
Grondprijsontwikkeling woningbouw: verkenning met rekenprijzen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Grondprijsontwikkeling woningbouw: verkenning met rekenprijzen

Opdrachtgever

Ministerie BZK

Auteurs

Geurt Keers en Rob de Wildt

Rapportnummer

30700

Uitgave

Oktober 2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Grondprijsontwikkeling woningbouw	1
1.1	Verkenning met rekenprijzen van gemeenten	1
1.2	Aanpak van de verkenning	2
2	Analyse grondprijzennota's gemeenten	4
2.1	Keuze zes gemeenten voor grondprijzennota's 2007-2015	4
2.2	Zes gemeenten: grondprijzennota's en rekenprijzen	7
2.3	Beeld van grondprijsontwikkeling met rekenprijzen	8
2.4	Monitoring rekengrondprijzen?	11
2.5	Conclusies monitoring grondprijsontwikkeling	13
Bijlage	Rekengrondprijzen casegemeenten	17
1	Amsterdam	17
2	Delft	23
3	Velsen	26
4	Leeuwarden	28
5	Kampen	32
5	Gemert-Bakel	36

1 Grondprijsontwikkeling woningbouw

1.1 Verkenning met rekenprijzen van gemeenten

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft naar aanleiding van de monitor 'Staat van de Woningmarkt' op 21 januari 2015 in een brief over de gemeentelijke grondbedrijven aan de Tweede Kamer toegezegd dat gekeken zal worden naar de mogelijkheden tot monitoring van de uitgifteprijs van grond voor woningbouw. Nog steeds is bijvoorbeeld onduidelijk in welke mate de grondprijzen voor woningbouw de dalende woningprijzen in 2007-2013 hebben gevolgd. Volgens sommigen is de grondprijs meegegaan met de woningprijsontwikkeling (conform de residuele methode. Volgens anderen heeft de grondprijs niet of onvoldoende meebewogen met de woningprijs.

Er is geen duidelijke aanduiding te geven van 'de uitgifteprijs'. Dit blijkt uit onderzoeken van OTB en RIGO.¹ Ook in de achtergrondstudie voor Tijdelijke Commissie Huizenprijzen wordt hiernaar verwezen.² Naast het feit dat het niet meer vanzelfsprekend is dat de gemeente de gronden uitgeeft, maken tevens de afspraken tussen gemeente en marktpartijen omtrent methode, indexering, verrekeningen en voor- en nacalculaties het vaak onmogelijk om één kwantitatieve eenheid als 'de' gronduitgifteprijs aan te wijzen. Daar komt bij dat deze en andere afspraken vaak niet betrekking hebben op de individuele woning, maar de totale opbrengsten van een locatie. Hierdoor is het zelfs voor gemeenten en marktpartijen niet goed mogelijk om achteraf aan te geven wat nu precies 'de' betaalde prijs is voor grond bij gronduitgifte per individuele woning.

In 'De Staat van de Woningmarkt' van najaar van 2014 is de uitgifteprijs voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen als indicator.

In de onderzoeken van RIGO en OTB zijn, naast de uitgifteprijs van grond voor particulier opdrachtgeverschap, enkele alternatieven geschetst om een indicatie te krijgen van de ontwikkeling van de uitgifteprijzen.

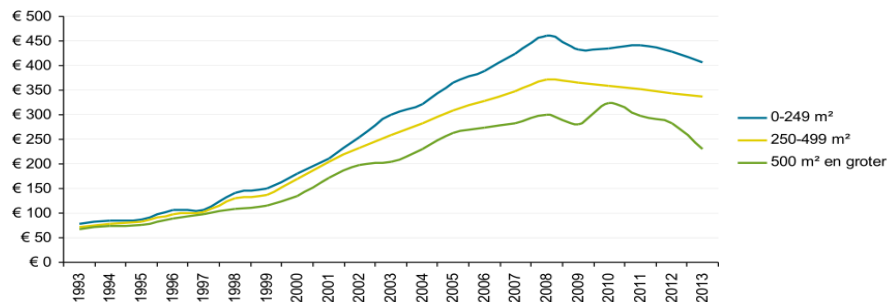
Een hiervan is de 'rekenprijs' die gemeenten hanteren, mede bedoeld als richtprijs voor onderhandeling met marktpartijen. De minister voor Wonen en Rijksdienst wil in de volgende 'Staat van de Woningmarkt' najaar 2015 verslag doen of het ook mogelijk is om ook de 'rekeninggrondprijs' van gemeenten te monitoren.

¹ OTB, Wegwijs in de grondprijs, Delft, 2006; OTB en RIGO, Prijskolom nieuwbouwwoningen, Amsterdam, 2005.

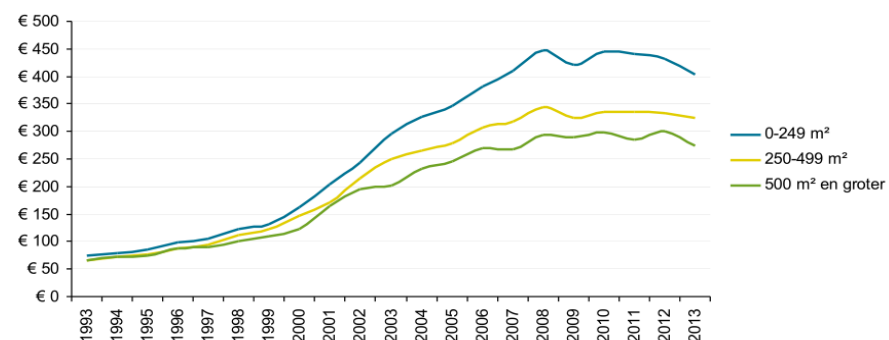
² Brinck groep en RIGO, Meta Analyse bestaand onderzoek, Amsterdam, 2013,

Grondprijzen betaald door particulieren³

gewogen gemiddeld



gewogen mediaan



Na 2008 zijn de grondprijzen voor particulieren gedaald. De kleinere percelen zijn in 2008-2013 12% omlaag gegaan. De gemiddelde prijzen van middelgrote percelen (250-499 m²) liggen in 2013 10% lager. De prijsdaling voor de grote percelen (>500 m²) was met 23% het grootst. De gewogen mediane prijzen tonen een iets ander beeld (meer stabiliserend met lichte daling) dan de gewogen gemiddelde prijzen. (bron: Kadaster)

Het ministerie van BZK heeft RIGO gevraagd de haalbaarheid van een monitoring van de gemeentelijke rekenprijzen te verkennen op basis van analyse van nota's grondprijzen, grondprijzbrieven en nota's grondbeleid van een beperkt aantal gemeenten.

1.2 Aanpak van de verkenning

Veel gemeenten publiceren jaarlijks hun nota grondprijzen, of grondprijzenbrief, zo wijst een scan op internet uit. Daarin worden grondprijzen gegeven die de gemeenten voor hun bouwgrond voor woningbouw, bedrijven en kantoren in rekening brengen.

³ Kadaster, Onderzoek naar nieuwbouwgrondtransacties - ontwikkeling volumes en prijzen in de periode 1993 tot en met 2013, januari 2015.

De nota of brief is vastgesteld door het college van B&W, en is aan de raad voor kennisname te beschikking gesteld of door de raad vastgesteld. Dikwijls wordt in een grondprijsnota de ook de gehanteerde methodiek aangeven. Soms is er een analyse van grondprijzen van andere gemeenten in de regio bij opgenomen. Een enkele keer beperkte de nota zich tot de methodiek van grondprijzen voor woningbouw (zoals Boxtel: jaarlijks taxatie door een makelaar, zonder vermelding van de grondprijzen, behalve in Grondprijzenbrief 2014). De grondprijsnota's zijn te traceren via websites (bijvoorbeeld vanaf 2007) en zijn ook actueel, betreffen het jaar 2015.

Voor de verkenning van de haalbaarheid van de monitoring van gemeentelijke grondprijzen voor woningbouw is de volgende aanpak in stappen gevolgd:

- 1 Analyse grondprijsnota's 6 gemeenten 2007-2015
- 2 Analyse mogelijkheden monitoring rekengrondprijzen

 Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf Portefeuille Programma en Regie Afdeling Regie en Advies	 Gemeente Utrecht	Grondprijzenbrief 2012 Actualisering van de Nota Uitgiftebeleid 2008-2009 en Grondprijzenbrief 2009
Grondprijzenbrief 2015 Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2014	Grondprijzenbrief 2013	Gemeente Den Haag

2 Analyse grondprijzennota's gemeenten

2.1 Keuze zes gemeenten voor grondprijzennota's 2007-2015

Eerder onderzochte gemeenten zonder bruikbaar resultaat

Voor de verkenning van de haalbaarheid van een monitor rekengrondprijzen worden voor zes gemeenten de ontwikkeling van grondprijzen onderzocht op basis van nota's grondprijzen of grondprijzenbrieven in de periode 2007-2015. Met internet research zijn diverse gemeenten onderzocht, zonder het gewenste resultaat van grondprijzennota's in de periode 2007-2015. Veel van de gemeenten met nota's grondprijzen vielen buiten de selectie, om verschillende redenen.

Gorinchem heeft bijvoorbeeld een grondprijzennota. Het college van deze gemeente maakt deze nota echter niet openbaar.

Openbare besluitenlijst 21 januari 2014

1. Presentatie SIP

Het college heeft met belangstelling kennis genomen van de presentatie.

Collegebesluiten bij circulatie besloten week 3

1. Nota Grondprijzen 2014

Korte samenvatting:

Omdat de grondprijzen in Gorinchem marktconform bepaald worden, is het gebruikelijk deze ieder jaar opnieuw vast te laten stellen door B&W. In de Nota Grondprijzen 2014 wordt het grondprijzenbeleid voor 2014 uiteengezet en per functie gewaardeerd. De systematiek om grondprijzen marktconform te bepalen volgens de residuele methode wordt gecontinueerd. De vaste grondprijzen zijn ongewijzigd ten opzichte van de Nota Grondprijzen 2013 welke is vastgesteld door het college op 17 januari 2013. Uitzondering hierop zijn de grondprijzen voor vrije kavels en restpercelen.

Besluit:

1. De grondprijzen en de kaders daarbij, zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen 2014, vaststellen.
2. Instemmen met gewijzigde berekening grondwaarde restpercelen
3. Instemmen met verlaging grondprijs vrije kavels

Purmerend was ook een mogelijke gemeente. Tot 2015 was er in Purmerend sprake van een nota grondprijzen. Op internet was echter geen grondprijzennota te vinden. Maar met ingang van 2015 wordt er per geval een grondprijs per functie bepaald met naar functie verschillende methoden om de marktwaarde in te schatten. Dit grondprijzenbeleid staat in de paragraaf grondbeleid van de Begroting 2015.

Uitgangspunt bij het bepalen van de uitgiftepunten in Purmerend is een marktconforme en transparante benadering. Dit zijn belangrijk principes om in te voeren grondbeleid op actieve wijze invulling te geven aan de grondexploitatieparagraaf van de Wro en vermindering van ongeoorloofde staatssteun.

Als een voorgenomen transactie niet past binnen het grondprijzenbeleid of als prijsvorming niet tot stand komt op basis van een openbare bieding, wordt de marktconformiteit onderbouwd door middel van een onafhankelijke taxatie.

Indien noodzakelijk, kan gemotiveerd van de aangegeven grondprijzenmethodieken worden afgeweken.

Grondprijsmethoden woningbouw Purmerend

Functie	Grondprijsmethode	Aandachtspunt
1A Woningbouw sociaal	Vaste grondprijs	Gedifferentieerd naar één- en meergezinswoningen
1B Woningbouw vrije sector	Residuele en/of comperatieve grondprijs	Gebruik van gedifferentieerde grondroutes of de biedprocedure behoort tot de mogelijkheid
1C Woningbouw vrije kavels	Residuele en/of comperatieve grondprijs	Gebruik van gedifferentieerde grondroutes of de biedprocedure behoort tot de mogelijkheid

Op het moment dat een grondtransactie binnen het grondexploitatiegebied plaatsvindt, zal eveneens de prijs worden aangehouden die op basis van één van de hierboven vermelde methodieken is bepaald. Per datum van transport wordt de daadwerkelijke prijs bepaald. Het grondprijsbeleid in Purmerend is vanaf 2015 onvoldoende concreet voor een beeld van rekengrondprijzen. Allen de methode is openbaar. De grondprijzennota's vóór 2015 zijn niet op internet beschikbaar en mogelijk vertrouwelijke documenten.

Gouda is ook in eerste instantie onderzocht. In Gouda kreeg het grondprijsbeleid vanaf 2010 meer systematiek. In de nota grondbeleid 2010 zijn de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vastgelegd. De bijlage Berekeningswijze Grondprijzen is daar een aanvulling op. In het verleden was het, volgens de gemeente, voldoende om te volstaan met de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid. In de loop van de tijd is gebleken dat er meer behoefte was aan een nadere uitwerking. Zo kwam het vaker voor dat er relatief veel tijd nodig is om tot overeenstemming te komen met marktpartijen. Ook binnen de gemeente werd de grondprijs niet altijd op dezelfde wijze bepaald. Het was daarom voor de gemeente Gouda wenselijk om de uitgangspunten eenduidig vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. In de bijlage Berekeningswijze Grondprijzen (onderdeel van de nota Grondbeleid van Gouda) is per uitgiftecategorie de methode voor het berekenen van de grondprijs vastgelegd. In de jaarlijkse grondprijzenbrief worden deze bedragen vastgesteld. De bedragen vormen de basisuitgangspunten bij onderhandelingen. In Gouda wordt de methode van residueel rekenen bij voorkeur gehanteerd. Deze methode geeft een marktconforme prijs waarbij rekening kan worden gehouden met locatiespecifieke factoren. In de bijlage worden de grondprijzen voor woningbouw niet genoemd (nog vertrouwelijk). In de Grondprijzenbrief 2012-2013 worden minimum grondprijzen vermeld. In Gouda geldt als minimale grondprijs €170 per m² BVO of perceel. Voor markthuurl- en koopwoningen geldt een minimum grondwaarde van €200 per m² BVO. Voor sociale huurwoningen gelden in Gouda maatwerkafspraken via raamovereenkomsten. De maatwerkafspraken worden bepaald via de comparatieve methode. Voor het onderzoek is Gouda niet geselecteerd omdat de grondprijsbeleid pas vanaf 2010 met 'rekenprijzen' werkt (dus geen langer ontwikkelingsbeeld) en openbaar is.

Tientallen andere gemeenten zijn ook via internet onderzocht. Veel gemeenten van die groep hebben pas grondprijzennota's of grondprijsbrieven vanaf 2010 of 2011 of nog recenter. De redenen die hiervoor in diverse gemeenten worden genoemd zijn:

- eerder was het grondprijsbeleid meer ad hoc of minder systematisch,
- gemeente willen een grondprijzenbrief om transparanter te worden in grondbeleid,
- de grondexploitatiewet heeft volgens sommige gemeenten tot gevolg dat gemeenten grondprijzen openbaar moeten maken bij het gebruik van exploitatieplannen.

Bij sommige gemeenten blijft een grondprijzennota met grondprijzen of grondquotes een vertrouwelijk stuk. Bij de gemeente Alkmaar was er in 2007 een grondprijsbeleid met grondquotes voor projectmatige woningbouw in de koopsector. De grondprijzennota 2013-2014 geeft weinig houvast voor de koopsector, omdat alleen de keuze voor de residuele grondwaarde wordt toegelicht. Voor de sociale huur en vrije kavels voor zelfbouw worden voor 2013-2014 vaste grondprijzen gegeven.

Een overzicht van gemeenten met een openbare nota grondprijzen of grondprijzenbrief wordt in paragraaf 2.4 gegeven om de haalbaarheid van een representatief onderzoek naar rekengrondprijzen te kunnen beoordelen. Er kan al vast worden geconcludeerd dat dit niet mogelijk is voor de periode vanaf 2007, maar mogelijk wel vanaf 2013 of 2014.

In Leeuwarden was het grondprijsbeleid in concrete vorm opgenomen in de nota grondbeleid van de gemeente. Een nota was van 2008 (met prijzen voor 2007) en de recentere van 2012 (nog vigerende grondquotes). Leeuwarden is als een case in deze studie opgenomen. Bij veel gemeenten is het grondprijsbeleid globaal kaderstellend in de nota grondbeleid opgenomen (welke uitgiftedvorm, welke methoden voor grondprijsbepaling naar functie en segment) en vindt de uitwerking jaarlijks of om het jaar plaats met een grondprijzenbrief of -nota.

De casegemeenten

Zes gemeenten met 'bruikbare' nota's grondprijzen voor de periode 2007-2015 die uiteindelijk zijn gevonden staan in tabel 2-1. Deze zes gemeenten verschillen in omvang met spreiding over het land (krappere versus ruimere markt).

Tabel 2-1 Gekozen zes gemeenten met grondprijzennota's vanaf 2007/2008

Krappere markt	Ruimere markt
1 Amsterdam (2007-2015)	4 Leeuwarden (2008 en 2012)
2 Delft (2007, 2011-2013)	5 Kampen (2009-2015)
3 Velsen (2008-2014, om het jaar)	6 Gemert-Bakel (2007, 2009-2015)

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de grondprijsontwikkeling voor woningbouw volgens de grondprijzennota's van de zes casegemeenten.

Voor de grondprijzen voor woningbouw worden marktsegmenten onderscheiden die de betreffende gemeenten hanteren. Veelal gaat het om grondprijzen voor sociale huur- en koopwoningen met een onderscheid naar eengezinswoningen en appartementen. Sommige gemeenten hebben prijsbeleid voor vrije kavels voor zelfbouw en

een enkele ook speciaal voor marktsectorhuur.

Alle vermelde grondprijzen zijn in de grondprijzennota's van de casegemeenten exclusief btw, tenzij anders vermeld.

Bij het in beeld brengen van de grondprijsontwikkeling gaat het om prijzen van jaar op jaar, zonder correctie voor geldontwaarding (inflatie). In andere woorden, het gaat om 'lopende, nominale prijzen'. De reële prijsontwikkeling brengen we in beeld bij de vergelijking met andere indices (zoals de woningprijsontwikkeling).

2.2 Zes gemeenten: grondprijzennota's en rekenprijzen

Voor de 6 gemeenten is in de bijlage per gemeente een beeld geschetst van de grondprijnsbeleid voor de woningbouw met de concrete invulling ervan.

Tabel 2-2 Zes gemeenten met grondprijzennota's vanaf 2007/2008

Krappere markt	Ruimere markt
Amsterdam: 2007-2015 Projectmatig marktkoop residueel per stadsdeel en minimum grondprijs Vrije kavels residueel Markthuur residueel (VON met BAR-methode) Sociale huur kavelprijs Sociale koop residueel	Leeuwarden: 2007-2015 Projectmatig marktkoop 2007 diverse methoden met bodemprijzen, vanaf 2012 grondquotes Vrij kavels residueel met minimum prijs Markthuur: geen expliciet beleid Sociale huur, kavelprijs/2012 VON met BAR-methode Sociale koop bodemprijs, vanaf 2010 grondquote
Delft: 2007-2015 Projectmatig marktkoop grondquotes Vrije kavels prijs per m2 Sociale huur kavelprijs Markthuur grondquotes (tot 2011 20% korting) Sociale koop grondquote	Kampen: 2009-2015 Projectmatig marktkoop grondquotes eerst, vanaf 2012 grondprijzen per m2 Vrije kavels prijs per m2 Markthuur geen apart beleid Sociale huur kavelprijs Sociale koop grondquotes, vanaf 2012 prijzen per m2
Velsen: 2008-2015 Projectmatig marktkoop grondquotes Vrije kavels biedprocedure of comparatief Markthuur, grondquote (VON met BAR-methode) Sociale huur kavelprijs Sociale koop kavelprijs	Gemert-Bakel: 2007-2015 Projectmatig marktkoop prijs per m2; appartementen grondquote 20% Vrije kavels geen apart beleid, wel 'ruimte voor ruimte' bouwgrond. Markthuur geen apart beleid Sociale huur kavelprijs Sociale koop prijs per m2

NB: voor appartementen aparte prijzen (of kortings % /hoogtefactor) /grondquotes

In deze en volgende paragrafen maken we een vergelijking op hoofdlijn. Er wordt daarbij in gegaan de mogelijkheden voor het gebruik van de rekenprijzen voor een beeld van de grondprijsontwikkeling naar segment, in het bijzonder de projectmatige woningbouw in de marktsector.

Het grondprijnsbeleid verschilt tussen de gemeenten, ook wat betreft segmenten, zo kan uit bovenstaande tabel worden opgemaakt: projectmatige marktsector koop, vrije kavels voor zelfbouw (koop), marktsector huur, sociale huur en sociale koop. Zoals geconstateerd is niet bij alle gemeenten de gehele periode 2007-2015 met grondprijzennota's in beeld.

Bij gemeenten die voor projectmatige woningen in de marktsector (koop) grondquotes hanteren of residuele waarde per project ontbreken cijfers over de grondprijzen. Bij grondquotegemeenten is wel vast te stellen of de quotes zijn veranderd met mogelijke gevolgen voor de grondprijs in eenzelfde segment. Bij een gemeente met residuele methode (Amsterdam) was wel een indicatie geven van de grondprijsontwikkeling van jaar op jaar in termen van procentuele verandering.

De informatie over grondprijzen is niet uniform. Sommige gemeenten hanteren m2 prijzen en geen kavelgrootten, of bij sociale huur kavelprijzen met of zonder kavelgroottes.

Als prijzen worden gegeven zijn het minimum prijzen, of gemiddelde prijzen. Bij de marktsector wordt bij geen van de gemeenten een feitelijke (gerealiseerde) grondprijs (per segment) gegeven. De rekenprijzen in de marktsector zijn dus minimum of gemiddelde prijzen.

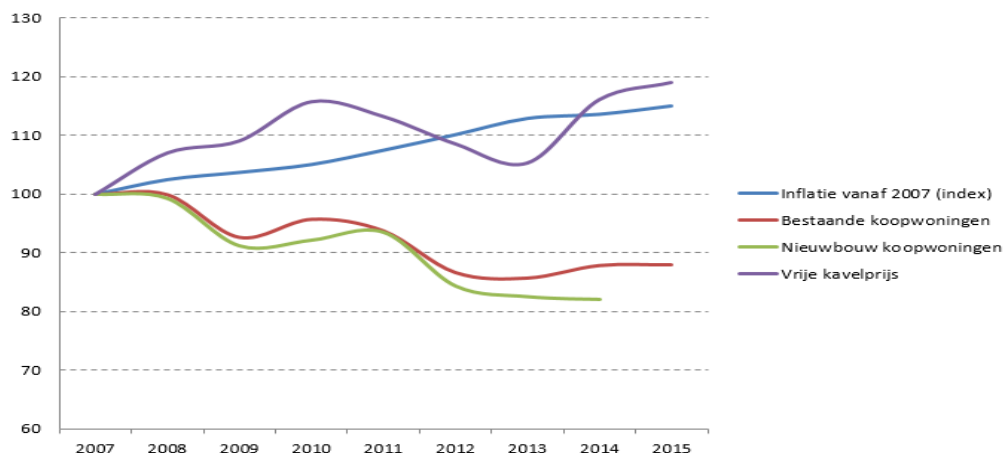
Amsterdam heeft een apart prijsbeleid voor marktsector huur. Bij Velsen is dat expliciet gelijk aan projectmatige koopwoningen in de marktsector. Bij andere gemeenten is marktsector huur geen expliciet aparte categorie. Er was waarschijnlijk geen markt voor regelmatige gronduitgifte aan marktsector huur. Voor geringe gronduitgifte kan maatwerk een ad hoc oplossing zijn, zoals soms ook bij marktkoop in de hoogste prijssegmenten.

2.3 Beeld van grondprijsontwikkeling met rekenprijzen

Met alle beperkingen van dien gaan we in deze paragraaf na wat de grondprijsontwikkeling in de zes casegemeenten was in 2007-2014 en vergelijken deze met de landelijke woningprijs ontwikkeling en de kavelprijsontwikkeling van vrije kavels volgens het Kadaster.

Figuur 2-1 geeft een beeld van landelijke ontwikkelingen, waarbij ook de inflatie is weergegeven.

Figuur 2-1 Woningprijs, inflatie en grondprijs vrije kavels, 2007-2014

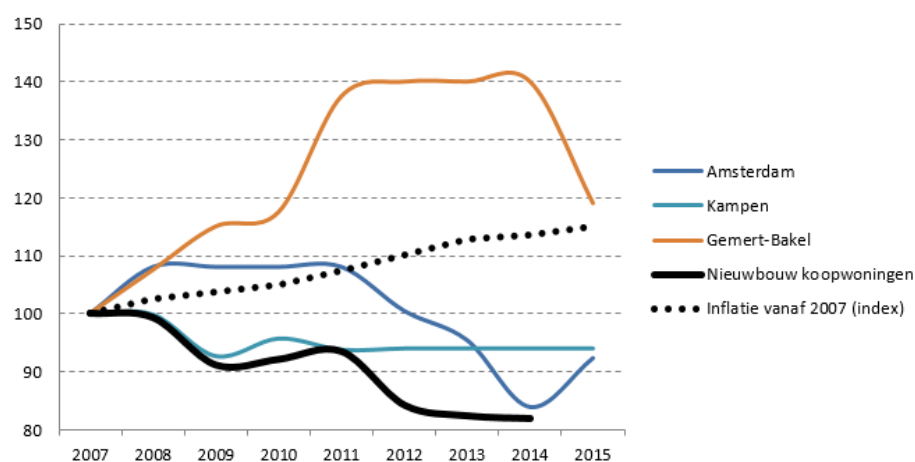


Vanaf 2008 zijn de gemiddelde woningprijzen gedaald tot in 2013. De inflatie is daarbij aangehouden. In reële waarde is de daling van de woningprijzen dus nog groter geweest.

De gemiddelde grondprijs voor vrije kavels is gestegen in jaren dat de woningprijzen al gingen dalen. Pas na 2010 is de grondprijs voor vrije kavels enkele meegegaan met de woningprijsontwikkeling, maar is daarna relatief sneller gestegen wederom boven de inflatie uitgekomen.

Hieronder geven we het beeld van de zes gemeenten voor grondprijsontwikkeling van projectmatige koopwoningen in de marktsector, de vrije kavels en de kavels voor sociale huur.

Figuur 2-2 Grondprijsontwikkeling projectmatig koop marktsector in enkele gemeenten, 2007-2015 (rekengrondprijzen indicatief)



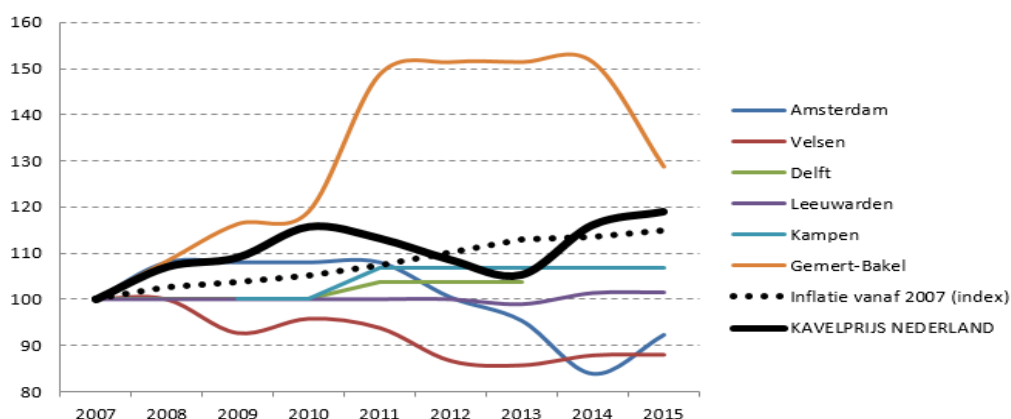
Van de casegemeenten zijn er maar weinig die met hun rekengrondprijzen de ontwikkeling van woningprijzen hebben gevolgd. Het beeld is sterk uiteenlopend tussen de gemeenten.

Delft en Velsen hebben de woningprijzen gevolgd, door de grondquotes niet aan te passen (niet in figuur 2-2 opgenomen wegens het ontbreken woningprijsontwikkeling in beide gemeenten). Kampen heeft met grondquotes ook meebewogen tot 2011, maar is daarna op grondprijzen per m2 overgaan en die prijzen zijn sinds 2012 niet veranderd.

Voor Amsterdam, die ook residueel rekent, kan gemiddeld voor projectmatige woningbouw in de marktsector worden geconstateerd dat de grondprijs gemiddeld is globaal meegegaan met de woningprijsdaling in 2007-2014, al lijkt er sprake van vertraagde reactie. De eerste jaren na 2008 bleven de hoofdstedelijke grondprijzen stabiel. Bij stijging van de woningprijzen in 2015 is er geen sprake van vertraging (+10%).

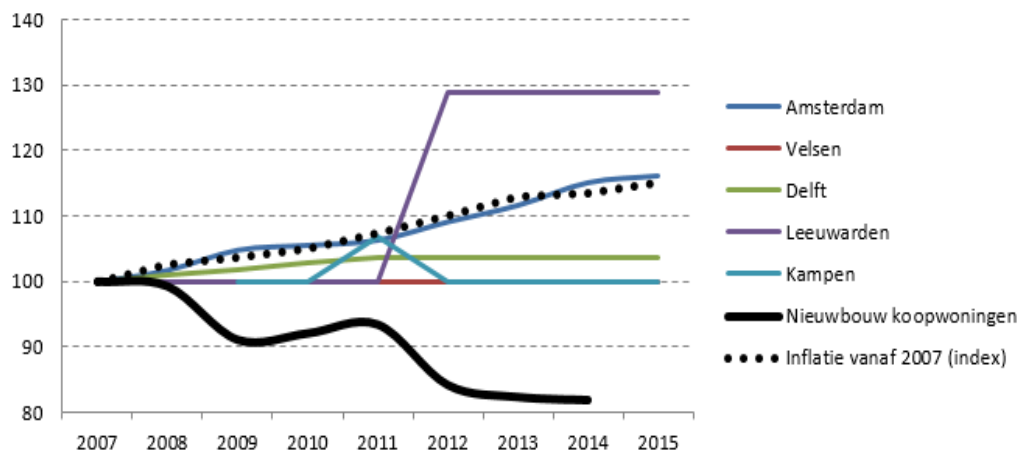
Gemert-Bakel heeft grondprijzen gehanteerd die haaks staan op de woningprijsontwikkeling. Daar zijn de rekenprijzen fors gestegen. Pas in 2015 is er een daling.

Figuur 2-3 Grondprijsontwikkeling vrije kavels in enkele gemeenten, 2007-2015



De rekengrondprijzen voor vrije kavels voor zelfbouw bij de casegemeenten laten ook een verschillend beeld zien. Gemert-Bakel laat bij dit segment ook forse prijsstijgingen zien tot 2015. De andere gemeenten volgen meer de grondprijsontwikkeling van vrije kavels landelijk (Kadaster). Sommigen dalen met hun rekenprijzen (Velsen en ook Amsterdam, maar later), anderen houden de rekenprijs een aantal jaren stabiel (Kampen).

Figuur 2-4 Kavelprijsontwikkeling sociale huur in enkele gemeenten, 2007-2015



De grondprijzen voor sociale huurwoningen laten in de casegemeenten nergens een daling zien (in nominale prijzen). In Amsterdam zijn de kavelprijzen gestegen met ongeveer de inflatie gedurende 2007-2015. Dit was daar ook het beleidsuitgangspunt. In Leeuwarden zijn de grondprijzen in een jaar flink verhoogd en daarna weer stabiel gehouden.

2.4 Monitoring rekengrondprijzen?

Op basis van voorgaande stappen kunnen de mogelijkheden van monitoring van gemeentelijke 'richtgrondprijzen' worden beschreven.

Belangrijke beperking van de mogelijke monitoring dat geen volledig beeld van gehanteerde rekenprijzen kan worden gegeven.

Veel gemeenten hanteren grondquotes of residueel grondprijs bepalen per project. Wel kan worden nagegaan of bij grondquotes wordt meebewogen met de woningprijzen, of dat de quotes worden bijgesteld.

Een landelijk of landsdelig beeld van de ontwikkeling van een gemiddelde rekenprijs voor met name projectmatige woningbouw in de koopsector (koop en huur) is niet mogelijk.

Indicatief is met google nagegaan of er wel voldoende gemeenten met grondprijzennota's zijn en vanaf welk jaar daarvan sprake is.

Voor de selectie van 6 case gemeenten is via internet onderzocht of gemeenten grondprijzennota's of grondprijzenbrieven vanaf 2007 hebben, voor het in beeld brengen van de grondprijsontwikkeling voor de periode 2007-2015. Die gemeenten zijn lastig te vinden (zie paragraaf 2.1). Een overzicht van gemeenten met een openbare nota grondprijzen of grondprijzenbrief vanaf 2010 is samengesteld om de haalbaarheid van een meer gefundeerd onderzoek naar rekengrondprijzen te kunnen beoordelen (tabel 2-3).

Tabel 2-3 Indicatie aantal gemeenten met grondprijsnota in 2010-2015

	2010	2011	2013	2014	2015
Aantal gemeenten met nota	21	32	34	54	64

Bron: google, bewerking RIGO

Uit tabel 2-3 kan worden geconcludeerd dat er in 2010-2013 voor een representatief beeld van rekengrondprijzen nog onvoldoende gemeenten met een grondprijsnota zijn. Vanaf 2014 zijn er hiervoor meer gemeenten beschikbaar.

De 64 gemeenten met grondprijsnota's in 2015 zijn in onderstaande tabel onderverdeeld naar gemeentegrootteklasse en Randstad en overig Nederland.

Tabel 2-4 Indicatie aantal gemeenten met grondprijsnota in 2015 naar gemeentegrootteklasse en Randstad en overig Nederland

	Randstad	Overig NL	Totaal
250 000 inwoners of meer	3	0	3
100 000 - 250 000 inwoners	4	10	14
50 000 - 100 000 inwoners	4	5	9
20 000 - 50 000 inwoners	7	22	29
minder dan 20 000	0	9	9
Totaal	18	46	64

Bron: google, bewerking RIGO

Tabel 2-5 Gemeenten naar grootteklasse, alle en die met grondprijsnota in 2015 en een steekproefindicatie

<i>gemeentegrootteklasse</i>	Aantal gemeenten	Aantal gemeenten met grondprijsnota 2015	Steekproefindicatie
<i>G4</i>	4	3	75% = 3*
<i>Overig groter >100.000 inwoners</i>	23	14	50% = 12
<i>50.000-100.000 inwoners</i>	40	9	25% = 10
<i>20.000-50.000 inwoners</i>	200	29	10% = 20
<i><20.000 inwoners</i>	134	9	10% = 13
Totaal	401	64	68

*Rotterdam heeft geen nota's grondprijsbeleid op internet, behalve de Kaderbrief grondprijzen 2004.

2.5 Conclusies monitoring grondprijsontwikkeling

Met gemeentelijke grondprijzennota's is onvoldoende betrouwbaar in beeld te brengen hoe de grondprijsontwikkeling met rekenprijzen is. Daar zijn diverse redenen voor. Belangrijkste redenen zijn:

- Voor projectmatige woningbouw in de koopsector zijn relatief veel gemeenten die rekenen met grondquotes, waardoor feitelijke grondprijzen ontbreken. Die prijzen zijn ook lastig bij te schatten. Dat vergt per gemeente met grondquotes een analyse van de woningprijzen van verkochte nieuwe woningen op gemeenteniveau.⁴
- Voor 2007-2013 zijn er op jaarbasis weinig gemeentelijke grondprijzennota's beschikbaar voor een meer representatief onderzoek. Vanaf 2014/2015 is dit wel mogelijk op basis van circa 60 gemeenten.

Alternatieven zijn er en die beschrijven we naar marktsegment.

Projectmatige woningbouw

Voor projectmatige woningbouw beschikken de drie garantie/borgende instellingen over gegevens van de kavelprijs van verkochte nieuwe woningen. Dit zijn SWK, Woningborg en Bouwgarant. In gesprekken met Woningborg en Bouwgarant⁵ is verkend wat de mogelijkheden zijn, ook aangaande de definitie van de grondprijs. Voor een landelijk beeld zijn data van SWK en Woningborg nodig voor de grondprijzen van projectmatige woningbouw.

SWK en Woningborg hebben mogelijk gegevens vanaf 2007 en ervoor zelfs. Bouwgarant is pas enkele jaren actief.

CBS is in het kader van een EU-vraag over gegevens over woningprijzen van nieuwe koopwoningen bij Woningborg en SWK in overleg gegaan over de mogelijkheden van de data over woningprijzen en andere kenmerken van de woningen bij beide instellingen. Dit heeft volgens Woningborg geleid tot een overeenkomst met CBS en beide instellingen. Daarbij worden per 1 juli periodiek gegevens aan CBS geleverd over de nieuwbouw van koopwoningen. Voor een nulmeting zijn ook gegevens van 2013 aan CBS geleverd.

Voor 2014 is het beeld van woningaantallen nieuwbouw naar borgende instelling:

- Woningborg heeft circa 20.000 woningen (90% projectmatig van aannemers/ontwikkelaars NVB en Bouwend Nederland; een kleine 10% particulier opdrachtgevers, gegroeid van 200 tot 1.200 nu)
- SWK circa 10.000 (projectmatig, grote ontwikkelaars NEPROM)
- Woninggarant: 800, circa 200 projectmatig en 600 eigen bouw.

⁴ Op Funda zijn de vraagprijzen VON van verkochte nieuwe koopwoningen opgenomen. Mogelijk zijn de transactieprijzen ervan via NVM te verkrijgen.

⁵ De heer R. de Groot (Woninggarant) en de heer P. van Noord (Woningborg).

Woninggarant heeft gegevens over grondprijzen niet in databestanden. Het is een jonge instelling, die pas in 2014 volop begon.

De bestanden van Woningborg en SWK hebben veel gemeen wat betreft variabelen. SWK heeft echter geen kaveloppervlak en voor de woningkernmerken ontbreekt bij zowel SWK als Woningborg informatie over woningkwaliteit, zoals m² gbo en aantal kamers. CBS heeft een vergelijking van beide bestanden gemaakt.

Er is, volgens Woningborg, in de bestanden een onderscheid naar eengezinswoning en appartement, projectmatig en PO (eigenbouw). Nadere differentiatie kan naar prijsklassen.

Bij PO zijn de grondkosten meestal niet gegeven omdat het alleen om de aanneemsom gaat (bij garantstelling is dat gegeven dan niet nodig).

Bij een deel van de koop/aanneemsommen van ontwikkelaars (projectmatig) zijn de gegevens over grondkosten vaak niet aanwezig of zitten er andere kosten bij (bijkomende kosten), aldus Woningborg. Alleen zijn er dan de aanneemsommen. Ontwikkelaars zijn anders te werk gegaan, waarbij ze de bouwplannen aanbesteden. De aannemer hoeft dan alleen maar in te schrijven voor een prijs. Grondkosten, ontwikkelingskosten en bijkomende kosten zijn dan bij de koopsom van grond opgenomen. Soms is dat al een aandeel van ruim 60%. Veel ontwikkelaars vinden dat geen helder beeld naar consument toe, dat hij voor de eigenlijke woning maar 40% nog minder betaald. Dus sommige geven dan 50% op voor de aanneemsom en 50% voor de rest. Bij die 67% is dus vaak alleen op woningniveau de aanneemsom in beeld. Op het niveau van een project (meer woningen) is het totaal meer aan de orde (bouwkosten met bijkomende kosten, en ook de grondkosten).

Circa 67% van de woningen zijn, volgens Woningborg, in 2014 met deze werkwijze ingediend. Dus met 37% traditionele koop-aanneemovereenkomsten kan waarschijnlijk nog een scherp beeld van de grondprijzen per woning (ongeveer 7.000 woningen) worden verkregen. Er wordt met data van SWK en Woningborg een spreiding over het land verkregen.

Naast gemeenten die bouwrijpe grond hebben verkocht, zijn er volgens Woningborg ook ontwikkelaars die zelf de grond hebben aangekocht en bouwrijp maken. In de koopaanneemsom staat dan een lage grondprijs (voor ruwe bouwgrond bijvoorbeeld), waaraan eigenlijk nog grondproductiekosten moeten worden toegevoegd (sloop, saneringskosten, bouwrijp maken en tot slot na de bouw woonrijp kosten). De overige grondkosten, naast de koopsom voor ruwe grond, worden in een depot bij de notaris gebracht. Voor de kosten van woonrijp maken moet de ontwikkelaar een bankgarantie overleggen.

Bij SWK is er over de grondkosten meer per woning geregistreerd dan bij Woningborg. CBS heeft voor de woningprijsstatistiek enkele gegevens over woningkwaliteit een enquête onder ontwikkelaars uitgezet. Matching met andere databestanden, zoals Nikki, was niet mogelijk, omdat woningen in bestanden verschillende codes hebben.

Voor een tijdreeks kan met de bestanden terug naar circa 1977.⁶ Voor mogelijke gegevens over grondprijzen is het dus zinvol contact op te nemen met CBS. Mogelijk kan CBS al data daaruit leveren voor 2013/2014. Als de ervaringen positief zijn, kunnen vervolgens Woningborg en SWK benaderd worden voor verdere data over grondprijzen (de jaren voor 2013).

Vrije kavels particulier opdrachtgeverschap

Voor grondprijzen van vrije kavels voor zelfbouw is het Kadaster de beste bron. In het Kadaster-onderzoek zijn gegevens van grondtransacties van vrije kavels vanaf 1993 gebruikt.⁷

Woningborg en Woninggarant hebben particuliere opdrachtgevers ook als doelgroep. Maar voor de garantiestelling gaat het alleen om de bouwkosten. De zelfbouwer heeft zelf de kavel aangekocht. De kavelprijs wordt niet geregistreerd.

Sociale huurwoningen

Voor de kavelprijs van sociale huurwoningen kan gebruik worden gemaakt van het bestand 'Wat kost een sociale huurwoning' (RIGO). In de meeste gevallen is de grondprijs ook uit grondprijsnota's van gemeenten te ontlelen.

Het RIGO-bestand is gevuld met data over grond- en bouwkosten en woningkenmerken van nieuwbouw van circa 16 grote corporaties. De data zijn er vanaf 2011. De betreffende corporaties hebben hun werkgebied vooral in de Randstad of het Noorden. Overige landsdelen zijn ondervertegenwoordigd.

Voor een meer representatief beeld van de landelijke kavelprijs voor sociale huurwoningen is dataverzameling uit gemeentelijke grondprijsnota's aan te bevelen.

⁶ Zie: NVB Koopthermometer voorjaar 2013, grondkostenaandeel projectmatige woningbouw ging van 15% in 1976 naar 37% in 2012.

⁷ Kadaster, Onderzoek naar nieuwbouwgrondtransacties - ontwikkeling volumes en prijzen in de periode 1993 tot en met 2013, januari 2015.

Bijlage Rekengrondprijzen casegemeenten

We volgen eerst per gemeente de grondprijzennota's van jaar op jaar (voor zover beschikbaar) met enige toelichting en komen tot slot met een overzicht van de grondprijzontwikkeling in de casegemeente in de onderzoeksperiode 2007-2015.

1 Amsterdam

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2007

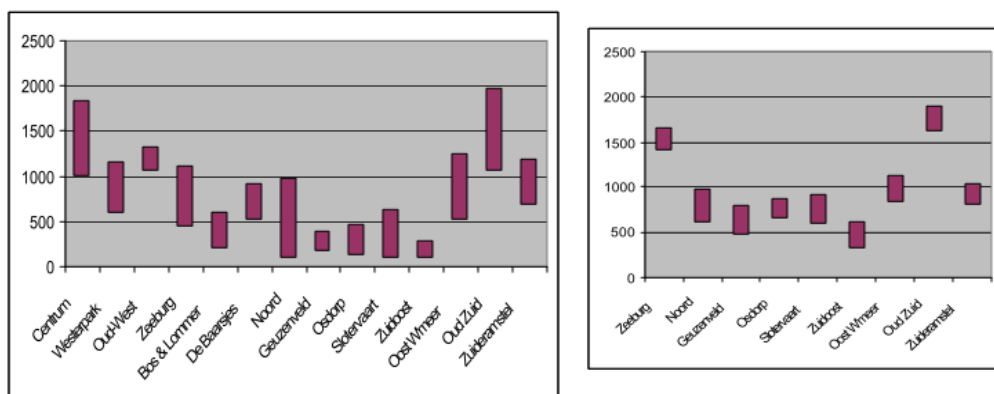
De grondprijzen voor woningen in de marktsector werden in 2007 residueel bepaald. Hierbij zijn de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de 'stichtingskosten' (bouwkosten) de belangrijkste parameters. De beleggingswaarde bij huurwoningen wordt bepaald op basis van de rendementsmethode. De genormeerd residuele grondprijzen vormen vervolgens de basis voor de grondprijzen binnen een bouwvelopovereenkomst. Binnen de bouwvelopsystematiek wordt sinds 2006 met één bestemming gewerkt worden: marktwoning. Het onderscheid in markthuurloningen en marktkoopwoningen is hiermee komen te vervallen. Dit geeft de ontwikkelaar de flexibiliteit om binnen een bouwvelop zelf te schuiven binnen het programma tussen koop- en markthuurloningen en daarmee adequaat te reageren en een zo marktconform mogelijk programma te realiseren. De grondprijzen voor marktwoningen binnen een bouwvelop is samengesteld uit de grondprijzen voor koopwoningen en markthuurloningen, omdat door een verschil in commerciële waarde van beide typen ook een verschil in de residuele grondprijzen per type bestaat. De grondprijzen voor een marktwoning binnen een bouwvelop is een afgeleide van een door de gemeente bepaald aandeel koop- en markthuurloningen. In 2007 zal hiervoor stadsbreed de verhouding 80% koopwoningen en 20% markthuurloningen worden gehanteerd. Deze verhouding moet nadrukkelijk niet gezien worden als een richtlijn voor de te realiseren verhouding koop- en markthuurloningen en zal ook niet gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gerealiseerde verhouding. De verwachting was dat in 2007 de VON-prijzen van woningen harder stijgen dan de stichtingskosten. De grondprijzen laten daarom voor 2007 een stijgend beeld zien ten opzichte van 2006, in sommige delen van de stad zelfs een sterk stijgend beeld. Per locatie kunnen er afwijkingen naar boven of naar beneden zijn.

In figuur 1 zijn per stadsdeel indicatief de bandbreedtes aangegeven waarbinnen de grondprijzen voor marktwoningen zich bewegen.

De grondprijzen, stichtingskosten en VON-prijzen voor betreffende jaren zijn in vertrouwelijke stukken opgenomen.

Figuur 1 Indicatie van de grondprijzen per m² go exclusief btw voor meergezinswoningen (links) en eengezinswoningen (rechts) in 2007

Bron: gemeente Amsterdam, Grondprijzenbrief 2007. NB: In de stadsdelen Centrum, Westerpark, Oud-West, Bos & Lommer en De Baarsjes komen weinig/g



een eengezinswoningen voor.

Met de overstap naar de bouwvelopsystematiek is de oude risicodelingsregeling vervangen door een indexeringsregeling. Deze maakt het mogelijk om de grondprijzen te indexeren, terwijl tegelijkertijd de ontwikkelaar vrijgelaten wordt in zijn prijsstelling bij verkoop of verhuur van het commerciële vastgoed.

Voor zelfbouwkavels (PO en CPO) werd voor de grondprijsberekening maar 90% van de waarde van de bouwvelop (geschatte VON-prijs) gerekend.

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf is gemandateerd om namens het College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen. Dit geldt ook voor uitgiften die afwijken van het vastgestelde grondprijsbeleid. Hierbij worden de beginselen van het beleid niet uit het oog verloren. Afwijken van de genormeerde residuele grondprijs kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn als gevolg van door de gemeente gestelde kwaliteitseisen of locatie-specifieke omstandigheden die hogere stichtingskosten met zich meebrengen dan waarvan in de gehanteerde stichtingskostenreferenties wordt uitgegaan.

Voor alle woningen gold in 2007 een minimum grondprijs van €10.000 (ex. btw) per woning.

Voor de sociale huurwoningen was de maximum prijs per woning €30.000 (ex. btw) in de stadsdelen Centrum, Oud-Zuid, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks in Noord en Zuideramstel. De laagst prijs was €13.500 in de stadsdelen Zuid-oost, Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart, Bos en Lommer en Indische Buurt (zie verder tabel 2-2 met een overzicht van de ontwikkeling volgens de grondprijsbrieven tot en met 2015).

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2008

Geconstateerd wordt dat de gemiddelde marktwaarde van woningen én de stichtingskosten allebei globaal met 8% stijgen. Dat leidt in het kader van de residuele systematiek tot een stijging van de grondprijzen in 2008 ten opzichte van 2007 met gemiddeld 8%.

Het concrete effect op de te hanteren grondprijsniveaus voor woningen in de stad is echter heel gedifferentieerd. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in de ontwikkeling van de marktwaarde over de verschillende delen van de stad. Heel alge-

meen kan worden gesteld dat binnen de ring A10 de grondprijzen stijgen (met uitzondering van dát gedeelte van stadsdeel Noord dat niet tot de Noordelijke IJ-oeveren behoort). Incidenteel kan de stijging tussen de 20 en 25% bedragen. Buiten de A10 ring is in het algemeen sprake van dalende grondprijzen, soms met 15%, met uitzondering van stadsdeel Zuideramstel, IJburg en een paar buurten in de stadsdelen Slotervaart en Bos en Lommer.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2009

Als gevolg van de doorwerking van de Kredietcrisis op de woningmarkt zijn voor het jaar 2009 de grondprijzen voor de woningbouw in de marktsector bevroren op het niveau van 2008.

Het effect hiervan op de grondexploitaties zal beperkt zijn omdat in veel actieve plannen grondprijsovereenkomsten bestaan, waarop de grondprijzen van 2009 niet van invloed zijn.

De vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen werden verhoogd met de markt- en bouwkostenontwikkelingen. Voor 2009 worden de prijzen geïndexeerd met het CPI (consumentenprijsindexcijfer).

De minimumgrondprijs voor marktsectorwoningen wordt gelijk aan de minimumprijs voor sociale huurwoningen €14.151 (ex. btw) in 2009.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2010

De grondprijzen voor wonen zijn voor 2009 gehandhaafd op het niveau van 2008. Het grondprijzniveau van 2008 is geïjkt in oktober 2007.

Ten opzichte van dat grondprijzniveau geeft de huidige markt een genuanceerd beeld. Van oktober 2007 tot oktober 2008 kenden de huizenprijzen in Amsterdam een flinke opwaartse druk. De daling van de transactieprizen in 2009 is nog niet zodanig dat de 'winst' sinds oktober 2007 volledig is verdwenen. Uitzonderingen waren IJburg en Oud-Zuid, waar de gerealiseerde prijzen inmiddels onder het niveau van eind 2007 waren gekomen. In grote delen van de stad lagen de transactieprizen dus op of boven het niveau ten tijde van de 'ijking grondprijzen' in 2007. Gecombineerd met een bouwkostenniveau dat licht was gestegen, zorgde dit in een groot deel van de stad voor een grondprijsaanpassing neutraal of naar boven.

De gemiddelde transactieprijs van appartementen in Amsterdam is tussen oktober 2007 (het ijkmoment van de gehandhaafde prijzen uit de Grondprijzenbrief 2008) en oktober 2009 gemiddeld met 8,6% gestegen, terwijl de stichtingskosten met 2% stijgen. Dat leidt in het kader van de residuele systematiek tot een verhoging van de gemiddelde grondprijs.

Het concrete effect op de te hanteren grondprijzniveaus voor woningen in de stad is echter heel gedifferentieerd. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in de ontwikkeling van de gerealiseerde woningprijzen over de verschillende delen van de stad: binnen de ring is er sprake van een daling van de prijzen van appartementen met 1,2% ten opzichte van de grondprijzenbrief 2008 waardoor hier de grondprijzen over het algemeen licht dalen. Buiten de ring is er in twee jaar tijd een stijging van de gerealiseerde prijzen zichtbaar van 14% wat zorgt voor een stijging van de grondprijs.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2011

Gemiddeld voor heel Amsterdam bleven de marktprijzen voor woningen stabiel en het bouwkostenniveau gelijk. Dit zorgt gemiddeld voor een grondprijsaanpassing die nauwelijks neutraal is.

Het concrete effect op de te hanteren grondprijsniveaus voor woningen in de stad is echter gedifferentieerd. Dit wordt veroorzaakt door de grote verschillen in de ontwikkeling van de gerealiseerde woningprijzen over de verschillende delen van de stad: binnen de ring was er sprake van een stabilisering tot lichte stijging van de prijzen van appartementen, waardoor hier de grondprijzen over het algemeen gelijk bleven of licht stegen (zowel absoluut als procentueel). Buiten de ring was er in een jaar tijd een gemiddelde lichte daling van de woningprijzen, wat die zorgde voor een gemiddeld matige absolute daling van de grondprijs, die door de gemiddeld lage grondprijzen procentueel wat forser kan uitvallen.

In 2010 was de nieuwbouw net als in 2009 laag. Nieuwe ontwikkelovereenkomsten werden op basis van de nieuwe prijzen ook maar mondjesmaat gesloten. De oorzaken hiervoor zijn complex, en hadden te maken met afname van nieuwe woningen, risicoperceptie en financieringsmogelijkheden. Hierdoor waren marktpartijen huiverig met het aangaan van nieuwe ontwikkelcontracten omdat zicht op herstel van de nieuwbouwmarkt vooralsnog ontbrak.

Het leek erop dat een grondprijsverlaging dit zou kunnen doorbreken. Er is door de gemeente Amsterdam niet voor gekozen om de prijzen te laten zakken tot er genoeg is gecompenseerd voor de risico's. Het zou, volgens de gemeente Amsterdam speculatie op stijgende grondprijzen in hand werken. Ontwikkelaars gaan slechts een ontwikkelcontract aan omdat de grondprijs laag is maar wachten vervolgens tot consumenten weer bereid zijn huizen te kopen. En grondprijsverlaging zou bovendien de oorzaak niet weg nemen; consumenten zijn huiverig met het kopen van (nieuwbouw) huizen vanwege de economische onzekerheid waarin ze verkeren.

Voor zelfbouwkavels (PO en CPO) bleek voor de gemeente dat de zelfbouwers vaak meer willen betalen voor de kavel. Het is mogelijk de kavels ook te veilen. De grondprijs werd vanaf 2011 afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de locatie, op basis van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid. Daarmee werd de 90% regeling beëindigd.

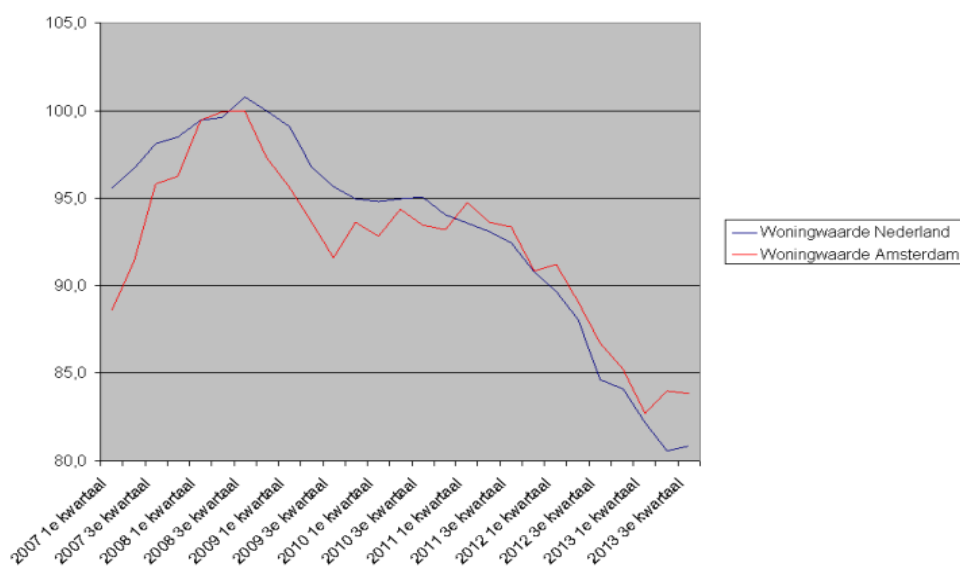
Amsterdam, Grondprijzenbrief 2012

Er is voor gekozen om bij de grondprijsbepaling woningbouw 2012 nergens uit te gaan van hogere marktwwaarden dan een jaar geleden.

In die gevallen dat de marktwwaarde gelijk is aan die van 2011 wordt met de gelijk gebleven waarde gerekend en wanneer sprake is van een gedaalde marktwwaarde, wordt deze gedaalde waarde als uitgangspunt genomen voor de grondprijsberekening.

De stichtingskosten voor woningbouw stijgen met gemiddeld 3%. Dit betekent dat – gezien het feit dat alleen met gelijk gebleven of gedaalde marktwwaarden wordt gerekend – de residueel bepaalde grondprijzen voor woningen over de volle breedte zullen dalen.

Figuur 2 Indexcijfer prijsontwikkeling bestaande koopwoningen 2007-2013 (augustus 2008 = 100)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking gemeente Amsterdam (OGA)

Voor zelfbouwkavels (PO en CPO) werd de grondprijs vanaf 2011 afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de locatie, op basis van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid. Bij de bepaling wordt in 2012 niet altijd het maximaal mogelijke bouwvolume in rekening gebracht. Zo wordt het volgens de gemeente voor een particulier mogelijk een woning naar wens te bouwen en extra mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid te treffen.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2013

In een periode van algemene macro-economische onzekerheid en een stagnerende woningmarkt (zowel voor bestaande als voor nieuwbouwwoningen) vielen stijgende grondprijzen echter moeilijk te verdedigen. Daarom is net als vorig jaar ook dit jaar besloten om bij de grondprijsbepaling voor woningbouw nergens uit te gaan van hogere marktwaarden dan een jaar geleden.

Wanneer sprake is van een gedaalde marktwaarde, is deze gedaalde waarde als uitgangspunt genomen voor de grondprijsberekening. Voor het merendeel van de stad is sprake van een grondprijzdaling van 5% en meer. Slechts in een beperkt aantal gebieden binnen de ring is sprake van een relatief bescheiden grondprijzdaling.

Voor de juiste mix tussen koop- en huurwoningen was er de 'cocktailprijs': een mix van de grondprijs voor een koopwoning (voor 80%) en de grondprijs voor een huurwoning (20%). Deze cocktailprijs is voor vanaf begin 2013 afgeschaft. In de ontwikkelmarkt werden de mixprojecten niet of nauwelijks meer gerealiseerd. Om die reden

werd in het grondprijsbeleid 2013 weer gekozen voor aparte grondprijzen voor koopwoningen en marktsector huurwoningen.

Het grondprijsbeleid voor markthuurloningen stelde tot 2012 op de stelling dat de commerciële waarde van een markthuurloning op 92,5% lag van de marktwaarde van een koopwoning op dezelfde locatie. Onderzoek gaf aan dat dit onvoldoende recht doet aan de werkelijkheid. Voor 2013 is ervoor gekozen om de grondprijzen voor markthuurloningen te benaderen via de BAR-systematiek, dat wil zeggen, via een inschatting van de huurprijs per vierkante meter en het vereiste aanvangsrendement. Voor huurwoningen zal maatwerk grondprijsbepaling worden verricht door adviseurs van OGA (ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam).

Voor zelfbouwkavels is vanaf 2013 de particulieren (PO en CPO) de mogelijkheid geboden tot risicodeling aangaande grondprijsontwikkeling tussen het moment van afspraak en moment van levering van de zelfbouwkavel.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2014

De gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam is in Amsterdam tussen het vierde kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2013 gedaald van €3.475 naar €3.300 (per m² gbo), waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde' appartement met 12% is gedaald.

De basis voor de grondprijsontwikkeling van koopwoningen in Amsterdam is tweeledig: aan de ene kant worden marktwaardestijgingen niet doorgevoerd, aan de andere kant zorgt een herijking van de stichtingskostenreferenties voor hogere stichtingskosten, en dus bij gelijkblijvende woningprijzen voor lagere grondprijzen.

Amsterdam, Grondprijzenbrief 2015

De gemiddelde prijs van een koopappartement in Amsterdam tussen het derde kwartaal van 2013 en het tweede kwartaal van 2014 gestegen met 3,8%, waardoor de grondprijs van dit 'gemiddelde appartement' met ruim 10% is gestegen.

Bij dure huurwoningen zijn ondanks het toegenomen aanbod de huurniveaus de afgelopen 12 maanden gestegen en laten de beleggingswaarden een stabiel beeld zien. Ook voor dit segment ligt de ontwikkeling van de grondprijs ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2014 op gemiddeld zo'n 10%. De stichtingskosten blijven gelijk. De hogere epc norm en lagere aanneemsommen in de bouw worden tegen elkaar weg gestreept.

Grondprijsontwikkeling Amsterdam: 2007-2015 indicaties voor de marktsector

Op grond van de Grondprijzenbrieven 2007-2015 is een indicatief beeld van de relatieve grondprijsontwikkeling in Amsterdam te verkrijgen voor de periode 2007-2015. Het betreft de % prijsontwikkeling voor een gemiddeld appartement.

De grondprijsontwikkeling voor de marktsector in Amsterdam betreft alleen nieuwe gevallen. Eerder gesloten ontwikkelovereenkomsten kennen een ander prijsniveau.

Tabel 1 Ontwikkeling grondprijzen appartement in de marktsector en van sociale huurwoningen en minimum grondprijzen marktwoning in Amsterdam (ex btw), 2007-2015

% ontwikkeling grondprijs markt		+8%	0%	0%	0%	-7% ⁸	-5%	-12%	+10%	-8%
Gebied sociale huur/jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007/15
1 sociale huur	30.000	30.525	31.447	31.667	31.898	32.734	33.487	34.525	34.836	+16,1%
2 sociale huur	20.000	20.350	20.965	21.111	21.265	21.823	22.325	23.017	23.224	+16,%
3 sociale huur	13.500	13.736	14.151	14.250	14.354	14.730	15.069	15.069	15.205	+12,6%
Minimum markt	10.000	10.175	14.151	14.250	14.354	14.730	15.069 (177 per m2 gbo)	15.069	15.205	15,2%

Gebied 1: Centrum, Oud-Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks. Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost/Watergraafsmeer IJ-burg, Zeeburgereiland. Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt. Bron: gemeente Amsterdam, Grondprijsbrieven 2007-2015.

2 Delft

Delft, Nota grondprijzen 2007

De gemeente Delft heeft grondprijnsnota's vanaf 2007. Het grondprijnsbeleid voor projectmatige koopwoningbouw past grondquotes toe. Voor vrije kavels voor eigenbouw en sociale huur worden vaste grondprijzen bepaald. Voor marktsectorhuur is de prijsbepaling afgeleid van de grondquotes voor de koopsector. Dit beleid is volgens de beschikbare nota's tot en met 2013 weinig veranderd.

De voor het jaar 2007 voorgestelde grondquotes in segmenten van de koopsector zijn richtprijzen onder gemiddelde omstandigheden. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van de te ontwikkelen locatie kunnen deze worden bijgesteld.

Uitgegaan is van grondquotes die volgens een glijdende schaal oplopen zoals in tabel 2 weergegeven. Van de tussen de VON-prijzen gelegen bedragen worden de quotes op een/tiende van een procent afgerond.

⁸ Geschat: gegeven gelijk blijvende marktwaarde en bouwkostenstijging 3% en uitgaande van een bouwkostenaandeel van 70% van de marktwaarde.

Tabel 2 Grondquotes koopwoningen gemeente Delft 2007

Grondquotes eengezins koop			Appartementen koop		
tot	€ 175.000,00:	24%	tot	€ 175.000,00:	18%
-	€ 200.000,00:	25%	-	€ 200.000,00:	19%
-	€ 225.000,00:	26%	-	€ 225.000,00:	20%
-	€ 250.000,00:	27%	-	€ 250.000,00:	21%
-	€ 275.000,00:	28%	-	€ 275.000,00:	22%
-	€ 300.000,00:	29%	-	€ 300.000,00:	23%
-	€ 325.000,00:	30%	-	€ 325.000,00:	24%
-	€ 350.000,00:	31%	-	€ 350.000,00:	25%
-	€ 375.000,00:	32%	-	€ 375.000,00:	26%
-	€ 400.000,00:	33%	-	€ 400.000,00:	27%
-	€ 425.000,00:	34%	-	€ 425.000,00:	28%
-	€ 450.000,00:	35%	-	€ 450.000,00:	29%
>	€ 450.000,00:	37% (minimaal)	>	€ 450.000,00:	31% (minimaal)

Bron: gemeente Delft, Nota grondprijzen 2007

Voor uitleggebieden zijn alle percentages in de tabel (grondgeboden en appartementen) verhoogd met 1% in verband met verhoudingsgewijs lagere ontwikkelingskosten.

Bij de berekening van de grondprijs aan de hand van percentages moet rekening gehouden worden met het feit dat VON-prijzen inclusief btw zijn. De grondprijs kan op twee manieren bepaald worden, waarbij het eindresultaat gelijk is:

- indien de grondquote direct genomen wordt over de VON-prijs (incl. btw), dient achteraf de btw er afgehaald te worden om tot de grondprijs te komen;
- indien eerst de btw van de VON-prijs wordt afgehaald en dan de grondquote wordt gehanteerd, is het resultaat de grondprijs excl. btw.

De grondquote voor een VON-prijs van grondgebonden woningen en appartementen boven €450.000 was vergeleken met de tabel van 2006 met één procent verhoogd met dien verstande dat - evenals in het jaar 2006 - de grondquoten voor die categorie eventueel nader kunnen worden vastgesteld via "grondprijnsbeleid op maat" (uiteraard altijd in opwaartse richting). De reden daarvan is dat in de echt dure woningbouw de grondquote nog fors kan oplopen door factoren als kaveloppervlak, vloeroppervlak en ligging. Dit blijkt vergeleken met de 'grondquote' tabellen van 2007, 2011 t/m 2013 de enige verandering.

Vrije sector huurwoningen gold bovenstaande systematiek voor koopwoningen. De bijbehorende quote werd vervolgens - in verband met de geringere (beleggings) waarde - vermenigvuldigd met een factor 0,8.

Voor vrije kavels voor zelfbouw was de grondprijs €550 per m².

Dit was een minimumprijs die, afhankelijk van onder meer locatie en grootte, kon worden bijgesteld. Op binnenstedelijke locaties zou deze prijs doorgaans aanmerkelijk hoger uitkomen. Vrije kavelprijzen in de Harnaschpolder waren vanaf €450 per m² afhankelijk van grootte en locatie.

De grondprijs voor een grondgebonden sociale huurwoning is vastgesteld op afgerond € 12.485, zijnde de prijsstelling van 2006 (excl. btw) verhoogd met de inflatiecorrectie van 2%. Voor appartementen gold een factor 0,8.

De grondprijs voor een grondgebonden sociale koopwoning was €16.646, zijnde de prijsstelling van 2006 (excl. btw) eveneens verhoogd met de inflatiecorrectie van afgerond 2%. Voor appartementen gold een factor 0,8.

Delft, Grondprijsbrieven 2011-2013

Grondprijsbrieven van Delft 2008 t/m 2010 en die van 2014 en 2015 zijn niet gevonden op internet. Het grondprijsbeleid met grondquotes is volgens de grondprijsbrieven 2011-2013 niet veranderd vergeleken met die van 2007.

De vaste grondprijzen voor de sociale sector en de vrije kavels werden geïndexeerd. In de context van de crisis zijn die grondprijzen vanaf 2011 t/m 2013 bevroren.

Een wijziging ten opzichte van de nota grondprijzen 2007 is dat het specifieke beleid van korting op de grondquotes bij vrije sectorhuur is beëindigd. In 2011 is algemene regel bij het toepassen van de grondquotes geformuleerd, die ook van toepassing kan zijn op vrije markthuur woningen. Afhankelijk van specifieke omstandigheden van de locatie kunnen de richtprijzen voor grondquotes worden bijgesteld.

Grondprijsontwikkeling Delft 2007-2013

Door de gelijkblijvende systematiek van grondquotes in Delft is bij de daling van de woningprijzen van nieuwe vrije sector koopwoningen in de periode 2007-2013 de grondprijs mee gedaald. Dit komt allereerste om dat de grondquote over een lagere verkoopprijs wordt toegepast. Een dalende verkoopprijs kan ook tot gevolg hebben dat een lagere grondquote wordt gehanteerd. De gemeente Delft geeft een rekenvoorbeeld waarin beide effecten samen zijn genomen. De woningprijs daalt in dat voorbeeld met 10%, de grondprijs met 14%.

Tabel 3 Voorbeeld van gemeente Delft: dalende woningprijzen en grondprijzen

VON-prijs	Grondquote	Grondprijs in BTW	Grondprijs ex BTW
300.000	30,00%	90.000,00	74.380,17
270.000	28,80%	77.760,00	64.264,46

Bron: Gemeente Delft, Brief aan fractie Onafhankelijk Delft, 16 oktober 2013

Tabel 4 Grondprijsontwikkeling kavels voor zelfbouw en sociale woningbouw in Delft, 2007, 2011-2013

	2007	2011	2012	2013
Grondprijs per m2 vrije kavel (minimum)	550	570	570	570
Kavelprijs sociale huur eengezins	12.485	12.939	12.939	12.939

De grondprijs voor vrije kavels en voor sociale huur is in beide gevallen van 2007 op 2011 met 3,6% gestegen. In 2011-2013 is de grondprijs voor zelfbouw en de kavelprijs voor sociale huur (nominaal) gelijk gebleven.

3 Velsen

De gemeente Velsen stelt in beginsel om het jaar een nota grondprijzen vast. Voor Velsen zijn er de nota's van 2008, 2010, 2012 en 2014.

Velsen, Nota grondprijzen 2008

De gemeente Velsen heeft een Nota grondprijzen uit 2007 voor de grondprijzen in 2008. De prijzen voor 2008 staan hieronder vermeld.

Tabel 5 Grondprijsbeleid 2008 van de gemeente Velsen

Woningen				
	prijs	BTW	rekeneenheid	Bijzonderheden
Sociale huurwoningen (e.g.w.) ¹	€ 17.000	ex BTW	per woning	
Sociale huurwoningen (m.g.w.)	€ 13.500	ex BTW	per woning	

huurwoningen marktsector
 Voor huurwoningen in de marktsector wordt de fictieve V.O.N.-prijs verkregen op basis van een BAR van 5%. Deze wordt verkregen door de maandhuur te vermenigvuldigen met 240 en vervolgens de grondprijs te bepalen conform de grondquotes voor koopwoningen.

Koopwoningen	grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs (inclusief BTW)	
	een gezins	meergezins
V.O.N.-prijs tot € 180.000	20	15
V.O.N.-prijs € 180.000 tot € 275.000	25 – 28	19 – 22
V.O.N.-prijs € 275.000 – € 450.000	28 – 33	22 – 27
V.O.N.-prijs € 450.000 – € 750.000	33 – 45	27 – 36
V.O.N.-prijs meer dan € 750.000	maatwerk	maatwerk

De grondprijs voor een koopwoning bedraagt een percentage van de VON-prijs van de te realiseren woning. De vaststelling van de genoemde grondquotes is comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten in de provincie en door te vergelijken met reeds gerealiseerde grondquotes binnen de gemeente Velsen.

Huurwoningen in de marktsector hebben volgens de gemeente Velsen een lagere marktwaarde dan een qua woonoppervlak en locatie vergelijkbare koopwoning. Dat heeft te maken met de exploitatielasten voor de exploitant en het fiscale regiem. Daar staat, volgens Velsen, echter ook tegenover dat het gebruikelijk is huurwoningen in de marktsector na afloop van een bepaalde exploitatietermijn uit te ponden. De winst ten gevolge hiervan komt ten gunste van de verkoper. Voor huurwoningen

in de marktsector worden daarom door de gemeente Velsen dezelfde grondquotes gehanteerd als voor koopwoningen. De fictieve VON-prijs wordt bepaald door de maandhuur ter vermenigvuldigen met 240, waarbij gerekend wordt met een marktconforme commerciële maandhuur. De vermenigvuldigingsfactor correspondeert met een rendement van 5%. Indien hiervoor aanleiding is, kan gerekend worden met een afwijkende exploitatietermijn of rendement.

Voor gemeentelijke woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers die via een ontwikkelaar worden verkocht wordt de prijs uitgedrukt in een prijs per m² grond, tot stand gekomen door comparatieve benadering. Voor een kavel in een uitbreidingslocatie zal dit op maatwerk neerkomen. Woningbouwkavels die de gemeente Velsen direct aan particuliere opdrachtgevers uitgeeft, worden bij openbare inschrijving verkocht.

Velsen, Nota grondprijzen 2010

Het grondprijsbeleid van de gemeente Velsen is voor 2010 en 2011 niet veranderd.

De grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale huursector is gehandhaafd op €17.000 exclusief btw.

Velsen, Nota grondprijzen 2012

Ook in deze nota van 2012 heeft de gemeente het grondprijsbeleid vrijwel ongewijzigd voortgezet.

De gemeente Velsen heeft de kavels prijs voor sociale huur vast gehouden op €17.000 exclusief btw.

Tabel 6 Grondquotes koopwoningen van de gemeente Velsen 2012

Koopwoningen	grondquote als percentage van de V.O.N.-prijs (excl. BTW)	
	eengezins	meergezins
V.O.N. prijs tot € 180.000	20	15
V.O.N. prijs € 180.000 tot € 275.000	25 – 28	19 – 22
V.O.N. prijs € 275.000 - € 400.000	28 – 33	22 – 27
V.O.N. prijs € 400.000 - € 600.000	33 – 38	27 – 31
V.O.N. prijs € 600.000 - € 750.000	38 – 45	31 – 36
V.O.N. prijs meer dan € 750.000	maatwerk	maatwerk

De segmenten en grondquotes in 2012 wijken bij een klasse af van die van 2008 en 2010. Het segment €400.000-750.000 van 2008 en 2010 is per 2012 opgedeeld in twee segmenten waarbij de bandbreedte van grondquotes is verfijnd, maar niet verbreed of versmald (zie tabel 2-7).

Velsen, Kadernota grondprijzen 2014

De gemeente heeft in de Kadernota grondprijzen 2014 de grondquotes bij één segment aangepast ten opzichte van die van 2012. Dit betreft woningen met een VON-prijs onder €180.000. Bij dit segment was een vast percentage van 20% bij eengezinswoningen en 15% bij appartementen. Dit is verbreed naar respectievelijk 25% en 19%. Binnen dat segment zijn dus aan bovenkant hoger grondprijzen mogelijk.

Tabel 7 Grondquotes koopwoningen gemeente Velsen 2012 en 2014

	Nota Grondprijzen 2012		Kadernota Grondprijzen 2014	
	een gezins	meer gezins	een gezins	meer gezins
Woningen < € 180.000	20%	15%	20% - 25%	15% - 19%
V.O.N. prijs € 180.000 tot € 275.000	25% - 28%	19% - 22%	25% - 28%	19% - 22%
V.O.N. prijs € 275.000 - € 400.000	28% - 33%	22% - 27%	28% - 33%	22% - 27%
Etc.				

De gemeente Velsen heeft de kavels prijs voor een gezins sociale huur wederom op €17.000 exclusief btw gehouden.

Grondprijsontwikkeling Velsen 2008-2014

Het grondprijsbeleid met grondquotes van de gemeente Velsen is nauwelijks gewijzigd in 2008-2014.

Bij daling van de woningprijzen van koopwoningen dalen de grondprijzen mee. Door bandbreedtes van grondquotes binnen een prijsklasse kan dit meer of minder zijn.

In het goedkope segment onder €180.000 kunnen aan de bovenkant van dit segment vanaf 2014 bij gelijke VON-prijs de grondprijzen 4 % tot 5% hoger uitvallen.

De kavelprijzen van sociale huurwoningen zijn de gehele periode gelijk gebleven op €17.000 exclusief btw voor een een gezinshuis.

4 Leeuwarden

Leeuwarden, Nota grondprijsbeleid 2008

Nota Grondprijsbeleid 2008 van de gemeente Leeuwarden is opgesteld binnen de kaders van de op 26 september 2005 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid. De nota geeft inzicht in de uitgifteprijzen en is tevens een handvat voor een eenduidige werkwijze op het gebied van de vaststelling van de grondprijzen.

In de Nota Grondbeleid is voor de bepaling van de grondprijzen 'verkoop van gronden tegen marktconforme prijzen' opgenomen. In het algemeen wordt er naar gestreefd bij de bepaling van de grondprijzen om de algemene prijsontwikkeling in de prijzen door te voeren.

Voor projectmatige reguliere bouw werd de prijs van deze kavels via verschillende waarderingssystemen bepaald. Zo werd de comparatieve methode gebruikt om verschillende projecten met elkaar te vergelijken. Daarin werd meegenomen wat de bebouwingsopties zijn op de betreffende locatie. Ter controle van de prijsbepaling werd residueel de waarde berekend.

Bij appartementen werd onderscheid gemaakt tussen koop- en huurappartementen.

De grondprijs bij koopappartementen wordt bepaald middels de grondquotemethode waarbij een percentage werd aangehouden tussen de 12,5% en 16% van de VON-prijs exclusief btw.

Bij huurappartementen wordt een vaste prijs per wooneenheid gerekend. Deze bedroeg in 2008 afhankelijk van de stand en ligging €15.000 tot €20.000 per woning exclusief btw.

Voor een overzicht gaf de gemeente Leeuwarden een tabel met minimaal te realiseren grondprijzen voor koopwoningen per 1 januari 2007.

Tabel 8 Leeuwarden: minimale grondprijzen voor koopwoningen excl. btw per 1 januari 2007

v.o.n. prijs	appartement	rijwoning	halfvrijstaand	vrijstaand
tot € 160.000,--	€ 15.750,-- ⁴	€ 15.750,-- ⁴	n.v.t.	n.v.t.
van € 160.000,-- tot € 200.000,--	€ 20.000,--	€ 20.000,--	n.v.t.	n.v.t.
van € 200.000,-- tot € 250.000,--	€ 28.000,--	€ 30.000,--	€ 38.000,--	Afhankelijk kavelgrootte
van € 250.000,-- tot € 300.000,--	€ 35.000,--	€ 37.500	€ 40.000,--	Afhankelijk kavelgrootte
v.a. € 300.000,--	€ 42.000,--	€ 45.000,--	€ 48.000,--	Afhankelijk kavelgrootte

Bron: Gemeente Leeuwarden, Nota grondprijsbeleid 2008. 4) Minimum grondprijs gebaseerd op VON-prijs van €125.000.

Voor de individuele vrije kavels werd via de comparatieve methode de grondprijs bepaald. In de markt van 2007-2008 variëren de prijzen tussen de €140 en €300 per m² (exclusief btw).

In vergelijking met omringende gemeenten waren deze prijzen volgens de gemeente Leeuwarden marktconform. Zo werden in de gemeente Sneek vrije kavels aangeboden voor prijzen die liggen tussen €135 en €370 per m². De grote verschillen binnen deze gemeente ontstaan door kavels die aangeboden worden bij het merengebied. In de gemeente Smallingerland werden kavels aangeboden tussen €170 en €190 per m². In Heerenveen lag deze bandbreedte voor vrije kavels eveneens tussen €170 en €190 per m² (excl. Btw).

Voor sociale huurwoningbouw werd de grondprijs bepaald aan de hand van de hoogte van de huur. De grondprijs bedraagt namelijk 15% van de BAR-waarde 3 onder behoud van een rendement van 5,5 tot 6%. (BAR = jaarhuur/investering dus de jaarhuur/ 5,5% = BAR-waarde). Bij een maandhuur van €485 (aftoppingsgrens huurtoeslag voor één- en tweepersoonshuishoudens tot 1 juli 2007), dan kan de grondprijs als volgt berekend worden: Jaarhuur x 0,15 = € 5.820,-- x 0,15 = €15.873.

Met de woningbouwcorporaties Nieuw Wonen Friesland en Corporatie Holding Friesland zijn specifieke afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de documenten presta-

tieafspraken Corporatie Holding Friesland en prestatieafspraken Nieuw Wonen Friesland. Ook hier wordt de grondprijs berekend door 15% van de BAR-waarde te nemen maar is een behoud van rendement van 7% overeengekomen. Een hoger rendement resulteert in een lagere grondprijs. Door het maken van een dergelijke afspraak wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de Nota Grondbeleid.

De grondprijs wordt bij sociale koopwoningen berekend door 15% van de VON-prijs te hanteren. Als maximale stichtingskosten inclusief grond en btw wordt een grens van 160.000 aangehouden.

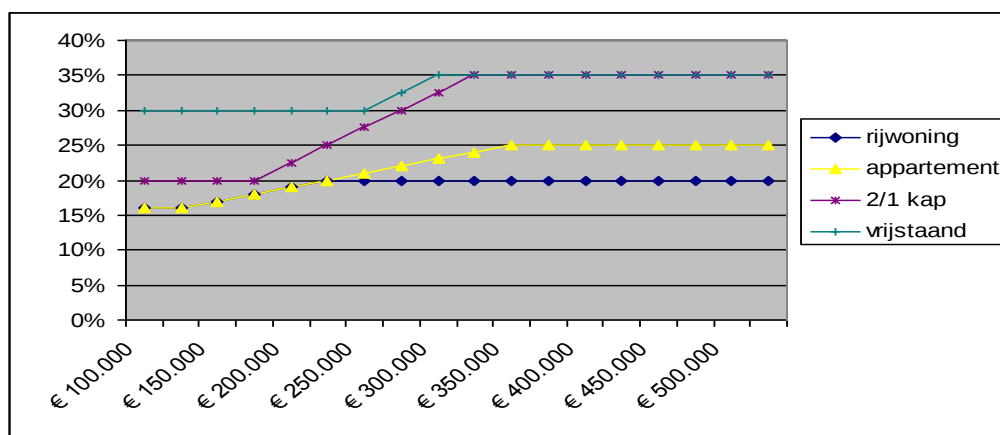
Leeuwarden, Nota grondbeleid 2012

Volgens de Nota grondbeleid 2012 is het grondprijsbeleid voor koopwoningen veranderd van systematiek. Er werden in 2012 grondquotes toegepast voor koopwoningen, waarbij de grondquotes verschillen per woningtype naar prijsklasse. Vrije kavels voor zelfbouw vallen er ook onder.

In de grote uitbreidingslocatie De Zuidlanden is voor het bepalen van de grondprijs van bouwclaims een grondquote-systematiek gehanteerd. Deze systematiek sluit aan bij marktconforme grondprijzen die comparatief zijn bepaald. Deze systematiek is ook referentie bij stedelijke ontwikkelingen. De systematiek betreft vier woningtypen, elk een minimum en een maximum quote.

- Rijwoningen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning = $16 + (VON - 125.000) / 1000 * 4\%$ met een minimum van 16% en een maximum van 20%.
- Appartementen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning = $16 + (VON - 125.000) / 1000 * 4\%$ met een minimum van 16% en een maximum van 25%.
- 2[^]1-kapwoningen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning = $20 + (VON - 175.000) / 1000 * 10\%$ met een minimum van 20% en een maximum van 35%.
- Vrijstaande woningen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning = $30 + (VON - 250.000) / 1000 * 10\%$ met een minimum van 30% en een maximum van 35%.

Figuur 3 Grondquotes in het grondprijsbeleid van Leeuwarden sinds 2012 (Woningprijs VON en grondprijs incl. BTW)



Bron: Nota grondbeleid 2012 Leeuwarden (blz. 19). Er is een 'quotevrije voet' voor de grondkosten indien een hogere energieprestatie wordt behaald dan wettelijk vereist.

Onder VON-prijzen worden in dit verband verstaan de definitieve prijzen zoals in rekening gebracht bij de koper uitgaande van sleutelklare oplevering. Meerwerkopties worden geacht deel uit te maken van de VON-prijs voor zover zij leiden tot wijziging van de inhoud van de woning. (NB; bergingen, garages e.d. worden geacht deel uit te maken van de woning).

VON-prijzen worden uitgedrukt als prijzen inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De daaruit volgens de grondquotesystematiek resulterende grondprijs is eveneens inclusief de verschuldigde omzetbelasting.

Als ontwikkelaars méér dan de voorgeschreven norm investeren in duurzaamheid zou dat via het systeem van grondquotes (dat is gerelateerd aan vrij op naam prijs van de woning) leiden tot hogere grondkosten. Ter stimulering van investeren in duurzaamheid zal de Gemeente Leeuwarden een “quotevrije voet” introduceren voor de grondkosten indien een hogere energieprestatie wordt behaald dan wettelijk vereist. Deze heffingsvrije voet is in 4 categorieën ingedeeld:

➤ EPC volgens wettelijke norm	€ 0
➤ EPC > 25% beter dan wettelijke norm	€ 5.000
➤ EPC > 50% beter dan wettelijke norm	€ 10.000
➤ EPC > 75% beter dan wettelijke norm	€ 15.000
➤ EPC gelijk aan 0	€ 20.000

De volgens de grondquote vastgestelde grondprijs inclusief de eventuele duurzaamheidsaftrek zal nooit minder bedragen dan €150 per m² exclusief btw. Indien de berekende grondprijs onder dit bedrag daalt, zal een grondprijs van €150 per m² worden gehanteerd.

Voor sociale huur worden volgens de nota grondbeleid 2012 nadere afspraken over gemaakt met de corporaties. Uitgangspunt is dat de huurwaarde omgezet wordt in een investeringswaarde voor de te bouwen woning (inclusief grondkosten) middels het Bruto Aanvangsrendement (BAR). De grondkosten zullen dan 15% van de aldus berekende investeringswaarde zijn. De nota geeft dit voorbeeld: BAR 5,5%, huurwaarde liberalisatiegrens per 1-1-2012: €664,66. Maandhuur €664,66 x 12 x grondquote 15% = € 20.800 incl. btw.

Kavelprijsontwikkeling Leeuwarden 2007-2012

Voor vier categorieën is de grondprijsontwikkeling ingeschat aan de hand van de Nota grondbeleid 2008 en 2012. Voor koopwoningen is uitgegaan van een vaste prijs, om het effect van de beleidsverandering in grondprijsystematiek in beeld te brengen.

Bij woningprijsdaling dalen de grondprijzen bij de gegeven grondquotes. In bepaalde lagere prijsklassen daalt de grondquote ook nog. Dan is de grondprijsdaling nog groter (zie bovenstaand figuur).

Tabel 9 Kavelprijzen Leeuwarden 2007 en 2012 (prijzen excl. btw)*

Aanname woning-prijs	2007	2012	Toename 2007-2012 %
Sociale huur	13.340	17.190	28,9%
Rijwoning €160.000	20.000	21.160	5,8%
Rijwoning €200.000	30.000	31.400	4,7%
Tweekap €250.000	40.000	56.800	42,0%

*2008: minimale kavelprijzen, vanaf 2012 wordt gerekend met grondquotes (zie figuur hierboven)

De gemiddeld woningprijs bestaande woningvoorraad in de NVM-regio Leeuwarden daalde van €174.300 in 2007 (Q2) naar €159.900 in 2009 (Q2). In 2010 steeg de gemiddelde prijs naar €167.200. Daarna volgde jaren van daling, in 2012 naar €148.700 tot €148.100 in 2013. In 2014 liep de gemiddelde prijs op naar €155.100 (Q2). De prijs daalde van 2007-2014 (Q2) met 15%.

Sinds de invoering van de grondquotes in 2012 in Leeuwarden is de gemiddelde woningprijs in de regio in 2012-2014 (Q2) gestegen met +4,8% van €148.700 naar €155.100.

5 Kampen

De grondprijzennota wordt door het college van Kampen opgesteld binnen de door de raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid (2005, en de vernieuwde nota uit 2009).

Uitgangspunt voor het grondprijsbeleid van de gemeente Kampen is dat bij de vaststelling van de grondprijzen uit wordt gegaan van de marktwaaarde van de grond. De nota grondprijzen is een openbaar stuk. Middels de jaarlijks vast te stellen nota grondprijzen informeert het college de gemeenteraad en anderen steeds op transparante wijze over het grondprijzenbeleid. De eerste nota grondprijzen op internet te vinden dateert van 2009. Daarmee komt de ontwikkeling van de grondprijzen in Kampen voor 2009-2015 in beeld.

Kampen, Grondprijzennota 2009

Uitgangspunten van het grondprijsbeleid van Kampen zijn als volgt:

- Mits niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief btw en kosten koper.
- De vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief btw.

Voor koopwoningen projectmatig worden grondquotes naar drie marktsegmenten gehanteerd. Voor sociale woningbouw zijn er ook grondquotes en voor de vrije kavels voor eigenbouw is een minimum grondprijs €275 per m² t/m 750 m² kavel (ex. btw). Bij grote kavels werd voor de extra meters 751 t/m 1000 m² €225 per m² gerekend, en voor de 1001 m² en meer €137,50 per m².

Tabel 10 Grondprijsbeleid gemeente Kampen 2009

Starterswoning (kavelgrootte: 100-130m ²):	16% x €148.000 (gefixeerde waarde) incl. btw.
Goedkope eengezinswoning (kavelgrootte: -160 m ²):	16% x VON-prijs (waarde tot €174.000) incl. btw.
Goedkope meergezinswoning:	16% x VON-prijs (waarde tot €174.000) incl. btw.
Middeldure eengezinswoning (kavelgrootte:± 225 m ²):	30,1% x VON-prijs (waarde tot €277.500) incl. btw.
Dure eengezinswoning (kavelgrootte: 300 – 500 m ²):	31% x VON-prijs (waarde vanaf €277.500) incl. btw.
Middeldure/Dure meergezinswoning:	23,7% x VON-prijs (waarde vanaf €174.000) incl. btw.

Aangezien er voor de woningbouw van meergezinswoningen, in de categorie middeldure/dure meergezinswoningen, in verhouding minder bouwgrond noodzakelijk is ten opzichte van de waarde van de woning, wordt er voor deze categorie een lagere woningquote vastgesteld.

Kampen, Grondprijzennota 2011

Voor 2010 is op internet geen grondprijzennota van Kampen gevonden. De nota grondprijzen 2011 geeft grondquotes voor meer segmenten dan in 2009.

Sociale huur krijgt een vaste grondprijs: €25.000 voor een rijwoning.

Bij sociale koopwoningen is de grondquote gedifferentieerd naar prijsklasse: 16% bij rijwoningen van €150-160.000 tot 19% bij woningen van €180-182.000.

Bij projectmatige woningen is er meer gedifferentieerd door de grotere bandbreedte in woningprijzen (tabel 2-12).

Tabel 11 Grondquotes marktsector koop gemeente Kampen 2011

Type woning	Bandbreedte VON-prijs	Grondquote
Rijwoning	€ 182.000,= tot € 190.000,=	19%
	€ 190.000,= tot € 200.000,=	21%
	€ 200.000,= tot € 210.000,=	23%
Rijwoning / Hoek	€ 210.000,= tot € 250.000,=	25%
Rijwoning / Hoek	> € 250.000	26%
2 [^] 1 kap	< € 250.000	26%
2 [^] 1 kap	€ 250.000,= tot € 325.000,=	29%
2 [^] 1 kap	> € 325.000	32%
Vrijstaand	< € 325.000	32%
Vrijstaand	€ 325.000,= tot € 450.000,=	33%
Vrijstaand	> € 450.000	34%
Patio	€ 210.000,= tot € 250.000,=	25%
Patio	> € 250.000,=	26%
Appartement	€ 182.000,= tot € 210.000,=	16%
Appartement	€ 210.000,= tot € 250.000,=	18%
Appartement	€ 250.000,= tot € 325.000,=	20%
Appartement	> € 325.000	22%

Kampen, Grondprijzennota 2012

Met de nota grondprijzen 2012 is het grondprijsbeleid in systematiek veranderd. De grondprijzen in de marktsector met grondquotes daalden veel. Bij een gelijke VON-prijs werd de woning vaak groter (hogere bouwkosten), waardoor de grondprijs daalde. De gemeente is in 2012 overgegaan op een vaste grondprijs per m2 naar segment.

Om tot een marktconforme grondprijsberekening te kunnen komen, zijn de daadwerkelijk gerealiseerde transactiepreizen van woningen in diverse wijken over de afgelopen 3 jaar geraadpleegd (op basis van daartoe bij het Kadaster vastgelegde gegevens). Deze prijzen zijn geïndexeerd met de NVM-index cijfers voor woningen over de periode van transactiedatum tot peildatum (1 oktober 2011). Daarnaast zijn de bouwkosten van een aantal referentiewoningen bepaald. Het residu van de daadwerkelijke gerealiseerde (gecorrigeerde) transactiepreizen en de ingeschatte bouwkosten levert de kavelprijs per woning. Op basis van gemiddelde kavelgroottes is hieruit een gemiddelde grondprijs per m2 herleid.

Tabel 12 Grondprijzen koopwoningen eengezins woningbouw naar ontwikkelgebied in Kampen 2012 (excl. btw)

VON-prijs	Het Meer	Het Onderdijs	Stationsgebied	Overig
< € 182.000,=	€ 145,=	€ 160,=	€ 259,=	€ 160,=
€ 182.000,= tot € 230.000,=	€ 230,=	€ 200,=	€ 290,=	€ 220,=
€ 230.000,= tot € 284.000,=	€ 230,=	€ 260,=	€ 290,=	€ 260,=
€ 284.000,= tot € 320.000,=	€ 240,=	€ 260,=	€ 290,=	€ 270,=
> € 320.000,=	€ 290,=	€ 270,=	€ 290,=	€ 280,=

De grondprijzen voor sociale huur en vrije kavels bleven in 2012 gelijk aan die van 2011 (zie tabel 13 hieronder).

Kampen, Grondprijzennota 2013

De grondprijzen voor alle segmenten in Kampen blijven gelijk aan die van 2012.

Voor vrije kavels met CPO (minimaal 4 in een rij) wordt de grondprijs per geval bepaald aan de 'reële marktwaarde van de grond'.

De vaste grondprijzen per m2 uit 2012 worden per 2013 gegeven in minimum en maximum kavelprijzen per segment.

Kampen, Grondprijzennota 2014

De grondprijzen in het beleid van Kampen blijven in 2014 gelijk aan die van 2013.

Tabel 13 Grondprijzen sociale koop en marktsector eengezins woningbouw naar minimale en maximum prijs in Kampen 2012 (excl. btw)

categorie woningbouw projectmatig	VON-prijzen	Minimale kavelprijsExcl. btw	Maximale kavelprijsExcl. btw
Goedkoop (onder)	€ 145.000,-- tot € 170.000,--	€ 29.000,--	€ 47.500,--
Goedkoop (boven)	€ 170.000,-- tot € 182.000,--	€ 34.000,--	€ 53.000,--
Middenduur (onder)	€ 182.000,-- tot € 210.000,--	€ 36.000,--	€ 61.000,--
Middenduur (midden)	€ 210.000,-- tot € 245.000,--	€ 43.000,--	€ 74.000,--
Middenduur (boven)	€ 245.000,-- tot € 275.000,--	€ 50.000,--	€ 79.000,--
Duur (onder)	€ 275.000,-- tot € 325.000,--	€ 60.000,--	€ 84.000,--
Duur (boven)	€ 325.000,-- >	€ 75.000,--	>

De gemiddelde grondprijzen per m2 per ontwikkelgebied uit 2012 worden per 2014 gegeven in de vorm van minimum en maximum kavelprijzen per segment. De onderliggende gemiddelde grondprijzen per m2 zijn gelijk aan die van 2013.

De gemeente Kampen had, gezien de economische crisis, niet de indruk dat de gemeente met een geringe of substantiële verlaging de woningmarkt kon vlot trekken, daarom werden de prijzen voor de vrije sector gestabiliseerd

Voor vrije kavels voor zelfbouw is een bandbreedte van de grondprijs per m2 ingevoerd (€275-350 per m2). Bij CPO is de grondprijsbepaling gelijk aan die voor vrije kavels voor individueel PO.

Kampen, Grondprijzennota 2015

De grondprijzen van de gemeente Kampen blijven in 2015 gelijk aan die van 2014.

De bodemprijs per kavel bij sociale koop is daarbij wel verlaagd van €29.000 naar €25.000 per kavel voor een eengezinswoning.

De bandbreedte voor vrije kavels wordt iets breder in verband met bouw in minder dure segmenten (CPO) (€250 350 per m2).

Grondprijsontwikkeling Kampen 2009-2015

Voor projectmatige woningbouw heeft de gemeente Kampen in 2009-2011 dezelfde grondquotes gehanteerd. Bij daling van de VON-prijzen in 2009-2011 zijn daardoor de grondprijzen mee gedaald. De daling van grondprijzen ging de gemeente echter te ver. In 2012 is de gemeente overgegaan op een beleid met gemiddelde grondprijzen per m2 naar segment en ontwikkelgebied. Deze gemiddelde grondprijzen zijn in 2012-2015 jaar op jaar gelijk gehouden.

Vanaf 2011 zijn de grondprijzen voor sociale woningbouw en vrije kavels voor zelfbouw ook gelijk of nagenoeg gelijk gebleven. In 2009-2011 was er bij deze segmenten sprake van respectievelijk 8,7% en 7,4%.

Tabel 14 Ontwikkeling rekengrondprijzen sociale huur en vrije kavels voor zelfbouw gemeente Kampen, 2009-2015 (ex btw)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2009/2015
Sociale huur eengezins kavelprijs	23.400	?	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	+8,7%
Vrije kavels zelfbouw, prijs per m2*	275	?	290	290	290	300	300	9,1%

*Differentiatie per locatie, meest voorkomende prijs; vanaf 2014 meer prijsdifferentie in verband met CPO, midden van bandbreedte (2011-2015 excl. locatie Kampen-Zuid met hogere prijzen)

5 Gemert-Bakel

Gemert-Bakel, Grondprijsbeleid 2007-2009

Op 19 september 2007 is de Kadernota grondbeleid door de raad van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten, zoals opgenomen in de kadernota, zijn alle exploitaties doorgerekend. Bij het opstellen van de berekeningen is rekening gehouden met onderstaande, door de gemeenteraad, op 6 november 2008, vastgestelde grondprijzen voor 2009 (exclusief omzetbelasting).

Voor zelfbouwkavels is geen apart grondprijsbeleid, wel voor kavels in het kader van het ruimtelijke beleid van 'ruimte voor ruimte'. Kleinere kernen hebben een iets lager grondprijs (Elsendorp/DeRips).

Tabel 15 Grondprijzen Gemert-Bakel 2009 (excl. btw)

Kern	Starters/Sociale koop (opp.max.250 m2)	Halfvrijstaand (opp. circa max. 450 m2)	Vrijstaand Opp. vanaf circa 450 m2
Gemert/Bakel	€ 215,-	€ 230,-	€ 250,-
De Mortel/Handel/Milheeze	€ 215,-	€ 230,-	€ 245,-
Elsendorp/De Rips	€ 210,-	€ 225,-	€ 240,-
Ruimte voor Ruimtekavels <1000 m2			t/m 1.000 m2 € 295,- boven 1.000 m2 €130,- boven 2.000 m2 € 55,-
Sociale huurwoningen	€ 16.462,-		

Bron: gemeente Gemert-Bakel, Notitie bouwgrondexploitatie 2009, 2008

Grondprijzen van de gemeente Gemert-Bakel zijn niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen, die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn prijs vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijzafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op de (markt) ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kon het eventueel in zeer uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen.

De grondprijzen die gemeente Gemert-Bakel in 2007 hanteerde (zie tabel 16) zijn ontleend aan een nota grondprijnsbeleid van de gemeente Deurne, die voor dit beleid grondprijzen van gemeenten in de regio vergeleek.

Gemert-Bakel, Grondprijzen 2010

De grondprijzen voor 2010 in Gemert Bakel zijn vastgesteld, zoals opgenomen in samenvattende tabel 16 hieronder.

Voor appartementen geldt ongeacht segment een grondquote van 20%.

Voor sociale huur is in de nota geen prijs opgenomen in afwachting van afspraken met de corporatie(s). Daarna zijn ook geen grondprijzen voor sociale huur in de grondprijzbrieven opgenomen. Een prestatieafpraak van december 2009 geeft geen inzicht in de grondprijs voor sociale huur

Gemert-Bakel, Grondprijzen 2011

Door taxatie en door vergelijking met de grondprijzen van nabijgelegen gemeenten bleek dat de grondprijzen in de gemeente Gemert-Bakel onder gemiddeld zijn. Het college wilde naar een nieuw systeem toewerken. Als overgangsprijzen werden minimale prijzen voorgesteld. De grondprijzen zijn voor 2011 voor de kern Gemert, Bakel, De Mortel, Handel en Milheeze gelijk gesteld op €275 per m2 bouwgrond.

Gemert-Bakel, Grondprijzen 2012

Door taxatie en door vergelijking met de grondprijzen van nabijgelegen gemeenten bleek dat de grondprijzen in de gemeente Gemert-Bakel onder gemiddeld waren. Er is gekozen om de grondprijzen te verhogen (zie tabel 16). De grondexploitaties van de gemeenten waren ook ongunstiger geworden door terugval in kavelverkoop en hogere kosten. Om een gezond grondbedrijf te houden was het volgens de gemeente noodzakelijk om de grondprijzen te verhogen. Een extra opbrengst uit de verkoop van bouwgrond van ongeveer €4 miljoen bleek nodig om een aantal ontwikkeling op te vangen.

De grondprijzen voor sociale huur waren nog uit te werken in prestatieafspraken maar zouden minstens kostendekkend worden.

Gemert-Bakel, Grondprijzen 2013-2015

De grondprijzen van 2012 zijn door de gemeente Gemert-Bakel aangehouden voor 2013 en 2014 (zie tabel 16).

Om de achtergebleven verkoop van bouwgrond een prikkel te geven heeft de gemeente Gemert-Bakel ervoor gekozen de grondprijs voor woningbouwgrond over de gehele linie voor 2015 met 15% te verlagen.

Grondprijsontwikkeling Gemert-Bakel 2007-2015

In de gemeente Gemert-Bakel zijn de gemeentelijke grondprijzen in 2007-2014 in totaal met 27% tot 50% gestegen, afhankelijk van marktsegment. Het goedkope segment steeg het meest, het dure segment het minst (toch nog 27%). De gemeente heeft in die periode problemen gehad met de gemeentefinanciën (artikel 12). In 2015

heeft de gemeente over de hele linie van de woningbouw een grondprijsverlaging van 15% toegepast.

Tabel 16 Grondprijzen per m2 woningbouw Gemert, 2007-2015 (excl. BTW)

Jaar / woningtype	Sociale koop/starters	Half vrijstaand	Vrijstaand
2007	185	200	220
2009	215 (16,2%)	230 (15,0%)	245 (11,3%)
2010	220 (2,3%)	235 (2,2%)	250 (2,0%)
2011	275 (25,0%)	275 (17,0%)	275 (10,0%)
2012	280 (1,8%)	280 (1,8%)	280 (1,8%)
2013	280 (0%)	280 (0%)	280 (0%)
2014	280 (0%)	280 (0%)	280 (0%)
2015	238 (-15,0%)	238 (-15,0%)	238 (-15,0%)
2007/2014	+51,3%	+40%	+27,3%

Bron: gemeente Gemert-Bakel, Notitie bouwgrondexploitatie (per type zijn maximale, later minimale kavelgroottes gegeven; 2015 sociale koop <180m2, half vrijstaand <350 m2 en vrijstaand >300m2)

Voor sociale huurwoningen in Gemert-Bakel zijn vanaf 2010 geen grondprijzen in de grondprijzenbrieven opgenomen.