

Ruzie over prijzen van bouwkvavels

Mathijs Schiffers
Amsterdam

Projectontwikkelaars en gemeenten ruziën over de prijzen van bouwkvavels voor nieuwe woningen. Het is in beider belang dat er een oplossing komt. Want bij een stagnatie is niemand gebaat.

In 2001 maakten Rijk, lagere overheden en projectontwikkelaars in Nederland afspraken over hoe prijzen voor bouwgrond te berekenen. Daarbij werd overeengekomen om de zogeheten 'residuele grondwaardemethodiek' te hantieren. Uitgangspunt is dat de prijs die de ontwikkelaar voor de nieuwe woning kan ontvangen minus de kosten die nodig zijn om die woning te bouwen, de prijs voor de bouwgrond bepaalt.

Een rekenvoorbeeld kan dat verduidelijken. Een gemiddelde woning in Nederland kost, volgens de laatste cijfers van de Nederlandse vereniging van makelaars (NVM), €252.000. Doorgaans mag een projectontwikkelaar circa 80% van de geschatte huizenprijs rekenen voor de bouw van de woning, ofwel €202.000. De grondprijs bedraagt in dat geval het restant (residu), ofwel €50.000.

Maar wat als de kosten van de bouw nu stijgen met, zoals marktpartijen beweren, 4% op jaarbasis? Dan betekent dit dat de €202.000 aan bouwkosten stijgen tot €210.000. Als de woning uiteindelijk hetzelfde opbrengt — ofwel €252.000 — betekent dit dat de grondprijs moet zakken met €8000 tot €42.000, oftewel met 16%.

Als de prijs van de woning vervolgens ook nog eens gaat dalen, zou dat de grondprijs nog eens extra moeten drukken.

Probleem is dat er vaak een aantal jaren zit tussen het moment waarop de projectontwikkelaar op de grond inschrijft en hij met de bouw kan beginnen. Projectontwikkelaars die nu op nieuwe bouwgrond azen moeten daarbij dus rekening houden met de situatie zoals die over enkele jaren be-



Onkruid bedreigt bouwkvavels: volgens projectontwikkelaars een doemscenario dat steeds dichterbij komt Foto: Peter Hiltz/Hollandse Hoogte

staat. Aangezien de markt voor woningbouw rap aan het verslechteren is, is de angst groot dat er te veel betaald wordt voor grond. Projectontwikkelaars aarzelen dan ook om mee te doen en stellen dat gemeenten bij de residuele grondwaardemethodiek tot lagere prijzen zouden moeten komen dan die er nu uitrollen.

Tegelijkertijd geldt dat projectontwikkelaars die nu moeten beginnen met de bouw van woningen op grond waarop ze enkele jaren terug inschreven, daar nu geen trek meer in hebben. Ze vrezen dat

de woningen die ze gaan bouwen te duur worden en straks niet verkocht kunnen worden.

Daarom willen projectontwikkelaars dat gemeenten de destijds residueel vastgestelde grondprijzen alsnog verlaagt, maar de gemeenten willen daar niet aan. 'Ondernemersrisico', zeggen ze. 'Als het omgekeerde gebeurt, verhogen we de grondprijzen toch ook niet tussentijds?'

Bij de houding van gemeenten speelt mee dat de afgesproken grondprijs in veel gevallen onderdeel is van hun financiële huishou-

ding. Als grondprijzen omlaag gaan, ontstaan er tekorten.

Gebruik van de 'residuele grondprijzen' bij de vaststelling van grondwaarden berust op een herenakkoord. Het convenant uit 2001 is juridisch gezien niet af te dwingen. Bovendien gelden de afspraken niet meer, omdat er een termijn van drie jaar aan verbonden werd.

Toch zeggen de meeste gemeenten de residuele methodiek nog steeds te hanteren bij de vaststelling van de grondprijzen. Op basis daarvan mag verwacht wor-

den dat in ieder geval de prijzen voor gronden die nu uitgegeven worden omlaag gaan, maar het tegendeel is het geval. De meeste gemeenten hebben de prijzen voor bouwkvavels juist verhoogd.

Gemeenten die daarmee geconfronteerd worden, wijzen op advies van externe taxateurs en op economische groeicijfers van het Centraal Planbureau (CPB).

De projectontwikkelaars merken daarbij op dat deze cijfers geen recht doen aan de huidige situatie. Economische prognoses zijn altijd gebaseerd op het ver-

den. Of, zoals directeur Nico Rietdijk van de Nederlandse vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) het verwoordt: 'Men zit op de automatische piloot en trekt lijntjes uit het verleden door.'

Wethouder Maarten van Poelgeest van de gemeente Amsterdam, waar de grondprijzen dit jaar met 8% stegen, verwerpt de kritiek van de projectontwikkelaars. Van Poelgeest wijst erop dat de verhoging van de grondprijzen in de hoofdstad gerechtvaardigd is omdat de prijzen van woningen daar ook nog steeds hard stijgen. 'De huizenprijzen stijgen in Amsterdam nog met 8%.'

Maar Amsterdam heeft grote problemen met het halen van streefcijfers van nieuwbouw en de vraag is dan ook of het ene niet met het andere te maken heeft. De prijzen van woningen in Amsterdam stijgen waarschijnlijk mede omdat het aanbod te gering is.

Dat is dan ook precies de reden waarom Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Property Development, de noodklok luidt over de woningbouw in de hoofdstedelijke regio. 'Je kunt de crisis zien aankomen', zei De Zeeuw onlangs.

Volgens De Zeeuw is een consequentie van een stagnerende woningbouw in de regio Amsterdam dat mensen verder van hun werk vandaan wonen, waardoor het fileprobleem blijft bestaan. 'En als we daar straks achter komen, gaan we in de haast nieuwe bouwlocaties aanwijzen, waarbij de kans groot is dat we verkeerde keuzes maken.'

De Zeeuw zegt overigens dat de hoge grondprijs niet de enige reden is waarom de woningbouw in Amsterdam stagneert. De hoogleraar wijst ook op trage planvorming. Maar het gevaar van een te hoge grondprijs is evident, volgens hem. 'Je kunt van projectontwikkelaars niet verwachten dat ze met verlies gaan bouwen. Als je dat wel doet loop je het gevaar dat ze gaan beknibbelen op de kwaliteit om

toch binnen de marges te blijven. Het zal duidelijk zijn dat dit maatschappelijk onverantwoord is.'

Wie de mening van de verschillende partijen tegen elkaar afzet zal concluderen dat een patstelling nabij is. Dat is waar een partij als Fakton uit Rotterdam, dat zowel overheden als projectontwikkelaars adviseert bij vastgoedtransacties, ook voor waarschuwt. 'Wij zijn bang dat er straks een stilstand komt', zegt Matthieu Zuidema van Fakton.

Gemeenten zijn absoluut niet geneigd om met hun prijzen omlaag te gaan, stelt ook Zuidema vast. Maar de vastgoedregisseur merkt tegelijkertijd op dat ook projectontwikkelaars water bij de wijn moeten doen. 'De onderhandelingen verlopen nu erg moeizaam. Beide partijen zijn bang om hun verlies te nemen.'

Daarmee is de kern van de kwestie geraakt. De tijd van stijgende opbrengsten op de huizenmarkt is voorbij, partijen moeten de tering naar de nering zetten. Want het is zowel voor de projectontwikkelaar als voor de gemeente van belang dat de markt voor nieuwbouw blijft draaien. Gemeenten moeten hun bouwcijfers halen en ontwikkelaars hun capaciteit benutten.

Dossier fd.nl/huizenmarkt

Oude afspraak Residuele prijzen

Veel gemeenten in Nederland zeggen bij de bepaling van grondprijzen de 'residuele methode' te hanteren, conform afspraken met de bouwmarkt uit 2001. Bij de residuele methode is de grondprijs de resultante van de huizenprijs min de bouwkosten. **Probleem** is dat de bouwmarkt nu snel **verslechtert** en ontwikkelaars klem komen als de grondprijs hoger is dan de opbrengst van het huis min de kosten. Ze stoppen dan met bouwen.

