
Hoe kom je aan grond?

Laura Verstappen (Wooncoöperatie De Jelt)

— Zaal 2.07 11.30-12.30 —

Inhoud

Introductie

1. Tactieken om grond te vinden
2. De haalbaarheid van verschillende grond scenarios

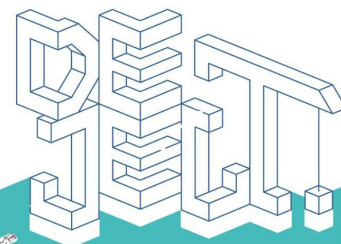
Introductie

Laura Verstappen

- Werkzaam in de bouw/
interieurbouw
- Mede-oprichter en
bestuurslid
wooncoöperatie de Jelt

Wooncoöperatie de Jelt

- Opgericht in 2020
- Doe-het-zelf
wooncoöperatie
- Duurzaam, collectief,
betaalbaar
- Lobby & zelfbouw



Samen bouwen,
samen wonen

Scope

HAALBAARHEID

HAALBAARHEID

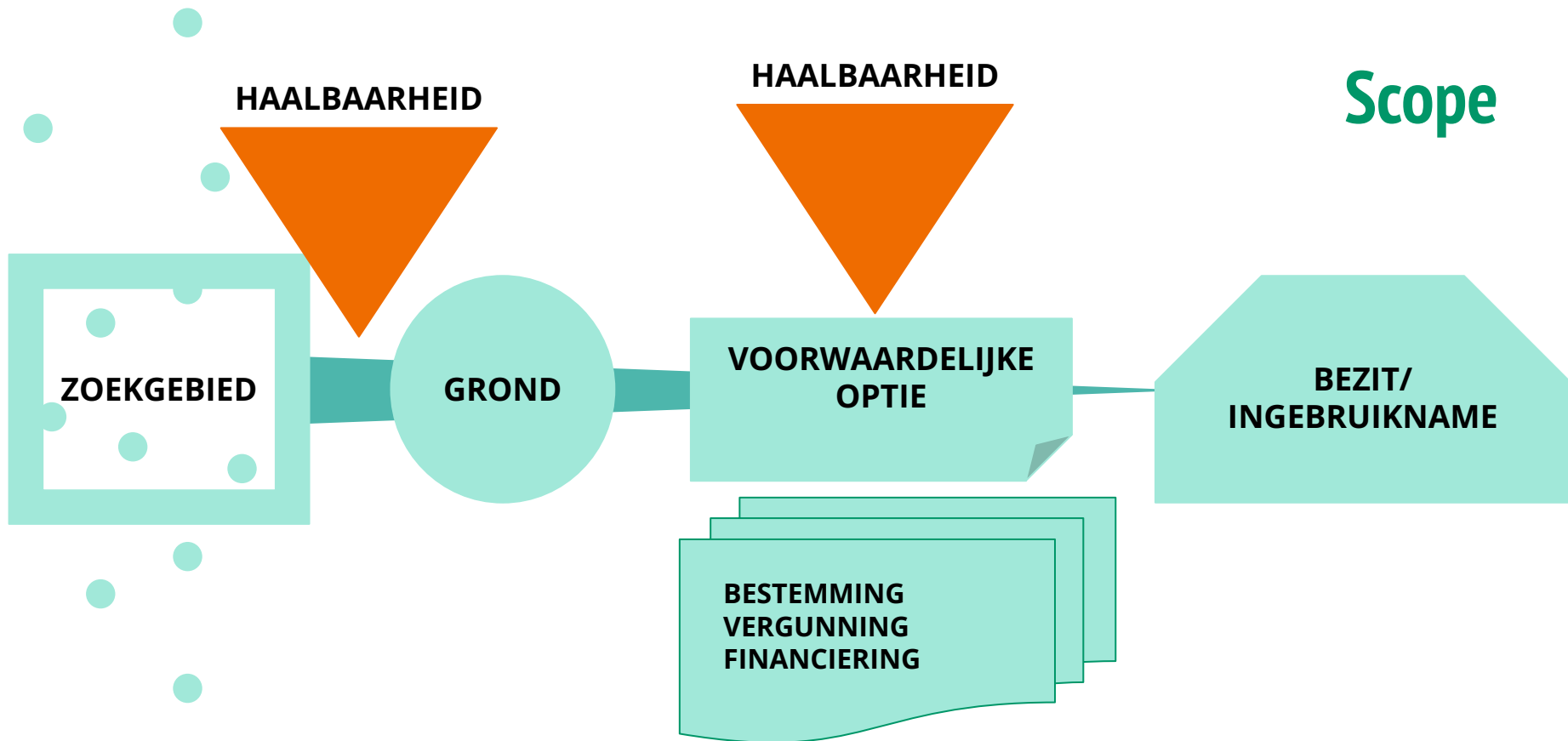
ZOEKGEBIED

GROND

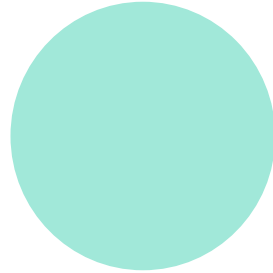
VOORWAARDELIJKE
OPTIE

BEZIT/
INGEBRUIKNAME

BESTEMMING
VERGUNNING
FINANCIERING

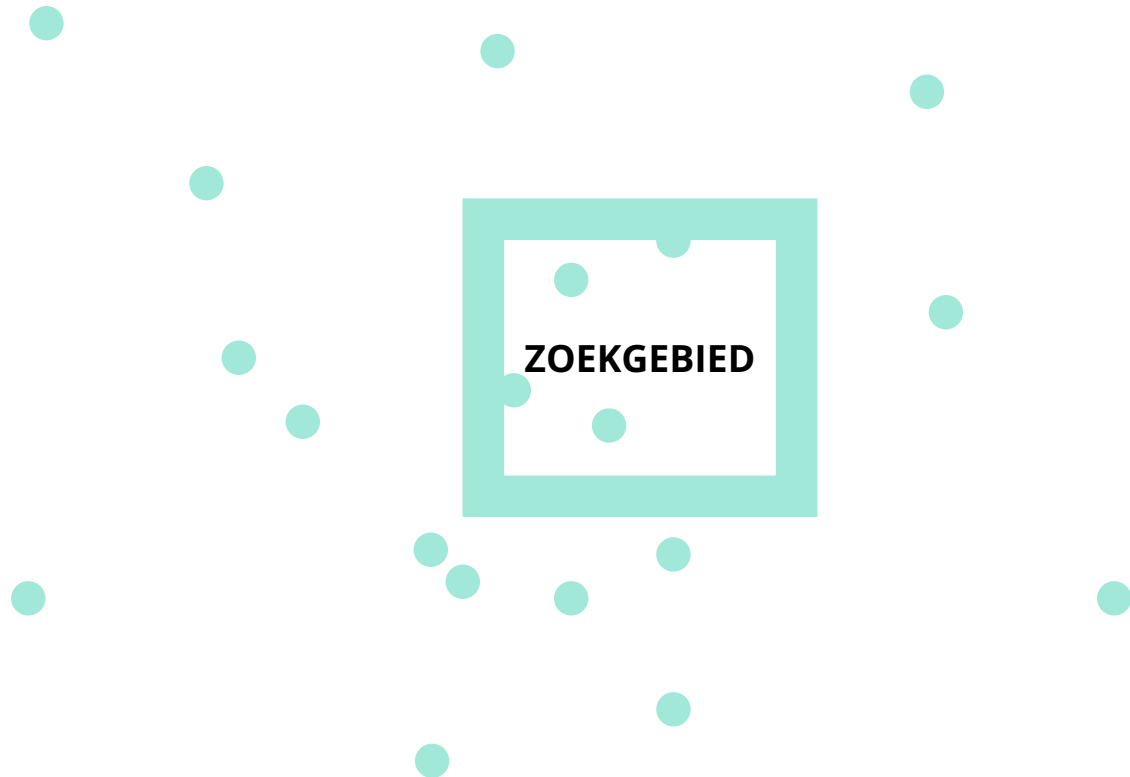


Voorstelrondje



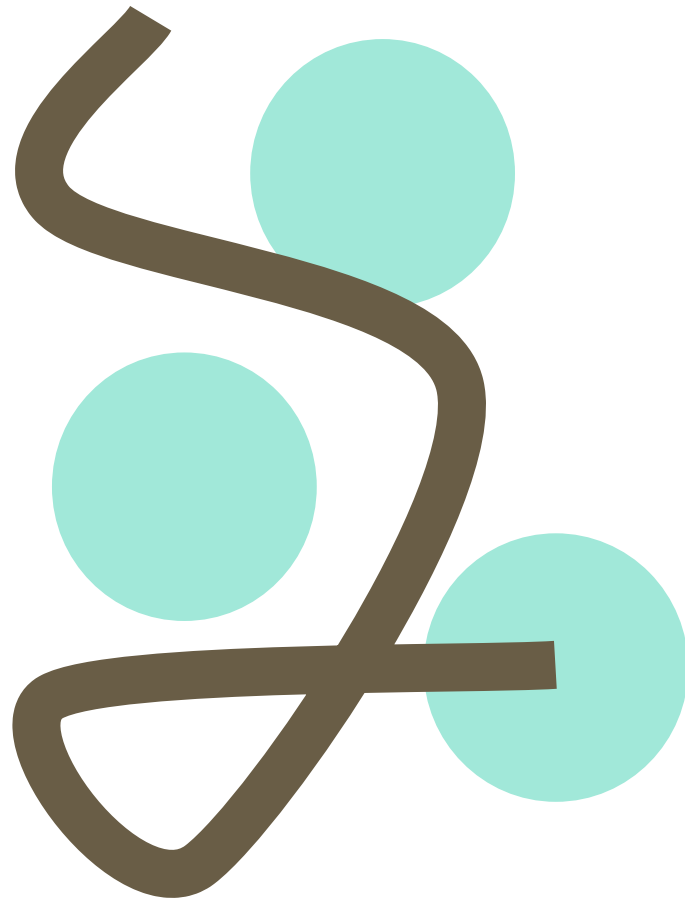
Zoekgebied

- Gebied
 - Gemeente
 - Provincie
 - Radius
- Locatie
 - Stad
 - Dorp
 - Buitengebied
- Kenmerken
 - Woonprogramma
 - Oppervlak



1. Grond vinden

- Vroege tactieken
 - Kraakbeweging
 - Plaatsmakers
 -
- Openbare routes
 - Makelaars
 - Directe verkoop
 - Tenders
 - Kaartenbak
 -
- Exclusieve ingangen
 - Makelaars
 - Grond eigenaren
 - Persoonlijke en professionele netwerken
 -
- Toegepaste tactieken



Grond vinden: vroege tactieken

- Kraakbeweging
 - Fysieke verkenningen
 - Pandjes en Landjes
 - Informele netwerken
 - Buurtonderzoek
 - Legalisering steeds minder haalbaar
 - Tijdelijkheid

1. Leegstaand DORPSHUIS

2020



Grond vinden: vroege tactieken

- Plaatsmakers
 - Kunstenaars, startende ondernemers
 - Gemeentes
 - Bemiddelaars: 'De Plaatsmakers'
 - Projectontwikkelaars
 - Anti-kraak
 - In ateliers kun je niet wonen
 - Formele en informele netwerken
 - Tijdelijkheid

2. Voormalige ZORGINSTELLING

2020



Grond vinden: openbare routes

- Openbare verkopen
 - Makelaars -> *monitoren en benaderen*
 - Nieuwsbrieven
 - Zoek/verkoopsites
 - Bouw je eigen bot
 - Directe verkoop -> *aankloppen, bellen*
 - Lokale advertenties
 - Verkoopsites

3. SCHOOTSVELD



4. KERKGEBOUWEN

Grond vinden: openbare routes

- Tenders -> *monitoren*
 - Overheidsinstanties
 - Tendered
 - Gemeentes
 - Kaartenbak -> *inschrijven*



1. Leegstaand DORPSHUIS

2022



5. KAARTENBAK Amsterdam/ Utrecht

Grond vinden: exclusieve ingangen

- Exclusieve makelaars
 - plaats zoekopdrachten bij makelaars voordat of zonder dat de grond ooit op de openbare markt komt



Grond vinden: exclusieve ingangen

- Grondeigenaar benaderen
 - Check het kadaster
 - Doe buurtonderzoek
 - Zoek ingang via
 - Omgeving
 - Lokale makelaar
 - Gemeente
 - Zakenpartner
 - Etc.

Check via een zakelijk kadaster account op eigenaar - wat heeft deze rechtspersoon nog meer in bezit?

2. ZORGINSTELLING

2022

2024



Grond vinden: exclusieve ingangen

- Profileer je wooncoöperatie
 - laat zien wat je te bieden hebt, bijv.
 - sociale/ betaalbare huur
 - cultureel ondernemerschap
 - maatschappelijke functies
 - creatieve oplossingen
 - zorg dat andere partijen jou weten te vinden
 - vind ingang naar grond die al vergeven is of niet op de markt is

7. Een idealistische AKKER

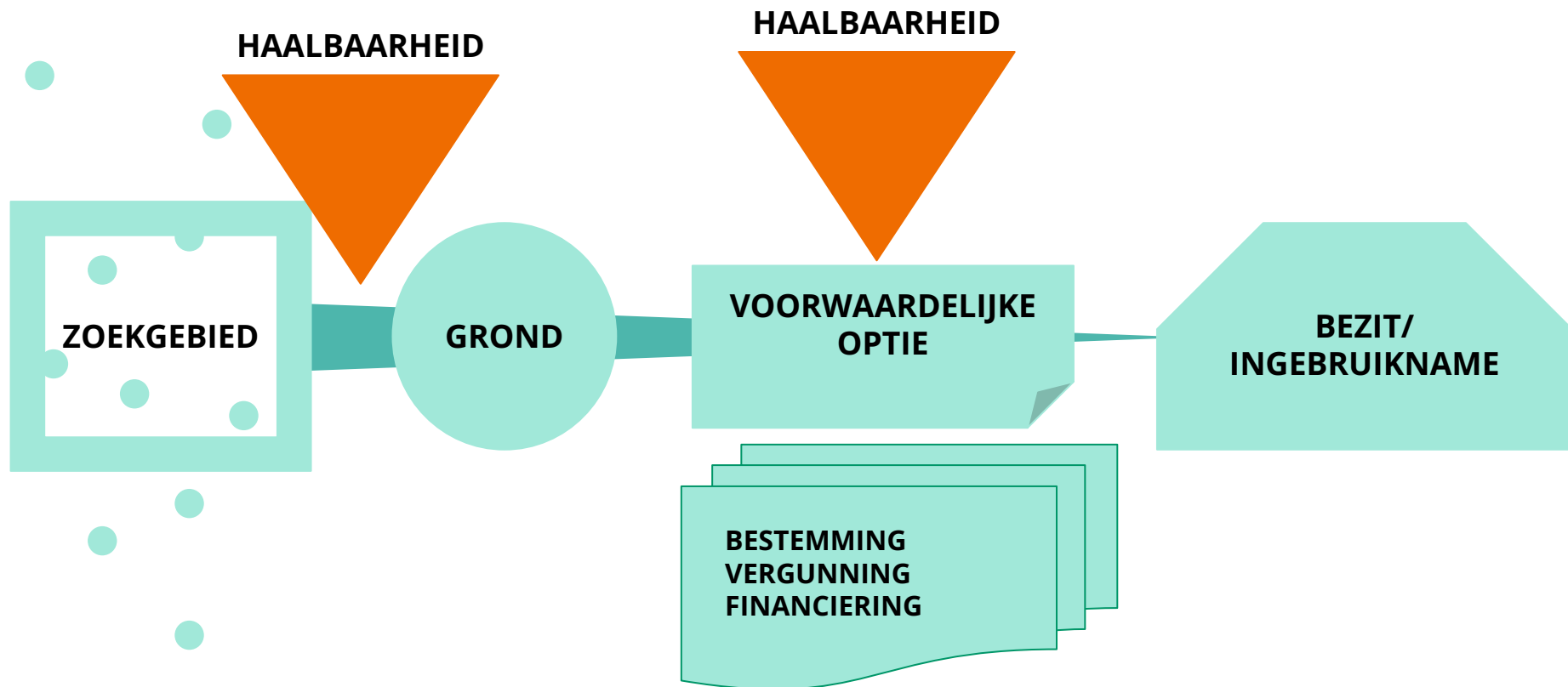


Samenvatting: Tactieken om grond te vinden

Welke tactieken ontbreken?

1. Zoekgebied vaststellen
2. Je ogen openhouden
3. Je oren openhouden
4. Op verkenning gaan en aankloppen
5. Openbare aanbiedingen monitoren
6. Makelaars inschakelen
7. Persoonlijke en professionele netwerken inschakelen
8. Grondeigenaren opsporen en benaderen
9. Proposities voor de grondeigenaren en gemeenten voorbereiden
10. Je coöperatie profileren
11. ...
12. ...

2. De haalbaarheid van verschillende grondscenarios



Een kaart vol vlaggetjes

- Tijd
 - lange adem nodig
 - grondmarkt, de bureaucratie en je eigen oprichting
- Geld
 - hoog risico investering
- Energie
 - motivatie, je grootste goed

Wie heeft er meer tijd dan energie en geld?



1. Leegstaand DORPSHUIS



2. Voormalige ZORGINSTELLING



3. SCHOOTSVELD



5. KAARTENBAK Amsterdam/ Utrecht



4. KERKGEBOUWEN



6. Een Oude FABRIEK

7. Een idealistische AKKER



Grond scenarios

Eigenaar

Ingang

Woonbestemming/ beleid

Tijd

Animo & energie

Geld

Formalisering

1. DORPSHUIS	Gemeente	Tender	✓	✓	✓	x	✓
2. ZORGINSTELLING	Proj. Ontw	Gemeente/ plaatsmaker	✓	✓	✓	✓	x
3. SCHOOTSVELD	Particulier	Makelaar	x	✓	✓	✓	✓
4. KERKGEBOUWEN	Instelling	Inschrijving	x	✓	✓	x	x
5. KAARTENBAK U/A	Gemeente	Tender	✓	x	x	✓	✓
6. Een Oude FABRIEK	Proj. Ontw	Makelaar	In Overleg Gemeente	✓	✓	x	x
7. Een idealistische AKKER	Particulier	Informele netwerken	In Overleg Gemeente	✓	✓	✓	x
8. ...							

Grond scenarios

	Eigenaar	Ingang	Woonbestemming/ beleid	Tijd	Animo & energie	Geld	Formalisering
1. DORPSHUIS	Gemeente	Tender	✓	✓	✓	x	✓

- Gemeente schreef tender uit
 - Eigen woonopgave
 - Visiedocument met input omwonenden
- Kwalitatieve vs kwantitatieve punten

1. Leegstaand DORPSHUIS



Diagram illustrating the components of a business plan:

- Eigenaar
- Ingang
- Woonbestemming/ beleid
- Tijd
- Animo & energie
- Geld
- Formalisering

1. DORPSHUIS	Gemeente	Tender	✓	✓	✓	x	✓
2. ZORGINSTELLING	Proj. Ontw	Gemeente/ plaatsmaker	✓	✓	✓	✓	x
3. SCHOOTVELD	Particulier	Makelaar	x	✓	✓	✓	✓
4. KERKGEBOUWEN	Particulier	Aankloppen	x	✓	✓	✓	x
5. KAARTENBAK U/A	Gemeente	Tender	✓	x	x	✓	✓
6. Een Oude FABRIEK	Proj. Ontw	Makelaar	In Overleg Gemeente	✓	✓	x	x
7. Een idealistische AKKER	Particulier	Informele netwerken	In Overleg Gemeente	✓	✓	✓	x

HAALBAARHEID

HAALBAARHEID

ZOEKGEBIED

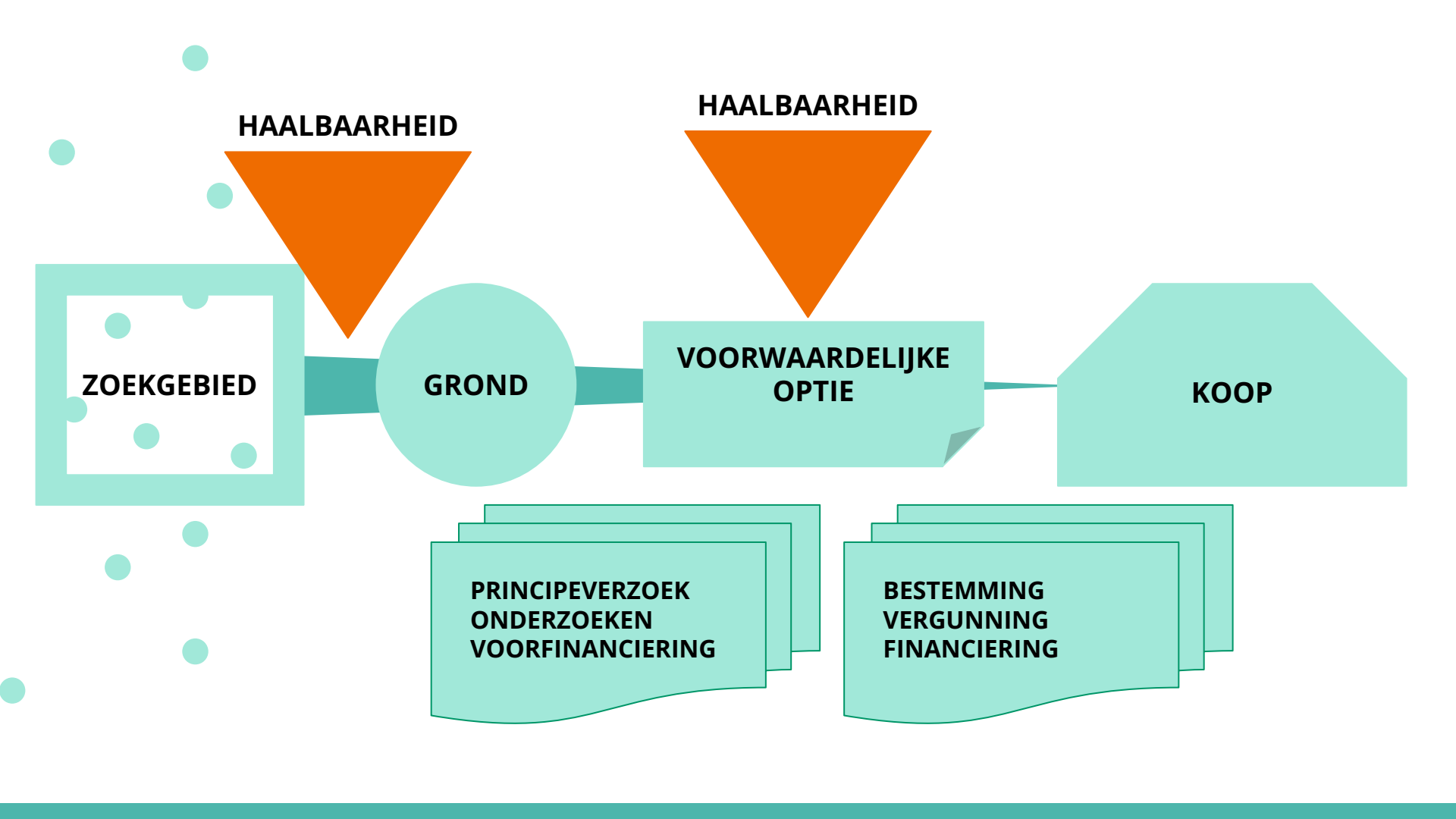
GROND

**VOORWAARDELIJKE
OPTIE**

KOOP

**PRINCIPEVERZOEK
ONDERZOEKEN
VOORFINANCIERING**

**BESTEMMING
VERGUNNING
FINANCIERING**



Grond scenarios

	Eigenaar	Ingang	Woonbestemming/ beleid	Tijd	Animo & energie	Geld	Formalisering
3. SCHOOTSVELD	Particulier	Makelaar	X	✓	✓	✓	✓

- Voordelige grondprijs
- Stroef vooroverleg met de gemeente
- Principeverzoek & onderzoeken
- Provincie

**VOORWAARDELIJK
KOOPCONTRACT**



Grond scenarios

	Eigenaar	Ingang	Woonbestemming/ beleid	Tijd	Animo & energie	Geld	Formalisering
4. KERKGEBOUWEN	Particulier	Aankloppen	x	✓	✓	✓	x

- Monumentale schil
- Marktconforme prijs
- Geen voorwaardelijke aankoop
- Hoge bouwkosten



4. KERKGEBOUWEN

Grond scenarios

	Eigenaar	Ingang	Woonbestemming/ beleid	Tijd	Animo & energie	Geld	Formalisering
6. Een Oude FABRIEK	Proj. Ontw	Makelaar	In Overleg Gemeente	✓	✓	x	x

- Vastgoedportefeuille
- Positieve voorgesprekken gemeente
- Fonds voor tijdelijke aankoop
- Optie voor wachtgeld



6. Een Oude FABRIEK

Eigenaar

Ingang

Woonbestemming/ beleid

Tijd

Animo & energie

Geld

Formalisering

1. DORPSHUIS	Gemeente	Tender	✓	✓	✓	x	✓
2. ZORGINSTELLING	Proj. Ontw	Gemeente/ plaatsmaker	✓	✓	✓	✓	x
3. SCHOOTVELD	Particulier	Makelaar	x	✓	✓	✓	✓
4. Kavel bij KASSEN	Particulier	Aankloppen	x	✓	✓	✓	x
5. KAARTENBAK U/A	Gemeente	Tender	✓	✓	✓	✓	✓
6. Een Oude FABRIEK	Proj. Ontw	Makelaar	In Overleg Gemeente	✓	✓	x	x
7. Een idealistische AKKER	Particulier	Informele netwerken	In Overleg Gemeente	✓	✓	✓	x
8. ...							

Grond scenarios uit de groep

...