

Bron: Binnenlands Bestuur, 17 december 2013
Auteur: Saskia Buitelaar

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW GAAN VERDER UITEEN LOPEN



Tussen regio's gaan de verschillen in grondprijzen voor woningbouw komend jaar verder uit elkaar lopen. In en rond de Randstad is de vraag naar woningen inmiddels weer aan het stijgen; in zwakke regio's daarbuiten houdt de malaise op de woningmarkt nog aan. Dat blijkt uit het onderzoeksrapport Outlook Grondexploitaties 2014 van adviesbureau Metrum.

Van algehele daling naar regionale verschillen

Waar tot 2013 sprake was van een algeheel dalende trend, worden de [verschillen tussen regionale woningmarkten steeds groter, constateert Metrum](#). De regio's die sterk presteren hebben belevingswaarde, prettige woonwijken, hoogwaardige voorzieningen, een levendige economie en een goede bereikbaarheid. In sterke regio's trekt de vraag inmiddels weer aan, op goede locaties kan de prijs weer stijgen als gevolg van schaarste. Dit geldt bijvoorbeeld sterk rondom Utrecht, Leiden en Amsterdam en ook elders in de Randstad en een deel van Noord-Brabant. Aan de randen van Nederland blijft de huizenmarkt zwak.

Ook scherpe verschillen bij commercieel vastgoed

Voor commercieel vastgoed gelden dezelfde vooruitzichten, alleen lopen de verschillen per regio nog sterker uiteen dan bij woningen. Het aantal absolute toplocaties – waar nog wel sprake is van enige dynamiek – is bovendien kleiner geworden. Door het tweeledige beeld is het lastig om algemene trends te schetsen, stelt Metrum. Gemeenten zullen voor hun eigen regio moeten nagaan wat hun markt- en demografische ontwikkelingen zijn, om een inschatting te kunnen maken van hun perspectieven op de grondmarkt, aldus het adviesbureau.

Waardedaling vlakt af

Wel is duidelijk dat de waardedaling van woningbouwgrond gemiddeld genomen zal afvlakken in 2014. Dat komt niet alleen door de aantrekkelijke vraag in sterke regio's, ook door een lichtere stijging van de bouwkosten dan vorig jaar en meer aanbestedingen. Metrum drukt dat uit in de Residex, de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw. Die prijsdaling komt volgend jaar op 8 procent, verwacht Metrum. In 2013 bedroeg die 18 procent.

Onderscheid tussen regio's is blijvend

Metrum schetst met de verschillen tussen regio's een reële ontwikkeling, die deels zal blijven bestaan, reageert Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling en directeur Nieuwe markten bij Bouwfonds. Metrum gebruikte voor het onderzoek ook [data van De Zeeuw over woningtransacties](#). 'We weten niet altijd welke ontwikkelingen structureel zijn en welke conjunctureel van aard. Maar het lijkt erop dat het huidige onderscheid tussen sterke en zwakkere regio's aanwezig zal blijven. Mensen vestigen zich in de buurt van sterke regio's.'

Veerkracht van arbeidsmarkten

Het Planbureau voor de Leefomgeving presenteerde gisteren een rapport over de veerkracht van arbeidsmarktregio's, waaruit juist blijkt dat werklozen in het buitengebied zelden willen verhuizen voor een baan. Volgens De Zeeuw kost die ontwikkeling tijd. 'Uiteindelijk vindt arbeidsmobiliteit toch plaats. Waar de economie goed draait, heb je een goede woningmarkt en hogere grondprijzen.'

Gemeenten waarden in slowmotion af

Datzelfde geldt voor het verlagen van grondprijzen. Gemeenten wordt verweten dat ze nog steeds vasthouden aan prijsniveaus van drie of vier jaar geleden en onvoldoende afwaarden. De Zeeuw noemt dat de slowmotionbeweging. 'Deloitte heeft daar verschillende verklaringen voor gevonden. Een ervan is dat prijsverhogingen altijd eenvoudiger zijn te maken dan de stap omlaag.'

Eigen onderzoek door grondbedrijven

In de hele discussie mist De Zeeuw overigens wel het eigen onderzoek door grondbedrijven naar dit soort ontwikkelingen. 'Wat opvalt is dat de sector zelf niet zoveel doet aan onderzoek naar kosten, prijzen en bewegingen daarin over een langere tijd. Het zou een teken van transparantie en professionaliteit zijn als de grondbedrijven dat zelf doen en niet overlaten aan enkele marktpartijen. Daar ligt wat mij betreft een taak voor de Vereniging van Grondbedrijven.'

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling B.V