikbaar was voor dit onderzoek. Deze kenmerken zijn verdeeld in twee groepen waarbij de eerste groep kenmerken bevat die een locatie ongeschikt maakte om gebruikt te worden binnen de gestelde kaders van dit onderzoek. Ook is er bij een aantal locaties gevonden wat de oorzaak van de vertraging is geweest. Deze zijn te vinden in de tweede groep. Deze oorzaken komen overeen met de gegeven oorzaken voor het ontstaan van stalled sites door Buitelaar & Van Schie (2018) en McAllister e.a. (2016). Projectontwikkelaars kiezen niet bewust voor deze vormen van vertraging en daarom zijn de locaties waar een of meerdere van deze oorzaken de vertraging hebben veroorzaakt niet bruikbaar voor het onderzoek.

TABEL 4.3: LOCATIE SPECIFIEKE KENMERKEN ONBRUIKBARE LOCATIES

Niet bruikbaar	Conserverend bestemmingsplan Zelfbouwkavels Ontwikkeling uitgesteld vanwege lokale overprogrammering van woningbouw Voormalig agrarisch bedrijf Minimale/geen vertraging Herverkaveling Transformatie van bestaand vastgoed
Oorzaak voor vertraging	Vertraging door beleid en regelgeving Beroepsprocedure bij de Raad van State Financiële problemen ontwikkelaar

Om te bepalen of de grond in eigendom is van een projectontwikkelaar met een significante marktmacht is van de overgebleven 52 locaties bij het PBL opgevraagd wie de grond in eigendom heeft. Het PBL heeft deze eigendomsgegevens opgevraagd bij het Kadaster. Uiteindelijk heeft het PBL voor 30 locaties het grondeigendom aangeleverd, de overige locaties waren niet in eigendom van een bouwer of projectontwikkelaar maar in particulier bezit waardoor de eigendomsgegevens niet gedeeld konden worden. Daarnaast heeft het PBL een lijst aangeleverd van de 25 ontwikkelgroepen met het meeste aantal hectare grond in bezit. Vervolgens is gekeken op welke locaties de grond in eigendom was van een projectontwikkelaar die onderdeel is van de 25 ontwikkelgroepen met het meeste aantal hectare grond in bezit. Dit resulteerde in 7 locaties en de eigenaren van de grond van deze 7 locaties stonden in de top 10

van ontwikkelgroepen met de meeste grond in bezit. Door de koppeling te maken met de lijst van de 25 ontwikkelgroepen met het meeste aantal hectare grond in bezit is de dataset verkleind naar locaties waarvan de grond in eigendom is van projectontwikkelaars met significante macht op de markt. In tabel 4.4 is te zien welke locaties tot de uiteindelijke selectie behoren.

TABEL 4.4: SELECTIE CASES

Naam project	Gemeente	Binnen/buiten stedelijk	Fasering
Het Weggeler	Almelo	Binnen & buiten	Ja
Kortenoord	Wageningen	Binnen & buiten	Ja
Diepstroeten	Assen	Binnen	Ja
Smitsweg	Dordrecht	Buiten	Ja
Spaarnebuiten	Haarlemmermeer	Binnen	Ja
Havep-terrein	Tilburg	Binnen	Ja
Bloemendalerpolder	Weesp	Buiten	Ja

4.2 CASESTUDIE

De cases die zijn gebruikt voor het tweede gedeelte van het empirische onderzoek van deze studie zijn een resultaat van de *criterion sampling* van de dataset. Behalve de Bloemendalerpolder in Weesp zijn de overige 6 locaties onderdeel van de holistische meervoudige casestudie. De reden dat de Bloemendalerpolder geen onderdeel is geworden van de selectie is omdat er al veelvuldig onderzoek is gedaan naar en geschreven over de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder (Gloudemans, 2017; Heemskerk & Raatgever, 2018; Kreling, 2010; Milieu- en Natuurplanbureau & RIVM, 2004). Hieruit is al gebleken dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is vertraagd doordat projectontwikkelaars grond hebben gekocht om te kunnen profiteren van de potentiële waardeontwikkeling van deze grond.

Bij een casestudie is het van belang om de case te definiëren, te begrenzen en een onderzoekseenheid vast te stellen (Yin, 2014). Dit onderzoek verklaart de oorzaken van het ontstaan van vertraging bij woningbouwprojecten. De cases worden gedefinieerd als het proces van de ontwikkeling van woningen op de zes locatie die voortkomen uit de *criterion sampling* van de dataset. Wat onderzocht wordt binnen deze cases is de vertraging van het ontwikkelproces. Het ontwikkelproces wordt begrensd aan de hand van een tijdlijn die is opgesteld door middel van een documentanalyse. In de opgestelde tijdlijn wordt aangegeven of er sprake is van vertraging in het ontwikkelproces. Semigestructureerde interviews met personen die betrokken zijn bij het ontwikkelproces zorgen vervolgens voor verduidelijking van de oorzaken waarom er vertraging is opgetreden. Aangezien het verklaren van de vertraging in elke case het doel is van de casestudie is de onderzoekseenheid ‘vertraging’. De data die is verkregen door middel van de documentanalyse en de semigestructureerde interviews zijn

verwerkt tot de resultaten die zijn te lezen in hoofdstuk 5 en 6. Door het gebruiken van meerdere manieren om data te verzamelen ontstaat er triangulatie wat voor een hogere validiteit en geloofwaardigheid zorgt (Bryman, 2012; Yin, 2014).

4.2.1 DOCUMENTANALYSE

Een documentanalyse is een onderzoeksmethode die gebruikt wordt om op een systematische manier documenten te analyseren voor het verkrijgen van betekenis, begrip en het ontwikkelen van empirische kennis (Bowen, 2009). Middels de documentanalyse is een tijdlijn gemaakt van het ontwikkelproces van elke case. De documenten die zijn geraadpleegd zijn beleidsdocumenten, krantenartikelen en websites waarin het ontwikkelproces wordt benoemd. Er is in de documenten gezocht naar informatie over het verloop van de ontwikkeling zoals een datum waarop een nieuwe fase in het ontwikkelproces zou moeten aanvangen en vermeldingen van vertragingen van het ontwikkelproces. De gevonden informatie is in chronologische volgorde verwerkt waardoor er een tijdlijn is ontstaan. De tijdlijn van elke case is geanalyseerd aan de hand van de onderzoekseenheid. Bij deze analyse is gebruik gemaakt van de vier genoemde oorzaken voor het ontstaan van stalled sites door Buitelaar & Van Schie (2018) en McAllister e.a. (2016), te zien in tabel 4.5. Als een vertraging op de tijdlijn niet verklaard kon worden aan de hand van een van de vier oorzaken is dit moment op de tijdlijn rood gemarkeerd. Het gehele ontwikkelproces van elke case en de rode markeringen op de tijdlijn vormen de basis voor de semigestructureerde interviews. De data van de documentanalyse is te vinden in bijlage 9.1.

TABEL 4.5: OORZAKEN ONTSTAAN VAN STALLED SITES

Onbewuste vertraging	Beleid en regelgeving Financiële problemen Grondgebonden problemen Grondeigenaren
Bewuste vertraging / Land banking	Grond als belegging Grond in voorraad

4.2.2 INTERVIEWS

De tijdlijn van de ontwikkeling van elke case die is opgesteld aan de hand van de documentanalyse vormt de basis voor de twee semigestructureerde interviews die voor elke case zijn afgenomen. Het afnemen van semigestructureerde interviews is een kwalitatieve onderzoeksmethode die data genereert waardoor het mogelijk wordt om een kwalitatieve analyse uit te voeren waarbij de nadruk ligt op het standpunt van de persoon die geïnterviewd

wordt over het besproken onderwerp (Bryman, 2012). Voor elke case is er een interview afgenomen met een persoon die vanuit de gemeente betrokken is bij de ontwikkeling en met een persoon die betrokken is als projectontwikkelaar die de grond in eigendom heeft. De respondenten zijn benaderd via email om te participeren in dit onderzoek. Dit heeft geleid tot 12 semigestructureerde interviews die rond de 30 minuten hebben geduurd.

De respondenten waren op de hoogte van het onderwerp en het doel van het onderzoek en hebben ingestemd met het participeren in het onderzoek. Zij zijn op de hoogte gebracht dat het interview werd opgenomen en dat zij de mogelijkheid hadden om het transcript van het interview naderhand te controleren en op- of aanmerkingen aan te leveren. Bij één interview is het opnemen niet gelukt en is er in plaats van een transcript een gespreksverslag opgesteld die ter controle is gedeeld met de betrokken respondent. De interviews zijn telefonisch afgenomen vanwege de grote fysieke afstand tussen de onderzoeker en de locatie van de verschillende cases. Om er voor te zorgen dat de respondenten zich niet tegen gehouden zouden voelen om gevoelige antwoorden te geven tijdens de interviews is er voor gekozen om alle respondenten te anonimiseren door het toewijzen van een code aan elke respondent. Naast het coderen van de respondenten is er voor gezorgd dat het niet te herleiden is voor welke case de respondenten zijn geïnterviewd. Dit is gedaan door in hoofdstuk vijf geen gebruik te maken van citaten van de respondenten en in hoofdstuk 6 gedeeltes uit citaten weg te laten die kunnen worden herleid naar een specifieke case. Dat de respondenten geanonimiseerd zouden worden is aan het begin van het interview verteld aan de respondenten. Ook is het de respondenten duidelijk gemaakt dat de transcripten van de interviews niet openbaar worden gemaakt.

Door de respondenten zorgvuldig in te lichten over het doel van het onderzoek, het opnemen van het interview, het anonimiseren en ze de mogelijkheid te geven om deelname aan het onderzoek te stoppen is voldaan aan het verkrijgen van *informed consent* bij de respondenten. Het verkrijgen van *informed consent* onder de respondenten is een belangrijk ethisch principe in wetenschappelijk onderzoek (Bryman, 2012). Een overzicht van de respondenten en gehouden interviews is te vinden in bijlage 9.2.

Aangezien de tijdlijn van elke case verschillend is, is ook de inhoud van elk interview anders. Wel is er gebruik gemaakt van een gemeenschappelijke interview guide, waar de tijdlijn van elke case in is verwerkt. Doordat de tijdlijn voor het afnemen van het interview met de respondenten is gedeeld hadden zij tijd om zich voor te bereiden op het interview. Tijdens het interview is de tijdlijn met de respondent doorgelopen en hebben zij de ruimte gekregen om te reageren op de gebeurtenissen op de tijdlijn. Als de respondent een andere beleving had van een gebeurtenis op de tijdlijn heeft de onderzoeker doorgevraagd om dit verschil te achterhalen. Tijdens het

doorlopen van de tijdlijn is aan de respondenten nadrukkelijk gevraagd voor een verklaring van de onverklaarbare momenten op de tijdlijn die in het rood waren gemarkeerd. Door het doorlopen van de gehele tijdlijn ontstaat er triangulatie aangezien daarmee de validiteit van de gevonden informatie uit de documentanalyse wordt versterkt (Bryman, 2012; Yin, 2014). Naast het bespreken van de tijdlijn is aan het begin van elk interview de achtergrond van de locatie doorgesproken. Ook is er gevraagd naar de verhouding tussen de gemeente en de projectontwikkelaar om het verloop van de ontwikkeling in een bredere context te kunnen plaatsen. De gemeenschappelijke interview guide is te vinden in bijlage 9.3. De gehouden interviews zijn getranscribeerd en in de digitale versie te vinden in bijlage 9.4. Vervolgens zijn de transcripten van de interviews geanalyseerd door op zoek te gaan naar uitspraken over de reden van vertraging. Deze redenen zijn gecodeerd aan de hand van de oorzaken van het ontstaan van stalled sites die te vinden zijn in tabel 4.5.

4.3 VALIDITEIT EN BETROUWBAARHEID

Een hoge mate van validiteit en betrouwbaarheid vergroten de kwaliteit van een onderzoek. De relevantie van validiteit en betrouwbaarheid in kwalitatief onderzoek is echter discutabel (Bryman, 2012). De validiteit en betrouwbaarheid van een onderzoek bestaat uit een interne en een externe component. De interne validiteit van een onderzoek beschrijft de mate van causaliteit in de gevonden onderzoeksresultaten (Bryman, 2012). Aangezien er in kwalitatief onderzoek doorgaans niet gezocht wordt naar een causaal verband tussen verschillende variabelen, wat in dit onderzoek ook het geval is, is het meten van de interne validiteit niet noodzakelijk. De externe validiteit van een onderzoek beschrijft in welke mate de verkregen onderzoeksresultaten gegeneraliseerd kunnen worden in een bredere context dan waarin het onderzoek is verricht (Bryman, 2012). LeCompte en Goetz (1982) stellen dat de externe validiteit een probleem veroorzaakt in kwalitatief onderzoek vanwege het gebruik van cases en kleine samples. De Nederlandse woningmarkt en de projectontwikkelaars die actief zijn op deze markt vormen de context van dit onderzoek. De omstandigheden binnen deze context zijn onmogelijk na te bootsen in een andere context wat het generaliseren van de resultaten van dit onderzoek niet mogelijk maakt.

De betrouwbaarheid van een onderzoek meet de mate van repliceerbaarheid van een onderzoek. De interne betrouwbaarheid geeft aan of er consistentie heerst onder de verschillende onderzoekers in wat wordt waargenomen in het onderzoek (LeCompte & Goetz, 1982). Aangezien dit onderzoek is uitgevoerd door slechts één onderzoeker levert de interne betrouwbaarheid geen problemen op voor de kwaliteit van het onderzoek. De externe betrouwbaarheid meet in hoeverre het mogelijk is om dezelfde resultaten te verkrijgen als het

onderzoek wordt gereproduceerd. Het verkrijgen van een hoge mate van externe betrouwbaarheid in kwalitatief onderzoek is problematisch doordat het onmogelijk is om een kwalitatief onderzoek te reproduceren onder dezelfde omstandigheden als waarin het eerste onderzoek is uitgevoerd (LeCompte & Goetz, 1982). Een manier om de externe betrouwbaarheid van casestudie onderzoek te verhogen is door het zorgvuldig noteren van de procedure die is gevolgd bij het onderzoeken van een case (Yin, 2014). In dit onderzoek is zorgvuldig beschreven welke stappen er zijn gezet om te komen tot cases die bruikbaar zijn voor dit onderzoek. Het proces van het opstellen van een tijdlijn voor elke case door middel van een documentanalyse is beschreven waardoor dit proces is te repliceren. Ook de manier waarop de topic list voor de semigestructureerde interviews tot stand is gekomen is beschreven waardoor het mogelijk is om dit in een ander onderzoek op dezelfde manier uit te voeren. De beschrijving van het analyseren van de verzamelde data is de laatste manier waarmee de externa validiteit van dit onderzoek gewaarborgd is.

5. DE CASES

De data uit de documentanalyse en de semigestructureerde interviews vormen de basis voor de resultaten van dit onderzoek. Deze resultaten zijn verwoord in dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk. De zes cases die zijn onderzocht vormen de structuur van dit hoofdstuk. Het verloop van het ontwikkelproces van elke case wordt besproken. Voor elke case wordt er bekeken of een land banking strategie van de betrokken projectontwikkelaar er voor heeft gezorgd dat de locatie een stalled site is geworden. Aan de hand van dit hoofdstuk wordt er in hoofdstuk zeven een deel van het antwoord op deelvraag 2 geformuleerd. Zoals in hoofdstuk vier is uitgelegd wordt de anonimiteit van de respondenten in dit hoofdstuk gewaarborgd door geen gebruik te maken van citaten van de respondenten.

5.1 HET WEGGELER – ALMELO

Het Weggeler in Almelo staat al sinds de jaren '50 van de vorige eeuw in Almelo op de kaart als mogelijke woningbouwlocatie. Toen het gebied werd aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie was het een buitenstedelijk gebied maar het is inmiddels een binnenstedelijk gebied geworden. In 2007 wordt er begonnen met het maken van concrete plannen voor de ontwikkeling van het gebied. Naast betaalbare woningen moest er ook ruimte komen voor commercieel vastgoed. De planvorming verliep erg moeizaam vanwege de vele marktpartijen die betrokken waren bij de ontwikkeling. Het grondeigendom op Het Weggeler was in de loop van de jaren erg versnipperd geraakt en gedurende het planproces werd er onderling geruild in grondeigendommen. Het lukt uiteindelijk om tot overeenstemming te komen waardoor er in november 2011 een onherroepelijk bestemmingsplan is. De gemeente zou de regie voeren gedurende het ontwikkelproces vanwege het grote aantal betrokken partijen.

Op dat moment was het effect van de crisis ook te merken op de woningmarkt van Almelo. Er is geprobeerd om woningen te verkopen maar dit leidde niet tot succes. Na deze pogingen is de ontwikkelaar ongeveer 4 jaar niet actief geweest op Het Weggeler. Dit had deels te maken met de effecten van de crisis op de woningmarkt in Almelo maar ook doordat de ontwikkelaar weinig affiniteit had met Almelo en de grote fysieke afstand tussen het hoofdkantoor van de ontwikkelaar en Het Weggeler. Uiteindelijk heeft de ontwikkelaar besloten om de gronden op Het Weggeler niet zelf te gaan ontwikkelen maar om deze te verkopen aan lokale ontwikkelaars. Deze keuze is niet gemaakt vanuit een financiële maar een praktische overweging. Doordat lokale ontwikkelaars geïnteresseerd waren in specifieke gedeeltes van het grondeigendom en er daardoor een hogere prijs gevraagd kon worden is de grond opgeknipt en in een tijdsbestek van

drie jaar verkocht aan vier verschillende lokale ontwikkelaars. Deze vier ontwikkelaars hebben vervolgens de woningbouw op Het Weggeler ingevuld.

Het realiseren van het commerciële vastgoed op Het Weggeler heeft voor veel problemen gezorgd. Het eigendom van deze gronden was in handen van twee partijen en er was een derde partij bij betrokken die een contract partner was van een van de partijen die grond in eigendom had. Beide grondeigenaren zijn uiteindelijk failliet gegaan en een claim van een vierde partij op de ontwikkelrechten heeft bij de rechter geen doorgang gekregen. De gemeente Almelo hoopt snel groen licht te krijgen van de curator om de gronden van de failliete eigenaren over te kunnen nemen zodat de ontwikkeling op het Weggeler kan worden voltooid.

Dat het grootste gedeelte van de woningbouw op Het Weggeler een lange tijd heeft stilgelegen is volledig afhankelijk geweest van de keuze die de projectontwikkelaar heeft gemaakt. Dat het niet lukte om op het dieptepunt van de crisis woningen verkocht te krijgen was een probleem dat niet uniek voor Almelo van toepassing was. Na deze constatering is er echter voor bewust gekozen om de ontwikkeling 4 jaar stil te leggen. Doordat de ontwikkelaar een betere prijs kon krijgen voor de grond door middel van het opknippen van het grondeigendom heeft het drie jaar geduurd voordat alle gronden waren verkocht aan lokale ontwikkelaars. Er kan worden geconcludeerd dat de vertraging op Het Weggeler is ontstaan doordat de projectontwikkelaar de mogelijkheid had om de ontwikkeling te pauzeren en de verkoop van het grondeigendom is vertraagd om een hogere verkoopopbrengst te verkrijgen.

5.2 KORTENOORD – WAGENINGEN

In 1995 besloot de Wageningen University & Research (WUR) om gebouwen te verhuizen naar Kortenoord. Vanwege een groeiende woningvraag in Wageningen sluiten de gemeente en de WUR als grondeigenaar in 2003 een intentieverklaring om samen woningen en bedrijven te gaan ontwikkelen op Kortenoord. In 2005 wordt er een voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld maar in 2007 besluit de WUR om toch niet als ontwikkelaar op te treden maar de gronden te verkopen aan een projectontwikkelaar. Vervolgens wordt er via een kadernota en een masterplan een bestemmingsplan opgesteld die in 2010 onherroepelijk wordt. Het bestemmingsplan heeft een flexibel karakter en is verdeeld in 3 gebieden.

In het eerste gebied, Mozaïekpark, start in 2011 de verkoop van de woningen in de eerste fase. Aangezien de woningmarkt in Wageningen op dat moment problemen ondervond van de woningmarktcrisis heeft de ontwikkelaar de fasering aangepast aan het adoptievermogen van de lokale vraag. Door het verkleinen van het aantal woningen die per fase in de verkoop werd gezet zorgde de ontwikkelaar er voor dat de ontwikkeling niet stil kwam te liggen waardoor ook

de inkomstenstroom op gang bleef. In 2015 wordt er gestart met het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor Tuinwijk, het tweede gebied. Aangezien er vanuit de markt vraag is naar goedkopere woningen ziet de gemeente graag dat deze vraag wordt ingevuld in Tuinwijk. Aangezien goedkopere woningen zorgen voor lagere verkoopopbrengsten wilt de ontwikkelaar meer woningen bouwen in Tuinwijk. Hierdoor moet het aantal woningen worden vergroot wat leidt tot een hogere bebouwingsdichtheid. Dit wijkt af van het originele plan waardoor er een discussie ontstaat tussen de gemeente en de ontwikkelaar en binnen de Wageningse politiek. Naast de discussie over de bebouwingsdichtheid ontstaat er ook discussie omdat de gemeente wilt dat Tuinwijk compleet gasvrij wordt.

Ondanks dat het opstellen van het stedenbouwkundigplan voor Tuinwijk discussies heeft opgeleverd heeft het wel geresulteerd in een woningaanbod dat beter aan sloot bij de vraag die er op dat moment was op de woningmarkt. Dit is terug te zien in de snelheid waarmee Tuinwijk is ontwikkeld. De verkoop van de woningen in Tuinwijk ging soepeler en sneller dan de verkoop van de woningen in Mozaïekpark. Voor de ontwikkeling van het laatste gebied van Kortenoord voorziet de ontwikkelaar vooralsnog geen problemen. Wel kunnen de stijgende bouwkosten voor een probleem gaan zorgen, zeker gezien het hogere verkoop risico van de duurdere woningen in dit gebied.

Dat de ontwikkeling op Kortenoord langer heeft geduurd dan gepland is veroorzaakt door de woningmarktcrisis. De ontwikkelaar heeft ten tijde van de crisis de fasering van het eerste gebied aangepast om de ontwikkeling op gang te houden. Ook heeft de ontwikkelaar ingespeeld op de veranderende markt door het woningbouwprogramma van het tweede gebied aan te passen. Ondanks dat discussies er toe hebben geleid dat het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor dit gebied langer heeft geduurd hebben de aanpassingen geresulteerd in een woningaanbod dat beter aansloot op de lokale vraag. Hierdoor verliep het ontwikkelproces van het tweede gebied van Kortenoord soepeler en sneller.

5.3 DIEPSTROETEN – ASSEN

De grond van het gebied Diepstroeten in Assen was oorspronkelijk in eigendom van een zorginstelling die op deze grond ook gebouwen had. In 2005 besluit deze zorginstelling samen met de gemeente Assen om het gebied te gaan ontwikkelen tot een woonwijk. De zorginstelling wil een nieuw gebouw realiseren en de overige grond vervolgens verkopen aan een projectontwikkelaar. De grond wordt samen met een *bidbook*, waar voorwaarden voor de ontwikkeling in zijn opgenomen, door middel van een tender in 2011 op de markt gezet. Vanwege de woningmarktcrisis waren er weinig partijen die veel durfden te bieden voor de

grond waardoor de huidige projectontwikkelaar de grond relatief goedkoop heeft kunnen verwerven. In 2014 wordt het bestemmingsplan voor Diepstroeten onherroepelijk en kan de ontwikkeling van start gaan.

In het bestemmingsplan staat dat er gefaseerd over 10 jaar maximaal 420 woningen worden gebouwd op Diepstroeten. Dat komt neer op een woningbouwproductie van 42 woningen per jaar. De ontwikkelaar heeft voor deze fasering gekozen vanwege de kleinschaligheid van de lokale woningmarkt van Assen en om het risico te spreiden. Een fasering over een korter tijdsbestek met meer woningen per fase zal voor de ontwikkelaar hebben geleid tot lagere verkoopopbrengsten en hogere risico's. Uiteindelijk trekt de woningmarkt in Assen weer aan en de ontwikkelaar reageert op deze ontwikkeling door het ontwikkeltempo te verhogen. Aangezien het bestemmingsplan op sommige punten flexibel is, is er door middel van een aanpassingsplan ook ingespeeld op de veranderende markt. Door het aanpassingsplan werd het mogelijk voor de ontwikkelaar om een type woning waar op dat moment veel vraag naar was naar voren te halen in de fasering. In 2017 neemt de druk op de woningmarkt van Assen toe en zoekt de gemeente naar manieren om deze druk zo snel mogelijk te verlagen. Doordat het ontwikkeltempo is verhoogd ligt de ontwikkeling van Diepstroeten voor op schema en wordt er verwacht eerder klaar te zijn dan de geplande datum van 2024.

De keuze voor een fasering met een woningbouwproductie van 42 woning per jaar is door de projectontwikkelaar gekozen om het risico van de ontwikkeling zo laag mogelijk te houden waardoor de verkoopopbrengsten niet in het gevaar zouden komen. Als de woningmarkt in Assen echter weer aantrekt verhoogt de ontwikkelaar het bouwtempo waardoor het ontwikkelproces na drie jaar al voor op schema ligt. Het valt niet met zekerheid te zeggen of de grote mate van fasering aan het begin van het ontwikkelproces bij heeft gedragen aan het ontstaan van de grote druk op de woningmarkt in Assen in 2017. Het is wel duidelijk dat de ontwikkelaar de grond goedkoop heeft verworven en de mate van fasering heeft gebruikt om de verkoopopbrengsten van de gehele ontwikkeling te maximaliseren.

5.4 SMITSWEG – DORDRECHT

In 1996 wordt het eerste voorstel gedaan om het buitenstedelijk gebied aan de Smitsweg in Dordrecht te gebruiken voor woningbouw. In 2001 is deze stadsuitbreiding uiteindelijk weer van de baan. In dat zelfde jaar sluit een ontwikkelcombinatie een optieovereenkomst met de eigenaar van de grond en stelt tegen een optievergoeding een haalbaarheidsanalyse op. Vanwege een dreigend tekort aan woningbouwlocaties besluit de gemeente Dordrecht in 2003 om de Smitsweg toch weer aan te wijzen als een mogelijke woningbouwlocatie. De

haalbaarheidsanalyse van de ontwikkelcombinatie was ook een voorwaarde in de intentieovereenkomst die tussen de ontwikkelaar en de gemeente is afgesloten. De gemeente zou mee werken aan de ontwikkeling als de haalbaarheid kon worden aangetoond. In 2007 komt de grond uiteindelijk in het bezit van de ontwikkelcombinatie en in 2008 wordt er een realiseringsovereenkomst gesloten tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente. Het project krijgt de naam Wilgenwende. Ondanks de start van de financiële crisis voorziet de ontwikkelaar geen problemen en wordt eind 2009 het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het effect van de financiële crisis op de woningmarkt is sterker dan de ontwikkelaar oorspronkelijk vermoedde. Er worden amper woningen verkocht en op het dieptepunt wordt er een fase van één twee-onder-een-kapwoning gebouwd. Op dat moment was Wilgenwende met een jaarproductie van 14 woningen koploper in Dordrecht. Doordat Wilgenwende voornamelijk bestaat uit woningen in een duurder segment was het effect van de woningmarktcrisis groter. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar zagen geen reden om het woningbouwprogramma aan te passen vanwege de woningmarktcrisis aangezien de totale woningvoorraad van Dordrecht voornamelijk bestaat uit sociale huurwoningen en de gemiddelde WOZ-waarde ongeveer 165.000 euro was. In 2011 besluit de ontwikkelcombinatie om eerder te beginnen met de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen om zo de kwaliteit van Wilgenwende te verhogen en de wijk aantrekkelijker te maken voor potentiële kopers. De kosten gaan daardoor voor de baten uit aangezien de ontwikkelaar deze kosten normaliter pas tegen het einde van het ontwikkelproces zou maken. Ook probeert de ontwikkelaar de verkoop te stimuleren door potentiële kopers te helpen met de verkoop van huidige woning. De maatregelen lijken vruchten af te werpen aangezien de verkoop vanaf 2015 in een stijgende lijn komt waardoor de beoogde jaarproductie van 100 woningen uiteindelijk gehaald wordt. De ontwikkelaar wilt vasthouden aan een jaarproductie van 100 woningen en verwacht Wilgenwende in 2023 compleet te hebben ontwikkeld.

Doordat Wilgenwende voornamelijk bestaat uit woningen in het duurdere segment was het voor de ontwikkelaar een lastige opgave om tijdens de crisis woningen te verkopen. De ontwikkelaar heeft op het dieptepunt van de woningmarktcrisis maatregelen genomen om de verkoop te stimuleren en heeft daardoor kosten moeten maken voordat er opbrengsten waren. Op het moment dat de woningmarkt weer aantrok heeft de ontwikkelaar het bouwtempo verhoogd waardoor de beoogde jaarproductie weer werd bereikt. De verklaring voor de vertraging van de ontwikkeling van Wilgenwende is voornamelijk veroorzaakt door de woningmarktcrisis. Vanwege de samenstelling van de totale woningvoorraad van Dordrecht was het geen optie om het woningbouwprogramma aan te passen als reactie op de woningmarktcrisis.

5.5 SPAARNEBUITEN – HAARLEMMERMEER

De grond van het woningbouwproject Spaarnebuiten was oorspronkelijk in het bezit van twee eigenaren. Eén eigenaar gebruikte de locatie als een werf. De ontwikkelaar die betrokken is bij de ontwikkeling van Spaarnebuiten was de andere eigenaar en gebruikte de locatie als opslaggebied. Omdat de activiteiten van de ontwikkelaar op Spaarnebuiten verplaatst werden ontstond eind jaren '90 het idee om het gebied te gaan ontwikkelen tot een woonwijk. De ontwikkelaar koopt vervolgens de overige grond. In 2008 wordt bekend dat Spaarnebuiten mogelijk de laatste nieuwbouwwijk wordt van de toenmalige gemeente Haarlemmerliede. In 2010 stemt de gemeenteraad in met het wijzigen van het bestemmingsplan en wordt er door omwonenden beroep aangetekend waardoor het bestemmingsplan beland bij de Raad van State (RvS). In de tussentijd heeft de ontwikkelaar de eerste fase succesvol verkocht. De RvS besluit in een eerste uitspraak om het bestemmingsplan te schorsen maar dat de bouw van de 77 woningen van de eerste fase door mag gaan. In een definitieve uitspraak vernietigt de RvS het bestemmingsplan vanwege de onvoldoende mogelijkheden om de wijk goed te kunnen ontsluiten. De ontwikkelaar en de gemeente zoeken samen naar een oplossing en stellen een nieuw bestemmingsplan op dat in 2013 wordt ingestemd door de gemeenteraad. Nu tekenen er echter geen omwonenden bezwaar aan maar buurgemeente Haarlem. In een spoeduitspraak schorst de RvS het bestemmingsplan wederom maar een jaar later wordt het beroep ongegrond verklaard waardoor het bestemmingsplan in september 2014 onherroepelijk wordt.

Naast de hoge kosten die de ontwikkelaar heeft moeten maken om het terrein te saneren heeft de vertraging door de procedures bij de RvS geleid tot een ophoop van de kosten. Vanwege de vertraging heeft de ontwikkelaar amper kunnen profiteren van een stijgende vraag met lage bouwkosten. Uiteindelijk is de ontwikkelaar begonnen met de ontwikkeling aan de hand van de overeenkomsten die oorspronkelijk waren vastgelegd met de gemeente. De keuze voor de fasering van Spaarnebuiten is gemaakt vanuit praktische overwegingen. Toen de woningmarkt echter verder aantrok heeft de ontwikkelaar het ontwikkelproces versneld uitgevoerd. Zo is het laatste gedeelte van de wijk sneller en in grotere fases in de verkoop gezet.

Twee beroepsprocedures bij de RvS hebben gezorgd voor een grote vertraging van de ontwikkeling van Spaarnebuiten. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk was heeft de projectontwikkelaar het ontwikkeltempo verhoogd naar mate de woningmarkt aantrok. De twee beroepsprocedures bij de RvS zijn de veroorzaker geweest van de vertraging van het project Spaarnebuiten. Er zijn geen aanwijzingen dat de projectontwikkelaar voor vertraging heeft gezorgd.

5.6 HAVEP-TERREIN – TILBURG

Het Havep-terrein is een *brownfield* locatie aan de rand van Tilburg. Op het Havep-terrein was oorspronkelijk een textielfabriek gevestigd en de grond was in eigendom van het familiebedrijf achter deze textielfabriek. In 2003 stuiten de plannen van het familiebedrijf om het terrein te ontwikkelen tot een locatie met woningen, kantoren en bedrijfsruimtes op weerstand van omwonenden. De sloop van de fabriek begon in 2005 en het familiebedrijf verkoopt in 2006 de gronden aan een projectontwikkelaar. Dan begint een langdurig planvorming proces. De gemeente en de ontwikkelaar komen moeizaam tot een invulling van het terrein waar beide partijen achter staan. Uiteindelijk wordt er in 2008 een stedenbouwkundige visie vastgesteld door het College van de gemeente Tilburg. Voordat er eind 2010 een voorontwerp van het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt er begonnen met archeologische opgravingen op het terrein die leiden tot de ontdekking van een vroegmiddeleeuwse nederzetting. Deze ontdekking zorgt voor een verdere vertraging aangezien de gemeente, de ontwikkelaar en het onderzoeksbureau dat de opgravingen uitvoert geen overeenstemming kunnen bereiken over de extra kosten die de ontdekking met zich mee brengt. Hierdoor worden de opgravingen tijdelijk stil gelegd maar minder dan een maand later weer hervat. Het gewijzigde bestemmingsplan voor het Havep-terrein wordt eind 2011 ingestemd door de gemeenteraad maar er wordt een beroep aangetekend door een omwonende. De RvS keurt het beroep in een voorlopige uitspraak af maar in afwachting op de definitieve uitspraak wilt de ontwikkelaar nog niet starten met de bouw. In april 2012 zorgt de definitieve uitspraak van de RvS er voor dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

De woningbouw op het Havep-terrein kan worden onderverdeeld in twee delen. Het noordelijke deel is bestemd voor rijwoningen en het zuidelijke deel voor hoogbouw. In de periode tussen de voorlopige en de definitieve uitspraak van de RvS is de projectontwikkelaar begonnen met de verkoop van het noordelijke deel. Vanwege de onzekerheid die is ontstaan door de beroepsprocedure bij de RvS en de crisis op de woningmarkt verloopt de verkoop echter moeizaam. Uiteindelijk is het noordelijke gedeelte gefaseerd ontwikkeld in een tijdsperiode van meer dan 4 jaar. De gemeente had graag gezien dat dit sneller was gegaan maar volgens de ontwikkelaar is de fasering afhankelijk geweest van de vraag op lokale woningmarkt van Tilburg.

Halverwege 2018 is er pas begonnen met de plannen voor het zuidelijke deel van het terrein. De ontwikkelaar had het plan voor dit gebied oorspronkelijk uitgewerkt op basis van laagbouw, in lijn met de rest van het gebied. De gemeente heeft vervolgens vastgehouden aan het bestemmingsplan waar in het zuidelijke gedeelte bestemd is voor hoogbouw. Het opstellen van

een nieuw plan heeft lang geduurd vanwege bezwaren van de omgevingscommissies van de gemeente en de stijgende bouwkosten in die periode waardoor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onzeker werd. Er is uiteindelijk een uitwerkingsplan opgesteld maar het is niet duidelijk wanneer er gestart kan worden met de verkoop en de bouw.

De planvorming voor de ontwikkeling van het Havep-terrein hebben veel tijd in beslag genomen waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk werd midden in de crisis op de woningmarkt. Het ontwikkeltempo van het noordelijke gedeelte van het terrein was daardoor afhankelijk van de lokale vraag op de woningmarkt. Waarom de ontwikkelaar lang heeft gewacht met het starten van de ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte is onduidelijk. Het is wel duidelijk dat het lange wachten er toe heeft geleid tot vertraging bij het opstellen van een plan voor dit gedeelte van het terrein.

6. HET ONTSTAAN VAN STALLED SITES

Net als in het vorige hoofdstuk vormt de data die is voortgekomen uit de documentanalyse en de semigestructureerde interviews de basis voor dit hoofdstuk. In dit hoofdstuk komt aan bod op welke manieren de zes cases die zijn onderzocht stalled sites zijn geworden. De aandacht in het vorige hoofdstuk is voornamelijk gevestigd op land banking als een oorzaak voor het ontstaan van de zes stalled sites. In dit hoofdstuk wordt benoemd welke oorzaken er naast land banking nog meer kunnen zorgen voor het ontstaan van een stalled site. De oorzaken voor het ontstaan van stalled sites volgens Buitelaar & Van Schie (2018) en McAllister e.a. (2016) die te zien zijn in tabel 4.5 vormen de structuur van dit hoofdstuk. Deze zes oorzaken zijn al uitgewerkt in de inleiding maar worden hier nogmaals kort toegelicht.

Beleid en regelgeving kunnen zorgen voor het ontstaan van stalled sites, dit uit zich bijvoorbeeld in beroepsprocedures bij de Raad van State en beroepsprocedures bij de rechter tegen de verlening van een omgevingsvergunning. Een stalled site kan ontstaan doordat er gedurende het ontwikkelproces financiële problemen ontstaan waardoor de ontwikkelaar genoodzaakt is om de ontwikkeling stil te leggen. Dit kan gebeuren doordat de kosten te hoog worden maar ook doordat een ontwikkelaar door veranderende marktcondities de ontwikkeling niet maar als financieel haalbaar acht. Grondgebonden problemen in bijvoorbeeld de vorm van vervuiling of archeologische schatten kunnen ook zorgen voor het ontstaan van een stalled site. Versnipperd grondeigendom of grondeigenaren die niet willen mee werken aan de verkoop van hun grond kunnen ook de oorzaak zijn voor het ontstaan van stalled sites.

Beleid en regelgeving, financiële problemen, grondgebonden problemen en problemen met grondeigenaren zijn oorzaken die onbewust zorgen voor vertraging. Land banking kan echter ook zorgen voor het ontstaan van stalled sites en dit is een bewuste strategie van een projectontwikkelaar. Een land bank kan gebruikt worden als een beleggingsportefeuille van grond of als een voorraad voor het veiligstellen van toekomstige ontwikkelingen. Een ontwikkelaar kan grond gebruiken als een belegging door rendement te behalen uit de waardeverhoging van deze grond. Dit is mogelijk doordat de bestemming van de grond voor een groot deel de waarde van de grond bepaalt. Projectontwikkelaars met een land bank die dient als voorraad kunnen hogere rendementen halen door ten tijde van de juiste marktcondities een ontwikkeling gefaseerd te laten plaatsvinden. Door in dit hoofdstuk niet alleen aandacht te besteden aan land banking als een oorzaak voor het ontstaan van stalled sites maar ook te bespreken wat er door de respondenten is gezegd over de overige oorzaken wordt het mogelijk om alle oorzaken voor het ontstaan van stalled sites in perspectief tot elkaar te plaatsen. De resultaten van dit hoofdstuk zullen samen met de resultaten uit het vorige hoofdstuk een

antwoord geven op de tweede deelvraag. Dit antwoord wordt geformuleerd in de conclusie van dit onderzoek.

6.1 BELEID EN REGELGEVING

Vertraging die ontstaat door beleid en regelgeving ontstaat voornamelijk als er beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan en er een beroepsprocedure volgt bij de Raad van State. Dit soort beroepsprocedures worden door gemeentes en projectontwikkelaars als hinderlijk ervaren “en uiteindelijk leidt het bijna nooit tot een verandering van een project. Het gaat bijna altijd door, het leidt alleen maar tot vertraging” (Respondent 1B, 4 juli 2019). Het proces bij de Raad van State duurt lang en zorgt voor onzekerheid. Doorgaans doet de Raad van State op een korte termijn een voorlopige uitspraak en volgt er na een bodemprocedure een bindende uitspraak. De periode tussen de voorlopige uitspraak en de bodemprocedure zorgt voor onzekerheid. Op het moment dat een bestemmingsplan door de Raad van State wordt vernietigd, moet er een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden aan de hand van de uitspraak van de Raad van State. Het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan moet dan weer de gebruikelijke langdurige procedures doorlopen. Het bestemmingsplan moet eerst worden opgesteld en worden goedgekeurd door de raad.

Om te zorgen dat het instemmen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zo soepel mogelijk verloopt wordt eerst in samenspraak met de lokale politiek, de ambtenaren en andere betrokken partijen een kadernota opgesteld. Vanuit die kadernota wordt het bestemmingsplan opgesteld waardoor de gemeenteraad tijdens het instemmen van het bestemmingsplan niet voor verassingen komt te staan. Na het instemmen van het bestemmingsplan volgt er wederom de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het plan. Wat tegenwoordig steeds vaker gebeurt is dat op het moment dat de Raad van State de mogelijkheid reëel acht dat de tekortkomingen van het bestemmingsplan gemakkelijk kunnen worden aangepast, ze toch onder voorbehoud toestemming geven om te starten met de ontwikkeling.

Je ziet tegenwoordig wel vaker adviezen van de Raad van State in de aard dat er toch doorgedaan kan worden. Er mag al begonnen worden maar dan en dan moet je het hebben aangepast. Zulke uitspraken doen ze tegenwoordig. (Respondent 6A, 11 juli 2019)

Op die manier probeert de Raad van State zo min mogelijk vertraging te veroorzaken in de periode tussen het voorlopige besluit en het besluit na de bodemprocedure. Projectontwikkelaars kunnen in afwachting van een definitieve uitspraak van de Raad van State besluiten om de woningen wel al in de verkoop te zetten en voorbereidingen te treffen zodat er

direct begonnen kan worden met de bouw. Een beroepsprocedure bij de Raad van State heeft echter ook het effect dat het vertrouwen in het project van potentiële kopers afneemt. Daardoor is het lastig voor een ontwikkelaar om voldoende kopers te vinden. De goede wil en het nemen van risico door de projectontwikkelaar om de vertraging als gevolg van de beroepsprocedure te minimaliseren blijft hierdoor onbeloond.

Het komt voor dat gedurende het ontwikkelproces het nodig is om het bestemmingsplan aan te passen. Dit gebeurt vooral als een ontwikkeling lang heeft stil gelegen vanwege beroepsprocedures of een slechte verkoop. Aangezien het wijzigen van het bestemmingsplan veel tijd kost vanwege de procedures die doorlopen moeten worden “zitten ontwikkelaars daar ook niet altijd op te wachten omdat er dan weer risico’s zijn voor bezwaren”(Respondent 1A, 2 juli 2019). Om die reden proberen de projectontwikkelaars en de gemeente zo veel mogelijk te werken binnen de kaders van het bestaande bestemmingsplan.

Ook is er de mogelijkheid om een uitwerkingsplan te maken in plaats van een nieuw bestemmingsplan. Als dit aanpassingsplan niet afwijkt van alle bovenliggende plannen is er voor omwonenden minder ruimte voor het maken van bezwaren. Op het moment dat een projectontwikkelaar een omgevingsvergunning in dient bij de gemeente die volledig conform alle opgestelde eisen en plannen is, zal de gemeente deze omgevingsvergunning zo snel mogelijk afgeven. Toch kan er tijdens het ontwikkelproces nog discussie ontstaan tussen de gemeente en de projectontwikkelaar waardoor er vertraging kan ontstaan. Ook dit gebeurt voornamelijk als het ontwikkelproces een lange doorlooptijd heeft en de inzichten van de gemeente of de projectontwikkelaar veranderen. Zo kunnen de parkeer- of geluidsnormen veranderen waardoor er opnieuw getekend en gerekend moet worden aan het project of is de afdeling van de gemeente die verantwoordelijk is voor de ruimtelijke kwaliteit het niet eens met de architectuur of “om hoe je bijvoorbeeld hoekwoningen situeert ten opzichte van doorgaande lanen” (Respondent 3A, 9 juli 2019).

Dat heeft veel tijd gekost. We moesten drie keer terug. Elke keer dat plan herzien, opnieuw rekenen. Overleggen met een partij die dat eventueel zou willen kopen. Dan weer terug naar de gemeente. Is het nu wel goed. Dat heeft zeker wel een jaar geduurd. (Respondent 1B, 4 juli 2019)

Toch heeft de projectontwikkelaar veel macht in dit soort situaties. Als de projectontwikkelaar voorziet dat de verkoop van de woningen achter blijft vanwege de gestelde eisen of omdat het woningbouwprogramma niet meer aansluit bij de lokale vraag zal de projectontwikkelaar aansturen op een versoepeling van deze eisen of een verandering in het

woningbouwprogramma. De projectontwikkelaar weet dat het ook in het belang is van de gemeente dat de ontwikkeling niet stagneert en probeert daar gebruik van te maken.

Op het moment dat de gemeente en de projectontwikkelaar in overleg zijn om een bestemmingsplan op te stellen worden er ook anterieure overeenkomsten en andere contracten afgesloten tussen de twee partijen. In deze contracten en overeenkomsten worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de kostendeling voor de aanleg van de openbare gebieden in het project, het woningbouwprogramma en de fasering van de ontwikkeling. Als het blijkt dat een project over een langere periode gefaseerd wordt, komt het steeds vaker voor dat er een flexibel bestemmingsplan wordt opgesteld. In een flexibel bestemmingsplan worden de verschillende bestemmingen van de grond in het plan per vlak weergegeven maar worden er bijvoorbeeld geen bouwvlakken of groenstroken ingetekend. Vervolgens wordt elk deelplan in samenspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar ontworpen “op basis van een stedenbouwkundig plan en dat wordt dan getoetst door de gemeente” (Respondent 4A, 11 juli 2019). Het voordeel van een flexibel bestemmingsplan is dat het mogelijk wordt om het plan aan te passen aan veranderingen op de woningmarkt. Toch zorgt deze flexibiliteit ook voor vertraging aangezien het opstellen van elk deelplan kan leiden tot een meningsverschil tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Als er vanuit de lokale markt bijvoorbeeld meer vraag is naar goedkopere woningen en de ontwikkelaar wil inspelen op deze ontwikkeling zal de ontwikkelaar de bebouwingsdichtheid willen verhogen om de verkoopopbrengsten gelijk te houden.

Alleen op het moment dat deelplan 2 zou worden ontwikkeld was er nog steeds heel veel vraag naar goedkopere woningen, dus woningen onder de 350.000 euro. Dus om dat plan te kunnen ontwikkelen is er een discussie geweest over de bebouwingsdichtheid. (Respondent 3A, 9 juli 2019)

Het opstellen van de deelplannen van een flexibel bestemmingsplan kan leiden tot discussie binnen de lokale politiek en tussen de gemeente en de projectontwikkelaar waardoor het opstellen van een nieuw deelplan vertraging op loopt.

Het voordeel van een flexibel plan . . . is dat je dus echt op de markt kunt inspelen zonder dat je het bestemmingsplan moet aanpassen. Want een bestemmingsplan procedure is een relatief zware procedure. Waar bijvoorbeeld ook de provincie nog iets van moet vinden. Dus je hoeft niet voor elk wissewasje of wijziging in de markt opnieuw een procedure te starten. Dat is meteen ook het nadeel. Je krijgt soms hele ad-hoc discussie over een deelplan. (Respondent 3A, 9 juli 2019)

“Als het zo lang duurt een plan te ontwikkelen dan hebben wij als gemeente ook wel eens andere inzichten en behoeftes” (Respondent 1A, 2 juli 2019). Dit verschil in inzicht ontstaat voornamelijk wanneer de ontwikkeling van een project een lange adem vergt. Het overbruggen van deze verschillende inzichten levert vertraging op. Deze vertraging kan groter worden als de ambtelijke capaciteit van een gemeente beperkt is of als er “met elke verschillende ontwikkelaar afspraken gemaakt moeten worden over de betreffende ontwikkeling op de grond van de ontwikkelaar” (Respondent 2A, 3 juli 2019).

En we hebben een aantal specialisten die plannen moeten toetsen maar een beperkte capaciteit. . . . Dus de beschikking van de capaciteit is voor ons nog wel eens een beperkende factor. Dus dat werkt voor ons nog wel eens temporiserend. (Respondent 3A, 9 juli 2019)

Het verschil in werkwijze tussen de projectontwikkelaar en de gemeente kan ook voor vertraging zorgen aangezien beide partijen zich daar aan moeten aanpassen. Een projectontwikkelaar kan de voorkeur hebben voor een informelere manier van samenwerken en de gemeente juist voor een wat meer zakelijke relatie, of andersom. “Je hebt dus te maken met verschillende culturen en verschillende kernwaarden qua structurele bedrijfsvoering en dat botst wel eens” (Respondent 3B, 30 juli 2019). Als een projectontwikkelaar en een gemeente vaker samenwerken zal dit probleem afnemen. De omvang van de gemeente kan hier ook aan bijdragen.

Je merkt wel dat de lijntjes wat korter zijn bij een kleinere gemeente. Ook als het gaat om politiek. En grote gemeentes . . . hebben best wel een bedrijfsmatige manier van opereren. . . . Je moet echt exact de procedures volgen. (Respondent 6B, 26 juli 2019)

Doordat projectontwikkeling een langdurig proces is waarin continu zaken moeten worden afgestemd tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is de kans op het ontstaan van vertraging groot. Deze vertraging kan ontstaan doordat er bezwaar wordt gemaakt door omwonenden tegen het plan maar ook omdat verschillen in inzicht tussen de gemeente en de ontwikkelaar moeten worden overbrugd. Een flexibel bestemmingsplan zorgt er voor dat er ingespeeld kan worden op veranderingen in de woningmarkt maar zorgt er tegelijkertijd voor dat er meer mogelijkheden ontstaan voor verschillende inzichten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Dit kan weer kan leiden tot een grotere vertraging van het ontwikkelproces.

6.2. FINANCIËLE PROBLEMEN

Naast het voorzien in de woningbehoefte heeft een projectontwikkelaar ook een financieel motief voor het bouwen van woningen. Vanwege dit financiële motief kunnen er situaties ontstaan waarin het voor de ontwikkelaar niet meer rendabel blijkt om de ontwikkeling voort te zetten waardoor de ontwikkeling vertraging oploopt. Als een ontwikkelende partij failliet gaat, wordt deze vertraging nog groter. Er moet dan namelijk een besluit worden genomen wat er gebeurt met de grond die in het bezit was van de failliete ontwikkelaar. Als de gronden worden overgenomen moeten er weer opnieuw procedures gevolgd worden en afspraken gemaakt worden tussen de nieuwe grondeigenaar en de gemeente. Een gemeente moet ook voorzichtig zijn met druk zetten op een ontwikkelaar want als “hij daardoor omvalt . . . dan heb je helemaal geen ontwikkeling” (Respondent 1A, 2 juli). Het is voor een gemeente lastig om de financiële problemen bij de ontwikkelaar in te schatten aangezien zij geen inzichten hebben in de exploitatie van de ontwikkelaar.

Om de kans op financiële problemen en uiteindelijk een faillissement zo klein mogelijk te maken werken ontwikkelaars met de vuistregel dat er pas gebouwd gaat worden als 70% van de woningen in het project of van een fase verkocht is. De reden dat ontwikkelaars dit percentage hanteren is dat kopers van een woning van garantie instituten zoals Woningborg en SWK de garantie krijgen dat hun woning wordt afgebouwd als de ontwikkelaar gedurende het proces failliet gaat. De eis die deze garantie instituten stellen is dat de ontwikkelaar pas mag beginnen met bouwen als voldaan is aan de 70% regel. Als de garantie instituten vertrouwen hebben in de financiële positie van een ontwikkelaar is het mogelijk om al bij een lager percentage te beginnen met bouwen als ze “dan wel bepaalde zekerheden hebben” (Respondent 1B, 4 juli 2019). Er wordt echter vrijwel altijd vastgehouden aan het gebruikelijke percentage.

Het resultaat van deze regel is dat op het moment dat de vraag naar woningen laag is, en de ontwikkelaar wil wel ontwikkelen, het aantal woningen dat per fase verkocht en gebouwd wordt door de projectontwikkelaar wordt verkleind. Het opknippen van een project in kleinere fases zorgt altijd voor vertraging in het ontwikkelproces aangezien elke fase onderhevig is aan voorbereiding en procedures. De tijd tussen het starten met het voorbereiden van een fase en de oplevering van de bouw wordt per woning kleiner als het aantal woningen in een fase toeneemt. Het instorten van de woningmarkt naar aanleiding van de financiële crisis in 2008 heeft er voor gezorgd dat woningbouwprojecten zijn opgeknipt in kleinere fases. Een projectontwikkelaar wilt het ontwikkelproces niet pauzeren als er niet kan worden voldaan aan de 70% regel en lost dit op door kleinere aantallen in de verkoop te zetten. Een projectontwikkelaar verkiest het opknippen van de fases boven het pauzen van de ontwikkeling omdat de inkomsten van de

ontwikkelaar dan niet compleet stilvallen. Naast het opknippen van de fases kan een ontwikkelaar ook het type woning die in een fase in de verkoop gaat aanpassen.

Maar daar voor zit nog een vraag dat je gaat kijken hoe veel je kunt differentiëren met je product. Kun je meer sociale huur aanbieden, kun je meer beleggershuur creëren? Dat zijn allemaal middelen die wij met name in de crisis en ook op andere momenten als de markt wijzigt aangrijpen om te kijken hoe je die stroom van bouw op gang kunt houden. Dat is voor ons van levensbelang. (Respondent 3B, 30 juli 2019)

Ondanks de lagere verkoopopbrengsten voor de projectontwikkelaar door het zakken van de huizenprijzen tijdens de woningmarktcrisis zijn er daardoor toch woningen op de markt gekomen. Toch heeft de woningmarktcrisis er voor gezorgd dat woningbouwprojecten in die periode enorme vertraging hebben opgelopen doordat projectontwikkelaars simpelweg niet genoeg woningen verkocht kregen zonder dat de winstmarges in gevaar kwamen.

Plus zat je met de crisis. Het was maar de vraag of er wel vraag was, of de woningen wel gebouwd konden worden en hoe snel dat gaat. Op het moment dat zij een blokje woningen in de verkoop zetten gaan ze pas bouwen als 70 procent verkocht is, net zoals iedere andere projectontwikkelaar. (Respondent 4A, 11 juli 2019)

Ondanks dat er tijdens de crisis in veel kleinere aantallen werd doorgebouwd heeft dit er toe geleid dat de bouwsector is ingestort. De bouwsector heeft niet hetzelfde herstellende vermogen als de woningmarkt. Dit heeft er toe geleid dat op het moment dat de vraag naar woningen weer toenam en de projectontwikkelaars meer wilden gaan bouwen de bouwsector deze toenemende vraag niet kon volgen. Het resultaat van de groeiende vraag naar woningen en de krappe bouwsector is dat de bouwkosten explosief zijn gestegen wat is uitgegroeid tot “een vrij hardnekkig probleem” (Respondent 3B, 30 juli 2019). Door deze explosieve stijging komt de financiële haalbaarheid van een project in het geding wat kan leiden tot vertraging. Deze vertraging ontstaat doordat een ontwikkelaar afspraken maakt met onderaannemers over de bouwkosten. Als de bouwkosten in de periode tussen het maken van de afspraken en het starten van de bouw dusdanig stijgen kan de onderaannemer niet starten met de bouw zonder de bouwkosten te verhogen. Hierdoor kan het gebeuren dat de projectontwikkelaar de exploitatie niet meer rond krijgt vanwege de hogere kosten. Als een ontwikkelaar dan besluit om te bezuinigen op het project “moet je weer opnieuw gaan tekenen en je vergunning laten aanpassen” (Respondent 1B, 4 juli 2019) waardoor het project vertraging oploopt. “Aangezien

de bouwkosten stijgen, blijven de marges wel beperkt” (Respondent 2A, 3 juli 2019) en kunnen projectontwikkelaars daardoor amper profiteren van de stijgende huizenprijzen.

De hoge bouwkosten zorgen ook voor problemen bij projectontwikkelaars als zij nieuwe grond willen kopen. Het bepalen van de grondprijs gebeurt residueel waardoor de te verwachten kosten en opbrengsten leidend zijn voor de prijs. De mogelijke opbrengsten kunnen afgeleid worden aan de hand van referentieverkopen, het inschatten van de bouwkosten levert echter de problemen op.

Maar wat ons grote probleem is dat men exact weet te vertellen wat de vrij op naam prijs is. Maar de bouwkosten schat men structureel 10 tot 15 procent te laag in. En vervolgens wordt dan de grondprijs op basis van die componenten weer bepaald. Dan begin je dus al met een achterstand. Dan zijn onze marges weg, of zeer beperkt. (Respondent 3B, 30 juli 2019)

De krapte in de bouwsector wordt door projectontwikkelaars op dit moment ervaren als een grote vertragende factor van woningbouwprojecten. Er wordt wel verwacht dat de het stijgen van de bouwkosten uiteindelijk zal stagneren op het moment dat er te veel bouwprojecten stil komen te liggen vanwege de stijgende kosten.

De aannemers denken op dit moment dat er nog heel veel werk in de markt is. Dat is er ook wel, in theorie. Maar als je je portefeuille gaat herijken en echt gaat kijken wat door gaat en wat op de nominatie staat om te gaan stagneren, zie je dat veel projecten doorgeschoven zullen worden. En uiteindelijk zal dat er voor zorgen dat ook de aannemers hun prijzen weer gaan aanpassen. (Respondent 3B, 30 juli 2019)

Het bouwen van woningen door projectontwikkelaars heeft een financieel motief waardoor er vertraging kan ontstaan in het ontwikkelproces. Om te voorkomen dat een ontwikkeling stil valt doordat een projectontwikkelaar failliet gaat en de ontwikkeling niet wordt vertraagd gaan ontwikkelaars pas bouwen als 70% van deze woningen is verkocht. Deze regel zorgt voor financiële zekerheid maar tegelijkertijd zorgt het er ook voor dat woningbouwprojecten in kleinere fases worden opgeknipt wat uiteindelijk ook leidt tot een vertraging. Deze vertraging zal echter minder overlast veroorzaken dan als een projectontwikkelaar failliet gaat. Toen de vraag naar woningen tijdens de crisis op de woningmarkt terug liep hebben projectontwikkelaars het ontwikkelproces op gang gehouden door kleinere aantallen woningen in de verkoop te zetten. Ondanks het opknippen van de fasering heeft de woningmarktcrisis er toe geleid dat er grote vertraging is ontstaan bij woningbouwprojecten. Het effect van de crisis

op de bouwsector heeft er vervolgens toe geleid dat de bouwkosten explosief zijn gestegen toen de vraag naar woningen toe nam. Naast de vertraging door tegenvallende verkopen ontstaat er dus vertraging doordat de bouwkosten stijgen en daardoor de exploitatie van de projectontwikkelaars in gevaar komt. De krapte in de bouwsector met stijgende bouwkosten als gevolg wordt gezien als een van de belangrijkste oorzaken voor ontstaan van toekomstige vertraging van woningbouwprojecten.

6.3 GRONDGEBONDEN PROBLEMEN EN VERSNIPPERD EIGENDOM

Als een ontwikkelaar er tijdens het ontwikkelproces onverwacht achter komt dat de grond vervuild is en deze gesaneerd moet worden betekent dit uiteraard dat de saneerwerkzaamheden zorgen voor vertraging. Dit is ook het geval bij de vondst van bodemschatten die door middel van archeologische opgravingen veilig gesteld moeten worden. In dit soort situaties kan er echter ook vertraging ontstaan doordat de gemeente en de projectontwikkelaar er niet uit komen wie de kosten voor deze werkzaamheden moet dragen of hoe de kosten verdeeld moeten worden. Deze onderhandelingen kunnen er toe leiden dat de werkzaamheden worden stilgelegd of dat het verdere verloop na de ontwikkeling wordt stop gezet tot dat beide partijen het met elkaar eens zijn. Doordat projectontwikkelaars het tempo van de ontwikkeling bepalen kunnen ze het stil leggen van de ontwikkeling als drukmiddel gebruiken tijdens deze onderhandelingen.

De onverwachte extra kosten die een ontwikkelaar maakt als blijkt dat de grond vervuild is kan ook een situatie creëren waarin de ontwikkelaar een compensatie in een andere vorm dan een financiële compensatie van de gemeente verwacht. Een ontwikkelaar kan dan sturen op een korting op de aankoop van een ander stuk grond binnen de gemeente waardoor er een oneerlijke concurrentie ontstaat met andere lokale projectontwikkelaars.

Maar uiteindelijk ging het natuurlijk om geld. Dan wordt daar wel de tijd voor genomen. Waarschijnlijk heeft de ontwikkelaar dat wel een beetje als een drukmiddel gebruikt. Dus eerst duidelijkheid over de archeologie voordat wij een procedure gaan opstarten. Want uiteindelijk is dat natuurlijk een financieel risico voor de ontwikkelaar. (Respondent 1A, 2 juli 2019)

Naast problemen die zich onder de grond voordoen kunnen er ook problemen ontstaan als de eigendomssituatie van de grond ingewikkeld en onoverzichtelijk is. Vertraging door versnipperd grond eigendom ontstaat in de planvorming van een ontwikkeling maar kan ook gedurende de uitvoering voor problemen zorgen. Versnipperd grondeigendom kan in de planfase voor vertraging zorgen doordat de gemeente met meerdere partijen overeenkomsten, contracten en

afspraken moet afsluiten. De vertraging die ontstaat als het grondeigendom is versnipperd kan oplopen als tijdens de planvorming de eigendomssituatie verandert als grondeigenaren toch besluiten om de grond te verkopen of onderling te ruilen.

De planvorming was erg lastig aangezien er tussen de marktpartijen allerlei onderlinge contracten waren en grondeigendommen tegen elkaar werden geruild. Dat deze planvorming zo moeizaam verliep is niet gebruikelijk aangezien het project . . . een doorsnee woningbouwproject genoemd kan worden.
(Respondent 2A, 3 juli 2019)

Als een ontwikkeling in de uitvoerende fase terecht komt en een projectontwikkelaar besluit om toch niet te gaan ontwikkelen en de gronden verkoopt kan er vertraging ontstaan doordat de ontwikkelaar op zoek moet naar potentiële kopers van de grond. De vertraging die kan ontstaan na de aankoop van de grond door de nieuwe ontwikkelaar kan geminimaliseerd worden als de gemeente er voor zorgt dat de grond wordt aangekocht inclusief de al vastgelegde overeenkomsten en contracten. Dit is echter niet mogelijk als de grond wordt opgeknipt en wordt verkocht aan meerdere ontwikkelaars, dan moeten de overeenkomsten en contracten met de gemeente worden aangepast waardoor het ontwikkelproces verder vertraagd wordt.

We hebben dat bewust een beetje geknipt omdat de partijen die kwamen geïnteresseerd waren in specifieke delen van de grond die wij nog in eigendom hadden en niet in de andere delen. En als we dat wel hadden mee verkocht hadden we daar een slechtere prijs voor gekregen. Daarom hebben we een beetje geknipt. (Respondent 2B, 24 juli 2019)

Als er onverwachte grondgebonden problemen aan het licht komen zorgen de werkzaamheden die gepaard gaan met de grondgebonden problemen voor vertraging. Als de grondgebonden problemen onverwacht zijn moeten de grondeigenaar en de gemeente afspraken maken over de kosten van de werkzaamheden. Als de partijen daar niet uitkomen ontstaat er verdere vertraging. Als de grond van de ontwikkeling in het bezit is van meerdere eigenaren zal de planvorming van een ontwikkeling meer tijd in beslag nemen. Als de eigendomssituatie verandert nadat alle overeenkomsten en contracten zijn afgesloten en de plannen definitief zijn kan het afsluiten van nieuwe overeenkomsten en contracten tussen de nieuwe eigenaar en de gemeente zorgen voor vertraging in het ontwikkelproces.

6.4 GROND ALS BELEGGING

Als de vraag naar woningen laag is en er door projectontwikkelaars minder opbrengsten binnen komen uit de verkoop van woningen kunnen ze besluiten om zich te richten op het aankopen van grond. Een periode van een lage vraag en dalende huizenprijzen zorgt er namelijk voor dat de prijs van grond ook daalt. Wat er gebeurt is “dat ontwikkelaars door het land heen trokken om gronden te kopen die mogelijk woningbouw zouden kunnen worden” (Respondent 2B, 24 juli 2019). Het doel van dit soort grondaankopen is om deze grond te ontwikkelen als de markt weer aantrekt en er geprofiteerd kan worden van de relatief lage aankoopkosten. In dergelijke periodes proberen projectontwikkelaars zo veel grond te kopen als mogelijk is. Vanwege de lage prijs is het risico immers lager. Dit risico is afhankelijk van de onzekerheid of de grond die is aangekocht daadwerkelijk kan veranderen in een woningbouwlocatie. Het excessief aankopen van grond door projectontwikkelaars ten tijde van een laagconjunctuur op de woningmarkt resulteert ook in miskopen door de ontwikkelaar als blijkt dat de grond niet in aanmerking komt voor een bestemmingswijziging die woningbouw mogelijk maakt.

Je moet je voorstellen dat 2011 het diepste punt van de crisis op de woningmarkt was. Intern bij ons destijds riepen mensen wat moeten we hier mee? Het gaat hartstikke slecht en we kopen voor een aantal miljoen ineens zo een hele grote locatie aan. Achteraf is men daar natuurlijk heel erg blij om. We hebben die locatie relatief goedkoop kunnen verwerven en daar hebben we nu een heel leuk project aan. (Respondent 4B, 8 juli 2019)

Het risico van een miskoop kan verkleind worden door grond aan te kopen waarvan de kans groter is dat er planologische goedkeuring voor woningbouw volgt. Dit soort momenten ontstaan als een projectontwikkelaar hoogte krijgt van informele plannen van een nieuwe woningbouwlocaties en op basis van die informatie besluit om grond aan te kopen. Deze momenten komen voornamelijk voor op binnenstedelijke locaties. *Brownfield* locaties zijn ook geschikt als aankopen met een lager risico als er goede afspraken gemaakt kunnen worden omtrent de kosten voor sanering en de sloop van opstallen. Om de hoge kosten van de grondaankoop te spreiden kan een ontwikkelaar afspraken maken met de verkopende partij. Als een project gefaseerd wordt uitgevoerd betaald de ontwikkelaar de kosten van de grond per fase. De grondpositie van de ontwikkelaar verandert daardoor niet “aangezien de grond gewoon gekocht is alleen de feitelijke juridische levering vindt plaats als de grond vrij van opstallen is” (Respondent 4B, 8 juli 2019).

Naast het risico op een miskoop is braakliggende grond “gewoon kapitaal wat ligt te liggen wat in principe geld kost. Daarom willen ontwikkelaars het liefst zo snel mogelijk die gronden

ingevuld hebben” (Respondent 1B, 4 juli 2019). Naast de kosten voor het aankopen van de grond hebben ontwikkelaars ook kosten aan het eventuele saneren en bouw- en woonrijp maken van de grond. Om de rentekosten zo laag mogelijk te houden probeert een ontwikkelaar de periode tussen het maken van de kosten en het verkrijgen van de verkoopopbrengsten zo kort mogelijk te houden.

In zekere zin is het zo dat je natuurlijk allerlei kosten hebt die je al maakt. Ontwikkelaars, zeker risico dragende ontwikkelaars investeren vooraf en verdienen aan het einde. . . . Dus in zekere zin lag de incentive van de ontwikkelaar er wel om door te ontwikkelen. En dat eigenlijk ook zo snel mogelijk te doen. Want daar betaal je rente over, alles wat uit staat aan betalingen daar betaal je rente over. Dus hoe langer die rente uit staat hoe meer de kosten oplopen natuurlijk. Dus er is altijd wel een incentive dat ondanks dat het slecht gaat in de crisis om toch in verkoop te gaan. (Respondent 6B, 26 juli 2019)

Een ontwikkelaar is beperkt in het verlagen van de kosten om het rendement van de ontwikkeling te vergroten. Er liggen meer mogelijkheden op een hoger rendement bij het verhogen van de verkoopopbrengsten. Een strategie die ontwikkelaars daar voor gebruiken is “vraaggericht of vraag gestuurd ontwikkelen” (Respondent 4B, 8 juli). Ontwikkelaars kunnen bijvoorbeeld de volgorde van de fasering van het project veranderen door de woningen waar op dat moment het meeste vraag naar is en de verkoopopbrengsten dus hoog zijn naar voren te halen. Dit geldt ook voor momenten wanneer de vraag beperkt is en de prijzen “laag, dan begin je met het kleinste risico” (Respondent 6A, 11 juli 2019) en dus met de goedkoopste woningen.

Ten tijde van een tegenvallende woningmarkt kunnen ontwikkelaars ook andere manieren gebruiken om kopers te lokken, bijvoorbeeld door potentiële kopers hulp te bieden bij de verkoop van hun huidige huis of zelfs aanbieden om hun huidige woning te kopen. Ook kan de gemeente inspringen door het verstrekken van subsidies voor het bouwen van woningen waar vanuit de gemeente de meeste vraag naar is. Dit kan gebeuren bij de bouw van sociale huur- of koopwoningen aangezien projectontwikkelaars daar weinig aan verdienen. Hierdoor kan er vertraging ontstaan in het ontwikkelproces als er bijvoorbeeld onderhandeld moeten worden “over wat de prijs zou moeten zijn van de sociale woningen die in het project gebied komen te staan” (Respondent 3A, 9 juli 2019). De gemeente wil deze prijs zo laag mogelijk houden en daardoor ziet de ontwikkelaar de opbrengsten dalen. Deze vertraging kan ook ontstaan als de ontwikkelaar de opbrengsten wil verhogen door de bebouwingsdichtheid gedurende het ontwikkelproces te verhogen en het plan aangepast moet worden.

Op het moment dat de huizenprijzen stijgen zullen ontwikkelaars er naar streven om zo snel mogelijk de woningen te verkopen en te ontwikkelen. Ontwikkelaars proberen op die manier de periode tussen het maken van kosten en het verkrijgen van de opbrengsten zo kort mogelijk te houden en om zo veel mogelijk te profiteren van de hoge huizenprijzen. Dit zal voornamelijk gebeuren als de ontwikkelaar de jaren daarvoor “een hoop kosten met te weinig opbrengsten heeft gehad” (Respondent 5A, 10 juli 2019). Het kan zelfs gebeuren dat ontwikkelaars het tempo dusdanig opvoeren dat het ambtelijke apparaat het tempo moeilijk kan bijhouden en dat het verhogen van het tempo ten koste gaat van de kwaliteit. “En als iets te snel gaat worden er wel eens fouten gemaakt” (Respondent 4A, 11 juli 2019).

Er is een korte periode waarin ontwikkelaars het hoogste rendement kunnen behalen. Dit is in de periode als de bouwkosten nog niet zijn mee gestegen met de stijging van de huizenprijzen waardoor het verschil tussen de opbrengsten en de kosten toeneemt. In dergelijke periodes zullen ontwikkelaars er alles aan doen om zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen te verkopen.

Je hebt maar een heel kort moment waarop je als ontwikkelaar er echt veel aan verdiend. En dat is als de bouwkosten afgestempeld zijn op basis van de crisis tijden en je verkoopopbrengsten op basis van de stijgende markt. Dat is eigenlijk het enige moment waarop een ontwikkelaar echt veel rendement kan maken. Maar dat is eigenlijk maar van korte duur omdat er al weer snel kosten achter aan komen die stijgen. En dan event zich dat weer uit met het moment dat je echt veel rendement maakt. (Respondent 6B, 26 juli 2019)

Als projectontwikkelaars door een laagconjunctuur op de woningmarkt weinig opbrengsten halen uit de verkoop van woningen besluiten ze grond aan te kopen aangezien de prijs voor die grond in die periode ook laag is. Het risico van dit soort grondaankopen neemt af naarmate de zekerheid voor planologische goedkeuring voor woningbouw op de grond toe neemt. Door op de hoogte te zijn van informele plannen van de gemeente kunnen ontwikkelaars hun risico verkleinen. Als grond niet wordt ontwikkeld lopen de rente kosten op. Projectontwikkelaars proberen deze kosten zo laag mogelijk te houden door de kosten zo laat mogelijk te maken en de opbrengsten zo snel mogelijk te verkrijgen. Als de ontwikkelaar de verkoopopbrengsten wil verhogen door bijvoorbeeld het woningbouwprogramma of de bebouwingsdichtheid die is vastgesteld in de afgesloten overeenkomsten en contracten te veranderen zal dat leiden tot vertraging van het ontwikkelproces. Als een stijgende markt er voor zorgt dat de verkoopopbrengsten stijgen zal een ontwikkelaar proberen om deze stijging zo snel mogelijk om te zetten in hoge verkoopopbrengsten. Op het moment dat de bouwkosten nog niet zijn

aangepast aan de hogere huizenprijzen kan de ontwikkelaar het meeste profiteren van de stijgende markt.

6.5 GROND ALS VOORRAAD

De keuze van ontwikkelaars om een project te faseren is voornamelijk afhankelijk van de lokale vraag van woningen. Bij een tegenvallende vraag zullen de fases worden verkleind om de risico's te verkleinen. "Het tempo is wel echt afhankelijk van de aankoop van de geïnteresseerde" (Respondent 5A, 10 juli 2019). Ook kan er ten tijde van een tegenvallende vraag worden besloten om vrije kavels in de verkoop te zetten aangezien dit weinig voorbereidingskosten vergt maar er wel opbrengsten binnen komen. Ook moet een ontwikkelaar tijdens de keuze van fasering rekening houden met de voortgang van de procedures bij de gemeente. De fysieke kenmerken van een locatie kunnen ook aanleiding geven om vanuit praktische overwegingen te kiezen voor een bepaalde fasering. Als er wordt besloten om de fasering op te knippen zijn projecten met grondgebonden woningen daar het meeste geschikt voor.

Dat is makkelijk te doen, dit soort projecten zijn wat dat betreft fijner om te hebben in de crisis om dat je dat dus kunt doen. Als je echt woontorens gaat bouwen wordt het lastiger, je kunt niet de helft van een toren bouwen.
(Respondent 6B, 26 juli 2019)

Toch zal een ontwikkelaar in een periode van een grote vraag naar woningen niet besluiten om alle overgebleven fases samen te voegen. Er wordt altijd een afweging gemaakt die is gebaseerd op de lokale vraag en aanbod. Als een ontwikkelaar het lokale aanbod te snel vergroot "dan kannibaliseer je je eigen winst" (Respondent 4B, 8 juli 2019). Ook zorgt het faseren van een project voor comfort bij de ontwikkelaar. Door te kiezen voor een bepaalde mate van fasering is de ontwikkelaar gegarandeerd van inkomsten in die periode. Dit gaat voornamelijk op voor locaties waar de woningmarkt stabiel is. Ook moet er rekening worden gehouden met de beperkte interne capaciteit van de projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaar is leidend bij het bepalen van de fasering. Wel kan er een voornemen voor een fasering tijdens de planvorming worden afgesproken en worden vastgelegd in overeenkomsten. Een ontwikkelaar is hier echter niet aan gebonden. Als de ontwikkelaar een omgevingsvergunning aan vraagt en die is conform alle plannen is de gemeente verplicht deze vergunning af te geven. Op het moment dat een omgevingsvergunning wordt afgegeven door de gemeente kunnen zij wel aansturen op het invullen van de vergunning. Als er echter 1 vergunning wordt afgegeven voor een groot aantal woningen en de ontwikkelaar begint met de bouw maar vult vervolgens de gehele vergunning niet in dan heeft de gemeente deze

mogelijkheid niet. Dit komt doordat de ontwikkelaar heeft voldaan aan de eis om te beginnen met de bouw.

Ondanks dat de gemeente weinig inspraak heeft in de gekozen fasering heeft dit wel effect op de ambtelijke kosten die worden gemaakt door de gemeente en verhoogt het de druk op de ambtelijke capaciteit. Ook zorgt een langere fasering voor meer overlast voor de bewoners van de woningen die als eerst zijn opgeleverd. Dit komt doordat de hinder die zij ondervinden door de bouw over een langere periode wordt uitgesmeerd. Voor de openbare ruimte is het ook beter als de bouw in een zo kort mogelijke periode wordt uitgevoerd, “dan krijg je gewoon een kwalitatief betere openbare ruimte” (Respondent 3A, 9 juli 2019). Bij de gemeente wringt het dat zij weinig tot geen invloed hebben op de keuze van de mate van fasering van het project maar zij er wel negatieve gevolgen van kunnen ondervinden.

Onze apparaatskosten die we hebben die lopen ook door. Dus dat is ook een negatief financieel verhaal. En wat je dus krijgt is dat er al mensen wonen in die eerste woningen. En die kijken ook nog tegen een lege vlek aan. Dat levert allemaal weer vragen op. Ook kwesties omtrent de openbare ruimte. Wanneer nemen wij openbare ruimte van de ontwikkelaar over en wanneer niet. Dat gebeurt nu ook allemaal gefaseerd. Het is niet ideaal. (Respondent 1A, 2 juli 2019).

Een projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor de keuze in welke mate een project gefaseerd wordt uitgevoerd, de gemeente heeft hier weinig tot geen invloed op. Die keuze is afhankelijk van de lokale vraag naar woningen maar ook van het lokale aanbod. Als een ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om de fasering van een ontwikkeling aan te passen zal bij een lage vraag de fasering worden vergroot om het risico te spreiden en toch een stabiele stroom van verkoopopbrengsten te kunnen ontvangen. Dit zal de ontwikkeling vertragen. Bij een hoge vraag moet de ontwikkelaar rekening houden met het totale lokale aanbod aangezien het koop zetten van te veel woningen kan leiden tot een verstoring van de lokale vraag en aanbod met lagere verkoopopbrengsten tot gevolg. Het vertragen van het ontwikkelproces gedurende een lage vraag is dus gemakkelijker dan het versnellen van het proces gedurende een hoge vraag. Voor gemeentes kan het frustreren dat zij weinig tot geen invloed hebben op de gekozen mate van fasering aangezien zij wel last kunnen ondervinden van de keuze.

7. CONCLUSIE & DISCUSSIE

In dit hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf de conclusie van dit onderzoek vastgesteld door een antwoord te geven op de gestelde centrale onderzoeksvraag. De tweede paragraaf bestaat uit een discussie waarin het onderzoek wordt geëvalueerd. De onderzoeksresultaten worden gereflecteerd, de tekortkomingen van het onderzoek worden benoemd en er worden suggesties gedaan voor vervolg onderzoek.

7.1 CONCLUSIE

In dit onderzoek is aan de hand van drie deelvragen gezocht naar het antwoord op de volgende centrale vraag:

Hoe zorgt land banking door projectontwikkelaars tot het ontstaan van stalled sites in Nederland?

Het theoretisch kader heeft antwoord gegeven op de eerste deelvraag. Een ontwikkelaar besluit om een land banking strategie toe te passen als er mogelijkheden ontstaan om een hoger rendement te halen op de ontwikkeling door te profiteren van de waarde stijging van grond. De locatie van de grond en de kans dat de locatie planologische goedkeuring krijgt voor de ontwikkeling van woningen spelen een essentiële rol voor deze waarde stijging. Daarnaast geeft het hebben van een voorraad grond een projectontwikkelaar de mogelijkheid om een hoger rendement te behalen op de ontwikkeling door op het juiste moment te kiezen voor het al dan niet faseren van een project en te kiezen tussen het wel of niet behouden van de grondvoorraad. Het zijn de grote projectontwikkelaars die beschikken over een significante macht op de markt die kunnen profiteren van een land banking strategie.

De resultaten uit hoofdstuk vijf en zes geven het antwoord op de tweede deelvraag. In twee van de zes cases is er vastgesteld dat de keuzes van de ontwikkelaar hebben geleid tot een vertraging van het ontwikkelproces. De voornaamste veroorzaker van de vertraging van de cases is de woningmarktcrisis. De projectontwikkelaars hebben als reactie op de crisis de fasering van de ontwikkeling aangepast. Wat overeenkomt is dat de ontwikkelaars bij een lage vraag de fasering hebben geminimaliseerd en het aanpassen van de fasering hebben gebruikt om zo veel mogelijk te profiteren van de aantrekkende woningmarkt.

In hoofdstuk zes is het duidelijk geworden dat een stalled site door verschillende oorzaken kan ontstaan. Projectontwikkeling is een gevoelig proces waarbij er in alle fases van dit proces en op vele manieren vertraging kan ontstaan. De gemeente probeert instrumenten in te zetten en de projectontwikkelaar maakt gebruik van regels om de vertraging zo veel mogelijk te beperken, al

zorgt dit niet altijd voor het gewenste effect. Uit de resultaten komt naar voren dat het financiële motief van projectontwikkelaars voor het bouwen van woningen er voor zorgt dat er vertraging ontstaat in het ontwikkelproces. De keuzes die ontwikkelaars maken vanaf het al dan niet aankopen van de grond tot het opleveren van woningen hebben als voornaamste doel om een minimaal rendement te halen. Als projectontwikkelaars de verwachting hebben dat er een hoger rendement behaald kan worden zullen zij hun ontwikkelstrategie aanpassen. Externe factoren zoals een veranderende conjunctuur op de woningmarkt of beroepsprocedures veranderen dit doel niet, de ontwikkelstrategie zal slecht aangepast worden. Projectontwikkelaars hebben de mogelijkheid om door middel van een land banking strategie meer rendement te behalen op een ontwikkeling maar dit is afhankelijk van andere procesbepalende factoren waar de ontwikkelaar geen controle over heeft.

7.2 DISCUSSIE

In het laatste onderdeel van dit onderzoek worden de resultaten geïnterpreteerd, de beperkingen van het onderzoek benoemd en suggesties voor vervolgonderzoek gegeven.

7.2.1 REFLECTIE OP DE ONDERZOEKSRESULTATEN

De cyclische aard van de woningmarkt zoals aangeduid in het tweede hoofdstuk aan de hand van het 4Q-model van DiPasquale & Wheaton (1992) is terug te vinden in de resultaten van dit onderzoek. De ontwikkelstrategie van projectontwikkelaars is gebaseerd op de conjunctuur op de woningmarkt en daarmee houden zij de cycliciteit in stand. In tijden van hoogconjunctuur proberen ontwikkelaars zo veel mogelijk te profiteren van de hoge woningenprijzen die ontstaan door een hoge vraag naar woningen. Als de woningmarkt weer is afgekoeld en de vraag en de prijs is gedaald worden er minder woningen verkocht door de projectontwikkelaars. De voornaamste reden die daar voor wordt gegeven is dat de projectontwikkelaars de woningen tijdens een laagconjunctuur niet verkocht krijgen. Het is onduidelijk of dit gebeurt omdat er daadwerkelijk geen potentiële kopers zijn of dat de projectontwikkelaars niet bereid zijn de prijs van de woning aan te passen aan de nieuwe situatie op de woningmarkt zoals gesuggereerd wordt in de literatuur (Manganelli, 2015; Steegmans & Hassink, 2018). Er moet wel een kanttekening gemaakt worden bij het cyclisch handelen van projectontwikkelaars. Aangezien zij een private marktpartij zijn die gebruik maken van privaat geld is het vanuit hun perspectief begrijpelijk dat ze zo effectief mogelijk inspelen op de conjunctuur van de woningmarkt. Voor het voeren van een economisch duurzame bedrijfsvoering moet er rendement behaald worden op hun activiteiten.

De veranderingen in de Nederlandse Ruimtelijke Ordening zijn ook terug te vinden in de resultaten. Er wordt gebruik gemaakt van flexibele bestemmingsplannen waardoor er gedurende het ontwikkelproces meer ruimte ontstaat om de plannen aan te passen aan veranderingen op de woningmarkt. Dit onderzoek levert een nieuw inzicht op over deze manier van werken. Werken met een flexibel bestemmingsplan zorgt er inderdaad voor dat er beter ingespeeld kan worden op de volatiliteit van de woningmarkt maar tegelijkertijd levert het ook vertraging op in het ontwikkelproces. Deze vertraging ontstaat doordat er een verschil van inzicht kan ontstaan tussen de gemeente en de ontwikkelaar bij het opstellen of herzien van de verschillende fases van het project. Aangezien dit gebeurt gedurende het ontwikkelproces kan dit verschil in inzicht er toe leiden dat de start van een nieuwe fase langer op zich laat wachten.

Of het verminderen van het voeren van een actief grondbeleid door gemeentes en het invoeren van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft geleid tot een andere strategie van projectontwikkelaars bij het aankopen van grond is in de resultaten niet duidelijk geworden. Wat wel bevestigd wordt is dat ontwikkelaars inspelen op de vastgoedcyclus door in een periode met lage verkoopopbrengsten op zoek te gaan naar goedkope grond met ontwikkelpotentie om daar optimaal van te kunnen profiteren in een periode van hoogconjunctuur op de woningmarkt. Ontwikkelaars zijn zich bewust van de risico's van het aankopen van koude grond maar zijn bereid deze te dragen.

Doordat de betrokken projectontwikkelaars in de cases van dit onderzoek behoren tot de top 10 van ontwikkelaars met het meeste grondbezit komt uit de resultaten naar voren dat zij de mogelijkheid hebben om de mate van de fasering van een project aan te passen en dat ze keuzes kunnen maken over de volgorde van de ontwikkeling van hun grondvoorraad. De projectontwikkelaars die betrokken zijn bij de cases die zijn onderzocht hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de fasering aan te passen aan de veranderende eigenschappen van de woningmarkt. Dit bevestigt dat ontwikkelaars met een significante macht op de markt gebruik maken van de mogelijkheden die het hebben van een land bank biedt.

7.2.2 BEPERKINGEN VAN HET ONDERZOEK & MOGELIJK VERVOLGONDERZOEK

Doordat de locaties van de cases in, naar inwoneraantal, relatief kleine gemeentes liggen is de lokale vraag en aanbod in absolute zin ook laag. Het effect van de huizenmarkt crisis op de lokale vraag was in kleine gemeentes groter. Hierdoor is het lastiger om met zekerheid vast te stellen of ontwikkelaars in deze periode geen huizen verkocht kregen vanwege de lage vraag of dat ze de prijs niet wilden verlagen. Dit had opgelost kunnen worden door ook een locatie in een gemeente met een hogere absolute vraag en aanbod mee te nemen in het onderzoek. Het ontbreken van betrouwbare data met informatie over grondaankopen heeft voor dit onderzoek

beperkend gewerkt. Met deze data was het mogelijk geweest om gericht op zoek te gaan naar locaties die door ontwikkelaars als koude grond gekocht zijn.

Vanwege de lange doorlooptijd van projectontwikkeling was het niet altijd mogelijk om een interview af te nemen bij een respondent die gedurende het gehele proces betrokken is geweest. Hierdoor bestaat de kans dat er geen compleet beeld is ontstaan van de ontwikkelingen van de case. Als het voorkwam dat een vraag niet beantwoord kon worden doordat de respondent geen kennis had over een bepaalde gebeurtenis in het ontwikkelproces is dit geprobeerd te ondervangen door te vragen of de respondent dit na het interview kon uitzoeken.

De resultaten van dit onderzoek bestaan uit de keuzes die projectontwikkelaars hebben gemaakt tijdens een specifieke ontwikkeling. Dit biedt de aanleiding om een onderzoek te doen naar de algemene strategische keuzes van projectontwikkelaars die de mogelijkheid hebben om een land banking strategie te voeren aangezien er voorzichtigheid is geboden bij het generaliseren van case studie onderzoek (Flyvbjerg, 2006; Yin, 2014). Door de contextafhankelijkheid van een nationale woningmarkt zou het repliceren van dit onderzoek in een andere nationale context kunnen zorgen voor kennis over een land banking strategie die niet afhankelijk is van context. Dit onderzoek is daar voor een deel al mee begonnen vanwege de grote gelijkenis met het onderzoek van McAllister e.a. (2016). Een andere mogelijkheid is om de twee vormen van een land banking strategie gescheiden van elkaar en in een groter detail te onderzoeken. Dit zal bijdragen aan de kennis over de redenen voor en de effecten van het voeren van een land banking strategie door projectontwikkelaars.

8. LITERATUUR

- Adams, D., Disberry, A., Hutchison, N., & Munjoma, T. (2001). Ownership Constraints to Brownfield Redevelopment. *Environment and Planning A*, 33(3), 453–477. <https://doi.org/10.1068/a33200>
- Adams, D., Leishman, C., & Moore, C. (2009). Why not build faster?: Explaining the speed at which British house-builders develop new homes for owner-occupation. *Town Planning Review*, 80(3), 291–314.
- Adams, D., & Watkins, C. (2002). *Greenfields, Brownfields and Housing Development*. Oxford, UK: Blackwell Publishing Ltd. <https://doi.org/10.1002/9780470757222>
- Alexander, F. S. (2005). Land Bank Strategies for Renewing Urban Land. *Journal of Affordable Housing and Community Development*, 14(2), 140–169. <https://doi.org/10.2307/25782736>
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*.
- Amoatey, C. T., Ameyaw, Y. A., Adaku, E., & Famiyeh, S. (2015). Analysing delay causes and effects in Ghanaian state housing construction projects. *International Journal of Managing Projects in Business*, 8(1), 198–214. <https://doi.org/10.1108/IJMPB-04-2014-0035>
- Ball, M. (1983). *Housing Policy and Economic Power: The Political Economy of Owner Occupation*. New York: Methuen.
- Ball, M. (2011). Planning delay and the responsiveness of English housing supply. *Urban Studies*, 48(2), 349–362. <https://doi.org/10.1177/0042098010363499>
- Besseling, P., Bovenberg, L., Romijn, G., & Vermeulen, W. (2008). De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid: over aanbodrestricties en vraagsubsidies. In F. J. H. Don (Red.), *Agenda voor de woningmarkt. Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde. Preadviezen 2008* (pp. 13–77).
- Boelhouwer, P., Boumeester, H., & Van der Heijden, H. M. H. (2006). Stagnation in Dutch housing production and suggestions for a way forward. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 299–314. <https://doi.org/10.1007/s10901-006-9051-8>
- Boelhouwer, P., & Hoekstra, J. (2009). Towards a Better Balance on the Dutch Housing Market? Analysis and Policy Propositions. *European Journal of Housing Policy*, 9(4), 457–475. <https://doi.org/10.1080/14616710903357235>
- Bontje, M. (2003). A 'Planner's Paradise' Lost? *European Urban and Regional Studies*, 10(2), 135–151. <https://doi.org/10.1177/0969776403010002003>
- Booth, P. (1989). How effective is zoning in the control of development? *Environment and Planning B: Planning and Design*, 16(4), 401–415. <https://doi.org/10.1068/b160401>
- Bowen, G. A. (2009). Document Analysis as a Qualitative Research Method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40. <https://doi.org/10.3316/qj0902027>
- Brouwer, J., & Gehner, E. (2018). Grondexploitatie. In G.-J. Peek & E. Gehner (Red.), *Handboek project ontwikkeling* (pp. 322–329). Voorburg: NEPROM.
- Bryman, A. (2012). *Social research methods* (4de ed., p. 766). Oxford: Oxford University Press.
- Buijs, M. (2019). Waarom we de komende tijd geen 75.000 woningen per jaar bouwen. Geraadpleegd 4 mei 2019, van <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/waarom->

we-de-komende-tijd-geen-75000-woningen-jaar-bouwen/

- Buijs, M., & Wolf, C. (2019). *Stand van de Bouw*. Amsterdam: ABN AMRO.
- Buitelaar, E. (2010). Window on the Netherlands: Cracks in the myth: Challenges to land policy in the Netherlands. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 101(3), 349–356. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2010.00604.x>
- Buitelaar, E. (2019). Versnelling van de woningbouw : van korte- naar langetermijnperspectief. *Real Estate Research Quarterly*, (2), 5–11.
- Buitelaar, E., & Bregman, A. (2016). Dutch land development institutions in the face of crisis: trembling pillars in the planners' paradise. *European Planning Studies*, 24(7), 1281–1294. <https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1168785>
- Buitelaar, E., Segeren, A. H. J. A., & Kronberger, P. (2008). *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau. Geraadpleegd van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/Stedelijke_transformaties_en_grondeigendom.pdf%0Ahttp://www.pbl.nl/publicaties/2008/Stedelijke-transformatie-en-grondeigendom
- Buitelaar, E., & van Schie, M. (2018). Bouwen niet verboden. *Ruimte en Wonen*. Geraadpleegd van <https://www.ruimteenwonen.nl/bouwen-niet-verboden>
- Buitelaar, E., & Witte, P. (2011). *Financiering van gebiedsontwikkeling: Een empirische analyse van grondexploitaties*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Callcutt Review. (2007). *The Callcutt Review of housebuilding delivery*. London: Department for Communities and Local Government.
- Capital Value. (2019). De woning(beleggings)markt in beeld 2019. *Capital Value*. Geraadpleegd van <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-op-naar-263-000-woningen>
- Carr, J., & Smith, L. B. (1975). Public Land Banking and the Price of Land. *Land Economics*, 51(4), 316–330. Geraadpleegd van <http://www.jstor.org/stable/3144949%5Cnhttp://about.jstor.org/terms>
- CBS. (2014). *Bevolkingskernen in Nederland 2011*. [Dataset]. Geraadpleegd van <http://download.cbs.nl/regionale-kaarten/2011-bevolkingskern-shape.zip>
- CBS. (2018). Oplopend personeelstekort bij bedrijven. Geraadpleegd 4 mei 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/33/oplopend-personeelstekort-bij-bedrijven>
- CBS. (2019). Bijna 66 duizend nieuwbouwwoningen in 2018. Geraadpleegd 4 mei 2019, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/04/bijna-66-duizend-nieuwbouwwoningen-in-2018>
- Corsby, N. (2000). Valuation accuracy, variation and bias in the context of standards and expectations. *Journal of Property Investment & Finance*, 18(2), 130–161. <https://doi.org/10.1108/1463578001032420>
- Deloitte Real Estate. (2013). *Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven*.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space : A Conceptual Framework. *Real Estate Economics*, 20(2), 181–198.
- Evans, A. W. (2004). *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. *Economics, Real Estate and the Supply of Land*. Oxford, UK: Blackwell Publishing Ltd.

<https://doi.org/10.1002/9780470698860>

- Fishman, R. P., & Gross, R. D. (1972). Public Land Banking: A New Praxis for Urban Growth. *Case Western Reserve Law Review*, 23, 897–975.
- Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219–245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>
- Fujita, M., Krugman, P., & Venables, A. J. (1999). *The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2006). *Commercial Real Estate: Analysis and Investments* (2de ed.). US, Illinois: South-Western Educational Publishing.
- Geuting, E., & de Leve, E. (2018). *Doorlooptijd van nieuwbouwprojecten*. Arnhem: Stec Groep.
- Glasson, B., & Booth, P. (1992). Negotiation and delay in the development control process: case studies in Yorkshire and Northumbria. *Town Planning Review*, 63(1), 63–78. <https://doi.org/10.3828/tpr.63.1.3ul5h0503w706953>
- Gloudemans. (2017). ABRs 21 juni 2017, zaaknummer 201607326/1/R6 (Weesp, bestemmings- en exploitatieplan “Bloemendalerpolder”). Geraadpleegd 21 mei 2019, van <https://www.gloudemans.nl/abrs-21-juni-2017-zaaknummer-2016073261r6-weesp-bestemmings-en-exploitatieplan-bloemendalerpolder/>
- Gore, T., & Nicholson, D. (1991). Models of the Land-Development Process: A Critical Review. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 23(5), 705–730. <https://doi.org/10.1068/a230705>
- Groenemeijer, L., Gopal, K., van Leeuwen, G., & Omtzigt, D. (2018). *Update Inventarisatie Plan capaciteit 2018*. Delft: ABF Research.
- Healey, P. (1991). Models of the development process: A review. *Journal of Property Research*, 8(3), 219–238. <https://doi.org/10.1080/09599919108724039>
- Healey, P. (1992). An institutional model of the development process. *Journal of Property Research*, 9(1), 33–44. <https://doi.org/10.1080/09599919208724049>
- Heemskerk, G., & Raatgever, A. (2018, februari). Laat woningkrapte niet leiden tot nieuwe excessieve grondspeculatiewinsten. *Grondzaken en gebiedsontwikkeling*.
- Hobma, F. (2018). Grondbeleid. In *Handboek project ontwikkeling* (pp. 208–217). Voorburg: NEPROM.
- Hudson-Wilson, S., Fabozzi, F. J., & Gordon, J. N. (2003). Why Real Estate? *The Journal of Portfolio Management*, 29(5), 12–25. <https://doi.org/10.3905/jpm.2003.319902>
- Huizenzoeker. (2019). *woningmarktcijfers van alle gemeenten in Nederland in de periode september 2008 t/m februari 2019*. [Dataset]. Geraadpleegd van <https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20190729>
- Knoll, K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353. <https://doi.org/10.1257/aer.20150501>
- Koning, M., Nistal, R. S., & Ebregt, J. (2006). *Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. Den Haag: Centraal Planbureau.

- Kreling, T. (2010, september 8). Ambitieuze “voorbeeldproject” drijft grondprijzen op; Maatpakken lopen vast in de polder. Justitie verdenkt ex-gedeputeerde van aannemen van steekpenningen bij ontwikkeling Bloemendalerpolder. *NRC handelsblad*.
- Kromhout, B. (2007). De wederopbouw van Nederland. *Historisch Nieuwsblad*. Geraadpleegd van <https://www.historischnieuwsblad.nl/nl/artikel/6934/de-wederopbouw-van-nederland.html>
- LeCompte, M. D., & Goetz, J. P. (1982). Problems of Reliability and Validity in Ethnographic Research. *Review of Educational Research*, 52(1), 31–60. <https://doi.org/10.3102/00346543052001031>
- Manganelli, B. (2015). *Real Estate Investing: Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management*. Springer International Publishing. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-06397-3>
- McAllister, P., Street, E., & Wyatt, P. (2016). An empirical investigation of stalled residential sites in England. *Planning Practice & Research*, 31(2), 132–153. <https://doi.org/10.1080/02697459.2015.1115658>
- Michielsen, T., Groot, S., & van Maarseveen, R. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Milieu- en Natuurplanbureau, & RIVM. (2004). *Natuurbalans 2004*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018). *Staat van de Woningmarkt: Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Geraadpleegd van <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte.html>
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. (1993). *Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Oosten, T. Van, Witte, P., & Hartmann, T. (2018). Land Use Policy Active land policy in small municipalities in the Netherlands : “ We don ’ t do it , unless ... ”. *Land Use Policy*, 77(November 2017), 829–836. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.10.029>
- Ott, S. H., Huguen, W. K., & Read, D. C. (2012). Optimal Phasing and Inventory Decisions for Large-Scale Residential Development Projects. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45(4), 888–918. <https://doi.org/10.1007/s11146-011-9299-y>
- Payne, S. (2019). Advancing understandings of housing supply constraints: housing market recovery and institutional transitions in British speculative housebuilding. *Housing Studies*, 1–24. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1598549>
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). De professie. In G.-J. Peek & E. Gehner (Red.), *Handboek project ontwikkeling* (pp. 52–89). Voorburg: NEPROM.
- Pexels. (z.d.). building construction site cranes silhouettes. Geraadpleegd 5 augustus 2019, van <https://www.pexels.com/photo/building-construction-site-cranes-silhouettes-1524197/>
- Priemus, H. (2003). Land policy, house prices and housing quality: empirical evidence from the

- Netherlands. *Housing, Theory and Society*, 20(3), 127–132.
<https://doi.org/10.1080/14036090310016998>
- Priemus, H., & Louw, E. (2003). Changes in Dutch Land Policy: From Monopoly towards Competition in the Building Market. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 30(3), 369–378. <https://doi.org/10.1068/b12982>
- Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. (2018). *Versnellen woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit*. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.
- Ricardo, D. (1821). *On the Principles of Political Economy and Taxation* (3de ed.).
- Rosman, C. (2018). Nieuwe bouwcrisis dreigt door hoge kosten en tekort aan personeel. Geraadpleegd 4 mei 2019, van <https://www.ad.nl/economie/nieuwe-bouwcrisis-dreigt-door-hoge-kosten-en-tekort-aan-personeel~a341ed4b/>
- Salemi, A. (2018). Vastgoedexploitatie. In *Handboek project ontwikkeling* (pp. 304–313). Voorburg: NEPROM.
- Salemi, A., & Gehner, E. (2018). Ontwikkelexploitatie. In *Handboek project ontwikkeling* (pp. 314–321). Voorburg: NEPROM.
- Salet, W. (2014). The ladder of sustainable urbanization. *disP - The Planning Review*, 50(4), 4–5. <https://doi.org/10.1080/02513625.2014.1007650>
- Segeren, A. (2007). *De grondmarkt voor woningbouwlocaties: Belangen en strategieën van grondeigenaren*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Silva, D. A. (2011). Land Banking as a Tool for the Economic Redevelopment of Older Industrial Cities. *Drexel Law Review*, 3, 607–641. <https://doi.org/10.3868/s050-004-015-0003-8>
- Siraa, H. T. (1989). *Een miljoen nieuwe woningen: de rol van Rijksoverheid bij Wederopbouw, Volkhuysvesting, Bouwenijverheid en Ruimtelijke Ordening (1940-1963)*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Steegmans, J., & Hassink, W. (2018). Decreasing house prices and household mobility: An empirical study on loss aversion and negative equity. *Journal of Regional Science*, 58(3), 611–634. <https://doi.org/10.1111/jors.12380>
- Swank, J., Kakes, J., & Tieman, A. F. (2003). *The Housing Ladder, Taxation, and Borrowing Constraints*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.
- Tappendorf, J. A., & Denzin, B. O. (2011). Turning Vacant Properties into Community Assets through Land Banking. *The Urban Lawyer*, 43(3), 801–812.
- Titman, S. (1985). Urban Land Prices Under Uncertainty. *The American Economic Review*, 75(3), 505–514.
- Van de Griendt, B. (2007). *Grond voor zorg: Stof tot nadenken* (Proefschrift Universiteit Utrecht). Utrecht: STILI NOVI.
- van der Krabben, E., & Jacobs, H. M. (2013). Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. *Land Use Policy*, 30(1), 774–783. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.06.002>
- Van der Molen, R., & Nijskens, R. (2019). *De kwaliteit en onafhankelijkheid van woningtaxaties*. DNB Occasional Studies (Vol. 17). Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

- van Dijke, W. (2019). 91 procent van de koophuizen te duur voor Jan Modaal – waar kun jij nog wonen? Geraadpleegd 14 mei 2019, van https://www.rtlz.nl/life/personal-finance/artikel/4707066/91-procent-van-de-koophuizen-te-duur-voor-jan-modaal-waar-kun?fbclid=IwAR0mWAbQ4ZMHxWr6gVQyYG2bdNyowWkBNclyqFKQ3GvOoE4mE_mWQIkX9xo
- van Rein, E., de Groot, G., & van Bockxmeer, J. (2019a, april 13). Grondspectatie in Nederland: vergeefs wachten op de hijskranen. *Financieel Dagblad*.
- van Rein, E., de Groot, G., & van Bockxmeer, J. (2019b, april 15). Niemand wil bouwen op versnipperde grond. *Financieel Dagblad*.
- van Thünen, J. H. (1826). *The Isolated State*.
- Wainwright, O. (2017, januari 31). Britain has enough land to solve the housing crisis – it's just being hoarded. *The Gaurdian*. Geraadpleegd van <https://www.theguardian.com/cities/2017/jan/31/britain-land-housing-crisis-developers-not-building-land-banking>
- Wheaton, W., & Simonton, W. (2007). The secular and cyclic behavior of “true” construction costs. *Journal of Real Estate Research*, 29(1), 1–26.
- White, P. (1986). Land availability, land banking and the price of land for housing: A review of recent debates. *Land Development Studies*, 3(2), 101–111. <https://doi.org/10.1080/02640828608723904>
- Woestenburg, A., van der Krabben, E., & Spit, T. (2019). Urban regeneration and public land development: land transaction processes and price formation. *Town Planning Review*, 90(1), 11–31. <https://doi.org/10.3828/tpr.2019.3>
- Wrenn, D. H., & Irwin, E. G. (2015). Time is money: An empirical examination of the effects of regulatory delay on residential subdivision development. *Regional Science and Urban Economics*, 51, 25–36. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2014.12.004>
- Yin, R. K. (2014). *Case Study Research: Design and Methods* (5de ed.). SAGE Publications.

9. BIJLAGEN

9.1 DOCUMENTANALYSE

HaVeP-terrein - Tilburg

Datum	Omschrijving	Bron
11-4-2003	Omwonenden gaan bezwaar maken tegen bouwplannen op Havep-terrein vanwege dichtheid bouw, bouwhoogte en verkeersdruk. Plan biedt ruimte voor 320 woningen, 18 kantoorvilla's en 2500m ² bedrijfsruimte. Aanleg zou in 2004 kunnen beginnen als het terrein vrij komt.	Krant
26-9-2003	De eigenaar van de grond, familie Puijenbroek, overweegt de gronden aan een andere projectontwikkelaar te verkopen dan BAM, waar het aan gegund was. BAM heeft echter nog steeds geen onvoorwaardelijke bieding uitgebracht. Het plan zou grotendeels intact moeten blijven aangezien daar al overeenstemming over is met de gemeente	Krant
26-1-2005	Er is begonnen met de sloop van de oude fabriek. Familie van Puijenbroek overlegt ondertussen met ontwikkelaars, waaronder VolkerWessels	Krant
26-1-2006	Verkoop gronden aan nieuwe ontwikkelcombinatie (Volker Wessels, De Bonth van Hulten en Intermanagement Projectontwikkeling) heeft de familie Puijenbroek 16 miljoen euro opgeleverd. Er moeten 150 grondgebonden woningen komen en 200 appartementen	Krant
17-6-2006	Plannen lopen vertraging op, de ontwikkelcombinatie komt er niet uit met de gemeente. Volgens ontwikkelcombinatie ligt de vertraging bij de gemeente en kost deze vertraging veel geld. Ze denken pas na de zomer van 2007 aan de slag te kunnen terwijl dit eerst januari 2007 zou zijn.	Krant
23-2-2007	In de nieuwste plannen van de ontwikkelcombinatie moeten twee woontorens i.p.v. een komen. Bouw moet rond de zomer van 2008 starten.	Krant
14-9-2007	De bouw start vermoedelijk begin 2009. Het masterplan moet in september 2008 worden besproken door het college	Krant
11-11-2008	Stedenbouwkundige visie vastgesteld door college	Krant
15-11-2008	Wethouder verwacht dat gestart kan worden met de bouw in 2009. Hij zegt 'geen enkel signaal' te hebben dat de ontwikkelcombinatie vanwege de kredietcrisis pas op de plaats zou willen maken.	Krant
1-12-2009	In maart of april van 2010 beginnen archeologische opgravingen op het terrein. Verwachting is dat BP procedure gestart wordt begin 2010 en verkoop gestart kan worden voor de bouwvak van 2010, de bouw kan dan beginnen na de bouwvak	Krant
29-4-2010	De bouw kan einde 2010, begin 2011 beginnen. VolkerWessels praat met Tilburgse corporatie die 50 woningen overnemen voor verhuur.	Krant
23-6-2010	Er is veel (onverwacht, gezien de moeilijke markt) animo voor het project na het verspreiden van reclamefolders en een artikel in huis-aan-huis blad. Grondgebonden woningen komen eerst aan bod, later pas appartementen vanwege lastige appartementenmarkt. Planning is nog steeds eind 2010, begin 2011 starten met bouw en eerste oplevering voor de bouwvak van 2011	Krant
2-7-2010	Archeologische opgravingen gaan eind juli 2010 van start	Krant

7-9-2010	Vroegmiddeleeuwse nederzetting ontdekt op Havep-terrein	Krant
18-9-2010	VolkerWessels betaalt de gemeente bijna 1 miljoen aan gemeente voor ambtelijke ondersteuning en bovenplanse kosten	Krant
22-9-2010	Opgravingen zijn tijdelijk stilgelegd. Gemeente, ontwikkelaar en onderzoeksbureau zijn het niet eens over de extra kosten. VolkerWessels zegt dat ze 3 ton hebben toegezegd naast het bedrag dat ze al verliezen vanwege gemiste renteinkomsten door de vertraging en vindt dat de gemeente voor de rest van het bedrag moet opdraaien.	Krant
14-10-2010	Opgravingen hervat	Krant
21-12-2010	Collegebesluit ontwerp BP	RO publiceer
23-5-2011	Vaststelling BP gemeenteraad	RO publiceer
30-9-2011	Bewoner stapt naar RvS vanwege dreiging toenemende verkeersdruk	Krant
21-10-2011	BP in werking getreden Voorlopige uitspraak van RvS vindt beroep ongegrond. Begin 2012 volgt nog bodemzaak en definitief oordeel. Voorbereidingen gaan door maar bouw gaat pas aanvangen na definitieve uitspraak.	RO publiceer
22-10-2011	Hele blok krijgt bouwvergunning	Krant
27-1-2012	VolkerWessels zegt bij de behandeling van de bodemzaak bij de RvS 75k per maand te verliezen door vertraging. VolkerWessels zou al 18 miljoen hebben geïnvesteerd in het plan. Verkoop gaat slecht vanwege	BAG
8-2-2012	beroepsprocedure bij RvS RvS wijst beroep definitief af. Bouwrijp maken begint over enkele weken, daarna volgt de bouw. Van de eerste fase (41 woningen) zijn er nog maar	Krant
26-4-2012	11 verkocht vanwege de onzekerheid.	Krant
26-4-2012	BP onherroepelijk na uitspraak RvS	Toelichting g BP
10-7-2012	Bouw begint pas 1 oktober 2012. Afspraken omtrent bouwrijp maken met BAM liepen vertraging op. Verkoop gaat moeizaam	Krant
4-9-2012	Bouwrijp maken is begonnen	Krant
4-2-2013	Start bouw 15 woningen (Stellenboschlaan 1/tm 15 & Paarl 2 t/m 8)	BAG
5-2-2013	Start bouw 8 woningen (Tafelbergstraat 141 t/m 155)	BAG
14-11-2013	Start bouw 7 woningen (Paarl 9 t/m 15)	BAG
5-12-2013	Start bouw 11 woningen (Afrikaanderstraat 2 t/m 22)	BAG
4-11-2014	Start bouw 11 woningen (Afrikaanderstraat 24 t/m 42)	BAG
17-12-2014	Bouw vordert, begin 2015 start nieuwe fase die eind 2015 gereed dient te zijn.	Krant
13-6-2015	Nieuwe fase van 32 woningen gaan in verkoop	Krant
24-7-2015	Start bouw 10 woningen (Afrikaanderstraat 48 t/m 66)	BAG
27-7-2015	Start bouw 19 woningen (Piketberg 2/tm 15 & Stellenboschlaan 53 t/m 61)	BAG
30-5-2016	Bouwvergunning verleend 25 woningen Stellenboschlaan	BAG
11-11-2016	Start bouw 25 woningen (Stellenboschlaan 2 t/m 50)	BAG
13-12-2016	Start bouw 32 woningen (Tulbagh 2 t/m 15 & Stellenboschlaan 17 t/m 51)	BAG

Het Weggeler - Almelo

Datum	Omschrijving	Bron
21-11-2007	190 woningen en 30k m ² bedrijfsruimte in Het Weggeler. Locatie staat al 40 jaar als woningbouwlocatie op gemeentelijke plankaarten	Krant
18-6-2010	College B&W wil het plan Weggeler Noord in ontwikkeling brengen	Krant
6-7-2010	Plan voor 190 betaalbare woningen, moet in fasen tussen 2011 en 2014 worden uitgevoerd, met een uitloop tot 2016. 3 ontwikkelaars: Megahome, Heijmans en Prosyn. Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) zet een complex met 56 woonzorgeenheden neer.	Krant
1-8-2010	Voorontwerp bestemmingsplan	
2-11-2010	Eerste 86 huizen gaan begin 2011 in de verkoop	Krant
26-7-2011	Huizenmarkt Almelo is gezond en heeft weinig last van de crisis	Krant
28-7-2011	Bouwvergunning verleend 7 woningen (Topaasstraat 2 t/m 10 & Smaragdstraat 53 & 55)	BAG Toelichting
1-11-2011	BP onherroepelijk	BP
10-1-2012	Bouw opgeleverd 7 woningen (Topaasstraat 2 t/m 10 & Smaragdstraat 53 & 55) (1 jaar 6 maanden)	BAG
12-4-2013	Bouw van zorgcentrum door TMZ is begonnen	Krant
21-9-2013	Plan Almelo Nouveau (winkelcentrum) gaat niet door. Idee begonnen in 2008. Gemeenteraad gaf in 2011 groen licht voor winkelcentrum met 1 supermarkt en hotelfunctie	Krant
8-11-2013	Ontwikkelaar Megahome moet verplicht kavels en woningen veilen, waaronder kavels in Het Weggeler	Krant
1-5-2014	Gemeente zou onderhands bod hebben gedaan op kavels Megahome in Het Weggeler. VVD lijkt het niet verstandig om kavels te kopen	Krant
6-1-2015	Bouwvergunning verleend 6 woningen (Smaragdstraat 34 t/m 44)	BAG
9-3-2015	Bouwvergunning verleend 2 woningen (Smaragdstraat 46 & 48)	BAG
23-4-2015	Het loopt niet echt storm met mensen die willen wonen in Het Weggeler	Krant
18-11-2015	Almelo Nouveau wordt mogelijk verplaatst naar andere locatie in Almelo. De ontwikkelaar Fresh Vastgoed heeft nog recht om de grond in het Weggeler van de gemeente te kopen als het toch tot een ontwikkeling komt. Daardoor heeft de gemeente niet de vrijheid om de grond te gebruiken voor een andere ontwikkeling.	Krant
24-12-2015	Bouwvergunning verleend 6 woningen (Smaragdstraat 57 t/m 67)	BAG
20-1-2016	Bouwvergunning verleend 2 woningen (Agaatstraat 1 & 3)	BAG
23-8-2016	Bouw opgeleverd 6 woningen (Smaragdstraat 34 t/m 44) (1 jaar 7 maanden)	BAG
23-8-2016	Bouw opgeleverd 6 woningen (Smaragdstraat 57 t/m 67) (9 maanden)	BAG
17-11-2016	Bouwvergunning verleend 6 woningen (Robijnstraat 13 t/m 23)	BAG
14-12-2016	Bouw opgeleverd 2 woningen (Smaragdstraat 46 & 48) (1 jaar 9 maanden)	BAG

29-12-2016	Bouwvergunning verleent 46 woningen (Smaragdstraat 1 t/m 51a & 10 t/m 32, Diamantstraat 2 t/m 14)	BAG
13-1-2017	Bouwvergunning verleend 2 woningen (Smaragdstraat 50 & 52)	BAG
27-4-2017	Almelo Nouveau definitief van de baan. Gemeente heeft het contract met ontwikkelaar Prosyn I BV ontbonden. Eind 2014 kreeg Prosyn een jaar de tijd voor de ontwikkeling. Prosyn ging in 2013 al failliet. Ontwikkelaar claimt de rechten van Nouveau te hebben met een andere onderneming	Krant
26-6-2017	Bouwvergunning verleend 4 woningen (Diamantstraat 16 t/m 22)	BAG
1-8-2017	Ontwikkelaar krijgt eenmalige korting op grondprijs om exploitatie rond te krijgen voor bouw van grondgebonden senioren woningen	Krant
31-8-2017	Bouw opgeleverd 6 woningen (Robijnstraat 13 t/m 23) (10 maanden)	BAG
11-12-2017	Bouwvergunning verleend 2 woningen (Agaatstraat 5 & 7)	BAG
19-12-2017	Bouwvergunning verleend 2 woningen (Agaatstraat 13 & 15)	BAG
16-1-2018	Bouw opgeleverd 17 woningen (Smaragdstraat 1 t/m 23 & 10 t/m 22) (1 jaar 2 maanden)	BAG
6-3-2018	Bouwvergunning verleend 10 woningen (Diamantstraat 24 t/m 42)	BAG
23-3-2018	Bouw opgeleverd 11 woningen (Smaragdstraat 25 t/m 45) (1 jaar 4 maanden)	BAG
6-8-2018	Bouwvergunning verleent 8 woningen (Diamantstraat 21 t/m 35), nog niet in aanbouw	BAG
17-8-2018	Bouw opgeleverd 16 woningen (Smaragdstraat 47 t/m 51a & Smaragdstraat 24 t/m 32 & Diamantstraat 2 t/m 14) (1 jaar 9 maanden)	BAG
21-8-2018	Bouw opgeleverd 2 woningen (Smaragdstraat 50 t/m 52) (1 jaar 8 maanden)	BAG
13-9-2018	Bouwvergunning verleent 2 woningen (Agaatstraat 9 & 11), nog niet in aanbouw	BAG
20-11-2018	Bouwopegeleverd 2 woningen (Agaatstraat 1 & 3) (2 jaar 10 maanden)	BAG
7-12-2018	Bouw opgeleverd 4 woningen (Diamantstraat 16 t/m 22) (1 jaar 4 maanden) en 2 woningen (Agaatstraat 5 & 7) (1 jaar)	BAG
10-12-2018	Bouw opgeleverd 2 woningen (Agaatstraat 13 & 15) (1 jaar)	BAG
8-2-2019	Bouw opgeleverd 10 woningen (Diamantstraat 24 t/m 42) (11 maanden)	BAG
5-4-2019	Bouwbedrijf Plegt-Vos wordt gecompenseerd voor eerder geleden schade in Almelo en mag bouwen in Het Weggeler. Het gaat om 23 woningen.	Krant
12-6-2019	Bouwvergunning verleent 8 woningen (Robijnstraat 2 & 4 & 1 t/m 11), nog niet in aanbouw.	BAG

Kortenoord - Wageningen

Datum	Omschrijving	Bron
15-5-1995	Wageningen UR verhuisd gaat gebouwen verhuizen naar Kortenoord	Krant

3-7-2003	Gemeente en Wageningen UR sluiten intentieverklaring om Kortenoord samen te ontwikkelen tot locatie voor woningen en bedrijven. Plan om de grond eerst bouwrijp te maken en in 2006/2007 de grond uit te geven aan ontwikkelaars en bouwers	Krant
13-11-2004	Plan voor 680 woningen op Kortenoord	Krant
21-5-2005	Ruim 500 woningen op Kortenoord	Krant
2005	Voorontwerp bestemmingsplan	Krant
25-5-2007	Wageningen UR heeft gronden Kortenoord in februari 2007 verkocht aan Bouwfonds (BPD)	Krant
13-2-2009	Bouw Kortenoord gaat eind 2010 van start en moet afgerond zijn in 2017. Totaal tussen de 950 en 1150 woningen	Krant
6-4-2009	Vaststellen kadernota locatieontwikkeling Kortenoord. Elk stedenbouwkundig plan per deelgebied moet door de raad worden vastgesteld	Kadernota gemeente
eind 2009	Masterplan Kortenoord ingestemd door raad. Masterplan wordt vertaald in BP, die een globaal karakter heeft zodat ontwikkelende partij veel vrijheid heeft in het creëren van stedenbouwkundige deelplannen en kan inspelen op woonvraag	Toelichting BP
19-8-2010	Ontwerpbesluit bestemmingsplan	BP
29-11-2010	Bestemmingsplan onherroepelijk	BP
30-3-2011	Start verkoop 1ste gedeelte (77 woningen) fase 1 (Mozaiepark) op 09-04-2011	Krant
18-6-2011	Verkoop 1ste gedeelte (77 woningen) succes, verkoop 2e gedeelte (78 woningen) versneld	Krant
26-7-2011	Bouwvergunning 365 woningen 1ste fase (Mozaiëpark) verleend	BAG
20-12-2012	Gedeelte fase 1 opgeleverd (1 jaar 5 maanden)	BAG
4-7-2013	Gedeelte fase 1 opgeleverd (2 jaar)	BAG
27-10-2014	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
22-12-2014	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
12-1-2015	Programma en stedenbouwkundig plan Kortenoord, deelplan 2 (Tuinwijk)	Krant
13-1-2015	Discussie over bebouwingsdichtheid noordelijk gedeelte (38 woningen per hectare, totaal 275 woningen). Dit gedeelte wijkt namelijk af van oorspronkelijk plan. Uiteindelijk goedgekeurd door raad	Krant
20-9-2015	Veel vraag naar duurdere woningen, verkoop vordert	Krant
18-11-2015	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
4-12-2015	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
24-10-2016	Start verkoop 1ste gedeelte fase 2 (Tuinwijk)	Krant
21-12-2016	Bouwvergunning 249 woningen 2e fase (Tuinwijk) verleend	BAG
12-4-2017	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
13-4-2017	Bouwvergunning verleend noordelijke strook fase 2	BAG
26-4-2017	Start bouw fase 2 (Tuinwijk)	Krant
11-5-2017	Meeste woningen gedeelte 2 van fase 2 (onder optie) verkocht	Krant
13-7-2017	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
17-7-2017	Gedeelte fase 1 opgeleverd (<2 jaar)	BAG

18-7-2017	Afspraak woningcorporatie 'de Woningstichting' en BPD voor bouw 55 sociale huurwoningen in fase 2	Krant
27-9-2017	Start verkoop gedeelte 3 van fase 2 op 6 oktober 2017 in verkoop	Krant
8-11-2017	Raad stemt in met komst van 312 tijdelijke (10 jaar) studentenkamers op kop van Kortenoord, langs het Nieuwe Kanaal	Krant
6-12-2017	Eerste bewoners fase 2 ontvangen sleutel	Krant
15-2-2018	Gedeelte fase 2 opgeleverd (1 jaar 3 maanden)	BAG
1-3-2018	5 maart 2018 start verkoop laatste gedeelte fase 2	Krant
8-6-2018	Gedeelte fase 2 opgeleverd (1 jaar 7 maanden)	BAG
8-10-2018	noordelijke strook fase 2 opgeleverd (1 jaar 6 maanden)	BAG
10-10-2018	Gedeelte fase 2 opgeleverd (1 jaar 11 maanden)	BAG
1-4-2019	Gedeelte fase 2 opgeleverd (<2 jaar)	BAG
20-5-2019	Gedeelte fase 2 opgeleverd (<2 jaar)	BAG

Diepstroeten - Assen

Datum	Omschrijving	Soort bron
12-5-2005	Op het 135 hectare grote terrein van Vanboeijen worden 600 woningen gebouwd	Krant
13-1-2006	Gemeente Assen prijst nieuwe woonwijk aan. Veel aandacht voor gehandicapte bewoners. 80 procent van de huidige gebouwen van Vanboeijen gaat plat	Krant
7-2-2006	Informatiebijeenkomst. Bewoners vrezen dat de ontsluiting zorgt voor meer verkeersdruk voor hun woningen langs	Krant
20-5-2008	B & W Assen willen simpele straatnamen in nieuwe woonwijk. Die zijn makkelijk te onthouden voor mensen met verstandelijke handicap. Daarnaast willen twee managers van Het Van Boeijen niet dat de straatnamen aan het inrichtingsverleden worden herinnerd.	Krant
18-4-2009	Nieuw gebouw Van Boeijen, de Pauw. Onderdeel van project Park Diepstroeten	Krant
12-1-2011	Zorginstelling Vanboeijen en gemeente leggen laatste hand aan bidbook waarin wordt vastgesteld hoe de bouw van 300 à 500 woningen moeten worden gerealiseerd. Gaat vooral over aan welke voorwaarden de projectontwikkelaar moet voldoen. Grondopbrengsten zullen opwegen tegen investeringen die Vanboeijen gedaan heeft.	Krant
12-1-2011	Terrein wordt in 2012 bouwrijp gemaakt. Fase 2 & 3 worden woningen. Fase 1 al nagenoeg afgerond, zorg gerelateerde gebouwen.	Krant
17-1-2012	Ruimte voor 400 woningen. Ontwikkelaar wordt Van Wijnen. Per jaar 40 huizen bouwen	Krant
4-10-2012	Over een jaar moet eerste paal de grond in. 400 woningen (320 koop, 80 huur), eerste 15 woningen in verkoop. Jaarlijks 40 woningen. Ook appartementsgebouw	Krant

14-12-2013	Vanaf 2014 in fases verschillende woningen bouwen. Fase 1 vrije kavels, volgende fases grote variëteit aan woningtypen.	Krant
3-7-2014	BP onherroepelijk	Toelichting BP
3-7-2014	Gefaseerd over 10 jaar, maximaal 420 woningen.	Toelichting BP
10-12-2014	Bouwrijp werkzaamheden eerste fase afgerond	Project website
1-3-2015	De bouw van de eerste woningen van fase 2 start	Project website
19-8-2015	Van eerste 100 woningen is grootste gedeelte al verkocht. Verkoop en bouw gaan gefaseerd zodat mensen die een huis hebben gekocht niet te lang hoeven te wachten. Bouw eerste huizen gestart, in september 2015 start de bouw van andere wijk, die begin 2016 af moeten zijn.	Krant
27-2-2016	Assen is populair en verkoop nieuwbouw woningen gaat voorspoedig	Krant
19-3-2016	Assen wil ruim 2000 koopwoningen extra bouwen de komende 10 jaar. De helft daarvan moet in Diepstroeten en Kloosterveen komen.	Krant
21-6-2016	Verandering gedeelte BP omtrent woningaantallen	BP
1-10-2016	Diepstroeten wilden in 10 jaar tijd 400 woningen verkopen maar ligt flink voor op schema. De 100ste woningen is laatst verkocht. Er wordt vraaggericht gebouwd.	Krant
23-5-2017	Toenemende druk op de woningmarkt in Drenthe	Krant
30-9-2017	Dit jaar al 100 woningen verkocht en vandaag het 200ste huis verkocht. Start verkoop twee nieuwe deelplannen	Krant
7-10-2017	Gemeente wil sneller groeien. In 2018 moeten er 350 nieuwe woningen bijkomen. Voornamelijk in Diepstroeten en Kloosterveen. Gemeente wil ontwikkelaars lokken door soepel om te gaan met de regels.	Krant
21-6-2018	Gemeente Assen trekt regie naar zich toe omtrent woningbouw d.m.v. voorkeursrecht. Diepstroeten raakt uitgeput maar er blijft druk op de woningmarkt	Krant

Smitsweg - Dordrecht

Datum	Omschrijving	Bron
21-10-1996	Eerste voorstel om terrein te gebruiken voor woningbouw. Originele idee is 70 dure woningen. Bewoners denken dat meer woningen mogelijk zijn	Krant
6-11-1996	College besluit niet buitenstedelijk te bouwen, uitbreiden bij Smitsweg wel mogelijk	Krant
16-11-1996	Dienst stadsontwikkeling adviseert af te zien van bebouwing Smitsweg vanwege hoge kosten en problemen met ontsluiting	Krant
19-12-1996	PvdA wil zo snel mogelijk beginnen met ontwikkeling van Smitsweg	Krant
15-1-1997	Als er bij projecten de Staart en Smitsweg tot 2005 niet genoeg woningen gebouwd kunnen worden kan er buitenstedelijk gekeken worden.	Krant

10-1-2001	Uitbreiding Smitsweg van de baan	Krant
10-5-2003	Vanwege dreigend tekort nieuwbouwlocaties na 2010 Smitsweg weer bespreekbaar	Krant
6-9-2003	Projectontwikkelaar begonnen met haalbaarheidsonderzoek voor woningbouw aan Smitsweg vanwege grote druk op woningmarkt Drechtsteden	Krant
28-4-2004	Dordrecht gaat onderzoeken of er 500-600 woningen kunnen komen aan de Smitsweg	Krant
1-2-2005	Metingen of hoogspanningsleiding boven gebied problemen kunnen gaan veroorzaken	Krant
8-6-2005	Overeenkomst getekend met AM wonen/AMVEST voor 600 huur en koopwoningen. Projectontwikkelaars gaan eerst onderzoeken hoe woningbouw verantwoord uitgevoerd kan worden.	Krant
25-1-2008	Realiseringsovereenkomst getekend tussen gemeente en AM voor 675 woningen. Dit jaar beginnen bouwrijp maken. Halverwege 2009 eerste paal de grond in	Krant
30-9-2008	Nieuwbouwwijk krijgt naam Wilgenwende. Ongeveer 625 woningen. Zomer 2009 begint bouw van eengezinswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen. Medio 2009 begint de verkoop van deze woningen, ook van appartementen. De appartementen komen in kleine complexen in het centrum van de wijk.	Krant
3-12-2008	Ontwikkelaar denkt niet dat crisis invloed zal hebben op verkoop. Begin 2009 worden de eerste 130 woningen op de markt gezet. Aan het eind van 2009 gaat de bouw van start.	
6-6-2009	Eerste fase gepresenteerd. 92 rijtjeswoningen, 25 twee-onder-een-kapwoningen, zestien vrijstaande woningen en 26 vrije kavels. Totaal 610 woningen. Start bouw afhankelijk van verkoop, lastig vanwege crisis. Ondanks crisis toch beginnen aan project.	Krant
15-12-2009	BP onherroepelijk	Toelichting BP
23-1-2010	Zomer 2010 moet de bouw beginnen van eerste gedeelte.	Krant
24-9-2010	Verkoop valt tegen, bouw zal beginnen als 70% verkocht is. Om verkoop te stimuleren wordt daar van af geweken. December 2010 moet eerste paal de grond in. Bouwvergunningen moeten rond komen.	Krant
7-12-2010	Eerste paal de grond in. Voorwaarden voor stimuleringsmaatregel om te starten met bouw voor einde 2010.	Krant
2-4-2011	Bouw vordert, binnenkort start verkoop tweede fase. Kopers meer keuzevrijheid geven.	Krant
28-5-2011	Eerste woningen worden naar verwachting augustus 2011 opgeleverd.	Krant
2-6-2012	Ontwikkelaar gaat potentiële kopers helpen hun oude huis te verkopen om verkoop van twee-onder-één-kapwoningen te stimuleren	Krant

15-9-2012	Verkoop ging sneller toen bouw was gestart na behalen 70% verkoop. Er is daardoor een wachtlijst. Verkoop volgende fase oktober 2012. Maatregel om potentiële kopers te helpen met verkoop eigen huis heeft geholpen.	Krant
22-9-2012	Startsein bouw nieuwe fase, allemaal verkocht, moet in voorjaar 2013 klaar zijn.	Krant
25-8-2015	Uitwerkingsplan Smitsweg. Uitwerking gedeelte BP onherroepelijk	Toelichting BP
10-9-2015	Bouwtempo wordt komende 2 jaar flink opgevoerd nu woningmarkt weer aantrekt. Geplande hoogbouw centrale gedeelte vervangen voor klein appartementencomplex. Crisis heeft de bouw flink vertraagd. Van de geplande 675 woningen zijn er de afgelopen 5 jaar slechts 100 verkocht. Komende twee jaar 90-100 woningen bouwen.	Krant
18-1-2016	Huizenverkoop Drechtsteden weer op niveau van 2008	Krant
6-7-2016	Eind 2017 staan er 200 woningen. Sinds 2010 slechts 100 huizen gebouwd. Originele plan was 600 woningen in 2017.	Krant
20-6-2017	1e herziening Smitsweg, locatie Noord en Midden. Uitwerking gedeelte BP onherroepelijk	Toelichting BP
16-10-2017	Verkoop woningen Drechtsteden daalt door gebrek aan nieuwbouwwoningen. Er moet sneller nieuwbouw komen	Krant
9-6-2018	Al 300 woningen verkocht. Medio juni 2018 nog eens 125 woningen in de verkoop.	Krant
27-4-2019	Zomer 2019 eerste 36 appartementen in de verkoop. Later in 2019 weer 72 grondgebonden woningen. Verwachting is dat er eind 2019 gestart kan worden met bouw appartementen.	Krant
6-6-2019	Overeenkomst dat AM 72 woningen in Wilgenwende gaat ontwikkelen	Krant

Spaarne buiten - Haarlemmermeer

Datum	Omschrijving	Bron
8-4-2008	Nieuwe woonwijk Spaarnebuiten moet verrijzen. Bodem moet gesaneerd, moet voor zomer 2008 klaar zijn.	Krant
17-5-2008	Spaarnebuiten wordt waarschijnlijk laatste woonwijk Haarlemmerliede. Bevolking mag reageren op bouwplannen. Gaat om 320 woningen.	Krant
30-5-2008	Onderzoek naar mogelijke problemen met ontsluiting	Krant
8-1-2009	50 woningen ontvangen subsidie voor energieneutraal wonen. Bewoners niet tevreden aangezien verkeersonderzoek en BP procedure nog loopt	Krant
3-11-2009	Aanvraag bouwvergunning voor eerste 77 woningen. Raad heeft al ingestemd met ontwerp BP. Bouw begint op zijn vroegst eind 2010	Krant
28-1-2010	Raad stemt in met BP	Krant
26-8-2010	71 van 77 woningen al verkocht	Krant

28-8-2010	RvS schorst bestemmingsplan, bouw 77 woningen kan doorgaan, overige 250 voorlopig niet.	Krant
29-10-2010	Bouwplannen zijn vertraagd, toch gaat gemeente investeren in nieuwbouwplannen	Krant
16-12-2010	Eerste paal geslagen 77 woningen	Krant
17-9-2011	Bouw eerste 77 woningen waarschijnlijk in oktober 2011 afgerond	Krant
10-11-2011	RvS vernietigt BP vanwege onvoldoende mogelijkheden om de wijk goed te ontsluiten. De overige 243 woningen kunnen niet gebouwd worden.	Krant
11-11-2011	Directeur VolkersWessel wilt met gemeente aan tafel gaan zitten om plannen toch rond te krijgen	Krant
30-11-2011	Eerste 77 woningen opgeleverd	Krant
31-1-2012	Burgermeester geeft aan dat gekeken wordt naar oplossingen omtrent ontsluiting.	Krant
10-11-2012	Nieuw ontwerp BP.	Krant
23-5-2013	BP Woongebied Spaarnebuiten 2012 ingestemd door raad.	Toelichting BP
6-7-2013	College van Haarlem gaat beroep aantekenen bij RvS tegen BP.	Krant
2-10-2013	RvS keurt BP in spoeduitspraak af. RvS wil in bodemzaak later in 2013 of begin 2014 uitzoeken hoe verkeersontsluiting is geregeld in nieuw BP.	Krant
19-9-2014	RvS keurt BP goed. BP van 23-5-2013 wordt onherroepelijk. Eerste nieuwbouwwoningen kunnen medio 2015 gebouwd worden.	Krant
12-12-2014	Verkoop tweede fase gaat van start. 36 eengezinswoningen	Krant
27-5-2015	Alle woningen fase 2 verkocht. In september 2015 begint de bouw. Ontwerpen volgende fase moeten nog gemaakt worden.	Krant
8-12-2015	Start verkoop fase 3 van start. 46 appartementen (BVG 16-6-2015, start 20-9-2016, opgeleverd 1-12-2017) en 4 vrijstaande woningen.	Krant + BAG
18-5-2016	Start verkoop 6 penthouses (BVG 24-8-2016, start 2-2-2017, opgeleverd 19-6-2018) en 4 vrijstaande kadewoningen (BVG 22-4-2016, start 2-2-2017, opgeleverd 25-6-2018)	BAG + projectwebsite
12-7-2016	Start verkoop 18 appartementen, veel belangstelling (BVG 19-12-2016, start 1-12-2017, opgeleverd 25-6-2018)	BAG + projectwebsite
31-1-2017	Laatste appartementen (BVG 19-12-2016, start 22-1-2018, opgeleverd 4-1-2019) en rijwoningen (BVG 22-6-2017, start 1-12-2017, opgeleverd 22-1-2018) in verkoop, veel belangstelling	BAG + projectwebsite
13-12-2017	Start verkoop 14 geschakelde villa's en 6 vrijstaande woningen, veel belangstelling (BVG 17-4-2018, start ?)	BAG + projectwebsite
6-6-2018	16 geschakelde en 14 vrijstaande villa's in de verkoop, veel belangstelling (BVG 1-11-2018 start?)	BAG + projectwebsite
14-11-2018	Start verkoop 26 vrijstaande en 6 geschakelde villa's, veel belangstelling (BVG 1-11-2018, start?)	BAG + projectwebsite

9.2 OVERZICHT RESPONDENTEN INTERVIEWS

Code respondent	Instantie	Datum	Duur interview
1A	Gemeente	2-7-2019	28 min
1B	Projectontwikkelaar	4-7-2019	36 min
2A	Gemeente	3-7-2019	63 min
2B	Projectontwikkelaar	24-7-2019	22 min
3A	Gemeente	9-7-2019	39 min
3B	Projectontwikkelaar	30-7-2019	38 min
4A	Gemeente	11-7-2019	33 min
4B	Projectontwikkelaar	8-7-2019	31 min
5A	Gemeente	10-7-2019	18 min
5B	Projectontwikkelaar	8-8-2019	33 min
6A	Gemeente	11-7-2019	28 min
6B	Projectontwikkelaar	26-7-2019	25 min

9.3 INTERVIEW GUIDE

Naam project - gemeente
 Telefonisch interview met respondent **code**
Projectontwikkelaar/gemeente
Datum, tijd

Onderwerp	Vraag
Inleiding	<ul style="list-style-type: none"> - Voorstellen, opnemen gesprek, anonimiseren, onderzoek inleiden en uitleggen - Vragen naar rol en achtergrond respondent - Doorspreken verloop van interview
Bespreken achtergrond Naam project	<ul style="list-style-type: none"> - Wat voor functie had het terrein voor het een woningbouw project werd? - Binnenstedelijk gebied/buiten stedelijk gebied? - Grond in eigendom van ontwikkelaar/gemeente en vanaf wanneer?
Informele planfase - BP onherroepelijk	Tijdljn
BP onherroepelijk - bouw	Tijdljn
Toekomst ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> - Hoe ziet de toekomstige ontwikkeling op naam project er uit? - Wat is de visie van de overige betrokken partijen op de toekomstige ontwikkeling?
Verhouding gemeente - ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> - Hoe wordt het contact met de gemeente/ontwikkelaar ervaren? - Liggen de gemeente en de ontwikkelaar wat betreft het tempo van de ontwikkeling op 1 lijn? - Waarom is er gekozen voor de grote mate van fasering? En wie heeft die keuze gemaakt?
Afsluiting	<ul style="list-style-type: none"> - Laatste opmerkingen? - Bedanken voor interview, transcript kan worden toegestuurd, scriptie kan ook worden toegestuurd.