



De waarde van open ruimte in Nederland

Auteur(s):

Rietveld, P.

*Hoogleraar vervoerseconomie aan de Vrije Universiteit, Amsterdam.***Verschenen in:**

ESB, 84e jaargang, nr. 4233, pagina D16, 9 december 1999

Rubriek:

Dossier De grondmarkt

Trefwoord(en):**Dit artikel is een reactie op:****R. Aalbers, L. Bettendorf en H.R.J. Vollebergh, [Op grond van welvaart](#), *ESB-Dossier*, 9 december 1999, blz. D12-D17.**

Aalbers, Bettendorf en Vollebergh (ABV) hebben een fraaie economische analyse gegeven van de gevolgen van restricties op de grondmarkt. Ik ben het in veel opzichten met hen eens. Het hanteren van het onderscheid tussen het opleggen van restricties aan de ene kant en de verdeling van de daardoor resulterende rent is heel verhelderend. Wanneer grondspeculanten een fors deel van de rent incasseren, zullen de twijfels over het grondbeleid blijven bestaan. De door deze groep gedragen risico's staan immers doorgaans in geen verhouding tot gerealiseerde winsten. Interessant is de bedenking van ABV dat een voorkeursrecht voor gemeenten bij de aankoop van grond leidt tot het wegvallen van een buffer bij projectontwikkelaars waardoor deze meer risico's lopen wat zich zal vertalen in hogere woningprijzen. De mogelijkheid om de risico's te spreiden tussen grondtransacties en bouwactiviteiten valt immers weg. Ik vraag me af of dit wel echt een probleem is: in de prijs die de gemeente als verkopende partij zal vragen van de projectontwikkelaar kan immers rekening worden gehouden met het wegvallen van deze mogelijkheid van risicospreiding.

Op één punt heb ik behoefte aan een wat meer gedetailleerde reactie op de bijdrage van ABV. Zij berekenen dat de 'waarde van open ruimte' in Nederland in 1996 gelijk is aan ongeveer 2.400 mld gulden. Dit is een onvoorstelbaar hoog bedrag. De totale waarde van de gehele woningvoorraad in 1996 is bijvoorbeeld 'slechts' gelijk aan ongeveer 6.3 mln keer $f 250.000 = ca 1.500$ mld gulden.

Wat is de achtergrond van de door ABV berekende waarde van de open ruimte? Deze waarde resulteert als het product van de oppervlakte van de onbebouwde grond in Nederland (ca 2,8 mln ha) en het prijsverschil tussen woningbouwgrond en landbouwgrond, rekening houdend met de kosten van het bouwrijp maken en de factor uitgeefbare grond (van de aangekochte landbouwgrond kan slechts de helft worden verkocht als woningbouwgrond, de rest is voor publieke voorzieningen zoals wegen en openbaar groen). Dit prijsverschil wordt voor 1996 door ABV berekend als ongeveer $f 84,-$ per m².

Dit bedrag per m² wordt door ABV getypeerd als de impliciete prijs die met het open houden van de betreffende grond is gemoeid. Het kan worden geïnterpreteerd als een heffing per m² indien bij een transactie landbouwgrond wordt omgezet in woningbouwgrond. Indien deze heffing de hoogte van de marginale externe kosten van woningbouwgrond zou representeren zou dit de optimale heffing zijn om de marktconforme ruimteclaim voor woningbouw terug te dringen naar het optimale niveau.

Het resultaat van een heffing op verkopers van landbouwgrond is equivalent met een even grote subsidie op alle niet-verkopers van landbouwgrond. Het bedrag van 2.400 mld gulden is nodig om alle bezitters van onbebouwde grond te subsidiëren zodanig dat niemand van hen ertoe overgaat om een m² te verkopen. Aangezien er zo veel onbebouwde grond is loopt dit bedrag erg op. Het probleem met deze benadering is dat deze eraan voorbij gaat dat er zeer veel grond is die zelfs bij een volledige afwezigheid van restricties op bebouwde grond toch onbebouwd zou blijven.

Deze benaderingswijze is vergelijkbaar met het schatten van de economische waarde van het tegengaan van files door te berekenen hoeveel geld er gemoeid zou zijn met het subsidiëren van alle Nederlanders die tijdens de spits niet op file-knelpunten komen. Dat zou ook tot zeer hoge bedragen leiden.

Andere redenen om het bijzonder hoge getal met de nodige korrels zout te nemen zijn:

- » de grote regionale verschillen in grondprijzen (zie ABV)
- » het feit dat het in de grondpolitiek niet in de eerste plaats gaat om het beperken van bebouwde grond op zich, maar meer om bebouwde grond op bepaalde plaatsen.
- » de trage reactie van het aanbod op de snel toegenomen vraag die er zelfs zonder restrictief beleid voor zorgt dat er een prijsverschil ontstaat tussen bebouwde en onbebouwde grond.

Op grond van deze bedenkingen lijkt het me beter om bij de berekening van de totale waarde van de open ruimte voorzichtig te zijn.

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](#)
