



Maak grond voor de bouw van woningen even goedkoop als grond voor de bouw van zonnepanelen

Posted on 12 juli 2025 by Eduard Bomhoff

‘De koe heeft in dit land meer ruimte dan de mens’ – Pim Fortuyn. Hij schreef ook: ‘Nederland heeft in de woningbouw veel weg van de vroegere Oost-Europese planeconomie... we bouwen de eenvormige huizen van het verleden in plaats van die van de toekomst. ...het roer moet drastisch om naar anarchistisch bouwen met veel groen en ruimte. Dat kan ook makkelijk, gezien het feit dat in de komende decennia veel landbouwgrond beschikbaar komt voor andere doeleinden’ (*De derde revolutie!*, 1999, pagina’s 126-7).

Wel, daar is niets van terecht gekomen. De landbouwgrond kwam vijf jaar lang, van 2019 tot 2024, beschikbaar, maar voor lelijke zonneparken, niet voor woningbouw. De trend in de woningbouw is precies in de omgekeerde richting dan waar Fortuyn op hoopte: woningen worden kleiner en de dichtheid van de bebouwing hoger. Den Haag bouwt nu al miniatuur 2-kamer flats van 29 m², en miniatuur 3-kamer flats van 40 m².

Gemis aan levensvreugde

Prof Phil Hubbard van Kings College Londen [waarschuwt](#) voor het verschil tussen heel klein wonen op het platteland of heel klein wonen in een grote stad. Stedelingen kunnen niet even hun beklemd woning verlaten en de natuur inlopen. En kunnen kinderen zich concentreren en hun schoolwerk maken in zo'n miniatuurwoning? Wat missen de bewoners aan levensvreugde wanneer hun woning te klein is om royaal vrienden en familie te ontvangen? Prof Hubbard bespreekt voor en tegen van heel kleine woningen en verwijst ook naar verdere literatuur over risico's voor de gezondheid.

De drijvende kracht is duidelijk: de hoge grondprijzen voor woningbouw. Aan de ene kant slagen alle provincies er in om voor 60 eurocent per vierkante meter per jaar grond te pachten voor de aanleg van zonnepanelen. In elk jaar van de vijf jaar sinds 2019 werd meer dan 1000 hectare belegd met zonnepanelen. Een keer, in 2022, zelfs bijna 2000 hectare. Hadden al die gemeenten maar even snel toestemming gegeven om huizen te bouwen!

Aan de andere kant vragen gemeenten 300-800 euro per vierkante meter voor woningbouw. De duivelse logica is dat als de huizenprijzen steeds verder stijgen, daarmee automatisch de grondprijzen met hetzelfde volle bedrag omhoog gaan. Rechters stellen namelijk de grondprijs zó vast dat nieuwe grond plus bouwkosten van een nieuw huis gelijk uitkomen aan de verkoopprijs van een bestaand huis in dezelfde categorie.

Stel de bouwkosten zijn 2,5 ton, maar een ouder huis van dat type kost 6 ton, dan wordt de grondprijs voor de nieuwbouw vastgesteld op $6 - 2,5 = 3,5$ ton. Zo komt de pijn van duurdere huizen terecht bij alle huizenzoekers zonder rijke ouders, en de winst bij de grondeigenaren, vaak zijn dat trouwens de gemeenten.

Speculanten vertrekken bij normale prijzen

Woningbouw zou betaalbaarder worden met een ander systeem van bestemmingsplannen en grondwaarden, zodat gemeenten grond van de boeren kunnen aankopen tegen een prijs van dezelfde orde als wat zij nu betalen voor grond met bestemming zonnepark, natuur, of – ook een paar jaar de mode – grond 'teruggeven aan het water'.

Als zo'n nieuw systeem is ingevoerd, zullen speculanten zich terugtrekken uit de grondmarkt en resteren dus afspraken tussen boeren en gemeenten waarbij de boer natuurlijk recht heeft op een gegarandeerd, maar normaal financieel voordeel, en vergoeding van zijn investeringen. Speculanten zullen bij normale, niet opgeblazen, grondprijzen vertrekken uit de markt van landbouwgrond, en stoppen met duur dineren met de wethouder om te lobbyen voor een gunstig nieuw bestemmingsplan.

Hoe kunnen ze het bedenken?

Wat te doen binnen ons huidige systeem van grondwaardebepaling? De Tweede Kamer heeft daar vorige week mee geworsteld en een belangrijke motie aangenomen. Provincies en het Rijk gaan voortaan dwingen dat in elke provincie bij nieuwbouw drie op de tien woningen vallen in de categorie 'sociale huur', met dan ook nog drie of vier op de tien woningen in de 'midden huur' of als klein koophuis, gedefinieerd als niet duurder dan 405.000 euro. Nooit méér dan drie op de tien huizen dus in de 'vrije' sector. In alle provincies precies dezelfde voorschriften. Hoe kunnen ze het bedenken en doen alsof de situatie in Friesland hetzelfde is als in Zuid-Holland?

BBB, de partij die de meeste kennis en ervaring met grond moet hebben, stemde tegen de motie en werd daarin gevolgd door VVD, NSC en 'klein rechts' (FvD, SGP en JA21). Maar de PVV van Wilders stemde mee met heel links en dus werd de motie aangenomen.

Nog meer overleg en vertraging

Gemeenten moeten nu met elkaar en met de provincie twisten over wie wat moet doen om de provinciale norm te halen. Nog meer overleg en nog meer vertraging. Alle driehonderd gemeentes moeten proberen winst op hun grondpositie te combineren met rijkssteun voor sociale woningbouw – zo iets kost uitvoerig overleg. Gemeenten zullen ook terecht claimen dat ze niet allemaal gelijk zijn: reden voor nog meer overleg en bureaucratische interventie van de VNG.

Minister Mona Keijzer zegt nu dat ze al blij zou zijn als ze de tijd voor planning en bouw met de nieuwe wet voor 'regie' in de volkshuisvesting terug kan brengen van tien tot zeven jaar. En zo'n verschil in bouwtijd met de vlotte aanleg van zonneparken ligt niet aan de bouwers – die staan graag klaar om snel te bouwen –

maar aan jarenlang overleg en onderhandelen tussen gemeenten, provincies en Rijk.

Pim Fortuyn kwam drie jaar later nog een keer terug op de woningbouw en schreef in 2002: 'Wat de woningbouw betreft is ons land nog steeds een socialistische Oost-Europese planeconomie van voor de val van de Muur in november 1989... Woningen met een enigszins eigen karakter zijn vrijwel onbetaalbaar geworden voor de nieuwkomers' (*De puinhopen van acht jaar paars*, pagina 120).

Pim Fortuyn pleitte als wetenschapper voor meer vrijheid in de woningbouw. Voor een politicus is dat veel moeilijker, maar toch hield de onervaren politicus Fortuyn daar krachtig aan vast in de laatste maanden van zijn wreed afgebroken leven.

Vrijheid is de enige weg naar snel en veel bouwen

Voor politicus Geert Wilders is een stem tegen deze communistische dwang in de woningbouw kennelijk onhaalbaar. Hij moet inschatten dat huurders bij de PVV en hun kinderen voordeel zien bij zo'n motie. Wilders zal wellicht ook rekenen dat PVV-stemmende eigenaars van een bescheiden eigen woning bezorgd kunnen zijn dat hun huis waarde verliest bij bouw van veel nieuwe koopwoningen in hun gemeente. Maar toch is meer vrijheid de enige weg naar snel en veel bouwen.

Hadden de gemeenten maar net zo snel bouwgrond verworven als ze tussen 2019 en 2024 presteerden met zonneparken! Met daarbij verstandige afspraken met de bouwers over groen in iedere straat en ruimte voor winkels, scholen en horeca, zodat mensen minder hoefden te reizen (Fortuyn legde daar ook veel nadruk op). Dan was honderdduizend mooie woningen per jaar wel gelukt.

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