

# 'Rijk moet nieuwbouwmarkt weer op gang brengen'

Hans Verbraeken  
Amsterdam

De woningmarkt is zo goed als stilgevalen. Wachten op betere tijden leidt tot een groot tekort aan de broodnodige nieuwbouw. Het Rijk moet zorgen voor een 'kick start'.

Consumenten stellen nu hun vraag naar een nieuwbouwwoning uit in afwachting van betere tijden en lagere prijzen. Projectontwikkelaars op hun beurt kunnen hun eigen grondposities niet meer financieren. Ze willen hun grond zelfs kwijt. In bouwprojecten met gemeenten kunnen ze de grondprijzen niet meer betalen en willen ze zo snel mogelijk van hun bouwcontracten af. Acht van de tien projectontwikkelaars zijn niet meer kredietwaardig.

En dit drama raakt ook de gemeenten. Die hebben geen financiële buffer en geen politieke ruimte meer om de grondprijzen in de nieuwbouwprojecten echt te kunnen verlagen. Gevolg: de markt komt tot stilstand.

Zo schetsen Peter van Bosse, directeur van consultantbureau Fakton, en Peter Oussoren, directeur van Tenman, de huidige projectmarkt. Beide bureaus adviseren overheid en bedrijven bij publiek-private projecten. 'De bouw valt stil en daarmee een belangrijk stuk van de nationale economie. Er zou een nieuw markt-evenwicht

**Projectontwikkelaars  
Acht van de tien  
ontwikkelaars zijn niet  
meer kredietwaardig  
Gemeenten  
Een lagere grondprijs  
raakt de gemeentekas**



Projectontwikkelaars zitten in hun maag met aangekochte bouwgrond. Ze vrezen geplande nieuwbouwwoningen moeilijk te kunnen verkopen, zoals hier in Franeker Zuid, waar plannen zijn om de Elfstedenwijk uit te breiden.

Foto: Hollandse Hoogte

moeten komen, maar dat lukt niet zo maar', aldus Oussoren.

Ontwikkelaars herinneren gemeenten graag aan het ooit overeengekomen principe van het zogenoemde residueel rekenen: de grondprijs mag niet meer bedragen dan het verschil tussen de verkoopprijs van een woning en de realisatiekosten van die woning, inclusief winstmarges. Daarmee zou de grondprijs kunnen meedemen met de markt, blijven de mar-

ges voor de ontwikkelaars gehandhaafd en kan de bouw doorgaan.

Maar in de praktijk wordt er niet altijd op die manier gewerkt. Vaak gaat de grondprijs wel mee omhoog met de verkoopprijs, maar gaat de grondprijs niet omlaag zodra de huizenprijzen dalen. Want verhoging van de grondprijs is politiek onverkoopt omdat dat een gat slaat in de algemene middelen van de gemeente.

Veel gemeenten stellen een

grens. Komt de grondprijs via residueel rekenen onder een bepaalde bandbreedte, dan moeten de kosten van het project maar omlaag. Want bij residueel rekenen leidt een prijsdaling van woningen van € 250.000 naar € 225.000 bij onveranderde all-in realisatiekosten tot een halvering van de grondprijs. En dat doet pijn in de gemeentekas. De wethouder zet de bouwplannen dan liever in de ijskast. Er ontstaat nu door de crisis een

stuwmeer aan uitgestelde vraag', aldus Oussoren.

Gemeenten en ontwikkelaars zijn natuurlijk druk in gesprek hoe ze toch kunnen bouwen. Zo krijgen ontwikkelaars het aanbod om de grondprijs pas te betalen als ze woningen verkopen. Of ze krijgen van gemeenten een overbruggingsgarantie om bij onvoldoende verkoop een project toch door de bank gefinancierd te krijgen en te kunnen bouwen. Het gebeurt ook

dat gemeenten grond kopen van ontwikkelaars om die grond vervolgens bij de te starten projecten weer in erfpacht uit te geven. Ook worden corporaties ingeschakeld om woningen te kopen.

Maar de huidige 'dip' is te diep. Van Bosse en Oussoren voorzien een inkomstendering voor gemeenten voor de komende jaren van € 2 mrd per jaar. Bij een aantal kleinere gemeenten ontstaan grote budgetproblemen.

'In de stedelijke herstructurering geldt dit nog in versterkte mate', aldus de consultants. 'Niet alleen de inkomsten van de projecten zelf lopen terug, maar ook de verevening vanuit de eerst nog wel winstgevendere projecten stopt. Herstructurering van verloederde wijken komt noodgedwongen tot stilstand, waardoor die verloederde doorzet. Geen ontwikkelaar die daar nog durft in te stappen.

De twee dringen aan op een steunoperatie vanuit provincies en Rijk via een garantiefonds van € 1 mrd voor gemeentelijke grondexploitatie. 'Zorg voor extra dekking van de grondexploitatie van gemeenten, zodat die met de gemeenteraad een tijdelijk lagere grondprijs voor nieuwbouw kunnen afspreken waarmee de markt weer op gang komt.' Een achtergestelde lening, of renteloze aflossingsvrije lening, die misschien nauwelijks hoeft te worden ingezet. Een garantie voor het geval dat.

Want het moet nog maar blijken of de gemeenten uiteindelijk daadwerkelijk minder zullen vangen voor de nieuwbouwgrond in de 'geredde' projecten. Als het project na enkele jaren daadwerkelijk op de markt komt, kan blijken dat de markt alweer is aangetrokken. Een hogere prijs voor een nieuwbouwwoning slaat dan via residueel rekenen neer in een hogere grondprijs.

