



Kiezen: tussen plan en markt

Auteur(s):

Maas, A.

*Directeur Grondbedrijf en adjunct-directeur Stadsontwikkeling van de gemeente Dordrecht.***Verschenen in:**

ESB, 84e jaargang, nr. 4233, pagina D20, 9 december 1999

Rubriek:

Dossier De grondmarkt

Trefwoord(en):**Dit artikel is een reactie op:**G.A. Marlet, E.J. Bomhoff en L. van der Geest, [Grip op grond](#), *ESB-Dossier*, 9 december 1999, blz. D18-D22.

De discussie over het grondbeleid is in de afgelopen tijd weer opgeblaasd. Met een vijfde nota Ruimtelijke ordening op komst en de hoogste onroerend goed prijzen ooit is dat begrijpelijk. Het is jammer dat die discussie vooral aan de hand van een enkelvoudige waarneming wordt gevoerd: hoge prijzen, te weinig aanbod of juist de dreiging van een te hoog aanbod in de zeer nabije toekomst. Dit soort discussies leidt al te gauw tot gemakzuchtige oplossingen terwijl en passant de schuld voor het falen bij de ander kan worden gelegd.

Wat dat betreft is dit artikel van Marlet, Bomhoff en Van der Geest een verademing. Het gaat in op het totale speelveld. Dat ik het niet zonder meer eens ben met de aangedragen oplossingen en stellingen van de onderzoekers, doet daar niets aan af.

Een ernstig gemis is wel dat er slechts zijdelings ingegaan wordt op de wijze waarop in Nederland gekozen is voor het reguleren van de ruimtelijke ordening. Ik beperk me tot de taakverdeling tussen partijen bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. In hoofdlijnen komt deze neer op:

- » de rijksoverheid in samenspraak met provincie, gemeenten en andere belanghebbenden wijst de grote bouwlocaties aan;
- » de uitwerking en de realisatie wordt overgelaten aan de al dan niet samenwerkende gemeenten in de regio (dat zijn nochtans de contractpartners van de rijksoverheid);
- » het bouwen is een zaak van projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties; gemeentelijke grondbedrijven bouwen niet!

Dit is op papier de 'productielijn', die ondersteund wordt door ingewikkelde en langdurige planologische procedures. Natuurlijk is de werkelijkheid inmiddels anders. De heldere taakverdeling is verwaterd. Ondanks een beleid waarin bouwlocaties worden aangewezen, blijkt toch een aanzienlijke bouwproductie mogelijk buiten die locaties om. Een ander 'lek' betreft de mogelijkheid die geboden wordt aan marktpartijen om in het RO-beleid in te breken door op de planologisch aangewezen bouwlocatie grond te verwerven en daarmee een monopoliepositie op te bouwen op een deel van de bouwproductie.

Het nemen van grondposities leidt niet tot een betere marktwerking. In tegendeel. Er ontstaan ingewikkelde onderhandelings-posities, waarbij de ingekochte projectontwikkelaar wel moet onderhandelen, omdat hij de gemeente altijd nodig heeft. Op die manier wordt nog een zekere kwaliteit gegenereerd, al kan de kritische beschouwer zich terecht afvragen of dat de kwaliteit is die de markt vraagt.

Ooit hebben we in Nederland gekozen voor een stringent ruimtelijk-ordeningsbeleid met een leidende rol voor de overheid. Door assertiever optredende projectontwikkelaars is dit model uitgehold. Dat hoeft niet slecht te zijn. Maar het voortbestaan van de huidige situatie, die vlees noch vis is, leidt tot problemen. We kunnen niet én de illusie van een stringent planologisch beleid én de illusie van marktwerking naast elkaar laten voortbestaan. We moeten kiezen: of een door de overheid of een door de markt gedirigeerd planologisch beleid. Die keuze maken we nu niet.

Door de opkomst van de projectontwikkelaars is de positie van gemeentelijke grondbedrijven veel minder duidelijk geworden. Projectontwikkelaars begeven zich op de grondmarkt niet om volledige woningbouwlocaties te ontwikkelen met alles erop en eraan. Dat gaat ver voorbij aan hun doelstelling. Er is zeker reden om de rollen van de partijen op de grondmarkt onder de loep te nemen. De schrijvers zijn dat ook van mening, maar kiezen m.i. een oplossing, die niet werkt: privatiseer de grondbedrijven en laat de uitvoering aan de markt over.

Mag ik een scenario schetsen? De overheid beperkt zich tot de regiefunctie en wacht vreugdevol af wanneer de markt zijn werk gaat doen. De geprivatiseerde grondbedrijven moeten overleven door te gaan fuseren met projectontwikkelaars, die hiermee de toch al schaarse expertise kunnen inkopen om zich nog aggressiever op bouwlocaties in te kopen. Projectontwikkelaars mogen dus bouwen omdat ze zich zo goed kunnen inkopen en niet omdat hun producten zo excelleren. De kwaliteit zal er ook naar zijn: sobere architectuur en

zo dicht mogelijke bebouwing (veel woningen per hectare en weinig openbare ruimte, want dat levert veel op en kost het minste).

Natuurlijk is de ruimtelijke ordening van ons land veel te belangrijk om dit werkelijk te laten gebeuren. Ik zou dus wat voorzichtiger zijn met het weggooien van een zo essentiële schakel in het productieproces. Het artikel legt wel de vinger op de zere plek. Er is alle aanleiding nader te kijken naar de wijze waarop we van de aanwijzing van een bouwlocatie komen tot de bouw van woningen. Het artikel benoemt een aantal knelpunten die onder ogen moet worden gezien:

» de merkwaardige menging van rollen van de gemeente, enerzijds bezig met het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijk beleid en anderzijds opererend op de grondmarkt;

» de financiële risico's die de grondbedrijven lopen;

» de vraag of we in de huidige situatie optimale kwaliteit genereren.

Ik voeg daaraan toe:

» het zich inkopen op de grondmarkt door projectontwikkelaars met het oogmerk bouwopdrachten te verwerven.

Als met deze ingrediënten verder wordt gedacht en gediscussieerd komen we verder. Ik noem twee uitersten.

1. Kies voor een stringent RO-beleid als het gaat om de aanwijzing van nieuwe bouwlocaties (voor stedelijke vernieuwingsvraagstukken binnen de stedelijke contour kun je liberaler zijn). Dan kies je voor de rolverdeling zoals ik die schetste voor rijk, gemeenten en markt. Dan blijven er een paar uitwerkingsvragen, zoals: hoe grondbedrijven meer onafhankelijk kunnen komen te staan van het beleid. Ligt het niet voor de hand om de grondbedrijven op het niveau van de regionaal samenwerkende gemeentes te organiseren? Vervolgens moet er een garantie zijn dat grondbedrijven ook daadwerkelijk voor de beste marktpartij kiezen. En tot slot moet de Onteigeningswet zodanig worden aangepast dat inkopen door marktpartijen wordt uitgesloten.

2. De lijn van de auteurs. Privatiseer grondbedrijven, maar liberaliseer dan ook radicaal het RO-beleid. Doe je dat niet dan ontstaan problemen, zoals we die nu al kennen. Marktpartijen zullen slim inkopen: alleen die grond waar je kunt gaan bouwen. Doordat een marktpartij alleen maar winstmaximalisatie voor ogen heeft en de concurrentie gelimiteerd is, zal niet de woningbouw- en locatiewaarde voorop staan, maar hoge dichtheid en schrale openbare ruimte. De mogelijkheid van winstmaximalisatie maakt natuurlijk wel een hoge prijs voor het inkopen op bouwlocaties de moeite waard. En ziedaar: we organiseren precies de problemen die we nu al ervaren.

De liberalisatie van het RO-beleid is echter een zeer ingrijpende zaak. Het zal betekenen dat steden uitdijen en het RO-beleid slechts nog gericht is op een paar parels.

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](#)
