Eduard Bomhoff: 100.000 huizen bouwen lukt niet als Mona Keijzer op ‘goed overleg’ blijft focussen

Posted on 21 december 2024 by Eduard Bomhoff

BBB-minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en VVD-leider Dilan Yeşilgöz wedijveren over wie de meeste tweets plaatst over het per direct aanpakken van de woningnood. Hun intentie is goed, maar wat ontbreekt is een analyse waarom Keijzers voorganger Hugo de Jonge niets voor elkaar kreeg (en intussen de huurmarkt zo grondig verwoestte dat het politiek heel moeilijk is om dat ook weer te repareren). Wat moet er nu precies anders, zodat er wél in hoog tempo gebouwd kan worden? De politiek praat over 100.000 nieuwe woningen per jaar, maar het aantal afgegeven bouwvergunningen blijft ver achter bij die doelstelling.

Er zijn twee grote belemmeringen om snel meer woningen te bouwen en die worden te weinig benoemd. Dat zwijgen heeft in het ene geval – waar wordt gebouwd? – een politieke verklaring, want gemeenten willen die macht niet uit handen geven en eisen instemmingsrecht en financiële steun van het Rijk. De andere blokkade – hoeveel kost de bouwgrond? – is puur een kwestie van eigenbelang van

projectontwikkelaars en andere grondeigenaars. Omdat minister Keijzer nog niet in staat lijkt om de aanval op die twee blokkades te openen, blijft het bij een 'praatcircus' (Martin Visser in *De Telegraaf*).

Gemeenten spelen eerste viool

Het politieke probleem zien we ook in andere Europese landen. De nieuwe Labourregering in Groot-Brittannië bijvoorbeeld wil ook snel huizen bouwen, en heeft ideeën neergelegd over locaties, maar dan komen gemeenten, milieuorganisaties en andere lobbygroepen in het geweer. Toch zijn de Britten daarmee al een stap verder dan Nederland. Bij ons zijn het nog de gemeenten die eerste viool spelen.

Utrecht bijvoorbeeld wil wel een nieuwe wijk aanleggen, maar dan moet het Rijk eerst voor een extra tramlijn zorgen. Daarom geen bouw vóór 2035. Bovendien hebben alle gemeenten te maken met eigen bewoners. Voor de winkeliers zijn meer inwoners ook meer klanten, maar andere bewoners – en die vormen een meerderheid – zijn bezorgd over meer drukte, en over een daling van de waarde en het plezier van hun woning als de wijk wordt 'verdicht'.

Om haast te maken moet dus het Rijk de grote projecten voor woningbouw aanwijzen. Maar dan komt het tweede probleem: een kwestie van hard, financieel eigenbelang. Je zou misschien hopen dat de grondprijs in een plaats waar nog ruimte is – bijvoorbeeld in Dronten (Flevoland) – wordt berekend door te starten met de prijs van landbouwgrond (8-10 euro/m2) en daar een toeslag op te leggen voor de winstmarge van de eigenaar bij verkoop.

Maar zo gaat het niet. De echte berekening is heel indirect. Die begint met de huidige waarde van een mooi vrijstaand huis daar in Dronten (550.000 euro) en trekt daarvan af de bouwkosten van de aannemer en de tuinarchitect (280.000 euro). Het verschil tussen huizenprijs en bouwkosten (270.000 euro voor een perceel van 900 m2) heet dan de 'residuele grondwaarde' en komt dus neer op 300 euro/m2. Als de verkoopprijs van zo'n bestaand huis in een jaar stijgt naar, zeg, 595.000 euro, gaat de grondprijs in dezelfde gemeente om nog zo'n huis te bouwen automatisch omhoog naar 350 euro/m2 (mijn geschatte cijfers voor Dronten, een gemeente die goedkoper is dan gemiddeld).

Zo wordt het bouwen van woningen voor de opvolger van minister Keijzer nóg

moeilijker. De huizen worden duurder niet omdat ze steeds mooier en groter worden gebouwd, maar omdat de grondprijs ten hemel stijgt.

De aller slechtste reactie op de extreme grondprijzen is daarom om de woningen steeds kleiner te maken en dichter op elkaar te zetten. De gemeente Den Haag wil nu bouwen bij station Hollands Spoor en heeft het over gezinswoningen van 50 m2. 'Compacte bouw' heet dat bij de gemeentelijke voorlichters. 'Idioot klein voor een rijk land' is een eerlijker benaming. In China houdt men 70-90 m2 aan voor een gezinsflat en dat land is heel wat armer dan Nederland.

Juridische creativiteit

Een betere aanpak vereist juridische creativiteit. Ik ben geen jurist maar meen een opening te zien. Provincies hebben namelijk al gebieden aangewezen die ze willen beleggen met zonnepanelen. Ik keek opnieuw naar Dronten, de rest van Flevoland en naar Drenthe, de twee provincies met de meeste ruimte waar volgens de huidige plannen bijna 1600 hectare daarvoor wordt aangewend. Provincies en gemeenten hebben namelijk over het hele land dertig 'Regionale Energie Strategieën' afgesproken. Boeren wordt een netto jaarlijkse opbrengst beloofd van zo'n 8000 euro per hectare wanneer ze hun land langdurig verhuren voor de aanleg van zonnepanelen. Die 8000 euro zou bij gemengde bebouwing in plaats van zonnepanelen gemakkelijk worden opgebracht door 20 tot 25 woningen op diezelfde hectare. Dat is een schatting voor een ruime, moderne woonwijk met weinig hoogbouw en ook houden we dan rekening met ruimte voor straten, plantsoenen, scholen, winkels en vijvers.

Mijn hoop zou daarom zijn dat minister Keijzer een klein team juristen aantrekt van een kantoor dat geen conflicterende belangen heeft met projectontwikkelaars. Die moeten dan een juridische vorm vinden waarbij de boer jaarlijks nog steeds zijn 8000 euro per hectare ontvangt, en nog steeds voor installatie van zonnepanelen, maar nu zonnepanelen op de daken van nieuwe huizen. Die woningen worden daarmee letterlijk tonnen goedkoper (in mijn rekenvoorbeeld van 550.000 euro naar 280.000 euro) omdat alleen de bouwkosten overblijven en de 'residuele grondwaarde' verdwijnt en wordt vervangen door een bescheiden grondbijdrage van minder dan honderd euro per maand.

Dit is misschien een oplossing om de dodelijke spiraal van al maar hogere huizenprijzen vanwege steeds duurdere grond te vermijden. Laten we het voor nu

juridisch eenmalig zo regelen, dat waar anders zonnepanelen zouden komen we nu zonnepanelen monteren met huizen eronder. Voor de boeren blijft de opbrengst gelijk; de projectontwikkelaars mogen over een paar jaar weer aan het werk met hun 'residuele grondwaarde', maar dat is nu onmogelijk. De grondprijzen zijn zo extreem dat normale bouw zonder subsidie in de meeste categorieën ondoenlijk is geworden. Laten we daarom de 'residuele grondwaarde' voor een paar jaar opschorten. Die kan weer terugkeren zodra dat door opheffing van het woningtekort weer redelijk en werkbaar is.

Er komt nooit een oplossing wanneer de minister blijft hopen op 'goed overleg' met 'alle partijen aan tafel'. Al die partijen krijgen dan in feite een veto om maar de sfeer goed te houden. In 2019, ten tijde van de 'klimaattafels' van de ondeskundige Ed Nijpels, betekende dat het schrappen van alle nucleaire energie, want Greenpeace was tegen en Shell vond het niet erg wanneer de meest concurrerende vorm van energie van tafel verdween. Nu zijn we vijf jaar later, het land staat vol met gevaarlijke en lelijke windmolens en onze energiekosten zijn de hoogste van West-Europa.

Dan maar gelegenheidswetgeving

Als minister Keijzer net zo vertrouwt op 'goed overleg', traineren en blokkeren de gemeenten het aanwijzen van bouwlocaties vanwege het '*not In my backyard*'-beginsel, en zullen de projectontwikkelaars en hun bankiers dreigen met faillissementen wanneer hun formule voor grondwaarde niet wordt gehonoreerd. Daarom is het beter wanneer onafhankelijke juristen een gelegenheidsformule vinden voor de grondprijs met als anker de prijs van grond voor zonnepanelen. Dat kan zorgen voor zonnepanelen met woningen eronder in alle categorieën tegen normale prijzen. Dan maar voor een keer gelegenheidswetgeving.

Eduard Bomhoff *is oud-hoogleraar economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, Nyenrode en Monash University. In 2002 was hij vicepremier in het eerste kabinet-Balkenende. Op 25 november verscheen zijn nieuwe boek* ***'Het Casinopensioen – en andere brandende kwesties'.*** *Het boek is overal te koop of te bestellen, zoals* ***ook in de winkel van Wynia's Week****.*

Wynia's Week *verschijnt drie keer per week,* ***156 keer per jaar****, met even onafhankelijke als broodnodige artikelen en columns, video's en podcasts. U maakt dat samen met de andere donateurs mogelijk. Doet u weer mee,* ***ook in het***

nieuwe jaar 2025*? Kijk* ***HIER****. Hartelijk dank!*