

Gemeenten zijn, ondanks het nemen van grondposities door marktpartijen, nog steeds de grote aanbieders van bouw kavels voor woningbouw. Hoe gemeenten hun grondprijsbeleid voeren en wat gemeenten doen met grondexploitatie winsten is sinds jaren voor meniggeen een "black box."

Kan inzichtelijk worden gemaakt waarvoor de woonconsument eigenlijk betaalt als hij een bouw kavel koopt?

Dit artikel is gebaseerd op een onderzoek dat is uitgevoerd in opdracht van de Vereniging Eigen Huis (VEH).

Geurt Keers
Philippe Sprenger
Ton Seijkens

Grondprijsontwikkeling koopwoningen

Kavelrijzen dure woningen stijgen fors

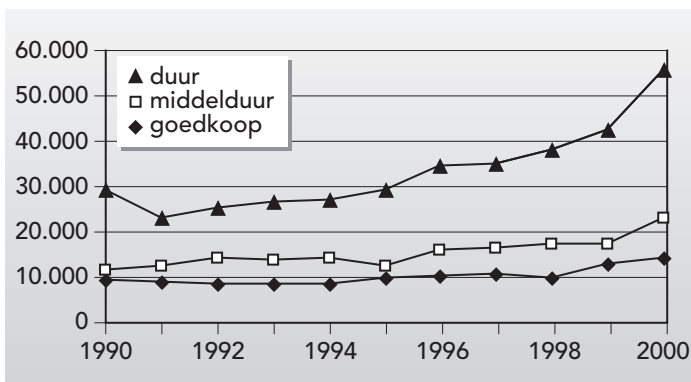
De kavelrijzen voor dure koopwoningen hebben de afgelopen 10 jaar een flinke ontwikkeling doorgemaakt. De dure eengezins koopwoningen hebben absoluut gezien de grootste stijging gekend van bijna € 30.000 in 1990 tot circa € 55.000 (exclusief btw) gemiddeld per kavel in 2000. In de jaren 1995-2001 lijkt duidelijk sprake van excessieve stijgingen van de kavelrijzen van dure woningen (zie figuren 1 en 5). In de jaren 1999-2001 is er zelfs een ware prijsexplosie.

De ontwikkeling van de kavelrijzen van de middeldure en vooral goedkope, sociale woningbouw blijft beduidend achter bij die van de dure koopwoningen.

Hogere prijzen, geen grotere kavels in de dure sector

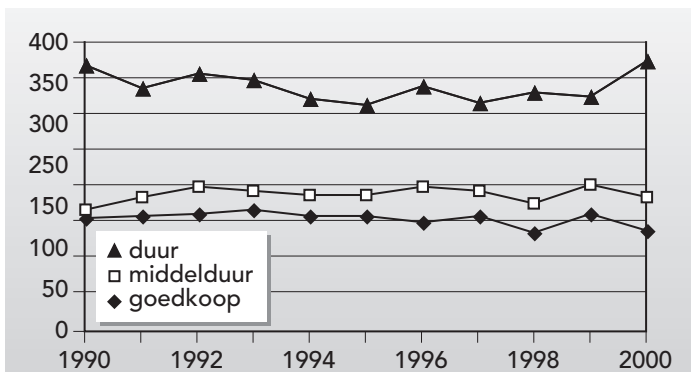
De forse stijgingen van de kavelrijzen van dure koopwoningen gaan niet gepaard met een toename van de kwaliteit, gemeten met de belangrijk kwaliteitsvariabele: kavelgrootte. In 1990-2000 is de gemiddelde kavel in de dure sector zelfs enkele tientallen vierkante meters kleiner geworden (zie figuur 2).

Bij middeldure eengezinswoningen is daarentegen sprake van kwaliteitsverbetering in termen van kavelgrootte, ten opzichte van 1990. Of de stijging van de kavelgrootte van 1990-2000 een trend van betere prijs-kwaliteitverhouding inluidt is de vraag. De kavelrijzestijging is ook even groot. Dit duidt op een lichte toename van de bouw van dure woningen in hogere klassen van de markt (meer halfvrijstaande en vrijstaande woningen).



Figuur 1. Ontwikkeling kavelrijzen eengezinswoningen in Nederland naar prijsklasse, 1990-2000, prijzen in euro's, prijspeil 1-1-2000 en exclusief btw [1]

[Bron: Tauw, bewerking RIGO Research en Advies]



Figuur 2. Ontwikkeling m² kaveloppervlakte eengezinswoningbouw naar prijsklasse, 1990-2000

[Bron: Tauw, bewerking RIGO Research en Advies]

Prijs vrije kavels voor eigenbouw bijzonder hoog

Vrije kavels voor koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap, zijn in de regel bedoeld voor vrijstaande woningen in het topsegment van de dure koopsector. De grondrijzen per m² voor vrije kavels zijn bijna 2 keer zoveel als de grondrijzen voor de gemiddelde dure woning.

Vrije kavels voor eigenbouw betreffen inderdaad doorgaans het

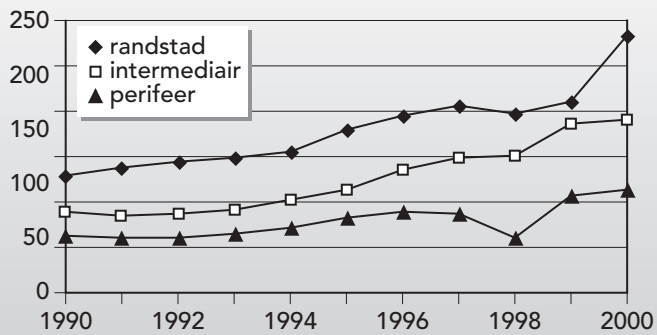
	Westen	Midden	Overig NL	NL
Dure eengezinswoningen (2000)	230	150	90	150
Vrije kavels (2001)	400	240	200	280
Verhouding vrije kavel/woning	1.7	1.6	2.2	1.9

Tabel 1.

Grondrijzen per m² voor dure eengezinswoningen in de uitleg en vrije kavels, naar landsdeel, in euro's, exclusief btw

[Bron: Tauw en Bouwcentrum Expo, bewerking RIGO Research en Advies (Grondrijsmethoden particulier opdrachtgeverschap, Amsterdam, 2002)]

topsegment van vrijstaande huizen op grotere kavels en op betere plekken van een wijk, zoals randen van een uitbreidingsplan met meer uitzicht. Dat kan een deel van de prijsverschillen met dure koopwoningen verklaren. Daarnaast speelt wederom de schaarste een rol: juist vrije kavels voor vrijstaande woningen worden in belangrijke woningmarkten, zoals in de Randstad, mondjesmaat aangeboden, terwijl de vraag een veelvoud betreft van het kavelaanbod.



Figuur 3.
Ontwikkeling grondprijzen per m² eengezinskoopwoning-
bouw naar landsdeel, 1990-2000 prijzen in euro's, prijspeil 1-1-
2000 en exclusief btw

[Bron: Tauw, OTB, CBS, NVM, bewerking RIGO Research en Advies]

Grondprijsstijging vooral in krappe markten

De grondprijsstijgingen voor dure koopwoningen hebben uiteraard van doen met toenemende schaarste door beperkt aanbod (vertraging VINEX) en toegenomen vraag (hausse in economie en koopkrachtige vraag).

Binnen Nederland zijn er wat dat betreft toch grote verschillen. In meer evenwichtige markten, zoals in het Noorden, is de prijsstijging minder fors dan in de krappere markt van de Randstad en van het midden van het land.

Hoge grondprijsstijging koopwoningen excessief?

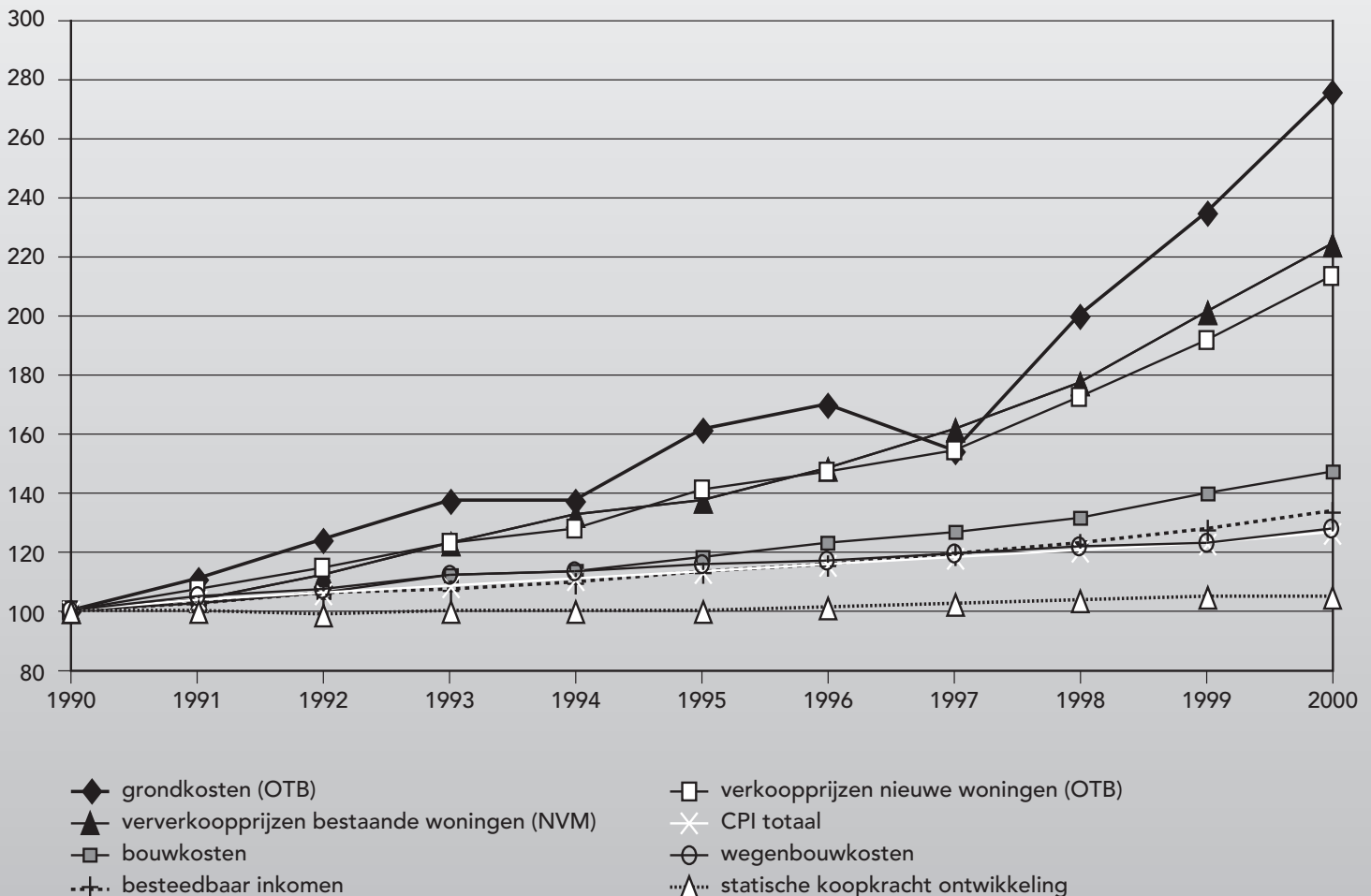
De grondprijsstijgingen zijn, vergeleken met andere economische indices buiten de woningmarkt, zoals inflatie en besteedbaar inkomen, als excessief te kwalificeren (zie figuur 4).

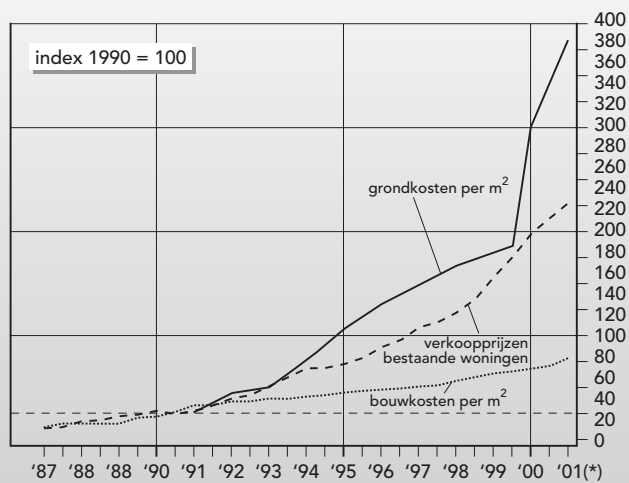
De forse stijging van de grondprijzen gaat gelijk op met een eveneens flinke stijging van de verkoopprijzen in zowel de nieuwbouw als bestaande woningmarkt (zie figuren 4 en 5). Dat is niet verwonderlijk. De woningmarkt is een voorraadmarkt. Circa 80% van de woningtransacties betreft bestaande woningen. Op die markt komen de woningprijzen tot stand. De nieuwbouwprijzen worden afgestemd op de prijzen in de voorraad en de grondprijzen zijn met bouwkosten weer gerelateerd aan de nieuwbouwprijzen.

De toename van de bouwkosten overtreft de kosten voor wegenbouw, alsmede de inflatie en stijging van het besteedbaar inkomen. Niettemin blijft de bouwkostenstijging relatief ruimschoots achter bij de stijging van de grondprijzen. De grondprijzen stijgen derhalve veel meer dan de nieuwbouwprijzen. Dat wijst er op dat bij de grondprijsbepaling gemeenten werken met de residuele waardemethode: VON-prijs minus bouwkosten geeft de restwaarde, de kavelprijs. De bouwkosten stegen minder snel dan de nieuwbouwprijs, dus kon de grondprijs op zijn beurt relatief veel sneller stijgen dan de prijs van een nieuw huis. Dit gebeurde duidelijk in de jaren 1995-2001, waarbij de grondprijsstijgingen in 1999-2001 extreem hoog waren (zie figuur 5).

Figuur 4.
Vergelijking grondprijzontwikkeling met andere ontwikkelingen, 1990-2000, indexcijfers, 1990 = 100

[Bron: Tauw, OTB, CBS, NVM, bewerking RIGO Research en Advies]





Figuur 5.
De ontwikkeling van grond- en bouwkosten van koopwoningen, 1987-2000, indexcijfers 1990 = 100
[Bron: NVB, Thermometer Koopwoningen, Voorburg, 2002 (Gegevens grondprijzen betreffen BoN-bouwgemeenten, cijfers 2001 betreffen verwachtingen)]

Door teruggang in economische groei en inkomensontwikkeling is de prijsontwikkeling op de grond- en woningmarkt inmiddels minder extreem geworden.

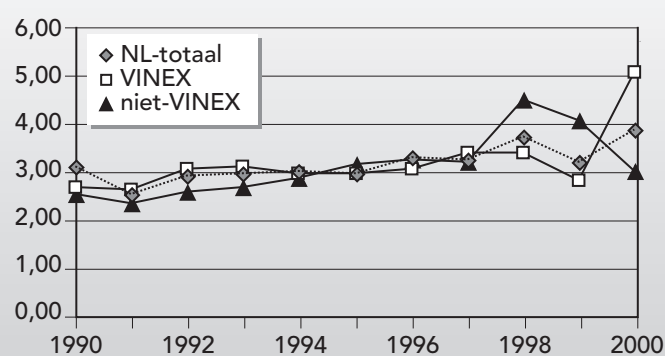
Meebetalen aan de goedkope sector

In het grondbeleid van de overheid bestaat een traditie dat bij nieuwbouw de duurdere woningbouw via de kavelprijs een deel van de grondkosten van goedkopere woningbouw draagt. Dit gebeurt met verevening via de grondexploitatie voor een nieuwe woonwijk of met verevening tussen een grondexploitatie met sociale woningbouw en een grondexploitatie met koopwoningen.

Met landelijke cijfers over grondprijzen voor de woningbouw is de ontwikkeling van de 'vereveningsgraad', de grondprijsverhouding tussen de dure woningbouw met de sociale woningbouw [2], te beschrijven.

In 1990-2000 is de grondprijsverhouding tussen dure en goedkope woningen op landelijk niveau met name in 1995-2000 gestegen van een factor 3 naar factor 4 (zie figuur 6).

In het beleid voor grondkostensubsidiëring van VINEX-uitleglocaties (Besluit Locatie-Gebonden Subsidies, BLS) was in 1994 de verhouding 3,4. De afwenteling van grondkosten van de goedkope naar de dure sector is sindsdien verder toegenomen.



Figuur 6.
Verhouding kavelprijzen dure eengezins koopwoningen/goedkope woningen voor VINEX en niet-VINEX en voor Nederland, 1990-2000
[Bron: Tauw, bewerking RIGO Research en Advies]

En sinds 1995 zijn de dure koopwoningen ook gaan bijdragen aan tempering van de grondprijsstijgingen van middeldure woningen (zie figuur 7).

Mistig gemeentelijk grondbeleid

Gemeenten zijn voor koopwoningen een grondprijsbeleid van 'marktwaarde' gaan voeren. In een evenwichtige markt zal dat niet leiden tot excessieve prijsstijgingen. Maar in krappe markten kan de gemeente een stuk verder gaan met hogere grondquoten en door residuele waardeberekening het maximaal haalbare aan grondprijzen binnen halen (schaarstepremie).

Verevening met de goedkope sectoren binnen een bouwproject, of verevening tussen verschillende bouwplannen, is de belangrijkste bestemming van grondopbrengsten van dure woningbouw. De grondopbrengsten worden verder aangewend voor financiering van gemeentelijke apparaatskosten en afdracht aan de algemene middelen van de gemeente voor gemeenschapsdoelen. Hoe de verhoudingen naar winstbestemming in de praktijk verder liggen is niet te achterhalen, vanwege het black box karakter van het gemeentelijke grondbeleid.

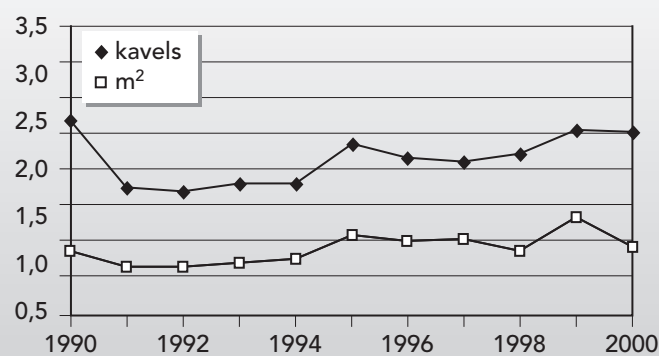
Het grond(prijs)beleid van gemeenten is niet transparant. Ook de effecten ervan op kwaliteit van de kavels en de doorwerking op woningkwaliteit zijn niet helder. En wat er met de gestegen grondopbrengsten voor dure woningen gebeurt, is in mist gehuld.

Er moet wel worden opgemerkt, dat in geval van private grondexploitatie onder vergelijkbare marktomstandigheden de grondprijzen niet lager zullen uitvallen. De baten komen dan ten gunste van particuliere grondexploitanten. Bij grondexploitatieovereenkomsten (in het kader van bestemmingsplan 'macht') kan de gemeente in ieder geval een hogere kwaliteit van woning en van woonomgeving en verevening met de (30%) kavels voor goedkopere woningbouw afdwingen, alsmede een zekere winstdeling

[1] Tauw, *Grondprijzen voor woningbouw in Nederland*, Utrecht 2002

[2] Vergelijk: G. Keers, *Evaluatie Locatiesubsidie - deel III*, Amsterdam, 1987

Geurt Keers, Philippe Sprenger en Ton Seijkens werken bij RIGO Research en Advies



Figuur 7.
Verhouding grondprijzen dure eengezins koopwoningen/middeldure woningen, op basis van kavelprijzen en prijzen per m², 1990-2000
[Bron: Tauw, bewerking RIGO Research en Advies]