

Dure Grond ?

NIVEM - Wim Wang  
Juli 2010

Zojuist heeft Fakton geroepen dat er een forse daling, wel een halvering van de grondprijzen aan komt.

Dat wordt beargumenteerd met het dalen van de vastgoedprijzen en het gelijk blijven van de bouwkostprijzen. Zoals bekend is de residuele grondwaarde afhankelijk van die marktwaarde van het vastgoed en de kostprijs van de bouw van de objecten.

Simpelweg optellen en aftrekken.

De vraag die zich voordoet is: waarom wordt gerekend met wijzigingen in slechts één van de onderdelen en niet met alle ?

De ontwikkeling van de economie is momenteel onderwerp van discussie, bijvoorbeeld in de kringen van de Financial Times, waarbij de afweging tussen strak financieel beleid en prikkel van de economie (Keynesiaans zo'n beetje) wordt aangekaart. Het lijkt wel op de Oudhollandse strijd tussen de rekkelijken en de preciezen.

Wat er gaat gebeuren is dus nogal onzeker (USA doet het anders dan UK en Duitsland, of Frankrijk etc.) en kan niet op slechts een enkele sector worden betrokken; vooralsnog hebben overheden gewerkt aan stimulering en het dichten van de financiële gaten. Dat er (hopelijk slechts) tijdelijk financieringsproblemen zijn bij de vastgoedontwikkeling betekent nog niet dat structureel nu reeds de prijzen zullen dalen. Denk ook aan de discussie rond de hypotheekrente. In eigen land is de discussie over het overheidstekort en hoe daar mee om te gaan pas gestart.

Binnen dit algemene veranderingsproces kan de bouwmarkt niet buiten schot blijven. Dat merkt men al in de aannemerswereld, het is ook voelbaar in de wereld van projectontwikkeling. Ook de backward linkages merken dit, kortom gehele productieketens.

Misschien is het veilig te spreken over nieuwe evenwichten die zich moeten ontwikkelen in de markten van vastgoed, bouw en grondproductie.

Dit werkt dan door in de samenstellende onderdelen van de producten.

De mogelijk lagere prijzen voor vastgoed leiden tot lagere opbrengsten voor makelaars etc. Ook de projectontwikkelaars zouden hierin een bijdrage moeten leveren (eventueel à contre coeur), door de druk op de algemene kosten (bezuinigen op apparaatskosten e.d.) en zelfs de winst en risicovergoeding. Indien de gehele omgeving kalmer aan moet doen, waarom zou de projectontwikkelaar daarop een uitzondering mogen vormen ? Kortom, een beperking van de posten AKWR.

Het risico zou in die gedachtengang bijvoorbeeld breder uitgesmeerd kunnen worden over de partijen (lees: gemeente en andere partijen).

Hier ligt de opgave tot het optimaliseren van de residuele grondwaarde.

De andere zijde is de opbouw van de grondprijs.

Het misverstand bestaat nog al eens, dat een gemeente forse winst boekt op de grondprijs. Afgezien van het verschijnsel dat, na de val van het kabinet Den Uil over de grondprijzen, de speculatieve aankopen van gronden aan sommige partijen forse voordelen hebben opgeleverd beschikken gemeenten doorgaans niet over lucratieve grondposities. Vooral niet nu de weilanden bij wijze van spreken op zijn en men op herstructureringsgebieden is aangewezen voor nieuwe bouwgrond.

Die gronden zijn niet zo goedkoop, eufemistisch gezegd.

Elders heb ik al eens een sommetje gemaakt voor de vervanging van oude m<sup>2</sup> door nieuwe (Regional Scienc Association, "Van vastgoedstrategie tot Grondbeleid" jaar 2005). Daar komen de kosten van verwerving (kapitaalbreng oude functies !), sloop, bouw- en woonrijp maken boven water. Anders gezegd, de kostprijs van de m<sup>2</sup> bouwgrond is een echte kostprijs en geen winstobject voor de overheid.

De mogelijke daling van de grondprijzen zou dus moeten volgen uit een lagere kostprijs voor de grond.

De vraag is dan: in welk(e) onderde(e)l(en) ?

Geen rioleringen meer aanleggen ? Geen bestrating ? Geen kunstwerken (bruggen, duikers etc.) ?

Soms kan bespaard worden op de inbrengwaarde (bv woningbouwstichting die te slopen flats tegen boekwaarde inbrengt ipv bedrijfswaarde of marktwaarde).

De bereidheid daartoe neemt af evenredig met de winstpercentages van een private partij die in zo'n project mee doet.

Al met al lijkt een daling van de grondprijzen via de kosteningang niet de meest voor de hand liggende optie.

Echter.

De door Fakton geformuleerde daling, los van het feitelijke, empirische, zou een welbewuste keuze kunnen inhouden voor een Keynesiaanse aanpak.

Kort gezegd, de (lokale) overheid financiert in dat geval de kostprijs van de grond ten gunste van de bedrijfsresultaten van de projectontwikkelaar.

Zo mag iedere burger bijdragen aan die bedrijfsresultaten, in tijden van bezuiniging.

Aldus heeft de keuze van Fakton voor het handhaven van de opbrengst van de projectontwikkelaar een Keynesiaans neveneffect.

Sluit dit aan op de politiek ?

Dat moet nog blijken als er een regeerakkoord op tafel ligt.