

Ontwikkelaars: Grondprijzen A'dam nog te hoog

20-10-2010 13:28

De projectontwikkelaars, verenigd in de NEPROM, zijn ontevreden over de Grondprijzenbrief 2011 van de gemeente Amsterdam waar Vastgoedjournaal vorige week over berichtte. Over bijna de gehele linie zijn de grondprijzen te hoog, zo vinden de ontwikkelaars. "Hierdoor komt de realisatie van kwalitatief goede projecten in Amsterdam in de knel en duurt het herstel langer dan noodzakelijk is", zo stelt de Neprom in een reactie.

De NEPROM heeft de gemeente Amsterdam gevraagd haar grondprijnsbeleid beter af te stemmen op de huidige marktomstandigheden. Daar waar het Rijk op aanzienlijke schaal stimuleringsbudgetten beschikbaar stelt om de start van woningbouwprojecten te bespoedigen, blijft de gemeente Amsterdam in haar grondprijnsbeleid achter en remt zij eerder nieuwe ontwikkelingen, aldus de NEPROM. Worden grondprijzen niet aangepast, dan worden marktpartijen gedwongen hun verliezen te nemen, terwijl de gemeente dat in de grondprijns niet doet. Dat leidt er uiteindelijk toe dat projecten niet van de grond komen.

De gemeente redeneert dat bij de stijging van de gemiddelde transactieprijs van huizen de woningmarkt aantrekt en dat de residuele grondprijs dan ook kan stijgen. Deze redenering delen de projectontwikkelaars niet. Dat de hogere prijssegmenten in de woningmarkt weer iets aantrekken, en daarmee de gemiddelde prijs van de verkochte huizen toeneemt, betekent nog niet dat de individuele huizenprijzen weer stijgen. Er is sprake van grote verschuivingen en onrust op de woningmarkt en juist niet van structureel herstel. De grootste teruggang van woningbouw in veertig jaar wordt niet snel goed gemaakt.

De NEPROM is van mening dat het voorgestelde grondbeleid in de hoofdstad niet bijdraagt aan stabilisatie en herstel van de nieuwbouwproductie van huizen. Om bij te dragen aan een herstel van de markt dient de residuele grondprijs voor marktwoningen te dalen. Marktpartijen rekenen nu meer met het terugverdienen van de kosten dan dat winst wordt gerekend.

Bovendien gaat de gemeente uit van stabilisering van de bouwkosten voor nieuwbouwprojecten, maar de projectontwikkelaars signaleren juist een toename van 5%. Dalende woningprijzen tussen 2009 en 2010, stijgende kosten van lonen en grondstoffen en de aanscherping van de EPC-norm van 0,8 naar 0,6 per 1 januari 2011 zijn oorzaken van die stijging.

Na een periode waarin de grondprijzen voor kantoren en bedrijven werden bevroren, is in de Grondprijzenbrief 2011 de residuele grondwaardebepaling weer leidend. De NEPROM vindt het positief dat voor deze functies weer wordt aangesloten op de veranderende marktomstandigheden. Zo zijn gewenste nieuwbouwontwikkelingen weer mogelijk tegen reële grondprijzen. De NEPROM is het volledig met de gemeente Amsterdam eens dat de opgaven veranderen van ontwikkeling naar herontwikkeling. Helaas geeft de Grondprijzenbrief 2011 geen antwoord op de vraag hoe moet worden omgegaan met die verschuiving. Het is van groot belang om goede en duidelijke condities te scheppen voor herontwikkeling en transformatie van met name kantoren en bedrijfsruimten.

Ook in de detailhandel verschillen de inzichten van de gemeente en de ontwikkelaars. De A1-winkellocaties presteren nog goed, maar daarbuiten heeft de winkelmarkt het zwaar, wat de gemeente niet vertaalt in haar grondprijnsbeleid.