

nota grondprijzen 2013 gemeente Barendrecht

Van	Team Projecten
Aan	de raad van de gemeente Barendrecht
Onderwerp	grondprijzen 2013
Datum	02-11-2012
Status; versie nr. 365619	versie 1.1 / Verseon

Inhoud

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Grondprijzen, residueel rekenen	3
1.3	status nota grondprijzen	4
1.4	Wro en de grondprijzen	5
1.5	Nieuwe wettelijke ontwikkelingen	5
1.6	Leeswijzer	6
1.7	Ingangsdatum.....	6
2.	Methoden bepaling grondprijzen	7
2.1	Aankoop/verwerving	7
2.2	Verkoop	7
2.2.1	Kavelprijs sociale huur woningen.....	8
2.2.1.1	verkoopvoorwaarden sociale huurwoningen in verband met uitponden.....	8
2.2.2	Kavelprijs sociale koopwoningen	9
2.2.3	Kavelprijs / m2-prijs koopwoningen/v.s.-kavels	9
2.2.4	Kavelprijs / m2-prijs v.s. huurwoningen, niet zijnde sociale huur.....	9
2.2.5	Kavelprijs / m2-prijs overige categorieën	10
2.2.5.1	maatschappelijke voorzieningen	10
2.2.5.2	restpercelen	11
2.2.5.3	bedrijfsruimten/-terreinen	11
2.2.5.4	Kantoren	12
2.2.5.5	winkels/horeca	12
2.2.5.6	parkeren	12
2.2.5.7	bestemmingsaanpassing	13
2.2.5.8	specifieke bestemmingen	13
2.3.	afwijking van de nota grondprijzen.....	13
3.	Organisatorische aspecten grondaan- en verkopen	15
3.1	Besluitvorming- en uitvoeringsproces.....	15
3.2	Enige specifieke bepalingen	15
3.3	Wijze van gronduitgifte	16
	Bronnen	17
	Definities	18
	Bijlage 1 : TABEL VOOR GRONDQUOTES	20
	Bijlage 2 verkoopregulerende bepalingen m.b.t. de verkoop van sociale huurwoningen	21
	Bijlage 3 marktinformatie	22

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Vanaf 2011 wordt de nota grondprijzen jaarlijks geactualiseerd.

Het doel van de nota is om duidelijkheid te scheppen met betrekking tot het beleid dat de gemeente Barendrecht voert ten aanzien van grondprijzen voor 2013.

De gevolgen van de ingezakte vastgoedmarkt zijn voor de gemeentelijke grondbedrijven aanzienlijk. Niet alleen de markt voor bestaande koopwoningen zit op slot maar ook de markt voor nieuwbouwwoningen staat onder druk. Dit proces is al enige jaren gaande en verbetering is nog niet in zicht. Deze conclusie wordt onderschreven door marktberichten¹.

In de nota grondprijzen 2013 is daarom niet zoveel gewijzigd t.o.v. de nota grondprijzen 2012: de markt laat dit simpelweg niet toe. De verschillen zijn als volgt samen te vatten:

- De grondprijzen liggen sinds 2010 op hetzelfde niveau; grondprijzverhogingen zijn niet mogelijk.
- Voor de verkoop van grond voor sociale huurwoningen wordt voorgesteld verkoopregulerende bepalingen op te nemen om te borgen dat sociale huurwoningen zoveel mogelijk voor de doelgroep beschikbaar blijven.
- Voor de samenwerking publiek-privaat wordt voorgesteld het instrument erfpacht, recht van opstal c.a. een plaats te geven.

1.2 Grondprijzen, residueel rekenen

Voor het berekenen van de grondprijzen wordt met grondquotes gerekend. Deze zijn een afgeleide van residuele berekeningen. De residuele berekeningen zijn gebaseerd op v.o.n.-prijzen en op bouwkosten.

De v.o.n.-prijzen zijn de laatste jaren gestabiliseerd dan wel gedaald. De oorzaak hiervoor is echter niet eenduidig aan te wijzen. Behalve de marktinvloed op de prijs kan er in de ontwikkeling van de v.o.n.-prijzen ook invloed zijn van eenvoudiger en kleiner bouwen. In onderstaande tabel zijn de ontwikkelingen voor de huur- en de koopwoningen aangegeven²:

Woningen: gemiddelde bouwkosten			
	gemiddel- de bouw- kosten per woning	gemiddel- de inhoud per woning	gemiddelde bouwkosten per m3
Huurwoningen 1ste kwartaal 2010	€ 97.000	371 m3	€ 262
Huurwoningen 1ste kwartaal 2011	€ 101.000	389 m3	€ 259
Huurwoningen 1ste kwartaal 2012	€ 98.000	384 m3	€ 256
Koopwoningen 1ste kwartaal 2010	€ 145.000	550 m3	€ 263
Koopwoningen 1ste kwartaal 2011	€ 138.000	535 m3	€ 258
Koopwoningen 1ste kwartaal 2012	€ 144.000	546 m3	€ 265

¹ Zie bijlage marktinformatie

² Bron CBS: woningen, gemiddelde bouwkosten.

Het volgende komt hieruit naar voren:

- De gemiddelde bouwkosten van de sociale huurwoningen zijn van 2010 naar 2011 gestegen als gevolg van de vergroting van de gemiddelde m3-inhoud, ondanks een daling in de bouwkosten per m3. Van 2011 naar 2012 vindt de omgekeerde beweging plaats.
- De gemiddelde bouwkosten van de koopwoningen zijn gedaald van 2010 naar 2011 zowel op grond van de daling van de m3-inhoud als op grond van de daling van de bouwkosten per m3. Van 2011 naar 2012 vindt de omgekeerde beweging plaats.
- De bouwkosten per m3 van de koopwoningen en huurwoningen gaan sterker uiteen lopen.

Bij de woningen wordt de residuele uitkomsten vervolgens omgezet in een grondquote om op voorhand duidelijkheid te scheppen in het onderhandelingsproces. De grondquote loopt via een glijdende schaal.

De vraag die vanuit de markt (lees: ontwikkelaars) soms wordt opgeworpen is dat de grondquote omlaag moet om de woningen beter te kunnen verkopen. De vraag is of die vraag redelijk is en ook een basis heeft. De basis hiervoor lijkt niet echt sterk: uitgaande van de ontwikkeling in de bouwkosten is het verschil tussen 2010 en 2012 gering..

V.O.N.-prijs koopwoning, uitgaande van 550 m3 inhoud		bouwprijs		
		1ste kw. 2010	1ste kw.2011	1ste kw.2012
V.O.N.-prijs woning, incl. BTW	A	€ 275.000	€ 275.000	€ 275.000
BTW 19%		-€ 43.908	-€ 43.908	-€ 43.908
V.O.N.-prijs woning, excl. BTW	B	€ 231.092	€ 231.092	€ 231.092
Bouwkosten, incl. winst, excl. BTW		€ 144.650	€ 141.900	€ 145.750
Residuele grondwaarde per woning	C	€ 86.442	€ 89.192	€ 85.342
Grondquote = C:B =		37,41%	38,60%	36,93%

Er is daarom geen zwaarwegende reden om de grondkosten – bij gelijkblijvende inhoud/v.o.n.-prijzen – te verlagen. Het zou best kunnen dat een bepaald project vraagt om een aangepaste grondprijs maar dat kan dan alleen in onderhandelingen met de ontwikkelaar op basis van aangedragen hard cijfermateriaal. De ontwikkelingen worden wel goed gevolgd om zo goed mogelijk in te spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt.

Op de marktsituatie is ook de (toekomstige) demografische ontwikkeling van invloed³. Deze is voor Barendrecht redelijk gunstig: tot 2040 een lichte groei danwel stabilisatie. Daaruit valt voorzichtig te concluderen dat er sprake is van een markt met een blijvende woningvraag.

Op dit moment moet de conclusie uit de marktsituatie zijn dat de grondprijzen op een redelijk peil kunnen worden gehouden maar dat een verhoging niet mogelijk is.

Ook de omliggende gemeenten zitten over het algemeen op de 0-lijn en passen alleen een verhoging toe waar dat - gezien de markt – mogelijk is.

De methodiek van de grondquotes is wel enigszins aangepast om meer aan te sluiten bij de residuele uitkomsten van de diverse prijsklassen.

1.3 status nota grondprijzen

De nota grondprijzen wordt opgesteld binnen de kaders in de nota grondbeleid 2010.

³ Zie bijlage marktinformatie

De nota grondprijzen is een openbaar stuk en wordt door de raad van de gemeente vastgesteld. Op deze manier is het vigerende grondprijsbeleid op transparante wijze helder en bekend voor zowel interne als externe belanghebbenden. De nota grondprijzen laat onverlet in bestaande overeenkomsten vastgelegde afspraken.

De nota grondprijzen is tot stand gebracht door gebruik te maken van:

- de eigen gronduitgifte gegevens;
- gegevens uit de markt;
- gegevens uit de nota's grondprijzen van omliggende gemeenten
- onderzoek van het bureau STEC met betrekking tot de grondkosten Barendrecht

Het college van B&W heeft het recht in voorkomende situaties van de nota af te wijken; in die zin is de nota richtinggevend van karakter.

Het team Projecten is binnen de gemeente Barendrecht belast met de uitvoering van de nota grondprijzen en met het, binnen de kaders van de nota grondprijzen en de nota grondbeleid, bepalen van de grondprijzen voor het betreffende object. Voor het team Projecten is deze nota kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.

De vastgestelde grondprijzen uit de nota grondprijzen worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties en exploitatieplannen Wro. De genoemde grondprijzen zijn in beginsel prijsvast voor het gehele kalenderjaar 2013. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen, i.c. maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling.

1.4 Wro en de grondprijzen

Met de Wro ontstaat de mogelijkheid om publiekrechtelijk – via een exploitatieplan – een gebiedsontwikkeling af te dwingen, zonder dat de gemeente actief gronden heeft verworven. Het exploitatieplan bevat een door de gemeente op te stellen exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen.

De verdeling gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Het gemeentelijk uitgiftebeleid kan van invloed zijn op de opbrengsten in het exploitatiegebied en dus op de maximale exploitatiebijdrage. Kortom het grondprijsbeleid moet aansluiten bij de nieuwe Wro, zodat een gebiedsontwikkeling ook juridisch houdbaar is, bij inzet van het instrument exploitatieplan.

Het exploitatieplan is een openbaar stuk met mogelijkheden voor bezwaar en beroep.

Aangezien de opbrengsten in een exploitatieplan worden afgeleid van de nota grondprijzen is het van belang dat ook de nota grondprijzen een openbaar stuk is.

1.5 Nieuwe wettelijke ontwikkelingen

De Mededingingswet ter invoering van gedragsregels voor de overheid is aangepast. Deze aanpassing, beter bekend als de wet Markt en Overheid, gaat in op een nog nader te bepalen tijdstip. De wet spruit voort uit het traject marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit uit de jaren negentig van de vorige eeuw en heeft als doel te voorkomen dat overheden eigen commerciële (neven-) activiteiten subsidiëren met belastingmiddelen. Dergelijke oneerlijke concurrentie en oneigenlijke inzet van belastingmiddelen is ongewenst. Deze wet zal ook van invloed zijn op de grondtransacties van de gemeenten, maar op dit moment is die invloed nog niet goed in te schatten.

1.6 Leeswijzer

De grondprijzen verschillen per soort bestemming en categorieën daarin. Deze grondprijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op organisatorische aspecten van grondaan- en verkopen.

Als bijlagen zijn opgenomen de informatie over de gehanteerde bronnen, gebruikte definities en marktinformatie.

1.7 Ingangsdatum

De nota grondprijzen 2013 vervangt de nota grondprijzen 2012 en gaat in op 1-1-2013.

2. Methoden bepaling grondprijzen

2.1 Aankoop/verwerving

Bij aankoop/verwerving is de gemeente de vragende partij. Meestal zal het gaan om de aankoop van agrarische grond of opstallen in herontwikkelingsgebieden. De gemeente heeft in dit segment niet een zodanige positie dat de gemeente invloed heeft op het prijsniveau en dus is de gemeente sterk afhankelijk van de actuele marktprijs.

Om die reden is het ook weinig zinvol richtprijzen voor aankopen in de nota grondprijzen op te nemen.

De prijsbepaling in individuele gevallen wordt onderbouwd met externe taxaties; daarnaast is van invloed de onteigeningswet en de jurisprudentie ter zake.

2.2 Verkoop

Gezien de marktsituatie zijn de prijzen 2013 in zijn algemeenheid op het niveau van de prijzen 2009-2012 gehouden.

Voor de verschillende methoden welke gebruikt worden voor het bepalen van de grondprijzen wordt verwezen naar de nota grondbeleid 2010⁴.

Voor het toepassen van methoden voor bepaling van de grondprijzen worden de gronden naar functionele bestemmingscategorieën onderverdeeld in woningen, winkels, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, sportvelden, welzijnsvoorzieningen).

De gehanteerde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden, tenzij anders vermeld, voor gronden:

- in eigendom van de gemeente ten behoeve van verkoop aan bedrijven of particulieren;
- in bouwrijpe staat;
- geschikt voor het beoogde gebruik (qua bestemming en bodemkwaliteit);
- vrij van bijzondere belemmeringen die het beoogde gebruik van de grond in de weg staan (zoals erfdiensbaarheden).

De prijzen zijn de marktconforme prijzen, waarbij de regio Rotterdam het referentiekader vormt. Voor het toetsen of de Barendrechtse prijzen marktconform zijn, is gebruik gemaakt van de gegevens uit een aantal regiogemeenten en zijn marktgegevens van makelaars en uit de vastgoedmarkt gehanteerd. Daarnaast is een toets uitgevoerd door het bureau STEC. Als gevolg van het onderzoek zijn met name in het hogere marktsegment de grondquotes naar boven bijgesteld. Daarnaast wordt nu de locatiewaarde sterker meegenomen in de grondprijsbepaling.

Zodra een locatie een potentieel hogere opbrengst kan hebben, als gevolg van bijvoorbeeld een lokaal gunstigere ligging, zal daar in de opbrengst rekening mee worden gehouden en zal worden afgeweken van de richtprijzen.

Zodoende incasseert de gemeente een reële marktprijs voor de grond en kunnen de grondopbrengsten worden geoptimaliseerd.

⁴ De nota grondbeleid is in 2011 herzien.

De methode die hiervoor het meest geëigend is, is de residuele grondwaarde methode, waaruit de hieronder vermelde grondquotes voortkomen. Hiermee wordt tevens bereikt dat de gemeente handelt in overeenstemming met de staatssteunregels. De grondquotemethode die de gemeente hanteert is een afgeleide van de residuele berekeningsmethodiek.

De V.O.N.-prijzen in de tabellen zijn inclusief BTW.

Een bijzonder aspect van de grondprijzennota 2013 is de verhoging van de BTW van 19% naar 21%. Er wordt vanuit gegaan dat de V.O.N.-prijzen deze prijsverhoging niet op kunnen vangen. De gemeente vangt het gedeelte van de BTW-verhoging op door de grondquotes te berekenen over de v.o.n.-prijzen inclusief BTW. De iets hogere BTW-afdracht door de gemeente wordt binnen de grondexploitaties opgevangen.

Waar bandbreedtes worden gehanteerd gaat het om indicatieve prijzen.

Van rechtswege heeft een gemeente geen monopolie op gebiedsontwikkeling en dus op de uitgifte van bouwrijpe gronden. Indien gronden in eigendom zijn van derden zal de uitgifte van bouwrijpe gronden lopen via de private eigenaar. De nota grondprijzen 2013 gaat in principe alleen over de gemeentelijke eigendommen.

Om die reden is de categorie-indeling bij de verkoop van gemeentelijke gronden opgenomen in volgorde van afnemende marktinvoel van de gemeente op de betreffende grondprijs.

De facto komt het erop neer dat de gemeentelijke prijsstelling alleen van belang is voor woningen en maatschappelijke voorzieningen omdat in de andere categorieën de gemeente niet of nauwelijks meer grond heeft uit te geven. Desondanks is het van belang om toch in te gaan op het prijsniveau omdat:

- het prijsniveau van de verschillende categorieën duidelijk en transparant is indien de gemeente gronden heeft aan te bieden
- het een indicatie geeft van het prijsbeleid tussen de verschillende jaren
- de Wro (exploitatieplan) het noodzakelijk maakt om inzicht te geven in dit prijsniveau of de wijze waarop dit prijsniveau wordt vastgesteld in het kader van de verhaalbaarheid van kosten van een bestemmingsplan (macroaftopping: niet meer verhalen dan de opbrengstpotentie van het gebied mogelijk maakt).

2.2.1 Kavelprijs sociale huur woningen

Voor de sociale huurwoningen wordt tot op heden uitgegaan van een vaste kavelprijs.

Voor 2013 bedraagt deze € 16.910 (2012: € 16.600), excl. BTW voor de sociale huurwoningen die vallen onder de toegestane staatsteunregeling van het ministerie.

De rol van de corporaties en de positie van de gemeente is nogal veranderd: corporaties krijgen het karakter van een vastgoed ontwikkelaar, verkopen hun woningen en de financiële positie van de grondbedrijven is drastisch verslechterd waardoor het dienen van andere beleidsdoelen onder druk staat c.q. niet meer mogelijk is. Voorshands wordt nog vastgehouden aan het systeem van een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen. Wel worden regels gesteld m.b.t. het uitponden van sociale huurwoningen, die gebouwd zijn op van de gemeente gekochte gronden.

2.2.1.1 verkoopvoorwaarden sociale huurwoningen in verband met uitponden

Corporaties kunnen hun bezit weer verkopen. Dat kan betekenen dat woningen uit de voorraad voor de doelgroep - goedkope sociale huur - wordt overgebracht naar de vrije sector. De gemeente heeft echter de bouw voor die doelgroep mogelijk gemaakt door de grond goedkoop aan de corporatie te verkopen. Bij uitponden maakt de corporatie in z'n algemeenheid een flinke winst op die verkochte woning. Het is niet de bedoeling van de gemeente om sociale huurwoningen naar de vrije sector over

te hevelen en als het dan toch gebeurd is de grondslag onder de lage grondkosten weggevallen. De gemeente hecht er sterk aan dat woningen onder de huurtoeslaggrens beschikbaar blijven voor de doelgroep. Het belang hiervan is in het licht van de EU-richtlijn (staatsteun) toegenomen.

Het is redelijk en billijk dat in zo'n situatie gemeente als compensatie een correctie op de grondprijs ontvangt. In de verkoopvoorwaarden worden daarom de voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkoop van sociale huurwoningen (zie bijlage 2)

De in de verkoopvoorwaarden op te nemen bepalingen zijn gebaseerd op de nota grondbeleid:

Beleidsregel: 8.12.4 Huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens dienen in principe voor de doelgroep behouden te blijven.

2.2.2 Kavelprijs sociale koopwoningen

De sociale koopwoningen kunnen niet anders worden behandeld dan andere koopwoningen vanwege de duidelijkheid in het Europese besluit ten aanzien van steun aan corporaties. Hiervoor geldt dus de glijdende schaal van de grondquotes bij de verschillende v.o.n.-prijzen.

In welke vorm grond kan worden uitgegeven voor sociale koop moet nader worden uitgewerkt; gedacht kan bijvoorbeeld worden aan maatschappelijk gebonden eigendom, zoals Koopgarant.

2.2.3 Kavelprijs / m2-prijs koopwoningen/v.s.-kavels

Bij de verkoop van grond voor koopwoningen wordt de grondquotemethode gehanteerd. De grondquote wordt afgeleid uit een residuele grondwaardeberekening. De grondquote loopt via een glijdende schaal; voor de volledige schaal zie bijlage 1. De in de tabel genoemde grondquotes zijn gemiddelden voor een bepaalde v.o.n.-prijs inclusief BTW; dit impliceert dat in dit geval ook de genoemde indicatie grondprijzen inclusief BTW zijn.

Verkoop	grondquote	V.O.N.-prijs	€ Indicatie
Middelduur (goedkoop) e.g.w.	< 25,2%	< 200.001	< 50.000
Middelduur (duur) e.g.w.	25,2% - 28,4%	< 252.850	50.000<72.000
Duur e.g.w. / v.s.-kavels	> 28,4%	> 252.850	> 72.000
Middelduur (goedkoop) meergezinswoning	< 18,5%	< 200.001	< 37.000
Middelduur (duur) meergezinswoning	18,5% < 20,67%	< 252.850	37.000 < 52.000
Duur meergezinswoning	> 20,67%	> 252.850	> 52.000

De correctiefactor voor het aantal lagen van een meergezinswoning is vertaald in een lagere grondquote.

Voor v.s.-kavels wordt over het algemeen gewerkt met een m2-prijs. De indicatieprijs voor Barendrecht ligt tussen € 400 en € 650 per m2 exclusief BTW.

Voor de v.s.-kavelprijs wordt opgemerkt dat de richtprijs een gemiddelde prijs per m2 is. De grootte van de kavel is daarbij sterk van invloed vanwege het afnemende nut van een extra m² grond. Om die reden geldt voor kavels groter dan 500 m2 vanaf 500 m2 een lagere prijs voor het aantal extra m2. Voor de verkoop van v.s.-kavels kan ook de residuele of grondquotemethode gehanteerd worden.

2.2.4 Kavelprijs / m2-prijs v.s. huurwoningen, niet zijnde sociale huur

Er is een langzaam groeiende markt voor duurdere huurwoningen aan het ontstaan.

Huurwoningen in de marktsector hebben 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 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 komt van de verkoper. Grosso-modo wordt er daarom geen onderscheid in vs.-koop en v.s.-huur gemaakt. De volgende uitgangspunten⁵ worden gehanteerd:

- Voor v.s.-huurwoningen worden dezelfde grondquotes gehanteerd als voor koopwoningen.
- Als controle hierop wordt een DCF-berekening toegepast waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de kosten voor het realiseren van de woning(en), de kosten en opbrengsten voor een bepaalde exploitatieperiode, een verondersteld rendementspercentage (IRR) en een verkoopwaarde (V.O.N.) na de exploitatieperiode aan een eigenaar-bewoner.
- Als uit de controle komt dat het renedementspercentage (IRR) wordt gehaald en de contante waarde (CW) na de bepaalde exploitatieperiode is minimaal gelijk aan de investering dan zijn de grondkosten op een juist bedrag vastgesteld.

Bij afwijkingen kan naar het specifieke project gekeken worden op basis van gedetailleerde informatie/begrotingen. Zo nodig kan extern advies/taxatie gevraagd worden. Er moet dan aantoonbaar sprake zijn van een aangepaste grondprijs in verband met gemeentelijke (ontwikkelings)beleid.

2.2.5 Kavelprijs / m2-prijs overige categorieën

De richtprijzen voor de verkoop van gemeentelijke gronden zijn als volgt:

Verkoop	€ / per m2 indicatief
maatschappelijke voorzieningen - niet commercieel	€ 200
maatschappelijke voorzieningen - commercieel	afh. van cat. bedrijf, winkel of kantoor
restperceel zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 200 met een minimum van € 1.000 totaal
restperceel met bebouwingsmogelijkheid < 100 m2	€ 550
restpercelen > 100m2	via taxatie
Bedrijfsterrein, afhankelijk van situering (bedrijfs)panden	€ 150 - € 300 en via taxatie via taxatie
Kantoren (m2 = m2 bvo), afhankelijk van situering	€ 225 - € 350 en via taxatie
winkels, horeca (m2 = m2 bvo), afhankelijk van situering Specifieke bestemming	€ 500 - € 900 en via taxatie via taxatie

De richtprijzen zijn t.o.v. 2012 niet aangepast.

2.2.5.1 maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium, een gezondheidscentrum zonder winstoogmerk, verzorgings- en verpleegtehuizen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen. Voor deze voorzieningen geldt de hiervoor genoemde m2-prijs

⁵ De berekening op zich is vrij technisch maar wel objectief en met beleggers goed te communiceren.

- Commercieel maatschappelijke voorzieningen. Dit kunnen dezelfde voorzieningen als sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn, maar dan commercieel geëxploiteerd. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, ondermeer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winst oogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode. Hieronder vallen ook de gronduitgiften voor de categorie energievoorziening. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voor deze categorie wordt aangesloten bij de prijzen voor bedrijven, kantoren dan wel winkels.

Bij maatschappelijke voorzieningen geldt ten aanzien van de grondprijsbepaling tevens:

- Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald.
- Indien de kostprijs voor de grond hoger is dan de aangegeven grondprijs, wordt de kostprijs in rekening gebracht.

Voor de gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen gelden dezelfde grondprijzen als hiervoor genoemd voor de maatschappelijke voorzieningen-sociaal. Voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals onbebouwde sportvelden (inclusief was- en kleedaccommodatie), is een lagere grondprijs mogelijk van € 45,- per m² excl. BTW. De ondergrens is echter altijd de kostprijs van de grond in relatie tot de staat waarin wordt geleverd.

Indien de gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen wordt gevestigd op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, wordt de grondprijs betaald die geldt voor de betreffende commerciële grondprijscategorie.

Bij een combinatie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen wordt voor het commerciële gedeelte een grondprijs gerekend op basis van bedrijfsterrein, kantoren, winkels of horeca.

2.2.5.2 restpercelen

Restpercelen zonder bebouwingsmogelijkheid

Voor restpercelen zonder bebouwingsmogelijkheid is de notitie inzake het beleid bij verkoop en verhuur van restpercelen van toepassing. De notitie is vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 20-1-2004. In de nota grondprijzen 2013 is het nieuwe geldende prijsniveau opgenomen.

Restpercelen met bebouwingsmogelijkheid

Voor restpercelen kleiner dan 100 m² met een bebouwingsmogelijkheid is de prijs gelijk getrokken met de v.s.-m² tot 500 m²; hierbij wordt wel rekening gehouden met de grote van het restperceel. Bij de verkoop van reststroken, die groter zijn dan 100 m², zal altijd via een taxatie de grondprijs worden bepaald. Ook bij reststroken met een oppervlak kleiner dan 100 m² kan worden besloten om, indien daar aanleiding voor is, aan de hand van een taxatie af te wijken van de tarieven. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt in 2011 een minimumprijs per transactie aangehouden van € 1.000,- exclusief BTW c.q. overdrachtsbelasting voor stroken van kleiner dan 20m² zonder bebouwingsmogelijkheid.

2.2.5.3 bedrijfsruimten/-terreinen

Voor bedrijfsruimten geldt dat de bandbreedte overeen komt met de grondprijzen in de regio. De bandbreedte in Barendrecht is, evenals in 2012, € 150 - € 300.

Op basis van huurprijs per m²-bvo, het BAR-percentages en de bouwkosten kan een residuele grondprijs berekend worden. Gezien het geringe aanbod van grond door de gemeente zal in

voorkomende gevallen een gespecialiseerde taxateur worden ingeschakeld voor het bepalen van een grondprijs.

Ook is het gewenst bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein een goed inzicht te hebben in de haalbaarheid van de ontwikkeling gezien het (over)aanbod van bedrijventerreinen. Het aanbod van bedrijventerreinen is veel groter dan de vraag ernaar. Dat blijkt uit diverse onderzoeken uit de afgelopen jaren. Ontwikkelingen in de demografie geven bovendien aan dat de groei van de vraag naar bedrijventerreinen alleen maar zal afnemen en uiteindelijk omslaat in een daling.

2.2.5.4 Kantoren

Bij kantoren is er sprake van bandbreedte van € 225 - € 350, evenals in 2012.

Er is op dit moment echter geen markt voor nieuwbouwprojecten voor kantoren, tenzij er sprake is van een zeer specifieke situatie.

Het aanbod van kantoorruimte is gegroeid tot 7,7 miljoen vierkante meter en de leegstand tot 6,9 miljoen vierkante meter. Wel geldt dat de leegstand minder sterk is gestegen dan de afgelopen jaren. Ondanks diverse onttrekkingen aan de voorraad, nam de kantorenvorraad in Nederland nog wel toe. Hierdoor is het leegstandspercentage net als op 1 januari 2012 uitgekomen op 14,1%⁶.

Bij het starten van een nieuwbouwlocatie met de bestemming kantoren dient daarom op voorhand vast te staan dat de grond verkocht is omdat anders het ontwikkelrisico voor de gemeente veel te groot is.

Op basis van huurprijs per m²-bvo, het BAR-percentages en de bouwkosten kan een residuele grondprijs berekend worden. Gezien het geringe aanbod van nieuwbouwlocaties zal in voorkomende gevallen een gespecialiseerde taxateur worden ingeschakeld voor het bepalen van een grondprijs.

2.2.5.5 winkels/horeca

De winkels is er sprake van een bandbreedte van € 500 - € 900. Dit was ook in 2012 het geval.

Op basis van huurprijs per m²-bvo, het BAR-percentages en de bouwkosten kan een residuele grondprijs berekend worden.

Gezien het gebrek aan marktkennis en aanbod van gemeentelijke gronden is het gewenst om bij de ontwikkeling van winkellocaties zowel de grondprijs als de haalbaarheid in overleg met een gespecialiseerde vastgoedmakelaar vast te stellen.

2.2.5.6 parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uitgangspunt bij nieuwbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond daarom op eigen terrein te worden opgelost. Als oplossing komt hierbij ook gebouwd parkeren voor.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van, een project. In deze laatste twee situaties wordt de totale grondwaarde in beginsel bepaald door het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder de parkeervoorziening (= de residuele grondwaarde berekening).

Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt echter per project zeer specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee, en leidt dus tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie. In de totale grondwaarde van het project, kan de residueel bepaalde grondwaarde van de parkeervoorziening dan ook alleen worden meegenomen, indien de grondwaarde van de parkeervoorziening positief of nul is. Anders zou namelijk de gemeente via de grondkosten het parkeren subsidiëren.

⁶ Factsheet DTZ Zadelhoff kantoren en bedrijfsruimten medio 2012

Is de grondwaarde onder het parkeren negatief, dan wordt deze voor de totale grondwaarde bepaling op nul gesteld. De dekking van een eventueel onrendabele top kan dan niet worden afgewenteld op de grondprijs.

Uitgangspunt is dus, dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden.

2.2.5.7 bestemmingsaanpassing

Het komt soms voor dat een eigenaar van een perceel zijn bebouwing uit wil breiden. Hij kan daar dan een stuk, meestal openbaar gebied, van de gemeente bij nodig hebben. Deze grond krijgt dan, indien e.e.a. kan volgens de structuurvisie c.a., een zodanige economische bestemming dat eigenaar deze grond kan kopen en zijn plannen uit kan voeren.

Indien op verzoek van een derde niet bouwrijpe grond van de gemeente c.q. grond met een andere bestemming een bestemming krijgt waardoor deze grond bebouwbaar wordt, wordt de grondwaarde van deze gemeentelijke grond bepaald op basis van de nieuw gedachte bestemming.

De waardebepaling kan op twee manieren:

1. via taxatie
2. via residuele berekening.

Los van de grondwaarde bepaling staat een mogelijke compensatie voor het verloren gaan van natuurwaarden en parkeren. In geval van een (ontwikkelings)verzoek van een private partij wordt overeengekomen dat de taxatiekosten in 1^{ste} instantie door de private partij aan de gemeente betaald worden. Komt het daadwerkelijk tot een grondtransactie dan worden de taxatiekosten op de door de private partij te betalen grondprijs in mindering gebracht.

2.2.5.8 specifieke bestemmingen

Het kan zijn dat zich een bestemming voordoet die niet (goed) te vatten is onder de hiervoor genoemde bestemmingen en/of de daarbij genoemde prijzen. In zo'n specifiek geval hanteert de gemeente een op de specifieke bestemming gerichte prijs. Deze prijs zal over het algemeen tot stand komen door taxatie. (vb.: een supermarkt valt weliswaar onder de categorie winkels maar heeft een dusdanig afwijkende prijsstelling dat de prijsstelling van winkels hier niet van toepassing is).

2.3. afwijking van de nota grondprijzen

De nota grondprijzen wordt door de raad vastgesteld en vormt het kader voor de onderhandelingen over grondprijzen voor de verkoop van gemeentelijke gronden/opstallen.

Bij de uitgifte van onroerende zaken is het college op grond van artikel 160, sub e van de Gemeentewet het bevoegde orgaan. Verkoop van bezit is namelijk een privaatrechtelijke rechtshandeling.

Deze bevoegdheid wordt ingeperkt door artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet. Op grond van dit artikel moet het college de raad vooraf inlichtingen verstrekken over de uitoefening van de bevoegdheden tot privaatrechtelijke rechtshandelingen indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Verwerving van een onroerende zaak heeft ingrijpende financiële consequenties. De artikelen 160, sub e en 169, lid 4 zijn dus in samenhang van toepassing.

Omdat bij de uitgifte van gronden/opstallen snel en flexibel handelen gewenst is, heeft het college van B&W het recht in voorkomende situaties van de nota af te wijken; in die zin is de nota richtinggevend van karakter.

Gezien de voorgaande artikelen en de snelheid van handelen wordt de grens, om af te wijken van de in de nota grondprijzen gestelde kaders, beperkt tot:

- een grondtransactie < € 1.000.000: 10% van de (grond)waarde van de transactie
- een grondtransactie > € 1.000.000: € 100.000 per transactie

Boven deze grenzen vindt toepassing plaats van artikel 169, lid 4.

3. Organisatorische aspecten grondaan- en verkopen

3.1 Besluitvorming- en uitvoeringsproces

Op grond van artikel 160, lid 1, onder e gemeentewet (privaatrechtelijke rechtshandelingen) is het college van B & W bevoegd besluiten te nemen betreffende aan- en verkopen van gemeentelijke gronden, mits passend binnen de goedgekeurde grondexploitatie. Het college zal dit doen aan de hand van de nota grondprijzen.

Op grond van de gemeentewet art 169, 4^{de} lid geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden tot privaatrechtelijke rechtshandelingen indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Verkooptransacties, die afwijken van de nota grondprijzen, kunnen ingrijpende financiële consequenties hebben.

De artikelen 160, lid 1, onder e en 169, lid 4 zijn in samenhang van toepassing.

Afwijkingen in concrete gevallen van de nota grondprijzen zijn toegestaan en worden besloten door het college van burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld als de markt een hogere opbrengst toestaat of wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente oplevert, die zonder een prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Bij substantiële afwijkingen van de nota grondprijzen neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

De feitelijke onderhandelingen worden gevoerd door het team Projecten, maar het resultaat staat altijd onder het voorbehoud van goedkeuring door het college.

3.2 Enige specifieke bepalingen

In het navolgende wordt op enige bepalingen, die direct voor de grondprijs van belang zijn, ingegaan. Het is geen uitputtende opsomming van alle bepalingen die van toepassing zijn op grondtransacties.

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen (in- dan wel exclusief BTW) hebben. Indien van toepassing wordt gemeld wat de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal zijn.

De gemeente brengt gegadigden voor het kopen van bouwterrein optierente in rekening. De optierente is gelijk aan de wettelijke rente (ex. art. 6:119 BW) vermeerderd met BTW. Bij de verkoop van woningkavels aan particulieren wordt als optierente aangehouden de wettelijke rente voor niet-handelstransacties en voor alle overige transacties wordt als optierente aangehouden de wettelijke rente voor handelstransacties.

Binnen het verstrijken van de 1e twee maanden van de maximale optietermijn dienen de gegadigden aan te geven of zij al dan niet overgaan tot aankoop van bouwterrein. In ontkennend geval wordt hen voor de optieperiode de wettelijke rente over de betreffende koopsom in rekening gebracht. Indien gegadigden binnen de 1e twee maanden van de optietermijn aangeven te willen overgaan tot aankoop van het bouwterrein, dan is geen optierente verschuldigd. Indien zij voor het kopen van bouwterrein meer dan twee maanden bedenktijd nodig hebben dan kan de optie met maximaal vier maanden worden verlengd. Maken gegadigden gedurende de periode van verlenging van de optie

gebruik om het bouwterrein te kopen dan zijn zij over de 1e twee maanden van de optie geen optierente verschuldigd.

Bij het sluiten van het contract ligt de prijs vast. De daadwerkelijke effectuering en dus betaling van de koopsom kan, om wat voor reden dan ook, sterk in de tijd naar achteren schuiven. Dat heeft tot gevolg dat de gemeente met de genoemde prijs achter kan blijven bij de marktontwikkelingen en bij de indexatie opgenomen in de exploitatieberekeningen. Dit betekent een verlies voor de gemeente. Om dit effect te voorkomen wordt er in de overeenkomst een bepaling opgenomen waarin wordt geregeld vanaf welk moment rente verschuldigd is over de overeengekomen koopsom. In de meeste gevallen zal de rente gaan lopen vanaf de datum van de overeenkomst of vanaf het moment van beschikbaar komen van de grond.

Indien er in de overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rentevergoeding wordt bedoeld de wettelijke rente (ex. art. 6:119 BW, handelstransacties en niet handelstransacties) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

3.3 Wijze van gronduitgifte

De gemeente Barendrecht kent niet een actief systeem van erfpacht: gronden worden verkocht. In uitzonderingssituaties is het echter mogelijk dat toch de voorkeur wordt gegeven aan een vorm van tijdelijke huur of erfpacht. Deze voorkeur kan zowel van de gemeente als van de koper uitgaan. De markt is op dit moment zodanig dat binnen de wettelijke mogelijkheden⁷ creatief met diverse financieringsvormen moet worden omgegaan.

Erfpacht⁸ kan daarbij worden ingezet om een ontwikkeling, die de gemeente graag ziet, in een vorm van publiek – private samenwerking tot stand te brengen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan sport of recreatievoorzieningen.

Indien grond in (tijdelijke) huur of erfpacht wordt uitgegeven, zal de huurprijs dan wel de erfpachtcanon afgestemd worden op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond gegolden zou hebben. De huurprijs en erfpachtcanon komen tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten.

⁷ In principe mag de gemeente bijvoorbeeld geen geld uitlenen.

⁸ Maar dit kan huur, recht van opstal of pacht c.a. zijn.

Bronnen

- DTZ Zadelhoff
- Kadaster – prijsindex
- NVM marktinformatie
- Vastgoedmarkt
- Funda
- Fundainbusiness
- Vastgoedmonitor (school of real estate)
- CBS-gegevens
- Internet informatie
- grondprijzennota's van diverse gemeenten

Definities

- **B.A.R.:** Bruto Aanvangs Rendement: Het B.A.R is een hulpmiddel om snel de marktwaarde van een commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook gebruikt als benchmark. Het B.A.R wordt uitgedrukt als percentage van de bruto huuropbrengst bij volledige verhuur tegen markthuurniveau, ten opzichte van de totale verwervingskosten van het vastgoedobject.
- **Bro:** het besluit ruimtelijke ordening
- **Bouwkosten:** de bouwkosten van een opstal, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.
- **b.v.o.:** bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- **BW:** het burgerlijk wetboek
- **CBS:** Centraal Bureau voor de Statistiek
- **CPI:** Consumenten Prijs Index
- **DCF:** de Discounted Cash Flow-berekening is de methode die in het vastgoed het meest gebruikt wordt om de bedrijfswaarde van een vastgoed te berekenen.
- **IRR:** de Internal Rate of Return (de interne opbrengstvoet) of effectief rendement is een percentage dat het netto rendement van de investeringen in een project weergeeft. Het is de opbrengstvoet waarbij de netto contante waarde van het geheel van kosten en baten nul is. Een project is aantrekkelijk als de IRR hoog is.
- **f.s.i.:** floor space index: De floor space index is de verhouding tussen het aantal m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m2 uitgeefbaar terrein van het perceel.
- **g.b.o.:** de gebruiksoppervlakte is de oppervlakte waarvoor wordt ingeschat dat deze nuttig gebruikt kan worden. Deze maat wordt gebruikt voor het vergelijken van woningen, maar ook voor het maken van berekeningen met betrekking tot bijvoorbeeld brandveiligheid en gebruiksbelasting. Daarnaast wordt het GBO ook in de vastgoedwereld gebruikt om de prijs per vierkante meter (GBO) uit te drukken.
- **NEPROM:** Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen
- **NVB:** Nederlandse Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers
- **Residuele grondwaarde:** bij de waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.
- **VNG:** Vereniging van Nederlandse Gemeenten
- **VROM:** Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

- **v.o.n.:** Vrij Op Naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning.
- **vormfactor:** De Vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) van een gebouw of woning en varieert van 0 tot 1. Een hoge vormfactor geeft aan dat een gebouw relatief veel bruikbaar oppervlak heeft en weinig ruimte gebruikt voor liften, techniek, muurdiktes e.d.
- **v.v.o.:** het Verhuurbaar VloerOppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.
- **Wro:** de Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 1 : TABEL VOOR GRONDQUOTES

TABEL VOOR GRONDQUOTES		
Voorbeeldberekening voor rechtlijnige interpretatie (bedragen incl. BTW)	V.O.N.	Grond- quote
In deze voorbeeldberekening is de grondquoteformule in tabelvorm opgenomen. Prijzen zijn incl. BTW	INCL. BTW	incl. BTW
grondgebonden		
koopwoning tot 125.000	125.000	19,50%
koopwoning 130.000	130.000	19,80%
koopwoning 140.000	140.000	20,40%
koopwoning 150.000	150.000	21,00%
koopwoning 160.000	160.000	21,60%
koopwoning 170.000	170.000	22,20%
koopwoning 180.000	180.000	22,80%
koopwoning 181.000	181.000	22,86%
Middelduur (goedkoop) e.g.w. 190.000	190.000	24,09%
Middelduur (goedkoop) e.g.w. 200.000	200.000	25,20%
Middelduur (goedkoop) e.g.w. 210.000	210.000	25,80%
Middelduur (goedkoop) e.g.w. 220.000	220.000	26,40%
Middelduur (duur) e.g.w. 225.000	225.000	26,70%
Middelduur (duur) e.g.w. 230.000	230.000	27,00%
Middelduur (duur) e.g.w. 240.000	240.000	27,60%
Middelduur (duur) e.g.w. 250.000	250.000	28,20%
Middelduur (duur) e.g.w. 252.850	252.850	28,37%
koopwoning/v.s. 255.000	255.000	28,38%
koopwoning/v.s. 260.000	260.000	28,42%
koopwoning/v.s. 270.000	270.000	18,48%
koopwoning/v.s. 275.000	275.000	28,50%
koopwoning/v.s. 280.000	280.000	28,80%
koopwoning/v.s. 290.000	290.000	29,40%
koopwoning/v.s. 300.000	300.000	30,00%
koopwoning/v.s. 325.000	325.000	31,50%
koopwoning/v.s. 350.000	350.000	33,00%
koopwoning/v.s. 375.000	375.000	37,00%
koopwoning/v.s. 400.000	400.000	38,50%
koopwoning/v.s. 426.000	425.000	40,00%
koopwoning/v.s. 450.000	450.000	41,50%
koopwoning/v.s. 475.000	475.000	43,00%
koopwoning/v.s. 500.000	500.000	44,50%
Appartementen		
Middelduur (goedkoop) meergezinswoning	200.000	18,50%
Middelduur (duur) e.g.w.	225.000	20,00%
Middelduur (duur) meergezinswoning	252.850	20,67%
Duur meergezinswoning	253.000	21,18%
Duur meergezinswoning	275.000	22,97%
Duur meergezinswoning	300.000	25,00%
Duur meergezinswoning	325.000	26,50%
Duur meergezinswoning	350.000	28,00%
Duur meergezinswoning	375.000	29,50%
Duur meergezinswoning	400.000	31,00%

Bijlage 2 verkoopregulerende bepalingen m.b.t. de verkoop van sociale huurwoningen

De gemeente hecht er sterk aan dat woningen onder de huurtoeslaggrens beschikbaar blijven voor de doelgroep. Daarom worden in de verkoopvoorwaarden worden de volgende verkoopregulerende voorwaarden opgenomen:

- 1.0 de woning blijft 20 jaar in exploitatie als huurwoning voor de oorspronkelijke (sociale) doelgroep
- 1.1 indien de woning toch binnen de periode van 20 jaar - na datum verkoop grond aan de corporatie - wordt verkocht dan wordt - naast een verrekening van de grondwaarde - een bedrag van € 20.000 door de corporatie betaald aan de gemeente.
- 1.2 Het onder 1.1 genoemde bedrag wordt geïndexeerd met het CBS indexcijfer gezinsconsumptie
- 1.3 indien een woning binnen de exploitatieperiode van 50 jaar wordt verkocht dan vindt er - los van de bepaling onder 1.1 - een correctie op de grondprijs plaats volgens de formule :
(verkoopprijs (v.o.n.) / totale investering bij aanvang exploitatie) x bedrag aan grondkosten bij aanvang exploitatie
- 1.4 1.1 en 1.3 kunnen cumulatief optreden
- 1.5 er wordt uitsluitend verkocht aan natuurlijke personen
- 1.6 één persoon kan slechts één woning per wijk kopen
- 1.7 in de eerste twee jaar na de verkoop mag de woning alleen bewoond worden door de koper.
- 1.8 de corporatie waarborgt de bepalingen 1.5/1.7 door middel van een anti-speculatiebeding
- 1.9 bij het achterwege laten van een anti-speculatie-beding bij verkoop verbeurt de corporatie een boete van € 20.000 aan de gemeente.
- 1.10 Het onder 1.9 genoemde bedrag wordt geïndexeerd met het CBS indexcijfer gezinsconsumptie

Bovenstaande verkoopregulerende bepalingen staan los van de ministeriële bepalingen op- dit gebied opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh).

Bijlage 3 marktinformatie

CBS 14 mei 2012

Omslag in consumentenvertrouwen bij hoogste inkomens

Het consumentenvertrouwen is in één jaar tijd flink gedaald, van -5 in het eerste kwartaal van 2011 naar -36 in het eerste kwartaal van 2012. Bij de hoogste inkomens sloeg het vertrouwen om van overwegend positief naar negatief. Hetzelfde gold voor de 18- tot 45-jarigen, de hoger opgeleiden en mannen. In alle inkomensgroepen verkiest men sparen boven het doen van grote aankopen.

Vertrouwen historisch laag

Onder meer door de onzekerheid rond de schulden crisis ging het consumentenvertrouwen in de laatste drie kwartalen van 2011 hard onderuit. Het vertrouwen daalde van -5 in het eerste kwartaal naar -38 in het vierde kwartaal, de laagste kwartaalwaarde ooit. Nog niet eerder is een dergelijke sterke daling binnen drie kwartalen waargenomen. In het eerste kwartaal van 2012 herstelde het vertrouwen zich weer iets, maar met -36 is het nog steeds historisch laag.

BB: Gemeentes steggelen met accountants over grondprijzen 06-07-2012:

Het lijkt bijna een algemene trend. Dat stelt Binnenlands Bestuur deze week over hoe gemeenten omgaan met de waardering van hun grondprijzen. Veel gemeenten willen voor de komende jaren prijsstijgingen in de boeken opnemen. Dit voorkomt grote gaten in hun begrotingen, echter de accountant gaat er vaak niet mee akkoord. Apeldoorn is een gemeente die eerder al forse verliezen heeft moeten incasseren op haar grondexploitatie, maar er zijn er meer.

Binnenlands Bestuur noemt drie voorbeelden: Almelo, Veghel en Beuningen. Almelo wil een prijsstijging in de boeken zetten van 2,5% per jaar. De gemeente heeft daardoor nu grote moeite om van haar accountant een goedkeurende verklaring te krijgen. Uitgaan van een lagere prijsstijging – bijvoorbeeld 2% - betekent dat Almelo een extra verlies van € 12 miljoen in de boeken op moet nemen. In het Brabantse Veghel doet zich een soortgelijk probleem voor. Veghel wil uitgaan 0% prijsstijging tot 2015, een 1% plus in 2016 en een 2% plus voor 2017 en daarna. Deloitte vindt een gelijkblijvende opbrengst tot 2015 en prijsstijging van 1% per jaar daarna veel reëler. Dat laatste betekent echter wel dat Veghel geen € 26 miljoen verlies moet inboeken maar € 40 miljoen. In Beuningen geldt een vergelijkbare situatie. De gemeente ziet een winstpotentieel van € 13 miljoen over 2011. De provincie en deskundigen van het ministerie van Binnenlandse Zaken zien € 0,-- als een meer reële inschatting.

Neprom: 'Woningbouw naar dieptepunt'; 10-09-2012

Volgend jaar worden er maar 40.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is de helft van de productie van voor de crisis.

Dit jaar komen er 5.000 woningen bij, terwijl dat er volgens de overheid 80.000 zouden moeten zijn. Dat schrijft Het Financiële Dagblad na een telefonisch interview met directeur Jan Fokkema van Neprom, de branchevereniging van projectontwikkelaars. De cijfers zijn gebaseerd op de plannen van projectontwikkelaars en woningcorporaties voor volgend jaar.

Dat de productie nog verder terugloopt, komt volgens Fokkema in het FD door de plannen van de Kunduz-coalitie voor de hypotheekrenteaftrek. Starters moeten straks direct hun hypotheek gaan aflossen, anders mogen ze de rente niet meer aftrekken. Woningbezitters met een bestaande hypotheek merken niets van deze nieuwe regel. Zij houden hun oude rechten.

Het gevolg is dat de maandlasten voor starters op de woningmarkt stijgen waardoor veel woningen te duur worden. Mensen die al een huis hebben maar best zouden willen verhuizen, hebben met de nieuwe maatregelen ook een prikkel gekregen om vooral te blijven zitten. Koopt men een duurder huis, dan geldt voor het deel van de hypotheek dat hoger is dan de oude schuld ook de regel dat er moet worden afgelost. De nieuwe hypotheekregels zitten de Neprom-directeur dwars. Starters zijn duurder uit, terwijl bestaande huiseigenaren het oude voordeel houden. 'Als je de renteaftrek aanpakt dan moet je dat in de breedte doen, in plaats van alleen de starter te benadelen', zegt Fokkema in het FD. 'We hebben juist die starter nodig om de markt in beweging te krijgen.'

Ook de vereniging van bouwondernemers NVB verwacht dat bouwers minder nieuwe woningen zullen voltooiën. 'De huizenprijzen zullen dalen en daardoor loont het minder om nieuwe huizen te bouwen', zegt adjunct-directeur Leendert Meijers. 'Gemeenten zouden hun grondprijzen moeten verlagen om de

prijzdaling te compenseren, maar dat zie ik niet gebeuren.'

Gemeenten studeren nog op de mogelijkheden om hun grondprijzen te laten zakken. De Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) liet weten te werken aan een advies, dat over anderhalve maand wordt gepubliceerd. Enkele jaren terug stelde het toenmalige ministerie van Vrom dat er voor een gezonde woningmarkt jaarlijks 80.000 nieuwe woningen moeten worden opgeleverd.

CBS/Kadaster augustus 2012:

Verkochte bestaande koopwoningen waren in juli 8% goedkoper dan in juli 2011. Dit is de grootste prijsdaling in een jaar tijd sinds de start in 1995 van de Prijsindex bestaande koopwoningen.

Deze index van het CBS en het Kadaster geeft de prijsontwikkeling weer van geregistreerde bestaande koopwoningen in Nederland, die aan particulieren verkocht zijn.

De prijzen van verkochte bestaande koopwoningen lagen in juli op ongeveer hetzelfde niveau als acht jaar geleden. Ten opzichte van augustus 2008, toen de huizenprijzen een piek bereikten, bedraagt de prijsdaling 15%.

Het totaal aantal geregistreerde transacties in de eerste zeven maanden van 2012 bedroeg 66.000. Dat is 3% minder dan in dezelfde periode van 2011.

NVM mei 2012:

Ondanks de moeilijke omstandigheden zijn er ook positieve voortekenen dat de markt toegroeit naar een nieuw herstel. Zo lijkt het aanbod aan te koop staande woningen te stabiliseren, onder meer door een groeiend aantal intrekkingen, zo stelt de NVM in een reactie op de woningmarktcijfers over het eerste kwartaal van 2012.

In totaal werden afgelopen kwartaal 14.988 duizend woningen van de koopwoningmarkt teruggetrokken. Hukker: "Dit wijst op een nieuw realisme in de markt. Verkopers die eigenlijk niets op de markt te zoeken hebben, bijvoorbeeld omdat ze hun vraagprijs niet willen aanpassen, trekken zich terug." Een klein deel van de woningen die van de markt wordt gehaald, wordt verhuurd.

NVM-voorzitter Hukker vindt het positief dat het aanbod niet verder is toegenomen. Ook constateert hij dat verkopers meer bereid zijn de vraagprijs aan te passen. "Het aantal aanpassingen is nog nooit zo hoog geweest. Verkopers beginnen te beseffen dat ze niet meer het onderste uit de kan kunnen halen. Ze worden daartoe natuurlijk ook gedwongen door het grote aanbod. Deze lagere prijzen zijn positief voor de kopers, die ook profiteren van een wat lagere hypotheekrente." De verkopersmarkt is een kopersmarkt geworden, die zich kenmerkt door een ruim aanbod, beperkte vraag, veel bedenktijd, meer onderhandelingsruimte, reëler prijzenaanbod, meer onderhandelingsruimte en de koper is leading. Toch is er volgens Hukker ook een groep 'nauwelijks kans tot succes' verkopers, die het afgelopen halfjaar de prijs niet hebben aangepast, ondanks de prijsdalingen en de grote concurrentie. Deze groep heeft vaak hun huis een halfjaar of langer in de verkoop staan.

De NVM voorspelde aan het begin van het jaar dat het aantal transacties in 2012 met 5% zou afnemen. Ook de prijs zou met 5% dalen. In het eerste kwartaal, het traditioneel slechte 'winterkwartaal', is het aantal transacties echter met liefst 15,6% gedaald, in vergelijking met het kwartaal daarvoor. Dat is fors lager dan het seizoensgemiddelde: normaliter scoort het eerste kwartaal 9,3% lager dan het voorgaande kwartaal. De NVM verwacht voor het tweede kwartaal dat de daling van het aantal transacties zich doorzet. De prijs zal ook omlaag gaan, maar minder hard dan in het eerste kwartaal.

Het aantal vestigingen van NVM-makelaars is het afgelopen kwartaal uitgekomen op 2.777. Dat is licht minder dan het aantal in december 2011 (2.788). Het aantal NVM-makelaars kwam uit op 3.951, tegenover 3.954 in december 2011. Hukker: "Het zijn zware tijden voor makelaars. Het komt nu echt aan op ondernemerschap en creativiteit. Als NVM staan wij onze leden op alle fronten bij."

Rabobank augustus 2012:

In het tweede kwartaal van 2012 zijn de prijzen voor bestaande koopwoningen opnieuw gedaald. Ten opzichte van het eerste kwartaal bedroeg de daling 1,8%. De verdere daling komt niet als een verrassing. Zo is het aantal te koop staande woningen verder toegenomen terwijl het besteedbaar inkomen van kopers nog altijd daalt. Daarnaast zijn zij onzeker over hun baan, hun pensioen en de hypotheekrenteaftrek. De verwachting is niet dat dit beeld de komende kwartalen substantieel wijzigt. Zo blijft er onzekerheid over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek nu het debat over de woningmarkt is uitgesteld tot na de verkiezingen. Grote vraag is of er na de verkiezingen nog een meerderheid in de Tweede Kamer is om de

woningmarktplannen uit het Lenteakkoord per 1 januari 2013 onverkort in te voeren. Vooral nog gaan wij er in onze raming wel vanuit dat dit gebeurt, temeer omdat bijna alle partijen hervormingen op de woningmarkt voorstaan.

Doordat kopers de huidige vraagprijzen niet willen of kunnen betalen, en verkopers de vraagprijzen mondigesmaat verlagen, komen beide partijen maar moeizaam tot overeenstemming. Zolang deze mismatch tussen vraag en aanbod blijft bestaan, zullen de prijzen blijven dalen en de transactieaantallen laag blijven. Naar verwachting zal deze situatie in de komende anderhalf jaar niet veranderen. Per saldo verwachten wij dat de prijzen van bestaande koopwoningen in 2012 met gemiddeld 5% zullen dalen. Ook in 2013 zullen de prijzen van bestaande koopwoningen blijven dalen, naar verwachting met 4%. Hierbij kan de prijsontwikkeling per segment en per regio wel aanzienlijk verschillen.

De bijdrage van het Lenteakkoord aan deze prijsdaling zal naar verwachting beperkt zijn. Oorzaak is dat de leencapaciteit van huishoudens niet of nauwelijks zal worden beperkt. Daarmee hangt de prijsdaling sterk af van de keus van de huishoudens. De invoering van het Lenteakkoord kan overigens ook een positief effect hebben, doordat er voor kopers duidelijkheid komt over de toekomst van de hypotheekrenteaftrek.

In totaal wisselden in het tweede kwartaal 34.628 woningen van eigenaar, een stijging van 17,3% ten opzichte van het daaraan voorafgaande kwartaal. De toename is vooral toe te schrijven aan de maand juni waarin de stijging bijna 70% bedroeg. Belangrijke verklaring voor de stijging is de onzekerheid over het tarief van de overdrachtsbelasting na 1 juli. Hierdoor hadden kopers en verkopers een sterke prikkel om de overdracht voor 1 juli te laten plaatsvinden. Het aantal woningverkoop is in de eerste helft van dit jaar echter niet gestegen. Hieruit kunnen we concluderen dat het moment tussen koop en overdracht aanzienlijk is verkort en dat het aantal overdrachten in het aankomende kwartaal fors zal dalen. In het vierde kwartaal zal het aantal overdrachten waarschijnlijk weer iets toenemen, omdat huishoudens nog gebruik willen maken van het oude fiscale beleid. Per saldo zullen in 2012 naar verwachting 113.000 woningoverdrachten plaatsvinden. In 2013 zal het aantal woningen dat van eigenaar wisselt naar verwachting vergelijkbaar zijn met dat van 2012.

Persbericht van Planbureau voor de leefomgeving (PBL) en Centraal Bureau voor de statistiek (CBS) van 12-10-2011:

Forse bevolkingsgroei in de Randstad tot 2025

De bevolking van de Randstadprovincies groeit onverminderd door. Tussen 2010 en 2025 groeit de bevolking in de Randstadprovincies naar verwachting met 700 duizend, het aantal huishoudens met ruim 400 duizend. Daarbuiten doet de groei zich vooral voor in steden met bovenregionale voorzieningen, zoals hogere onderwijsinstellingen. De groei kan op termijn tot meer druk op de woningmarkt leiden aangezien veel gemeenten, ook in groeiregio's, hun woningbouwplannen vanwege de crisis opgeschort hebben. Dit blijkt uit de nieuwe Regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Druk op de woningmarkt

Mede door de economische crisis hebben veel gemeenten hun bouwplannen opgeschort dan wel afgelast. Toch zal de verwachte groei van het aantal huishoudens in Nederland, met circa 800 duizend tussen 2010 en 2025, opgevangen moeten worden in de woningmarkt. Daar waar de bevolkingsgroei zich in de Randstad concentreert, is de groei van het aantal huishoudens binnen en buiten de Randstad ongeveer gelijk. Dit komt doordat buiten de Randstad het aantal personen per huishouden sneller daalt, als gevolg van een sterkere vergrijzing.

Na 2025

Op de langere termijn groeit de Randstad naar verwachting door, maar in een lager tempo. Tussen 2025 en 2040 wordt nog een groei van krap 400 duizend inwoners voorzien in de vier Randstadprovincies. In de rest van Nederland houden bevolkingsgroei en –krimp elkaar in die periode waarschijnlijk in evenwicht. In deze periode verliezen de eerder genoemde krimpregio's in de periferie, Limburg en Noord- en Zuidoost-Drenthe volgens de prognose gezamenlijk ongeveer 100 duizend inwoners, terwijl de steden buiten de Randstad er juist extra inwoners bij krijgen. Voor de overige regio's ontstaat onzekerheid met betrekking tot de vraag of er sprake zal zijn van groei, krimp of stabilisatie.

