



# De borging van het water- en bodembelang in financiële arrangementen van gebiedsontwikkelingen

Nationaal Congres Bodemdaling

Rik Heinen, Floris den Boer  
(IenW)

Nathan Westerhuis (Fakton)





# Agenda

Introductie onderzoek

Toelichting resultaten

- Wat is een GREX

- Rol besluitvorming

- Wat kunnen gemeenten

Reflectie en doorkijk IenW

Discussie





# Introductie

- > Gebiedsontwikkeling houdt onvoldoende rekening met water en bodem
- > Druk op budgetten in gebiedsontwikkelingen voor de woningbouwopgave
- > Onvoldoende inzicht hoe water en bodem mee te nemen in de financiële instrumenten van een gebiedsontwikkeling





# Ambitie IenW

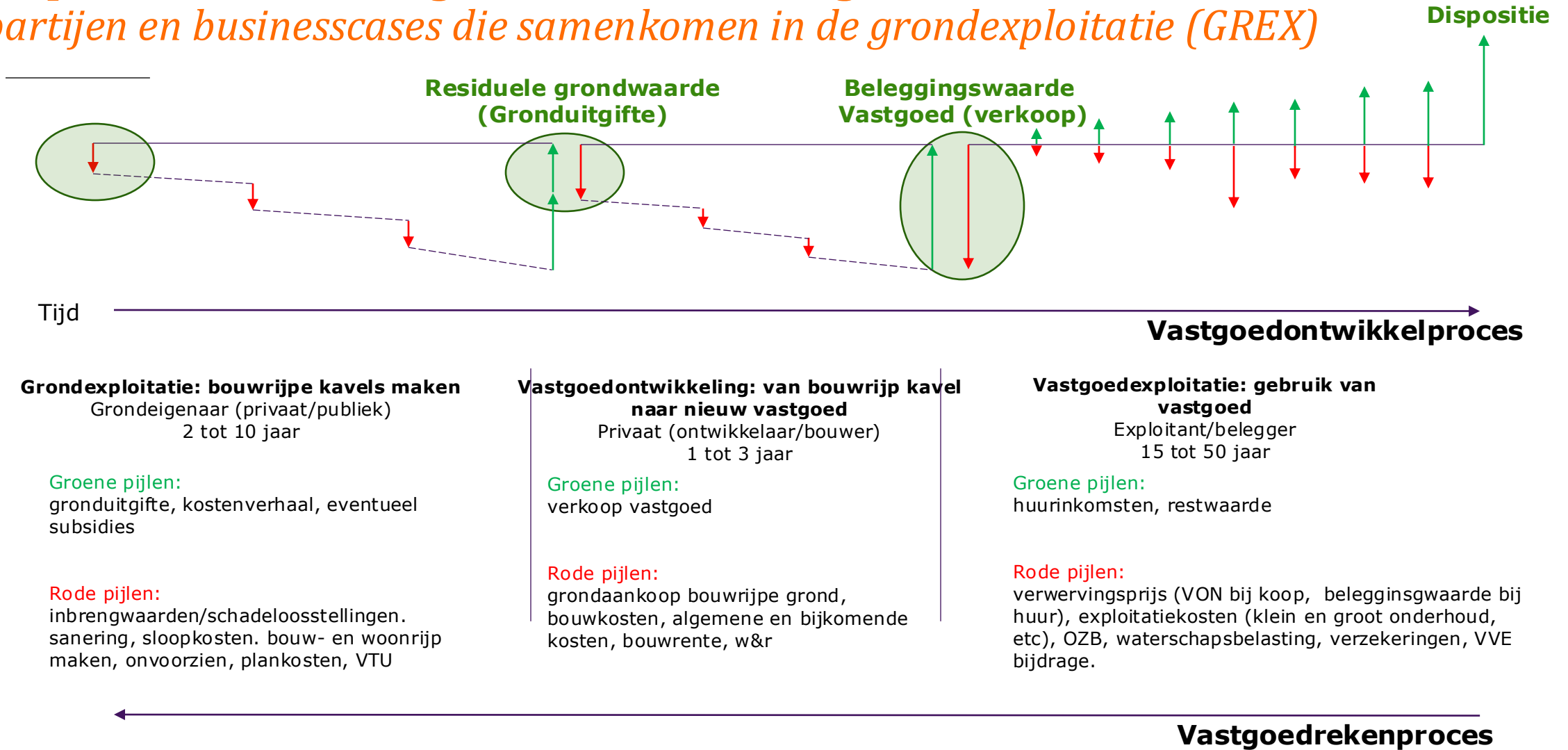
- > Meer inzicht in de planeconomie voor water en bodem
- > Ruimte in de financiering voor noodzakelijke water- en bodemmaatregelen
- > Voorkomen van hoge toekomstige kosten voor klimaatadaptatie, bodemdaling, beheer en onderhoud etc



# De opbrengsten uit vastgoedontwikkeling zijn bepalend voor hoeveel geld er is op andere schaalniveau's



# De planeconomie van gebiedsontwikkeling: een waardeketen van verschillende partijen en businesscases die samenkomen in de grondexploitatie (GREX)



## Wat kan je als gemeente nu al doen om het langetermijn water- en bodembelang een plek te geven in gebiedsontwikkelingen?



**Omgevingsplan**  
*(publiekrechtelijk  
verplichtend)*



**Tendervoorwaarden  
voor ontwikkeling**  
*(Privaatrechtelijk verplichtend)*



**Privaatrechtelijke afspraken in  
anterieure overeenkomsten of  
samenwerkingsovereenkomsten**



**Omgevingsprogramma**  
*(zelf-bindend voor gemeenten)*



**Actief grondbeleid**  
*(zelf de GREX doen)*



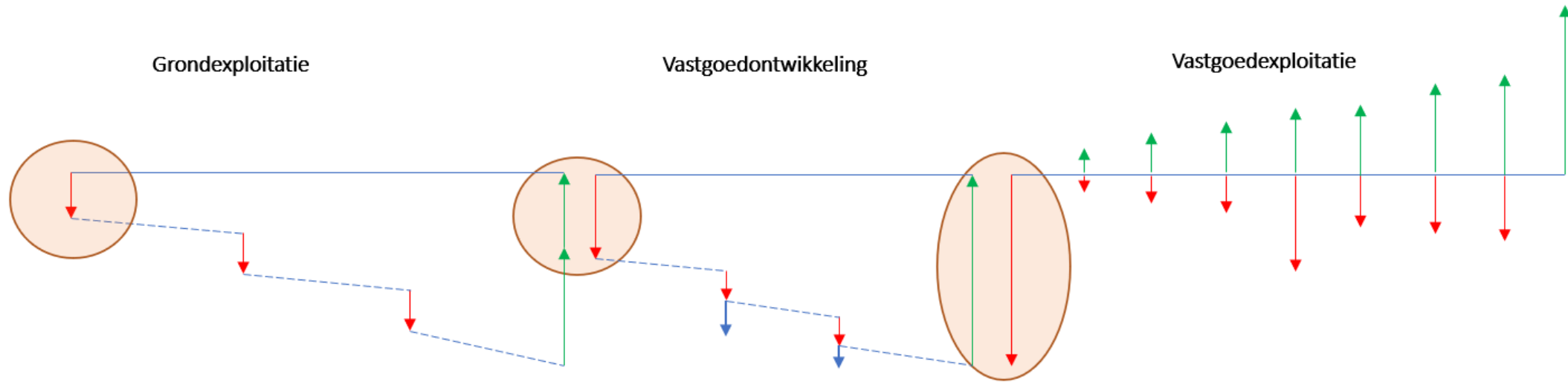
**Mede-opdrachtgeverschap**  
*(mee-investeren in de GREX)*



**Wortels (financieel)**  
*zoals subsidies, garanties of gunstige leningen*

## Grootschalige toepassing van de mogelijkheden om de kosten te borgen in de planeconomie van gebiedsontwikkeling kan leiden tot grotere tekorten bij gebiedsontwikkelingen

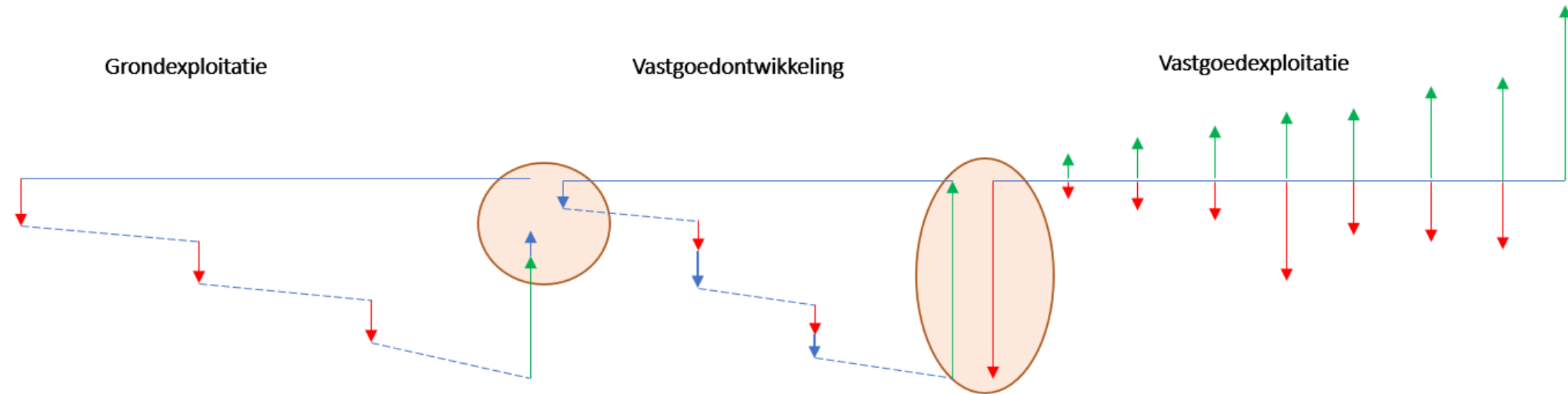
*Voorbeeld 1: opleggen van waterbesparende maatregelen aan het vastgoed*



- De gemeente legt voorwaarden op aan de vastgoedontwikkeling waardoor de vastgoedontwikkelaar maatregelen moet nemen om water langer vast te houden.
- Deze maatregelen kosten de ontwikkelaar geld, maar leiden momenteel niet direct tot meer inkomsten.

## Grootschalige toepassing van de mogelijkheden om de kosten te borgen in de planeconomie van gebiedsontwikkeling kan leiden tot grotere tekorten bij gebiedsontwikkelingen

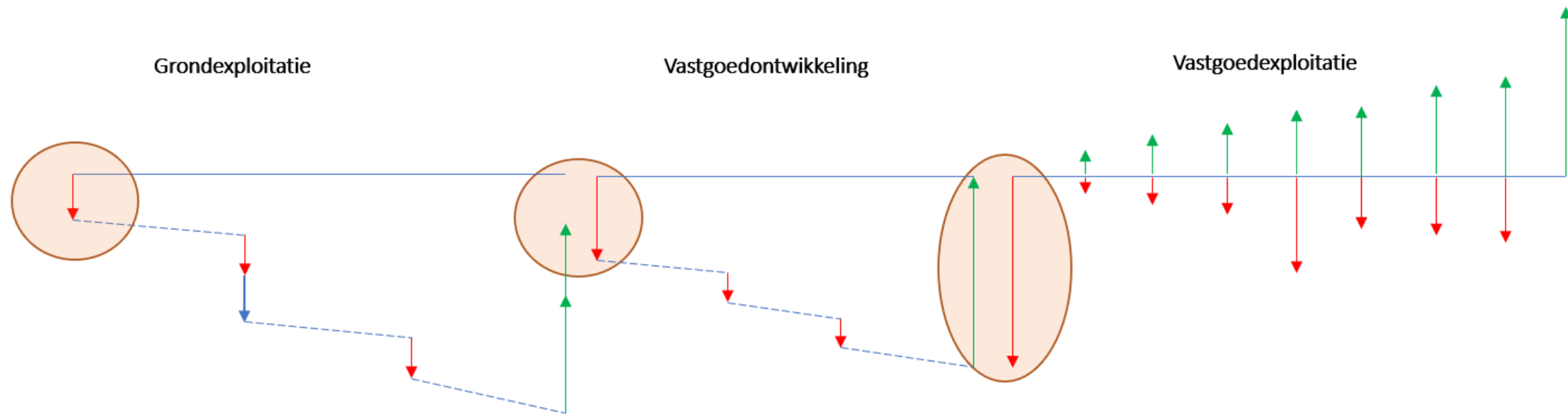
*Voorbeeld 1: opleggen van maatregelen voor waterberging aan het vastgoed*



- Omdat er meer bouwkosten zijn, kan de ontwikkelaar minder voor de grond betalen.
- Minder grondwaarde betekent minder grondopbrengsten in de grondexploitatie
- Dat zorgt voor een verslechtering van het saldo van de GREX
- De gemeente legt voorwaarden op aan de vastgoedontwikkeling waardoor de vastgoedontwikkelaar maatregelen moet nemen om water langer vast te houden.
- Deze maatregelen kosten de ontwikkelaar geld, maar leiden momenteel niet direct tot meer inkomsten.

## Grootschalige toepassing van de mogelijkheden om de kosten te borgen in de planeconomie van gebiedsontwikkeling kan leiden tot grotere tekorten bij gebiedsontwikkelingen

*Voorbeeld 2: de Gemeente als grondexploitant voert extra bodemwerkzaamheden uit bij het bouwrijp maken van de bouwkvavels.*



- De gemeente laat bij de grondwerkzaamheden extra maatregelen uitvoeren voor bodemversterking
- Deze maatregelen kosten geld, maar leiden momenteel niet direct tot meer inkomsten.
- Daarmee verslechtert het saldo van de GREX

## De rol van de GREX in besluitvorming in gebiedsontwikkelingen

- In het verleden brachten grondexploitaties veelal geld op
- Anno 2025: betaalbaarheidseisen + toename aan kosten = rode cijfers
- Negatieve GREX?
  - Private grondexploitant: no-go
  - Publieke grondexploitant: vaak no-go → planaanpassing of in sommige gevallen neemt een gemeente een tekort

## Wat te doen wanneer er in de GREX geen geld is?

- De GREX is net als elke andere begroting een optelling van kosten en opbrengsten.
- Negatieve GREX? Probeer kosten en opbrengsten aan te passen
  - Plan- en programmaoptimalisatie (*meer opbrengsten en/of minder kosten in de GREX*)
  - Activeer de kosten voor bodemmaatregelen (*haalt de kosten uit de GREX*)
  - Verhaal de kosten of verwerk ze in de grondprijzen (*zorgt voor extra inkomsten in de GREX*)
  - Mede-opdrachtgeverschap vanuit afdelig beheer, met een prijs voor betere openbare ruimte (*in plaats van levering om niet, zorgt voor extra dekking/inkomsten in de GREX*)
  - Subsidies aanvragen of opzetten
  - Financieringsinstrumenten voor verlaging rentelasten



# Reflectie

- › Geen positieve financiële prikkel voor projectontwikkelaars. Locatiekeuze is veelal een voldongen feit
  - Maatregelen leiden niet tot hogere opbrengsten voor de projectontwikkelaar
  - Baten tgv minder schades, minder herstelwerkzaamheden etc landen bij inwoners en gemeente
- › Bestaande instrumenten bieden veel mogelijkheden
- › Systemische aanpassingen zijn ingewikkeld
  - Hogere vastgoedprijzen, hogere belastingen of rijkssubsidies
  - Inbrengwaarde anders berekenen, grondspeculatie voorkomen



# Doorkijk

Beoogd vervolg:

1. Vergroten bewustwording
2. Verdiepen kennis over handelingsperspectieven
3. Verkennen systemische aanpassingen beleid

Hiernaast informeren we Tweede Kamer over de uitkomsten van het onderzoek





# Discussie

Waar gaan jullie tegen aanlopen als we op de huidige koers door blijven gaan? Tegen welke problemen gaan we over 50-100 jaar aanlopen?



## Discussie

Leggen jullie water- en bodemmaatregelen vast in anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen en omgevingsprogramma, etc? Wat gaat goed en kan beter? Waar loop je dan tegenaan?



## Discussie

Stemmen jullie de water- en bodemopgaven af met het gemeentelijk grondbedrijf, beheer openbare ruimte en projectontwikkelaar(s)? Zijn er veranderingen zichtbaar in de afgelopen jaren?



## Discussie

Kennen jullie voorbeelden waar de afdeling beheer openbare ruimte mee investeert in de water- en bodemmaatregelen van de gebiedsontwikkeling?  
Waar wordt dit uit bekostigd? Uit algemene middelen of uit verkoop vastgoed?



## Discussie

Hoe kijken jullie bestuurders en/of gemeenteraad naar de water- en bodemopgaven in relatie tot woningbouw? Wordt er meer of minder urgentie ervaren? Waar blijkt dit uit?



# Vragen?

[rik.heinen@minienw.nl](mailto:rik.heinen@minienw.nl)  
[floris.den.boer@minienw.nl](mailto:floris.den.boer@minienw.nl)  
[n.westerhuis@fakton.com](mailto:n.westerhuis@fakton.com)