



## De grondwolf is heer en meester

**Auteur(s):**

Heertje, A.

*Hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam.***Verschenen in:**

ESB, 84e jaargang, nr. 4233, pagina D28, 9 december 1999

**Rubriek:**

Dossier De grondmarkt

**Trefwoord(en):****Dit artikel is een reactie op:****M. Canoy en C. van Ewijk, [De grondwolf bijt niet](#), *ESB-dossier*, 9 december 1999, blz. D24-D30.**

**Canoy en Van Ewijk leggen een opmerkelijke stelling ter tafel. Misbruik van marktmacht op de grondmarkt bestaat nauwelijks en is zelfs theoretisch vrijwel uitgesloten. Die stelling is opmerkelijk, omdat zo op het oog eerder het omgekeerde voor de hand ligt. Zowel de allocatie van de grond als de prijsvorming kunnen afwijken van een maatschappelijk optimum, dat op de één of andere wijze is verbonden met de preferenties van de burgers als consumenten. In de Paretiaanse welvaartstheorie wordt dit nader gepreciseerd aan de hand van een Pareto-optimum bij wijze van analytisch instrument. De auteurs gaan er van uit dat de verdeling van grond een gegeven is. Terwijl de discussie daarover een verhit debat is. Het artikel beperkt zich dus tot een partiële analyse van het functioneren van een deel van de grondmarkt, waar woningen staan of gebouwd gaan worden. Hierdoor ontstaat de suggestie dat marktmacht op de grondmarkt geen probleem is. Ik zou juist willen stellen dat de Grondwolf op de grondmarkt heer en meester is en dat er een belangrijke rol is weggelegd voor optreden door de overheid.**

Volgens Canoy en Van Ewijk kan er bij de bestemming van grond marktmacht optreden, zoals bij een bestemmingsplan voor woningbouw. Hier heb ik grote moeite mee. Welke markt wordt hier precies bedoeld? De woningbouwmarkt tout court, als markt van vraag en aanbod naar woningen of het samenhangende systeem van vraag en aanbod van grond, woningbouw en woningen? Vermoedelijk wordt het laatste bedoeld, zodat we ons enigszins in de richting van een algemeen evenwicht bewegen. Dan is echter moeilijk in te zien dat van machtsposities op de grondmarkt in strikte zin geen misbruik wordt gemaakt en van met de grondmarkt samenhangende bestemmingen rond woningbouw wel.

Grond heeft in hoge mate een niet-reproduceerbaar karakter. Zoals ik in mijn afscheidscollege heb laten zien, gelden voor de niet-reproduceerbare economie andere regels voor de prijsvorming dan voor de reproduceerbare economie. Veilingprijzen in de niet-reproduceerbare economie hebben een heel ander karakter dan marktprijzen in de reproduceerbare economie. Het bewaren van grond als natuurgebied kan uit een oogpunt van toekomstige generaties worden gewaardeerd, ook al ontbreekt een financiële calculatie die daartoe uitnodigt. Diè bestemming van de grond lijkt te worden verwaarloosd.

Stel, dat er geen ernstige mededingingsproblemen op de grondmarkt zijn, waarbij ik nu maar ter zijde laat of over een markt kan worden gesproken als het gaat om niet-reproduceerbare goed. Dan moet ook de gevolgtrekking zijn, dat er geen aanleiding is voor het optreden van de overheid, noch met het oog op het beïnvloeden van de wijze waarop met de open ruimte wordt omgegaan, noch uit een oogpunt van het bevorderen van de coördinatie van de uiteenlopende en onderling samenhangende toepassingen van de grond. Die conclusie lijkt mij onverantwoord. Voor de Nederlandse overheid doet zich de noodzaak voor langs enigszins paternalistische weg grondgebieden in ons land aan te wijzen, die geen speelbal van het ordinaire marktmechanisme worden gemaakt. Zij zal tevens met het oog op negatieve verdelingseffecten de prijs van de grond willen beïnvloeden, niet zozeer door ouderwets prijsbeleid, maar door een intelligente inkleding van de ruimtelijke ordening. Er zijn aanwijzingen dat voor een dergelijk beleid draagvlak bestaat bij de huidige bevolking, waarbij deels ook identificatie met toekomstige generaties optreedt.

Het voorstel bouwrecht en grondeigendom te ontkoppelen heeft juist betekenis indien de grondeigenaar misbruik maakt van een machtspositie. Ontkoppeling kan worden ontdoken. De Grondwolf is heer en meester, wanneer de samenleving verzuimt de macht in het licht te stellen en van tegendruk te voorzien.

---

### ESB-dossier: De grondmarkt

---

**Ten geleide**R. Bemer, [Zoektocht naar een efficiënte allocatie van grond](#)**Inleiding**

G. Beukema, [Prijs en beleid](#)

W.K. Korthals Altes en B. de Graaf, [Vast aanbod, flexibele vraag](#)

*Theorie*

R. Aalbers, L. Bettendorf en H.R.J. Vollebergh, [Op grond van welvaart](#)

P. Rietveld, [De waarde van de open ruimte in Nederland](#)

*Lokaal bestuur*

G.A. Marlet, E.J. Bomhoff en L. van der Geest, [Grip op grond](#)

A. Maas, [Kiezen: tussen plan en markt](#)

*Mededinging*

M. Canoy en C. van Ewijk, [De grondwolf bijt niet](#)

A. Heertje, De grondwolf is heer en meester

*Achtergrond*

B. Needham, [Buitenland: Marktwerking voor bedrijventerreinen](#)

Statistiek: [Ruimte en restricties](#)

*Epiloog*

H.A. Keuzenkamp, [Plannen met een beetje economie](#)