Hoe minder overheidsbemoeienis hoe meer woningen

Posted on 4 mei 2022 by Gastauteur

door Anton Hosman

In het *FD* van 21 januari pleitte hoogleraar Gebiedsontwikkeling Erwin van der Krabben in opdracht van de Autoriteit Consument & Markt voor het afromen van waardesprongen van particulier grondbezit door de overheid. Meerwaarde van grond bij wijzigingen van bestemmingsplannen zou zo niet aan de grondeigenaar, maar aan de maatschappij moeten toekomen.

Dit soort voorstellen brengen – ondanks sympathieke beweegredenen – ook averechtse effecten met zich mee, zoals econoom Thomas Sowell helder uitlegt in zijn in 2008 gepubliceerde boek *Economic facts and fallacies*. Hoe meer overheidsbemoeienis, hoe hoger de prijs van een vrijesectorwoning, zo stelt hij.

Progressieve stadsbesturen in Amerika veroorzaken door hun vergaande overheidsbemoeienis juist torenhoge huur- en koopprijzen. En ondanks alle bewijzen die Sowell hiervoor aandraagt, blijft het idee van regulering als oplossing van de wooncrisis rondzweven. Zo is de onteigening van boeren gesprek van de

dag, terwijl dit voor 'boerenpartij' CDA tot voor kort nog onbespreekbaar was. Zelfs de kersverse directeur van de grote ontwikkelaar BPD (bouwfonds gebiedsontwikkeling) pleitte voor het afromen van grondwaardes.

Pak woningnood aan door minder overheidseisen

Als er minder verdiend kan worden aan de koop en ontwikkeling van grond, zal er echter minder gebouwd worden. Een particulier koopt nu nog voor eigen risico grond aan (en dient hier frequent ook geld voor te lenen) en maakt uit eigen initiatief plannen voor woningbouw. Die plankosten lopen vaak in de miljoenen. Prof. Van der Krabben ziet de waardering van deze inspanning als geld dat deels in de verkeerde zakken terecht komt: in die van de grondeigenaren of speculanten. Als particulieren echter minder zin hebben in dergelijke ontwikkelingen, zal de woningnood niet afnemen, maar toenemen. De overheid ontwikkelt immers als logge organisatie minder snel, vooral ook door een gebrek aan prikkels.

Een betere oplossing voor het aanpakken van de woningnood is juist minder restricties en eisen vanuit overheid en gemeente. Huizenprijzen zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de balans tussen vraag en aanbod; gemeentes houden het aanbod kunstmatig laag door te veel op gemeentelijk grondbezit te focussen. Het progressievere deel van het ambtenarenapparaat stuit het immers tegen de borst om een particulier een waardesprong te gunnen door de bestemming te wijzigen. Het wordt door hen vaak buiten beschouwing gelaten hoeveel plankosten, inspanningen en tijd er zit in een project.

Astronomische vraagprijzen

Het probleem van de gemeentelijke focus op gemeentegrond is dat er een schaarste premium ontstaat op gemeentegronden. En die relatief hogere grondkosten zien de uiteindelijke particuliere kopers weer terug in een hogere vraagprijs.

Er staat nu een tender van Amsterdams te bebouwen gemeentelijk grondbezit (Kavel 2 Beethoven) van 4000 m2 voor ongeveer 40-60 miljoen euro te koop. Er kunnen daar flink wat vrijesector-woningen gestapeld worden met gemiddeld 4000 euro per m2 gebruiksoppervlak grondwaarde onder 15.000 m2 bruto vloeroppervlak. Daar mag wel 100% vrije sector gebouwd worden, maar op alle

particuliere gronden dient 40% sociaal, 40% sociaal plus (middenhuur) en maar 20% vrije sector gerealiseerd te worden. Als er überhaupt al gebouwd mag worden. Die 40-60 miljoen euro voor het perceeltje gemeentegrond wordt straks door de ontwikkelaar doorberekend aan de huizenkopers. Dan krijg je astronomische vraagprijzen met weerslag op de particuliere gronden, waar alle winst in een project gehaald moet worden uit het kleine percentage vrijesector-woningen.

Potje monopoly

De aanpak van de woningnood zou juist gevonden moeten worden in een kleinere rol voor de overheid en een grotere vrijheid voor grondeigenaren en ontwikkelaars. Het lijkt er nu in elk geval sterk op dat gemeenten door strenge regels aan laatstgenoemden het woningaanbod kunstmatig laag houden. Met voorrang wordt eigen gemeentegrond bebouwd, maar woningbouw op particulier grondbezit is uitermate complex. Zeker gezien de additionele eisen per gemeente voor zaken als circulair bouwen en vergaande klimaateisen (toch al gauw tienduizenden euro's per woning). Dit raakt particuliere kopers uiteindelijk in hun portemonnee als ze geconfronteerd worden met de doorberekende steeds hogere vraagprijzen.

De huidige wooncrisis wordt wel eens vergeleken met een potje monopoly. Deregulering bij het bouwen op particuliere gronden zorgt voor een groter speelveld dan het bekende benauwde monopolyrondje; je zou met wat minder regels immers een afslag kunnen nemen naar een goedkopere en inspirerender plek dan de Kalverstraat.

Meer Sowell lezen, en minder Piketty

Er zou door de directeuren van de Autoriteit Consument & Markt, de hoogleraren, de coalitiepartijen en de aanstormend BPD-directeur meer Sowell en minder Piketty, Marx of Schwab gelezen moeten worden; hoe minder overheidsbemoeienis hoe meer woningen. Voor het oplossen van het woningtekort kan de hoogleraar Gebiedsontwikkeling het beste namens de Autoriteit Consument & Markt onze minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verzoeken om de tot nu toe onderbelichte hobbel in ontwikkeltrajecten aan te pakken: de belemmeringen vanuit gemeenten bij het ontwikkelen op particulier grondbezit.

dr. A. Hosman is arts en woningontwikkelaar