

of op tijd voldoende woningen gebouwd worden.

Wat voldoende is, is nu een lastige vraag. Men zou zich op het standpunt kunnen stellen dat zolang geen (nieuwbouw)woningen verkocht worden er kennelijk voldoende woningen bestaan. In dit geval hoeft een overheid niet in te grijpen. De locatie moet zich verder op eigen kracht ontwikkelen. Dit is de normale, vanzelfsprekende keerzijde van het bezit van gronden en het zelfrealisatierecht. Het is iets wat men ondernemersrisico noemt.

Mocht een overheid hier anders over denken, dan kan zij de bouw afdwingen. Het zelfrealisatierecht wordt namelijk begrensd door de zogenaamde gemeentelijk voorgestane wijze van planuitvoering. Daartoe hoort een fasering. Houdt een grondeigenaar zich daar niet aan dan kan, als ultimatum remedium, het klassieke publiekrechtelijke instrument van de onteigening een perfect alternatief bieden op privaatrechtelijk handelen. De overheid verkrijgt de gronden tegen de huidige verkeerswaarde zonder enige verdere betrokkenheid van de oorspronkelijke eigenaar.

Zo kunnen gekunstelde publiek-private samenwerking of andere creatieve constructies, die mogelijk later tot allerlei enquêtes zouden kunnen leiden, achterwege blijven. Uiteraard betekent de overname van gronden de overname van het ontwikkelingsrisico, met de vraag of dit wel een kerntaak is van een overheid.

Een financieel zwakke ontwikkelaar zou ook op een andere cruciale overweging bij het zelfrealisatieverweer onteigenbaar zijn. De realisatie loopt gevaar indien de ontwikkelaar onvoldoende solvabel blijkt te zijn. In deze situatie is hij niet meer in staat om tot zelfrealisatie over te gaan.

**Mr. drs. M.M.H.G. Kwint,**  
**projectontwikkelaar bij**  
**Kennemerland Beheer bv**  
**te Santpoort-Zuid**

## Projectontwikkeling

In het FD van 21 september verscheen van de hand van G. Heemskerk een artikel met een oproep aan overheden om niet blind (te duur gekochte?) projecten of grondposities van financieel noodlijdende projectontwikkelaars over te nemen. In zijn beschouwing laat Heemskerk helaas de grondslag achterwege voor het handelen van een overheid, namelijk de zorg en de plicht voor de nakoming van publieke taken.

Tot deze taken behoort onder meer volkshuisvesting en dus woningbouw, met als basis het vaststellen waar woningbouw wordt toegelaten. De woningen dienen vervolgens gebouwd te worden. Pas als deze realisatie in het gedrang komt dient geïntervenieerd te worden. Daaronder valt het scenario van de vertraging. Een veel voorkomende situatie in de huidige crisis. De vraag is dus niet of noodlijdende ontwikkelaars geholpen moeten worden, maar

FD 6 oktober 2009