

Vergaderjaar 1999–2000

26 800 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2000

Nr. 72

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2000

Hierbij doe ik U toekomen de samenvattende rapportage «Relatie Woningmarkt-Grondmarkt 1991–1998»¹.

In het Algemeen Overleg met de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 13 juni jl. over de kwaliteit van de VINEX-locaties heb ik onder andere gesproken over de stijging van bouwkosten van nieuwbouwwoningen, de gestegen verkoopprijzen van koopwoningen en de verslechtering van de prijs/kwaliteitsverhouding van nieuwbouwwoningen. Ik heb daarbij toegezegd inzicht in de cijfers hieromtrent te verschaffen. Volledigheidshalve geef ik hierbij aan dat de door mij genoemde cijfers van stijging van bouwkosten (38%, waarvan 24% veroorzaakt door kwaliteitsverbetering en 14% door inflatie), stijging van grondkosten (met 45%) en stijging van verkoopprijzen (52%) landelijke gemiddelden zijn over een periode van de laatste 5 jaar. Datzelfde gaat uiteraard ook op voor de daarvan afgeleide prijs/kwaliteitsverhouding. Ik heb het verschil genoemd tussen de ontwikkeling van de verkoopprijzen en die van de stichtingskosten in de afgelopen 5 jaar. Dat verschil (11%) dat niet aan kwaliteitsverbetering kan worden toegeschreven wordt veroorzaakt door de vraag-aanboddiscrepantie op de woningmarkt. Ik heb dan ook in de discussie met de Vaste Kamercommissie aangegeven dat in de allereerste plaats door wijzigingen in het aanbod moet worden ingespeeld op de accenten in de kwalitatieve woningvraag. De door mij genoemde actuele prijs van de gemiddelde nieuwbouw-koopwoning van f 370 000,- is ook een landelijk gemiddelde. De rekenkundig gemiddelde prijs is, gemeten over het vierde kwartaal van 1999 zelfs nog iets hoger, namelijk ca. f 390 000,-

In het overleg heb ik ook benadrukt dat, net zo goed als de VINEX locatie niet bestaat, er ook landelijk gezien behoorlijke differentiatie bestaat in de optredende stijging van kosten en prijzen. In de diverse landsdelen verschillen de nieuwbouwprijzen weer, al naar gelang de marktdruk. Zo bedroeg de prijs van de gemiddelde koopwoning in het landsdeel West

¹ Ter inzage gelegd bij de afdeling Parlementaire Documentatie.

bijna f 430 000,-. In de noordelijke provincies bedroeg die prijs voor de nieuwbouw-koopwoning gemiddeld ruim f 345 000,-.

Alhoewel deze landelijke cijfers een indicatie geven van de ontwikkelingen op dit gebied is het mogelijk een completer beeld te geven van de gedifferentieerde ontwikkelingen zoals die zich feitelijk voordoen.

De behoefte aan nader, gedifferentieerd, inzicht in de stijging van kosten, prijzen en de prijs/kwaliteitsverhouding over een langere periode (1991 tot en met 1998), onder andere voor input van de Nota Wonen en het Interdepartementale Beleids Onderzoek grondbeleid, heeft geleid tot het laten uitvoeren van een drietal onderzoeken die elk een thema hebben geanalyseerd. Die drie analyses tezamen verschaffen inzicht in de relatie tussen de grondprijzen en de woningprijzen en plaatsen deze relatie in het juiste (woningmarkt) perspectief.

Deze drie thema's zijn :

- de analyse van de prijsopbouw van nieuwbouwwoningen
- de relatie tussen de prijsontwikkeling in de nieuwbouw en die in de bestaande voorraad
- het herleiden aan wie, en in hoeverre, de in de nieuwbouw gerealiseerde overwaarden toevallen.

De conclusies van deze drie werkdocumenten zijn gebundeld in de samenvattende rapportage welke ik U, conform mijn toezegging, hierbij aanbied. De conclusies van de rapportage geef ik hieronder kort weer, gevolgd door de beleidsconclusies die ik daaruit heb getrokken.

Bij het lezen van deze rapportage dient U in ogenschouw te nemen dat de werkdocumenten een aantal beperkingen kennen. De drie belangrijkste zijn: 1) De ontwikkeling van de bouwkosten is afgeleid van landelijke gegevens omdat een – verantwoorde – regionale verbijzondering niet mogelijk bleek . Dit kan hebben geleid tot een – regionaal – onvolkomen beeld van de bouwkostenontwikkeling. 2) Omdat bovenwijkse kosten en excessieve grondkosten lokatie-specifiek zijn en omdat de onderzoeksgegevens niet op dit specifieke schaalniveau beschikbaar zijn, is het niet mogelijk gebleken deze lokatiegerelateerde kosten op verantwoorde wijze als component in de opbouw van de regionale grondkosten te verwerken. Dit nuanceert met name de betekenis van de grondkostenontwikkeling in de Randstad omdat vooral daar sprake is van vaak zeer hoge excessieve grondkosten. 3) Daarnaast wordt de huidige locatie-ontwikkeling gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan samenwerkingvormen tussen gemeenten en marktpartijen. Dit leidt tot een grote variatie aan toegepaste grond- en bouwexploitaties, waardoor verantwoorde uitspraken «in algemene zin» over de besteding van overwaarde niet mogelijk zijn.

Met deze nuancering in het achterhoofd zijn in de analyses de volgende conclusies getrokken:

- In alle woningmarkten blijkt dat de prijsontwikkeling in de woningvoorraad in het afgelopen decennium sterker is geweest dan in het decennium ervoor. Oorzaak hiervoor is de toegenomen leencapaciteit van de huishoudens o.a. door de sterke economische groei, de lage rentestand en de versoepeling van de hypotheekvoorwaarden. Daarnaast is de prijsstijging van woningen in de bestaande voorraad twee keer zo sterk geweest dan de prijsstijging van nieuwbouwwoningen. Door deze prijsstijgingen is de prijs/kwaliteitsverhouding in bestaande voorraad en nieuwbouw verslechterd. Alhoewel dus ook in de nieuwbouw deze verhouding is afgenomen krijgen de kopers van nieuwbouwwoningen ten opzichte van kopers in de voorraad in het algemeen wel meer kwaliteit («waarde») voor hun geld.
- De forse stijging van de verkoopprijzen van nieuwbouw- en bestaande

woningen heeft zich gedurende de gehele periode 1991–1998 voorgedaan. In de tweede helft van de jaren negentig was deze stijging nog iets groter dan in de eerste helft van jaren negentig. De verslechtering van de prijs/kwaliteitverhouding heeft zich in de tweede helft van de jaren negentig dan ook nog iets sterker doorgezet dan in de eerste helft van de jaren negentig.

- Tijdens de productie van woningen ontstaat, regionaal sterk gedifferentieerd, aanzienlijke overwaarde. Deze overwaarde treedt op bij zowel de grondverwerving en gronduitgifte als bij de realisatie van de woning en de eerste verkoop daarvan. Deze overwaarde is niet zonder meer als winst toe te rekenen aan een specifieke partij. De sterke regionale differentiatie, onderscheiden naar Randstad, Intermediaire zone (Gelderland, N-Brabant, Flevoland en Overijssel) en Buitenrand (Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg) komt tot uitdrukking in het feit dat de (potentiële) winsten (en daarmee overwaarden) het grootst zijn in die gebieden waar de kwalitatieve vraag het grootst is (Randstad en Intermediaire zone).
- De kwalitatieve schaarste op de – regionale – woningmarkten als veroorzaker van overwaarde komt tot uitdrukking in het verschil tussen de marktwaarde- en de «vrij op naam (VON)prijs» van de woning. Deze – indicatieve – overwaarde wordt zichtbaar als winst bij doorverkoop door de 1e eigenaar van de woning. Deze overwaarde is, binnen de Randstad, groter in niet-VINEX gemeenten dan in de VINEX gemeenten en is, in relatieve zin, in de Intermediaire zone groter dan in de Randstad.
- Gronduitgifte- en verwervingsprijzen worden afgeleid van de verkoopprijs van de nieuwbouwwoning. De verkoopprijzen («Vrij-op-naam»-prijzen) worden gebaseerd op de mogelijkheden die de woningmarkt hiervoor biedt, de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad is daarbij kaderstellend. De ontwikkelingen op de woning- en grondmarkt zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. De grondverwervingskosten vormen – landelijk – ongeveer 10% van de gronduitgifteprijs. Dit nuanceert de betekenis van de verwervingskosten – landelijk gemiddeld – in de uiteindelijke grondprijs. Omdat de grondprijs gemiddeld een veel kleiner deel van de stichtingskosten vormt dan de bouwkosten is er sprake van een sterker nuancerend effect van de verwervingskosten op de totale nieuwbouwprijs van een woning.

Deze conclusies leiden mij tot het inzicht dat het verder in evenwicht brengen van de vraag/aanbod verhouding op de verschillende woningmarkten een belangrijke bijdrage zal kunnen leveren aan het reduceren van de verschillende overwaarden die in het bouwproces ontstaan. Immers het wegnemen van schaarste door het afstemmen van niet alleen het kwantitatieve aanbod maar ook het kwalitatieve aanbod op de bijbehorende vraag zal niet alleen een dempende werking hebben op de prijsontwikkeling maar er ook toe kunnen leiden dat de (potentiële) overwaarde in het woningbouwproces afneemt. In de huidige sociaal economische omstandigheden betekent dit dat het kwalitatief gewenste aanbod zal moeten worden verruimd door middel van zowel een vergroting van het nieuwbouwaanbod als door een intensivering van de stedelijke vernieuwing. Daarom is in de ontwerp Nota Wonen dan ook een ambitieuze opgave voor de woningbouw geformuleerd: ca. 950 000 woningen, te bouwen tot 2010 voor zowel de benodigde uitbreiding van de voorraad als voor de transformatie van bestaande woningen en woonmilieus.

Daarnaast kunnen wellicht andere maatregelen op het vlak van het grondbeleid bijdragen aan bijvoorbeeld het meer dan nu omzetten van overwaarde in kwaliteit. Dit valt echter buiten het kader van deze rapportage

en zal nader worden verkend in het kader van het Kabinetsstandpunt over het grondbeleid.

Vergroten van het kwalitatieve aanbod blijft een kernbegrip in de in deze brief geschetste problematiek en vraagt een intensivering van het kwaliteitsbeleid. Dit is ook in de Nota Wonen verwoord.

Zoals eerder genoemd is deze rapportage benut als input voor de Nota Wonen en als bouwsteen voor de IBO rapportage grondbeleid en het Kabinetsstandpunt daarover. Daarnaast zal ik de uitkomsten uit de rapportage betrekken bij mijn gespreksronde langs de 19 regio's over de verstedelijking en bij ISV gesprekken.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes