

## Marktwoakhond ACM onderzoekt grondmarkt wegens woningtekort

Dat er met grond gespeculeerd wordt, heeft nu ook de aandacht van de Autoriteit Consument & Markt (ACM). De werking van de grondmarkt heeft namelijk gevolgen voor de woningbouw. De ACM start een onderzoek naar de grondmarkt en grondspeculatie.



Provada is de jaarlijkse grootste vastgoedbeurs van Nederland waar onder andere projectontwikkelaars, bouwers en tal van gemeenten zich presenteren, netwerken en onderhandelen over gebiedsontwikkelingen. Voor zeggenschap door bewoners is op de Provada geen plaats. Provada2021

Recent liet de Autoriteit Consument en Markt de werking van de grondmarkt en de invloed daarvan op de woningbouwproductie onderzoeken door Erwin van der Krabben, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de Radboud Universiteit. Bij verschijnen van zijn rapport kondigde de ACM meteen vervolgonderzoek aan.

### **Onvolkomenheden**

De grondmarkt kent veel onvolkomenheden die van invloed zijn op de werking van de woningbouwmarkt, stelt Van der Krabben. 'Welke rol de grondmarkt speelt bij het achterblijven van de bouw van nieuwe woningen gaan we nu verder onderzoeken', kondigde Martijn Snoep, bestuursvoorzitter ACM, in een persbericht aan op 12 november.

## **Wat is speculatie**

In Nederland is grond schaars en duur. Personen, bedrijven of ontwikkelaars, kopen daarom (landbouw)grond waar waarschijnlijk, na een wijziging van het bestemmingsplan, woningen gebouwd mogen worden. Ze hopen bij verkoop dan een veel hogere prijs te krijgen. Dit heet speculeren. Een groot nadeel hiervan is dat zowel de grond als de woningen veel duurder worden.

## **De 'markt' klopt niet**

'Zowel de grondmarkt als de woningbouwmarkt vertonen kenmerken van een imperfecte markt. Toetreding tot de woningbouwmarkt wordt mogelijk bemoeilijkt door marktmacht van ontwikkelende grondeigenaren. Het eigendom van grond is juridisch afgeschermd. Wie over grond beschikt, verwerft ook de bouwrechten', legt de ACM uit.

## **Woningbouwplannen in de wachtstand**

'Omdat een beperkt aantal partijen financieel in staat is om strategische grondposities voor de bouw van nieuwe woningen in te nemen, kan dit leiden tot marktmacht. Naar deze mogelijke marktmacht gaat de ACM nu nader onderzoek doen. Ook het feit dat grondeigenaren woningbouwplannen soms niet direct uitvoeren – zogenaamde 'stalled sites'- is iets dat de ACM verder wil onderzoeken. Naar schatting wordt ongeveer een kwart van de totale 'harde' plannen niet gebruikt', aldus de ACM in het persbericht.

## **Wat kan de overheid eraan doen?**

De ACM wil ook verder onderzoeken welke ingrepen van de overheid zouden kunnen helpen bij het op gang brengen van de bouwproductie. Vooralnog zijn de mogelijkheden voor gemeenten om baten af te romen bij bestemmingswijzigingen beperkt. Alle winst die het veranderen van een bestemming (bijvoorbeeld van agrarisch grondgebruik naar wonen) met zich mee brengt, gaat momenteel naar de eigenaar van de grond. Dit kan gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van woningbouwplannen.

## **Grondbelasting**

Erwin van der Krabben stelt in zijn rapport aan de ACM een grondbelasting voor: 'Met de heffing van een grondbelasting maakt de overheid het minder aantrekkelijk om grond vroegtijdig strategisch te verwerven of om grond ongebruikt te laten, ondanks bebouwingsmogelijkheden. [...] Invoering van een grondbelasting biedt bovendien een mogelijkheid om baten uit gebiedsontwikkeling, in de vorm van onbelaste winsten als gevolg van de prijsstijgingen van de grond, te belasten.'

Lees meer over grond en wonen in [Huurpeil 4, 2021](#).

Bron: Woonbond

3 december 2021