

Maar zelfs in een slechte markt wil iedereen een stuk agrarische grond kopen dat binnenkort beschikbaar komt voor woningbouw. Mede gezien de enorme prijsverschillen tussen landbouwgrond en grond voor nieuwbouw blijkt het niet eenvoudig

om deze waardestijging te realiseren. Er is natuurlijk altijd een kans dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt, maar deze is over het algemeen niet bijzonder groot. De verschillende overheden voeren een zeer restrictief beleid met betrekking tot het wijzigen van bestemmingsplannen voor woningbouw. Bovendien hebben

de meeste gemeenten en provincies de plannen voor de komende tien tot twintig jaar allang grotendeels klaarliggen en zijn juist deze kavels al verdeeld onder projectontwikkelaars, bouwbedrijven en gemeenten.

LUCRATIEF VOOR AANBIEDERS

Voor grondaanbieders is het dan ook lucratief om landbouwgrond te verkopen alsof die (bijna) klaar is voor woningbouw. En dat is nu precies wat de diverse aanbieders proberen te doen. Terwijl de gemiddelde prijs van een hectare landbouwgrond in Nederland circa 35.000 euro is, wordt die nu opgeknipt verkocht voor prijzen van 80.000 euro per hectare of zelfs ver daarboven. Het verschil is meestal niet dat de belegger een uniek stukje grond heeft gekocht, maar het gaat vooral op aan marketingkosten en de winst voor de aanbieder.

Grondgedachte sleept zelfs de opwarming van de aarde aan om het noordoosten van Nederland te promoten. Op termijn zou het zeeniveau zodanig stijgen dat het noordoosten van Nederland interessant wordt. Wie hierin gelooft moet direct een stuk grond in Drenthe, Friesland of Groningen kopen, maar of je dan bij een aanbieder als Grondgedachte aan het juiste adres bent, is dan nog de vraag. Op dit moment kampen de noordelijke provincies juist met een be-

volkingskrimp en de verwachting is dat die alleen nog maar doorzet. Bevolkingskrimp is niet echt bevorderlijk voor de huizenprijzen en de daaraan gekoppelde grondprijzen. Illustratief is het huidige initiatief 'de Blauwe Stad' waarbij mensen uit de Randstad met lage prijzen gelokt worden om in Oost-Groningen een kavel te kopen. Ondanks de grote aandacht en de relatief lage prijzen dreigt dit project compleet te mislukken.

AFM WAARSCHUWT

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de AFM waarschuwt voor aanbieders van grondbeleggingen. De partijen beschikken volgens de AFM niet over de vereiste vergunning voor het aanbieden van beleggingsobjecten. Hierbij dient wel te worden aangemerkt dat een vergunning alleen iets zegt over de mate van transparantie en bedrijfsvoering en in het geheel niets over de (on)aantrekkelijkheid van de belegging. Dat alle aanbieders schimmig doen over hun kavelaanbod is dan ook een teken aan de wand. Op de verschillende websites zelf worden geen kavels aangeboden. Hiervoor moet een geïnteresseerde in elk geval zijn telefoonnummer prijsgeven, zodat de aanbieder hem in een persoonlijk gesprek kunnen 'overtuigen'.

Belangrijker is dat beleggers zelf een idee krijgen of de kavel tegen een juiste prijs wordt aangeboden. Hierbij helpt het dat vrijwel alle gemeenten en provincies het ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hun website hebben staan. Hoewel deze plannen ook kunnen wijzigen zegt het wel iets over de kans op succes. Bovendien vormt het kadaster een onmisbare bron voor de potentiële grondbezitter. Voor een kleine bijdrage kan hij de historische transacties in de buurt nakijken, alsmede het eigendomsrecht van de verschillende kavels. Zo zullen ook de aankooprijzen van de grondaanbieder in het kadaster terug te vinden moeten zijn. Wie ondanks slechte marktomstandigheden toch wil beleggen in grond, moet vooral goed opletten niet te veel te betalen. In veel gevallen is het goedkoper om bij een willekeurige boer aan te bellen dan in zee te gaan met een van de vele aanbieders van grondkavels. ■



HH

woningmarkt door de kredietcrisis onder druk staat en de bestaande huizenprijzen aan het dalen zijn, zal dit dus direct gevolgen hebben voor de nieuwbouwprijzen en daarmee de grondprijzen.

HALVERING GRONDPRIJZEN

Daarbij komt nog het feit dat de projectontwikkeling en de verkoop van nieuwbouwwoningen door de kredietcrisis op dit moment nagenoeg stilliggen. Dit heeft een direct effect op de vraag naar bouwgrond, hoewel dit nog nauwelijks zichtbaar is in de cijfers. Gerard Groener, de topman van vastgoedfonds Corio, waarschuwde onlangs voor de prijsontwikkeling van grond. Hij houdt zelfs rekening met een halvering van de grondprijzen. Ook de vereniging voor projectontwikkelaars Neprom verwacht een "aanzienlijke daling" van de grondprijzen. Het lijkt er dan ook op dat het loont om vooral nog even te wachten. Instappen tegen de oude waarderingen lijkt al helemaal onverstandig.