

11-03-22

## Grondonderzoek ACM is onzinnig

*Friso de Zeeuw*

**De Autoriteit Consument en Markt (ACM) laat onderzoek doen naar de werking van de grondmarkt in relatie tot de achterblijvende woningbouwproductie. Een volstrekte overbodige oefening.**

Het onderzoek spitst zich toe op:

- de wettelijke regel dat de grondeigenaar zelf de (woon-)bestemming mag realiseren als hij daartoe bereid en in staat is: het zogenaamde zelfrealisatiebeginsel,
- situaties waar alles procedureel rond is om te bouwen maar realisatie toch achterwege blijft uit speculatieve overwegingen; de zogenaamde stalled sites.

Eerst het zelfrealisatierecht. Op verzoek van de Tweede Kamer werd in 2006 en 2009 al uitgebreid onderzoek gedaan. Daaruit bleek dat publiek aangestuurde ontwikkelingen niet tot betere kwaliteit leidt dan private. Daarnaast bleek doorbreking van het zelfrealisatierecht haaks te staan op het Nederlandse en Europese eigendomsrecht.

Bij de aanbieding van de Aanvullingswet grondbeleid (2015) liet de minister opnieuw het zelfrealisatiebeginsel onderzoeken, met hetzelfde resultaat. In 2020 heeft de wetgever met de bekrachtiging van de wet besloten om de hoofdstructuur van het grondbeleid ongemoeid te laten.

Nu stelt prof. dr. Erwin van der Krabben die het onderzoek voor de ACM gaat uitvoeren dat [discussies herhaaldelijk zijn gevoerd](#), 'maar niet hebben geleid tot aanpassingen in het recht'. Nee, dat haal je de koekoek: daarvoor ontbrak de inhoudelijke en juridische basis. Persoonlijk [vindt](#) Van der Krabben het zelfrealisatiebeginsel 'een probleem' en 'niet normaal'. Dat hij de naïeve ACM weet in te schakelen om zijn boodschap nog een keer uit te dragen, verdient een compliment.

***'Zelfrealisatierecht en 'stalled sites' zijn geen structurele belemmering voor de woningbouwproductie'***

Een tweede anker van het ACM-onderzoek betreft de stalled sites. Ook hier ontbreekt elke aanwijzing voor structurele belemmering van de woningbouwproductie. In een uitgebreide

enquête (april 2021) van bureau Stec onder gemeenteambtenaren naar [de obstakels in de woningbouw](#) bungelt het item stalled sites helemaal onderaan.

Prof. dr. Edwin Buitelaar publiceerde in 2018 [onderzoek naar stalled sites](#). Het resultaat: in slechts 7 procent van de gevallen zit er meer dan twee jaar tussen verlening van de bouwvergunning en ingebruikname van de woning. Geen probleem dus. Ook verder biedt het onderzoek geen aanknopingspunten dat marktpartijen structureel gronden onbebouwd laten met het enkele motief om later meer te incasseren. Opvallende bijvangst: gemeenten zijn de grootste 'treuzelaars' in de realisering van de woonbestemming op hun gronden. Buitelaar is de tweede onderzoeker die de ACM in de arm heeft genomen. Hij mag zich storten op dit tweede non-probleem.

Marcel Cannoy van de ACM [zegt](#) parmantig dat marktpartijen zich wellicht zorgen maken over het ACM-onderzoek. Daarvoor is dus geen enkele aanleiding. Wel moeten we ons zorgen maken over het feit dat de ACM belastinggeld spendeert aan onzinnig onderzoek.