

**Datum**

11 december 2020

**Onderwerp**

VNG reactie AO bouwen: grondprijs

Geachte woordvoerders bouwen,

Op 9 december werd in het AO bouwen aandacht gevraagd voor de gemeentelijke grondprijzen. Dit in de veronderstelling dat lagere grondprijzen de bouw stimuleert (en wellicht de koopprijs verlaagt). Graag willen we daarop reageren omdat uit ons onderzoek blijkt dat deze relatie er helemaal niet is.

Uit ons onderzoek '[Wat is de grond waard?](#)' die we hebben laten uitvoeren of lagere gemeentelijke grondprijzen helpen om de woningprijzen te drukken laat zien dat het gevaar niet zo zeer zit in te hoge, maar eerder in te lage grondprijzen. Let wel, van grond die in gemeentelijk bezit is. Bijna de helft van gemeenten (45%) heeft geen actief grondbeleid.

Gemeenten moeten marktconforme grondprijzen rekenen, anders is sprake van staatssteun. Dat geldt overigens ook bij andere sectoren dan woningbouw, zoals bedrijventerreinen. Een uitzondering is er alleen voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. En dat gebeurt ook.

Gemeentelijke grondprijzen kunnen alleen worden verlaagd als er zaken tegenover staan, bijvoorbeeld dat de ontwikkelaar dan zelf de grond bouwrijp maakt of de buitenruimte aanlegt. Maar dat maakt het voor de commerciële ontwikkelaar niet goedkoper.

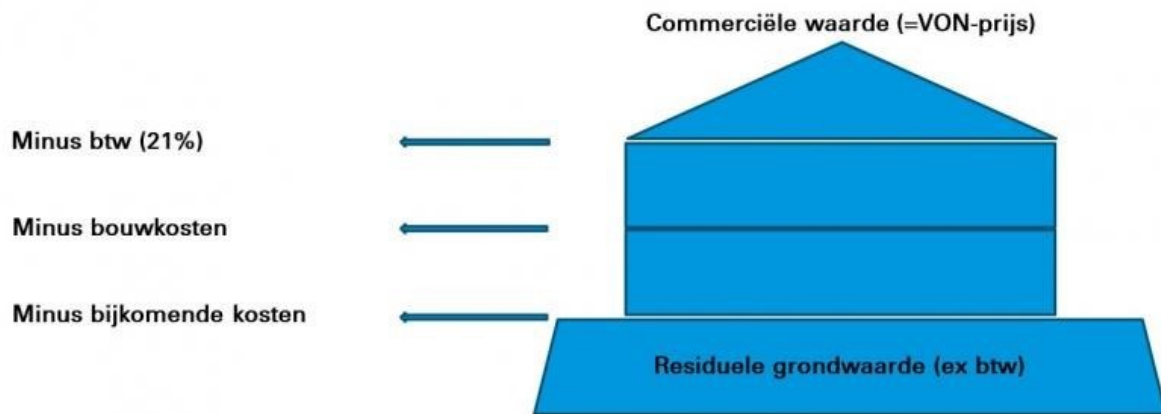
**Lagere grondprijs is meer winst voor ontwikkelaar**

Een lagere grondprijs leidt niet tot een lagere woningprijs omdat het afhankelijk is van de woningprijzen in de bestaande bouw. De extra winst zou bij een lage grondprijs gaan naar de ontwikkelaar, die de grond voor een lagere prijs van de gemeente heeft aangekocht. De koper schiet er niets mee op en de belastingbetaler ook niet.

Hoe gemeenten hun grondprijs bepalen wordt hieronder kort uitgelegd. Zie voor meer informatie het rapport.

**Marktconforme prijs**

Het rapport, breekt een lans voor de residuele grondwaardemethodiek om te komen tot een marktconforme prijs. 70% van de gemeenten gebruikt deze methode al voor woningbouw.



De residuele grondwaarde wordt berekend door de commerciële waarde (VON-prijs) als uitgangspunt te nemen en daarvan de btw, de bouwkosten en bijkomende kosten (inclusief winst) af te trekken. Het residu is dan de waarde die overblijft voor de gemeente, die de grond verkoopt. Dus als de VON-prijs laag is en/of de bouwkosten hoog, is het nog maar de vraag of de gemeente de door haar gemaakte kosten eruit haalt.