

Grondbeleid als langlopende toneelvoorstelling

Dure grondverwerving belemmert gemeenten in hun nieuwbouw. En dus wordt weer een onderzoek opgetuigd. Ten onrechte, vindt Friso de Zeeuw.

De eerste helft van dit jaar komt minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) met voorstellen tot verbetering van het grondbeleid. De vaak hoge verwervingskosten en financiële uitvoerbaarheid vormen een belemmering voor de realisatie van betaalbare woningbouwplannen. ‘Onderhandelingen over inbrengwaarden, kostenverhaal en anterieure overeenkomsten kunnen hierdoor lang duren en leiden tot tussentijdse planwijzigingen.’

Elk debat over grondbeleid in de vaderlandse politiek verloopt de afgelopen decennia volgens een vast ritueel met vaste rollen. Alleen de rolbezetting varieert. Dat gaat ongeveer zo.

Een links Tweede Kamerlid roept dat grondspeculatie de spuigaten uitloopt en woningbouw onbetaalbaar maakt. Noemt daarbij een voorbeeld, zoals Merwedekanaalzone Utrecht. [Henk Nijboer \(PvdA\)](#) vervult deze rol de laatste jaren met verve.

Een professor onderschrijft dat betoog en pleit voor:

- a. onteigening tegen gebruikswaarde (in plaats van de hogere verwachtingswaarde) of
- b. scheiding tussen grondeigendom en het recht daarop een plan te mogen ontwikkelen (afschaffen van het zogenaamde zelfrealisatierecht) of
- c. instelling van een nieuwe belasting: de planbatenheffing die het verschil afroemt tussen de agrarische waarde en de waarde als er een bouwstemming op de grond komt.

In de hooggeleerde rol treffen we momenteel professor Erwin van der Krabben die in een [melodramatisch betoog](#) in de Volkskrant gaat voor ‘oplossing’ c.

Dan betreedt de volgende artiest het podium: de minister. Komend voorjaar zal dat onze Hugo zijn. Bij het meest recente voorstelling, in 2020, was dat nog Kajsa Ollongren. Zij entameerde op aandrang van de Tweede Kamer een onderzoek naar de mogelijkheden van een planbatenheffing en een open ruimte heffing. Onderzoeker Deloitte kwam tot de voorspelbare [conclusie](#) dat deze heffingen niet effectief zullen zijn en een enorme bureaucratie met zich mee zullen brengen. Niet aan beginnen, dus. De minister [volgt de conclusies](#) van het onderzoek. De linker helft van de Tweede Kamer pruttelt nog wat, maar de rechtse meerderheid houdt het voor gezien.

De fundamente van het grondbeleid veranderen dus niet. Is dat erg?

Einde voorstelling. Op naar de volgende. De langstlopende toneelvoorstelling ter wereld 'The Mousetrap', die in 1952 première ging en nog steeds in Londen is te zien, halen we nog net niet.

De fundamente van het grondbeleid veranderen dus niet. Is dat erg? Nee, want het grondbeleid [functioneert in ons land eigenlijk behoorlijk](#), ook als je het vergelijkt met onze buurlanden. [Kleinere, niet-principiële verbeteringen](#) haalden in het verleden wel de wetgevende eindstreep.

Moet er in het komende rondje grondbeleid dan niets veranderen?

In de eerste plaats kunnen gemeenten met het *huidige, beschikbare* juridisch instrumentarium beter acteren. Voorbeeld: het blokkeren van private grondhandelaren die met louter speculatieve motieven grond en vastgoed opkopen en snel weer – met winstneming – doorverkopen. Dat kan met alerte toepassing van het voorkeursrecht zoals slimme gemeenten doen. Daarvoor heb je als gemeente nodig: actueel inzicht in de bewegingen op de lokale grondmarkt, kennis en rappe inzet van het juridisch instrumentarium en een ‘oorlogskas’ om gerichte aankopen financieel mogelijk te maken.

Daarnaast zie ik twee knelpunten die wel om een toegesneden ingreep vragen. Het eerste gaat om het ‘kostenverhaal’. De private ontwikkelaar moet de publieke voorzieningen betalen die zijn (woningbouw-)plan veroorzaakt: infrastructuur, groen, water en andere voorzieningen. Hij mag echter het bedrag waarvoor hij de grond kocht (‘inbrengwaarde’) in mindering brengen. Als deze ontwikkelaar heel duur de grond heeft ingekocht, hoeft hij dus minder aan de gemeente te betalen en draait de belastingbetaler voor de resterende kosten van de publieke voorzieningen op.

Ik wil beslist niet sleutelen aan de waardebeoordeling bij onteigening

Vanwege dit weglek-effect moeten we kritisch kijken naar de maatstaf voor de inbrengwaarde. Die zou de wetgever bijvoorbeeld kunnen limiteren tot de ‘residuele’ waarde of de waarde bij huidig gebruik. Ik wil beslist niet sleutelen aan de waardebeoordeling bij onteigening, want dan wordt het principieel en belanden we in de Mousetrap.

Tweede item. We moeten steeds scherp onderscheid maken tussen grondspeculanten en ontwikkelaars. Grondspeculanten kopen grond en gokken op de bestemmingsverandering en daarmee op de waardensprong. Zij verkopen dan de grond aan een ontwikkelaar of bouwer en laten de kassa rinkelen. Ontwrichtend is de praktijk waarbij de handelaar zijn bezit knipt in tientallen minikavels om die vervolgens te verkopen aan naïeve particulieren. Dat kan de ontwikkeling van een woningbouwplan heel lastig en duur maken. Aankoop of onteigening brengt enorme transactiekosten met zich mee. Oplossingsrichting: wellicht een vorm van collectieve onteigening mogelijk maken.

Tableau: krijgen we in het voorjaar de zoveelste voorstelling van de Mousetrap of gaan we werken aan een paar effectieve, haalbare verbeteringen?