

Alle regelingen op de schroothoop

Allerlei fiscale regelingen, subsidies en maatregelen vertroebelen de verhouding tussen prijs en product en daarmee een effectieve werking van de woningmarkt.

En wat erger is: bij al die regelingen lekt geld weg, geld dat niet besteed wordt aan meer of betere woningen.

Er is hiervoor maar één oplossing: alle regelingen op de schroothoop en maximale marktwerking in de productiefases waar deze het meest effectief is. Dat vereist wel afschaffing van de sociale sector en beperking van de vrije concurrentie op grond.

In de loop van 100 jaar hebben we een ingewikkelde machine gebouwd om iedereen een fatsoenlijk dak boven het hoofd te geven. Al naar gelang de maatschappelijke omstandigheden kwamen er subsidies op grondverwerving, bouwkosten, huurlasten, koopprijzen, verbeterkosten; kwamen er regelingen voor verdeling, toewijzing, prijsstelling, antispeculatie; kwamen er fiscale maatregelen als aftrek van de hypotheekrente, huurwaardeforfait, overdrachtbelasting; kwamen er eisen voor afmetingen, materialen, veiligheid, milieu, installaties.

Het lijkt allemaal (nog steeds) te werken, maar aan noodzaak, nut en effectiviteit kan ernstig worden getwijfeld. Uit angst dat de boel vastloopt, durft niemand in te grijpen. Ondertussen kraakt en puft de machine door, lekken en dampen de euro's weg en hebben veel sleutelaars er een leuke hobby aan. Want aan al die maatregelen zit een hele hoop werk met heel weinig toegevoegde waarde.

Er is maar één oplossing: de hele machine op de schroothoop en opnieuw beginnen; alle regelingen afschaffen en een nieuw eenvoudig stelsel daarvoor in de plaats; minder tijd en geld besteden aan gedoe en meer aan bouwen en vernieuwen van woningen en woonomgeving.

Dat betekent afschaffing van de sociale sector. De markt bepaalt voortaan de prijs en het product.

Marktwerking vereist concurrentie in alle fases van de productie, op de momenten dat deze het meest effectief is.

Concurrentie vereist vrije toegang tot de markt; exclusieve rechten door grondposities zijn uit den boze.

Goede marktwerking in de woningproductie vereist beperking van de vrije concurrentie om de grond.

Concurrentie beperken omwille van de concurrentie - dat lijkt een paradox, maar is het niet.

Grond is geen pak hagelslag. Bij hagelslag kunnen we kiezen uit smaken, merken, leveranciers of uiteindelijk toch maar voor gestampde muisjes. Bij grond niet. Grond is eindig; we kunnen niets bij maken; elke m² is uniek in ligging en bruikbaarheid.

Door grondposities in te nemen verzekeren ontwikkelaars zich van exclusieve rechten. Dat beperkt de concurrentie in de volgende productiefases of maakt deze zelfs onmogelijk.

Ontwikkelaars beconcurreren elkaar dus niet op het beste product, maar om het verkrijgen van exclusieve posities.

Om de boot niet te missen wordt die strijd al vroeg aangegaan. Met als gevolg prijsopdrijving, risico's en rentelasten en dat kost geld. Dat geld komt wel ten laste van, maar nooit meer ten goede aan de woning.

Er volgen langdurige en ingewikkelde onderhandelingen. Over verhaal van kosten voor infrastructuur en voorzieningen, over grond voor sociale woningbouw, over inbrengwaarden,

over bouwrechten Onderhandelingen in meervoud, want positie, inzet, doel en gedrag verschilt van partij tot partij.

Die onderhandelingen gaan zelden over kwaliteit; eerder over het beperken daarvan; ze duren lang, vergen veel inzet, leiden tot veel politiek gekrakeel en kosten dus veel geld. De renteteller loopt ondertussen door en er is nog geen huis gebouwd.

Gaat de gemeente zelf grond verwerven, dan zet zij – transparant als zij is – meteen de strijd op scherp en versterkt de prijsopdrijving.
De handelingsvrijheid van de gemeente is overigens wettelijk en financieel beperkt.
De gemeente vist dus meestal achter het net.

Publiekrechtelijk heeft de gemeente ook weinig in handen.
Bestemmingsplannen zijn niet bedoeld om een steekspel met grondeigenaren te voeren; ze zijn bedoeld voor een goede ruimtelijke ordening.
De exploitatieverordening heeft slechts een beperkte werking.
Voorkeursrecht en onteigening hebben ook hun grenzen, zeker als partijen in staat zelf te realiseren.
Al die regelingen en procedures vergen bovendien veel tijd en veel geld en de renteteller loopt maar door.

Kortom, concurrentie om de grond voegt niets toe aan de kwaliteit van de woning en de woonomgeving en de het bouwtempo. Integendeel, het vertraagt, doet afbreuk aan de kwaliteit, kost veel tijd en veel geld, dat niet meer aan een goede woning en een goede woonomgeving besteed kan worden.

Er is maar één oplossing: een algemeen voorkeursrecht, zeg maar alleenrecht voor gemeenten op grondverwerving voor woningbouw en verwerving tegen gebruikswaarde.

Er is 30 jaar geleden een kabinet op gevallen, maar de omstandigheden en de motieven zijn nu anders: doel is transparantie en optimalisatie in de marktwerking.

Ongemerkt zijn we ondertussen wel verder gekomen.
Er is voorkeursrecht ingevoerd en de werking ervan is uitgebreid (maar nog te beperkt).
We zien parallelle ontwikkelingen in de scheiding tussen infrastructuur en levering van diensten en producten bij de spoorwegen en het openbaar vervoer; bij elektriciteit; bij warmtenetten; bij communicatie. Dus zo vreemd is het niet.
Bij herstructurering van de woningvoorraad en onderwijsvoorzieningen is de grondinbreng tegen gebruikswaarde niet ongewoon.

Dus wat weerhoudt ons?

Gemeenten kunnen het niet aan; bovendien worden woningen niet goedkoper, want dat geld steken ze onmiddellijk in eigen zak.

Gemeenten kunnen het wel aan; dat is een kwestie van willen en de grote schoonmaak maakt de energie vrij voor waar het werkelijk om gaat: woningen bouwen en vernieuwen.

Als de gemeente de grond bezit kan zij bepalen hoe deze wordt ingericht en uitgevoerd.
Ze kan eisen stellen aan kwaliteit, kostenniveaus, fasering, uitvoeringswijze en hoe private partijen (adviseurs, ontwerpers, ontwikkelaars, aannemers) daarbij te betrekken. En als je goed weet wat je wil, kun je de markt gericht benaderen. Dan wordt concurrentie effectief in elke fase van de ontwikkeling. Hoe dat te concretiseren kan per situatie verschillen. Die keuze is een deel van de strategie.

Gemeenten moeten zich daartoe wel professionaliseren in proceduremanagement, in visie- en strategievorming en programmering, in kennis van de lokale woningmarkt en in aanbestedingsstrategieën.

Dat gemeenten er zelf met de buit vandoor gaan, en waarom dat ook moet, zien we aan het eind.

Eerst nog een andere paradox: de sociale huisvesting vereist afschaffing van de sociale sector.

De concurrentie vereist dat alle woningen commercieel worden verhuurd en verkocht, dus tegen marktwaarde.

Mensen die echt niet in staat zijn op de commerciële markt in hun huisvesting te voorzien, worden uiteraard geholpen. Maar wel individueel.

Wie het geld heeft, moet betalen. Dat is rechtvaardig en versterkt het besef van wat een woning werkelijk waard is.

Scheefwonen bestaat niet meer. Illegale onderhuur ook niet. En wat er niet is, hoeft niet te worden bestreden.

Sociale huisvesting is niet meer gebonden aan corporatiebezit. Een veel grotere categorie woningen kan worden benut. Dat betekent meer mogelijkheden, meer vrijheden en meer flexibiliteit, meer beweging op de woningmarkt, meer effectiviteit, en dus minder wachtlijsten en minder frustraties.

Dat geeft allemaal winst in klinkende euro's.

Die kunnen we besteden aan zorg, aan woondiensten en aan aanpassing van woningen; want 'niet zelf in je huisvesting kunnen voorzien' gaat allang niet meer over de huurprijs alleen.

En er zijn meer voordelen.

Geen discussie meer over het aandeel van de sociale sector in het bouwprogramma in relatie tot de spanning tussen grondprijzen, onrendabele toppen en de grondexploitatie. De programma's gaan over types en prijsklassen, of beter, over het gehele woonmilieu, niet over financiering.

Er is flexibiliteit tussen huur en koop, zonder de eis op nabetaling op de grondwaardestijging. Dus meer keuzevrijheid voor de consument en de producent/exploitant.

De kunstmatige kloof tussen de sociale en vrije sector zal verdwijnen: er is nog maar één markt en dat bevordert de doorstroming.

Dat alles heeft voordelen voor de kwaliteit en het tempo van de nieuwbouw en vernieuwing van woningen en woonomgeving zowel in de uitleg als in de herstructurering.

De derde paradox: afschaffing van regels en vrije concurrentie maakt de woningen geen cent goedkoper.

Althans niet zonder meer.

De markt bepaalt nog steeds de prijs.

In grote delen van dit land zal altijd schaarste zijn. Daar betaalt de consument dus vrijwel altijd de prijs die hij maximaal kan betalen: een bepaald deel van zijn inkomen aan netto maandlasten. Dat bedrag staat niet in rechtstreeks verband met de koop- en huurprijzen.

Hypotheekrentes, belastingmaatregelen en subsidies bepalen uiteindelijk de werkelijke koop- en huurprijzen en daarmee de grondprijzen.

Het voordeel van een dalende rentestand zal snel verdwijnen door stijgende prijzen van huizen en grond. Blijven de kosten gelijk, dan is dat vette winst voor de gemeente die de grond tegen gebruikswaarde en de nodige schadeloosstellingen heeft verworven.

Is dat rechtvaardig? Ja, want dat geld is hard nodig:

- voor slechte tijden, bij stijgende rente en dalende markt
- voor voortzetting van de productie als de prijzen dalen
- voor anticyclisch investeren

- voor dekking van tekorten op binnenstedelijke vernieuwing
- voor financiering van hoofdontsluitingen en stations, waarbij het rijk de gemeente nu zo vaak in de kou laat staan
- voor investeringen in de kwaliteit van de omgeving (directe omgeving en de wijdere omgeving)

Wie betaalt het wonen? Dat is de consument en hij betaalt het volle pond. Maar dan ook echt het volle pond, en niet de helft aan lucht en verpakking.

Stellingen

Goede marktwerking in de woningproductie vereist beperking van de vrije concurrentie om de grond.

De sociale huisvesting vereist afschaffing van de sociale sector.

Pieter Buisman

22-8-2005

Pieter.buisman@dhv.nl

Tel.: 06 54 245 100