

Aan: Gemeenteraad Dordrecht
Postbus 8
3300 AA DORDRECHT

Dordrecht, 6 juni 2024

Betreft: Reactie op grondbeleid

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Binnenkort spreekt u in een beeldvormende sessie over de [nota grondbeleid 'Op goede gronden'](#), die, begeleid door een raadsinformatiebrief van 16 april (zaaknummer 2024-0039491) aan u is voorgelegd.

Overheid, markt en... ?

Grondbeleid is een middel om ambities waar te maken en geen doel in zichzelf, geeft u aan. Grondbeleid kan ervoor zorgen dat initiatieven zoals wooncoöperaties, burgerinitiatieven of sociaal ondernemerschap voet aan de grond krijgen. Óf het is slechts een financieel en/of procedureel kader. Het is daarom van belang dat grondbeleid expliciet faciliteert en zelfs stimuleert wat u als gemeenteraad wilt.

In de nota grondbeleid wordt gesproken over de relatie tussen de gemeente en marktpartijen. Ik maak u erop attent dat hiermee een rol als ontwikkelaar voor de gemeenschap van inwoners zelf op voorhand wordt uitgesloten. Hiermee blijven kansen voor de ontwikkeling van onze stad onbenut. Dordrecht kan met het grondbeleid méér kansen bieden aan inwoners die zelf en samen hun woon- en leefomgeving willen vormgeven. Hieronder licht ik dit nader toe.

Inwoners willen en kunnen zélf vormgeven aan hun woon- en leefomgeving!

In de grondnota wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde en opkomst van 'community led housing' in Nederland.

Ik pleit ervoor dat gemeente Dordrecht voor woningbouw grond toewijst aan en ontwikkelt met inwoners, die ten behoeve van het algemeen belang als gemeenschappen hun woon- en leefomgeving realiseren (zoals wooncoöperaties en community land trusts). Hierbij gaat het om gemeenschappen voor wie gezamenlijk eigendom, anti-speculatie en bestuur door begunstigten zelf centraal staat. Zo kan wonen en leven in Dordrecht bestendig betaalbaar zijn en worden woningbouwprojecten optimaal community-driven.

Wanneer Dordrecht zich bij woningbouw beperkt tot het realiseren van koop- huurwoningen met marktpartijen blijft een belangrijke uitweg uit de wooncrisis onbenut. Erg zonde. Want community led housing is meer dan sympathiek kruimelwerk, maar verdient het om mainstream te worden als 'derde weg' tussen 'huur' en 'koop'.

Welk grondbeleid daarvoor nodig is

1. Maatschappelijke doelen

Het is belangrijk dat de gemeente zichzelf expliciet in het grondbeleid ten doel stelt om bij ontwikkeling van grond specifieke maatschappelijke doelen te realiseren. Over grondbeleid maatschappelijk inrichten, adviseerde o.a. [Guido Mertens met een modelnota](#). Lelystad ging u voor. Breda en Amsterdam namen een quotum op voor het faciliteren van community led housing.

2. Waarderingsmethode en erfpachtbeleid

Bij maatschappelijk ingericht grondbeleid hoort enerzijds een waarderingsmethode voor de grondprijs en anderzijds erfpachtbeleid, die beide aansluiten bij de community led housing initiatieven, zoals wooncoöperaties en community land trusts. Inspirerend beleid daaromtrent is te vinden in de notitie [Aan de slag met wooncoöperaties!](#), waarin het beleid van gemeente Amsterdam wordt beschreven. In opdracht van Platform 31 is een [Taxatierichtlijn Wooncoöperaties](#) gemaakt die toepasbaar is om te voorkomen dat er een beleggerswaarde die gehanteerd wordt bij blijvende betaalbare huur.

3. Specifieke procedures

Verder vraagt dit in de nota op te nemen, dat de passende procedures worden gebruikt voor de diverse type gronduitgiftes. De procedure voor grondverkoop aan een woningcorporatie is anders dan een tender voor vrije sectorwoningen, anders dan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, etc. Procedures dienen aan te sluiten bij diverse typen initiatieven.

4. Voorrang ondanks het Didam-arrest

Het Didam-arrest is van invloed op de manier waarop grond wordt uitgegeven. Het is noodzakelijk om gelijke situaties een gelijke kans te geven, om te voorkomen dat een particulier wooninitiatief, variërend van een Knarrenhof tot een wooncoöperatie, moet concurreren met een commerciële projectontwikkelaar. Het Didam-arrest biedt ruimschoots de (juridische) mogelijkheden om gewenste initiatieven voorrang te geven op de gebruikelijke marktpartijen.

Gemeenschap - Grond - Gemeente

Voor meer informatie over de relatie tussen initiatiefrijke gemeenschappen en de gemeente, inclusief het grondbeleid dat daarbij past, verwijst ik u naar de volgende experts en artikelen in de bijlagen:

- Voor ambtelijke ondersteuning of een expert review is RVO Expertteam Woningbouw (voor collectief wonen) beschikbaar (eerste 2 uur gratis).

- Mertens, G.. (2022, 25 oktober). *Naar een actiever en duurzaam grondbeleid: een modelnota helpt*. Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/naar-een-actiever-en-duurzaam-grondbeleid-een-modelnota-helpt/>
- Platform 31. (2018). *De wooncoöperatie en de gemeente*. <https://www.gemeenschappelijkwonen.nl/>. Geraadpleegd op 30 mei 2024, van <https://www.gemeenschappelijkwonen.nl/doc/wooncooperatie/2018-01%20Notitie%20wooncooperatie%20en%20de%20gemeente%20-%20Platform31.pdf>
- Kuenzli, P., & Lengkeek, A. (2022, 9 maart). *De wooncoöperatie als derde weg uit de wooncrisis*. Rooilijn. <https://www.rooilijn.nl/artikelen/de-wooncooperatie-als-derde-weg-uit-de-wooncrisis/>

Met veel belangstelling zie ik uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Mirjam van den Hoek

Aanvoerder projectgroep Vastgoed Voor Goed
Stichting Gemeengoed Voor Goed i.o.
p/a Postbus 8101
3301 CC DORDRECHT

correspondentie bij voorkeur via e-mail: vdhoekmirjam@gmail.com