



Naaldwijk, 18 april 2020

Waardebepaling en gemeentelijke grondprijzen in een overspannen woningmarkt: achtergronden en informatie

Woningen zijn niet duur vanwege de hoge grondprijs, maar de grond is duur vanwege de hoge prijs van woningen (naar Ricardo). De Vereniging van Grondbedrijven hoort regelmatig dat partijen vinden dat een reden dat de woningen zo duur zijn, is gelegen in de hoge grondprijzen die worden berekend bij nieuwbouw woningen.

Vandaar even wat toelichting om de zaak in het juiste perspectief te krijgen.

Residueel rekenen: dat doen ontwikkelaars ook

Allereerst hebben gemeenten met Rijk, ontwikkelaars en bouwers in 2001 een convenant gesloten. In dit convenant staat dat partijen de grondprijzen zullen berekenen op basis van de zogenaamde residuele rekensystematiek (zie voorbeeld bijlage 1).

Schematisch: de v.o.n.-prijs van de woning wordt bepaald, daar worden de btw, de aanneemsom en de bijkomende kosten, en een percentage winst en risico voor de ontwikkelaar vanaf getrokken en wat er over blijft is het residu = de grondwaarde.

Gemeenten zijn niet degenen die de v.o.n.-prijs bepalen; het is de markt die dat doet.

De ontwikkelaar krijgt dus zijn deel. Beide partijen wordt gevraagd open te zijn over hun kosten. Er wordt wel altijd onderhandeld. Dat hoort bij het spel. Extra beleidswensen kunnen ten koste gaan van de grondprijs, maar dat hoeft niet als de markt bereid is voor bijvoorbeeld een goed geïsoleerde of mooiere woning meer geld te betalen.

Een beter evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen zou de prijzen drukken.

Als door een tekort aan woningen de marktprijzen stijgen, dan heeft dat dus alles te maken met het marktmechanisme dat zich voordoet in verband met vraag en aanbod.

Door residueel rekenen beweegt de grondprijs mee met de conjunctuur

In de crisistijd daalden bijvoorbeeld de v.o.n.-prijzen, wat zich toen ook vertaalde in lagere grondprijzen (zie rekenvoorbeeld 2).

De bouwkosten zijn de laatste jaren enorm gestegen. Bij gelijkblijvende rekencomponenten betekent dit dat het residu dat overblijft voor de gemeente in de vorm van de grondprijs, bij residueel rekenen, automatisch lager wordt.

Prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn gebaseerd op de prijzen in de bestaande voorraad.

We moeten ons ook realiseren dat het aanbod van nieuwbouw ten opzichte van het totale aantal woningen in Nederland beperkt is; de prijzen van nieuwbouw worden dus voor een groot deel bepaald door wat er aan vraag en aanbod gebeurt in de bestaande markt (ongeveer 90% van alle transacties betreffen bestaand vastgoed). Maar om de grote prijsstijgingen van onroerend goed tegen te gaan, zouden er meer woningen gebouwd moeten worden, waardoor er een dempend effect ontstaat in het verschil tussen vraag en aanbod.

Verplicht een markconforme grondprijs

Als we ons richten op het fenomeen van de grondwaarde en de vraagstelling of grondprijzen aan de hoge kant zouden zijn, komen we tot het volgende: stel dat de gemeente de grondprijs zou halveren, dan betekent dat niet, dat de markt zijn woningen met die prijs gaat verlagen; de marktwaarde wordt immers bepaald door de marktsituatie van dat moment. Het zou alleen maar betekenen dat er meer geld overblijft voor de ontwikkelende partijen. Stel dat je een manier zou kunnen bedenken dat in plaats van de ontwikkelaar de eerste koper dit voordeel zou binnen halen, dan ontstaat er bij doorverkoop een winstmodel voor die eerste koper. Daar zul je vervolgens ook iets voor moeten bedenken.

Verder gaat dan ook het fenomeen van staatssteun een rol spelen: de gemeente is vanuit Europese regelgeving verplicht om bij iedere grondtransactie aan te tonen dat sprake is van marktconformiteit (bijvoorbeeld door een taxatiedocument) omdat er anders altijd sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Een uitzondering voor sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed

Voor sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed (zonder winstoogmerk) geldt een uitzondering ten opzichte van eis van marktconformiteit en wordt vaak gerekend met een vaste grondprijs die gebaseerd is op kostendekkendheid.

De grondprijs is bedoeld om in elk geval de kosten te dekken

Realiseer je verder dat de opbrengsten voor de grond er niet zijn om de “geldpotten” van de gemeente te vullen, maar dat de doelstelling is om deze waarde te gebruiken om de kosten die de gemeente moet maken voor bijvoorbeeld verwerving van de grond, sloop van bestaande gebouwen en aanleg van de openbare ruimte te dekken.

Wie betaalt de onrendabele top?

Bij binnenstedelijk bouwen, waar tegenwoordig vaak de focus op ligt, is de grondprijs vaak niet eens voldoende om die gemeentelijke kosten goed te maken. Dan zien we dat gemeenten in een erg lastig parket zitten als ze woningbouw willen blijven ontwikkelen. De gemeente moet dat tekort dan maar zien bij te passen.¹

Eventuele winst wordt goed besteed

Mocht een gemeente met de grondprijs wel meer geld binnenkrijgen dan de gemeente nodig heeft voor de gemaakte kosten, dan worden die kosten ingezet voor maatschappelijke doelen.

En verder in de woningmarkt...

De smalle speelruimte van woningcorporaties bemoeilijkt het tempo in de woningbouw

Met betrekking tot sociale huurwoningen nog het volgende: corporaties kunnen door de strikte wetgeving nog maar moeilijk eigen gebiedsontwikkelingen doen. Door wijziging van de Woningwet in 2015 zijn corporaties gebonden aan het bouwen van met name sociale woningen. Corporaties laten aan gemeenten weten dat ze heel graag in het middenhuursegment een rol zouden willen spelen. Middeldure huur mag nog wel, maar dat gebeurt nauwelijks vanwege een te ingewikkelde markttoets.

¹ Terzijde: Fakton en de Rebelgroep hebben hier een rapport over uitgebracht waarbij zij een indicatie hebben gegeven van het gemiddelde tekort per woning bij binnenstedelijk bouwen (ca. € 15.000).

Daarnaast hebben veel corporaties de middelen niet (meer) om te ontwikkelen. Dit komt mede door de verhuurderheffing. Corporaties dragen via de verhuurderheffing een substantieel bedrag per jaar af aan de schatkist. Nog triester is, dat het geld dat binnenkomt via de verhuurderheffing niet wordt teruggeploegd in de woningbouw. En dat de verhuurderheffing alleen kan worden opgebracht door het uitponden (=verkopen) van sociale woningbouwcomplexen, waardoor er minder sociale woningbouw overblijft. Inmiddels wordt er wel gelobbyd door een aantal partijen om deze regels te versoepelen en wordt er op aangedrongen dat het geld uit de verhuurderheffing op zijn minst kan worden ingezet ten behoeve van de woningbouw.

Verder komen corporaties lastig aan locaties: zelf gronden aankopen gebeurt nauwelijks meer, omdat gronden onmogelijk snel bebouwd moeten worden. Daardoor zijn corporaties afhankelijker geworden van bouwlocaties die gemeenten aanbieden of moeten corporaties zoeken naar samenwerking met ontwikkelaars.

Marktpartijen bouwen niet vaak middeldure huurwoningen

Gemeenten constateren dat er niet alleen een tekort aan koopwoningen is. Doordat een grotere groep mensen zich met de huidige prijzen in de markt geen koopwoning kan veroorloven, ontstaat er ook een groter tekort aan huurwoningen en in het bijzonder in de middeldure huur. Verder blijkt dat ontwikkelende private partijen en beleggers zich veel liever richten op de vrije huursector. Als er dan toch nog middeldure huur wordt gebouwd zien we dat deze partijen zich richten op de bovenkant van het segment, met vaak kleine dure woningen en een afspraak waarbij men al graag binnen 15 jaar wil overgaan tot uitponden (= verkopen) van deze complexen.

Het Rijk profiteert mee van de bouw

Nog even een laatste opmerking: in de prijs van een woning zit ongeveer 55% aan belasting!² Als we het dus hebben over de mogelijkheden tot verlagen van de prijs van een woning zou het wellicht zinnig zijn om hier ook eens naar te kijken. Waarom moet bijvoorbeeld op een woning, die toch immers valt onder de eerste levensbehoefte, 21% btw worden betaald en geen 9%?

² Ik heb dit in mijn rol als adviseur bij BZK rond 2010 becijferd. Nog vrij onlangs heb ik (vanuit mijn rol als bestuurslid van de VVG) hier nog over gesproken met Deloitte Real Estate. Deloitte herkent dit cijfer en onderschrijft deze conclusie. Deloitte heeft in het verleden een vergelijkbare exercitie gedaan en komt op ongeveer dezelfde resultaten.

Prijsvorming op de woningmarkt is dus veel complexer dan alleen wijzen naar hoge gemeentelijke grondprijzen.

Peter van Haasteren

Adviseur grondbeleid Gemeente Rotterdam en bestuurslid VVG.

e-mail: pgadvies@gmail.com

Bijlage 1 residuele grondwaarde berekening:

Residuele grondwaarde = v.o.n.-prijs – btw – bouwkosten – bijkomende kosten
--

Rekenvoorbeeld 1

v.o.n.-prijs (de prijs die de koper van het huis betaalt):	€ 350.900,-
btw in dit bedrag:	<u>€ 60.900,-</u> _
Prijs exclusief btw	€ 290.000,-
Bouwkosten (zoals opgegeven door ontwikkelaar)	€ 190.000,-
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 50.000,-</u> +
Totale kosten:	<u>€ 240.000,-</u> _
<i>Residueel bepaalde grondwaarde:</i>	€ 50.000,-

(het residu (scheikunde) is wat overblijft nadat al het andere is verwerkt)

De residuele grondwaarde wordt dus bepaald als afgeleide van alle andere bedragen.

De gemeente toetst de door de ontwikkelaar opgegeven kosten.

De opgave van de gemeente kan er dan als volgt uitzien:

De v.o.n.-prijs verandert niet	
Prijs exclusief btw	€ 290.000,-
Bouwkosten (zoals berekend door gemeente)	€ 180.000,-
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 47.000,-</u> +
Totale kosten:	<u>€ 227.000,-</u> _
<i>Residueel bepaalde grondwaarde:</i>	€ 63.000,-

Hieruit blijkt dus dat het bepalen van de kosten van essentieel belang is voor de uitkomst van de overblijvende grondwaarde.

Wat nu als we bijvoorbeeld in een diepe crisis terecht komen:

Rekenvoorbeeld 2

V.O.N. prijs (de prijs die de koper van het huis betaalt):	€ 315.800,-
Door de crisis is de V.O.N prijs met 10% gedaald	
BTW in dit bedrag:	<u>€ 54.810,-</u> _
Prijs exclusief BTW	€ 260.990,-
Bouwkosten:	€ 174.800,-
(zoals opgegeven door ontwikkelaar -8%)	
Bijkomende kosten (leges AK, winst, architect etc.)	<u>€ 45.000,-</u> +
Totale kosten:	<u>€ 219.800,-</u> _
<i>Residueel bepaalde grondwaarde</i>	€ 41.190,-
Waardedaling:	€ 8.810,-
De waardedaling voor de grond is dan ongeveer 17,6 %	

De waardedaling van de grond is dus een stuk hoger dan de prijsdaling van de woning.

Uiteraard geldt voor snelle stijgingen van de v.o.n.-prijs het omgekeerde.

Dan moet de gemeente wel zo slim zijn om een clause op te nemen in het gronduitgifte contract dat een eventuele stijging van de v.o.n.-prijs moet worden verrekend.