

Doorgeslagen: 'Overheid zorgt voor betonrot op woningmarkt'

Vastgoedman en Quote-columnist Maarten de Gruyter is klaar met de bouwvertragende bedilzucht van de overheid. 'Waar schandalen uit het verleden voor een gezonde afstand tussen markt en overheid hadden moeten zorgen, is de overheid volledig doorgeslagen in haar aversie tegen ontwikkelaars, bouwers en beleggers.' Hij roept op tot een dialoog en wederzijds respect.

Q

Door [Maarten de Gruyter](#) 29/06/2021 08:44



Wantrouwen tussen overheid en vastgoedpartijen is een poreus fundament voor onze woningbouw. Waar in het verleden de marktpartijen daar debet aan waren, zijn het nu voornamelijk de overheden die betonrot veroorzaken. Boeken en zelfs een toneelstuk hebben het gebrek aan ethiek en integriteit van mijn beroepsgroep terecht onder de loep genomen.

Hoewel ik terdege besef dat ik voor eigen parochie preek, durf ik te stellen dat onze branche de laatste tien jaar een inhaalslag heeft gemaakt en verregaand is geïnstitutionaliseerd. Al zijn de paradijsvogels die het vastgoed altijd kenmerkten gelukkig niet allemaal verdwenen. Iconen als Cor van Zadelhoff, Ronny Rosenbaum en André Snippe zijn niet alleen kleurrijk, ze inspireren ook velen.

Waar schandalen uit het verleden voor een gezonde afstand tussen markt en overheid hadden moeten zorgen, is de overheid volledig doorgeslagen in haar aversie tegen ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Veel lokale overheden hebben de laatste jaren de relatief goede overlegstructuren geschrapt. Daarnaast heeft ook de toegenomen onbetrouwbaarheid van de overheid ervoor gezorgd dat de voormalige partners tot kemphanen zijn verworden en – als ze al in gesprek zijn – verschillende talen lijken te spreken.

Recent stond er een interessant interview met architect Tom Frantzen in NRC. Frantzen, een sympathieke en geprezen vakman met een onvoorwaardelijke liefde voor esthetiek en duurzaamheid, vertelt daarin over de onbetrouwbare en vooral inhalige werkwijze van het Amsterdamse grondbedrijf. In een periode van drie jaar is de grondprijs van zijn extreem duurzame woningontwikkelingsproject Top-Up in Amster-dam-Noord bijna tien keer over de kop gegaan.

Waar de gemeente de waarde van de bewuste bouwkael in 2014 bepaalde op 1,2 miljoen euro, werd dat 10,6 miljoen in 2017, toen hij de finale contouren van zijn project gereed had. Als marktpartij zou je dan terecht als uitermate inhalig worden weggezet, maar voor een kneiterlinks stadsbestuur is dit blijkbaar geoorloofd. Om het project überhaupt nog haalbaar te maken en de eigen investeringen enigszins terug te verdienen moest Frantzen een groot deel van de geplande duurzaamheidsinvesteringen schrappen.

Verschiedende Wob-verzoeken ten spijt weigerde de gemeente transparant te zijn in de berekening van de grondwaarde. Een terecht verzoek tot openheid, aangezien de grond van Frantzens naastgelegen project zeven keer goedkoper was. De lokale overheid toont zich hier zowel schimmig als inhalig en verkiest kortetermijninkomsten boven langetermijnduurzaamheid.

Het groenlinksige college liet hier een prachtkans liggen om natuur vóór geld te stellen. Dat architecten als Frantzen en ook Bjarne Mastenbroek hun kritiek op de onnavolgbare processen, doorgeslagen regelgeving en intransparantie openlijk uitspreken is te loven en verdient navolging. Een creatieveling is niet ‘verdacht’ en kan de ideale olieman zijn in het vastgelopen samenspel tussen private en publieke partijen.

Kwaliteit en ambitie zijn er bij lokale overheden vaak genoeg, maar het feit dat woningbouw geen exclusieve overheidstaak is moet niet uit het oog worden verloren. Dialoog, wederzijds respect en begrip zijn cruciaal om de stoeve samenwerking vlot te trekken, daarmee het fundament weer stevig te maken en de woningproductie op gang te brengen. •

MAARTEN DE GRUYTER (46) is mededirecteur van Boelens de Gruyter. Hij is op Twitter ook te volgen via [@MdeGruyter](#).

Meer van

Vastgoed

Quote 500–lid Jasper de Rooij wil van villa af

Binnenkijken in Bosch huis van €6,5 miljoen

Landgoed Eyckenstein is al 150 jaar in de familie

Zo woont de boekhouder van prulparadijs Action

Vertaalkoning vraagt €2,35 miljoen voor patspaleis

'De overheid zou zich kapot moeten schamen'

'Vastgoed heeft last van Prins Bernhard-syndroom'

Dit is nieuwe stulpje Reinout Oerlemans (€19 mio)

Wow! Dit smaakvolle huis is buitenlands mooi

Van de Mortel moet dwangsom betalen in stenenruzie

- Vastgoed
- Overheidsbaan stuk populairder onder jongeren
- Q&A: NVM over de woningmarkt
- Q&A: Woningmarkt wordt slagveld?
- Uitverkoop woningmarkt Dubai
- Toeristensunami zorgt voor kaasbonanza in Amsterdam
- Overheid aardig voor automobilist