



Plannen met een beetje economie

Auteur(s):

Keuzenkamp, H.A.

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4233, pagina D32, 9 december 1999

Rubriek:

Dossier De grondmarkt

Trefwoord(en):

epiloog

In de discussie over de grondmarkt spelen twee problemen: doelmatigheid van de allocatie, en verdeling van de 'rents' - de baten die ontstaan bij de verandering van bestemming.

Voor de allocatie doet zich het lastige probleem voor dat er geen markt is die via vrije prijsvorming tot doelmatigheid leidt. Externe effecten van de grondbestemming en coördinatieproblemen doen de markt falen. Ruimtelijke ordening is het antwoord. Gegeven de maatschappelijke voorkeuren zou een beetje economie helpen om de keuze tussen groen (natuur), rood (bebouwing) en zwart (asfalt) toch zo doelmatig mogelijk te realiseren.

Een kernprobleem is, dat economen onvoldoende behulpzaam zijn in het kwantificeren van de waarde van verschillende toepassingen van grond. De marktwaarde van grond zegt onvoldoende over de maatschappelijke waarde. Aalbers, Bettendorf en Vollebergh doen in dit dossier met een macrogooi een poging de waarde van open ruimte in beeld te brengen voor heel Nederland. Een poging op bescheidener schaal is gedaan door Velthuisen e.a., die de gebruikswaarde (via toegangskaartjes en dergelijke) en niet-gebruikswaarde (die ontstaat door waardevermeerdering van omliggende bebouwing) van het natuurgebied Oostvaardersplassen berekenden¹. De maatschappelijke waarde werd aldus gecijferd op ongeveer f 1,5 mrd, aanzienlijk hoger dan de marktwaarde van deze grond.

Het meest interessant zijn echter de gebieden waarvan zowel de marktwaarde als de maatschappelijke waarde minimaal is. Het Westland is een 'mooi' voorbeeld en is dan ook rijp voor de glasbak. Een herallocatie van deze grond in de richting van woningbouw en bedrijfslocaties gecombineerd met enige natuurontwikkeling kan een geweldige maatschappelijke waarde tot stand brengen.

Ook de aanleg van industrieterrein valt met natuurontwikkeling te combineren, omdat de natuur vooral waarde creëert als er positieve externe effecten op de nabije woonomgeving zijn. Behalve voor het geweten van de planners heeft dat weinig nut. De gedachte dat natuur er is voor tierelierende vogeltjes berust op een ernstige misvatting. Ik vermoed dan ook dat het plan om de Tweede Maasvlakte met een lap natuurgrond te verfraaien niet door economen is bedacht. Op die manier wordt natuur een aflat voor economische ontwikkeling.

Naast de allocatie speelt de verdeling van de grondbaten de discussie over de grondpolitiek ernstig parten. Velen vinden het een schande, dat grondbezitters slapend rijk worden als de bestemming van grond wordt veranderd. Ik moet bekennen dat ik de zorgen, die vooral over 'speculatie' gaan, nauwelijks kan volgen. Het is alsof een renteverlaging van de centrale bank, die leidt tot hogere aandelenkoersen, de gemeenschap recht zou geven op een voorkeursbehandeling bij het kopen van aandelen tegen de oude koersen. Het enige probleem waar mijn inlevingsvermogen bij kan, is dat vermogenswinsten in Nederland onvoldoende belast worden. Dit probleem is echter niet specifiek voor de grondmarkt aan de orde.

Dan rest de vraag of, gegeven een bestemmingsverandering en gegeven de al dan niet rechtvaardige verdeling van de 'rents', de consument van grond goed bediend wordt. Planologen kunnen roet in het eten gooien door eenvormige bebouwing voor te schrijven, zoals bij de nu al achterhaalde Vinex-bebouwing. Ook 'grondwolven', projectontwikkelaars die hun marktmacht misbruiken, kunnen de consument tarten. Waarschijnlijk doen die wolven echter minder kwaad dan wordt gedacht, zoals Canoy en Van Ewijk laten zien.

Het echte probleem van de grondmarkt zit dus niet bij boeren, speculanten of projectontwikkelaars, maar bij de beleidsmakers die moeten proberen om maatschappelijke preferenties op waarde te schatten en op grond daarvan de ruimte te ordenen. Economen kunnen behulpzaam zijn bij die schatting, maar de ordening zal in de grond een politiek probleem blijven.

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

¹ Zie J.W. Velthuisen, A.W.M. de Groot en M. Zijl, *Natuurlijk vermogen: een empirische studie naar de economische waardering van natuurgebieden in het algemeen en de Oostvaardersplassen in het bijzonder*, SEO, 1998