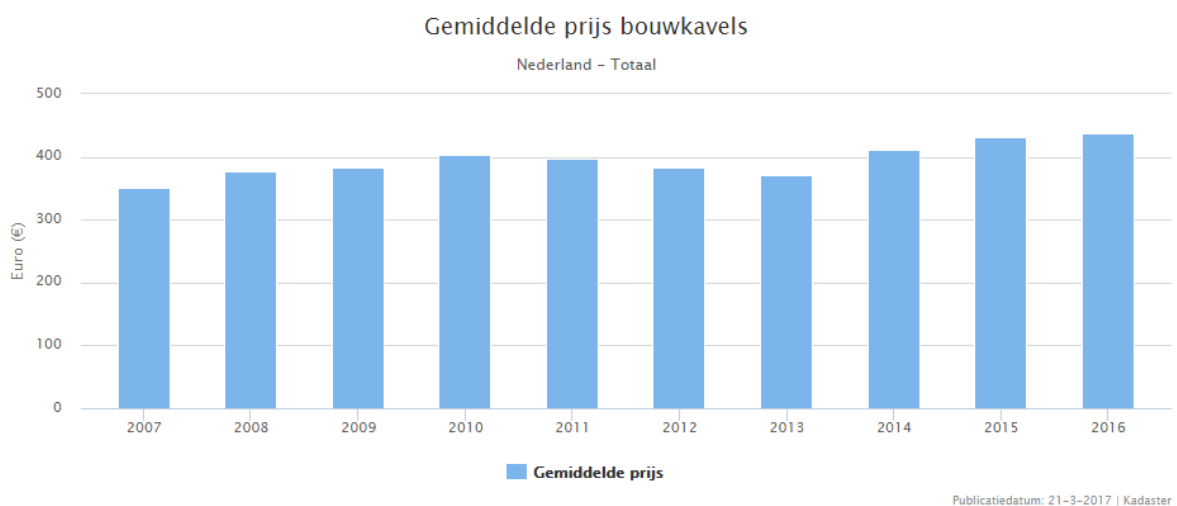


In het Binnenlands Bestuur van 21 april 2017 wordt Erik Berkelmans, directeur van Metafoor Ruimtelijk Ontwikkeling, geciteerd. In het stuk wordt onder meer gerefereerd naar cijfers uit onze kwartaalrapportages, daarin wordt ook vermeld dat de grondprijzen voor woningbouw niet stijgen ondanks de toenemende vraag naar kavels. Dat was ook één van de aanleidingen voor het artikel in het Binnenlands Bestuur.

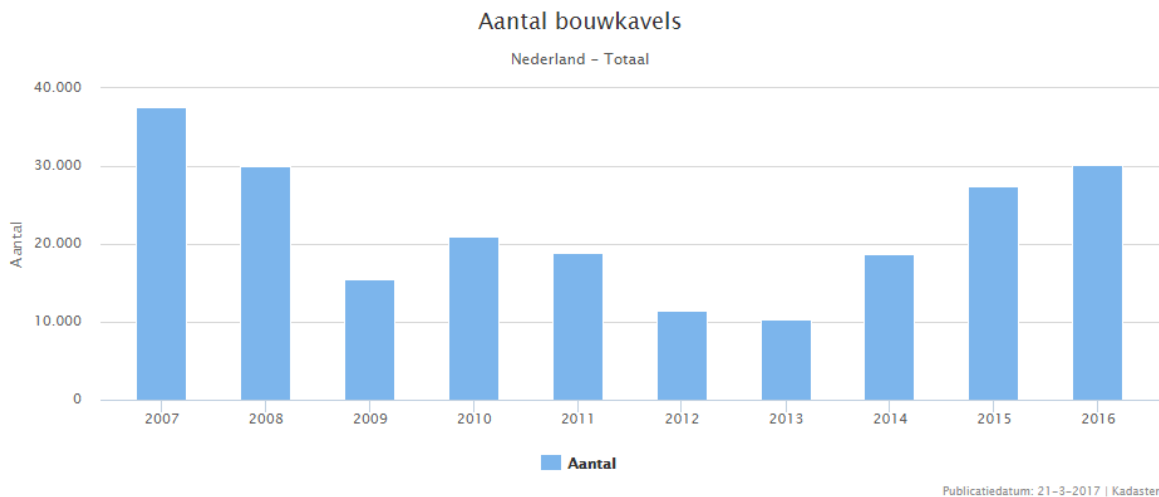
### 1. Wat zijn eigenlijk de cijfers over de ontwikkeling van de grondprijzen woningbouw van 2008 tot 2016?

De cijfers van de woningmarkt zijn beschikbaar via diverse bronnen, wij nemen het Kadaster. Daaruit blijkt dat in de periode 2007 – 2016 de prijs per m<sup>2</sup> gestegen is met 24,8% (CPI alle huishoudens over dezelfde periode 17,3%). In de jaren 2011 tot en met 2013 is er een daling van 3% per jaar, deze daling wordt met een stijging van 10% in 2014 in een keer goed gemaakt. Daarmee was de gemiddelde prijs weer boven de € 400,- per m<sup>2</sup>, net zoals in 2010.



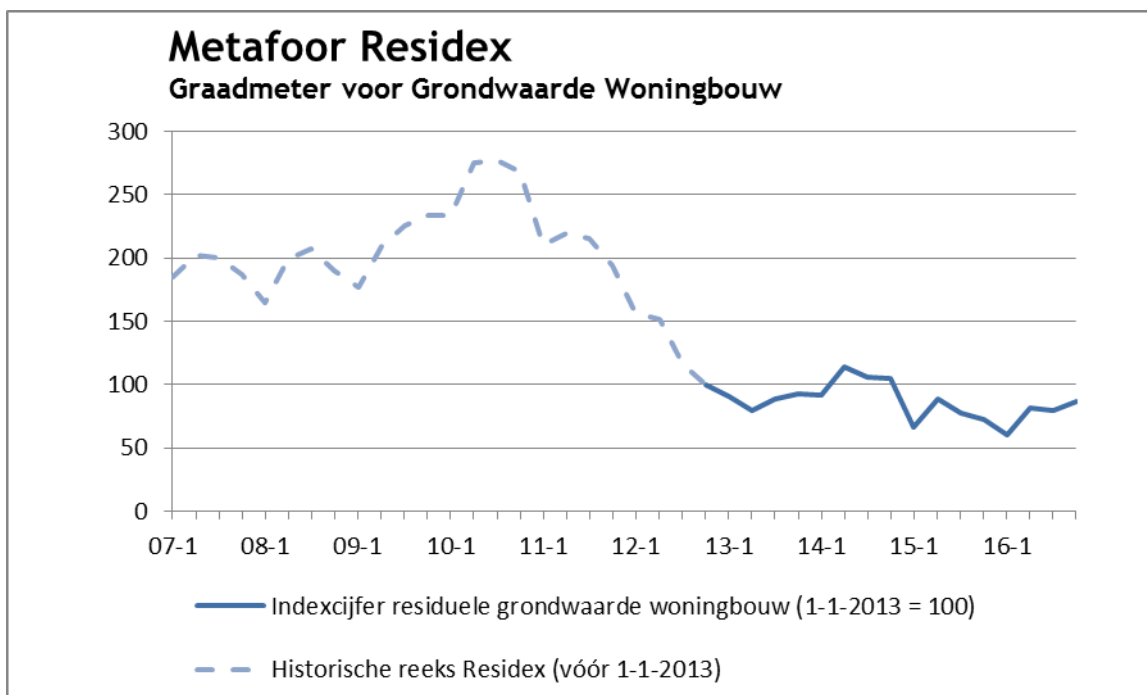
Afbeelding 1: prijsontwikkeling (per m<sup>2</sup>) van getransporteerde kavels in de periode 2007 – 2016, geregistreerd door het Kadaster (bron: website Kadaster)

Uit onze eigen waarneming zien wij bij gemeenten die een vaste grondprijs hanteren, dat deze in de crisis relatief stabiel werden gehouden. Daarbij moet wel worden bedacht dat er weinig transacties waren waardoor er helemaal geen prijs tot stand kwam. Op dit moment zien wij bij gemeenten die een vaste grondprijs hanteren een beperkte stijging.



Afbeelding 2: aantal verkochte bouwkavels in de periode 2007 – 2016, geregistreerd door het Kadaster (bron: website Kadaster)

Als we kijken naar de residuele grondwaardeontwikkeling met behulp van de Metafoor Residex, dan is er sinds 2013 tot 2016 geen stijging zichtbaar. De Residex laat het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. Hoe hoger de waarde hoe groter het aandeel van de grond in de VON-prijs.



Afbeelding 3. Ontwikkeling Metafoor Residex 2007-2016

De Residex laat een stijging zien tot medio 2010 en daarna een aanzienlijke daling tot medio 2013. De relatief hoge grondprijs tot medio 2010 is te verklaren door de relatief hoge VON-prijs (die voor het begin van de crisis was bepaald), gecombineerd met de dalende bouwkosten als gevolg van de crisis. Vanaf 2011 vindt een grondprijzdaling plaats. Dit komt omdat de bouwkosten méér zijn gestegen (of minder zijn gedaald) dan de VON-prijzen van woningen. De laatste jaren blijft de Residex ongeveer op hetzelfde niveau doordat woningprijsstijgingen en bouwkostenstijgingen elkaar min of

meer in evenwicht houden. Daarbij moet wel bedacht worden dat er sprake kan zijn van aanzienlijke regionale verschillen. Zo is er in de Randstedelijke gebieden, met name rondom Amsterdam en Utrecht, sprake van een oververhitte markt, met snel stijgende woningprijzen en daarom ook snel stijgende grondprijzen. In de gebieden buiten de Randstedelijke hotspots is er sprake van beperktere stijging van grondprijzen of zelfs dalingen indien er gebruik wordt gemaakt van een residuele rekenwijze.

Het beeld van iets hogere grondprijzen gecombineerd met een forse toename van het aantal transacties, wordt ondersteund door de analyse van gemeentelijke jaarrekeningen (Deloitte, 2015). Daaruit blijkt dat er méér grondopbrengsten gegenereerd worden, verliesvoorzieningen afnemen en reserves toenemen.

## **2. Gemeenten reageren in sommige gevallen vertraagd op marktontwikkelingen, omdat ze:**

### **a) Vasthouden aan bestaande werkwijzen, hoe komt dat?**

Gemeenten zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met diverse organisatorische uitdagingen zoals de decentralisatieopgave maar ook met financiële vraagstukken zoals de afboekingen die gedaan moesten worden op de verschillende grondposities. Daarbij werd men geconfronteerd met uitvallende vraag bij diverse ontwikkellocaties. In reactie daarop zijn er wel diverse ingrepen geweest bij de betrokken afdelingen. Dat betrof vooral het verminderen van formatie, in sommige gevallen ook het aanpassen van werkwijzen. Daarbij is er in veel gevallen gekozen voor een faciliterend grondbeleid. Op dit moment worden gemeenten geconfronteerd met meer initiatieven door de aantrekkende woningmarkt. Het faciliteren van deze initiatieven vraagt de nodige bemoeienis van de gemeente terwijl de organisatie daarvoor niet is toegerust. Dat leidt in sommige gevallen tot vertragingen. De krapte op de markt wordt minder snel opgelost dan mogelijk zou zijn. Perverse prikkel zou kunnen zijn dat de gemeente profiteert van haar eigen traagheid. De toestroom van nieuwe woningen leidt tot schaarste en dus hogere prijzen. Dat zij daardoor ook niet genegen zou zijn deze knelpunten op te lossen, door bijvoorbeeld extra inzet van capaciteit, blijkt niet uit onze observaties. Er worden namelijk de nodige aanvragen gedaan voor extra capaciteit.

Op enig moment is gesuggereerd dat bouwers en ontwikkelaars gemeenten ervan verdenken dat zij het aanbod van bouwkvelds beperkt houden en op die wijze daadwerkelijk invloed uitoefenen op grondprijsstijgingen. Dat beeld wordt niet ondersteund door de landelijke grondprijscijfers.

### **b) Grote fluctuaties in de prijs moeilijk te verantwoorden kunnen zijn. Geldt de wet van vraag en aanbod niet?**

Grondprijzen (voor woningen) worden in een groot aantal gevallen bepaald door een residuele bepaling eventueel gekoppeld aan een quote. Daarmee bewegen die gemeenten automatisch mee met vraag en aanbod. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het gegeven dat de grondprijs dus wordt bepaald door de resultaten van de VON-prijs en de bouwkosten. Op het moment dat de VON-prijs sterk stijgt en de bouwkosten achterblijven neemt de grondprijs toe. Dat blijkt ook uit de Metafoor Residex (afbeelding 3).

Daarbij zijn er onder meer de volgende overwegingen waarom gemeenten niet tot aanpassing overgaan van grondprijzen:

- Door aanpassing van de grondprijs kan er concurrentie ontstaan met de omliggende gemeente of projecten. Bij een verhoging: er is een risico dat men zich uit de markt prijst. Bij een verlaging: indien omliggende projecten volgen, waar ligt dan de bodem?
- In een aantal gevallen lag er reeds een afspraak met de ontwikkelaar en is het niet opportuun een nadere afspraak te maken.

**c) Uitzondering: de grote steden. Is dat te specificeren?**

In de grote steden is er sprake van meer vraag dan aanbod. De Amsterdamse verhalen zijn nagenoeg bekend. De grotere steden maken gebruik van residuele grondwaardebepaling en worden daardoor geconfronteerd met hogere grondopbrengsten. Dat beperkt zich niet tot projecten voor de verkoop, ook de grondprijsoffertes voor projecten waarin vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd (en dan met name het middensegment) zijn vanwege de gedaalde geëiste aanvangsrendementen gestegen. Zoals gezegd, er bestaan aanzienlijke regionale verschillen. Vandaar dat het landelijke beeld een beperkte stijging van grondprijzen laat zien.

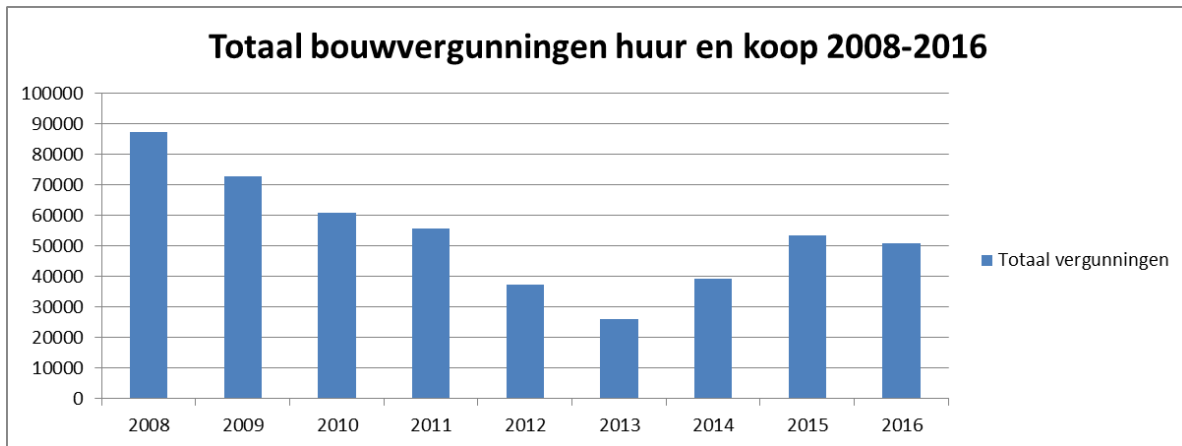
**d) Gemeenten risicomijdend gedrag vertonen. Is dat ingegeven door de crisis?**

Zeker! Gemeenten hebben hun lesje wel geleerd, in de crisis zijn er de nodige afboekingen geweest. Dat wil zeggen dat op dit moment altijd zeer grondig wordt afgewogen of men (nieuwe) verwervingen wenst te doen. Indien dat op voorhand beleidsmatig, als gevolg van faciliterend grondbeleid, niet is uitgesloten. Overigens is daarbij wel een opmerking te maken. De gemeenten hebben het doen van afboekingen lang voor zich uitgeschoven. Maar toen men zover was om af te schrijven waren de eerste kleine marktverbeteringen zichtbaar. Dit in tegenstelling tot de verschillende marktpartijen. Met de afboekingen, soms met ingrijpende gevolgen, zo vers in het geheugen, zijn gemeenten huiverachtig om actief te participeren in nieuwe ontwikkelingen. Laat staan dat ze zelf risicodragend initiatieven ontplooiën.

Dat is mede ingegeven door de aangepaste richtlijnen in het BBV waarbij sterk is ingezet op het beheersen van risico's van grondbedrijven. Ook deze richtlijnen hebben de komende periode nog de nodige effecten op de verschillende grondexploitaties. Deze kunnen ook nog leiden tot aanvullende verliesnemingen omdat het BBV dwingt om keuzes te maken bij langlopende projecten.

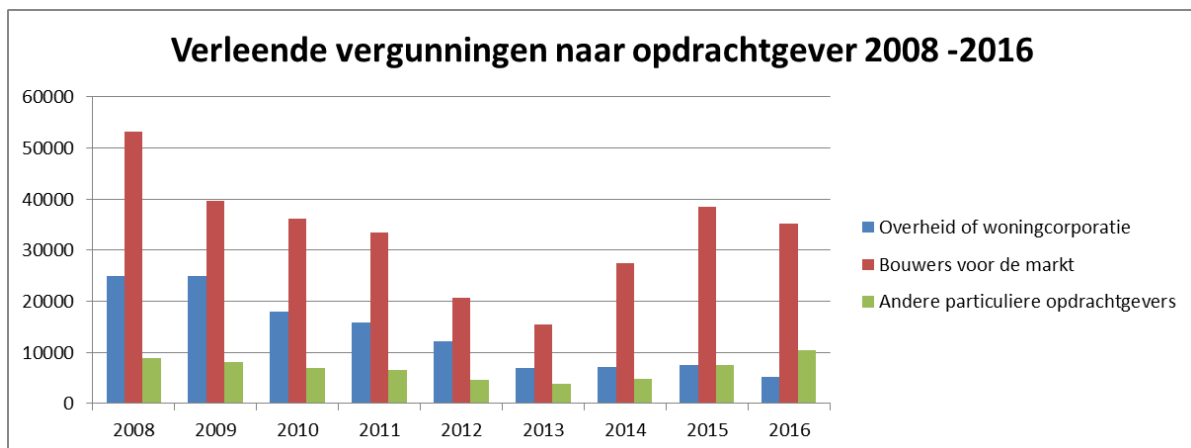
**3. *Hoe is de cijfermatige ontwikkeling van het aantal afgegeven bouwvergunningen in de periode 2008 – 2016?***

Onderstaand het aantal woningen waarvoor in de periode 2008 – 2016 een bouwvergunning is verstrekt. Tot aan 2013 is er een gestage afname van verstrekte vergunningen daarna een stijging. Volgens het EIB is er een jaarlijks nieuwbouwwolume nodig van 70.000 eenheden om te voorzien in de vraag als gevolg van de groei van huishoudens. Dit niveau wordt al geruime tijd niet gerealiseerd, de huidige schaarste op de woningmarkt zal daardoor niet verminderen.



Figuur 4: totaal bouwvergunningen 2008 – 2016 (bron: CBS)

Als wordt gekeken wie nu precies woningen (willen) realiseren, wordt duidelijk dat de corporaties steeds kleinere aantallen realiseren. Vooral de private sector voegt woningen toe. De nieuwe Woningwet die in 2015 is ingegaan, zorgt er voor dat corporaties geen commerciële bouwactiviteiten mogen ondernemen. Ook de verminderde financiële slagkracht van de corporaties, gecombineerd met beleidonzekerheid, draagt bij aan de daling van de bouwactiviteiten door corporaties.



Figuur 5: verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever 2008 – 2016 (bron: CBS)

#### Vervolg:

Begin mei 2017 is het eerste Kwartaalbericht Grondexploitaties 2017 beschikbaar.

Klik [hier](#) om u aan te melden voor deze mailing.

#### Auteurs:

Rianne de Jong Msc.  
Rens Verboeket Msc.  
Drs. Erik Berkelmans