

Gemeenten moeten bouwgrond afprijzen

Wonen is een eerste levensbehoefte en zou daarom alleen al goedkoop moeten zijn in Nederland. Wonen in een eigen huis is van duizenden families een hartenwens, die momenteel onbereikbaar is, omdat de huizen veel te duur en de woonlasten veel te hoog zijn. Hoe speel je nu op die grote vraag in?

Huizenprijzen worden gerelateerd aan de bouwkosten van een nieuwe woning. De prijs van de bouwgrond is daarvan ongeveer eenderde deel. Gemeenten bepalen de prijs van de bouwgrond. De winst die gemeentes erop maken is groot. Het is niet ongebruikelijk dat een gemeente €140 per vierkante meter vraagt voor een bouwterrein dat hen na de aanleg van de infrastructuur €70 per m² heeft gekost.

De economie stagneert omdat de bouw stagneert en de bouw stagneert omdat er geen doorstroom in de huizenmarkt zit. Omdat de bouw stagneert, stagneren duizenden toeleverbedrijven en onderaannemers. De huizenmarkt zit op slot omdat er weinig vraag naar nieuwe woningen is. Fout. Er is een zeer grote vraag, maar weinigen kunnen zich momenteel nog een eigen huis veroorloven!

Banken zijn terughoudend met het verstrekken van leningen. Ze willen geen geld in lucht steken: veel te dure bouwterreinen (te hoge winstmarges), te hoge bouwleges, te veel overheadkosten door de fiscus (overdrachtsbelasting en btw), notaris (koopakte en hypotheekakte),

makelaar en architect.

De woonlasten zijn veel te hoog door de te hoge hypotheeken die nodig zijn en niet door de rente, want die is juist erg laag momenteel. De woonlasten zijn mede te hoog door de ozb, de waterschapsheffing en het woningforfait. De hypotheekaf trek voor de loonbelasting kan al deze kosten niet compenseren. De onbalans tussen kosten en baten wordt kunstmatig door de overheden in stand gehouden.

De oplossing van deze onwenselijke toestand ligt in handen van de laagste overheden, de gemeenten. Raadsleden zouden meer visie en durf moeten tonen. Gemeenten hebben tijdens de hoogconjunctuur de prijzen van de bouwgrond opgedreven en een groot deel van hun inkomsten uit de winsten op bouwgrond gehaald. Als ze nu de hoge winstmarges op de bouwterreinen niet drastisch verlagen, zal de binnenlandse economie blijven doormodderen.

Alle gemeenten kijken naar elkaar en durven de prijzen van hun bouwgrond niet te verlagen. Ze zijn bang dat ze een gat in hun begroting slaan. Dat hun boekhouding op dit moment nog sluitend is, is een illusie. De boekwaarde van de bouwgrond is niet reëel. Hoe eerder dat inzicht doorbreekt, hoe sneller de hele economie uit het slop is.

LYKELE DE BOER, WYTSE STIENSTRA
EN TSEARD RINTJEMA
LAGERE LASTEN DANTUMADIEL