

## Concurrentie is voorwaarde voor nieuwbouw

**Als de monopoliepositie van projectontwikkelaars en aannemers blijft bestaan, zal de productie in de sociale woningbouw niet toenemen, meent Adri Duivesteijn. Volkskrant: Forum Maandag, 28-02-2005**

George de Kam en Barry Needham leggen de vinger op de lage productie in de sociale woningbouw: corporaties hebben veel problemen bij het verwerven van bouwgrond omdat deze vooral in bezit is van commerciële ontwikkelaars (Forum, 9 februari). Op 1 februari sprak de Kamer met minister Dekker over het grondbeleid. Een meerderheid stelde daarbij de koppeling van het grondbezit en het bouwrecht ter discussie. De minister zegde toe de effecten te onderzoeken. De concurrentie in de woningbouw is weer een politiek thema geworden. In het debat met minister Dekker was de kernvraag of deze regering een eind wil maken aan de monopoliepositie van projectontwikkelaars en aannemers op bouwlocaties. Hun positie is ontstaan doordat ontwikkelaars vrijwel overal op toekomstige bouwlocaties grondposities hebben ingenomen met als doel te kunnen profiteren van het 'zelfrealisatie beginsel'.

Volgens dit beginsel heeft de eigenaar van de grond het recht de grond te ontwikkelen. Vaker gaat het er om, een onderhandelingspositie te creëren tegenover de gemeente. De ontwikkelaar wil zijn grond wel inleveren naar wil er bouwrechten voor terug, het zogenaamde bouwclaimmodel. De gemeente staat vervolgens klem en gaat op praktische gronden in zee met de ontwikkelaar die zich op deze wijze heeft 'ingekocht'.

Er is daardoor een levendige handel in bouwrechten ontstaan. Het zelfrealisatiebeginsel en het daaruit voort gekomen bouwclaimmodel heeft als gevolg dat er door ontwikkelaars vooral op grond posities wordt geconcurrereerd in plaats van op plankwaliteit. Zijn die posities eenmaal ingenomen, dan is de concurrentie tussen aanbieders weg. De consument betaalt het gelag.

Huizenkopers en huurders zijn overgeleverd aan het aanbod en zelfs als ze veel geld (kunnen) investeren, wordt dit niet aangewend voor een goede prijs-kwaliteitverhouding, maar voor de instandhouding van een gemonopoliseerde markt. Hoeveel het scheelt, laat zich niet gemakkelijk zichtbaar maken. Voorbeelden laten er iets van zien. Zo zien wij dat daar waar burgers hun nieuwbouwwoning in eigen beheer ontwikkelen, ze meer kwaliteit tegen een lagere prijs krijgen. Zo heeft een groep inwoners van Casteren (de Volkskrant, 20 januari) woningen ontwikkeld die zo'n 120 duizend euro hebben gekost - op de grondprijs zit een subsidie van achttienduizend euro - , terwijl de marktwaarde bijna tweehonderdduizend euro bedraagt.

Dit voorbeeld bevestigt het grote verschil tussen markt- en productieprijs, waarop ook de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwnijverheid wees. Het zelfrealisatiebeginsel heeft een verstoring effect op de rol van gemeenten, de grondprijzen, en de plankwaliteit. Je kunt het de ontwikkelaars niet kwalijk nemen dat zij zich conform deze 'spelregels' gedragen en er wel bij varen. Maar de regering moet je het wel kwalijk nemen als zij niets doet.

Het achterwege blijven van een gezonde mededinging maakt dat bouwclaims een normale zaak zijn geworden. Projectontwikkelaars hebben voldoende grond in handen voor de bouw van ruim honderdduizend woningen. Woningcorporaties, maar ook gemeenten, kleine ontwikkelaars, aannemers en particulieren, die onvoldoende vermogend zijn in grond te investeren, hebben het nakijken.

Het spreekt vanzelf dat hiermee de democratische rechten van een gemeentebestuur, het geven van inhoud aan het eigen ruimtelijke ordeningbeleid, ernstig eroderen. Dat moet worden hersteld. Alle reden voor minister Dekker, de liberaal van het jaar, volgens de JOVD-leden, om de

gegroeide praktijk open te gooien door grondeigendom en ontwikkelrecht te scheiden en planontwikkeling in concurrentie mogelijk te maken.

Minister Dekker voelde daar tijdens het debat weinig voor. In haar voorstellen liet ze het bij oude, beducht als ze is dat de nieuwbouwproductie verder wordt vertraagd als de huidige grondeigenaren niet zelf mogen ontwikkelen. Daarmee is de door haar bepleitte liberalisering van het ruimtelijke orderingsbeleid verworpen tot het recht van de sterkste.

Ten onrechte verschuilt de minister zich daarbij achter het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens. Daarin is vastgelegd dat iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht heeft op het ongestoorde genot van eigendom. Het gaat hier helemaal niet om een eigendom waarvan de eigenaar ongestoord wil genieten. Hij wil daarin juist zo snel mogelijk gestoord worden. Het gaat om eigendom dat is verworven om het zo snel mogelijk te vervreemden en daarvoor in de plaats ontwikkelingsrechten te verwerven.

Het genot is hier de continuïteit en winstmaximalisatie van de onderneming die plaatsvindt in een markt met zo min mogelijk concurrentie. Uiteindelijk zwichtte de minister voor de Kamer en zegde toe de effecten van het loskoppelen van grondbezit en ontwikkelrecht te onderzoeken.

Ik meen dat het bij nieuwbouwlocaties gaat om een algemeen belang. En daar waar sprake is van een 'algemeen belang' heeft de Staat het recht het eigendom beperkingen op te leggen, of zelfs te ontnemen. Zo spreekt de Onteigeningswet van het algemeen nut waarvoor onteigend kan worden als het gaat om 'de uitvoering van een bouwplan in het belang van de volkshuisvesting (. . .)'. Het zou de minister sieren om het recht op zelfrealisatie te beperken. Dat kan door niet het eigendom bepalend te laten zijn, maar door concurrentie mogelijk te maken op basis van de plankwaliteit.

Gemeenten moeten de wettelijke mogelijkheid krijgen gebieden aan te wijzen waar op basis van een programma ontwikkelaars (klein- en grootschalig, commercieel en niet-commercieel) worden uitgedaagd met plannen te komen. In dit programma kan de gemeente ook aangeven welke eisen zij stelt aan sociale woningbouw. Het beste plan moet het ontwikkelingsrecht verwerven. De wet zou in dat geval met een kleine wijziging verbeterd moeten worden.

Het voorkomt verder dat projectontwikkelaars zich moeten blijven inkopen en daardoor vervalt de reden om tot grondspeculatie over te gaan. Dat geld kan dan ten goede komen aan de kwaliteit van het plan en daarmee aan de kwaliteit van de woningen.