

# De wonderde wereld van de grondprijs

Staatssecretarissen, projectontwikkelaars, corporaties. Wie heeft er de laatste jaren niet publiekelijk zijn ergernis geuit over het grondbeleid van Amsterdam? Remkes betitelt de hoge grondprijzen en erfpachtopbrengsten in dit blad als 'de eenarmige fruitautomaat van Amsterdam'. Maar kan het anders? Voor Amsterdam bepaalt de waarde van de woning de waarde van de grond. Dat lijkt vreemd, maar daarmee wijkt Amsterdam niet af van de praktijk in andere gemeenten. Het probleem is alleen dat de woningen de grond zo duur maken. De wonderde wereld van de grondprijs.

Ilse Kuiper

**De bouwstagnatie revisited**

Trekt het Grondbedrijf zich de kritiek op de hoge grondprijzen aan? Het lijkt er wel op, gezien het recente voorstel om de bouw van sociale huurwoningen te 'subsidiëren' met veertien duizend euro. Projectontwikkelaars en corporaties beweren al langer dat zij mede vanwege de hoge grondprijzen niet rendabel kunnen bouwen. Elke nieuwe sociale huurwoning zou een tekort opleveren van meer dan 45 duizend euro, een verlies dat steeds moeilijker te compenseren valt uit de opbrengst van koopwoningen. Al eens eerder is er wat afgedaan van de grondprijs, die circa tien duizend euro bedraagt voor een sociale huurwoning en gemiddeld negentigduizend euro of meer voor een koopwoning. Maar die korting bracht geen ommekeer.

Maar hoe stelt de gemeente die bedragen eigenlijk vast? Zoals gezegd doet ze dat door te kijken naar wat er op de grond staat. Amsterdam hanteert de zogenoemde residuele benadering. Daarin is de grondprijs

gelijk aan de nieuwbouwwaarde van het pand min de som van bouwkosten en bijkomende kosten. Stel: de nieuwbouwwaarde van een gebouw is € 500.000,-, de bouwkosten bedragen € 300.000 en de bijkomende kosten zijn € 100.000,-. Dan bedraagt de grondprijs € 100.000,-.

Hoe hoger de waarde van het gebouw dat er op staat, des te hoger de prijs die voor de grond moet worden betaald. Een appartementencomplex van tienhoog levert de gemeente veel meer op dan een serie rijtjeswoningen. Maar ook een luxere uitvoering van een huis leidt tot een hogere grondprijs. Critici noemen dit het jacuzzi-effect, een boete op kwaliteitsverbetering. Gemeenten en projectontwikkelaars hebben onlangs een convenant gesloten waarin deze ontsporing wordt afgezworen: luxe in de afwerking mag zich niet langer vertalen in een hogere grondprijs.

De grondprijzen volgen de marktprijzen van huizen. En als de verkoopprijzen van woningen sterker stijgen dan de bouwkosten, neemt het aandeel van de grond - de zogeheten grondquote - in de totale woningprijs toe. Was de 'grondquote' in 1991 nog 22,7%, in 1998 steeg die naar 26,6% en in 2001 naar 30%. Het is moeilijk te schatten hoeveel de grondquote momenteel bedraagt, omdat de markt behoorlijk in beweging is: verkoopprijzen lijken minder sterk te stijgen dan in het verleden, terwijl er aanwijzingen zijn dat de bouwkosten nog wel stijgen. Voor de gemeenten die de grondprijs berekenen volgens de residuele waarden theorie blijft er minder over van de grondprijs.

## Grondquote

Niet alle gemeenten berekenen de grondprijs zoals Amsterdam.

## ALLEMAAL EEN JACUZZI!

Meer luxe in de afwerking mag zich niet langer vertalen in een hogere grondprijs. Dat hebben VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen onlangs in een convenant besloten (Neprom). "Bij de berekening van de gemeentelijke gronduitgifteprijs is de kwaliteit van de te bouwen woningen uitgangspunt, en kleine wijzigingen in het woningontwerp en meerwerk leiden niet tot een hogere grondprijs." Aldus het convenant "Grondprijnsbeleid en woningkwaliteit". De jacuzzi kan dus weer voor de oplevering worden ingebouwd.

Sommige gaan uit van een gemiddelde grondquote. In het middensegment is dat volgens onderzoeksinstituut Nyfer uit Breukelen meestal zo'n dertig procent. Gemeenten gaan hierbij uit van de redenering dat zij kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken van de grond (ca. € 50,- per m<sup>2</sup>). Voor een huis van € 328.000,- moet een grondprijs van ongeveer € 98.000,- worden betaald. Stel dat voor de bouw van dit huis 480 m<sup>2</sup> grond nodig is, dan kost het bouwrijp maken € 24.000,-. De ruwe grond is dus € 98.000,- minus € 24.000,- = € 74.000,- waard. Als je berekent wat de agrarische waarde van de grond is (tussen de € 15,- en € 30 per m<sup>2</sup>) dan is het evident dat de gemeente lekker binnenloopt. Per woning gaat het om duizenden euro's grondwaardestijging.

Grondspecialist dr Erik Louw van het OTB van de TU Delft schat dat een bestemmingswijziging de

so de Zeeuw, Bouwfonds: tekort op een woning uit de sociale woningbouw is opgelopen tot 50.000,- 5.000 euro per woning

