

## Bijlage bij de Nota Grondprijnsbeleid

### 1. Achtergrond Nota Grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid wordt door de raad vastgesteld en vormt samen met het grondbeleid het beleidskader van Vastgoed en Grondzaken. Het grondprijnsbeleid wordt vastgesteld voor 4 jaar en kent een jaarlijkse indexatie. Indien algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt het grondprijnsbeleid eerder herzien.

Het vaststellen van het grondprijnsbeleid dient de volgende belangen:

- *uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld binnen BUCH,
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen of methodieken die de gemeente hanteert;
- *draagvlak*: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: de Nota Grondprijnsbeleid ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

De waarde van grond wordt in de regel bepaald door de vraag, bestemming, locatie en (mogelijk) gebruik. Bij de bepaling van de grondprijs wordt zoveel mogelijk met marktconforme grondprijzen gerekend, al dan niet gebaseerd op een makelaarstaxatie. In het voortraject van een ruimtelijke ontwikkeling (initiatiefase, definitiefase) worden aan de hand van de diverse grondprijsmethodieken de uitgangspunten voor de hoogte van de grondprijs bepaald. Aan de daadwerkelijke koopovereenkomst ligt in beginsel een taxatie ten grondslag. Hierbij is de gemeente leidend om te bepalen of een taxatie nodig is<sup>1</sup>. Dit beleid sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moet zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden opgesteld.

---

<sup>1</sup> Een openbare biedprocedure is een andere manier om de marktwaarde van grond te bepalen.

## 2. Waarderingsmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende waarderingsmethoden. De meest voorkomende zijn grondquote, kostprijsmethode, comparatieve methode en de residuele methode. Hieronder worden de methoden uitgewerkt en voor- en nadelen gegeven.

### 2.1 Grondquote

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

Voordelen van de grondquote:

- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.
- De grondprijs is snel bepaald.

Nadeel van de grondquote:

- De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.

### 2.2 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

- Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.
- De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

### 2.3 Comparatieve methode

Grondprijzen worden bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordelen comparatieve methode:

- De grondprijs is snel bepaald.
- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. De comparatieve methode leidt veelal tot terugkijken en conserverende grondprijzen ('elkaar nadoen').
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.
- Het is geen objectieve methode.

## 2.4 Residuele methode

Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de restwaarde (residu) van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.
- Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt helder welke factoren van invloed op de hoogte van de grondprijs.

Nadelen van de residuele methode:

- Marktkennis is een vereiste bij deze methodiek om de marktconformiteit van de input te waarborgen en de gevoeligheden van de berekening te overzien. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijnsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.
- Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk.
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

### 3. Uitgangspunten grondprijnsbeleid

De gemeente hanteert een drietal uitgangspunten waaraan het grondprijnsbeleid moet voldoen.

#### Uitgangspunt 1: functioneel grondprijnsbeleid

Uitgangspunt in het grondprijnsbeleid is een functionele grondprijnsmethodiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Kortom de grondwaarde is afhankelijk van de plek in de gemeente en de functie van het vastgoed.

#### Uitgangspunt 2: (zoveel mogelijk) marktconforme prijzen

Een tweede basis van het grondprijnsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde en daarmee marktconform is. Ervaring leert dat de residuele grondprijnsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. Bij de comparatieve- en de kostprijnsmethode zitten grondprijzen veelal onder de marktwaarde.

Het voeren van marktconform grondprijnsbeleid is noodzakelijk voor de gemeente ongeacht de marktomstandigheden. Het is een belangrijk onderwerp bij gebiedsontwikkeling en in de samenwerkingsafspraken met marktpartijen. Afwegingen over grondprijzen zijn van grote invloed op het financiële resultaat. Daar komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving een marktconform grondprijnsbeleid voorschrijven.

Over grondprijzen wordt door ontwikkelende partijen altijd onderhandeld. Het is voor de gemeente daarom belangrijk een helder en goed onderbouwd inzicht te hebben in de ontwikkelingen en de parameters van de residuele benadering om zo de onderhandelingen over grondtransacties optimaal te voeren en waar mogelijk bouwproductie te bevorderen. Uitgangspunt is dat de gemeente voor de grond vraagt wat deze waard is. Een marktconforme grondprijs. Ongeoorloofde staatssteun bij verkoop van gronden wordt in ieder geval voorkomen indien de gemeente een openbare biedprocedure hanteert of de verkoopprijs baseert op een onafhankelijke taxatie.

#### Uitgangspunt 3: wijze van waardebepaling gelijkgeschakelen met de markt

De gemeente hanteert in beginsel de residuele grondwaardemethodiek. Deze methodiek is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Waarbij de gemeente een residuele grondwaardebepaling hanteert, rekenen marktpartijen vaak aan de hand van vastgoedexploitaties waarbij de grondwaarde een onderdeel is van de berekening.

Aanvullend kan door de gemeente worden gekozen voor andere methoden: de comparatieve methoden of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

## **Naar een actueel grondprijsbeleid voor de gemeente:**

### *Gebruik marktindexcijfers ter ondersteuning bij het beleid*

Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de uitgifteverwachtingen is het raadzaam gebruik te maken van indexcijfers die de markt ook gebruikt. Projectontwikkelaars gebruiken naast het BAR<sup>2</sup> een aantal andere cijfers bij het nemen van investeringsbeslissingen, zoals de inflatie en rente ontwikkeling. Omdat deze cijfers de koopkracht en dus de aankoopbeslissingen van consumenten, maar ook van bedrijven, beïnvloeden, baseren projectontwikkelaars hun plannen mede op dergelijke verwachtingen. Die verwachtingen hebben zodoende invloed op het uitgiftetempo.

### *Meer differentiëren in prijzen per locatie en functie.*

De gemeente rekent zorgvuldig aan de grondprijzen en houdt daarbij rekening met locatie- en functie specifieke verschillen ter beoordeling van de waardeontwikkeling van gronden. Dit betekent dat per functie de bandbreedte voor grondprijzen groter is, maar dat per locatie sprake is van een gericht grondprijsbeleid dat recht doet aan verschillen in waarde tussen locaties en tussen vastgoedprogramma's.

### *Hardheidsclausule*

Bij de grondprijzen gaat de gemeente uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn terug te vinden bij de onderliggende 'bouwkosten' behorende bij elke uitgifte-categorie. Hiervoor hanteert de gemeente als referentie het "Bouwkostenkompas" van IGG bouweconomie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente zich het recht voor af te wijken van de berekening van grondprijzen zoals die in deze nota zijn genoemd. De gemeente stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Aan de hand van de project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs.

---

<sup>2</sup> Bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een instrument om de (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.

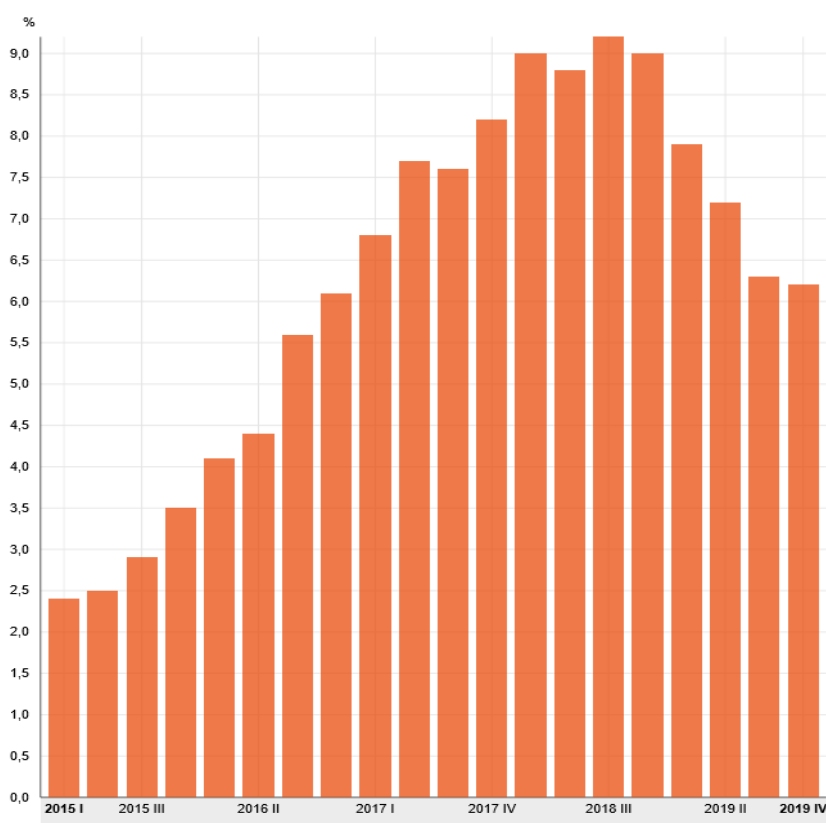
## 4. Marktonwikkelingen

### 4.1 Woningbouw

#### *Verkoopprijzen woningen stijgen*

De woningmarkt heeft zich in rap tempo ontwikkeld. De verkopen zijn na de crisis in rap tempo omhoog gegaan, evenals de woningbouwrijzen. Een uitgestelde vraag in combinatie met een groeiende economie en een lage rentestand zijn oorzaken die hier positief aan bijdragen. De verwachting is dat betaalbaarheid van de woningen en het bevorderen van de doorstroming belangrijke onderwerpen zijn voor de woningmarkt in de komende jaren. Inmiddels ligt de grens voor NHG<sup>3</sup>-hypotheken per 1-1-2020 op een koopsom van de woning van € 310.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de koopsom 6% hoger, namelijk € 328.600.

Inmiddels zien we dat de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen na jaren van stijging afvlakt. Onderstaande figuur is afkomstig van het CBS en laat dit zien.



Figuur 1: Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015 = 100

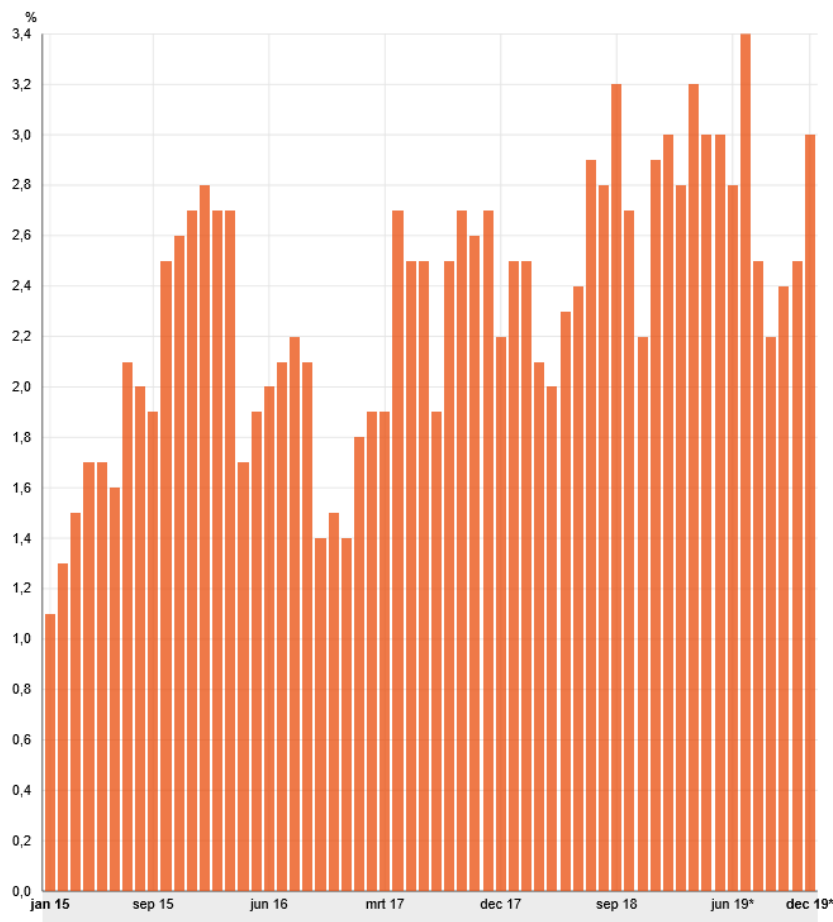
#### *Bouwkosten stijgen*

---

<sup>3</sup> Nationale hypotheekgarantie

De bouwkosten stijgen vanaf 2016 versneld (meer dan inflatie). Jaarlijks worden de stijgingen van grondstoffen en lonen gecorrigeerd in de bouwkosten. Ook zien we vanaf 2016 de aanbestedingen in toenemende mate hoger uitvallen dan het geraamde bouwbudget. Dit betekent dat er weer meer werk in de markt is en aannemers kunnen “kiezen”. De verwachting is dat deze trend zich in de nabije toekomst zich zal doorzetten.

Daarnaast stijgen de bouwkosten als gevolg van maatregelen om woningen aardgasvrij te maken. Deze investeringen in onder meer warmtepompen liggen hoger dan de traditionele cv-ketels. In de huidige opgaande markt worden deze extra investeringen geheel of deels opgevangen in een hogere VON-prijs. Onderstaande figuur is afkomstig van het CBS en laat de stijging in bouwkosten zien.



Figuur 2: Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000 = 100

## 4.2. Overig programma

### Bedrijventerreinen en kantoren

*Huurwaarde stijgt licht in standaard segment en stijgt sterker voor het topsegment*

De waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed zit weer in de lift. Dit geldt vooral voor de courantere bedrijfs- en kantoorpanden. Monofunctionele panden uit de jaren 70 en 80 die geschikt zijn voor één type gebruik of activiteit profiteren niet of minder van de huidige waardeontwikkeling.

Moderne hoogwaardige panden kennen een stabiel huurprijsniveau. Vooral duurzamere panden zijn in trek. In de gemeente worden er weinig bedrijfspanden door investeerders gebouwd. Meestal koopt de eindgebruiker een perceel grond om voor zichzelf te bouwen.

#### *De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel*

De huidige situatie van de economie heeft ook invloed op het BAR. Het BAR stabiliseert of daalt zelfs door een kleiner risico op leegstand en stijgende (huur-)prijzen. Dit geldt vooral voor courant bestaand vastgoed op goede locaties. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties.

#### *Stichtingskosten stijgen*

De ontwikkeling van de stichtingskosten voor bedrijfsruimte kennen een stijgend verloop. Bouwbedrijven hebben weer meer werk en de kosten van materiaal en loon stijgen. Dat zorgt voor stijgende bouwkosten voor ondernemers met nieuwbouwplannen.

### **Detailhandel en horeca**

Door de positieve economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben supermarkten en detailhandel goede tijden achter de rug. De verwachting is dat dit op de middellange termijn nog zal voortzetten. Deze trend is niet direct te zien in het winkelvastgoed. Leegstand is nog steeds een groot probleem, voornamelijk op secundaire locaties. Waar E-commerce in het verleden vaak als dreiging voor fysiek winkelvastgoed werd gezien, wordt steeds duidelijker dat dit niet helemaal het geval is. Hoewel de omzet van online winkels harder groeit dan van fysieke winkels, blijkt een combinatie van beiden over het algemeen het meest succesvol. Hierbij fungeren de winkels vaak voornamelijk als een showroom om producten te bekijken en te vergelijken. De verwachting is verder dat E-commerce een belangrijkere rol gaat spelen voor supermarkten in de komende jaren.

#### *De huur voor winkels is gestabiliseerd*

De huren zijn op de meeste locaties gestabiliseerd na jaren van daling. Binnen de randvoorwaarden van het stelsel van de residuele en comparatieve methode zijn het vooral de locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of verdieping, de diepte van het pand, de branchering en de oppervlakte van invloed op de waarde van het vastgoed.

#### *Horeca*

Horeca maakt veelal deel uit van de winkelcentra. Solitaire gronduitgifte ten behoeve van horeca vindt nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

#### *De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel*

Het bruto aanvangsrendement ligt voor winkels veelal tussen de 6,50% en 7,25%.

#### *Stijgende stichtingskosten*

De ontwikkeling van de stichtingskosten voor retail en horeca is een stijgende lijn. Ook voor de komende jaren wordt verwacht dat de bouwkostenstijging zich doorzet.



## **Maatschappelijke voorzieningen**

Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorg de komende jaren (verder) toe. Bovendien is er vanuit de eerstelijnszorg de tendens om de huisvesting van zorggerelateerde voorzieningen te clusteren. Een Woonservicezone heeft naast een woonfunctie ook maatschappelijke ruimten. Daarnaast is het mogelijk dat zorggerelateerde specialisten zoals: therapeuten, tandarts, psycholoog, apotheek, thuiszorgwinkel en een balie van de zorgverzekeraar zich kunnen vestigen.

De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse “indoor” sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.