

Regionale huishoudensdynamiek. Achtergronden bij de regionale huishoudensprognoses met het model PEARL
De Jong et al. (2006)
ISBN 90 5662 593 1

Geluid rondom luchthavens
Gordijn et al. (2006)
ISBN 90 5662 587 x

Atlas Europa. Planet, people, profit, politics
Evers et al. (2006)
ISBN 90 5662 586 1

De nieuwe stad. Stedelijke centra als brandpunten van interactie
Van Engelsdorp Gastelaars & Hamers (2006)
ISBN 90 5662 592 6

Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid
Van Dam et al. (2006)
ISBN 90 5662 527 6

Files en de ruimtelijke inrichting van Nederland
Hilbers et al. (2006)
ISBN 90 5662 532 2

Vele steden maken nog geen Randstad
Ritsema van Eck et al. (2006)
ISBN 90 5662 505 5

Bereikbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid
Renes et al. (2006)
ISBN 90 5662 532 2

Economische vernieuwing en de stad. Kansen en uitdagingen voor stedelijk onderzoek en beleid
Van Oort (2006)
ISBN 90 5662 551 9

Kennishubs in Nederland. Ruimtelijke patronen van onderzoekssamenwerking
Ponds et al. (2006)
ISBN 90 5662 508 x

Indelen en afbakenen. Ruimtelijke typologieën in het beleid
De Vries et al. (2006)
ISBN 90 5662 547 0

Monitor Nota Ruimte. De opgave in beeld
Snellen et al. (2006)
ISBN 90 5662 509 8

Economische netwerken in de regio
Van Oort et al. (2006)
ISBN 90 5662 477 6

Verkenning van de ruimte 2006. Ruimtelijk beleid tussen overheid en markt
Van der Wouden et al. (2006)
ISBN 90 5662 506 3

Wegen naar economische groei
Thissen et al. (2006)
ISBN 90 5662 502 0

De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs
Visser & Van Dam (2006)
ISBN 90 5662 479 2

Woningproductie ter tijde van Vinex. Een verkenning
Jókövi et al. (2006)
ISBN 90 5662 503 9

Vinex! Een morfologische verkenning
Lörzing et al. (2006)
ISBN 90 5662 475 x

Bloeiende berm. Verstedelijking langs de snelweg
Hamers et al. (2006)
ISBN 90 5662 506 3

Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. Naar een nieuwe regionale bevolkings- en allochtonenprognose
De Jong et al. (2006)
ISBN 90 5662 501 2

Winkelen in Megaland
Evers et al. (2005)
ISBN 90 5662 416 4

Waar de landbouw verdwijnt. Het Nederlandse cultuurland in beweging.
Pols et al. (2005)
ISBN 90 5662 485 7

Tussen droom en retoriek. De conceptualisering van ruimte in de Nederlandse planning.
Zonneveld & Verwest (2005)
ISBN 90 5662 480 6

Het gras bij de burens. De rol van planning bij de bescherming van groene gebieden in Denemarken en Engeland
Van Ravesteyn et al. (2005)
ISBN 90 5662 481 4

PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP IN DE WONINGBOUW

Ed Dammers
Hanna Lára Pálsdóttir
Lia van den Broek
Wiebke Klemm
Alexandra Tisma
Like Bijlsma

NAi Uitgevers, Rotterdam
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
2007

De LandStad. Landelijk wonen in de netwerkstad

Van Dam et al. (2005)
ISBN 90 5662 440 7

Het gedeelde land van de Randstad. Ontwikkelingen en toekomst van het Groene Hart

Pieterse et al. (2005)
ISBN 90 5662 442 3

Verkenning regionale luchthavens

Gordijn et al. (2005)
ISBN 90 5662 436 9

Inkomensspreiding in en om de stad

De Vries (2005)
ISBN 90 5662 478 4

Nieuwbouw in beweging. Een analyse van het ruimtelijk mobiliteitsbeleid van Vinex

Snellen et al. (2005)
ISBN 90 5662 438 5

Kennisassen en kenniscorridors. Over de structurerende werking van infrastructuur in de kenniseconomie

Raspe et al. (2005)
ISBN 90 5662 459 8

Schoonheid is geld! Naar een volwaardige rol van belevingswaarden in maatschappelijke kosten-batenanalyses

Dammers et al. (2005)
ISBN 90 5662 458 x

De markt doorgrond. Een institutionele analyse van de grondmarkt in Nederland

Segeren et al. (2005)
ISBN 90 5662 439 2

A survey of spatial economic planning models in the Netherlands. Theory, application and evaluation

Van Oort et al. (2005)
ISBN 90 5662 445 8

Een andere marktwerking

Needham (2005)
ISBN 90 5662 437 7

Kennis op de kaart. Ruimtelijke patronen in de kenniseconomie

Raspe et al. (2004)
ISBN 90 5662 414 8

Scenario's in Kaart. Model- en ontwerp-benaderingen voor toekomstig ruimtegebruik

Groen et al. (2004)
ISBN 90 5662 377 x

Unseen Europe. A survey of EU politics and its impact on spatial development in the Netherlands

Van Ravesteyn & Evers (2004)
ISBN 90 5662 376 1

Behalve de dagelijkse files. Over betrouwbaarheid van reistijd

Hilbers et al. (2004)
ISBN 90 5662 375 3

Ex ante toets Nota Ruimte

CPB, RPB, SCP (2004)
ISBN 90 5662 412 1

Tussenland

Frijters et al. (2004)
ISBN 90 5662 373 7

Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk

Dammers et al. (2004)
ISBN 90 5662 374 5

Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte

Galle et al. (2004)
ISBN 90 5662 372 9

De ongekende ruimte verkend

Gordijn (2003)
ISBN 90 5662 336 2

De ruimtelijke effecten van ICT

Van Oort et al. (2003)
ISBN 90 5662 342 7

Landelijk wonen

Van Dam (2003)
ISBN 90 5662 340 0

Naar zee! Ontwerpen aan de kust

Bomas et al. (2003)
ISBN 90 5662 331 1

Energie is ruimte

Gordijn et al. (2003)
ISBN 90 5662 325 7

Scene. Een kwartet ruimtelijke scenario's voor Nederland

Dammers et al. (2003)
ISBN 90 5662 324 9

INHOUD

Samenvatting 7

Inleiding

Teloorgang van een traditie 13

Hernieuwde belangstelling 14

Doorbraak blijft uit 15

Vragen 16

Werkwijze 17

Leeswijzer 18

Verschijningsvormen

Afbakening van het begrip 21

Procesmatige verschijningsvormen 22

Fysieke verschijningsvormen op kavelniveau 25

Fysieke verschijningsvormen op wijkniveau 29

Samenvatting 39

Wens en realisering

Kenmerken van belangstellenden voor

particulier opdrachtgeverschap 43

Gewenste en gerealiseerde woningkenmerken 46

Kloof tussen wens en realisering 48

Samenvatting 52

Geregiseerde stedenbouw

Individuele, collectieve en geregiseerde

stedenbouw 57

Overwegingen voor geregiseerde stedenbouw 60

Geregiseerde stedenbouw in theorie 60

Voorwaarden voor geregiseerde stedenbouw 70

Samenvatting 74

Borneo, Amsterdam

Geschiedenis 79

Verschijningsvormen 82

Geregiseerde stedenbouw 88

Voorwaarden 95

Samenvatting 98

De Vijfhoek, Deventer

Geschiedenis 104

Verschijningsvormen 106

Geregiseerde stedenbouw 112

Voorwaarden 119

Samenvatting 122

Bladel

Geschiedenis 128

Verschijningsvormen 134

Geregiseerde stedenbouw 136

Voorwaarden 143

Samenvatting 145

Synthese

Wat is particulier opdrachtgeverschap? 151

Wat zijn de verschijningsvormen? 152

Geregiseerde stedenbouw als beste
stedenbouwkundige aanpak 153

Toekomstperspectief voor particulier
opdrachtgeverschap 158

Literatuur 161

Over de auteurs 165

SAMENVATTING

- Hoewel er momenteel veel vraag is naar particulier opdrachtgeverschap, vooral in de Randstad, blijft de realisering hiervan achter.
- Particulier opdrachtgeverschap geeft de burger in een aantal opzichten meer mogelijkheden om in de eigen woonwensen te voorzien dan de projectmatige bouw. Hij heeft bijvoorbeeld meer zeggenschap in het woningtype en de architectuurstijl.
- Particulier opdrachtgeverschap binnen een geregisseerde stedenbouw biedt de meeste perspectieven om zowel de door particulieren gewenste kwaliteit van de woning te bereiken als sneller en grootschaliger te bouwen en daarmee de gewenste kwantiteit te realiseren.
- Bij geregisseerde stedenbouw ligt de regie bij de gemeente. Deze moet ervoor zorgen dat er voldoende kavels tegen betaalbare prijzen worden uitgegeven. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor de inhoudelijke spelregels.
- Het spanningsveld tussen het vervullen van individuele woonwensen op de eigen kavel en het waarborgen van een samenhangend beeld van de woonomgeving vereist een zorgvuldige afstemming tussen de stedenbouwkundige regie en de architectonische regie. Dit is het belangrijkste onderdeel van de planvorming voor particulier opdrachtgeverschap. Het sterke verband tussen de openbare ruimte, de bebouwing en de regie mag gedurende het hele proces door de gemeente niet uit het oog worden verloren.
- Kiest een gemeente ervoor kavels voor particulier opdrachtgeverschap uit te geven, dan lijkt een actief grondbeleid effectiever dan een faciliterend grondbeleid. Het is cruciaal de grond te verwerven vóór een planologisch kader voor het gebied is vastgesteld en vóór de ruimtelijke kaders vastliggen. Deze strategische en anticiperende grondverwerving is de laatste jaren echter steeds moeilijker geworden, doordat ook marktpartijen hun grondposities strategisch innemen.

Achtergrond

De traditie van particulier opdrachtgeverschap in Nederland is in de loop van de twintigste eeuw nagenoeg verloren gegaan. De historische binnensteden en veel dorpen zijn voor een groot deel via particulier opdrachtgeverschap ontstaan: particulieren kochten een stuk grond waarop ze zelf een woning bouwden of lieten bouwen. De praktijk is nu om twee redenen anders. In de eerste plaats door de sterk toegenomen vraag naar woningen, die projectmatig bouwen noodzakelijk maakte en in de tweede plaats door het compactestads- en restrictieve bouwbeleid.

Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw bestaat er een hernieuwde belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap. Een belangstelling die wordt veroorzaakt doordat de projectmatig gebouwde woningen vaak beperkt tegemoetkomen aan de woonwensen van de bewoners, en die wordt aangewakkerd door trends als de toegenomen welvaart en voortgaande individualisering. Een belangstelling die bovendien wordt gestimuleerd door het rijk. Zo moet volgens de Nota Wonen vanaf 2005 een derde deel van de nieuwe woningen via particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. In de woonvisie van 2006 is deze doelstelling overigens losgelaten.

De meeste mensen met belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap willen een eengezinswoning, het liefst een vrijstaande woning. Zij willen bovendien een grote woning met veel kamers en een grote woonkamer. Vooral in de Randstad is er een kloof tussen het aantal mensen dat een eigen huis wil (laten) bouwen en het aantal mensen dat dit daadwerkelijk kan doen. Toch blijft de doorbraak van particulier opdrachtgeverschap tot nu toe uit. Het aandeel woningen dat in particulier opdrachtgeverschap is gebouwd, is de afgelopen jaren zelfs gedaald in plaats van gestegen.

Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor het Ruimtelijk Planbureau om het onderwerp nader te onderzoeken: wat houdt particulier opdrachtgeverschap precies in en wat zijn de verschijningsvormen? En welke stedenbouwkundige aanpak is het meest geschikt om zowel de gewenste kwantiteit als kwaliteit van particulier opdrachtgeverschap te realiseren? Deze vragen worden beantwoord aan de hand van een literatuurstudie, een ontwerpende analyse en een vergelijkende casestudy (we onderzochten de cases Borneo in Amsterdam, De Vijfhoek in Deventer en Bladel).

Particulier opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap is een manier van bouwen waarbij een of meer particulieren de grond(en) verwerven en zelf bepalen met welke partijen zij hun woning(en) voor eigen gebruik realiseren. Deze bouwwijze onderscheidt zich van de projectmatige woningbouw door de 'omkering' van het bouwproces: de bewoner in spe verschijnt niet aan het einde van het proces als afnemer, maar juist aan het begin ervan, als opdrachtgever. Dit geeft hem meer zeggenschap en keuzevrijheid, en daarmee meer mogelijkheden om de eigen woonwensen tot uitdrukking te laten komen. Om dezelfde reden onderscheidt particulier opdrachtgeverschap zich ook van het door projectontwikkelaars geïnitieerde 'consumentgerichte bouwen', waarbij de projectontwikkelaar de kavels koopt en de woningen ontwerpt en bouwt, en de consument vervolgens kan kiezen uit verschillende variaties in bijvoorbeeld materiaalgebruik en woninggrootte. Dit vergroot weliswaar de keuzevrijheid enigszins, maar daarmee heeft de consument nog steeds geen zeggenschap over het ontwerp en de bouw als zodanig.

Particulier opdrachtgeverschap verschilt eveneens van het door Weeber geïntroduceerde 'wilde wonen'. Deze bouwwijze heeft naast de bouw van reguliere woningen ook betrekking op minder reguliere bouwsels als

volkstuinhuisjes en woonwagens. Bovendien betreft het 'wilde wonen' alleen welstandsvrij bouwen, en vindt het plaats in de context van individuele stedenbouw.

Verschijningsvormen

Particulier opdrachtgeverschap kent een grote variatie aan procesmatige en fysieke verschijningsvormen. *Procesmatig* kan de particulier kiezen uit verschillende vormen van initiatiefneming (individueel of collectief) en manieren van bouwen (zelfbouw, bouwen met een architect en aannemer, systeembouw of catalogusbouw). *Fysiek* kan hij kiezen uit verschillende woningtypen (vrijstaand in het landschap, vrijstaand in een buitenwijk, twee- of meer-ondereen-kap, rijwoning of appartement) en verschillende architectuurstijlen. Op wijkniveau zijn er verschillen in woonmilieus (landelijk, dorps, suburbaan of stedelijk), het aantal en de spreiding van de kavels (gestrooid, gegroepeerd of geclusterd), het contrast met de omgeving (geïntegreerd of zelfstandig) en de inpassing in de bebouwingseenheid (homogeen of heterogeen). Deze laatste verschillen worden grotendeels bepaald door het gemeentelijk beleid.

Vooral individueel opdrachtgeverschap in combinatie met het zelf bouwen of bouwen met een architect en aannemer biedt veel mogelijkheden om het ontwerp van de woning op de eigen woonwensen af te stemmen. De verschillende woningtypen en architectuurstijlen komen bij projectmatige bouw weliswaar ook voor, maar via particulier opdrachtgeverschap heeft de burger een grotere zeggenschap en kan hij zijn favoriete woningtype en architectuurstijl kiezen. Op wijkniveau geeft deze manier van bouwen de burger de mogelijkheid om, naast een kavel uit een cluster of een groep die projectmatige woningbouw ook aanbiedt, te kiezen voor een gestrooide kavel of voor een heterogene in plaats van een homogene bebouwingstype.

Geregisseerde stedenbouw bij particulier opdrachtgeverschap

De stedenbouwkundige aanpak bepaalt voor een belangrijk deel de (voortgang in de) bouw van nieuwe woningen. In de Nederlandse context kunnen drie stedenbouwkundige benaderingen worden onderscheiden: de individuele, de collectieve en de geregisseerde stedenbouw.

Individuele stedenbouw beslaat meestal de kleinste stedenbouwkundige eenheid. Particulieren kopen een kavel om er voor eigen gebruik een woning te (laten) bouwen; de gemeente stelt stedenbouwkundige en soms ook architectonische randvoorwaarden. Omdat er kavelsgewijs wordt gebouwd, verandert het bebouwde gebied geleidelijk.

Collectieve stedenbouw betreft een grootschaliger ontwikkeling, waarbij in betrekkelijk korte tijd grote aantallen woningen worden gebouwd. Aanvankelijk ontwikkelden de gemeenten de woningbouwprogramma's en zorgden de woningcorporaties voor de uitvoering; later werkten gemeenten meer samen met projectontwikkelaars, bouwbedrijven of geprivatiseerde corporaties.

Aan het eind van de twintigste eeuw komt de *geregisseerde stedenbouw* op. Bij deze aanpak worden de woningen binnen relatief korte tijd gebouwd, maar is de bouw niet zo grootschalig als bij de collectieve stedenbouw en ligt

het initiatief daartoe, net als bij de individuele stedenbouw, bij particulieren. De gemeente voert onder andere de stedenbouwkundige en architectonische regie, maar de verantwoordelijkheid voor de bouw van de woningen ligt bij de particulieren.

Particulier opdrachtgeverschap binnen de geregisseerde stedenbouw heeft ons inziens de meeste kans van slagen. Deze vorm van stedenbouw is het meest geschikt om de discrepantie tussen wens en realisering van particulier opdrachtgeverschap te verkleinen, zo laten de literatuur en de in deze studie onderzochte praktijkcases zien.

Karakteristieken van geregisseerde stedenbouw

- *Regie bij gemeente:* Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de benodigde grond wordt verworven en dat er voldoende vrije kavels tegen betaalbare prijzen worden uitgegeven. Daarnaast kan een gemeente eerder obstakels wegnemen dan een particulier. Vooral in de Randstad is dit nodig, omdat de kloof tussen het aantal mensen dat belangstelling heeft voor particulier opdrachtgeverschap en het aantal mensen dat dit kan realiseren er groot is, en juist hier veel grond in handen is van projectontwikkelaars en woningcorporaties. Tot slot is een gemeentelijke regie nodig, omdat particulieren maar weinig ervaring hebben met particulier opdrachtgeverschap; zij hebben baat bij een goede voorlichting en begeleiding.
- *Actief grondbeleid:* Hoewel sommige projectontwikkelaars ook vrije kavels uitgeven, ligt het voor de hand dat gemeenten de voor particulier opdrachtgeverschap benodigde grond voor de vrije kavels verwerven. Een actief grondbeleid lijkt hierbij over het algemeen effectiever dan een faciliterend grondbeleid. De cases in Deventer, Bladel en Amsterdam wijzen uit dat strategische verwerving (vóór er een planologisch kader voor het gebied is vastgesteld) en anticiperende verwerving (alleen de globale ruimtelijke kaders liggen vast) van de grond cruciaal zijn, om te voorkomen dat andere marktpartijen hun grondposities al hebben ingenomen. Strategische en anticiperende grondverwerving is de laatste jaren echter steeds moeilijker geworden doordat ook marktpartijen al voor de vaststelling van de planologische en globale ruimtelijke kaders hun grondposities innemen.
- *Uitgifte kavels:* Bij de kaveluitgifte kunnen verschillende methoden worden toegepast, zoals een openbare inschrijving, openbare loting of kavelveiling. De cases Borneo en Deventer wijzen uit dat gemeenten bij een tegenvallende uitgifte van vrije kavels te snel geneigd kunnen zijn om de resterende kavels aan een projectontwikkelaar te verkopen, en hiermee 'de ziel uit het project' te halen. Vóór de verkoop aan een projectontwikkelaar moet dan ook worden nagegaan of er andere mogelijkheden zijn om de kavels aan particulieren te verkopen. Worden kavels tegen relatief lage prijzen uitgegeven om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren, dan bestaat de kans op speculatie, zo laat de casus Borneo zien.

Om dit tegen te gaan kan een gemeente in het koopcontract bijvoorbeeld een antispeculatiebeding of een bouwverplichting opnemen.

- *Vergunningverlening en contracten:* Voor particuliere opdrachtgevers is het verkrijgen van de vergunningen vaak ingewikkeld en tijdrovend. De vergunningaanvraag kan het best worden overgelaten aan professionals (architecten of aannemers). Anderzijds vraagt het snel afhandelen van een groot aantal vergunningaanvragen ook bij de gemeente een goede organisatie en het tijdig inzetten of inhuren van extra capaciteit. Ook het afsluiten van een groot aantal koopcontracten is voor gemeenten nogal eens een barrière voor particulier opdrachtgeverschap. Ze kunnen deze barrière overwinnen door met modelcontracten te werken, het proces goed te organiseren of een extern bureau in te schakelen.
- *Coördinatie bouwactiviteiten:* Binnen de geregisseerde stedenbouw kan de grootschalige uitgifte en de kleinschalige bebouwing voor afstemmingsproblemen zorgen, vooral in stedelijke woonmilieus. Voor een ongehinderd verloop van de bouwactiviteiten is het van belang de nutsvoorzieningen en bouwrijpe straten aan te leggen vóór de start van de woningbouw. Zo kunnen frustraties, conflicten en zelfs rechtszaken worden vermeden. Een bouwcoördinator kan hierbij een nuttige rol spelen als hij voldoende bevoegdheden krijgt.
- *Voorlichting en begeleiding:* Door gericht voorlichting te geven en begeleiding aan te bieden kunnen gemeenten de drempels verlagen en barrières wegnemen die veel particulieren ervaren bij het zelf (laten) bouwen van een woning. Het onderzoek wijst uit dat het vertrouwen in de gemeente snel afneemt als de informatie niet juist of onvolledig blijkt te zijn. Voor de begeleiding kan een deskundige worden aangesteld of een adviesbureau in de arm worden genomen.
- *Stedenbouwkundig ontwerp en regie:* Het spanningsveld tussen het vervullen van individuele woonwensen op de eigen kavel en het waarborgen van een samenhangend beeld van de woonomgeving vereist een zorgvuldige afstemming tussen de stedenbouwkundige en de architectonische regie. Deze regie hoeft niet alleen via regels te verlopen; een stedenbouwkundige regie via de vormgeving van de openbare ruimte en een architectonische regie via supervisie zijn ook mogelijk. Voor de handhaving van de stedenbouwkundige en architectonische regie is het belangrijk dat de regels in het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat zij juridisch bindend zijn. Bovendien moet dat bestemmingsplan tijdig worden uitgebracht.

Het sterke verband tussen de regie, de bebouwing en de openbare ruimte mag tijdens het hele proces niet uit het oog worden verloren.

Voorwaarden

De toepassing en de resultaten van de geregisseerde stedenbouw zijn niet alleen afhankelijk van de activiteiten van de direct betrokkenen, maar ook van de regionale wooncultuur, woningmarkt en grondmarkt en het provinciale en rijksbeleid.

- De regionale wooncultuur is zowel van invloed op de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap bij bewoners en gemeenten als op de verschijningsvormen.
- Doordat de woningmarkt vooral in de grote steden in de Randstad overspannen is, staan de gemeenten er onder druk om grote aantallen woningen te bouwen. Hierdoor geven zij vaak voorrang aan projectmatige woningbouw en bieden zij veel minder mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap dan burgers wensen.
- Doordat er meer en meer voor de koopsector wordt gebouwd, is het voor grote marktpartijen steeds interessanter geworden om posities op de grondmarkt in te nemen. Voor gemeenten is het hierdoor moeilijk geworden om de benodigde grond voor de vrije kavels te verwerven.
- De woningbouwconvenanten hebben particulier opdrachtgeverschap zowel belemmerd als bevorderd. Omdat vooral in de steden in hoog tempo grote aantallen woningen moeten worden gebouwd, wordt vaak gekozen voor projectmatige woningbouw. Omdat de convenanten gepaard zijn gegaan met sterk verminderde bouwsubsidies, zijn de steden rijp voor het particulier opdrachtgeverschap.
- Hoewel het rijk in de Nota Wonen (2000) hoge ambities neerzette voor particulier opdrachtgeverschap, bleken de maatregelen onvoldoende om deze te halen. Vooral in de Randstad werden de ambities bij lange na niet gehaald. In de woonvisie (2006) heeft het ministerie van VROM de ambities dan ook getemperd.
- De nieuwe Wet op de Grondexploitatie, die begin 2008 in werking treedt, biedt gemeenten meer mogelijkheden om via faciliterend grondbeleid vrije kavels beschikbaar te stellen. Wel moeten zij dan waterdichte afspraken met de projectontwikkelaars maken.