

GEGRONDE TWIJFELS OVER GRONDBELEGGEN

Nu bijna alle beursfondsen met de helft gekelderd zijn, is er automatisch meer aandacht voor alternatieve beleggingsvormen. Grond zou bij uitstek een solide belegging zijn, met kans op hoge rendementen. Beleggers dienen echter zeer goed uit te kijken.

TEKST: GERBEN HETTINGA (VALUE8)

Op zich is er helemaal niets verkeerd aan beleggen in grond. Grond in Nederland heeft zich de afgelopen tientallen jaren bewezen als stabiele belegging. De meeste Nederlandse huizenbezitters hebben hier ook direct profijt van gehad. De afgelopen twaalf maanden stegen de grondprijzen volgens het kadaster nog fors: 13 procent voor bouwgrond en liefst 22 procent voor grasland. Een bijkomend voordeel is dat deze beleggingsvorm makkelijk te begrijpen valt en landbouwgrond fors in waarde kan stijgen als het een bouwbestemming krijgt. Terwijl landbouwgrond gemiddeld 3 à 4 euro per vierkante meter kost, verkopen gemeenten en projectontwikkelaars kavels voor nieuwbouwwoningen voor gemiddeld 370 euro per vierkante meter aan de nieuwe bewoners. Door het kopen van strategische locaties zouden dus forse winsten geboekt kunnen worden.

Diverse aanbieders van grond spelen handig op de slechte beurs in. Partijen als

Grondgedachte, Grondkantoor, Grondkapitaal en Grondbeurs werken alle op dezelfde manier. Onder het mom dat grond schaars is, worden landbouwkavels ruim boven de normale prijzen aangeboden. Als verklaring geven de aanbieders dat de kans groot zou zijn dat juist op die grond binnen afzienbare tijd woningen gebouwd mogen gaan worden. Bovendien wordt gewezen op de jarenlange waardeinstijging van de grondprijzen in Nederland. De aanbieders werken in de regel met een aanbiedingsplicht waardoor bij een bestemmingswijziging verplicht verkocht moet worden aan een betrokken partij.

KOPPELING MET HUIZENPRIJZEN

Het klopt dat de prijs van grond zich de laatste jaren prima heeft ontwikkeld. Maar zoals elke belegging is er geen enkele garantie dat het verleden zich zal herhalen en bovendien blijkt een bestemmingswijziging een lastig verhaal. Voor de meeste gronden is de kans aanmerkelijk groter dat het be-

stemmingsplan niet wijzigt. Voor de prijs van landbouwgronden is met name de locatie van belang, niet zozeer de agrarische kwaliteiten. In de Randstad worden prijzen van rond de 50.000 euro betaald voor een hectare grasland, terwijl in de noordelijke provincies slechts 25.000 euro gangbaar is. Hiermee is landbouwgrond vooral gekoppeld aan de prijs van de bouwgrond in de regio en in mindere mate aan de koopkracht van boeren. De prijs van bouwgrond is weer direct gekoppeld aan de prijs die een potentiële woningbezitter overheeft voor een nieuwbouwwoning.

In de regel wordt de prijs voor nieuwbouwgrond bepaald volgens de 'residuele grondwaardemethode'. Dit wil zeggen dat van een nieuwbouwwoning na aftrek van de bouwkosten de prijs resteert die door de gemeente of een projectontwikkelaar voor de bouwgrond gevraagd kan worden. Gezien het feit dat de bouwkosten vrijwel gelijk blijven zal de prijs van grond relatief veel sterker fluctueren dan de huizenprijzen. Nu de