



De grondmarkt

Auteur(s):

Keuzenkamp, H.A.

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4226, pagina 765, 22 oktober 1999

Rubriek:

Van de redactie

Trefwoord(en):

Speculatie is het ergste wat er is. Stel je voor: je denkt dat de prijs van iets omhoog gaat, stopt er geld in en de prijs gaat inderdaad omhoog. Slapend rijk worden, het is een schande. Meestal treft de blaam speculanten op de aandelenbeurs, maar eens in de zoveel tijd zijn huizen- en grondbezitters het doelwit.

Dat moment is nu weer aan de orde. Het kabinet wil het grondbeleid stroomlijnen, "In strijd tegen speculatie", aldus de koppenmaker van *NRC Handelsblad* van 16 oktober jl. Aanvankelijk wilde Jan Pronk, minister van Eigenlijk Wilde Ik iets Anders, de grondpolitiek weer op de agenda zetten. De ruimtelijke ordening (woningbouw, infrastructuur, allocatie van bedrijventerreinen) wordt volgens hem steeds meer gehinderd door spectaculaire stijgingen van de grondprijzen in nieuw te ontwikkelen gebieden. Misschien om brokken met de minister te voorkomen, wordt er een interdepartementale commissie ingesteld die de grondpolitiek gaat bestuderen. De aanleiding is de toenemende prijsdruk op de grondmarkt. Zodra weiland van bestemming mag veranderen vertienvoudigt de waarde ervan. "Soms", schrijft *NRC*-redacteur Floris van Straaten, "waren het de boeren die de winst opstreken, maar niet zelden ging een groot deel naar speculanten die snel de grond hadden overgenomen van de boeren." Het is wat.

De vraag is natuurlijk wat hier het probleem is. De overheid wil de bestemming van grond kunnen bepalen. Dat is een consequentie van maatschappelijke preferenties en het is legitiem dat de overheid probeert om deze preferenties tot uiting te laten komen. We danken er beschermde natuurgebieden aan, maar ook nieuwe steden (Almere, Zoetermeer) die zonder overheidssturing nooit tot stand hadden kunnen komen. Dus de bemoeienis van de overheid is als zodanig niet het economische probleem.

Het economische probleem ontstaat, zodra de bestemming van grond verandert: immers, daarmee verandert ook de waarde. Als weiland bouwgrond wordt dan is de waardeverandering soms spectaculair: de gemiddelde prijs van landbouwgrond is krap vijf gulden per vierkante meter, van bouwrijpe grond voor woningen meer dan tweehonderd per kwadraatmeter (en in de randstad meer dan vierhonderd). De waardeverhoging wijst er op, dat grond aanwenden voor landbouw met geweldige opportunitykosten gepaard gaat. In deze zin vormen bestemmingsrestricties misschien wel een grotere impliciete subsidie voor de landbouw dan de expliciete subsidies van het Europees landbouwbeleid. Weinig politici lijken zich dat te realiseren. Wellicht wordt dat anders, nu de opportunitykosten explosief toenemen.

Maar vooralsnog is de instinctieve reactie niet om de allocatie van grond over mensen, mais en koeien te herzien, maar om de toedeling van de 'speculatiewinst' van boeren (of grondopkopers) ter discussie te stellen. Sommigen spreken van een belasting op de waardeverhoging (een soort specifieke vermogenswinstbelasting, het CPB lijkt daar op te mikken¹), anderen zouden het liefst de grond tegen de agri-gebruikswaarde kunnen onteigenen, zodat de grond tegen lage kosten voor woningbouw beschikbaar gesteld kan worden.

Daarmee wordt het probleem echter niet opgelost. Het probleem, dat bouwgrond een hoge economische waarde heeft, blijft evengoed bestaan. Als de overheid, via een onteigening of speculatieheffing, de grond goedkoop weet te verkrijgen, dan is er nog steeds geen reden om deze ook goedkoop aan gebruikers door te geven. Momenteel gebeurt dat echter wel: in steden en Vinex-locaties worden huizen onder de eigenlijke marktprijs opgeleverd. Vaak, bij koopwoningen in de beschermde sector, met een 'anti-speculatiebeding', waarbij de eigenaar winst bij verkoop deels aan de gemeenschap moet teruggeven. Het leidt tot interessante transacties op de woningmarkt, waarbij huizen snel na oplevering weer te koop worden aangeboden voor een onroerend-goed prijs die nauwelijks boven de verwervingsprijs uitkomt. Maar vast onderdeel van de transactie vormen inbouwkoelkast, vloerbedekking en gordijnen, die voor een ton als 'roerende zaak' naar de nieuwe eigenaar meegaan. Via een omweg brengt de markt aldus toch nog een Pareto-optimale allocatie tot stand.

Als de overheid iets aan de hoge prijzen op de markt voor woninglocaties wil doen (en wonen betaalbaar wil houden), dan is er maar één oplossing. Die oplossing is dus niet, de grond zelf (of via woningbouwcorporaties) goedkoop in handen zien te krijgen en beneden de prijs door te geven aan de consument. De echte oplossing is de schaarste verminderen. Van de 3.400.000 hectare grond die ons land rijk is, heeft rond de 2.400.000 hectare een landbouwbestemming, slechts iets meer dan 400.000 hectare heeft een woonbestemming. De uitbreiding van de laatste categorie in de Vinex-locaties is te marginaal, om de spanning uit de woningmarkt te halen. Vijf procent landbouwgrond vrij geven voor bouwbestemmingen, en het speculatieprobleem in de laatste categorie is opgelost.

¹ Zie CPB, *De Grondmarkt, een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid*, Den Haag, 1999, blz. 110. Waarom deze vermogenswinstbelasting specifiek nieuwe bouwgrond moet treffen, en niet eveneens bestaande bouw, is mij onduidelijk.

