

22-06-23

# Nieuw grondbeleid is nog niet het wondermiddel voor meer betaalbare woningen

[Nouska du Saar](#)

*Ontwikkelaars staan welwillend tegenover de ingrepen op de grondmarkt.  
"Maar hiermee gaat het grondbeleid niet 'om'."*

Projectontwikkelaars en deskundigen zijn het erover eens: minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) heeft afgelopen maandag logische stappen gezet om het [grondbeleid](#) aan te pakken. Zo moeten grondeigenaren vaker onteigend kunnen worden en krijgen gemeenten meer financiële steun voor grondaankopen. Op de langere termijn moet dat de stijging van grondprijzen indammen.

Deze stappen zijn niet heel verrassend, vindt Ton van de Klok, algemeen directeur van ontwikkelaar KlokGroep. "Het is begrijpelijk dat de regering de woningbouw wil aanjagen. Ik juich nieuwe maatregelen alleen maar toe." Neprom, de vereniging van ontwikkelaars, is eveneens over de ingrepen te spreken. "De minister lijkt ook ruimte te willen maken voor de markt."

## Druppel op gloeiende plaat

Maar het inperken van grondprijzen is geen wondermiddel waarmee plots veel meer betaalbare (sociale huur en koop)woningen mogelijk worden, denkt Van de Klok (nummer vijf in de [lijst van grootste ontwikkelende grondbezitters](#)). "De kosten voor grond dragen maar voor een klein deel, ik schat tien procent, bij aan de totale kostprijs van een woning. Een druppel op een gloeiende plaat vergeleken met de [bouwkosten](#), die nu zo'n 60 procent van de kostprijs bedragen."

Aan stijgende bouwkosten kunnen minister noch ontwikkelaars veel doen, bevestigt Jan Fokkema, directeur van Neprom. "Dat er nu minder gebouwd wordt, is in beperkte mate een gevolg van het grondbeleid. Op de langere termijn helpt dit om meer woningen te bouwen, maar we moeten geen wonderen verwachten. Pas als er conjunctureel herstel is en de hoge rente daalt, gaan we de voordelen van het nieuwe beleid merken."

## Grondprijzen indammen

Toch wil minister De Jonge de grondprijzen alvast aanpakken om bouwprojecten financieel rond te krijgen. Zo moet er naar de prijs gekeken worden zodra een koper grond laat taxeren. Een ander moment om in te grijpen is wanneer een ontwikkelaar grond inbrengt bij een bouwplan van de gemeente.

De minister wil gemeenten bovendien aansporen om sneller tot aankoop of [onteigening](#) van grond over te gaan als er bouwplannen zijn voor een locatie. Dat onteigening wordt aangemoedigd, deert de ontwikkelaars niet. "Gemeenten kunnen de procedure alvast 'klaarzetten' tijdens de onderhandelingen voor een ontwikkelgebied", zegt Fokkema. Het idee is dat een gemeente makkelijker overschakelt naar een onteigeningsprocedure die al loopt, in het geval dat de grondeigenaar niet verder wil onderhandelen.

*"Hiermee gaat het grondbeleid niet 'om'"*

De minister wil op de langere termijn de zogeheten 'inbrengwaarde' van grond bij projecten verlagen. Ook deze stap vrezen de ontwikkelaars niet, zelfs al kochten ze hun grondposities met het oog op een verwachte waardestijging. "Als we grond in het verleden echt te duur zouden hebben verworven, en ik moet sowieso voldoen aan de [betaalbaarheidseisen](#) voor woningbouw, dan zal ik die positie moeten afwaarderen", zegt Van de Klok nuchter. "Dat is het ondernemersrisico." Verlies nemen op de grond hoeft niet pijnlijk te zijn als ontwikkelaars daarna nog aan de bouw van woningen kunnen verdienen.

Adviseur grondbeleid en voormalig ontwikkelaar Friso de Zeeuw is echter niet onder de indruk van het tempo waarmee de minister te werk gaat. "Verlaging van de inbrengwaarde had hij al kunnen uitdokteren. Nu gaat hij het nog 'verkennen'. En waarom pakt hij het probleem van kavelknippen, [zoals gebeurde bij De Scheg in Amstelveen](#), niet aan? Versnipperd grondbezit maakt de grond duur." De minister schuift dingen voor zich uit, vindt De Zeeuw. "Met deze brief gaat het grondbeleid niet om."

## Van wie is de grondwinst?

De grondprijzen zullen wel iets dalen als alle beoogde maatregelen doorgaan, verwachten de ontwikkelaars. Dat zal met name gelden voor nieuwe aankopen. Voor grond die al lang geleden is gekocht, gaat dat volgens Fokkema lastiger. Hij betwijfelt ook of het inperken van de inbrengwaarde zin heeft om binnenstedelijke woningbouw betaalbaarder te maken. "Betaalbaar bouwen is daar al heel lastig. Het uitkopen van bedrijven en slopen van gebouwen kost veel geld en de grond is kostbaar." In dat soort situaties kan dan toch gewacht worden op betere tijden, kan een gemeente sleutelen aan de invulling van het woningbouwplan, óf wordt [onteigening een gangbare optie](#).

Waardestijgingen op bouwgrond afkomen om publieke investeringen te betalen - de 'planbatenheffing', een ander voorstel in de grondbrief - vinden ontwikkelaars van weinig toegevoegde waarde. "De politiek heeft het daar vaker over gehad. Daar komt niets van terecht", zegt De Zeeuw. Fokkema: "Gemeenten hebben nu al ruimte, en straks nog meer, om die kosten te verhalen op ontwikkelaars. Die discussie voeren lijkt me dus weinig vruchtbaar voor het versnellen van woningbouw. Maar het is goed dat minister De Jonge de vraag stelt: van wie is de grondwinst?"

Die winst gaat in ieder geval niet meer naar grondspeculanten. Deze tussenhandelaren verkopen grondposities enkel voor de winst uit de waardeestijging. En dat drijft de prijs op. Met alle nieuwe spelregels moet de grondmarkt minder lucratief voor hen worden. Ook projectontwikkelaars zijn deze handelaren liever kwijt dan rijk. Van de Klok: "De huidige beeldvorming rond ontwikkelaars is door hen [negatief](#). Ik ben voor regulering: om speculatie buiten de deur te houden en om uiteindelijk tot lagere verkoopprijzen te komen."