

Rietdijk (NVB): Grondprijs moet stevig omlaag

26 juli 2010

De grondprijs voor nieuwbouwwoningen zal flink omlaag moeten willen de woningen nog tegen acceptabele prijzen verkocht kunnen worden aan de consument. "De grondwaarde zal de komende jaren met 30% tot 40% omlaag moeten", zegt Nico Rietdijk, directeur van de NVB, tegenover Vastgoedjournaal. Rietdijk adviseert het nog te vormen nieuwe kabinet een besluit over de handhaving van de hypotheekrenteaftrek, de huurliberalisatie alleen te nemen in combinatie met een herzien grondbeleid.

Rietdijk reageert op de ontstane commotie onder veel lezers van Vastgoedjournaal over een opmerkelijke analyse van Fakton financiële vastgoedregisseurs dat de NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers heeft opgenomen in haar eigen nieuwsuitgave Opinar. In deze analyse verwacht Fakton dat de grondprijzen de komende jaren met 5% per jaar zullen zakken. Om toch ervoor te zorgen dat gemeenten ondanks lagere grondprijzen toch grond voor nieuwbouw uit zullen geven aan woningontwikkelaars pleit Fakton voor een garantieregeling.

Rietdijk: "De grondprijs is het hart van het verdienmodel van bouwers en ontwikkelaars, maar ook van gemeenten. Wat we zien is dat de prijzen van nieuwbouwwoningen ten opzichte van het hoogtepunt in de 2e helft van 2008 met 5% voor kleinere woningen tot 10% tot zelfs meer voor grotere woningen zijn teruggelopen. We zien dat de stichtingskosten voor woningen veel minder zijn teruggelopen zodat woningontwikkelaars bij gelijkblijvende grondprijzen in de verliezen zijn gekomen. Omdat de grondkosten in 2009 circa een derde van de totale koop-/aaneemsom uitmaken, betekent een prijsdaling van 10% dat de grondprijzen minimaal tussen de 30% en 40% omlaag moeten ten opzichte van het niveau van 2010 willen ontwikkelaars er niet bij inschieten zoals dat nu al in veel gevallen gebeurt. "

Rietdijk rekt even voor hoe de grondprijzen de afgelopen decennia uit hun dak zijn geschoten. "In 1980 bedroeg de grondquote - percentage waarin de grondkosten uitmaken van de totale koop-/aaneemsom - nog 14%. In 2007 is dat gestegen tot gemiddeld 33% . Als we andere kengetallen erbij pakken zien we dat tussen 1997-2007 de nieuwe koopwoningen meer dan 2 keer zo duur zijn geworden terwijl de inflatie in die periode met 32% steeg en het gezinsinkomen met 61% toenam. Hier ligt al de kern van het risico in besloten. Het kan toch niet zo zijn dat de woningprijzen sneller stijgen dan de inflatie of het gezinsinkomen? Al zo'n vijf jaar terug hebben we al gewaarschuwd dat het doorgaan van deze prijsstijgingen een gevaar voor zowel de woningmarkt als de economie zou gaan opleveren."

Volgens Rietdijk zijn de sterk stijgende grondprijzen vooral het gevolg geweest van een ruimtelijk ordeningsbeleid dat de overheid sinds de jaren tachtig heeft ingezet om nieuwbouwwoningen vooral in de buurt van stedelijke locaties te laten ontstaan, het zogenoemde Vinex-beleid. "Dat beleid heeft schaarste in de hand gewerkt waar we nu mee zitten." Hij erkent dat veel partijen waaronder ontwikkelaars, beleggers, corporaties en boeren met grote grondposities stevig hebben geprofiteerd van deze schaarste. "Die hebben er goed aan de waardestijging verdiend." Dit beleid is volgens Rietdijk dé oorzaak geweest van de sky high gestegen grondprijzen en in het verlengde daarvan de oplopende woningprijzen. "En dat ligt dus niet aan de hypotheekrenteaftrek, zoals vaak is gedacht, die hebben we al 100 jaar."

In combinatie met het uitblijven van veel ontwikkelprojecten door de economische crisis zal een grondprijsdaling voor veel Nederlandse gemeenten tot grote problemen gaan leiden, zo verwacht Rietdijk. "Gemeenten die een actief grondbeleid hebben gevoerd waarbij ze jaarlijks een bepaald bedrag aan grondinkomsten in hun gemeentebegroting alvast hebben ingeboekt zullen dat gaan merken. Ik vrees zelfs voor een faillissement voor diverse gemeenten die

daarvan erg afhankelijk zijn. Ontslagen onder gemeenteambtenaren zullen dan onvermijdelijk zijn."

Rietdijk vindt het jammer dat niet meer gemeenten gewerkt hebben aan een grondfonds waarbij de grondwinsten in de goede jaren de tegenvallers in de slechte jaren hadden kunnen compenseren.

Hij maakt zich wel zorgen over de reactie van sommige gemeenten zoals Amsterdam die in één klap alle grote bouwprojecten 'on hold' zet. "Gemeenten moeten niet direct op de rem van de gronduitgifte trappen. Zo creëren ze weer grondschaarste wat op termijn tot prijsstijging kan leiden. Als we niet oppassen herhaalt zich zo de geschiedenis en wordt opnieuw een luchtbel in de grondprijzen geblazen", zo vreest Rietdijk. "Met alle vervelende gevolgen van dien voor de bouw en ook de bewoners en vooral starters in een stad als Amsterdam".

Wat moet er wel gebeuren en hoe kan het nieuwe kabinet een rol hierin spelen? Rietdijk: "Alle betrokken partijen in de nieuwbouwmarkt moeten nadenken over het efficiënter maken van hun kostenstructuren. Daar is nog veel winst te behalen. Zo kunnen ontwikkelaars, bouw- en grondbedrijven veel besparen op het beheersen van de faalkosten. Dat betekent meer luisteren wat de consument echt wil: dus niet alleen appartementen bouwen terwijl men liever een grondgebonden woning wil. En gemeenten kunnen veel geld besparen door marktpartijen meer te betrekken in het opstellen van bestemmingsplannen. Laat marktpartijen bijvoorbeeld zelf hun bestemmingsplannen indienen. Dat scheelt in het heen en weer zenden tussen gemeente en marktpartij."

En wat kan het nieuwe kabinet doen om de woningmarkt weer op gang te helpen? "Die moet de regie voeren en het ruimtelijk ordeningsbeleid afstemmen met het grondbeleid. Pas dan kan een beslissing worden genomen over de instandhouding van de hypotheekrenteaftrek in samenhang met de liberalisering van de huurwoningmarkt", vindt Rietdijk.

Vastgoedpartijen die zich nu afwachtend opstellen en tot het einde van de crisis proberen uit te zingen, die gaan volgens Rietdijk van een koude kermis thuiskomen: "De huidige crisis moet worden gezien als een identiteitscrisis. Het markeert de overgang naar een nieuwe periode. De oude situatie keert echt niet meer terug."

Bron: Vastgoedjournaal.nl