

Kosten koper

Een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen



In het rapport 'Kosten Koper'¹ heeft de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen gereconstrueerd hoe, over een periode van twintig jaar, de huizenprijzen konden stijgen op de manier, zoals dat het geval is geweest. Door de commissie is een aantal aanbevelingen gedaan, waarop de Minister voor Wonen en Rijksdienst eind 2013 een reactie² heeft gegeven. In deze opiniërende bijdrage worden de bevindingen van de commissie, alsmede de reactie van de minister nader beschouwd.

1. Inleiding

De commissie heeft in haar zeer lezenswaardige rapport de prijsontwikkeling van de woningmarkt langs drie lijnen onderzocht. De eerste is een analyse van de oorzaken van de stijgende vraag, de tweede is de aanbodkant en dan met name de ontwikkeling van nieuwbouw en tot slot is een analyse gegeven van de vraag of en in hoeverre de huurmarkt van woningen als ventiel heeft gefungeerd om de druk van de overspannen koopmarkt weg te nemen.

Nu uit het rapport niet blijkt dat de huurmarkt in de beschouwingsperiode van significante invloed is geweest op de prijsvorming van koopwoningen, zullen wij ons in deze bijdrage beperken tot de eerste twee onderdelen.

In deze bijdrage zal eerst op hoofdlijnen worden ingegaan op het basismechanisme van vraag en aanbod, gevolgd door achtereenvolgens een beschouwing van de vraagzijde en de aanbodzijde van de koopwoningenmarkt. De commissie heeft in haar rapport aanbevelingen gedaan die betrekking hebben op de belangrijkste sturingsmechanismen van de vraag- en aanbodzijde. Daarop heeft de minister schriftelijk geantwoord. De aanbevelingen en antwoorden worden door ons voorzien van kanttekeningen.

2. Basismechanisme

Het equilibrium van vraag en aanbod is een basisbegrip in de economie. Hiervan is sprake, wanneer er in een markt, zonder onvolkomenheden, zo veel geproduceerd wordt dat de vraag het aanbod kan opnemen. Voorts is er in die situatie een zodanige verhouding tussen vraag en aanbod dat aan de vraagzijde een prijs wordt betaald, die voor de aanbodzijde aanleiding is om te produceren. Zulks omdat er een voldoende beloning is van productie-

factoren en een redelijke winst. Grote winsten en/of grote verliezen treden dan ook op wanneer de verhouding tussen vraag en aanbod als gevolg van externe (tijdelijke) invloeden wordt verstoord. Voor de woningmarkt geldt daarbij tevens (het effect van) de varkenscyclus, die kort gezegd, ontstaat doordat de productie van woningbouw langere tijd duurt, waardoor er vertraging optreedt in de reactie van de aanbodzijde op de veranderende vraagzijde.

Wordt dit basismodel over de woningmarkt heen gelegd, dan zou het zo moeten zijn dat een koper van een woning slechts bereid is die prijs voor de woning te betalen, die overeenkomt met een redelijke beloning van de productiefactoren en een redelijke winst. Als productiefactoren gelden, in geval van nieuwbouw, de grond vermeerderd met de voortbrengingskosten en, in geval van bestaande bouw, de koopsom vermeerderd met de initiële verwerkingskosten en een correctie voor de inflatie.

Eén van de eerste conclusies van het rapport is dat dit basismechanisme niet heeft gefunctioneerd. Ondanks de stijgende huizenprijzen nam de vraag niet af en als gevolg van hogere verkoopprijzen konden hogere kosten worden doorberekend. Er moest dus sprake zijn van verstoringe factoren aan de vraagzijde en/of aan de aanbodzijde.

3. De vraagzijde

In het rapport wordt vastgesteld dat er een verschil is ontstaan tussen de prijzen van woningen en de waarde daarvan. De woningprijzen werden in de afgelopen twintig jaar niet bepaald door de waarde van de woning, maar door de koopkracht waarover de koper(s) konden beschikken. De koopkracht werd in overwegende mate bepaald door de financieringscapaciteit, die aan de aanstaande kopers ter beschikking werd gesteld. De vraag werd dus ingevuld door de koper op grond van het antwoord op de vraag hoeveel hij kan lenen en welk huis hij daarvoor kan kopen en niet zozeer door de koper, die een huis zoekt met een waarde, passend bij zijn inkomsten en vermogenspositie.

De constatering van de onderzoekscommissie is dat de aldus gecreëerde koopkrachtruimte is opgevuld door de prijsstijgingen van woningen, zonder dat daar een kwaliteitsverbetering of toename van het aanbod – zoals uit het basismechanisme zou zijn te verwachten – heeft plaatsgevonden. Die constatering wordt ook gestaafd door de cijfers van de prijsontwikkeling van koopwoning-

* Mr. C.J.M. Weebers-Vrenken MRE en mr. O.G. Tacoma MRE MRICS zijn advocaat en verbonden aan Weebers Vastgoed Advocaten N.V. te Eindhoven, www.vastgoed-advocaten.nl.

1. *Kamerstukken II* 2012/13, 33194, 3.

2. *Kamerstukken II* 2013/14, 33194, 10.

gen, zoals die door de NVM³ worden gepubliceerd. De algemene trend is sinds midden jaren tachtig stijgende geweest; een echte trendbreuk heeft zich pas na 2008 voorgedaan.

Het was wellicht interessant geweest als het onderzoek zich had uitgestrekt tot de periode tot en met de voorlaatste crisis begin jaren tachtig. Op zich was in die tijd het afwegingsmechanisme van kopers namelijk niet anders. Ook toen acteerde de kopersmarkt op de vraag, hoeveel kan ik lenen en wat kan ik daarvoor kopen. De regelgeving ten aanzien van de kredietverstrekking was destijds echter een stuk behoudender, terwijl ook toen de koop-som en de kosten werden gefinancierd.

Nederland heeft in de recente geschiedenis geen cultuur gehad, waar men van jongs af aan spaart ten behoeve van de koop of bouw van een eigen woning, zoals bijvoorbeeld in de ons omringende landen Duitsland en België. Er is steeds aangekocht op basis van nagenoeg volledige financiering. De rol van de banken is daarbij echter gewijzigd, doordat deze (steeds) ruimere kredietfaciliteiten creëerden.

Een basisregel die begin jaren tachtig gehanteerd werd ten aanzien van de financiering van tweeverdieners was dat het inkomen van de minstverdienende voor twintig procent werd opgeteld bij het kostwinnersinkomen (hoogste inkomen) en dat het aldus gesaldeerde inkomen als grondslag voor de leencapaciteit werd gebruikt. Die leencapaciteit werd bepaald door het gesaldeerde jaarin-komen met een factor drie tot drie en een half te vermenigvuldigen. Daarnaast eiste men dat hetgeen extra werd geleend boven de leencapaciteit van uitsluitend het kostwinnersinkomen in vijf jaar middels extra aflossing werd terugbetaald. Daarmee had de geldverstrekker drie beveiligingen aangebracht. Ten eerste de verwachting dat het kostwinnersinkomen, alleen al door de loonontwikkeling op basis van inflatie, nog een stijging door zou maken. Ten tweede dat te verwachten viel dat de prijzen van woningen ten minste langjarig de inflatie zouden bijhouden. Derde belangrijke beveiliging was dat in vijf jaar in ieder geval de top van de lening afgelost werd.

Wat ook de achterliggende gedachten of oorzaken aan de kant van de financiers zijn geweest, sinds de laatste crisis in de jaren tachtig is de koopkracht van huizenkopers substantieel toegenomen als gevolg van een verruiming van de leencapaciteit. Die verruiming is veroorzaakt door de cumulatie van een aantal factoren. De twintig-procent-eis is afgeschaft en ook de eis om versneld (vijf jaar) een deel van de lening af te lossen is verlaten. Beide inkomens telden dus voor honderd procent voor de volledige looptijd mee als grondslag voor de leencapaciteit. Een volgende beweging was dat het plafond van koopsom

plus kosten werd verlaten en dat leningen van 120% van de 'waarde' geen uitzondering waren. Hiermee werd tegemoetgekomen aan de wensen van de consumenten, omdat deze hierdoor in staat waren om naast de koopsom (100%) en de overdrachtskosten (toen nog 10%) ook de keuken, badkamer of tuin aan te pakken. Een derde en laatste stap om de koopkracht te laten toenemen werd gemaakt door de factor, waarmee het gesaldeerd inkomen werd vermenigvuldigd, op te trekken. In de hoogtijdagen ging het om situaties waarin sprake was van een factor zeven⁴ in de verhouding 'loan to income'.

Aan de hand van het volgende voorbeeld kan een beeld worden verkregen van het effect van de verruiming van de financieringsvoorwaarden. Stelt u zich de volgende situatie voor; twee tweeverdieners met ieder een bruto-jaarinkomen van € 30 000. In de eerste situatie (medio jaren tachtig) heeft men een leencapaciteit van € 126 000 en in de uiteindelijke situatie (begin 2008) een leencapaciteit van € 420 000. Dit betekent een koopkrachttoename van maar liefst circa 330% in nog geen vijftientig jaar. Daarbij zijn er nog twee factoren buiten beschouwing gelaten, die eveneens koopkrachtverruimend hebben gewerkt. Ten eerste is dat het effect van de stijgende welvaart⁵ die in de jaren negentig heeft plaatsgevonden en de tweede factor is de rentedaling die over de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Op zich waren de systeemrisico's voor de financiers beperkt, want eventuele overcreditering werd ruimschoots goedge maakt door de stijgende huizenprijzen. Zo ontstond er een spel zonder nieten.

4. De aanbodzijde

De aanbodzijde van de markt voor nieuwbouwwoningen wordt gevormd door de twee componenten, grond en (ge)bouw. Beide zijn relevante factoren in het residuele grondwaardemodel. Juist van de aanbodzijde is hiervoor echter geconstateerd dat niet de waarde van deze componenten relevant was voor de prijsvorming, maar de kunstmatig gecreëerde koopkrachtstijging als gevolg van de toegenomen financieringscapaciteit. Door de stijging van de te verwachten verkoopprijzen ontstond er dus steeds meer ruimte voor de twee kostencomponenten grond en bouw.

Ondanks dat tussen de jaren 1990 en 2011 de bouwkosten ongeveer zijn verdubbeld,⁶ zijn in diezelfde periode de gemiddelde verkoopprijzen van woningen in de eerdergenoemde voorbeeldregio Utrecht (noot 4) verdrievoudigd. Dit verschil in toename resulteerde in steeds meer ruimte voor de grondcomponent bij nieuwbouwprojecten.

Daarbij heeft een tweetal effecten, die toename van de grondcomponent versterkt. Als gevolg van het van overheidswegen gevoerde Vindex-beleid ontstond schaarste van

3. Als voorbeeld is genomen de prijsontwikkeling in de stad Utrecht van 1985 tot en met 2012. In die periode zijn de prijzen gemiddeld verviervoudigd. (Bron: NVM, *Overzicht transactiepreizen woningen bestaande bouw in duizenden euro's*, geraadpleegd via www.nvm.nl op 1 oktober 2013).

4. *Kamerstukken II 2012/13*, 33194, 3, p. 31.

5. *Kamerstukken II 2012/13*, 33194, 3, p. 8.

6. *Parlementair onderzoek Huizenprijzen. Verdiepingsonderzoek veranderde regelgeving* (onderzoek van 28 februari 2013), Brink Groep en RIGO Research en Advies 2013, p. 39.

bouwgrond.⁷ Daarnaast zijn vele gemeenten een actief grondbeleid gaan voeren. Met andere woorden, gemeenten voerden de regie en namen risico's. Zij konden maximaal sturen⁸ door te faseren en door voorwaarden te stellen aan de gronduitgifte. Als gevolg van de almaar stijgende verkoopprijzen van woningen nam de ruimte voor de grondcomponent toe en werden de uitgiftepunten naar boven toe bijgesteld.

Dat de lokale overheid daarnaast een groot belang had bij zo hoog mogelijke opbrengsten, werd mede veroorzaakt door het feit dat de grondwinsten subsidie waren voor vele uitgaven op andere terreinen in de gemeente als bijvoorbeeld sport. Door het voeren van een actief grondbeleid kon een continue inkomstenstroom voor dit soort uitgaven worden gecreëerd.

Op de balans van grondbedrijven wordt de verwachte uitgiftewaarde van de grondposities aan de debetkant geboekt en de contante waarde van de gemaakte en te maken kosten aan de creditzijde. Het eigen vermogen van het grondbedrijf kon hierdoor als subsidiepot fungeren voor de gemeente. Men ging hiermee voorbij aan een heel oude en oer-Hollandse koopmansregel. Winsten neem je en maak je pas zichtbaar als ze gerealiseerd zijn en kosten neem je op zodra ze opkomen. Er werden echter uitgaven gepland of zelfs gedaan, nog voordat de opbrengsten gerealiseerd waren. Toen de markt na 2008 geheel tot stilstand kwam, als gevolg van een bijna totale vraaguitval, verdampen de opbrengsten. Een deel van de kosten (aankoop, bouwrijp maken enz.) was al gemaakt of kon niet meer afgewend worden. Menig gemeentelijk grondbedrijf kwam in de rode cijfers terecht met alle dramatische gevolgen van dien. Er moesten grote afwaarderings (Apeldoorn, Breda, Lansingerland) plaatsvinden en fors bezuinigd worden om de reeds gependende of gebudgetteerde uitgaven, waarvoor de dekking wegviel, op te vangen. Daarbij werd het gat nog eens vergroot, omdat de geprognosticeerde opbrengsten bij lange na niet meer gehaald werden. Men had op de pof geleefd. Vele gemeenten zullen thans vaststellen dat grote delen van de bezitting die ondergebracht zijn in het grondbedrijf nooit meer voor ontwikkeling in aanmerking zullen komen⁹ en in de toekomst verkocht moeten worden tegen prijzen voor landbouw- of natuurgrond.

Samengevat was derhalve sprake van het volgende stelsel. De toekomstige verkoopprijzen bepaalden het beschikbare budget voor grond- en bouwkosten. De potentiële winst op grond was voor veel gemeenten aanleiding een actief grondbeleid te gaan voeren dat voor een continue inkomstenstroom ten behoeve van andere uitgaven moest zorgen. Door winst te nemen voordat deze door het grondbedrijf was gerealiseerd leefde men op de pof. Toen de markt tot stilstand kwam en de opbrengsten verdampen, verdampen ook de reeds geïncasseerde winsten.

5. Aanbevelingen commissie, antwoorden minister en commentaar

In haar rapport, dat op 10 april 2013 aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst is aangeboden, heeft de commissie 19 aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zijn uitgesplitst naar de onderwerpen algemeen, vraag, aanbod, huur en overig. De minister heeft op de aanbevelingen van de commissie inmiddels op 18 oktober 2013 schriftelijk gereageerd.

In deze bijdrage zijn wij met name ingegaan op die delen van het rapport die betrekking hebben op de vraagzijde en de aanbodzijde. Uit de aanbevelingen van de commissie die op die onderdelen betrekking hebben is door ons een selectie gemaakt van de aanbevelingen die ons inziens het meest in het oog springen. Ten aanzien van de geselecteerde aanbevelingen hebben wij gekeken naar de reactie van de minister en die voorzien van ons commentaar.

5.1. Vraagzijde

Aanbeveling 2: *Het afstemmen van de normen voor loan to value (LTV) en loan to income (LTI) op de situatie op de woningmarkt.*

In haar rapport licht de commissie toe dat dit sturingsmechanisme ingezet kan worden om overkrediteringsrisico's in de markt tijdig af te remmen, door bijvoorbeeld de kredietmogelijkheden te beperken in tijden van (grote) prijsstijging(en) en de kredietruimte te verruimen in de tegengestelde situatie.

Door de minister wordt aangegeven dat het kabinet de aanbeveling deelt en dat er ingezet is op een verlaging van de LTV-norm en dat jaarlijks de LTI-norm wordt vastgesteld. De minister gaat echter in het geheel niet in op de koppeling die de commissie maakt met de ontwikkelingen in de markt. Juist nu de crisis op zijn hoogtepunt is, de woningmarkt aan het uitbodemmen en de rente historisch laag is, zou een gerechtvaardigde verwachting zijn dat er door middel van de LTV- en LTI-normering koopkracht gecreëerd zou worden en dat de koopkrachtruimte beperkt wordt als de markt zich weer (sterk) opwaarts gaat bewegen.

Aanbeveling 5 en 6: *De commissie pleit voor minder afhankelijkheid van de Nederlandse banken van kortlopende financiering op de internationale kapitaalmarkt en meer concurrentie en transparantie op de hypotheekmarkt.* Het antwoord van de minister beperkt zich tot het onderzoek dat thans loopt naar de oprichting van een Nationale Hypotheek Instelling. Dit houdt in dat Nederlandse pensioenfondsen gaan beleggen in Nederlandse hypotheeklen. Dat zou rechtstreeks kunnen (via een aparte instelling) of via een vast patroon van securitisering van door de banken afgesloten hypotheeklen middels de opname door Nederlandse beleggers van Nederlandse hypotheekpakketten. Hiermee zouden de banken meer ruimte op de balans moeten krijgen, waardoor er bij de banken weer financieringscapaciteit ontstaat en er minder reserves

7. Kamerstukken II 2012/13, 33194, 3, p. 9.

8. Raadgever Grondbeleid (publicatie van september 2013), Vereniging Nederlandse Gemeente 2013, www.vng.nl.

9. Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven. Actualisatie 2012 (publicatie van oktober 2012), Deloitte 2012, www.actueel.deloitte.nl. Zie ook: F. ten Have, *Verliezen bij gemeentelijke grondbedrijven nemen verder toe*, 2012, www.actueel.deloitte.nl.

aangehouden behoeven te worden. De facto zou hierdoor in Nederland één grote financieringsinstelling ontstaan, die middels ‘onderling afgestemde feitelijke gedragingen’ (ze kijken allemaal naar elkaar!!) dominant is voor de hypotheekmarkt. Wij zijn van mening dat een dergelijke situatie alleen maar kostenverhogend zal werken voor de consument. Wij zien meer in een oplossing waarin meer geldverstrekkers op de Nederlandse markt toetreden die hypotheeklen kunnen verstrekken waarop de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing kan zijn. Bij het verlenen van de NHG kan dan de toetsing van de leningsvoorwaarden ten behoeve van de consument plaatsvinden; voor het overige kan dan op prijs (rente) geconcurrereerd worden.

Aanbeveling 7: *De positie van de consument moet versterkt worden door een beter inzicht in de risico's van de woningfinanciering.*

Op deze aanbeveling reageert de minister met een reeks van maatregelen die reeds genomen zijn. Zo wordt de LTV afgebouwd en wordt de hypotheekrenteaftrek beperkt en is het aflossen van een hypotheek tegenwoordig een vaststaande verplichting. Daarnaast is met betrekking tot de financiële dienstverlening een provisieverbod ingesteld. De aflossingsverplichting wordt, die mening delen wij overigens, in zijn algemeenheid gezien als een goede zaak. De beperking van de LTV en de hypotheekrenteaftrek hebben echter een remmende werking op de koopbereidheid en koopkracht van consumenten. Daarnaast, zo blijkt uit de recente berichtgeving, blijkt het provisieverbod voor financiële dienstverlening averechts te werken bij mensen wiens woninghypotheek onder water staat. Omdat men nu verplicht is te betalen voor financieel advies mijdt men dit, zo is de constatering van de banken, waardoor veel problemen met betrekking tot woningen die qua financiering onder water staan blijven bestaan en er geen oplossing wordt gerealiseerd. Wij vragen ons dan ook af of dit samenstel van maatregelen, zoals dat thans door het kabinet genomen is, een bijdrage zal leveren aan het vlottrekken van de woningmarkt.

5.2. Aanbodzijde

Aanbeveling 14: *De complexe regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en de gewijzigde marktomstandigheden hebben als uitkomst gehad dat er systematisch minder gebouwd is dan de woningbehoefte.*

Met deze aanbeveling doelt de commissie terecht op twee problemen. Het eerste probleem is gelegen in de complexe regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening; het tweede probleem ziet op de typologie van de beschikbare bouwlocaties. Met betrekking tot de regelgeving geeft de minister aan dat het wegnemen van knelpunten bij besluitvorming in het kader van ruimtelijke ordening, bouwkwaliiteit en milieu-eisen prioriteit heeft. De minister omschrijft dat het kabinet via diverse werkgroepen regelgeving heeft laten doorlichten. Met de nieuwe Wro, de Crisis- en herstelwet en de Wabo zijn reeds aanzienlijke resultaten behaald in relatie tot een eenvoudiger en efficiëntere besluitvorming als zodanig. Dat is echter niet

voldoende. Inmiddels zijn in acht gemeenten pilots gestart, teneinde de besluitvorming te ‘ontslakken’ en heeft dit proces al de eerste vruchten afgeworpen. Door ‘andersom te werken’, dus vanuit een haalbaar en waardevol marktinitiatief en daarbij ambitie en beleid op juiste wijze te prioriteren boeken gemeenten, zoals Ede, Breda en Eindhoven de eerste zichtbare winsten op projectniveau. Aan de andere kant is er gelijktijdig een ontwikkeling zichtbaar in een sterk toenemende regelgeving op het gebied van de bouw en realisatie van woningen met betrekking tot de duurzaamheid en energielabeling en bloksgewijze warmteleverantie. De vraag die opkomt is of de verlichting aan de ene kant niet weer ruimschoots opgevuld wordt door een verzwarening van de regelgeving aan de andere zijde. Zo moet alle nieuwbouw uiterlijk in 2020 bijna volledig energieneutraal worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de beschikbaarheid van bouwlocaties beperkt het Rijk zich tot het maken van afspraken over de verstedelijking in stedelijke regio's rondom de mainports. Achtergrond hiervan zal gelegen zijn in de nota ‘Pieken in de Delta’¹⁰ waarin gepleit wordt voor de versterking van bestaande economische structuren. Voor het overige wordt de organisatie van de beschikbaarheid van bouwlocaties overgelaten aan provincies en gemeenten. Daarbij wil het Rijk faciliteren maar onthoudt zich uitdrukkelijk van een regiefunctie. Een van de grote problemen die bij het ontwikkelen van bouwlocaties in het verleden aan de orde is geweest is het proactieve grondbeleid van veel gemeenten. De vraag is of de provincies, onderling samenwerkend voldoende sturing kunnen geven aan de gemeenten die woningbouwlocaties willen ontwikkelen, of in betere tijden elkaar weer met woningbouwlocaties zullen beconcurreren.

Frappant in deze is de opmerking van de minister: ‘dat in het belang van het economisch herstel: concrete plannen die op korte termijn daadwerkelijk tot realisatie kunnen komen en aansluiten bij de voorkeuren van de consument, dienen naar de mening van het kabinet de ruimte te krijgen om te worden gerealiseerd’. Met deze opmerking wordt feitelijk aangesloten op het hiervoor reeds aangehaalde ontslakken. Beleid moet gelden, voor zover dat uitvoerbaar is en niet in de weg staat aan haalbare initiatieven. In dat kader is interessant om te bezien, wanneer de wal het schip weer gaat keren. Onze inschatting is dat ook een kort oplevende economie wederom tot ‘ouderwetse’ prioritering van beleid zal leiden.

Aanbeveling 11 en 15: *De aanbeveling van de commissie is hier tweeledig zijnde het belang van de keuze tussen actief en passief grondbeleid en het uitgangspunt dat bouwopdrachten of locatieontwikkelingsopdrachten in principe openbaar worden aanbesteed.*

Deze aanbevelingen lijken als zodanig innerlijk tegenstrijdig, waar het woningbouwontwikkeling betreft althans. Vooropgesteld moet worden dat in primo enkel sprake is van keuze, indien een gemeente zelf een (substantiële) grondpositie heeft en kan verwerven. Ingeval een overheid kiest voor passief grondbeleid wordt een gebiedsbredere

10. Ministerie van Economische Zaken, directie Ruimtelijk Economisch Beleid, *nota Pieken in de Delta. Gebiedsgerichte economische perspectieven*, 2004.

ontwikkeling merendeels aan de markt overgelaten. De vraag die hierbij rijst is, of de markt na een aanbesteding, georganiseerd door een overheid als opdrachtgever, in staat is om zich na de gunning en bij de uitvoering te bewijzen. Zal de markt in staat zijn om zowel de aanleg van de openbare ruimte, als de verkoop van bouwkavels en realisatie van woningen binnen de vooraf gegeven scope te realiseren. Daarvoor zullen moderne aanbestedingstechnieken, zoals 'best value procurement', verder vorm moeten worden gegeven. Gunningscriteria en contractvormen zullen beter moeten aansluiten op een flexibele woningmarkt, dan tot op heden het geval is geweest. Feit blijft dat ontwikkelaars pas gronden op de balans willen, danwel de gronden van de gemeenten afnemen op het moment dat de verkoopbaarheid hiervan – of van de hierop te realiseren woning – vaststaat. Als deze stelregel niet doorbroken wordt door projecten financieel anders vorm te geven, zal het, naar onze inschatting, niet goed mogelijk zijn om passief grondbeleid te combineren met aanbestedingsprocedures.

Ingeval een gemeente kiest voor actief grondbeleid, zal ze dit naar alle waarschijnlijkheid kunnen doen, omdat uit de risicoanalyse blijkt dat de hiermee gepaard gaande risico's kunnen worden gemanaged en niet kunnen leiden tot aanzienlijke financiële tekorten voor de gemeente of andere onwenselijke onregelmatigheden. Met andere woorden: er is sprake van een positieve grondexploitatie en voldoende vraag uit de markt (van ontwikkelaars of consumenten) naar bouwkavels. Het aanbesteden in geval van actief grondbeleid beperkt zich tot de uitgifte van bouwrijpe kavels. Een gemeente zal daarnaast eisen kunnen stellen aan de bebouwing. Daarmee begeeft ze zich echter feitelijk op het terrein van de opstalexploitant. Een les uit het verleden lijkt echter te zijn dat aan de opstalexploitatie risico's kleven die gemeenten per definitie niet anders kunnen managen dan over de band van de herontwikkeling en daarmee gepaard gaande publiekrechtelijke besluitvorming.

Vraag die hierbij rijst is, welk doel bij een actieve grondexploitatie oftewel gronduitgifte wordt nagestreefd, indien er gekozen wordt voor aanbesteding. Als we in dit kader kijken naar de principes van het ontslakken en het 'andersom werken' moet het marktinitiatief hier wellicht de kansen creëren in plaats van het overheidsinitiatief dat vertaald wordt in selectie- en gunningsleidraden.

6. Conclusie

Uit de brief van de minister in reactie op het rapport en de aanbevelingen van de commissie kan worden opgemaakt dat de probleemstelling omtrent evenwicht in de prijsvorming van gronden diffuus is. Er is sprake een veelheid aan factoren van verschillende grootheden, die van invloed zijn op de grondprijzen. Prioritering in aanbevelingen of oplossingen vindt niet plaats. Critici bestempelen de aanpak dan ook als *to less, to little, to late*. Toch is een scherpere analyse of een analyse met een groter voorspellend vermogen ons inziens vanwege de complexiteit van de materie niet mogelijk, in ieder geval niet op basis van de onderzoeksresultaten die er liggen. Het huidige proces rondom herziening van de woningmarkt, nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling in combinatie met deregulering en wijzigingen in de financiële sector

vraagt tijd. Het rapport 'Kosten koper' biedt hierbij geen duidelijke oplossingen, maar draagt bij aan de discussie.

Tot slot een afsluitende opmerking over wat het rapport van de commissie en in het verlengde daarvan het antwoord van de minister ons nu heeft gebracht. Het rapport en ook het antwoord van de minister bieden nadrukkelijk geen samenhangende oplossing. Daarvoor zijn beide stukken te fragmentarisch, is de beschouwingsperiode, zoals geschetst, te kort om het volledige fenomeen te overzien en wordt te veel gestuurd op resultaten op de korte termijn.

Wel is het een rapport ons inziens een goed vertrekpunt voor nader onderzoek en dan met name naar de onderlinge samenhang en inwerking op elkaar van de factoren die de huizenmarkten beïnvloeden. Veel van de door de commissie onderzochte ontwikkelingen en verschijnselen (hypotheekrenteaftrek, vinex-beleid) zijn door de politiek geconstrueerd of gefaciliteerd. Ontwikkelingen die al eind jaren zeventig of begin jaren tachtig begonnen en die hebben voortgeduurd tot 2008.

De slagen die nadien gemaakt zijn op het gebied van nieuwe wetgeving, de Wro, de Crisis- en herstelwet en de Wabo, passen vervolgens in een nieuw veranderingsproces. Maar we zijn er nog niet: er moet gewerkt worden aan een slagvaardige overheid. Een bedreiging van de deregulering zien wij in de sterk toenemende regeldruk op het gebied van energie en duurzaamheid. Hier moet derhalve oog voor blijven.

Onderwerp van grotere zorg is wellicht de rigiditeit in nieuwe regelgeving ten aanzien van de financiering van woningen. Deze is eerder remmend dan bevorderend voor het weer op gang komen van de woningmarkt. In dit kader speelt ook het probleem van de herfinanciering van 'onder water staande woningen', dat grote vormen kan aannemen en de consument hard kan treffen. Moeten we wellicht werken aan betere alternatieven dan het huidige bankenstelsel of de overheid op dit vlak meer laten sturen op het zeker stellen van de financieringscapaciteit van woningkopers. Zowel in een stijgende als in een dalende economie heeft dit positieve gevolgen. Lessons learned zijn in ieder geval dat overfinanciering moet worden voorkomen.

Ons inziens kan een belangrijke winst worden behaald door de gewijzigde verhoudingen tussen (lagere) overheden en bouwers/projectontwikkelaars en het creëren van nieuwe samenwerkingsvormen. Daarbij moet vooropstaan dat de risico's voor de deelnemers overzichtelijk(er) zijn in omvang en tijd. Waarom niet werken met kortere horizons, lagere aanvangskosten en duidelijke exitregelingen. Grote binding en omvangrijke risico's leiden tot opportunisme in de samenwerking en doen afbreuk aan vertrouwen, creativiteit en voortgang. Op deze wijze wordt een (door)start van projecten wellicht beter mogelijk, waarmee niet alleen de werkgelegenheid in de bouw wordt gediend, maar ook kan worden aangesloten op snel veranderende woonwensen, zodat er doorstroming binnen de woningvoorraad op gang komt.