

# Bouwkosten woning kunnen best omlaag

**W**ie bepaalt de prijs van bouwgrond en de bouwkosten van woonhuizen? De politieke club Lagere Lasten Dantumadiel oordeelt (LC 12 februari) dat gemeenten bouwgrond moeten afprijzen en lijst-aanvoerder Gerrit van Dellen (Provinciaal Belang Fryslân) vindt dat de huizenprijzen omlaag moeten (LC 5 februari). PBF kwam alleen met constateringen. En de LLD legde de schuld bij de lagere overheid.

Is dat terecht? Zijn er oplossingen? En waar ligt de schuld? Voor het antwoord moeten we kijken naar het hele bouwtraject van een woonwijk. De bouwer biedt woningen aan voor een redelijke prijs. De gemeente koopt agrarische grond en maakt deze bouwrijp. Voor zowel het kopen als het bouwrijp maken geeft de gemeenteraad zijn goedkeuring. De ontwikkeling van het bestemmingsplan en exploitatie, met de kosten van aankoop en bouwrijp maken, vereist goedkeuring van de provincie en is akkoord bevonden door de raad. De raad heeft dus de grondprijs en de bouwka-vel zelf bepaald. Hiermee is de 'schuldvraag' beantwoord.

Met een goedgekeurd bestemmingsplan (geldigheidsduur ongeveer tien jaar) beginnen bij de gemeente de inkomsten binnen te stromen in de vorm van rijksuitkeringen. Deze inkomsten zijn structureel. Ze hebben betrekking op een bedrag per inwoner en een bedrag per woning.

Daarboven komen nog extra bedragen voor bijvoorbeeld

bewoners onder de 20 jaar en mensen boven de 64. Plus een oppervlakte-uitkering en een bedrag per bebouwde hectare. Structureel een fors bedrag. Daarbij komt nog de jaarlijkse onroerendzaakbelasting. De exploitatie van het plan (onderhoud wegen, verlichting, groen et cetera) kan ruim gedragen worden door deze inkomsten.

Je kunt de vraag stellen of het ruime overschot van deze vaste inkomensstroom mag worden aangewend voor zaken die niet met de prijs van de grond te maken hebben. Komen deze bovenmatige inkomsten wel ten dienste van de volkshuisvesting?

Ooit heb ik als gemeentebe-stuurder met Gedeputeerde Staten afgesproken om voor de duur van een bestemmingsplan tot en met de voltooiing de structurele inkomsten te gebruiken om de grondprijs laag te houden. Dat werkte. Zo kon de grondprijs laag zijn. Dit is volgens mij een rechtvaardiger benadering van de woning-bouwproblematiek. Het is een investering in de kwaliteit van de samenleving. Politici moeten deze stap durven nemen.

Het verheugt mij dat politieke groeperingen meedenken over het probleem van de hoge bouw-kosten, maar ik vind de beschuldiging richting lagere overheid niet terecht. Gemeentelijke en provinciale bestuurders hebben zelf de mogelijkheid sturend op te treden en de burgers goedko-pere huisvesting te bieden.