

De werking van de grondmarkt

Gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt

Erwin van der Krabben

Vereniging van Grondbedrijven
22 juni 2022

Onderzoek in opdracht van Autoriteit Consument en Markt

- Verkennend onderzoek, in opdracht van ACM (2022)
 - Van der Krabben: De werking van de grondmarkt; gevolgen voor woningbouw en functioneren van woningmarkt
- Nader onderzoek naar werking grondmarkt en grondeigendom; mogelijke verklaringen voor “stalled sites” (2022)
 - Van der Krabben & Buitelaar, in samenwerking met Kadaster



DE WERKING VAN DE GRONDMARKT

Gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt

Onderzoek in opdracht van Autoriteit Consument en Markt

Autoriteit
Consument & Markt



Nederlands | English |

Nieuws | P

[Home](#) > [Publicaties](#) >

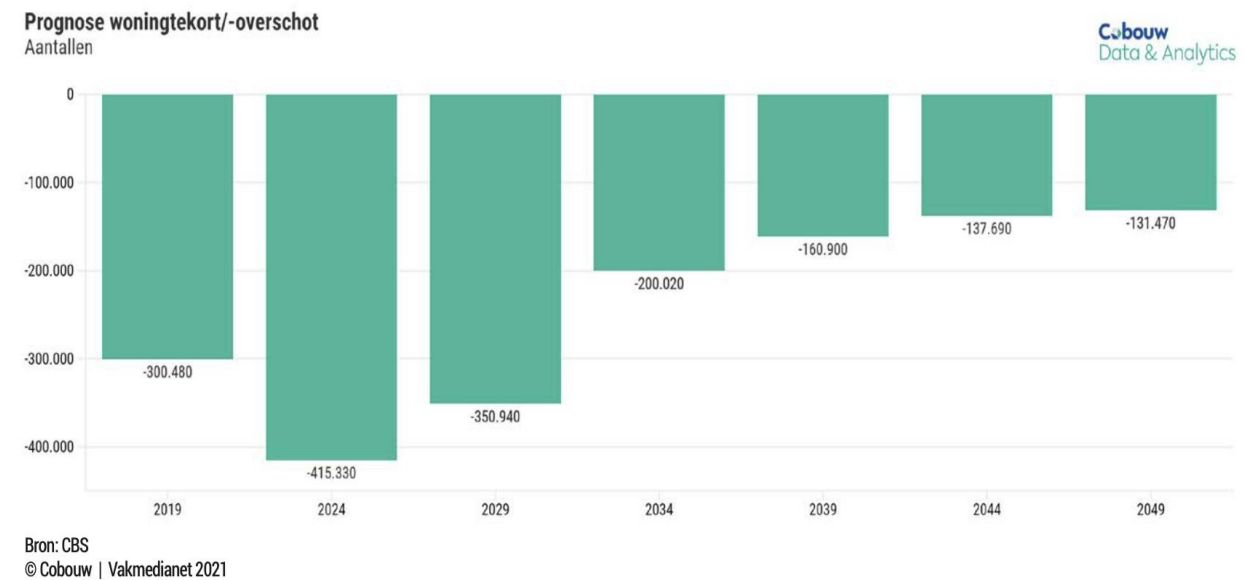
ACM gaat werking grondmarkt voor woningbouw nader onderzoeken

ACM gaat werking grondmarkt voor woningbouw nader onderzoeken

Grond- en woningbouwmarkt

Twée vragen

- Waarom minder woningen gebouwd dan vraag?
- Waarom kunnen gebiedsontwikkelingen “financieel niet uit”, ondanks sterk gestegen prijzen nieuwbouwwoningen?



Deel 1: Marktimperfecties en gevolgen

Locationeel monopolie

Ontbreken marktselectie: effect op prijs, kwaliteit en programma?

- Zelfrealisatierecht geeft locationeel marktmacht
 - In landelijke politiek lijkt eigendomsrecht nog steeds onaantastbaar
- 60% woningbouw private grond: überhaupt geen marktselectie
- 40% publieke grond: veelal één-op-één gunning projecten
 - Leidt Didam-arrest tot herbezinning?



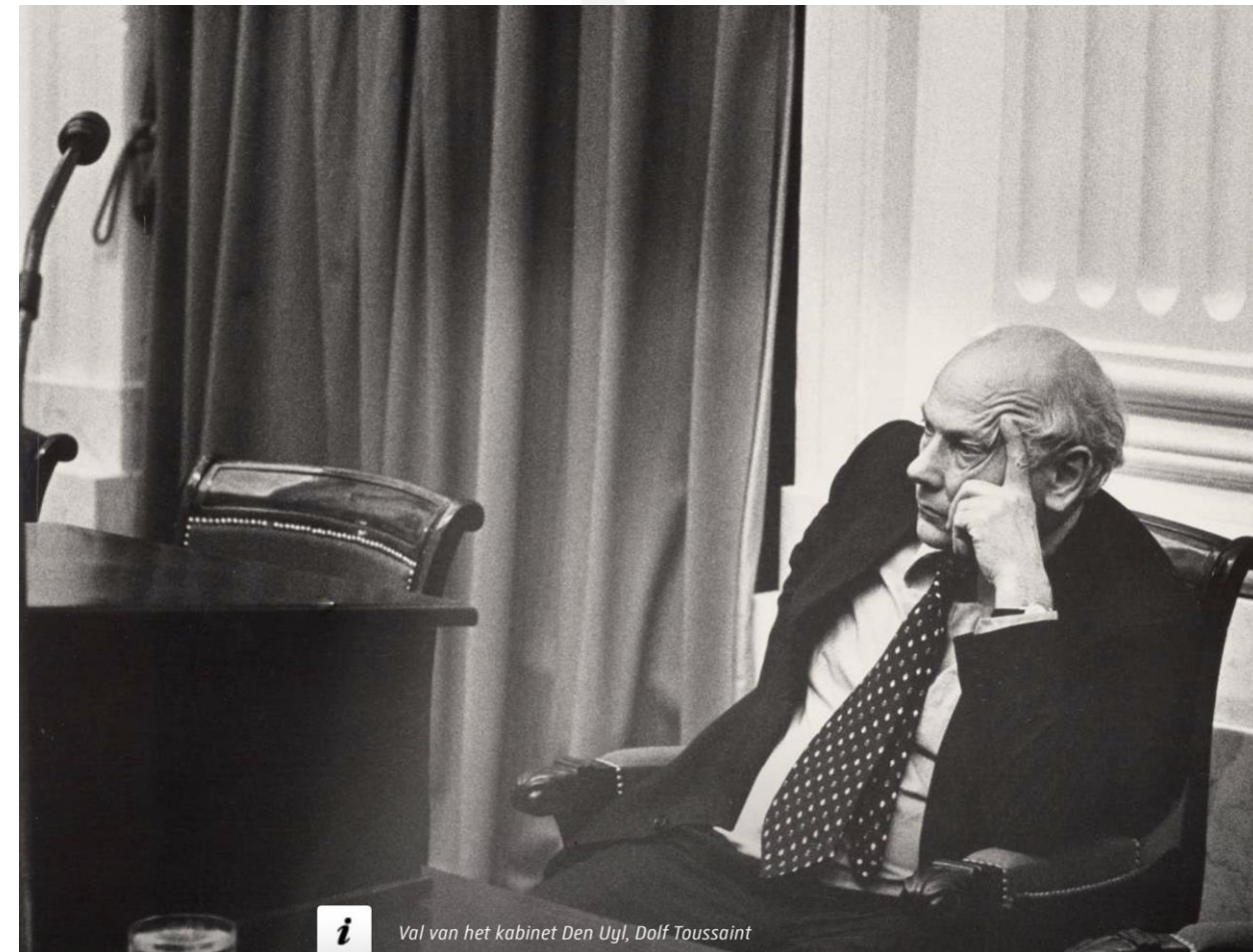
Aan wie komt de waardestijging van de grond toe?

[Home](#) > [Binnenhof - hoe werkt het?](#) > [Regering](#) > [Kabinet](#) > [Kabinetscrises](#) > Kabinetscrisis 1977: grondpolitiek

Kabinetscrisis 1977: grondpolitiek

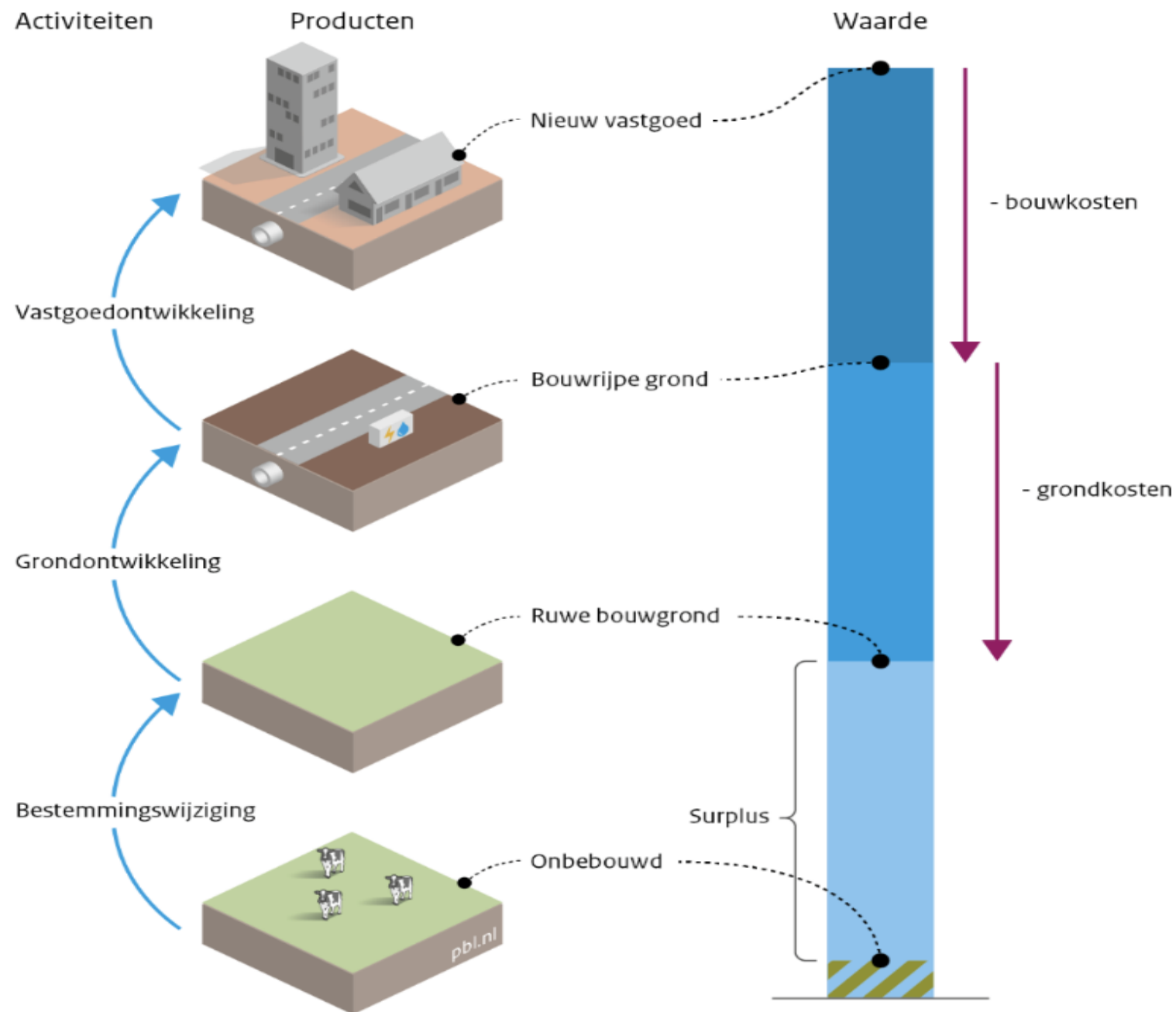
Op 22 maart 1977 viel het [kabinet-Den Uyl](#)ⁱ. Het conflict ontstond in het kabinet, maar vond zijn oorsprong in de Tweede Kamer. Door de fracties van KVP en ARP waren namelijk amendementen ingediend op wetsvoorstellen inzake de grondpolitiek.

CDA-minister van Justitie en lijsttrekker [Van Agt](#)ⁱ wilde daaraan tegemoetkomen. Hij deelde in februari mee dat zonder wijziging de voorstellen, waarvan hij de eerste ondertekenaar was, verworpen zouden worden. Het kabinet kon het echter in diverse vergaderingen niet eens worden over die wijzigingen.



Waarde in de grond: strijd om het surplus

Fasen van vastgoed-/gebiedsontwikkeling bij lage alternatieve kosten

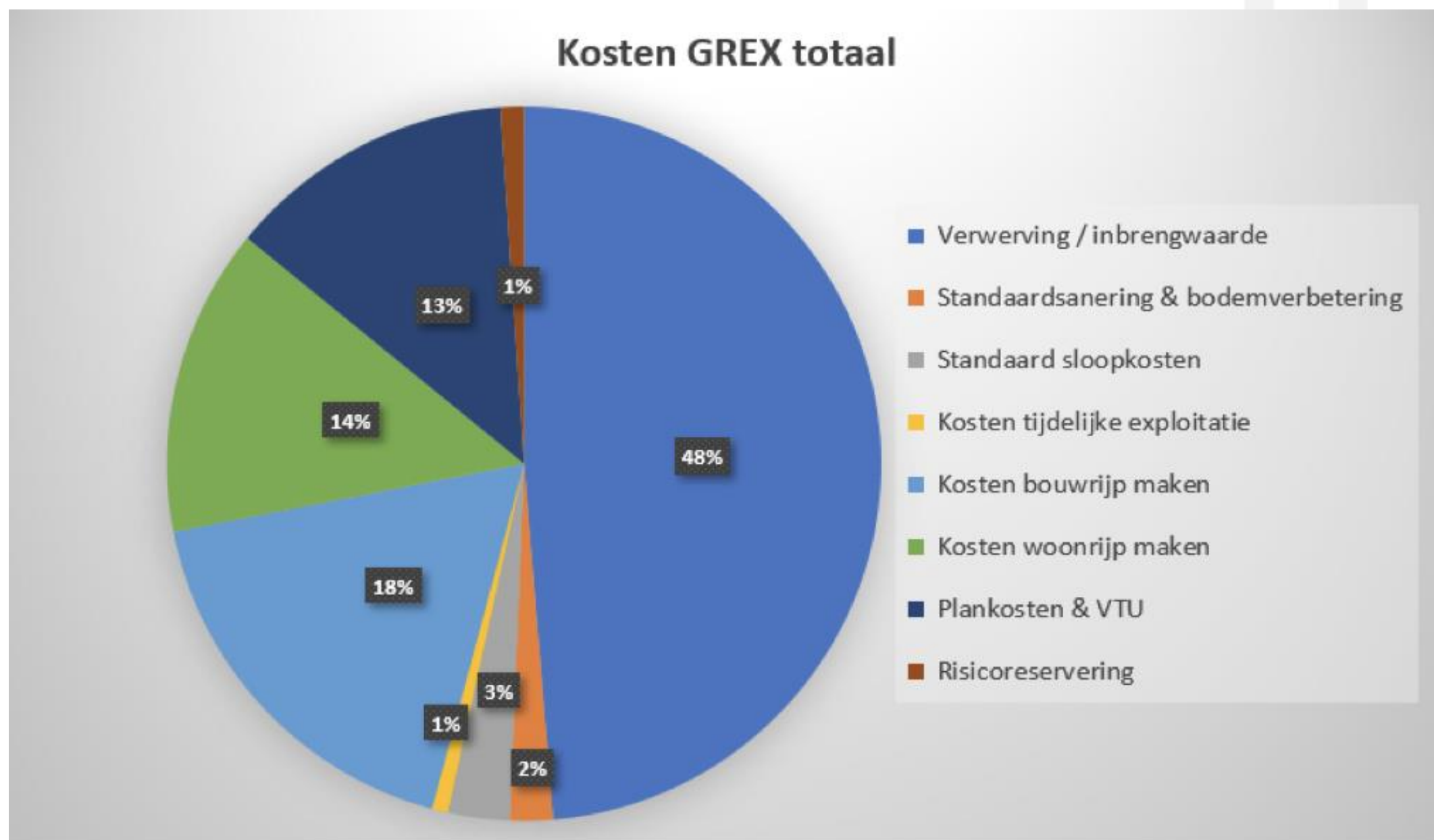


Invloed verwervingskosten op onrendabele top in projecten

Binnenstedelijke transformatie, Randstad (geanonimiseerd)

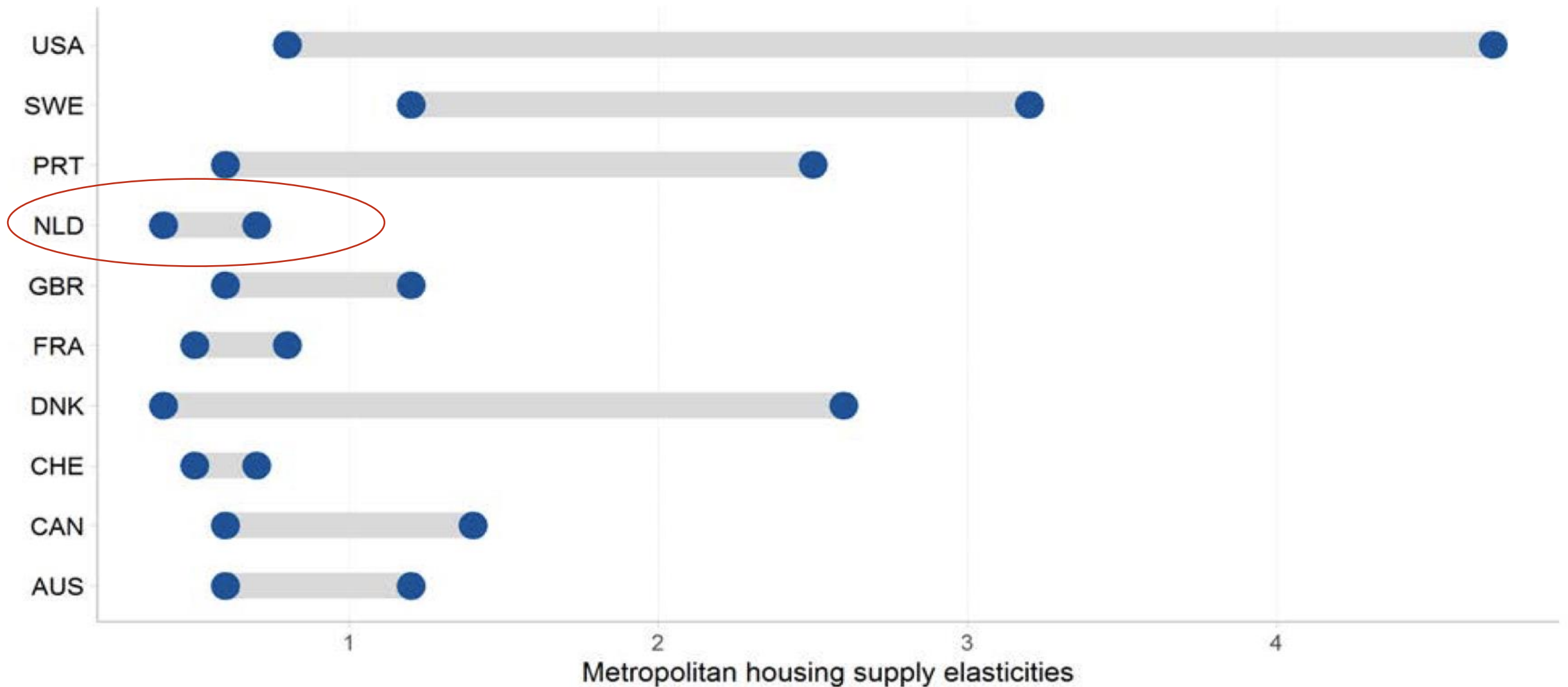
Kosten	totaal	per m ²	aandeel
Verwerving / inbrengwaarde	€ 60.100.000	€ 391	50%
Uitplaatsing hinderactiviteiten	€ 21.100.000	€ 137	17%
Sanering	€ 2.000.000	€ 13	2%
Sloopkosten	€ 1.900.000	€ 12	2%
Bouwrijp maken	€ 6.100.000	€ 40	5%
Woonrijp maken	€ 15.900.000	€ 104	13%
Plankosten en VTU	€ 6.700.000	€ 44	6%
Bovenwijkse infrastructuur	€ 6.900.000	€ 45	6%
Totaal GREX-kosten	€ 120.700.000	€ 786	100%

Aanvragen Woningbouw Impuls: aandelen kostensoorten



Aanbodelasticiteit in woningaanbod laag

Oorzaak: restricties ruimtelijk beleid; of is er meer aan de hand?



Onbenutte plancapaciteit (n.a.v. Motie Nijboer, 2020)

25% harde plannen loopt vertraging op



Ongebruikte grondposities

Onderzoek naar de benutting van
braakliggende terreinen

Stec Groep aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Samenvatting

Een kwart van de woningen in harde plannen loopt vertraging op

Het verwerven van de benodigde gronden wordt door de oplopende marktdruk steeds duurder. Daarnaast vergt het bouw- en woonrijp maken van de kavels ook een grote investering. Dit moet, idealiter met winst,

Stalled sites (en stalled bouwclaims?)

Benutting plancapaciteit (harde plannen, 2017)

Provincie	Bruto Plancapaciteit	Vergunningen na 2 jaar	Aandeel benut
Gelderland	54.390	16.640	31%
Limburg	20.835	4.987	24%
Noord-Brabant	67.541	21.316	32%
Noord-Holland	93.423	20.532	22%
Utrecht	15.503	6.188	40%
Zuid-Holland	111.663	30.337	27%
Totaal	363.355	100.000	27%

Marktconcentratie in woningmarktregio's?

Onderwerp van lopend onderzoek, in opdracht van ACM



Deel 2: Interventies?



Interventies in grond- en woningbouwmarkt?

Bevorderen marktwerking

- Meer grond voor woningbouw
- Stimuleren actief gemeentelijk grondbeleid en toepassing marktselectie
- Invoeren grondbelasting
- Inperken zelfrealisatierecht ontwikkelende grondeigenaren (bouwplicht)

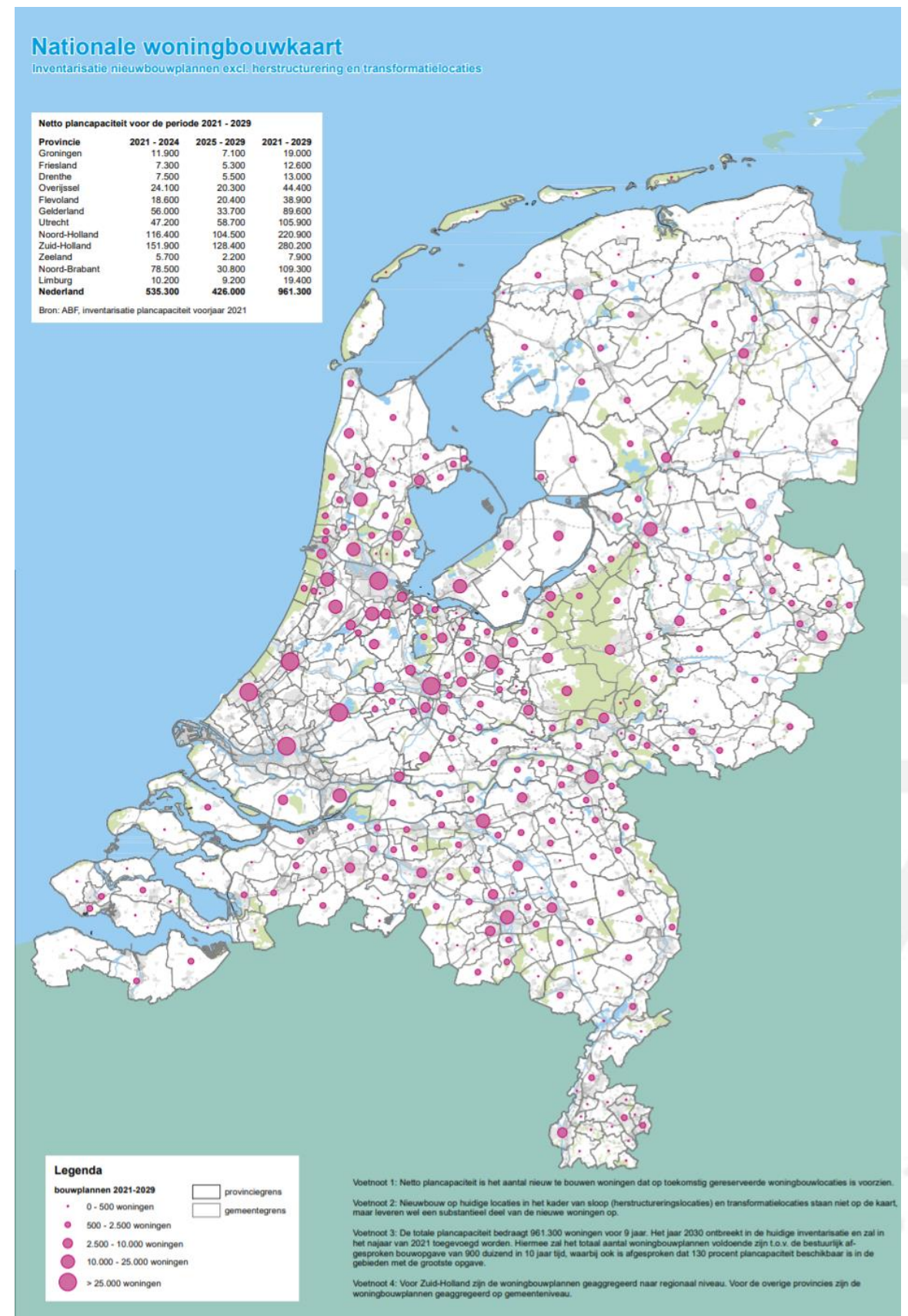
Herverdelen grondwaarde-surplus

- Waardegrondslag onteigening aanpassen
- Stimuleren actief gemeentelijk grondbeleid
- Invoeren planbatenheffing

Sturen op plancapaciteit

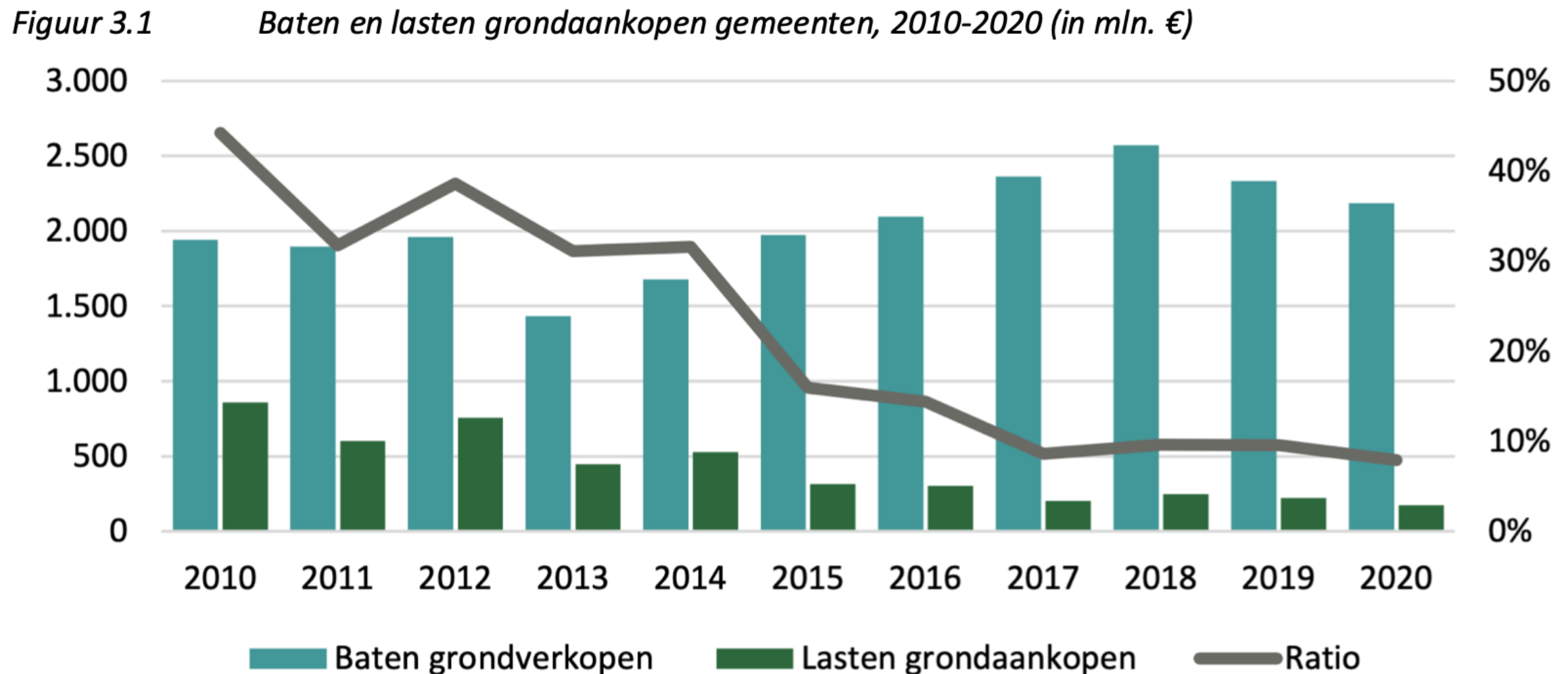
Kantttekeningen bij 130% plancapaciteit

- Impact op verstedelijking
- Snelle realisatie harde plancapaciteit niet gegarandeerd
- Conflicten andere ruimteclaims



Stimuleren actief gemeentelijk grondbeleid

Grondbezit gemeenten neemt af en er wordt nauwelijks bijgekocht



Bron: (Deloitte Real Estate, Actief grondbeleid en woningbouwproductie, 2021a)

Belasting op grond?

Voordelen

- Grondwaarde meest efficiënte belastinggrondslag (geen verstoringen in aanbod)
- Ontmoedigt grondspeculatie
- Zet aan tot bouwen en efficiënt benutten grond

Nadelen

- Effect grondbelasting zou moeten neerslaan in woningprijzen, maar is dat zo (vgl. erfpacht Amsterdam)



Planbatenheffing als *best kept secret*

- Afromen waardeestijging door bestemmingswijziging
- Planbatenheffing kan in plaats van kostenverhaal
- Actief grondbeleid overbodig
- ‘Normaliseert’ verhoudingen op grondmarkt

Minister De Jonge:
‘grondwaarde in
verkeerde zakken’

