



Het blijft kwakkelen met de woningbouw. Tenzij de stikstofgekte stopt en we kiezen voor slimmer grondbeleid

Posted on 19 juli 2025 by Eduard Bomhoff

In 2010, bij het aantreden van het eerste kabinet-Rutte, werd het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) opgeheven. De volkshuisvestingtaken werden ondergebracht bij Binnenlandse Zaken. Sybilla Dekker (VVD), minister van VROM in de kabinetten-Balkenende II en III (2003-2006), legde toen in negen woorden uit waarom dat een fout was: 'Binnenlandse Zaken is een besturend departement, geen investerend departement.' Sinds 2010 zijn in Nederland de investeringen in woningbouw ernstig achtergebleven.

Steeds vaker is woningnood de grootste zorg van de kiezers. Er zijn meerdere achterliggende oorzaken, maar twee zijn wel het belangrijkste. De idiotie rondom de stikstof maakt bouw op veel plaatsen onmogelijk. En de grondpolitiek van Nederland leidt tot zulke extreme grondprijzen – de gemeente Oegstgeest durft nu

800 euro per vierkante meter te vragen – dat huizen onbetaalbaar worden. De stikstofidiotie is puur politiek, en vraagt om een kabinet dat niet bang is om een paar uitspraken van de Raad van State opzij te zetten en in Brussel nieuwe, werkbare afspraken te maken. Minister Femke Wiersma (BBB) van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur is daar helaas niet in geslaagd.

Conflictmijdend gedrag

Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ook BBB) moest aan het werk met het grondbeleid. Toevallig verscheen twee weken voor haar aantreden een ambtelijk rapport over dat onderwerp: *Op grond kun je bouwen*. Dat was een poging om knelpunten in de grondpolitiek aan te geven en vervolgens de bouw te versnellen. Zeventien ambtenaren van vijf ministeries vergaderden en organiseerden bovendien ‘tafels’ waar ze nog eens 67 deskundigen raadpleegden. Kreeg elke deskundige tien of twaalf minuten spreektijd? Een vreemde procedure, typerend voor mensen die meer bezig zijn met conflictmijdend gedrag dan met serieuze analyse. Resultaat was een slecht geschreven rapport van 76 pagina's. Minister Keijzer kon er kennelijk niet zoveel mee.

Jammer dat de zeventien ambtenaren niet meer hebben gedaan met het feit dat de stijging van onze grondprijzen internationaal extreem is, net als onze huizenprijzen die vier keer zo snel omhoogschieten als gemiddeld in West-Europa. Dan hadden ze kunnen leren van landen die hun woningbouw beter op orde hebben. Bizar, daarom, dat in de literatuurlijst van *Op grond kun je bouwen* 126 titels staan vermeld, waarvan slechts twee betrekking hebben op het buitenland. Eén gaat over opgravingen in een buitenwijk van Rome – het is niet duidelijk waarvoor we dat erbij moeten halen en dan wordt ook nog de naam van de auteur verhaspeld. Het tweede artikel is van Erwin van der Krabben, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit, en heet ‘Leren van de burens’. Daarin vinden we korrels goud.

Van der Krabben benoemt de kern van het probleem. Zodra Rijk, provincies of gemeenten willen bouwen, stijgt de prijs van de grond, en hoe concreter de plannen, des te duurder wordt de grond door boeren of projectontwikkelaars aangeboden. Van der Krabben legt uit hoe ze dat in Singapore beter doen: grond in handen brengen van de overheid voordat de bouwplannen openbaar worden. Van der Krabben heeft ook Zuid-Korea bestudeerd. Daar wordt hetzelfde succesvolle

recept toegepast. In Zuid-Korea stijgen de huizenprijzen daardoor niet sneller dan de inkomens – zo volkomen anders dan bij ons. Ook de 'New Towns' in Engeland zijn goede voorbeelden. Steeds zorgt de overheid ervoor dat zij eigenaar is van de grond vóórdat de beslissing over bouwen valt. Ik deed al eens uit de doeken hoe die aanpak ook in [Nederland succes zou kunnen hebben](#).

In een eerder artikel uit 2013 was Van der Krabben voorzichtig over dit recept. Als de woningbouw stilvalt in een recessie, kunnen gemeenten blijven zitten met grondposities op de balans die geen rendement opleveren. Het rapport van de zeventien ambtenaren is op dat punt positiever dan Van der Krabben twaalf jaar geleden, natuurlijk ook omdat in de eurozone toen de Griekenland-crisis speelde en de recessie van 2009 pas een paar jaar achter de rug was. Onder de huidige marktomstandigheden lijkt het risico dat de woningmarkt onverwacht instort klein.

Als de ambtenaren destijds beter hadden rondgekeken, hadden ze ook hun voordeel kunnen doen met een *paper* uit 2019 van de Britse econoom en hoogleraar Josh Ryan-Collins, getiteld '*Breaking the housing-finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes*'. Hij bepleit 'nationale landbanken' die, naar Koreaans voorbeeld, met overheidsgeld goedkoop grond opkopen zonder bouwvergunning en die grond vervolgens ná het verlenen van een bouwvergunning verhuren of verkopen aan particuliere ontwikkelaars tegen ontwikkelingskosten. Naast het vrijmaken van grond voor huisvesting en andere doelen, kan de stijging van de grondwaarden aanzienlijke inkomstenbronnen opleveren voor de overheid, aldus Ryan-Collins.

Een verloren jaar

Drie lessen uit deze episode. Eén: de ambtenaren zijn kennelijk zo druk om elkaars handen vast te houden op het zinkende schip van staat, dat ze de simpele logica vergeten: als het in Nederland zo veel slechter gaat dan in alle omringende landen, dan moeten we toch automatisch beginnen met te leren van die andere landen.

Twee: minister Keijzer had een kleine staf van drie of vier vertrouwde helpers mee moeten nemen – wat de Belgen 'het kabinet van de minister' noemen – om een vliegende start te maken. Die stafleden hadden direct een 'grondbank' kunnen voorstellen aan hun minister. Een eigen kabinet was voor Keijzer ook nodig geweest om weerstand te bieden en onafhankelijk rond te kijken iedere keer wanneer ambtenaren beweren dat iets niet kan vanwege de Raad van State of vanwege

'Brussel'. Nu is een jaar verloren gegaan en zijn veel te weinig bouwprojecten opgestart. Als haar BBB en de PVV nog een keer een kans krijgen, moeten ze zich echt anders voorbereiden en voor elke kandidaat-minister zo'n klein 'kabinet' in de startblokken zetten.

Window dressing

Drie: het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is niet nuttig. 'Grond' moet toch een van hun hoofdonderwerpen zijn. De literatuurlijst van *Op grond kun je bouwen* vermeldt weliswaar zeven PBL-publicaties, maar dat is puur *window dressing*. In de tekst van het rapport wordt maar naar één van die zeven publicaties verwezen en dan alleen voor het briljante inzicht dat we soms in de stedelijke omgeving willen bouwen en soms op het platteland.

Laat al die tweehonderd PBL-ambtenaren solliciteren bij het Centraal Planbureau en vraag iedereen die daar niet wordt aangenomen om de eer aan zichzelf te houden. Zo kunnen we snel 15 miljoen euro besparen. Ze kunnen het bij het PBL écht niet.

Wynia's Week brengt broodnodige, onafhankelijke berichtgeving: drie keer per week, **156 keer per jaar**, met artikelen en columns, video's en podcasts. Onze donateurs maken dat mogelijk. [***Doet u mee?***](#) Hartelijk dank!