

Gronduitgifteprijzen op uitleglocaties

casestudies voor het onderzoek
“Prijskolom Nieuwbouwwoningen”

Johan de Greef

Gronduitgifteprijsen op uitleglocaties

casestudies voor het onderzoek "Prijskolom Nieuwbouwwoningen"

rapport

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Ministerie van VROM

Auteur:

Johan de Greef

maart 2005

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2005 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, micro-film or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Probleemstelling en selectie casestudies	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Locatieontwikkeling en gronduitgifteprijs	1
1.3	Probleemstelling en onderzoeksmethode	3
1.3	Selectie casestudies	6
1.4	Leeswijzer	7
2	IJburg	9
2.1	De gronduitgifteprijs	9
2.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	9
2.1.2	Relatie met vastgoedexploitatie	10
2.1.3	Relatie met grondexploitatie	12
2.2	Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen	13
2.2.1	Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs	13
2.2.2	Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid	17
2.3	Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht	19
2.3.1	Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen	19
2.3.2	Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken	23
2.4	Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid	28
3	Wateringse Veld	37
3.1	De gronduitgifteprijs	37
3.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	37
3.1.2	Relatie met de vastgoedexploitatie	38
3.1.3	Relatie met de grondexploitatie	39
3.2	Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen	39
3.2.1	Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs	39
3.2.2	Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid	43
3.3	Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht	45
3.3.1	Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen	45
3.3.2	Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken	48
3.4	Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid	50
4	Waalsprong	55
4.1	De gronduitgifteprijs	55
4.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	55
4.1.2	Relatie met vastgoedexploitatie	57
4.1.3	Relatie met grondexploitatie	58
4.2	Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen	60
4.2.1	Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs	60
4.2.2	Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid	62
4.3	Marktconjunctuur	66
4.3.1	Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen	66
4.3.2	Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken	68
4.4	Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid	70
5	Stad van de Zon	73
5.1	De gronduitgifteprijs	73
5.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	73
5.1.2	Relatie met vastgoedexploitatie	73

5.1.3	Relatie met grondexploitatie.....	75
5.2	Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen.....	77
5.2.1	Contractverhoudingen en gronduitgifteprijsen	77
5.2.2	Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid.....	81
5.3	Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht.....	84
5.3.1	Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen.....	84
5.3.2	Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.....	87
5.4	Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid	89
6	Boechorst	91
6.1	De gronduitgifteprijs	91
6.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	91
6.1.2	Relatie met vastgoedexploitatie.....	92
6.1.3	Relatie met grondexploitatie.....	93
6.2	Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen.....	93
6.2.1	Contractverhoudingen en gronduitgifteprijsen	93
6.2.2	Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid.....	95
6.3	Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht.....	99
6.3.1	Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen.....	99
6.3.2	Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.....	103
6.4	Evaluatie casestudie in relatie tot het gemeentelijk grond(prijs)beleid	104
7	Conclusies	109
7.1	Beantwoording onderzoeksvragen.....	109
7.1.1	Methode vaststelling gronduitgifteprijs	110
7.1.2	Prijzenindexering gronduitgifteprijsen en VON-prijzen	110
7.1.3	Afroomregeling ten aanzien van de gerealiseerde VON-prijzen	111
7.1.4	Grondafnamegarantie, bouwplicht, betalingsritme en voorschotten.....	112
7.1.5	Kosten-kwaliteitstoets	113
7.1.6	Meer/minderwerkopties	113
7.1.7	Overige prijs- en waardebepalende afspraken	114
7.1.8	Herontwikkeling.....	114
7.1.9	Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid	116
7.2	Conclusies ten aanzien van het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”	117
7.2.1	De gemeentelijke gronduitgifteprijs	117
7.2.2	De gronduitgifteprijs op verschillende tijdstippen binnen de locatieontwikkeling	118
7.2.3	Normatieve prijzen versus gerealiseerde prijzen	119
7.2.4	De gronduitgifteprijs voor projectontwikkelaar en consument.....	119
7.2.5	Bestaat “de” gronduitgifteprijs nog wel?	119
7.2.6	Gronduitgifteprijs en “winsten” binnen de prijskolom	120
7.2.7	Onderzoekbaarheid gronduitgifteprijs en “winsten” prijskolom.....	122
	Bijlage A Begeleidende brief ministerie van VROM.....	125
	Bijlage B Onderzoeksvragen met gesprekspunten	127
	Bijlage C Lijst met geïnterviewde personen.....	129
	Bijlage D Selectie van geraadpleegde documenten en stukken.....	131

1 Probleemstelling en selectie casestudies

1.1 Inleiding

De verschillende casestudies die in deze rapportage worden beschreven zijn uitgevoerd binnen het kader van het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”. Het doel van het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen” is inzicht te krijgen in (de ontwikkeling van) de prijsopbouw van nieuwbouwwoningen in zowel de koop- als de huursector. Dit onderzoek bestaat uit een kwantitatief en een kwalitatief deel. De casestudies zijn vooral gericht op de kwalitatieve analyse omtrent gronduitgifte-prijzen. Het doel is een beter zicht te krijgen op het kader waarbinnen de gronduitgifte-prijzen van nieuwbouwwoningen tot stand komen. Dit kader wordt met name bepaald door de afspraken die gemaakt worden tussen gemeente en marktpartijen.

In totaal zijn er tien casestudies uitgevoerd waarvan vijf betrekking hebben op binnenstedelijk gebied en vijf op uitleglocaties. In deze rapportage staan de casestudies in uitleggegebied centraal.

1.2 Locatieontwikkeling en gronduitgifte-prijzen

Bij locatieontwikkeling gaat het om de ontwikkeling en het geschikt maken van de grond voor de realisatie van nieuwe functies in een bepaald gebied. Een deel van het gebied zal worden uitgegeven voor de nieuwe functies en een deel van het gebied wordt openbaar. In dit proces zijn vier fasen aan te duiden:

- 1 Planontwikkeling van het totale gebied;
- 2 Grondexploitatie en -productie;
- 3 Projectontwikkeling van het vastgoed;
- 4 Vastgoed- c.q. bouwproductie.

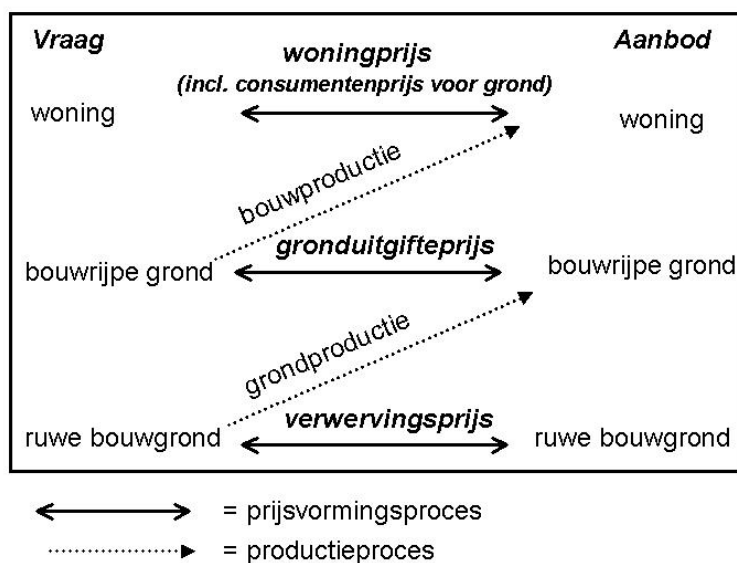
De planontwikkeling en de grondexploitatie hebben betrekking op de grondmarkt. De projectontwikkeling en de vastgoedproductie vinden plaats op de bouw- en vastgoedmarkt. De scheiding tussen activiteiten op de grondmarkt enerzijds en de activiteiten op de bouw- en vastgoedmarkt anderzijds heeft een historische achtergrond. In het verleden had de gemeente een dominerende positie op de grondmarkt en beheerste dan ook het planontwikkelings- en het grondproductieproces. De gemeente stelde een gronduitgifteprijs vast die diende als input voor marktpartijen en woningcorporaties die als opdrachtgever verantwoordelijk waren voor de projectontwikkeling en de bouwproductie.

Het locatie-aanwijzingsbeleid (neergelegd in de VINEX) en andere (mark)ontwikkelingen hebben echter zeer veel activiteit op de grondmarkt teweeggebracht. De marktpartijen (projectontwikkelaars, beleggers, etc.) hebben, op aanwijzing van de VINEX, mede om de continuïteit van de bouwproductie veilig te stellen, al (vaak dure) grondaankopen gedaan.

Met het verdwijnen van de overheersende positie van de gemeente op de lokale grondmarkt, is eigenlijk ook de vanzelfsprekende scheiding tussen de planontwikkeling op de grondmarkt en de projectontwikkeling op de bouw- en vastgoedmarkt verdwenen. Enerzijds omdat de gemeenten niet meer vanzelfsprekend de gronden bouw- en woonrijp maken en vervolgens de gronden uitgeven. Anderzijds omdat voor de marktpartijen juist de totale ontwikkelingswaarde van een locatie belangrijk

is. De projectontwikkeling van de marktpartijen wordt in sommige modellen geïntegreerd met de planontwikkeling. Voor de marktpartijen is de bouwrijpe grond een (half)product waarop het vastgoed ontwikkeld kan worden. De beheertaak van het openbaar gebied, maar ook het door de gemeente gevoerde volkshuisvestingsbeleid, maakt dat de gemeente in ieder geval invloed wil behouden op het transformatieproces. Dit leidt in de praktijk tot diverse samenwerkingsvormen tussen gemeenten en marktpartijen, waarin taken en (financiële) verantwoordelijkheden en risico's op een verschillende wijze zijn verdeeld.

Figuur 1.1 Productiekolom van een woning



Locatieontwikkeling kan beschouwd worden als een productieproces waarbij ruwe bouwgrond (bijvoorbeeld agrarische gronden met een nieuwe bestemming) wordt ontwikkeld tot een locatie met nieuwe functies zoals wonen, voorzieningen, enz. In de bijbehorende productiekolom (zie figuur 1.1) kent grond als productiemiddel en als (half)product een aantal verschijningsvormen met een bijbehorende prijs.

Binnen de productiekolom vinden in hoofdlijnen twee productieprocessen plaats, de grondproductie en de bouwproductie. Met betrekking tot deze productiekolom kunnen nu verschillende prijzen ten aanzien van grond in rekening worden gebracht. Naast de prijs voor agrarische grond zijn te onderscheiden:

- verwervingsprijs (is prijs ruwe bouwgrond);
- gronduitgifteprijs (is prijs bouwrijpe grond);
- consumentenprijs voor grond (is toegerekend aandeel grondprijs in de prijs van het vastgoed).

In dit onderzoek staat met name de gronduitgifteprijs voor grond centraal. De gronduitgifteprijs is de prijs die de grondexploitant in rekening brengt bij de vastgoedproducent. In sommige gevallen heeft de vastgoedproducent de ruwe bouwgrond reeds verworven. Uit de praktijk blijkt dat ook in die gevallen (bijv. via het bouwclaimmodel) tussen gemeenten en projectontwikkelaars over de gronduitgifteprijs en de verwervingsprijs apart wordt onderhandeld. De consumentenprijs voor grond is de grondprijs die de eindgebruiker van de grond (cq. de uiteindelijke eigenaar van het vastgoed) in rekening wordt gebracht door de projectontwikkelaar.

1.3 Probleemstelling en onderzoeksmethode

In de afgelopen 15 jaar is het wonen en daarmee ook de locatieontwikkeling voor de woningbouw sterker marktgeoriënteerd. Dit betekent niet alleen dat er meer marktpartijen actief zijn op de grondmarkt, maar dat ook de afspraken tussen marktpartijen en gemeenten afhankelijk zijn geworden van de economische conjunctuur. De economische haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie wordt mede bepaald door de situatie op de woningmarkt, bouwmarkt en grondmarkt. De gronduitgifteprijs kan worden beschouwd als de marktprijs voor het product bouwrijpe grond. De gronduitgifteprijs vormt de “schakel” tussen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. Deze schakelfunctie is van belang voor de interpretatie van de gronduitgifteprijsen en zal hieronder nader worden toegelicht.

Aan zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie ligt een woningbouwprogramma ten grondslag. De belangrijkste gegevens in het programma betreffen het aantal woningen, type woningen, bijbehorende kavelgrootte etc. Aan dit woningbouwprogramma kunnen worden gekoppeld de prijzen van de koopwoningen (of de gekapitaliseerde huurwaarde van de huurwoningen), bouw- en bijkomende kosten, de gronduitgifteprijsen etc. Op basis van dit woningbouwprogramma kan de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie worden opgesteld. De schakelfunctie van de gronduitgifteprijsen komt tot uitdrukking doordat de gronduitgifteprijsen de opbrengsten vormen voor de grondexploitatie maar tegelijkertijd kosten zijn voor de vastgoedexploitatie.

Voor de haalbaarheid van de grondexploitatie is het van belang dat de gronduitgifteprijsen groter of gelijk zijn aan de grondproductiekosten. Ten aanzien van de haalbaarheid van de vastgoedexploitatie geldt dat de gronduitgifteprijsen kleiner of gelijk moeten zijn aan de residuele grondwaarde.

De residuele waardemethode is richtinggevend voor de bepaling van gronduitgifteprijsen. De residuele waardemethode integreert de grond- en de vastgoedexploitatie. Indien de totale vastgoedopbrengsten worden verminderd met de BTW, de bouw- en de bijkomende kosten dan ontstaat de residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde is de maximale waarde die betaald kan worden voor de bouwrijpe grond. De methode die gebruik maakt van de grondquote is gerelateerd aan de residuele waardemethode. De grondquote is een verhoudingsgetal dat het aandeel van de gronduitgifteprijs uitdrukt in de VON-prijs c.q. de gekapitaliseerde huurwaarde van een woning. Het verschil tussen de residuele grondwaarde en de gronduitgifteprijsen kan het residu van de vastgoedexploitatie worden genoemd. Het verschil tussen de gronduitgifteprijsen en de grondproductiekosten kan het residu van de grondexploitatie worden genoemd. De vaststelling van de gronduitgifteprijsen is bepalend voor de verdeling van eventuele residuen op de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

De input voor de residuele waardemethode zijn kosten en opbrengsten die voorcalculatorisch bepaald zijn aan de hand van een bepaalde prijspeildatum. De opbrengsten en de kosten zullen echter op verschillende momenten in de tijd worden gerealiseerd. Bij de hantering van de residuele waardemethode kunnen er afspraken worden gemaakt hoe met deze volgtijdelijkheid en daarmee onzekerheid over de precieze hoogte van de kosten en de opbrengsten wordt omgegaan. Daarnaast zal de periode tussen het moment van de eerste planontwikkeling tot het moment van de verkoop van de laatste woningen minstens een aantal jaren in beslag nemen. In deze periode kan er sprake zijn van een voortschrijdend inzicht ten aanzien van de verschillende factoren die van invloed zijn op de uitkomst van de residuele waardeberekening waaronder ook het kwaliteitsniveau en de verhouding prijs-kwaliteit.

Onder kwaliteitsniveau van de grondexploitatie wordt verstaan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het kwaliteitsniveau van de vastgoedexploitatie betreft de kwaliteit van de woning. Afspraken hierover vormen een belangrijk kader voor de interpretatie van de gronduitgifteprijsen.

Het woningprogramma beïnvloedt direct de vastgoedopbrengsten, en de grondopbrengsten kunnen beschouwd worden als een afgeleide van deze vastgoedopbrengsten. De praktijk leert bijvoorbeeld dat een rendabele ontwikkeling van de sociale sector een lastige opgave is, terwijl de ontwikkeling van de duurdere vrije sector meer financiële ruimte biedt. Het woningprogramma bepaalt de gronduitgifteprijsen en daarmee de haalbaarheid van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. Een verschuiving in het woningbouwprogramma, door een veranderend economische conjunctuur of voortschrijdend inzicht, kan herziening betekenen van de gronduitgifteprijsen.

Afspraken tussen gemeente en marktpartijen kunnen, naast de bepaling van de hoogte de gronduitgifteprijs, direct het resultaat van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie beïnvloeden. Twee verschillende locaties kunnen precies dezelfde gronduitgifteprijsen hebben, maar toch een zeer uiteenlopend resultaat op zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie. Het is van belang om inzicht te krijgen in dit achterliggende kader waarbinnen de grondexploitatie en vastgoedexploitatie wordt gerealiseerd om de hoogte van de gronduitgifteprijsen op een juiste wijze te interpreteren.

Tijdens het planontwikkelings- en -uitvoeringstraject kunnen de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie op basis van het voortschrijdend inzicht worden bijgesteld. De wijze waarop deze bijstelling plaatsvindt hangt voor een deel af van de variëteit in samenwerking tussen de actoren op de locaties. Er zijn verschillende modellen te onderscheiden, maar in hoofdlijnen komt het neer op de volgende driedeling:

1. De grondexploitatie is geheel in handen van de gemeente.
2. De financiële risico's van de grondexploitatie zijn verdeeld over gemeente en marktpartijen.
3. De marktpartijen zijn verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling van grondexploitatie en vastgoedexploitatie.

In de praktijk komt model 2, waarbij de financiële risico's van de grondexploitatie zijn verdeeld over gemeente en marktpartijen, het meeste voor. Een voorbeeld van deze variant is het bouwclaimmodel waarbij een projectontwikkelaar vaak al in een vroeg stadium grond heeft verworven en dus een verwervingsrisico op zich heeft genomen. De marktpartijen leveren deze gronden in bij de gemeente, waarbij zij een recht op afname van bouwrijpe kavels verkrijgen. Afhankelijk of er wel of niet een afnameplicht van de bouwrijpe kavels voor de marktpartijen geldt, ligt het risico van gronduitgifte bij de marktpartijen of bij de gemeente. Daarnaast zijn er andere modellen waarbij risico's ten aanzien van verwerving, bouw- en woonrijpmaken, gronduitgifte, fasering etc. door gemeente en marktpartijen al dan niet worden gedeeld.

Afhankelijk van het model zal, naast de hoogte van de gronduitgifteprijs, ook vastlegging van afspraken plaatsvinden over het kader waarbinnen de grondexploitatie en vastgoedexploitatie zal worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de hoogte van de gronduitgifteprijsen kan alleen beoordeeld worden indien ook het inzicht bestaat in dit achterliggende kader dat van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie.

Bij de vastlegging van deze afspraken is het ook van belang dat rekening wordt gehouden met de lange looptijd van locatieontwikkeling. In de loop van de tijd kan er sprake zijn van een opgaande of neergaande marktconjunctuur die van invloed kan zijn op de gronduitgifteprijs. Een voorbeeld waarbij de bepaling van de gronduitgifteprijs afhankelijk wordt gemaakt van de woningmarktontwikkeling is bijvoorbeeld de hiervoor genoemde grondquote en de grondcurve. De grondquote geeft het aandeel van de gronduitgifteprijs weer in de VON-prijs of de gekapitaliseerde huurwaarde van de woning. De grondcurve geeft bij oplopende VON-prijzen (of huurwaarden) aan welke grondquotes gehanteerd worden. De grondquote en grondcurve komen als methoden tegemoet aan de vraag om eventuele prijsontwikkelingen op de woningmarkt op eenvoudige en dynamische wijze te verdisconteren in de gronduitgifteprijs. Toch hebben deze methoden ook kritiek gekregen omdat een rigide gebruik van de grondquote remmend zou kunnen werken op innovatie en kwaliteit in de woningbouw.

In dit onderzoek zal nader aandacht worden besteed op welke wijze afspraken in de tijd geactualiseerd kunnen worden afhankelijk van bijvoorbeeld een opgaande of neergaande marktconjunctuur en/of een voortschrijdend inzicht.

Om een beter inzicht te krijgen in het kader waarbinnen de gronduitgifteprijs tot stand komen dienen de volgende vragen voor de specifieke casestudie te worden gesteld:

1. Wat zijn de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de bepaling van de gronduitgifteprijs en daarmee op de haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie?
2. In hoeverre en op welke wijze zijn over de bij vraag 1 aangegeven factoren contractuele afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen?
3. In hoeverre en op welke wijze kunnen en/of worden deze afspraken in de tijd geactualiseerd afhankelijk van bijvoorbeeld een opgaande of neergaande marktconjunctuur en/of een voortschrijdend inzicht?

De antwoorden op de eerste drie onderzoeksvragen die betrekking op een concrete locatie zullen gerelateerd worden aan het gemeentelijk grond(prijs)beleid. Hierbij kunnen bijvoorbeeld gerealiseerde gronduitgifteprijsen vergeleken worden met het gemeentelijk grondprijsbeleid. In aanvulling op bovengenoemde vragen worden de volgende meer evaluerende vragen gesteld:

4. Hoe verhouden de resultaten van de casestudie zich tot enerzijds de resultaten van het grondbedrijf/ontwikkelingsbedrijf van de betreffende gemeente en anderzijds tot het gemeentelijke grondbeleid?
5. Op welke wijze worden juridische instrumenten toegepast bij de realisering van locatieontwikkeling door gemeenten en marktpartijen en in hoeverre is het juridisch instrumentarium toereikend?

De gehanteerde onderzoeksmethode is een combinatie van interview en documentanalyse. De organisatie die de grondexploitatie voert is benaderd om aan het onderzoek mee te werken. Er zijn dus interviews afgenomen met of de “grondexploitatie maatschappij”, waarin naast de gemeente ook de marktpartij(en) zitting hebben, of de gemeentelijke projectorganisatie. Wat betreft de laatste twee onderzoeksvragen zijn bij alle casestudies een deskundige van de gemeente op het gebied van het

grond(prijs)beleid benaderd. Ter voorbereiding van het interview zijn de onderzoeksvragen met een aantal gesprekspunten (zie bijlage B) en een begeleidende brief van het ministerie van VROM (zie bijlage A) toegestuurd. Tegelijkertijd is gevraagd de antwoorden zoveel mogelijk met documenten te onderbouwen. Bij deze documenten kan gedacht worden aan gronduitgiftecontracten, samenwerkingscontracten, grondexploitatieoverzichten, vastgoedexploitatieoverzichten, ruimtegebruiksanalyses, etc.. Op basis van de resultaten van de interviews en de documentenanalyse is een casestudieverslag gemaakt dat ter verificering nogmaals aan de geïnterviewde personen is voorgelegd. Het veldwerk heeft plaats gevonden in oktober-december 2004.

Bij de laatste twee onderzoeksvragen waarbij de casestudie enerzijds wordt geëvalueerd vanuit het gemeentelijk grondprijnsbeleid en anderzijds meer vanuit een juridisch instrumentele invalshoek is gedurende het onderzoek het volgende naar voren gekomen. De uitspraken in de interviews ten aanzien van het juridisch instrumentarium (voorkeursrecht, onteigening, Europese regels aanbesteding en staatssteun) en de prestaties van het grondbedrijf zijn vaak vrij algemeen. Daarnaast blijkt dat bij de gemeenten ten aanzien van deze onderwerpen nauwelijks aanvullend documentatiemateriaal aanwezig te zijn. Wel is gebleken dat in vrijwel alle gemeenten evaluerende (rekenkamer)onderzoeken hebben plaatsgevonden naar de rol van de gemeente bij ontwikkeling en uitvoering van de woningbouwlocatie. Bij deze onderzoeken staat met name de vraag naar de economische en juridische vorm van de gemeentelijk samenwerking met marktpartijen centraal. De beantwoording van de vierde en vijfde onderzoeksvraag is dan ook met name beantwoord vanuit deze gesignaleerde problematiek.

1.3 Selectie casestudies

In het vooronderzoek Prijskolom Nieuwbouwwoningen zijn de volgende selectiecriteria voor de casestudies onderscheiden:

- a projectorganisatie grondexploitatie (verdeling van taken en risico's binnen de grondexploitatie;
- b stadium in het planontwikkelings- en uitvoeringsproces;
- c substantieel aandeel huurwoningen;
- d geografische spreiding over geheel Nederland;
- e beschikbaarheid van informatie en bereidheid tot medewerking.

Bovengenoemde onderzoeksvragen en selectiecriteria zijn richtinggevend voor selectie van de locaties in uitleggebied. Om inzicht te krijgen in de problematiek van gemeenten en marktpartijen ten aanzien van afspraken omtrent gebiedsontwikkeling die geactualiseerd dienen te worden door bijvoorbeeld een opgaande of neergaande marktconjunctuur en/of een voortschrijdend inzicht zijn met name grotere VINEX-locaties vaak met meerdere deelgrondexploitaties van belang. Bij de selectie is tevens geprobeerd een evenwicht te vinden tussen de grotere gemeenten, de gemeenten met een grote bouwtaakstelling, en de geografische spreiding over heel Nederland. Ten slotte is de beschikbaarheid van informatie en de bereidheid tot medewerking van met name de organisatie die de grondexploitatie voert van belang bij het kunnen uitvoeren van de casestudie.

Op basis van het voorgaande is gekomen tot een selectie van de volgende vijf locaties:

Tabel 1.1 Selectie locaties

stadsgewest	gemeente	locatie
Amsterdam	Amsterdam	IJburg
Haaglanden	Den Haag	Wateringse Veld
Alkmaar	Heerhugowaard	Stad van de Zon
Nijmegen	Nijmegen	Waalsprong
Leiden	Noordwijk	Boechorst

Bij deze locaties is sprake van uiteenlopende projectorganisatie waarbij activiteiten en risico's op verschillende wijze tussen marktpartijen worden verdeeld. Er zijn twee locaties waarbij sprake is van een grondexploitiemaatschappij (Wateringse Veld en Waalsprong) en twee locaties waarbij heel duidelijk sprake is van een bouwclaimmodel (Boechorst, Stad van de Zon). Op al deze locaties is men reeds met bouwen begonnen, sommige locaties staan nog relatief aan het begin (bijv. IJburg, Waalsprong) andere locaties hebben ongeveer de helft van de woningproductie reeds gerealiseerd (bijv. Wateringse Veld, Stad van de Zon). De totale bouwtaakstelling op de verschillende locaties lopen uiteen van zeer grote locaties van meer dan 10.000 woningen (bijv. Waalsprong, IJburg) tot grote bouwlocaties met tussen de 5.000 en 10.000 woningen (bijv. Wateringse Veld) en locaties van minder dan 5.000 woningen (bijv. Stad van de Zon, Boechorst). De totale bouwtaakstelling hangt weer sterk samen met kenmerken als de grootte van het exploitatiegebied, exploitatieperiode en investeringsniveau van de grondexploitatie. In onderstaande tabel zijn deze algemene kenmerken van de geselecteerde casestudies weergegeven.

Tabel 1.2 Algemene kenmerken geselecteerde casestudies

	IJburg	Wateringse Veld	Waalsprong	Stad van de Zon	Boechorst
projectorganisatie	gemeentelijk	GEM	GEM	gemeentelijk	gemeentelijk
grondexploitatie				(bouwclaim)	(bouwclaim)
exploitatiegebied	550 ha	325 ha	403 ha	118 ha	19 ha
exploitatieperiode	1994-2010	1996-2008	1996-2015	1998-2007	2001-2007
investeringsniveau	1.238 mln euro	500 mln euro	500 mln euro	145 mln euro	33 mln euro
grondexploitatie in euro's	(nominaal 01-01-2001)	(nominaal 01-01-2004)	(contante waarde 01/01/2003)	(inclusief prijsstijgingen december 2003)	(nominaal 01/01/2004)
aantal woningen	18.000	7.600	11.214	2.900	700
% goedkoop	30%	30%	20% sociaal	27% sociaal	31%
% midden	40%	28%	80% vrije sector	73% markt	30%
% duur	30%	42%			39%

1.4 Leeswijzer

In dit rapport worden de casestudieverslagen weergegeven. De opzet van de casestudieverslagen volgen de onderzoeksvragen.

In de eerste paragraaf “*de gronduitgifteprijs*” wordt ingegaan op de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de bepaling van de gronduitgifteprijsen en daarmee op de

haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie. De items die hier worden behandeld zijn:

- methode vaststelling gronduitgifteprijsen;
- relatie met de vastgoedexploitatie;
- relatie met de grondexploitatie.

In de tweede paragraaf *“rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen”* wordt de vraag beantwoord in hoeverre en op welke wijze over de bij vraag 1 aangegeven factoren contractuele afspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen afspraken over:

- verwerving;
- aanleg van het openbaar gebied;
- gronduitgifte;
- betalingsritme en voorschotten;
- grondafnamegarantie;
- bouwplicht.

In de derde paragraaf *“marktconjunctuur”* staat de vraag centraal in hoeverre en op welke wijze deze afspraken kunnen en/of worden geactualiseerd in de tijd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds conjunctuur afhankelijke variabelen:

- prijzenindexering;
- kosten-kwaliteitstoets;
- meer/minderwerkopties;
- afroomregeling.

Voorts wordt een onderscheid gemaakt naar herontwikkelingsmomenten.

In de laatste paragraaf *“evaluatie casestudie in relatie tot het gemeentelijk grond(prijs)beleid”* worden voorgaande vaak projectgebonden resultaten geconfronteerd met het gemeentelijk grond(prijs)beleid.

2 IJburg

2.1 De gronduitgifteprijs

2.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

Op dit moment wordt de eerste fase van IJburg ontwikkeld en gerealiseerd. Het betreft Haveneiland en Rieteilanden (nu ook wel genoemd Haveneiland Oost en Haveneiland West) en Steigereiland.

De wijze waarop de gronduitgifteprijzen voor IJburg zijn bepaald, kent in de loop van de tijd voor de onderscheiden deelgebieden verschillende regimes. Hierbij zijn op hoofdlijnen drie regimes te onderscheiden:

- één gemiddelde gronduitgifteprijs voor Haveneiland en Rieteilanden(-west);
- één gemiddelde gronduitgifteprijs met een “afgekochte” afroomregeling voor Haveneiland en Rieteilanden-oost;
- een projectgewijze vaststelling van de gronduitgifteprijs op Steigereiland.

In deze casesstudie staat met name de gronduitgifteprijsbepaling van het deelgebied Haveneiland en Rieteilanden centraal. Hierbij wordt de “afgekochte” afroomregeling voor Haveneiland en Rieteilanden-oost gezien als een herontwikkelingsmoment (zie paragraaf 2.3.2).

Het beleid van de projectgewijze vaststelling van de gronduitgifteprijs op Steigereiland, die na Haveneiland en Rieteilanden in ontwikkeling wordt genomen, geschiedt middels inschrijvingsbrochures. Dit inschrijvingsbeleid zal ter sprake komen aan het einde van de bespreking van het algemene grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam (zie paragraaf 2.4).

In 1998 hebben gemeente en marktpartijen afgesproken dat voor Haveneiland en Rieteilanden de gemiddelde grondprijs per woning 47.700,- gulden bedraagt (prijsspeel 01-01-1997, exclusief BTW, exclusief afkoop erfpacht zoals jaarlijks door het gemeentebestuur in de Nota Grondprijnsbeleid wordt vastgesteld). De precieze berekening die ten grondslag ligt aan deze gemiddelde grondprijs is niet meer uit de archieven te achterhalen. De grondprijs wordt op 1 januari van elk jaar aangepast aan de hand van het jaarprijnsindexcijfer van de bouwkostenontwikkeling (BDB-index), voor de eerste maal op 1 januari 1998. De grondprijs omvat tevens de grondprijs voor het parkeren op eigen terrein.

De totaal te betalen gronduitgifteprijs door de consortia is minimaal de gemiddelde gronduitgifteprijs vermenigvuldigt met 6.240 woningen. Dit is niet het totaal aantal woningen want dat bedraagt minimaal 6.705 woningen. De reden daarvoor is dat met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat op de Haveneilanden 10% extra woningbouwprogramma mag worden gerealiseerd zonder grondkosten. Het in een gebied daadwerkelijk te realiseren aantal woningen komt zowel in positieve als negatieve zin voor risico voor de consortia en zal op de eenmaal vastgestelde grondwaarde van dat gebied dus geen invloed kunnen hebben.

De totale gronduitgifteprijs wordt vervolgens in rekening gebracht bij de consortia respectievelijk de verschillende projectontwikkelaars. De grondprijs geldt als gemid-

delde grondprijs en dient te worden beschouwd als een rekeneenheid voor de wijze waarop de consortia de hen toegewezen ontwikkelingseenheden met de gemeente dient af te rekenen. De grondwaarde van een ontwikkelingseenheid zou door de consortia zelf in onderling overleg worden vastgesteld op basis van bovengenoemde grondprijs. Deze grondwaarde zou alsdan worden bepaald door het aantal woningen per ontwikkelingseenheid te vermenigvuldigen met de gemiddelde grondprijs en gecorrigeerd met een nader door de consortia te bepalen factor, waarin zouden zijn verdisconteerd kwalitatieve aspecten zoals de ligging van de betrokken ontwikkelingseenheid, het daarin te realiseren woningprogramma, de kwaliteit van de desbetreffende woningen en het gewicht van de ter plaatse geldende randvoorwaarden.

Deze voorgestelde werkwijze is bij aanvang van de realisatie van de bebouwing losgelaten. In overleg met de gemeente hebben de consortia voorgesteld om per woningcategorie een “vaste grondwaarde” vast te stellen die voor alle woningen zal worden gehanteerd. Dit betekent dat per woningtype (vrije sector eengezinswoningen, vrije sector meergezinswoningen, middensegment eengezinswoningen, middensegment meergezinswoningen, sociale huur eengezinswoningen en sociale huur meergezinswoningen) vooraf een vaste prijs is vastgesteld. Dit is dus de exacte toedeling van de gemiddelde grondprijs. In onderstaande tabel is deze toedeling weergegeven:

Tabel 2.1 Toedeling gemiddelde grondprijs naar woningcategorieën

woningcategorie	kavelprijs in guldens (en euro's) prijsspeil 01-01-2001 (geen verdere indexering)		grondprijs per m2
Vrije sector eengezins	88.200,- gulden	(40.023,42 euro)	
Vrije sector meergezins	29.465,- gulden	(13.370,64 euro)	
Middensegment eengezins	47.140,- gulden	(21.391,20 euro)	
Middensegment meergezins	22.300,- gulden	(10.119,30 euro)	
Sociale huur eengezins	22.300,- gulden	(10.119,30 euro)	
Sociale huur meergezins	16.725,- gulden	(7.589,47 euro)	
Vrije kavels Kleine Rieteland			750,- gulden (340,33 euro)
Vrije kavels Grote Rieteland			600,- gulden (272,26 euro)

Ten aanzien van de grenswaarden voor de middensegmentwoningen gelden hierbij de volgende grenswaarden. De helft van alle te bouwen middensegmentwoningen kennen een maximum VON-prijs van 176.400,- euro (mogen niet worden geïndexeerd). Een kwart van de middensegmentwoningen hebben een VON-prijs van 226.890,- euro (mogen vanaf 2001 geïndexeerd worden op basis van cbs-index consumenten laag) Een kwart van de middensegmentwoningen kennen een VON-prijs van 272.268,- euro (mogen vanaf 2001 geïndexeerd worden op basis van cbs-index consumenten laag). De vrije sector koopwoningen hebben geen maximum.

2.1.2 Relatie met vastgoedexploitatie

Om te waarborgen dat naast de sociale woningbouw ook de woningen in de middensector voor grote groepen Amsterdammers bereikbaar blijven zijn de gemiddelde VON-prijzen en de grenzen van dit segment vastgelegd. De gemiddelde norm VON-prijs in het middensegment volgt dezelfde indexering als de gronduitgifteprijs. Echter de uiteindelijk te realiseren verkoopprijs van de markt woningen in het middenseg-

ment mag zich ontwikkelen binnen een veel hogere/lagere marge (zie paragraaf 2.3.1 prijzenindexering). Indien de prijsontwikkeling van de VON-prijzen anders is dan de prijsontwikkeling van de gronduitgiftprijzen worden de gronduitgifteprijzen niet aangepast, zoals bijvoorbeeld bij een residuele grondwaarde of een grondquote. Wel speelt dan de afroomregeling zoals omschreven in paragraaf 2.3.1 een belangrijke rol. Deze afroomregeling is gebaseerd op de prijsontwikkeling van de middensegmentwoningen, maar wordt toegepast op alle markt-woningen.

De VON-prijzen van de eengezinsmarkt-woningen in de middensector zal, exclusief parkeerplaatsen en milieumaatregelen en uitgaande van een gemiddelde oppervlakte per woning van circa 110 m² gebruiksoppervlakte, in een evenwichtige spreiding gemiddeld 300.000,- gulden (prijsspeil 01-01-1997) bedragen. Ten opzichte van deze gemiddelde prijs zal de te realiseren VON-prijs zowel naar boven als naar beneden, afhankelijk van ligging en kwaliteit, mogen afwijken met 10%. De prijs zal voorts mogen worden vermeerderd met 30.000,-¹ gulden wegens een parkeerplaats en 6.000,- gulden wegens milieumaatregelen (beide bedragen prijspeil 01-01-1997).

De VON-prijs van de meergezinsmarkt-woningen in de middensector zal, exclusief parkeerplaatsen en milieumaatregelen en uitgaande van een gemiddelde oppervlakte per woning van circa 95 m² gebruiksoppervlakte in een evenwichtige spreiding gemiddeld 250.000,- gulden (prijsspeil 01-01-1997) bedragen. De prijs zal voorts mogen worden vermeerderd met f 20.000,-¹ voor een parkeerplaats en 6.000,- gulden wegens milieumaatregelen (beide bedragen prijspeil 01-01-1997).

De huurprijzen (excl. servicekosten) van de markt-woningen in de middensector zullen op voormelde koop-prijzen zijn afgestemd. De huurprijzen (excl. servicekosten) in de sociale huursector zullen, uitgaande van een oppervlakte van 86 m² gebruiksoppervlakte, gemiddeld 846 gulden per maand bedragen. Deze huurprijs is afgestemd op de raadsvoordracht bij het Raamraadsbesluit Nieuwbouw en Verbetering 1997 en zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de gemiddelde huurstijging van het corporatiebezit in Amsterdam exclusief harmonisaties. Bij een kleinere dan wel grotere gemiddelde woninggrootte geldt een gemiddelde aanvangshuur die eveneens ontleend wordt aan de referentiehurutabel zoals opgenomen in de raadsvoordracht bij het Raamraadsbesluit 1997.

Ter dekking van de onrendabele kosten van de sociale woningbouw stelt de gemeente een objectsubsidie beschikbaar van 6.000,- gulden (incl. BTW) per sociale huurwoning.

Voor de helft van de sociale huurwoningen gelden huren volgens de tabel "goedkope huurwoningen" zoals opgenomen in de raadsvoordracht bij het Raamraadsbesluit 1997.

Voorts zijn bij de exacte toedeling van de gemiddelde grondprijs grenswaarden gesteld voor het middensegment (zie toelichting onder tabel 2.1 en paragraaf 2.3.2 herontwikkelingsmomenten).

Het woningbouwprogramma gaat uit van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector over het afgesproken programma van 3598 woningen voor het Ha-

¹ In de gewijzigde samenwerkingsovereenkomst zijn de bedragen van respectievelijk 30.000 gulden en 20.000 gulden voor een parkeerplaats gewijzigd in een gemiddelde prijs van 26.000 gulden.

veneiland en de Rieteilanden-west. Deze afspraak is uitgewerkt in de volgende precieze verdelingsafspraken over de consortia IJburg:

Tabel 2.2 Programma verdeling op hoofdlijnen op basis van gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst en stedenbouwkundig plan

	woningaantallen naar consortia			totaal
	IJ-delta	IJ-mij	Waterstad	
sociale huur	199	206	692	1097
middensegment	276	306	828	1410
vrije sector	228	219	644	1091
totaal	703	731	2164	3598

In de Nota van Uitgangspunten (NVU) van 1996 wordt voor de eerste fase van IJburg uitgegaan van in totaal 8.800 woningen, waarbij er aan Haveneiland en Rieteilanden 6.800 woningen zijn toegedeeld. Voor een totaal overzicht zie onderstaande tabel:

Tabel 2.3 Programma verdeling op basis van Nota van Uitgangspunten

	aantal woningen
Haveneiland en Rieteilanden-west	3.658
Maritieme zone HEW	500
Haveneiland en Rieteilanden-oost	2.642
Steigereiland	2.000
Centrumeiland	1.900
Strandeiland	5.900
Buiteneiland	1.400
totaal	18.000

2.1.3 Relatie met grondexploitatie

De gronduitgifteprijs vormen de belangrijkste grondopbrengsten voor de grondexploitatie. Maar doordat in een vroeg stadium de gronduitgifteprijs en de wijze van indexerings vastliggen, worden de gronduitgifteprijs veel minder beïnvloed door de mechanismen binnen de grondexploitatie.

In het voorjaar 1996 is de Nota van Uitgangspunten (NVU) van IJburg als financieel kader door de gemeenteraad vastgesteld. In dit kader is de planontwikkeling voor IJburg financieel vertaald in een planexploitatie. Deze planexploitatie bestaat uit een “normale” grondexploitatiebegroting aangevuld met enkele extra kostenposten die verband houden met de ontwikkeling van IJburg.

Gegeven de veelheid aan nieuwe planinzichten is in 2001 het financieel kader van de NVU geactualiseerd. Deze actualisatie legt het financieel kader en programmatisch raamwerk voor IJburg opnieuw vast.

De inkomsten worden gerealiseerd door de in erfpacht uit te geven percelen voor woningbouw en voorzieningen. Tegenover deze inkomsten staan de uitgaven. Voor de ontwikkeling van IJburg moet het waterperceel van het Rijk aangekocht worden en vervolgens zijn investeringen nodig voor het landmaken, bouwrijp en woonrijp maken. Naast deze directe investeringen worden aan IJburg extra kosten toegerekend zoals de overeengekomen natuurontwikkeling, bijdrage aan de sanering locatie Diemerzeedijk en inrichting tot parkgebied, sanering waterbodembodem, bijdrage aan de ge-

bouwde parkeervoorziening in het sociale huursegment, bijdrage aan de IJtram, bijdrage in de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) financieringsregeling² en een bijdrage in het mobiliteitsproject. Tevens worden uitgaven gedaan voor de verplaatsing van de hoogspanningslijnen, het creëren van fietsroutes en de aanleg van vaargeulen en jachthavens conform het Buitenwaterplan.

IJburg is aangemerkt als een VINEX-locatie en ontvangt van het rijk een bijdrage in de dekking van het tekort. Tevens heeft Amsterdam een convenant met Almere gesloten voor extra dekking in het tekort. Het resterende tekort komt ten last van de gemeente Amsterdam. Het totale dekkingsplan bedraagt op 01-01-2001 netto contant 297.720.000,- euro.

Tabel 2.4 Grondexploitatie resultaat

Samenvattend geldt voor de grondexploitatie het volgende resultaat op 01-01-2001:	bedragen in euro's
Investing	1.238.300.000,-
Inkomsten	914.600.000,-
Saldo	323.700.000,-
Saldo NCW 01-01-2001	-300.403.000,-
Dekking	297.720.000,-
nog te dekken	2.683.000,-

2.2 Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen

2.2.1 Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs

In deze casestudie voert de gemeente de grondexploitatie. Al in een vroeg stadium heeft de gemeente met circa 25 projectontwikkelaars, corporaties en beleggingsinstellingen onderverdeeld in 3 consortia afspraken gemaakt over de gronduitgifteprijs en de prijzen uit de vastgoedexploitatie. Vervolgens geeft de gemeente de gronden uit in erfpacht aan de verschillende projectontwikkelaars.

De gronduitgifteprijs in deze casestudie kan gezien worden als de prijs voor de economische overdracht van de gronden van de gemeente aan de consortia c.q. projectontwikkelaars. De consortia c.q. projectontwikkelaars hebben vervolgens alle vrijheid om een grondprijs toe te rekenen aan de te verkopen nieuwbouwwoning. Dit betekent dat de grondprijs die de consument aan de projectontwikkelaar betaalt, een ander bedrag kan zijn dan het bedrag dat de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalt.

Vanuit de eenheid van het stedelijk grondprijsbeleid van Amsterdam is het echter wel wenselijk dat in de uiteindelijke erfpachtakten aan de erfpachter/bewoners de actuele grondwaarde, canon en afkoopsom op te nemen. In elke erfpachtakte wordt deze

² De gemeenteraad heeft in 2000 de "Amsterdamse Middensegment Hypotheek" ingesteld. Kort samengevat is daarmee toen besloten 2000 renteloze Amsterdamse middensegment-hypotheekleningen via een hypotheekverstrekker gedurende de jaren 2000-2003 met een maximum van 100.000 gulden per lening te verstrekken onder een aantal in de verordening genoemde voorwaarden. Gestreefd wordt om zodoende gedurende vier jaar nieuwbouwwoningen met een gebruiksoppervlak tussen de 80 m² en 120 m² voor de middeninkomens te realiseren. De kosten, voortvloeiende uit het financieren van de hiervoor genoemde renteloze leningen, zullen tot een bedrag ten hoogste 50 miljoen gulden bekostigd uit de desbetreffende grondexploitaties (zie ook AMH-verordening; Gemeentebld 2000, afd. 3, volgn. 63).

waarde (gebaseerd op 50 jaar afkoop) weergegeven als “schaduwgrondwaarde”. Dit is met name van belang omdat deze “schaduwgrondwaarde” wel als ijkpunt zal gaan gelden bij de conversie van de erfpachtcontracten. Maar de consument betaalt dus vaak een andere (vaak lagere) gronduitgifteprijs dan de “schaduwgrondwaarde” bij de koop van de woning.

Voor Haveneiland en Rieteilanden spelen de volgende soorten contractrelaties een rol:

- 1) contractverhouding tussen gemeente en de consortia;
- 2) contractverhouding tussen gemeente en de projectontwikkelaars, corporaties.

ad 1) Contractverhouding tussen gemeente en de consortia

De relatie tussen de gemeente en de consortia heeft met name betrekking op de organisatie van het ontwikkelings- en realisatieproject, en niet op de grond- of de vastgoedexploitatie. De samenwerking krijgt gestalte middels een stuurgroep. De stuurgroep bestaat uit gemandateerde vertegenwoordigers van de gemeente en van ieder consortium. De voorzitter van de stuurgroep is een vertegenwoordiger van de gemeente. De stuurgroep is verantwoordelijk voor de bestuurlijke en beleidsmatige coördinatie en schept het draagvlak voor de planvorming.

Tussen de gemeente en de consortia zijn de o.a. de volgende contracten gesloten:

- *Intentieovereenkomst*, d.d. 13 augustus 1996;
- *Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden*, d.d. 7 april 1998;
- *Genijzigde samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en Rieteilanden*, d.d. 14 maart 2000;
- diverse contracten in verband met herontwikkelingsmomenten (zie volgende paragraaf 2.3.2).

Intentieovereenkomst, d.d. 13 augustus 1996

Op 13 augustus sluit de gemeente Amsterdam met de consortia c.q. projectontwikkelaars een *Intentieovereenkomst*. Ter verhoging van de kwaliteit van IJburg en ter afdekking van het afzetrisico van de grond waarop de woningen gebouwd zullen worden, is de gemeente voor de ontwikkeling en realisering van IJburg al in een vroeg stadium een publiek-private samenwerking met de marktpartijen aangegaan. In de *Intentieovereenkomst* staat dat de publiek-private samenwerking betrekking zal hebben op ca. 6.000 woningen en de daarbij behorende voorzieningen.

De consortia aanvaardden dat de gemeente, ingevolge de Verordening op het Referendum, het aanlegbesluit kan onderwerpen aan een correctief referendum en de daaruit voortvloeiende besluiten kan nemen.

Afgesproken wordt dat de *Samenwerkingsovereenkomst* zal worden gesloten nadat is komen vast te staan dat het genoemde referendum en de daaruit voortvloeiende besluiten geen belemmering vormen voor het aangaan van deze overeenkomsten.

De gemeente en de consortia verrichten in een interactief ontwerpproces gezamenlijke deelstudies om de kwaliteit, maatschappelijke en financieel-economische haalbaarheid van het door het College van B&W vast te stellen stedenbouwkundig programma van eisen te vergroten.

In de *Intentieovereenkomst* staat aangegeven dat de samenwerkingsovereenkomsten onder meer afspraken zullen bevatten over:

- het te realiseren programma voor woningbouw, rekening houdend met evenredige verdeling van woningtypologieën en financieringscategorieën met gelijkwaardig risico profiel, alsmede rekening houdend met volkshuisvestelijke en markteconomische aspecten;
- de erfpachtvoorwaarden, waaronder begrepen de hoogte van de te betalen grondprijs en het betalingsritme;
- de door de consortia te leveren garanties voor de afname en tijdige betaling van de grond;
- de door de consortia te leveren garanties voor het tijdige bouwen van de daarop voorziene woningbouw, een en ander rekening houdend met de markttechnische haalbaarheid;
- de door de gemeente te leveren garanties voor de tijdige levering van de grond, die op het tijdstip dat met de bouw zal worden gestart geschikt is voor woningbouw en de tijdens de bouw aan te leggen hoofdinfrastructuur;
- de tijdigheid van de hoofdontsluiting en de aanleg van het openbaar vervoer.

In de *Intentieovereenkomst* is nog niets afgesproken over de gronduitgifteprijs. Wel aanvaarden de consortia dat de gemeente in de eventueel met hen te sluiten samenwerkingsovereenkomst zal bepalen dat zij de gemeente bij ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst een voorschot op de verschuldigde grondprijs betalen. Voorts aanvaarden consortia dat de gemeente in de eventueel met hen te sluiten samenwerkingsovereenkomst zal bepalen dat de door de consortia te betalen grondprijs voor de te realiseren woningen aan de gemeente wordt voldaan in een nader te detailleren betalingsritme dat gelijke tred zal houden met de aanvang en verdere voortgang van het aanleggen van het land (zie ook afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid, paragraaf 2.2.2).

Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden, d.d. 7 april 1998

Op 7 april 1998 sluiten de gemeente en de marktpartijen de eerste *Samenwerkingsovereenkomst*. In deze overeenkomst worden voor het eerst afspraken gemaakt over de gronduitgifteprijs. In de overeenkomst wordt een gemiddelde gronduitgifteprijs afgesproken gekoppeld aan een gemiddelde woningprijs in het middensegment. De projectontwikkelaars dienen vervolgens gegeven dit gemiddelde per deelgebied voorstellen te doen aangaande te ontwikkelen woningen met bijbehorende gronduitgiftepreizen.

Het totale aantal in het projectgebied te bouwen woningen is vastgesteld op minimaal 6.705. Alle ruimtelijke en programmatische afspraken, vervat in deze overeenkomst hebben op dit woningaantal betrekking. De in deze samenwerkingsovereenkomst vervatte ontwikkelings-, realisatie-, prijs- en vergoedingsafspraken hebben vooralsnog echter slechts betrekking op 6.240 woningen. Ten opzichte van de overige, thans geplande 465 woningen bestaat het voornemen deze op pieren/platforms te bouwen. Gelet op dit bijzondere aspect zijn de gemeente en de consortia voornemens, alvorens tot realisatie daarvan te besluiten, een gezamenlijk onderzoek naar de financiële en technische haalbaarheid van de desbetreffende woningen te verrichten. Indien de haalbaarheid door dat onderzoek wordt bevestigd, is het uitdrukkelijk de bedoeling dat ook deze woningen door de consortia zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Gewijzigde Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en Rieteilanden, d.d. 14 maart 2000

De gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* heeft hetzelfde doel en strekking als de oude *Samenwerkingsovereenkomst*. De *Samenwerkingsovereenkomst* is uitsluitend aangepast naar aanleiding van planinhoudelijke en procedurele veranderingen.

De eerste stap in het samenwerkingsproces tussen de gemeente en de consortia was het opstellen van stedenbouwkundige deelplannen door de consortia. Tegenvallende resultaten hebben geleid tot het besluit (april 1999) dat de gemeente en de consortia samen een stedenbouwkundig plan voor dit eerste deel maken.

De koop- en huurprijzen van de woningen zijn ongewijzigd. Aangezien deze bij de koopwoningen naar verwachting enigszins onder de toekomstige marktwaarde zullen liggen, is voor de woningen in het middensegment een anti-speculatiebepaling toegevoegd (zie ook paragraaf 2.3.1). Ook de financiële afspraken met betrekking tot de waarde van de grond, de wijze van betaling en de toekenning van de gemeentelijke bedragen zijn ongewijzigd.

ad 2) Contractverhouding tussen gemeente en de projectontwikkelaars, corporaties

Het betreft hier de uitgifte van gronden in erfpacht door de gemeente aan de projectontwikkelaars en corporaties. De uitgifte in erfpacht van de sociale huurwoningen zal plaatsvinden aan de door het consortium uit haar midden aangewezen corporatie(s). Deze uitgifte zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 voor een eerste erfpachttijdvak van 52 jaar. De uitgifte in erfpacht van de markt woningen zal plaatsvinden aan een of meer door het consortium aangewezen rechtspersonen, dan wel een door deze rechtspersonen gevormde derde rechtspersoon dan wel aan de principalen van deze rechtspersonen.

Uitgangspunt voor de uitgifteprocedure is dat op de ingangsdatum van de erfpacht ook de juridische levering plaats dient te kunnen vinden. Ten aanzien van de vereiste bescheiden voor de uitgifte geldt dat voor het opstellen van de erfpachtaanbieding per opdrachtgever en per tranche beschikbaar dienen te zijn:

- exacte erfgronden danwel,
- verdeling appartementsrechten indien meer opdrachtgevers binnen één bouwvolume;
- definitief ontwerp;
- eventuele in verband met het ontwerp in de erfpacht op te nemen gedoogrechten/-plichten;
- planning van de bouw;
- bestemmingen / hoeveelheden ;
- bouwnummers;
- verdeling over financieringscategorieën;
- aan woningprogramma toe te rekenen aandeel in de overeenkomstig het vorenstaande bepaalde grondwaarde en meeropbrengst;
- VON-prijzen markt woningen;
- meerwerkopties \-prijzen voor zover deze consequenties hebben voor de toe te kennen grondwaarde van de desbetreffende woningen.

(zie verder ook gronduitgifte paragraaf 2.2.2).

Hiervoor is reeds gesteld dat in de uiteindelijke erfpachtakten aan de erfpachter/bewoners de actuele grondwaarde, canon en afkoopsom op te nemen. In elke erfpachtakte wordt deze waarde (gebaseerd op 50 jaar afkoop) weergegeven als “schaduwgrondwaarde”.

2.2.2 Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid

In deze paragraaf wordt aangegeven de afspraken ten aanzien van verwerving, aanleg openbaar gebied, gronduitgifte, betalingsritme en voorschotten, afnamegarantie, bouwplicht en eventuele andere afspraken zoals die in de contracten tussen gemeente en marktpartijen zijn vastgelegd.

Verwerving

Voor de ontwikkeling van IJburg koopt de gemeente het waterperceel van het Rijk. In de *Samenwerkingsovereenkomst* verplicht de gemeente zich het gebied tijdig aan te kopen van het Rijk en de volle eigendom c.q. erfpacht daarvan te verwerven. In het geval van verwerving in erfpacht zal de gemeente erop toezien dat de erfpacht voorwaarden van het rijk niet ongunstiger zijn dan de voorwaarden die de gemeente zou stellen bij uitgifte in erfpacht op IJburg.

Aanleg openbaar gebied

In de *Samenwerkingsovereenkomst* staat dat voorzover dat tot haar normale gemeentelijke taken behoort de gemeente zorg draagt voor het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen de hoofdstructuur van het projectgebied. Eveneens voor zover het hier normale gemeentelijke taken betreft draagt het consortium zorg voor het bouw en woonrijp maken van de openbare ruimte in het/de hem toe te wijzen te ontwikkelen deelgebied(en). Nadat het consortium de aanleg en inrichting in de te ontwikkelen deelgebieden heeft voltooid, zal het die openbare ruimte weer ter beschikking stellen aan de gemeente.

Het consortium ontvangt hiervoor een vergoeding. Deze vergoeding zal worden vastgesteld door een onafhankelijk calculatiebureau. De vast te stellen vergoeding zal jaarlijks worden aangepast aan het prijspeil van dat moment op basis van het jaar-prijsindexcijfer van de bouwkostenontwikkeling.

Op een later moment is bovengenoemde afspraak uit de *Samenwerkingsovereenkomst* over de aanleg van het openbaar gebied door de consortia komen te vervallen. Afgesproken is dat toch de gemeente de aanleg van het openbaar gebied voor haar rekening neemt (zie verder herontwikkelingsmomenten, paragraaf 2.3.2).

Gronduitgifte

In de *Samenwerkingsovereenkomst* verplicht de gemeente zich tot de uitgifte in erfpacht aan de bij de consortia deelnemende projectontwikkelaars. De uitgifte in erfpacht zal onbezwaard zijn, behoudens eventuele, in de afzonderlijke erfpachtakten aan te geven, beperkingen c.q. verplichtingen die noodzakelijkerwijze zullen samenhangen met of voortvloeien uit zeer specifieke gebruiksdoeleinden en/of zeer specifieke omstandigheden, zoals het bouwen op een waterkering of in het water (zie verder ook contractverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaars, corporaties paragraaf 2.2.1).

Betalingsritme en voorschotten

Als voorschot op de te betalen grondprijs per woning zal het consortium naar rato van het voor hem geldende percentage aan de gemeente betalen:

- bij ondertekening van de overeenkomst d.d. 07-04-1998 een bedrag van 3.000 gulden (excl. BTW) per woning, uitgaande van 6.240 woningen, derhalve een bedrag van 11.232.000,- gulden (excl. BTW);

- per 01-04-1999 15% van de verschuldigde grondprijs (excl. BTW, excl. afkoop en erfpacht, en na aftrek van de vergoeding voor het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte in de hem toegewezen ontwikkelingseenheid);
- per 01-04-2000 15% van de verschuldigde grondprijs (excl. BTW, excl. afkoop erfpacht en na aftrek van de vergoeding voor het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte in de hem toegewezen ontwikkelingseenheid).

Grondafnamegarantie

Het consortium garandeert de gemeente dat de ontwikkelingseenheden in het eerste deel volgens het tijdschema van de nota planning en procedures in erfpacht aanvaard zullen worden.

Partijen beslissen uiterlijk 1 oktober 2000 of en zo ja, volgens welk tijdschema de in het tweede deel door de gemeente aan te leggen land in erfpacht zal worden uitgegeven respectievelijk aanvaard. Hierbij gelden de volgende bepalingen:

- indien en voorzover het consortium op 1 oktober 2000 ten minste 50% van de door hem in fase A te realiseren marktwoningen onvoorwaardelijk heeft verkocht, zal het land betrekking hebbende op fase B door de gemeente worden aangelegd;
- indien het consortium de verkoopnorm niet zal hebben gehaald op 1 oktober 2000, zal deze het recht hebben zijn aandeel betrekking hebbende op fase B slechts gedeeltelijk uit te voeren zonder terzake enige schadevergoeding verschuldigd te zijn. Alsdan zal het de gemeente vrijstaan over het restant van eerder bedoeld aandeel met betrekking tot fase met derde(n) te contracteren;
- bij het besluit tot de aanleg van het land bestemd voor fase B, zal de gemeente het recht hebben de bovengrens van de verkoopprijzen van de marktwoningen in de middensector voorzover deze worden gerealiseerd in fase B, te verhogen door toepassing van driemaal het indexcijfer;
- de grondafnamegarantie van het consortium voor fase B zal afhangen van en opschuiven naar de mate waarin in fase A respectievelijk fase B daadwerkelijk woningen onvoorwaardelijk zullen zijn verkocht.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat de bouw gerealiseerd wordt in drie tranches. In dat kader is afgesproken, dat de economische overdracht plaatsvindt op basis van de in de *Samenwerkingsovereenkomst* genoemde planning. Voor de economische overdracht van gronden betekent dit het volgende:

- eerste tranche gronden ten zuiden van de IJburglaan op 1 februari 2001;
- tweede tranche gronden ten noorden van de IJburglaan op 1 april 2001;
- derde tranche gronden gelegen ten zuiden van de Boulevard op 1 oktober 2001.

Op een later moment is de uiteindelijke tranchering voor Haveneiland en Rieteilanden-oost afgesproken (zie ook herontwikkelingsmoment, paragraaf 2.3.2).

Bouwplicht

Het consortium is verplicht om dadelijk met de bouw van het voor hem geldende percentage van 1.000 marktwoningen in de hem toegewezen ontwikkelingseenheid, vallende onder fase A, aan te vangen, indien en nadat de 50% van het aldaar aan hem toegewezen aantal marktwoningen onvoorwaardelijk is verkocht.

Voorts zal het consortium gehouden zijn om dadelijk met de bouw van het voor hem geldende percentage van de overige marktwoningen aan te vangen, indien en nadat 70% daarvan in de hem toegewezen ontwikkelingseenheid onvoorwaardelijk is ver-

kocht met dien verstande, dat deze bepaling slechts toepassing zal vinden per afzonderlijk bouwproject en daartoe mitsdien is beperkt.

Op verzoek van de gemeente zal het consortium de gemeente inzicht verschaffen in zijn verkoopinspanningen en resultaten.

Deze verplichtingen zullen ook opgenomen worden in de afzonderlijk te sluiten erfpachtovereenkomsten.

Overige afspraken

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is geregeld dat het consortium de aanlegkosten draagt van de parkeerplaats op eigen terrein voor de door hem te bouwen marktwoningen in de dure sector en in de middensector. In de dure sector zal het consortium deze kosten volledig kunnen doorberekenen in de VON-prijs dan wel huurprijs, en in de middensector zal dit doorberekenen slechts gedeeltelijk kunnen.

Voor de woningen in de middensector draagt de gemeente in de vorm van een subsidie bij in het niet door te berekenen gedeelte van deze aanlegkosten voor een bedrag van 1.500,- gulden (excl. BTW) per markt woning. De totale bijdrage van de gemeente zal maximaal 6.343.500 gulden (excl. BTW) zijn.

De gemeente zal de aanlegkosten van de parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woningen in de sociale huursector subsidiëren tot een maximum van totaal 24.000.000 gulden (incl. BTW).

Bovengenoemde bedragen van 24.000.000 gulden en 1.500 gulden zullen jaarlijks per 1 januari aangepast worden aan de hand van het jaarprijsindexcijfer van de bouwkostenontwikkeling, voor de eerste maal op 01-01-1998.

2.3 Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht

De gronduitgifteprijs en de factoren die deze bepalen zijn afhankelijk van de marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met deze afhankelijkheid. Hierbij kan men een onderscheid maken in afspraken over conjuncturele ontwikkelingen die van te voren kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld de afspraken over de indexering van grondprijzen en VON-prijzen. Daarnaast kunnen er ontwikkelingen voordoen die meer ingrijpend zijn, waarbij zelfs de haalbaarheid van de locatieontwikkeling in gevaar komt. Dit vraagt om herontwikkeling van de locatie, waarbij vaak aanpassing van bestaande afspraken noodzakelijk is. Er zijn twee soorten afspraken te onderscheiden:

- 1) afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen;
- 2) herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.

2.3.1 Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen

De afspraken ten aanzien van de conjunctuurafhankelijke variabelen liggen vast in de overeenkomsten. In principe zijn er dan ook geen tussentijdse momenten waarop gemeente met de marktpartijen in overleg treden over bijvoorbeeld jaarlijkse vaststelling van prijzen. Alleen in het geval van ingrijpende wijzigingen van (markt)omstandigheden zullen partijen in overleg treden (zie hiervoor herontwikkelingsmomenten paragraaf 2.3.2).

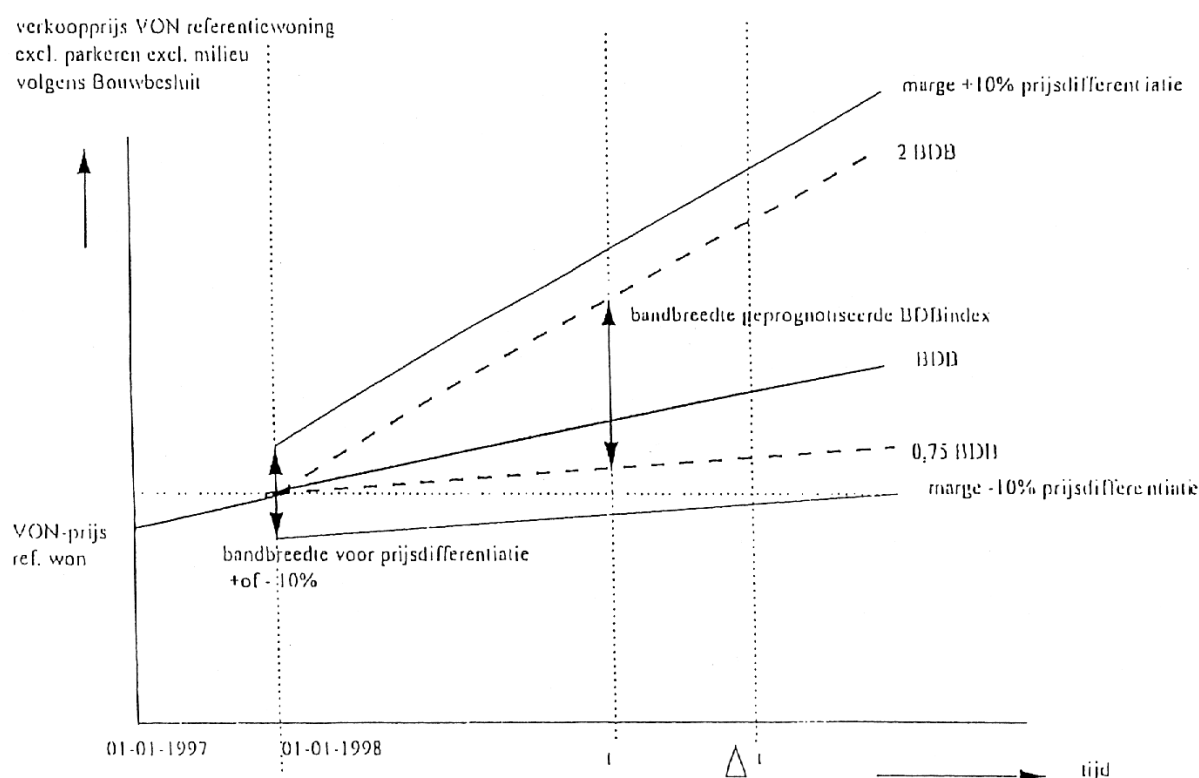
Hieronder zijn weergegeven de afspraken die vooraf zijn gemaakt over conjunctuurafhankelijke variabelen.

Prijzenindexering

In de overeenkomst tussen gemeente en marktpartijen aangaande Haveneiland en Rieteilanden is het volgende afgesproken over een eventuele daling/stijging van de gronduitgifteprijsen en de VON-prijzen in het middensegment.

De grondprijs en de norm VON-prijs in het middensegment worden op 1 januari van elk jaar aangepast aan de hand van het jaarprijsindexcijfer van de bouwkostenontwikkeling (BDB indexreeks), voor de eerste maal op 1 januari 1998.

De uiteindelijk te realiseren gemiddelde verkoopprijs van de marktwoningen in de middensector mag zich jaarlijks vanaf 1 januari 1998 ontwikkelen binnen een marge die aan de bovenzijde niet meer zal zijn dan de normverkoopprijs van het jaar daarvoor, vermenigvuldigd met twee keer het indexcijfer voor de bouwkostenontwikkeling van dat jaar. De marge aan de onderzijde zal niet meer zijn dan de normverkoopprijs van het jaar daarvoor, vermenigvuldigd met de factor 0,75 van het voornoemd indexcijfer.



Indexering verkoopprijzen middensegment eengezinswoningen

Bij de vaststelling van de nieuwe programma-afspraken over Haveneiland en Rieteilanden-west is een nieuwe wijze van prijsindexering voorgesteld voor het middensegment plus (woningen tussen de f 400.000,- en f 600.000,-, prijspeil 1 januari 2001). De nieuwe wijze van prijsindexering is gebaseerd op de CBS-consumentenindex. De CBS-consumentenindex staat voor het inflatiecijfer. Op 1 januari 2002 worden de prijzen met deze index verhoogd, maar pas op 1 juli 2002 wordt deze verhoging van de prijzen in de VON-prijzen verwerkt. Tot 1 juli 2002 worden de woningen dus op het prijspeil van 1 januari 2001 aangeboden. In 2003 wordt dezelfde werkwijze gevolgd. Volgens de huidige planning worden alle woningen op het Haveneiland en de Rieteilanden-west verkocht voor 1 juli 2003.

Kosten-kwaliteitstoetsen

Voorzover in dit onderzoek is kunnen nagegaan zijn er geen afspraken gemaakt over het uitvoeren van een kosten-kwaliteitstoets.

Meer/minderwerkopties

In een brief van de gemeente aan de consortia is over het wijzigen in grootte van woningen in relatie tot grondprijzen het volgende door de gemeente gesteld:

“Eén van de kenmerken van het Amsterdamse erfpachtstelsel is, dat de tegenprestatie (canon/afkoopsom) is gerelateerd aan de hoogst toegelaten bestemming en gebruik bij een vastgelegd vloeroppervlak. Wijzigingen behoeven de toestemming van B&W. Als deze toestemming verleend wordt en er sprake is van een toename van het vloeroppervlak of een economisch hoogwaardiger bestemming/gebruik, dan wordt aan deze toestemming een canonverhoging verbonden. Gelet op de positie van de gemeente als overheid met daaraan verbonden de ook in haar privaatrechtelijke handelen door haar te hanteren algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dient aan deze systematiek vastgehouden te worden.

In het geval van IJburg houdt dat in, dat het de consortia binnen de in de samenwerkingsovereenkomst bepaalde programmatische en financiële kaders vrij staan de maximaal uitgeruste woningen te koop aan te bieden met een aantal door de koper te selecteren minderwerkopties. De grondwaarde, canon, afkoopsom en BTW over de grondwaarde voor een dergelijke woning worden gerelateerd aan de niet met minderwerk gekorte VON-prijs. In de erfpachttakte van een woning, die door minderwerk niet tot zijn maximale vloeroppervlak is gerealiseerd, wordt het maximum te realiseren vloeroppervlak opgenomen. Dit geldt echter niet voor de te realiseren middensegmentwoningen. Voor deze woningen worden geen extra meerwerkopties aangeboden. Eventuele wijzigingen aan deze woningen dienen achteraf met de kopers zelf te worden afgerekend.”

Afroomregelingen

In de *Samenwerkingsovereenkomst* d.d. 7 april 1998 is afgesproken dat de meeropbrengst van de door het consortium gerealiseerde woning tussen de partijen op de volgende wijze zal worden verdeeld. Indien de gerealiseerde gemiddelde VON-prijs van markt woningen in de middensector afwijkt van de norm VON-prijs (incl. indexering) dan zal tussen partijen een verrekening van de te betalen grondprijs plaatsvinden waarbij de meer/minderopbrengst van alle markt woningen voor eenderde ten goede komt aan de gemeente en tweederde aan het consortium. Indien er sprake is van een minderopbrengst zal het voor rekening van de gemeente komende deel niet meer bedragen dan 1.000 gulden (incl. BTW) per woning.

De meeropbrengst van sociale huurwoningen zal op gelijke wijze worden bepaald en verdeeld, met dien verstande dat indien er sprake is van een meeropbrengst, het deel dat ten goede komt aan de gemeente niet meer zal bedragen dan 1.000,- gulden (incl. BTW) per woning. Indien er sprake is van een minderopbrengst zal het deel dat ten laste aan de gemeente komt niet meer bedragen dan 500,- gulden (incl. BTW) per woning.

Bovengenoemde bedragen van 1.000 gulden en 500 gulden worden jaarlijks per 1 januari aangepast aan de hand van het jaarprijsindexcijfer van de bouwkostenontwikkeling, voor de eerste maal op 01-01-1998.

De verdeling van de meeropbrengst zal alleen zijn gebaseerd op het door het consortium minimaal aantal te realiseren woningen van 6240 en dus niet op het 10% extra woningbouwprogramma.

Voor Haveneiland-oost is de afroomregeling op een gegeven moment “afgekocht” (zie ook herontwikkelingsmomenten paragraaf 2.3.2)

Anti-speculatiebeding

Op 21 februari 2001 vindt de vaststelling anti-speculatiebeding voor de woningen op Haveneiland en Rieteilanden plaats. In de toelichting staat dat de woningen in het middensegment prijzen kennen die liggen aanzienlijk onder het prijsniveau van de markt. Dit betekent dat het middensegment op IJburg voor lagere en middeninkomensgroepen bereikbaar blijft. Daar staat tegenover het risico dat woningen worden aangekocht voor speculatieve doeleinden.

Om speculatie tegen te gaan en de woningen in het middensegment voor langere tijd bereikbaar te houden voor de doelgroep, is met de consortia overeengekomen dat bij doorverkoop van de woning en/of parkeerplaats binnen een termijn van zeven jaar er een verkoopplicht zal geleden aan één van de op IJburg actieve corporaties of een daarmee vergelijkbare instelling. Daarbij zal de verkoper een deel van de waardevermindering incasseren, dat toeneemt naarmate hij of zij langer in de woning heeft gewoond. De verkoopplicht zal worden vastgelegd in de koopcontracten van de woningen. De corporatie of de daarmee vergelijkbare instelling verkoopt de woningen vervolgens door voor een – opnieuw – gematigde prijs. Deze prijs wordt bereken op basis van een in de overeenkomst vastgelegd kooprijksformule.

Op 28 november 2001 is een aangepast woningbouwprogramma met de consortia vastgesteld, waarbij met name een nieuwe indeling van het zogenaamde middensegment is overeengekomen (zie ook herontwikkelingsmomenten, paragraaf 2.3.2). Op het moment van vaststelling van dit programma is voor alle woning tot 227.000 euro (prijspeil 01-01-2001) het anti-speculatiebeding van toepassing verklaard. In de duurste categorie middensegmentwoningen wordt een deel van de woningen marktconform ontwikkeld. Op deze marktconforme woningen is geen anti-speculatiebeding van toepassing.

Op 5 februari 2003 besluit de gemeenteraad van Amsterdam het anti-speculatiebeding voor de middensegmentwoningen tussen 182.000 euro en 273.000 euro (prijspeil 01-01-2001) op Haveneiland en Rieteilanden-west met terugwerkende kracht af te schaffen, waardoor:

- een belangrijke procedurele belemmering in de verkoop van de woningen op IJburg wordt weggenomen;
- recht wordt gedaan aan de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, waarbij er op IJburg nauwelijks sprake zal zijn van speculatie;
- alleen de zogenoemde AMH-woningen nog een expliciete bescherming kennen tegen verkoop voor speculatieve doeleinden.

In de onderbouwing werd ondermeer aangegeven dat na de vaststelling van de afspraken van november 2001 door de consortia een aantal blokken in herontwikkeling is genomen. Door een meer rationele opzet van deze bouwblokken blijkt het mogelijk woningen marktconform te ontwikkelen, binnen de afgesproken prijzen voor het middensegment. De verkoop van woningen loopt op dat moment minder voorspoedig dan verwacht. Potentiële kopers vragen zich af, of een huis wel verstandig is onder de huidige economische vooruitzichten. Gezien de niet-voorspoedige verlopende verkoop is het verstandig over te gaan op een stimuleringsbeleid voor IJburg.

Uitzondering op de regel zijn de AMH-woningen. Daar is doorgaans nog sprake van woningen die fors onder de marktprijs worden aangeboden. De afgesproken oppervlakte (minimaal 80 m² en een gemiddelde van 8-90 m²) in relatie tot de maximale verkoopprijs van 176.470 euro leidt altijd tot een marktcontraire verkoop. Aangezien

de gemeente Amsterdam – via de AMH-regeling – investeert in de bereikbaarheid van deze woningen voor de doelgroep, ligt het in de rede dat hier eisen, zoals toepassing van een anti-speculatiebeding, tegenover staan.

2.3.2 Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken

De volgende herontwikkelingsmomenten zijn ten aanzien van de realisatie van Haveneiland en Rieteilanden te onderscheiden:

- a) nieuwe programma-afspraken over Haveneiland en Rieteilanden-west (middensegment, gebouwd parkeren, milieuprogramma, aantal bouwregels);
- b) productie openbare ruimte niet door consortia maar door gemeente Amsterdam;
- c) “afgekochte” afroomregeling voor Haveneiland en Rieteilanden-oost.

ad a) Nieuwe programma-afspraken over Haveneiland en Rieteilanden-west

Eén van de herontwikkelingsmomenten is de vaststelling van de nieuwe programma-afspraken over Haveneiland en Rieteilanden-west. In de *Samenwerkingsovereenkomst* is onder andere geregeld dat bij ingrijpende wijzigingen van de (markt)omstandigheden de gemeente en de consortia met elkaar in overleg treden, waarbij ze zullen trachten een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden. In het voorjaar van 2001 is door de consortia aangegeven dat de feitelijke ontwikkeling van de bouwkosten op IJburg wordt gezien als een dergelijke ingrijpende wijziging van de omstandigheden. De bouwconsortia hebben gesteld dat de onvoorziene en explosieve bouwkostenstijging ertoe hebben geleid dat de bouw van sociale huurwoningen en middensegmentwoningen financieel onhaalbaar was geworden. Deze bouwkostenstijging is onder meer te herleiden tot kostenverhogende landelijke voorschriften als het Reistijdenbesluit, de aanpassing van het Bouwbesluit en aanscherping van de regelgeving op het gebied van de arbeidsomstandigheden.

Dit signaal is tijdens twee overleggen (op 19 maart en 24 april 2001) door de consortia IJburg aan de wethouder overgebracht. Tijdens dit overleg is gebleken dat de bouwkosten niet alleen een financieel probleem opleverde voor de consortia IJburg, maar ook tot een onwenselijke opbouw van het woningbouwprogramma zou leiden. De bouwkostenontwikkeling zou namelijk, in combinatie met de in de gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* overeengekomen prijsindexering voor de middensegmentwoningen, leiden tot een zodanige ontwikkeling van de verkoopprijzen dat er niet of nauwelijks woningen meer beschikbaar zouden komen voor de doelgroep die in aanmerking komt voor een Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). Het gaat daarbij om woningen met een maximale VON-prijs van 388.000 gulden (p.p. 01-01-2001). Uitstel van overleg zou bovendien slechts kunnen leiden tot verdere vertraging van de woningbouw, waardoor de problematiek voor zowel de consortia als de gemeente slechts zou verergeren.

In het kader van deze vertraging van de woningbouw had de gemeente de consortia al schriftelijk in gebreke gesteld en gesommeerd binnen een bepaalde termijn zicht te geven op het nakomen van de gemaakte afspraken. Aan deze sommatie is niet voldaan. Volgens juristen van de gemeente zou dat betekenen dat de gemeente gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst kan vorderen. Maar dit zou tot een langdurige juridische strijd leiden en een dergelijke stap zal de oplevering van woningen zeker niet doen versnellen.

Overigens wordt ook van gemeentelijke zijde een kloof in het woningaanbod geconstateerd. Tussen het woningaanbod in het middensegment (marktcontract) en de dure

koop (marktconform) bestaat een kloof. Deze kloof tussen middensegment en de vrije sector kan voor een eengezinswoning van circa 120 m² 250.000,- gulden bedragen. Met name de marktcontraire afspraken ten aanzien van het middensegment wordt als oorzaak genoemd.

Voormelde constatering hebben geleid tot overleg tussen de gemeente en de consortia. Daarin is gekeken naar twee strategieën om de bouwkostenontwikkeling, en de daaruit voortvloeiende financiële problematiek, op te lossen. Aan de ene kant is gekeken naar mogelijkheden om de opbrengsten te vergroten. Daarbij is de nadruk komen te liggen op de discussie rond het middensegment en in relatie hiermee de prijsstelling voor het parkeren. Aan de andere kant is gekeken naar bezuinigingsmogelijkheden in het milieu en de bouwregels uit het stedenbouwkundig plan. Deze keuzes maken het mogelijk zonder een vergaande herontwikkeling van de bouwplannen tot oplossingen te komen. Herontwikkeling zou tot een sterke vertraging van de bouw op IJburg leiden.

De resultaten van de onderhandelingen en de hieruit voortvloeiende wijzigingen ten opzichte van de samenwerkingsovereenkomst en het stedenbouwkundig plan betreffen de volgende wijzigingen:

- woningbouwprogramma in het middensegment;
- de prijsstelling van het gebouwd parkeren;
- aanpassing van het milieuprogramma, waarbij de nadruk komt te liggen op standaardisering van de toegepaste maatregelen;
- aanpassing van een aantal regels voor de ontwikkeling van bouwplannen uit het stedenbouwkundig plan, de zogenoemde bouwregels.

De gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* en het stedenbouwkundig plan gaan ook uit van een programmaopbouw van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector over het afgesproken programma van 3598 woningen voor het Haveneiland en de Rieteilanden-west.

In de gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* is voor het middensegment vastgelegd dat eengezinswoningen een gemiddelde oppervlakte hebben van 110 m² gebruiks vloeroppervlak (gbo), tegen een gemiddelde prijs van 300.000,- gulden (prijspeil 01-01-1997). Voor meergezinswoningen is een gemiddelde oppervlakte van 95 m² gbo vastgelegd, met een gemiddelde prijs van 250.000,- gulden (prijspeil 01-01-1997). Deze afspraken, in combinatie met de indexeringsafspraken die met de consortia zijn vastgelegd, leiden ertoe dat er op dat moment (lees november 2001) al geen eengezinswoningen en in de loop van 2002 geen meergezinswoningen meer worden aangeboden die binnen de grens van de AMH-regeling vallen. De combinatie met de door de consortia IJburg gesignaleerde bouwkostenproblematiek is aanleiding te komen tot de volgende voorstellen voor het middensegment. Deze voorstellen leiden enerzijds tot een fors aandeel gegarandeerde woningen voor de AMH-groep en anderzijds tot een bijdrage aan de oplossing van de financiële problemen van de consortia.

Naast een nieuwe wijze van prijsindexering gebaseerd op de CBS-consumentenindex (zie ook paragraaf 2.3.1 prijzenindexering), wordt een nieuwe opbouw van de 40% middensegment voorgesteld, bestaande uit:

- 50% van de woningen (totaal 705) wordt aangeboden aan de doelgroep die in aanmerking komt voor de AMH-regeling. Deze woningen krijgen een oppervlakte van gemiddeld 85-90 m². De verkoopprijs van de AMH-woningen is maximaal 388.000 gulden (p.p 01-01-2001). De AMH-grens is gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Voor 2001 en 2002 ligt de NHG-

grens, en daarmee de AMH-grens vast. Voor 2003 zal de bovengrens van de AMH worden bijgesteld, afhankelijk van de ontwikkelingen rond de NHG.

- 25% van de woningen (totaal 351) wordt verkocht tussen de 400.000 gulden en 500.000 gulden (prijspeil 01-01-2001) tot stand gebracht. De woningen zijn minimaal 85 m². Aangezien deze woningen niet-marktconform worden verkocht, blijft het anti-speculatiebeding woningen Haveneiland en Rieteilanden van IJburg van kracht (zie verder anti-speculatiebeding, paragraaf 2.3.1).
- 25% van de woningen (totaal 354) wordt verkocht tussen de 500.000 gulden en 600.000 gulden (prijspeil 01-01-2001). De verdeling van deze woningen binnen het prijssegment wordt per consortium getalsmatig verder uitgewerkt, waarbij een evenredige verdeling in de verschillende prijscategorieën tussen de 500.000 gulden en 600.000 gulden tot stand wordt gebracht. De woningen zijn minimaal 95 m². Bij woningen die niet-marktconform worden verkocht blijft het anti-speculatiebeding woningen Haveneiland en Rieteilanden van IJburg van kracht.

De verwachting was overigens dat in de praktijk zal blijken dat de gemiddelde oppervlakte van de woningen nauwelijks kleiner zal zijn dan in de gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* is vastgelegd. De consortia hadden aangegeven de meeste bouwblokken niet te gaan herontwikkelen om de bouwstroom snel op gang te krijgen.

De volgende verdeling in het middensegment per consortium is taakstellend. Conform de gewijzigde *Samenwerkingsovereenkomst* mogen de consortia IJburg besluiten markt woningen te verhuren, waarbij de huurprijzen van de markt woningen in de middensector op de normverkooprijzen zijn afgestemd. In het overleg met de consortia zijn nadere afspraken gemaakt over het maximale bruto aanvangsrendement. Voor de AMH-woningen geldt een huurprijs gebaseerd op een bruto aanvangsrendement van 4,7%. Voor de overige woningen geldt een huurprijs gebaseerd op een van 6%.

Tabel 2.5 Nieuwe programma verdeling van het voormalig middensegment

prijscategorieën (p.p. 01-01-2001)	woningaantallen naar consortia			totalen
	IJ-Delta	IJ-mij	Waterstad	
< f 388.000,- (AMH)	138	153	414	705
f 400.000,- f 500.000,-	69	76	206	351
f 500.000,- f 600.000,-	69	77	208	354
totalen	276	306	828	1410

Wat betreft de vereenvoudiging van regels voor de ontwikkeling van bouwplannen het volgende. In het Stedenbouwkundig Plan Haveneiland en Rieteilanden-west zijn vijftien “bouwregels” die de spelregels vormen voor het ontwerpen van de bouwblokken. Er wordt voorgesteld om een aantal spelregels enigszins aan te passen.

In het stedenbouwkundig plan is een verplichting opgenomen om per bouwblok op het Haveneiland minimaal zes vrije kavels te realiseren. Voorgesteld wordt om deze verplichting te laten vervallen. Het heeft de voorkeur om op het Haveneiland-west de invloed van de consument op zijn woning te laten verlopen via projectmatig te bouwen projecten, zoals cascowoningen. Deze projectgestuurde vormen van consumentgericht bouwen bieden een betere garantie op een ordentelijke afwikkeling van de bouwstroom in een bouwblok.

In het stedenbouwkundig plan wordt aan de randen van een blok een minimale bouwhoogte van 10 meter gehanteerd en een minimale verdiepingshoogte van 3,50 meter. Voorgesteld wordt de minimale bouwhoogte aan de randen van het Haveneiland te stellen op 9,35 meter. De verdiepingshoogte van 10 meter leidt tot een uit financiële overwegingen ongunstige maatvoering van de verdiepingen. De verdiepingshoogte van de begane grond blijft 3,50 meter. Wel kan incidenteel bij bruggen een minimale verdiepingshoogte van 3,00 meter worden gehanteerd, maar slechts na goedkeuring van het Projectbureau IJburg.

In het stedenbouwkundig plan wordt een mogelijkheid geboden tot een uitwisseling van het woningbouwprogramma tussen bouwblokken van maximaal 5%. Voorgesteld wordt om de uitwisseling van het woningbouwprogramma tussen bouwblokken te verruimen, die in overleg met het Projectbureau IJburg. Op deze wijze bestaat de mogelijkheid om de korrelgrootte van de architectonische eenheden te vergroten en het bouwproces enigszins te rationaliseren.

b) Productie openbare ruimte niet door consortia maar door gemeente Amsterdam

In de *Samenwerkingsovereenkomst* van 1998 en 2000 geldt als uitgangspunt een integrale gebiedsontwikkeling op het Haveneiland en de Rieteilanden. De bouwende partijen zijn daarbij verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de opstallen, voor de aanleg van de openbare ruimte buiten de hoofdstructuur, en voor de coördinatie met de kabel- en leidingbedrijven. De gemeente legt de hoofdstructuur aan. Tot juni 2001 worden de drie consortia gezamenlijk vertegenwoordigd door het Project Bureau Consortia IJburg (PCIJ). In juni 2001 is de samenwerking beëindigd. Eén van de consortia heeft, gezien de ontstane problemen bij de taakverdeling rond de openbare ruimte, en gezien het feit dat zij uit het samenwerkingsverband Projectbureau Consortia IJburg is gestapt, de gemeente verzocht de aanleg van de openbare ruimte terug te nemen. Met het oog hierop en op de problemen die de gemeente voorzag voor de toekomstige bewoners, is onderzocht of en onder welke voorwaarden de gemeente inrichting van de openbare ruimte zou kunnen terugnemen. Voor het overnemen van de openbare ruimte is een aantal voorwaarden geformuleerd waarvan de belangrijkste zijn:

- de gemeente neemt alleen openbare ruimte terug wanneer het de openbare ruimte van alle consortia betreft, met uitzondering van binnenterreinen, kades, oevers en watergangen;
- de gemeente neemt alleen de openbare ruimte terug als alle partijen akkoord gaan met de bijgevoegde planning als uitgangspunt voor de verdere samenwerking, en met de bij de planning behorende voorwaarden, de organisatiestructuur, de bouwterreinenkaart en de voorwaarden voor het vooruitleggen van kabels en leidingen.

Op 18 oktober 2001 is in aanwezigheid van de betrokken partijen het Plan van Aanpak geaccepteerd. Daarbij is overeengekomen dat gesignaleerde problemen in de kaderplanning (met name betrekking hebbend op bouwtijd en opleversnelheid) in detailplanningen opgelost zullen worden. Met de acceptatie van dit Plan van Aanpak is tevens overeengekomen dat de gemeente de verantwoordelijkheid voor de engineering en aanleg van de openbare ruimte op het Haveneiland en Rieteilanden-west volledig op zich zal nemen, met uitzondering van de openbare binnenterreinen en kades, oevers en watergangen. De aanleg en inrichting van de openbare ruimte in de bouwblokken blijft een verantwoordelijkheid van de consortia. Over de kades, oevers en watergangen zal nadere afspraken gemaakt worden.

Op 6 november is aan B&W gevraagd het bovengenoemde besluit technisch-juridisch uit te werken en een samenwerkingsovereenkomst te sluiten tussen de gemeente, de consortia IJburg en de kabel- en leidingbedrijven. Op 28 november 2001 is de gemeenteraad akkoord gegaan met bovenstaande voorstellen.

c) “Afgkochte” afroomregeling voor Haveneiland en Rieteilanden-oost

Voor het oostelijk deel van Haveneiland en Rieteilanden is een regeling met de ontwikkelaars overeengekomen waarbij sprake is van een vaste grondprijs per woning (leidend tot een vast totaalbedrag en een afspraak over een vast woningbouwprogramma) en een vast (lumpsum) bedrag waarmee mogelijke meeropbrengsten van woningen in de marktsector op voorhand worden afgekocht. Met voorgaande is feitelijk een nieuwe vaste gemiddelde grondprijs per woning tot stand gekomen.

Ter illustratie zal de afkoop met één van de consortia getalsmatig worden weergegeven. Gemeente en het consortium zijn overeengekomen dat het consortium per woning een gronduitgifteprijs van 47.700,- gulden (=21.645,32 euro) betaalt. Het consortium bouwt 60% van 6140 woningen, zijnde 3684 woningen, waarvan 2164 op Haveneiland en Rieteilanden-west en 1520 +/- 5% op Haveneiland en Rieteilanden-oost.

De totale kale grondkosten (exclusief BTW en exclusief indexering van 01-01-1997 tot 01-01-2003) bedragen $3684 * 21.645,32 = 79.741.345,28$ euro. In verband met de realisatie van Haveneiland en Rieteilanden-west heeft het consortium eerder een deel hiervan ter grootte van 45.044.298,00 euro (kaal) aan de gemeente voldaan zodat voor Haveneiland en Rieteilanden een bedrag van 34.697.047,28 euro resteert. Volgens de afspraken van het contract van 14 maart 2000 en de opgave van het Bureau Documentatie Bouwwezen dient een indexering plaats te vinden volgens de “BDB ex. BTW-index”, zijnde 27,68% zodat het bedrag voor Haveneiland en Rieteilanden-oost op 01-01-2003 voor dit consortium bedraagt 44.301.189,97 euro (excl. BTW). De gemeente en het consortium zijn tevens overeengekomen een verdeling van mogelijke toekomstige winst af te kopen voor een bedrag van 12.000.000 euro inclusief BTW of 10.084.033,61 excl. BTW per 01-01-2003. Het door het consortium te betalen bedrag voor Haveneiland en Rieteilanden-oost op 01-01-2003 bedraagt 54.385.223,58 euro (excl. BTW) De voor de bouw van de 1520 +/- 5% bestemde gronden worden in 3 tranches en als volgt door de gemeente bouwrijp opgeleverd en economisch geleverd en door de ontwikkelaar betaald:

- 1^e tranche: de gronden voor 507 +/- 26 woningen per 01-07-2005;
- 2^e tranche: de gronden voor 507 +/- 25 woningen per 01-07-2006;
- 3^e tranche: de gronden voor 506 +/- 25 woningen per 01-07-2007.

Er zal geen sprake zijn van drie betalingen van gelijke grootte maar van betalingen volgens het programma dat bij elke tranche zal worden gebouwd en volgen bijbehorende gedifferentieerde grondwaarde. De betaling van de derde tranche op 01-07-2007 zal er toe moeten leiden dat de gemeente op dat moment over de 3 tranches de kale grondopbrengsten heeft ontvangen ter grootte van 54.385.223,58 euro (exclusief BTW, exclusief indexering). Dit betekent dat bij de derde tranche een finale verrekening plaatsvindt. De totale grondkosten van 54.385.223,58 exclusief BTW worden vanaf 01-01-2003 jaarlijks per 1 januari geïndexeerd volgens de “CPI-alle huishoudens” van het CBS.

De grondwaarde per tranche wordt bepaald op basis van een gewogen differentiatie over het in totaal te ontwikkelen programma. Bij het stedenbouwkundig deelplan

doet de ontwikkelaar een voorstel voor de verdeling van de totale grondwaarde over de tranches.

Indexering van van de grondwaarde met de CPI-alle huishoudens vindt plaats tot aan het moment van de economische levering. Dit houdt dus een indexering in tot respectievelijk 01-07-2005, 01-07-2006 en 01-07-2007.

2.4 Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid

In december 2004 heeft de gemeenteraad van Amsterdam ingestemd met het grondprijnsbeleid 2005. Hierbij is de vastgestelde *Nota Gemeentelijke Grondprijnsbeleid 2003* met een aantal wijzigingen voor de periode tot en met 31 december 2005 verlengd.

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek, waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming. Afhankelijk van de locatie en de functie zal de grondwaarde dan ook fluctueren. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen voor de woonfuncties worden vastgesteld op basis van de residuele waardebenadering. In de benadering wordt de grondprijs bepaald door per locatie de commerciële nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten van het gebouw. Het verschil is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Voor sociale woning wordt deze systematiek niet gehanteerd. Deze functies kennen een vaste, lage grondprijs die gelijk is in de gehele stad.

De grond in Amsterdam wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon. In 2000 is het erfpachtstelsel herzien. Vanaf 1 januari 2001 worden terreinen uitgegeven in erfpacht onder van toepassingsverklaring van de *Algemene Bepalingen 2000*.

In dit stelsel zijn canon en afkoopsommen afhankelijk van de rentestand op de kapitaalmarkt. Het college stelt elk kwartaal drie canonpercentages vast: één behorende bij de canon met jaarlijkse canonaanpassing, één behorende bij een 10-jaar vaste canon en één behorende bij een 25-jaar vaste canon. Bij afkoop van een kortere periode dan 50 jaar wordt een actueel afkooppercentage gebruikt; dit afkooppercentage wordt – evenals de canonpercentages- elk kwartaal door het college vastgesteld.

De grondprijzen worden in principe gestand gedaan voor een periode van één jaar. Na acceptatie van een erfpachtaanbieding krijgt een ontwikkelaar dus een jaar de gelegenheid om te komen tot de daadwerkelijke start van het bouwproces. Na de periode van één jaar geldt een nieuw prijspeil.

In de *Nota Gemeentelijk Grondprijnsbeleid* worden de grondprijzen per bestemming op hoofdlijnen aangegeven. In de *Handleiding Grondprijnsbepaling* worden deze prijzen per locatie geconcretiseerd. Op basis van deze grondprijzen voert de gemeente onderhandelingen met marktpartijen over de uitgifte van de grond. De grondprijzen per locatie zijn een onderhandelingsinstrument en zijn daarom niet openbaar. Wel wordt in de openbare nota per functie op hoofdlijnen de bandbreedten van grondprijzen opgenomen. Mede met deze openbaarheid op hoofdlijnen wordt transparantie en draagvlak beoogd voor het Amsterdamse grondbeleid.

Een andere toepassing van het grondbeleid is via de zogenaamde lumpsumbenadering. Voor een locatie wordt een vooraf afgesproken grondopbrengst gekoppeld aan een globaal programma. Een lumpsumbenadering wordt ingezet bij grotere projecten, met een lange doorlooptijd en vaak een gedifferentieerd programma (woningbouw, winkels, kantoren enz.) Afspraken worden niet alleen gemaakt over grondprij-

zen, maar ook over het minimaal te realiseren programma, een tijdsplanning en wederzijdse verplichtingen. Aan de marktpartijen wordt op deze manier de kans geboden om het grondgebruik (binnen de randvoorwaarden van het plan) verder te optimaliseren. Basis voor de lumpsum zijn de grondprijzen conform het residuele grondprijnsbeleid voor het voorlopige bouwprogramma.

Sinds enkele jaren moeten corporaties hun taak verrichten zonder directe financiële rijkssteun in de vorm van objectsubsidies. Dekking van het onrendabele deel van de investering geschiedt nu door het vermogen van de toegelaten instelling zelf. Ondanks de zeer lage standaardgrondprijs, stellen de corporaties, als opdrachtgever voor sociale huurwoningen, dat het sluitend krijgen van de vastgoedexploitatie in sommige gevallen problematisch is en dat de tekorten – mede door sterk stijgende stichtingskosten en toename van kwaliteit – fors oplopen.

In gemengde projecten van koopwoningen met woningen in de sociale huursector bestaat bij corporaties de wens tot verevening binnen het project. Van de zijde van de gemeente is dit geen bespreekbare optie omdat er dan ongelijkheid zou ontstaan in de grondprijsbepaling tussen verschillende projecten.

Tabel 2.6 Indicatie verkoopprijzen en grondprijzen meergezinswoningen en eengezinswoningen in de marktsector in Amsterdam in 2003*

Stadsdeel/grootstedelijk project	VON-prijzen in m2 (gbo) (inclusief BTW)	grondprijzen in m2 (gbo) (exclusief BTW)
<i>meergezinswoningen</i>		
Centrum, Oud-Zuid, ZuiderAmstel, Zuid-as, IJ-oevers	2.500-5.500 euro	722-2.854 euro
Oost/Watergraafsmeer, Westerpark, Oud-West, Zeeburg, IJburg en Zeeburgereiland	2.300-3.700 euro	581 – 1.581 euro
Bos en Lommer, Baarsjes, Slotervaart/Overtoomse Veld, Osdorp, Noord, Geuzenveld Sloterveer, Zuid-oost.	1.600-2.800 euro	91 – 945 euro
<i>eengezinswoningen</i>		
Oud-Zuid, ZuiderAmstel	3.200-4.600 euro	1.581-2.635 euro
Oost/Watergraafsmeer, Zeeburg, IJburg en Zeeburgereiland	2.000-3.200 euro	679- 1.581 euro
Noord, Osdorp, Slotervaart/Overtoomse Veld, Geuzenveld Sloterveer, Zuidoost	1.600 – 2.800 euro	378 – 1.281 euro

* voor alle woningen geldt de minimumgrondprijs per woning van 10.119 euro, exclusief BTW

De grondprijs voor zelfbouwoningen op vrije kavels is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor eengezinswoningen op de betreffende locatie. Omdat van tevoren nog niet vaststaat hoeveel vierkante meter de particulier precies gaat bouwen wordt op basis van 75% van de maximaal toegestane bebouwingsmogelijkheid de grondprijs berekend. Deze grondprijs geldt ongeacht het bouwplan dat uiteindelijk wordt gerealiseerd. Deze manier van grondprijsbepaling is gekozen omdat het voor zelfbouwoningen op vrije kavels niet mogelijk is een residueel genormeerde grondprijs te bepalen. In feite zou voor een residuele grondprijs iedere woning afzonderlijk bekeken moeten worden omdat er een enorme diversiteit aan ontwerpen mogelijk is, het kwaliteitsniveau niet vaststaat en er sprake is van hogere stichtingskosten door

het ontbreken van schaalvoordelen. Om tocht te komen tot een simpele en eenduidige manier van grondprijsbepaling is gekozen voor de hiervoor beschreven methode. Bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap (collectief opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling) wordt vanwege de beperkte ervaring maatwerk toegepast bij het bepalen van de grondprijzen.

Risicodeling bij woningbouw

De mogelijkheid van stijgingen van marktprijzen is de reden tot het invoeren van een regeling die de toename van de waarde van onroerend goed verdeelt onder de marktpartij(en) en de gemeente. Hiertoe is sinds 1995 in het grondprijnsbeleid een optionele afmingsregeling opgenomen. Deze is in 1998 vervangen door een verplicht op te nemen risicodelingsregeling.

De aanleiding van beide regelingen vormt het verschil van VON-prijzen tussen het moment van afspraken over de grondprijzen en het moment van verkoop. Doordat enige tijd zit tussen deze twee momenten en deze prijsstijging niet aan de gemeente of aan de ontwikkelaar is toe te schrijven, is het redelijk dat de meeropbrengsten worden verdeeld. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat wanneer de verkoopprijzen/beleggingswaarden in de periode tussen de basisovereenkomst (over de grondprijzen) en het moment van verkoop/verhuur stijgen, een deel van die stijging ten deel valt aan de grondprijzen.

De regeling gaat alleen uit van deling van meeropbrengsten als gevolg van stijgende VON-prijzen tussen het moment van ondertekening van de afsprakenbrief en de verkoop van de woningen. De regeling is van toepassing indien de VON-prijzen met meer dan een bepaald bedrag zijn gestegen (dit bedrag wordt ook wel genoemd de “kickersprong”). De toename boven dit bedrag wordt in een bepaalde verhouding over respectievelijk de gemeente en de ontwikkelaar verdeeld.

Wanneer de VON-prijzen dalen of gelijk blijven, blijft de grondprijs van kracht die in de afsprakenbrief is vastgelegd. Voordeel van deze regeling is dat niet vastgelegd hoeft te worden hoe hoog de bouwkosten nu precies zijn en met welk percentage deze worden geïndexeerd in het kader van de risicodelingsregeling.

Op het moment dat met marktpartijen afspraken worden gemaakt over de bij projecten te hanteren grondprijzen, is het toepassen van de risicodelingsregeling verplicht. Hiermee worden de gevolgen van marktontwikkelingen over zowel de betrokken marktpartij(en) als de gemeente verdeeld. In de risicodelingsregeling wordt vastgelegd dat een deel van de waardeverandering ten deel valt aan de grondprijzen, wanneer de uiteindelijk gerealiseerde marktwaarde afwijkt ten opzichte van de vastgelegde afspraken tussen gemeente en marktpartij(en). Dit dient echter van tevoren, tijdens de grondprijsonderhandelingen te worden overeengekomen. Daarbij worden tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop controle plaatsvindt.

Verantwoordelijkheden verdeeld

Op dit moment is er een discussie binnen de gemeente Amsterdam aan de gang die gevolgen kan hebben voor de besproken risicodelingsregeling. In juli 2004 is het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente met de conceptnotitie “Verantwoordelijkheden verdeeld, De kunst van het loslaten (Notitie op hoofdlijnen)” naar buiten gekomen. Hierin wordt Een Nieuwe Grondprijnsstrategie voorgesteld:

“Geconstateerd wordt dat de woningproductie in Amsterdam op een te laag niveau ligt. Enerzijds is dit het gevolg van de huidige marktomstandigheden, maar anderzijds is ook het gemeentelijk grondprijnsbeleid en het onderhandelingsproces hier debet aan. De manier waarop het grondprijnsbeleid in Amsterdam momenteel wordt toegepast maakt het lastig om in de huidige woningmarkt flexibel op de veranderende vraag in te kunnen spelen. Daarnaast verleidt het de ontwikkelaars niet of nauwelijks om te gaan bouwen.”

De volgende knelpunten worden geanalyseerd:

- onduidelijke verdeling van verantwoordelijkheden tussen gemeente en ontwikkelaars;
- stapeling van eisen door gemeente en ontwikkelaars;
- onduidelijke verdeling van verantwoordelijkheden binnen de gemeente.

Ten aanzien van de koers van de nieuwe strategie stelt de concept notitie het volgende:

“Productieversnelling en kostenbeheersing kunnen bereikt worden door meer ruimte en inventiviteit aan ontwikkelaars te gunnen, globalere afspraken te maken en verantwoordelijkheden duidelijk te scheiden. Dit wordt bereikt op basis van de zogenoemde bouwvelopafspraken, waarbij een globaal programma het uitgangspunt vormt, en de totale grondprijs dat tot stand komt op basis van het genormeerde residuele systeem (basis voor bouwvelopafspraken blijft dus de functionele grondprijsmethodiek).”

“Het globale programma dat de basis vormt voor de bouwvelopafspraken, laat nog mogelijkheden open voor optimalisering, niet alleen in omvang maar ook in de exacte invulling. Voor deze ruimte voor flexibiliteit in het programma wordt geen grondprijs in rekening gebracht. Door de ontwerp vrijheid en de mogelijkheid tot optimalisering moeten ontwikkelaars in staat zijn de stichtingskosten in de hand te houden en het product aan de actuele marktsituatie aan te passen. Hierdoor moeten ze beter in staat worden geacht om ook onder minder gunstige marktomstandigheden projecten af te zetten, bijvoorbeeld door flexibel te schuiven tussen koop- en de huurmarkt.”

“De bouwvelopgrondprijs vormt de som van alle genormeerde grondprijzen per vastgoedonderdeel van het door de gemeente minimaal gewenste programma. Dit is het globale programma zoals dat in de stedenbouwkundige plannen is weergegeven. In de ruimtelijke plannen staat enerzijds aangegeven wat de gemeente als minimale eisen stelt ten aanzien van de omvang van het programma, differentiatie binnen het programma en kwaliteit van het programma en anderzijds wat de maximale mogelijkheden zijn op een locatie. De flexibiliteit die binnen deze randvoorwaarden bestaat, komt ten goede aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan daardoor creatief omgaan met bijvoorbeeld de omvang van het totaal te realiseren programma (volume), de samenstelling van het programma en de kosten. Voor deze ruimte voor flexibiliteit wordt geen aanvullende grondprijs in rekening gebracht. De ruimte voor flexibiliteit is afhankelijk van de omvang van het project en de mogelijkheden op een locatie. Als hulpmiddel bij het bepalen van de totale bouwvelopgrondprijs en de ruimte voor flexibiliteit wordt de zogenaamde flex-scan in het leven geroepen. In een vroeg stadium van de planvorming moet deze flex-scan inzicht bieden in het maximale programma dat mogelijk is op een bepaalde locatie en daarmee de ruimte die een ontwikkelaar wordt meegegeven om naar eigen inzicht flexibel in te vullen.

Bouwvelopafspraken worden in een vroeg stadium van de planvorming gemaakt, waardoor de gemeente eventuele prijsstijgingen misloopt (tussen moment van afspraak en moment van gereed komen). Dit kan echter (deels) ondervangen worden door een indexatie toe te passen. In principe kan dit alleen plaatsvinden over de grondprijs, omdat dit de enige prijs is die vastligt in overeenkomsten. De overeengekomen prijsindex en de tijdstippen van indexatie worden in de overeenkomst vastgelegd. Als indexcijfer kan afhanke-

lijk van de te maken afspraak gekozen worden voor bijvoorbeeld het inflatiepercentage, de prijsontwikkeling van de bouwkosten (bdb-index) of de verwachte waardeontwikkeling van woningen (nvm-index). De meest voor de hand liggende indexatie is gebaseerd op een combinatie van de bouwkostenontwikkeling en de verwachte waardeontwikkeling van woningen. Deze laatste is een vorm van risicodeling. De huidige risicodelingsregeling, zoals deze binnen het nog vigerende grondprijnsbeleid bestaat, gaat niet samen met de nieuwe grondprijnsstrategie. Ten eerste omdat er binnen de genormeerde residuele methode alleen afspraken gemaakt worden over de grondprijs en niet over de marktwaarde (VON-prijs). In de nieuwe strategie staat het de ontwikkelaar vrij om zelf de verkoop- of verhuurprijs te bepalen, waardoor achteraf niet te achterhalen is of er sprake is geweest van een stijging van de marktwaarde tijdens de ontwikkeling van het project en of deze stijging het gevolg is geweest van de marktontwikkelingen of van meer kwaliteit (en dus hogere stichtingskosten). Ten tweede kan de risicodeling alleen op individueel (appartementen)niveau afgesproken worden, terwijl bouwvelopafspraken op projectniveau gemaakt worden.

Tot zover de nieuwe grondprijnsstrategie die op dit moment in conceptvorm ter discussie is voorgelegd binnen de gemeente.

Referentiemodel

Het is praktisch gezien onmogelijk om voor elke individuele uitgifte in de stad een residuele grondprijs te bepalen. Voor functies in de marktsector houdt dit in dat de genormeerde residuele methode wordt gehanteerd, waarbij per functie uitgegaan wordt van gemiddelde stichtingskosten gebaseerd op een aantal referentieprojecten. Op basis van deze referentieprojecten wordt per functie een stelsel van genormeerde residuele grondprijstabellen opgesteld.

Een referentiemodel vormt de basis voor de bepaling van de genormeerde stichtingskosten binnen de residuele grondprijsbepaling. Dit referentiemodel is aangepast aan de huidige eisen volgens de *Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2002* en de eisen die het *Bouwbesluit 2003* aan een woning stelt.

In het genormerd residueel grondprijnsbeleid wordt uitgegaan van een bepaald stichtingskostenniveau, gebaseerd op aannamen over de te realiseren kwaliteit. In de praktijk blijkt regelmatig dat het ambitieniveau in het proces hoger ligt en vaak nog tijdens het proces verder omhoog wordt gebracht door nieuwe eisen van de diverse participanten. Hierdoor is er steeds vaker sprake van maatwerk waardoor onderhandelingen langer duren. Voor de extra kosten, die ontstaan doordat hogere kwaliteitseisen aan een project worden gesteld, kan een bijdrage uit de grondexploitatie verstekt (zogenaamde excessieve stichtingskosten), mits sprake is van bestuurlijke instemming. Het bestuur maakt derhalve de afweging of de extra kosten van kwaliteit wenselijk zijn en gehonoreerd worden. Deze werkwijze bevordert een heldere bestuurlijke besluitvorming over het thema kwaliteit.

In de *Handleiding grondprijsbepaling 2003* wordt nader ingegaan op de methode van grondprijsbepaling. Voor deze handleiding is uitvoerig onderzoek gedaan naar de stichtingskosten van woningen. Deze normbedragen zijn vervolgens gebruikt om te komen tot de residueel bepaalde grondprijzen. Verschillende factoren dragen bij aan de stijging van de bouwkosten. De belangrijkste stijging wordt veroorzaakt door de reguliere stijging van de loon-, materiaal- en materieelkosten. Bij het bepalen van de bouwkosten van een woning is rekening gehouden met de locatie waar deze woning gerealiseerd wordt. In de Handleiding is uitgegaan van drie gebieden:

- binnen de gordel '20-'40;
- op de gordel '20-'40;
- buiten de gordel.

Bouwen binnen de gordel is het duurst, bouwen buiten de gordel het goedkoopst. Dit verschil is o.a. te verklaren door een slechtere bereikbaarheid en daardoor hogere transportkosten en parkeerkosten, ruimtegebrek, dus opslag materiaal en plaatsing bouwkeet is moeilijker, complexiteit doordat het openbare leven gewoon doorgaat, er moeten bijv. voorzieningen voor voetgangers getroffen worden.

De projectgrootte die is gehanteerd om te komen tot het referentie stichtingskostenmodel is 55 woningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen. De diversiteit van laagbouwmodellen/eengezinswoningen is enorm groot. Voor het referentiemodel is uitgegaan van een luxe woning bestaande uit 2,5 laag met dakterras en een plat dak. Er is uitgegaan van een gemiddelde blok grootte van 8 woningen in rij. Het referentieproject voor de meergezinswoningen bestaat uit 55 woningen in 5 á 7 bouwlagen, in twee gekoppelde bouwblokken op een halfverdiepte parkeergarage. Er is sprake van liftontsluiting in combinatie met galerijen.

In het algemeen geldt: hoe groter de woning, hoe lager de bouwkosten per vierkante meter. De basiskosten van een grote en een kleine woning ontlopen elkaar niet zo veel. Bepaalde kosten moeten sowieso gemaakt worden, bijvoorbeeld de kosten van CV, badkamer, keuken, wc, schoorsteen. De kosten van een lift of trappenhuis naar een grote of een kleine woning zijn gelijk.

Bij de normeengezinswoning is uitgegaan van 115 m². Bij de normmeergezinswoning is uitgegaan van 103 m².

Grondprijnsbeleid Steigereiland (Zuidbuurt)

Na Haveneiland en de Rieteilanden zal Steigereiland tot ontwikkeling worden gebracht. Op Steigereiland zal de gronduitgifteprijs per project worden vastgesteld en sluit aan bij het algemene grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam zoals hierboven is omschreven. Voor deze casestudie is dan met name het inschrijvingsbeleid voor projectontwikkelaars voor deze projecten van belang. Projecten waarop projectontwikkelaars konden inschrijven zijn bijvoorbeeld Sluishuis, Waterbuurt-west en Zuidbuurt 1^e fase. Ter illustratie wordt het inschrijvingsbeleid van het laatstgenoemde project hieronder omschreven op basis van de inschrijvingsbrochure "*IJburg, inschrijvingsbrochure Steigereiland, Zuidbuurt, 1^e fase*, d.d. 04-01-2001.

Zuidbuurt 1^e fase

Het woonprogramma in de Zuidbuurt telt in totaal 880 woningen. Hiervan worden 400 in opdracht van particulieren ontwikkeld ("zelfbouw") De andere helft wordt projectmatig met de nadruk op consumentgericht bouwen. De eerste fase bevat 190 woningen, waarvan 80 projectmatig. Inschrijvers zijn ontwikkelaars, corporaties uit het ROA-gebied of combinaties van partijen. Geïnteresseerde marktpartijen kunnen zich inschrijven voor het projectmatige deel van de eerste fase door indiening van Plan van Aanpak. Dit Plan van Aanpak moet passen binnen het Stedenbouwkundig Plan en voldoen aan de in een brochure gestelde randvoorwaarden. De inschrijving start op 15 januari 2001.

Het projectmatige gedeelte bevindt zich in het noordoostelijk gedeelte, langs de Steigerdam. Dit gedeelte van het totale programma bestaat uit een appartementenblok en twee rijen laagbouw woningen.

Tabel 2.7 Programma Zuidbuurt 1^e fase, projectmatig gedeelte

woningtype	aantal woningen
appartementen sociale huur	40
appartementen koop middensegment	20
laagbouw cascokoop middensegment	10
laagbouw koop duur	10

De bovengrens van het middensegment is bepaald op een VON-prijs van 380.000,- gulden (p.p. 01-01-2000). Voor de helft van de middensegment koopwoningen geldt dat deze moeten voldoen aan de voorwaarden van de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH). Voor deze woningen is de bovengrens gekoppeld aan de AMH, welke weer is gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie. Voor de andere helft van het middensegment wordt de bovengrens jaarlijks geïndexeerd met de NVM-index voor bestaande bouw. Als het niet mogelijk is een woning in het middensegment marktconform te verkopen, dan wordt een nader te bepalen anti-speculatiebeding aan de koper opgelegd.

Bij de berekening van de grondwaarden dient van de volgende marktwaarden te worden uitgegaan:

- segment koop: de VON-prijs is uitgaande van verkoop inclusief afgekochte erfpacht voor 50 jaar gemiddeld minimaal 5.375 gulden per m² gbo. Het bedrag voor de afgekochte erfpacht is gelijk aan de grondwaarde;
- vrije sector gebouwde parkeerplaatsen: minimum VON-prijs van 50.000 gulden per parkeerparkeerplaats inclusief verschuldigde grondwaarde;
- uitgangspunt is dat alle woningen en parkeerplaatsen ten tijde van de verkoop marktconform zullen worden aangeboden. In beginsel geldt hiervoor als ondergrens het volgende. De minimaal gemiddelde VON-prijs per m² gbo en de minimum VON-prijs per parkeerplaats dienen ten tijde van realisering jaarlijks te worden aangepast door vermenigvuldiging van de geldende VON-prijs met het percentage volgende uit de volgende formule:

$$(NVM1 / NVM0) * 100\%$$

waarbij :

NVM1= de meest recente mediane verkoopprijs van een woning voor een kalenderjaar in de bestaande bouw in de stad Amsterdam zoals de NVM dat jaarlijks publiceert;

NVM0= de mediane verkoopprijs van een woning voor een kalenderjaar in de bestaande bouw in de stad Amsterdam voorafgaand aan het jaarcijfer van NVM1 zoals de NVM dat jaarlijks publiceert.

De aanpassing van de verkoopprijzen geschiedt over de periode van datum prijspeil (01-01-2001) tot de ingangsdatum van de erfpacht. Bij de bepaling van de indexering van de VON-prijs zal rekening worden gehouden met actuele kostenontwikkelingen. Voor 15 middensegmentwoningen geldt dat zij dienen te worden aangeboden conform de AMH-regeling. Op dit moment houdt de AMH-regeling in dat de woning van 80 m² gbo inclusief een parkeerplaats aangeboden dient te worden tegen een VON-prijs van maximaal 380.000 gulden. Op basis van de actuele marktsituatie zou het aanbieden van de AMH-woning voor 380.000 gulden tot gevolg kunnen hebben dat de woning marktcontrair wordt aangeboden. Indien dit tot gevolg heeft dat de AMH-woning niet kostendekkend binnen het plan kan worden gerealiseerd, dient dit inzichtelijk gemaakt te worden. Er zal dan gezocht worden naar een passende oplos-

sing. De gemeente verbindt zich vooralsnog geenszins aan compensatie van deze kosten.

Voor de sociale huur geldt de grondwaarde volgens het gemeentelijk grondprijnsbeleid van het jaar waarin de erfpachtovereenkomst wordt gesloten. Bij het huidige grondprijnsbeleid (2001) is dat 22.300 gulden inclusief afkoop per eenheid voor 52 jaar en exclusief BTW. Bij afkoop voor 77 jaar geldt voor dit jaar een toeslag van 19,5%.

Voor de vrije sector woningbouw wordt de grondprijs per woning vastgesteld op basis van een VON-prijs per m² gbo. Hierbij gelden de in onderstaande tabel aangegeven kaders.

Tabel 2.8 Zuidbuurt 1^e fase, vrije sector woningbouw

woningcategorie	VON-prijs segment per m ² gbo		grondaandeel behorend bij VON-prijs van 4.750 gulden	grondaandeel behorend bij VON-prijs van 6.000 gulden
	vanaf	tot en met		
meergezins	4.750 gulden	6.000 gulden	32%	41%
eengezins	4.750 gulden	6.000 gulden	47%	54%

* Bij een lagere VON-prijs dan 4.750 gulden/m² dan wordt per 100,- gulden VON-prijs/m² het percentage verlaagd met 1%

* Bij toename van VON-prijs boven 6.000,- gulden/m² wordt per 100,- gulden VON-prijs/m² het percentage verhoogd met 1%

Binnen deze kaders wordt voor de woningtypen meergezins en eengezins het grondaandeel op basis van evenredigheid bepaald conform de volgende formule:

$$\text{basis\%} + (\text{VONprijs} - \text{VONprijsondergrens}) / (\text{VONprijs} - \text{VONprijsbovengrens}) * (\text{bovengrens\%} - \text{basis\%})$$

Dit houdt het volgende in. Stel dat de VON-prijs van een eengezinswoning is 5.500 gulden/m² gbo. Dan is het bijbehorende grondprijnspercentage:

$$47\% + (5.500 - 4.750) / (6.000 - 4.750) * (54\% - 47\%) = 51,2\%$$

Ten aanzien van het bovenstaande tabel geldt tevens het volgende:

- de genoemde grondprijnspercentages gelden uitsluitend voor de Zuidbuurt van het Steigereiland en zijn exclusief BTW;
- de VON-prijzen gelden voor afgebouwd op te leveren woningen. Deze VON-prijzen vormen de basis voor de grondwaardebepaling, terwijl cascowoningen veelal op de markt zullen worden aangeboden tegen een lagere koopsom. Het is een juridisch gegeven dat er tussen vergelijkbare woningen in voltooide staat geen verschil mag bestaan in canon/afkoopsom uitsluitend en alleen op grond van een verschillend afwerkingsniveau bij oplevering. Om dit verschijnselen te vermijden dient bij de opgave van de VON-prijzen, waartegen de cascowoningen zullen worden aangeboden, vermeld te worden wat de VON-prijzen van het aangeboden casco, de aanvullende aanneemsom voor het afbouwpakket en als som van deze twee bedragen de VON-prijs van de afgebouwde woning is. Ten aanzien van dit laatste bedrag zullen de in de tabel vermelde minimale VON-prijzen en grondwaardepercentages gelden.
- de hierin opgenomen VON-prijssegmenten en de daarbij genoemde percentage niet worden geïndexeerd.

Er is een risicodeling van toepassing vanaf het moment dat de erfpachtovereenkomst is gesloten tot het moment van notariële aktepassering.

Voor de gebouwde parkeerplaatsen gelden de volgende grondprijssindicaties:

- sociale huur geen grondwaarde;
- vrije sector geheel verdiept 0,- gulden;
- vrije sector half verdiept 10.000,- gulden;
- vrije sector niet verdiept 20.000,- gulden.

De definitieve grondprijs zal op basis van het definitieve bouwplanontwerp worden bepaald. De kosten van de gebouwde parkeervoorziening behoren volledig tot de bouwkosten en komen daarmee voor rekening van de opdrachtgever van de bouwplannen. Alleen voor de parkeerplaatsen behorende bij de sociale huurwoningen is een gemeentelijke bijdrage beschikbaar, indien er aantoonbaar tekort is.

Tot zover de inschrijvingsbrochure van Zuidbuurt, 1^e fase op het Steigerland in IJburg.

3 Wateringse Veld

3.1 De gronduitgifteprijs

3.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

Eén van de eerste grondexploitatieopzetten van Wateringse Veld waarin gronduitgifteprijsen zijn afgesproken tussen gemeente en projectontwikkelaar dateert uit 1995. Toen is onder meer aangegeven dat voor de bepaling van de gronduitgifteprijsen de grondquotemethode wordt gehanteerd. De gronduitgifteprijs voor vrije kavels wordt bepaald aan de hand van m²-grondprijzen. Voor de sociale huur woningen geldt een vaste kavelprijs. Deze methoden sluiten aan bij de haalbaarheidsberekeningen zoals destijds werden uitgevoerd voor de verschillende VINEX-locaties in de regio Den Haag in het kader van de “Grondkostenverordening Haaglanden”. Ten aanzien van de bepaling van de grondopbrengsten is in de “grondexploitatie Wateringse Veld november 1995” het volgende bepaald:

“Bij het berekenen van de opbrengsten uit woningbouw worden [...] grondkosten-quotes (incl. BTW) van de VON-prijzen gebruikt. Uitzondering vormt de categorie > f 400.000,- egh. hiervoor geldt een m²-prijs (f 369,-/m²). De sociale woningbouw is opgenomen met de grond(norm)prijs uit de Haaglanden haalbaarheidstudies. Deze prijs is opgehoogd naar prijspeil 01-07-1995 tot 23.460,- gulden.” De volgende tabel is bij deze toelichting weergegeven:

Tabel 3.1 Woningbouwprogramma 1995

Woningprijsklasse (prijzen in guldens, p.p 01-07-1995)	woonvorm	grondquote	kavelprijs
< 159.000,-	eengezins	normprijs	23.460,-
< 159.000,-	meergezins	normprijs * 0,75	17.595,-
159.000,- – 190.000,-	eengezins	22%	32.672,-
159.000,- – 190.000,-	meergezins	17%	25.247,-
190.000,- – 250.000,-	eengezins	24%	44.936,-
190.000,- – 250.000,-	meergezins	18%	33.702,-
250.000,- – 300.000,-	eengezins	26%	60.851,-
250.000,- – 300.000,-	meergezins	20%	46.809,-
300.000,- – 350.000,-	eengezins	28%	77.447,-
300.000,- – 350.000,-	meergezins	20%	55.319,-
350.000,- – 400.000,-	eengezins	30%	95.745,-
350.000,- – 400.000,-	meergezins	20%	63.830,-
> 400.000,-	eengezins	m ² -prijs	138.704,-
> 400.000,-	meergezins	20%	76.596,-

Bovengenoemde keuze voor de methode van gronduitgifteprijsbepaling geldt in de basis nog steeds.

3.1.2 Relatie met de vastgoedexploitatie

Door de keuze van de grondquotemethode is de gronduitgifteprijs direct afhankelijk van de hoogte van de VON-prijzen of de te realiseren huurprijzen. Het woningprogramma is nader uitgewerkt in verschillende woningcategorieën (sociaal, middelduur, duur) met bijbehorende prijsklassen. De differentiatie binnen een prijsklasse wordt bepaald door een bandbreedte. Indien de bandbreedte bijvoorbeeld 50% is, dan is de gemiddelde VON-prijs gelijk aan het gemiddelde van de twee grenswaarden van de prijsklasse. Indien de bandbreedte bijvoorbeeld 75% is dan wordt de gemiddelde VON-prijs bepaald door het verschil tussen de grenswaarden te vermenigvuldigen met 75% en deze uitkomst op te tellen bij de laagste grenswaarde.

Ter illustratie: voor VON-prijzen in de prijsklasse 200.000–300.000 euro geldt een bandbreedte van 75%, de gemiddelde VON-prijs is dan: $(300.000-200.000) \cdot 75\% + 200.000 = 275.000$ euro.

In onderstaande tabel is weergegeven het programma anno 2004:

Tabel 3.2 Woningbouwprogramma 2004

woningtype (p.p. 01-01-2004, prijzen in euro's)	VON-prijs (incl. BTW)	kavel grootte	grond quote	M2- grondprijs (excl. BTW)	band breedte	kavelprijs (excl. BTW)
sociale huur egw		110 m2				12.597,-
sociale huur mgw		40 m2				9.448,-
mid/duur egw	157.274,- -199.212,-	140 m2	26%		75%	41.235,-
mid/duur mgw	157.274,- -199.212,-	55 m2	20%		50%	29.957,-
duur 1/2 egw	199.212,- -251.638,-	190 m2	30%		75%	60.134,-
duur 1/2 mgw	199.212,- -251.638,-	62 m2	20%		50%	37.887,-
duur 3 egw	251.638,- -348.621,-	300 m2	30%		50%	75.663,-
duur 3 egw	251.638,- -348.621,-	300 m2	32%		50%	80.707,-
duur 3 kavel		460 m2		231,-		
duur 3 kavel		460 m2		388,-		

In totaal zullen er circa 7.600 woningen worden gebouwd waarvan 30% sociale huur en ruim 70% eengezinswoningen.

Tabel 3.3 Verdeling woningaantallen

categorie	stand van zaken/prognose 2004	verhouding eengezins/meergezins
sociale huur	2.311 (30%)	61% - 39%
middeldure koop	2.124 (28%)	57% - 43%
duur koop	1.798 (24%)	84% - 16%
zeer duur koop	1.410 (18%)	95% - 5%
totaal	7.643	72% - 28%

3.1.3 Relatie met de grondexploitatie

De realisator/projectontwikkelaar krijgt kavels toegewezen die wat betreft grootte en precieze ligging zijn vastgelegd. Er wordt dus niet gewerkt met woonvlekken, op basis waarvan de realisator zelf zijn eigen verkaveling verder mag vorm geven. De realisator dient rekening te houden met de voor geheel Wateringse Veld geldende “*Algemene Randvoorwaarden en Richtlijnen*”. In aanvulling hierop zijn er ook nog per deelplanlocatie specifieke “*Projectgerichte Randvoorwaarden en Richtlijnen*”. Naast het feit dat de ligging en grootte van de individuele kavels stedenbouwkundig reeds vastliggen voor de projectontwikkeling, zijn ook de uitgangspunten voor het aantal bouwlagen, de beukmaten, bouwvolume, diepte van de kavel etc. een vast gegeven. Tot aan de uitwerking van de plannen voor het deelplan Wateringse Binnentuinen (voorheen Boezemland) was er sprake van zeer gedetailleerde stedenbouwkundige plannen, die weinig flexibiliteit kenden voor de realisatoren. Voor het deelplan Binnentuinen is met het oog op de looptijd van de planontwikkeling en veranderingen op de markt verschillende mogelijke scenario's opengelaten en minder beperkingen gesteld. Ook zullen de realisatoren eerder bij het proces te betrekken en ze eerder te committeren aan bepaalde zaken. In het nieuw ontwikkelde plan voor de Wateringse Binnentuinen liggen de aantallen woningen wel vast, maar kan onder voorwaarden meer afgeweken worden van het plan (zie ook paragraaf 3.2.2 herontwikkelingsmomenten).

De gronduitgifteprijs vormen de belangrijkste opbrengstenpost voor de grondexploitatie. Uitgangspunt is een minimaal sluitende grondexploitatie. Het investeringsniveau van de grondexploitatie bedraagt begin 2004 circa 500 miljoen euro. (Voor gegevens betreffende het ruimtegebruik zie paragraaf 3.3.2 herontwikkelingsmomenten.)

3.2 Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen

3.2.1 Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs

In deze casestudie voeren gemeente en één projectontwikkelaar (vanaf nu Projectontwikkelaar genoemd) gezamenlijk de grondexploitatie waarin de gronden worden uitgegeven voor woningbouw. Hiertoe is een grondexploitatie maatschappij Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld opgericht (OCWV). OCWV is een publiekprivate organisatie die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van de VINEX-locatie Wateringse Veld. De OCWV koopt gronden aan, ontwikkelt stedenbouwkundige plannen, begeleidt realisatoren/ontwikkelaars bij de ontwikkeling van bouwplannen, draagt zorg voor het bouwrijp en woonrijp maken van gronden, verzorgt de teruglevering van het openbaar gebied aan de gemeente Den Haag.

De gronduitgifteprijs kan in deze casestudie gezien worden als de prijs voor de economische overdracht van de gronden van OCWV aan de realisatoren/projectontwikkelaars. De projectontwikkelaars en de corporaties hebben vervolgens alle vrijheid om een grondprijs toe te rekenen aan de te verkopen nieuwbouwwoning. Dit betekent dat de grondprijs die de consument aan de projectontwikkelaar betaalt, een ander bedrag kan zijn dan het bedrag dat de projectontwikkelaar aan de GEM heeft betaald. In het interview is aangegeven dat dit in de praktijk echter niet het geval blijkt te zijn.

In deze casestudie spelen twee soorten contractverhoudingen in relatie tot de gronduitgifteprijs een rol:

- 1) contractverhouding tussen gemeente en de Projectontwikkelaar middels OCWV;
- 2) contractverhouding tussen OCWV en de afzonderlijk realisatoren (waaronder met name de Projectontwikkelaar).

ad 1) Contractverhouding tussen gemeente en de Projectontwikkelaar middels OCWV

De verhouding tussen de gemeente en de Projectontwikkelaar middels de OCWV wordt met name bepaald door de *“Intentieverklaring”* d.d. december 1993, de *“Samenwerkingsovereenkomst”* d.d. 7 april 1994, de *“Letter of Understanding”* d.d. 20 juli 1995, de *“Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld”* d.d. 22 december 1995. Hieronder wordt voor de verschillende contracten aangegeven welke afspraken er over (de van invloed zijnde factoren op) de gronduitgifteprijs zijn gemaakt.

Intentieverklaring d.d. december 1993

Een belangrijke overweging in de *Intentieverklaring* is dat de Projectontwikkelaar – vooruitlopend op het aangaan van nadere samenwerkingsverbanden met de gemeentelijke overheid – in het gebied Wateringse Veld reeds actief grond heeft verworven. Afgesproken wordt dat de gemeente tezamen met een of meer private partijen op basis van een risicoverdeling binnen een gezamenlijke grondexploitatiemaatschappij het plan voor de bouw van ca. 7.000 woningen wil ontwikkelen en realiseren. De gemeente en de Projectontwikkelaar streven naar de oprichting van een grondexploitatiemaatschappij. Deze grondexploitatiemaatschappij zal in principe werken op basis van deling van risico tussen de gemeente en de Projectontwikkelaar. Er is sprake van een vooraf overeengekomen grondexploitatie welke sluit zonder tekort met dien verstande dat de bijdragen van het rijk in het kader van VINEX, bijdragen van het Stadsgewest Haaglanden en andere overheden ten goede komen aan de grondexploitatiemaatschappij ter dekking van het vooraf berekende onrendabele deel van de grondexploitatie.

In de *Intentieverklaring* gaat de Projectontwikkelaar een inspanningsverplichting aan om de resterende in particuliere handen bevindende gronden met opstellen na overleg met de gemeente aan te kopen uit eigen middelen tegen marktconforme voorwaarden. De Projectontwikkelaar zal de gronden die zijn gekocht inbrengen in een door de gemeente en Projectontwikkelaar opgerichte grondexploitatiemaatschappij. De gemeente is bereid de Projectontwikkelaar een deel van de woningbouw in de marktsector te laten ontwikkelen en bouwen tegen marktconforme gronduitgiftevoorwaarden. In de *Intentieverklaring* wordt expliciet het aantal woningen genoemd waarvoor het recht wordt verleend aan de Projectontwikkelaar om deze woningen te ontwikkelen. De verdeling van de sociale woningbouw over woningbouwcorporaties geschiedt door de gemeente met inachtneming van de rijksregelingen m.b.t. de grondprijzen.

In de door de gemeente en de Projectontwikkelaar op te richten grondexploitatiemaatschappij zullen in principe de volgende activiteiten worden ondergebracht:

- aankoop van gronden;
- de aanleg van de infrastructuur;
- het bouw- en woonrijpmaken;
- de gronduitgifte;
- de grondexploitatieberekening.

In de *Intentieverklaring* worden verder nog geen concrete afspraken gemaakt over gronduitgifteprijsen.

Samenwerkingsovereenkomst d.d. 7 april 1994

In de *Samenwerkingsovereenkomst* van 1994 staat dat het doel van de overeenkomst is de wijze van samenwerking tussen gemeente en de Projectontwikkelaar met betrekking tot onder meer de verwerving, inbreng en uitgifte van grond, het opstellen van een integraal ontwikkelingsplan en de oprichting van een gezamenlijke grondexploitatie-maatschappij.

Deze overeenkomst is eigenlijk een nadere bevestiging en soms een uitwerking van afspraken die ook al in de *Intentieverklaring* waren overeengekomen.

Ook in deze *Samenwerkingsovereenkomst* worden nog geen concrete afspraken gemaakt over gronduitgifteprijsen.

Letter of Understanding” d.d. 20 juli 1995

Middels de *Letter of Understanding* beogen partijen een aantal resultaten van het tot nu toe gevoerde overleg beknopt weer te geven en bouwt voort op de *Intentieverklaring* en de *Samenwerkingsovereenkomst*. Tevens wordt aangegeven dat de uitvoering van de activiteiten zullen plaatsvinden met inachtneming van o.a. het *Uitvoeringsconvenant Bouwlokaties Den Haag/Wateringen* d.d. 14 maart 1995, het *Uitvoeringsconvenant VINEX/Haaglanden* d.d. 29 juni 1995, de *Grondkostenverordening Haaglanden (VINEX-lokaties)* d.d. 1 juli 1995 met bijbehorende *Budgetverdeling Grondkosten*.

Mede op basis van het *VINEX-Uitvoeringsconvenant* en de nadere afspraken tussen de partijen zullen er 8.000 woningen worden gebouwd. Met name in aansluiting op de berekeningen zoals weergegeven in de convenanten die gesloten zijn in Haaglanden verband is ook voor Wateringse Veld gekozen voor de grondquotemethode. In deze overeenkomst wordt ook weer het ontwikkelingsprogramma met aantallen woningen die de Projectontwikkelaar krijgt toegewezen, waarbij wordt aangegeven dat de gronduitgifteprijsen zullen worden gebaseerd op basis van grondquotes.

Samenwerkingsconvenant, d.d. 22 december 1995

De voorbereiding van de bedrijfsmatige exploitatie van het gebied Wateringse Veld is inmiddels zover gevorderd, dat de gemeente en de Projectontwikkelaar hun samenwerking in definitieve vorm wensen te structureren middels dit samenwerkingsconvenant, dat tevens de voormelde *Intentieverklaring*, *Samenwerkingsovereenkomst* en *Letter of Understanding* zal vervangen.

In dit convenant wordt nader gesteld dat de partijen de locatieontwikkeling van het gebied Wateringse Veld wensen uit te voeren en te voltooien voor gezamenlijke rekening en risico, in een bedrijfsmatige opzet, middels een op te richten commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld C.V. (OCWV). Hierin zullen partijen ieder (direct of indirect) voor 50% participeren. Hierbij is de belangrijkste overweging dat partijen de publiek-private samenwerking willen vormgeven door middel van deelname in een aparte private rechtspersoon die naar derden toe als herkenbare, zelfstandige organisatie kan optreden. De keuze voor een commanditaire vennootschap is hoofdzakelijk gemotiveerd vanuit de wens te komen tot een inzichtelijke structuur waarbij aansprakelijkheden van partijen helder zijn gedefinieerd. Wateringse Veld Beheer, opgericht door gemeente en Projectontwikkelaar, voert de daadwerkelijke locatieontwikkeling uit. De directie wordt gevoerd door twee gezamenlijke handelende directeuren, te benoemen door ieder van de partijen.

Voor het plangebied is een grondexploitatieberekening opgesteld, welke sluitend is en startpunt zal zijn voor het beleid van OCWV met betrekking tot haar activiteiten (wat betreft methode en hoogte van de gronduitgifteprijsen zie tabel 1.1 paragraaf 3.1.1). Deze grondexploitatieberekening is toegevoegd aan de samenwerkingsconvenant. Deze grondexploitatie is daarbij een nadere uitwerking van de, bij de structuurschets Wateringse Veld behorende, globale grondexploitatie Wateringse Veld (december 1994). OCWV zullen de grondexploitatieberekening periodiek en tenminste eenmaal per kalenderjaar opnieuw – eventueel gewijzigd – vaststellen aan de hand van de feitelijke en economische omstandigheden bij de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied.

OCWV sluit voor haar rekening en risico en op door OCWV te bepalen voorwaarden de nodige overeenkomst met derden gegadigden/realisatoren (waaronder de Projectontwikkelaar) tot gronduitgifte en levert haar economisch rechten op de grond aan de derde gegadigden onder gelijktijdige uitgifte in eeuwigdurende erfpacht door de gemeente.

ad 2) Contractverhouding tussen OCWV en de Projectontwikkelaar/realisatoren

In verschillende stadia van het planproces sluit de OCWV overeenkomsten af met de realisatoren/projectontwikkelaars welke uiteindelijk dienen te leiden tot de uitgifte van bouwrijpe percelen, middels de volgende overeenkomsten:

- *Projectrealisatieovereenkomst (PRO)*;
- *Grondafnameovereenkomst (GO)*.

De *projectrealisatieovereenkomst* wordt gesloten tussen alleen OCWV en de realisator/projectontwikkelaar. Deze zal worden opgevolgd door een *grondafnameovereenkomst* welke gesloten zal worden tussen de gemeente, OCWV enerzijds en de realisator/projectontwikkelaar anderzijds. De *grondafnameovereenkomst* zal worden opgevolgd door een gemeentelijk *gronduitgifteverklaring*.

De *projectrealisatieovereenkomst* is gericht op het ontwikkelen van een bouwplan dat past binnen de kaders die door de OCWV zijn gesteld. Het stelt de realisator/projectontwikkelaar in de gelegenheid een door de OCWV goed te keuren bouwplan voor een bepaald aantal woningen in te dienen bij de gemeente Den Haag, sector Bouwen. Zodra OCWV en de realisator overeenstemming hebben bereikt over het ontwikkelde bouwplan, en de realisator het goedgekeurde bouwplan heeft ingediend bij de gemeente zal een *grondafnameovereenkomst* worden opgesteld. De *projectrealisatieovereenkomst* gaat over in de *grondafnameovereenkomst*, welke een verdere uitwerking is van het financieel-juridisch kader. Op basis van de *grondafnameovereenkomst* verplicht de realisator/ontwikkelaar zich tot afname van bouwrijpe kavels met betrekking tot het ontwikkelde bouwplan. Vervolgens zal op basis van het *gronduitgifteverklaring* het notariële transport van bouwrijpe kavels plaatsvinden. Voor Wateringse Veld is door de gemeente Den Haag bepaald dat gronden zullen worden uitgegeven in erfpacht volgens de voor Den Haag geldende voorwaarden.

In bovenbenoemde overeenkomsten wordt de juridische basis gelegd voor de samenwerking tussen de OCWV en de realisator/projectontwikkelaar voor de ontwikkeling en realisatie van voorgenomen bouwplannen. Het is van wezenlijk belang dat de realisator/ontwikkelaar de verplichtingen die zij als contractpartij aangaat ook feitelijk oplegt aan de uitvoerende partijen (hoofdaannemer, en eventuele onderaannemers) die zij inschakelt.

3.2.2 Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de afspraken die de gemeente, OCWV en realisatoren/projectontwikkelaars hebben gemaakt met betrekking tot de verwerving, aanleg openbaar gebied, gronduitgifte, betalingsritme en voorschotten, grondafnamegarantie, bouwplicht, en eventuele overige afspraken.

Verwerving

In de *Intentieovereenkomst* is overeengekomen dat de Projectontwikkelaar de gronden, welke ten behoeve van de woningbouwlocatie Wateringse Veld zijn of worden gekocht, zal inbrengen in de op te richten grondexploitatie maatschappij. Volgens deze overeenkomst geschiedt deze inbreng “tegen de aankoopprijs, dan wel tegen een in nader overleg vast te stellen prijs, verhoogd met bijkomende kosten (o.a. kosten van bodemonderzoek) en met rente en verlaagd met eventuele baten van tijdelijke exploitatie tot het moment van inbreng en verlaagd met eventuele bijdragen van de gemeente”.

In het *Samenwerkingsconvenant* wordt aangegeven dat gemeente en de Projectontwikkelaar de door hen verworven en nog tot 01-01-1996 te verwerven gronden (economisch) in OCWV inbrengen. De inbreng van de gronden die door de Projectontwikkelaar zijn verworven vindt plaats door juridische levering aan de gemeente die de gronden na een vervaardigingshandeling economisch doorlevert aan OCWV.

Ten aanzien van de verwerving van onroerende zaken in het plangebied is aangegeven dat dit met ingang van 1 januari 1996 de taak is van de gemeente, doch steeds op aanwijzing van en ten behoeve van OCWV. Alle onroerende zaken, welke de gemeente in het plangebied verworven heeft of nog zal verwerven, zullen dadelijk na het voltooien door de gemeente eerste fase van het bouwrijp maken (lees: het minimaal bouwrijp maken zodat het als nieuw vervaardigd onroerend goed wordt aangemerkt in de zin van de BTW-wetgeving) door de gemeente aan OCWV – in beginsel in economische zin – als erfpachtgrond worden aangeleverd. De gemeente ontvangt daartoe een kostendekkende vergoeding per aan OCWV uitgegeven perceel grond.

Aanleg openbaar gebied

In de *Intentieovereenkomst* is afgesproken dat voor de gronden welke de Projectontwikkelaar heeft aangekocht op grond van de inspanningsverplicht tot verwerving van gronden in Wateringse Veld zoals omschreven is in de *Intentieverklaring*, de gemeente bereid is met de Projectontwikkelaar een overeenkomst van straataanleg te sluiten nadat de voor bebouwing van de gronden benodigde bestemmingswijziging is goedgekeurd.

In het *Samenwerkingsconvenant* is overeengekomen dat de OCWV voor haar rekening en risico het plangebied c.q. deelgebieden bouwrijp en woonrijp maken. Deze activiteiten zullen omvatten: de eventueel sanering van bodem- en grondwater in het plangebied, en de aanleg van infrastructurele voorzieningen. De in het plangebied aan te leggen infrastructurele voorzieningen zullen telkens bij de voltooiing daarvan aan de gemeente worden opgeleverd. Opgeleverde infrastructurele voorzieningen komen vanaf de opleveringsdatum in beheer en onderhoud van de gemeente.

De gemeente staat er jegens OCWV voor in dat de daadwerkelijke kosten van de grond ten behoeve van de aanleg van het tramtracé in het plangebied, zoals opgenomen in de grondexploitatieberekening ten laste van het OV-traject worden gebracht, en als opbrengsten ten gunste komen voor de grondexploitatie van OCWV op de daarvoor in de grondexploitatieberekening aangenomen tijdstippen.

Gronduitgifte

Na het bouwrijp opleveren van de (woon)kavels sluit OCWV een projectrealisatie- en een grondafnameovereenkomst met realisatoren/projectontwikkelaars en levert het economisch eigendom van de grond onder gelijktijdige uitgifte door de gemeente in eeuwigdurende erfpacht.

In het *Samenwerkingsconvenant* is het volgende geregeld. De gemeente betaalt aan OCWV bij de gronduitgifte door OCWV de voor het erfpachtsrecht vastgestelde en van derden bedongen grondwaarde op de datum waarop deze volgens de akte van vestiging verschuldigd is. In de grondwaarde is niet begrepen het eventueel door de erfpachter ineens betaalde bedrag als afkoop van de beheerskosten. De gemeente draagt zorg voor de inning van canon-afkoopsommen, beheerskosten of jaarlijkse canons en alle noodzakelijke c.q. gewenste beheeractiviteiten.

De gemeente zal medewerking verlenen aan horizontale en verticale splitsingen van rechten c.q. vorming van appartementsrechten, zulks op eerste verzoek van OCWV, en voorts op eerste verzoek van wederpartijen van OCWV bij de gronduitgifte door OCWV, mits OCWV zich ook met die splitsing c.q. vorming van appartementsrechten kan verenigen.

In de *projectrealisatieovereenkomst* c.q. *grondafnameovereenkomst* is een overzicht opgenomen van het (woning)bouwprogramma met tussen de OCWV en de projectontwikkelaar/realisator overeengekomen VON-prijzen, aantallen woningen, differentiatie, op grond waarvan de grondwaarde voor het project zal worden vastgesteld en de uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden.

Betalingsritme en voorschotten

In de projectrealisatieovereenkomst is overeengekomen dat de grondwaarde welke tussen OCWV en de projectontwikkelaar/realisator is overeengekomen, is verschuldigd op de datum waarop de grond bouwrijp zal worden opgeleverd. Betaling van de grondwaarde geschiedt middels een door de gemeente op te stellen voorschotnota namens de OCWV. Na betaling van de voorschotnota zal bij het transport door de gemeente een eindnota worden opgesteld. Over de periode vanaf deze datum tot datum betaling is rente verschuldigd welke wordt berekend over de grondwaarde en het ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst geldend canonpercentage. In de grondafnameovereenkomst is vermeld dat het recht van erfpacht ingaat op de datum waarop de grond bouwrijp zal worden opgeleverd. Per gelijke datum is dus tevens de grondwaarde verschuldigd.

Grondafnamegarantie en bouwplicht

Tot zekerheid voor onder meer de nakoming van zijn verplichting tot betaling van de grondwaarde, tot medewerking aan het verlijden van de akte van vestiging van erfpacht en tot nakoming van de bouwverplichting en alle andere in deze overeenkomst genoemde verplichtingen, stelt de realisator in het kader van de *grondafnameovereenkomst* aan de OCWV een zekerheidstelling ten bedrage van het canonpercentage van het betreffende jaar van de voorlopig vastgestelde grondwaarde.

In de *grondafnameovereenkomst* is de maand genoemd waarin OCWV de bouwrijp gemaakte grond zal opleveren van de in erfpacht uit te geven grond. De realisator/projectontwikkelaar verklaart zich in de *grondafnameovereenkomst* verplicht de grond op hetzelfde moment af te nemen.

Overige afspraken

In de grondafnameovereenkomst is vermeld dat de OCWV een Waarborgfonds heeft opgericht met als doel financiële afdekking van kosten die moeten worden gemaakt om schade te herstellen, toegebracht aan onder meer reeds aangelegde grond/gebouwen/werken, zoals bouwwegen, trottoirs, rioleringen, borden, waterpartijen, het opruimen van afval, die zich bevinden onder, in, op of nabij de aan de realisator/projectontwikkelaar uit te geven of uitgegeven grond. De realisator/projectontwikkelaar stort een bedrag van 10.000 euro in het Waarborgfonds.

3.3 Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht

De gronduitgifteprijs en de factoren die deze bepalen zijn afhankelijk van de marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met deze afhankelijkheid. Hierbij kan men een onderscheid maken in afspraken over conjuncturele ontwikkelingen die van te voren kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld de afspraken over de indexering van grondprijzen en VON-prijzen. Daarnaast kunnen er ontwikkelingen voordoen die meer ingrijpend zijn, waarbij zelfs de haalbaarheid van de locatieontwikkeling in gevaar komt. Dit vraagt om herontwikkeling van de locatie, waarbij vaak aanpassing van bestaande afspraken noodzakelijk is. Er zijn twee soorten afspraken te onderscheiden:

- afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen;
- herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.

3.3.1 Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen

Actualisering binnen bestaande afspraken over conjunctuurafhankelijke variabelen tussen de gemeente en de Projectontwikkelaar vinden met name plaats binnen de werkingsfeer van OCWV. In de samenwerkingsovereenkomst d.d. 22 december 1995 staat dat de partijen (gemeente en de Projectontwikkelaar) de grondexploitatieberekening periodiek en wel tenminste eenmaal per kalenderjaar opnieuw – eventueel gewijzigd – vaststellen aan de hand van de feitelijke en economische omstandigheden bij de uitvoering van de ontwikkeling van het plangebied. Hernieuwde vaststelling van de grondexploitatieberekening geschiedt op voorstel van de directie van OCWV.

Voorts is in de *grondafnameovereenkomst* die gesloten wordt tussen enerzijds OCWV, gemeente en anderzijds de realisator/projectontwikkelaar het volgende opgenomen. De partijen zullen o.a. overleg voeren indien de verkoop zodanig stagneert dat herontwikkeling van bepaalde delen of het totale bouwplan noodzakelijk blijkt. Indien voornoemd overleg leidt tot eventuele wijzigingen in het bouwplan, kunnen deze leiden tot bijstelling van de grondwaarde. De kosten gemoeid met de eventuele bouwplanwijzigingen komen voor rekening van de realisator/projectontwikkelaar.

Prijzenindexering

In de contracten tussen gemeente en de Projectontwikkelaar zijn, voorzover in het kader van dit onderzoek kon worden nagegaan, geen afspraken vooraf gemaakt over prijsindexering van bijvoorbeeld grondprijzen of VON-prijzen.

Binnen de werkingsfeer van OCWV is wel gewerkt met indexpercentages, maar deze berusten niet op afspraken vooraf (maar sluiten overigens wel aan op afspraken op Haaglanden-niveau). De volgende BDB-indexpercentages zijn gehanteerd:

Tabel 3.4 Indexpercentages (voor VON-prijzen c.q. gronduitgiftepercentages)

jaar	indexpercentages
1994	2,37%
1995	2,25%
1996	2,55%
1997	2,75%
1998	5,88%
1999	3,35%
2000	3,21%
2001	7,15%
2002	4,29%
2003	1,10%

Kosten-kwaliteitstoets

Tot op heden zijn er geen afspraken gemaakt tussen OCWV en realisatoren over het uitvoeren van een kosten-kwaliteitstoets.

Meer/minderwerkopties

Op 3 juli 2003 is binnen OCWV ingestemd met het principe van grondwaardeafdracht over woningvergrotende meerwerkopties. Deze maatregel is vervolgens nader uitgewerkt:

“De regeling grondprijs over woningvergrotende meerwerkopties dient marktconform, effectief en efficiënt te zijn. Dat houdt in dat de regeling zowel van de zijde van OCWV, als van de zijde van de ontwikkelaar als redelijk, marktconform en makkelijk uitvoerbaar en handhaafbaar zullen moeten worden ervaren. Een lump sum afrekening vooraf, waarbij het recht van woningvergrotende meerwerkopties eenmalig wordt afgekocht, is hiertoe het meest geëigende middel, waarbij latere afwijking niet tot verrekening zal leiden. Het gaat daarbij alleen om woningvergrotende meerwerkopties, omdat die in de praktijk ook blijken te leiden tot een hogere waarde van de woning. De maatregel heeft dus betrekking op eengezinswoningen.

Voorgesteld wordt een gemiddeld grondwaardeafdracht van 2.000 euro per woning (prijsspeil 01-07-2004). Bij een grondquote van 26% betekent dit per woning een gemiddeld meerwerk van ca. 7.700 euro (excl. BTW), waarvan dus 2.000 euro grondwaarde en 5.700 euro bouw- en bijkomende kosten. De ervaringen tot nu toe, o.a. in Riethof en Hoge Veld is dat (veel) meer dan 50% van de kopers van een eengezinswoning voor woningvergrotende meerwerkopties kiest, waarbij het gemiddelde bedrag zeker niet ligt onder de 15.400 euro (excl. BTW). Dat legitimeert de redelijkheid naar ontwikkelaars van ons voorstel. Mocht de ontwikkelaar onverhoopt de regeling niet willen accepteren, dan vervalt het recht op woningvergrotende meerwerkopties en daarmee voor de ontwikkelaar de mogelijkheid om zijn marge op deze meerwerkopties te realiseren. Het gemiddelde bedrag van 2.000 euro kan volgens het voorstel als volgt worden verdeeld (prijsspeil 01-07-2004):

eengezinswoning duur 1/2 (VON-prijs: 202.200 – 255.413 euro): 1.000 euro
eengezinswoning duur 3 (VON-prijs: 255.413 – 300.000 euro): 2.000 euro
eengezinswoning duur 3 (VON-prijs: meer dan 300.000 euro): 3.000 euro

De eventuele meeropbrengsten boven de taakstelling zullen als inkomsten in de grondexploitatie worden geboekt. Hiermee komen deze eventuele extra inkomsten uiteindelijk weer volledig ten goede aan de kwaliteit van Wateringse Veld,

bijvoorbeeld om het hoge ambitieniveau van o.a. de openbare ruimte voor Waterrijk en Wateringse Binnentuinen waar te kunnen maken.

Afroomregeling

Voor Wateringse Veld is er een “kwaliteitsfonds” opgericht. Dit fonds bevat de geldmiddelen die in een stijgende markt via de hogere VON-prijzen ten goede laat komen aan de kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimte. Eén en ander is geregeld in de projectrealisatieovereenkomst en de grondafnameovereenkomst, met een bepaling welke als kopje heeft “Kwaliteitsfonds”:

“In de bijlage [van de projectrealisatieovereenkomst c.q. grondafnameovereenkomst] is opgenomen een overzicht van het (woning)bouwprogramma met tussen de OCWV en de projectontwikkelaar overeengekomen VON-prijzen/aantallen woningen/differentiatie, op grond waarvan de grondwaarde voor het project is vastgesteld en de uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden.

Onmiddellijk nadat de VON-prijzen dan wel de huurprijzen waarvoor de woningen op de markt worden aangeboden door de projectontwikkelaar zijn vastgesteld, doet de projectontwikkelaar van deze prijzen melding aan de OCWV, teneinde de OCWV in de gelegenheid te stellen deze prijzen te toetsen aan de tussen partijen overeengekomen prijzen, zoals deze in bijlage zijn opgenomen.

Overschrijding van de in bijlage genoemde VON-prijzen c.q. huurprijzen is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de OCWV. Indien de schriftelijke goedkeuring wordt verleend, dient van het verschil tussen de in de bijlage vastgestelde VON-prijzen en de daadwerkelijke VON-prijzen 50% te worden afgedragen aan de OCWV. In het geval waarin de huurprijzen na schriftelijke toestemming van de OCWV zijn verhoogd, zal er een herziening van de grondprijs plaatsvinden”.

Voorts geldt er een antispesulatiebeding voor woningen met een VON-prijs tot 220.000 euro (prijsspeil 01-01-2004). De erfpachter die wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van erfpacht binnen 36 maanden na de ingangsdatum daarvan, is verplicht de gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen. De gemeente zal haar toestemming verlenen tenzij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de erfpachter een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de erfpachter(s), het vinden van een werk-of scholingskring buiten een straal van 50 km. c.q. 1 uur reizen van de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement, of anderszins terugval in het inkomen, zoals verlies van arbeidsuren van (één van) de erfpachter(s). Indien de erfpachter de toestemming niet is verleend en de erfpachter toch tot vervreemding overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van 50% van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de vestiging van het erfpacht en de waarde waartegen de erfpachter de woning heeft verkocht. Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.

3.3.2 Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken

Belangrijke aanpassingen van bestaande afspraken hebben in Wateringse Veld plaatsgevonden waarbij met name beleidsmatige achtergronden een rol spelen (MER, Essellanden, Verordening Grondkostenfonds). Uiteindelijk hebben deze ontwikkelingen geleid tot ingrijpende aanpassingen in het woningbouwprogramma en ruimtegebruik.

In eerste instantie zouden op de locatie Wateringse Veld 8.000 woningen gebouwd worden door de gemeenten Den Haag en Wateringen. De locatie is gesplitst in een deel Essellanden (Wateringen ruim 1.000 woningen) en Wateringse Veld (Den Haag ruim 7.000 woningen). Deze casestudie betreft het Haagse deel van Wateringse Veld, dus exclusief Essellanden.

Bij de vaststelling van de richtlijnen voor het MER Wateringse Veld door de gemeenteraad op 15 december 1994, is een motie aangenomen waarin wordt gevraagd om in (het kader van) het MER aandacht te besteden aan een variant met een aanmerkelijk hogere bebouwingsdichtheid.

Theoretisch is het mogelijk om aanzienlijk meer woningen te realiseren. Uitgaande van een kleinere kavelgrootte en met handhaving van VINEX-differentiatie Haaglanden qua prijssegmenten, zijn modelmatige ingrepen (o.a. verhoging stapelingspercentage) aan te geven zodat 10.500 woningen kunnen worden gerealiseerd. Een aanzienlijke toename van het aantal woningen in Wateringse Veld (3.000 á 4.000 extra) ten opzichte van de taakstelling 7.000 vond men niet realistisch. Deze optie zou fundamenteel op de huidige hoofdplanstructuur ingrijpen, onvoldoende aan de doelen van het VINEX-beleid in de Haagse regio beantwoorden, en de concurrentiepositie van Wateringse Veld ernstig aantasten wat leidt tot grote financiële risico's.

In gezamenlijk overleg hebben gemeente en de Projectontwikkelaar geconstateerd dat binnen de huidige hoofdstructuur, 1.000 woningen stedenbouwkundig en markttechnisch goed inpasbaar zijn. Dit kan door vooral verkleining van de kavelomvang en daarnaast hogere stapeling (ruim 20%) als mede toevoeging van woningen in de Linten aan de thans aanwezige woonbebouwing.

Op dit moment lijkt het erop dat er op Wateringse Veld niet 8.000, maar ongeveer 7.600 woningen gebouwd kunnen worden.

In de afgelopen tien jaar is er veel gediscussieerd over de woningdifferentiatie op de woningbouwlocaties binnen Haaglanden. In het voorstel van het algemeen bestuur stadsgewest Haaglanden wordt in een voorstel d.d. 6 november 2000 hierover het volgende gesteld:

“In het VINEX-uitvoeringsconvenant Haaglanden d.d. 29 juni 1995 is een woningdifferentiatie overeengekomen van 30% sociale sector en 70% marktsector. Binnen het stadsgewest is vervolgens afgesproken, om binnen die differentiatie nog een middelduurgrens te hanteren en daarnaast binnen de sociale sector nog de onderverdeling extra-goedkoop en goedkoop te hanteren. De in 1995 in het stadsgewest afgesproken differentiatie is als volgt: 10% extra-goedkoop, 20% goedkoop, 45% middelduur en 25% duur.

Deze differentiatie is vervolgens bij de vaststelling van het Woningbouwscenario Haaglanden in juni 1999 voor wat betreft de onderverdeling middelduur-duur gewijzigd van 45% middelduur en 25% duur, naar 40%-45% middelduur en 25%-30% duur. [...]

Gegeven de huidige marktontwikkeling en inspelend op verzoeken vanuit de bouwlocaties wordt voorgesteld (d.d. november 2000) de middelduurgrens te laten vervallen, zodat de verdeling wordt 30% sociale sector (waarvan 10%

extra goedkoop en 20% goedkoop) en 70% marktsector. Binnen deze differentiatie op hoofdlijnen worden locaties/gemeenten zo optimaal mogelijk tegemoet gekomen, om aan die gestegen kwaliteitsvraag zelfstandig de gewenste invulling te geven. Met andere woorden: er wordt geen nadere regie van het stadsgewest voorgesteld.”

In de informatieformat van 2004 van de locatie Wateringse Veld wordt ten aanzien van het woningbouwprogramma het volgende gesteld.

“De programmering van Wateringse Veld is, mede door ontwikkelingen in de woningmarkt, ten opzichte van de oorspronkelijke planning sterk veranderd. Er worden in totaal minder woningen gebouwd dan geprogrammeerd. Ook wordt er in andere segmenten gebouwd dan eerst gedacht. In de loop der jaren zijn naar verhouding meer dure koopwoningen gerealiseerd, ten koste van het middeldure segment en is het aantal gestapelde woningen toegenomen ten opzichte van de eengezinswoningen. Als gevolg van noodzakelijke herontwikkeling (door de stagnerende woningmarkt) van een aantal projecten en deelplan Wateringse Binnentuinen is in de grondexploitatie 2004 een lichte verschuiving van dure koop naar middeldure koop en van gestapeld naar eengezinswoningen geprognosticeerd. De VINEX-taakstelling wordt naar verwachting gehaald.”

“Vergroting van bouwkavels en openbare ruimte en toename van voorzieningen zijn de redenen dat het totaal aantal woningen in (vooral) Boezemland en Hoge Veld is afgenomen. In 2000 is door Haaglanden besloten dat de bouwgemeenten zich niet meer strikt hoeven te houden aan het realiseren van het exacte aantal woningen zoals bij het begin van de VINEX-ontwikkeling is vastgesteld, mits dit ten goede komt aan (ruimtelijke) kwaliteitsimpulsen voor zowel de woningen als de openbare ruimte. De verminderde productie van woningen hoeft daarom vanuit het oogpunt van de VINEX-taakstelling geen negatieve (financiële) gevolgen te hebben.

Het percentage dure woningen is gestegen, terwijl het aandeel middeldure koop nog steeds afneemt. Door het stadsgewest is inmiddels besloten dat de onderverdeling tussen middelduur en duur niet meer relevant is.”

Tabel 3.5 Woningbouwprogramma 1996 - 2004

categorie	prijsklasse	1996	2002	2003	2004
	(bedragen in euro's)				
sociale huur	< 154,- per mnd	2.438 (30%)	2.314 (31%)	2.313 (31%)	2.311 (30%)
middeldure koop	91.800,- - 181.681,-	3.543 (44%)	2.076 (28%)	2.032 (27%)	2.124 (28%)
duur koop	181.681,- - 275.000,-	1.342 (17%)	1.903 (25%)	1.989 (27%)	1.798 (24%)
zeer duur koop	> 275.000,-	688 (9%)	1.176 (16%)	1.130 (15%)	1.410 (18%)
totaal		8.011	7.469	7.464	7.643

“Voor totaal Wateringse Veld is, ten opzichte van 2003, het percentage uitgifbaar licht gestegen en het percentage openbaar gebied licht afgenomen. Deze “verschuiving” is het gevolg van de herontwikkeling van deelplan Boezemland. Deze herontwikkeling (planoptimalisatie) heeft voor deelplan Wateringse Binnentuinen geleid tot een toename van het uitgifbaar gebied van 5,6%. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een toename van het exploitatie-

gebied en anderzijds een optimalisatie van het uitgeefbaar gebied binnen het oorspronkelijke bruto plangebied”.

Tabel 3.6 Ruimtegebruik 1997 - 2004

categorie	1997	2002	2003	2004
groen	14,00%	17,49%	17,49%	17,42%
verharding	25,90%	24,70%	24,70%	24,79%
water	10,30%	11,99%	11,99%	11,52%
totaal openbaar	50,20%	54,18%	54,18%	53,73%
uitgeefbaar	49,80%	45,82%	45,82%	46,27%

Naar aanleiding van terugvallende omstandigheden op de woningmarkt heeft de OCWV in 2004 door een extern adviesbureau een onderzoek laten verrichten. Het onderzoeksbureau heeft de vraag- en aanbodzijde van de voor Wateringse Veld relevante woningmarkt in beeld gebracht.

Hierin wordt onder meer gesteld dat met de nieuwe planopzet voor Wateringse Binnentuinen in aanzienlijke mate wordt ingespeeld op de voorkeuren en tendensen die van grote invloed zijn op de mate waarin woonconsumenten bewust en positief voor het wonen op een VINEX-locatie kiezen. Tevens wordt gesteld dat in de regio onvoldoende wordt voorzien in de behoefte aan vrije kavels en dat de uitgifte hiervan een stimulans kan betekenen voor de woningmarkt. De OCWV ziet er nauwelijks mogelijkheden het realisatieprogramma op dit punt bij te stellen in verband met toezeggingen aan realiserende partijen. In de programmering van de nog te ontwikkelen delen van Wateringse Veld is reeds op meerdere wijzen geanticipeerd op de gewijzigde marktomstandigheden. Het onderzoek bevestigt in algemene zin de door de OCWV gemaakte keuzen hieromtrent.

Actualisering van de afspraken over conjunctuurafhankelijke variabelen tussen OCWV en de realisator/projectontwikkelaar vindt met name plaats binnen de discussies over het te ontwikkelen bouwplan. Er is reeds aangegeven dat de realisator dient rekening te houden met allerlei stedenbouwkundige randvoorwaarden en richtlijnen. Hierbij zijn het aantal bouwlagen, de beukmaten, bouwvolume, diepte van de kavel etc. een vast gegeven. Deze uitgangspunten zijn vaak ook conjunctuurgevoelig. Om de realisator meer flexibiliteit te bieden om aan deze conjunctuurgevoeligheid tegemoet te komen is voor het deelplan Wateringse Binnentuinen minder beperkingen gesteld. Mede naar aanleiding van de herontwikkeling van dit deelplan zijn de normkavels voor 2004 bijgesteld.

3.4 Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid

In deze casestudie voert het gemeentelijk grondbedrijf de grondexploitatie niet zelfstandig, want het is de OCWV die uiteindelijk de beslissingen neemt over de grondexploitatie. Dit betekent dat het gemeentelijk grond(prijs)beleid ook niet één op één hoeft overeen te komen met het beleid van de Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld. Vanuit het interview met de gemeente is overigens wel duidelijk de wens uitgesproken dat het gemeentelijk grondprijnsbeleid overeen zou komen met het grondprijnsbeleid van de OCWV.

De relatie tussen het gemeentelijk grondprijnsbeleid en de grondprijnsvaststelling voor de locatie Wateringse Veld is er niet. Wateringse Veld heeft een eigen grondprijns-

regime en mag dit autonoom vaststellen. De invloed van de gemeente zal moeten worden uitgeoefend middels de participatie die zij heeft binnen OCWV. Concreet komt dat tot uitdrukking in het feit dat de gemeente één van de twee directeurs van OCWV mag leveren.

In de *Nota Uitgiftebeleid 2004* worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepalingen en marges voor grondprijsniveaus van de onderscheiden marktsegmenten. Op deze wijze wordt bij de grondprijsbepaling vergroting van de eenheid binnen de gemeente bewerkstelligd en daarmee ook een grotere consistentie naar marktpartijen.

Binnen de *Nota Uitgiftebeleid* is een driedeling gemaakt in:

- a) het uitgiftebeleid;
- b) het grondprijsberekeningsinstrumentarium;
- c) de grondprijzen 2004.

Wat betreft het uitgiftebeleid zal de gronduitgifte van (bouw)grond in erfpacht plaatsvinden conform het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Het Haagse systeem houdt voorts de mogelijkheid in de canon eeuwigdurend af te kopen, door betaling aan de gemeente van de grondwaarde (verhoogd met een afkoopsom beheerkosten). In het Haagse systeem van erfpacht zijn herziening van canon en grondwaarde alleen nog mogelijk bij een door de erfpachter voorgenomen en door het college van B&W goedgekeurde functiewijziging van het gebruik van de grond en/of opstellen die een economische meerwaarde oplevert of uitbreiding van het volume waardoor een economische meerwaarde ontstaat.

Voor het bepalen van de grondwaarde gaat *Nota Uitgiftebeleid 2004* voor woningbouw uit van de residuele waardemethode. Voor het topsegment van de woningmarkt geldt een vastgestelde prijs per vierkante meter om de kwaliteit en keuzevrijheid te bevorderen bij particulier opdrachtgeverschap.

De grondprijs wordt in concrete gevallen bepaald op het moment van het sluiten van een grondreserveringsovereenkomst. In de overeenkomst worden bepalingen opgenomen over opwaartse prijsaanpassingen tot aan de daadwerkelijke gronduitgifte, indien marktontwikkelingen hiertoe aanleiding geven.

Voor de woningbouw is een aantal categorieën gedefinieerd. Hierbij is de kwaliteit per categorie uitgedrukt in vloeroppervlakte. Bij deze categorieën horen bouwkosten die specifiek zijn voor de categorie woningen en een range VON-prijzen. Per categorie zijn residuele waardeberekeningen gemaakt, die vervolgens vertaald zijn in zogenaamde normgrondquotes. Op deze wijze kan in het ontwikkelingsproces gestuurd worden op kwaliteit en grondopbrengsten. De normquotes kennen per categorie een bandbreedte. Per categorie kunnen de tussenliggende grondquotes door middel van interpolatie gevonden worden. De interpolatie tussen de bandbreedte grondquotes is niet heilig, maar "richtinggevend".

Tabel 3.7 Normgrondprijzen en grondquotes uit Nota Uitgiftebeleid 2004

prijzen in euro's				VON-prijzen (incl. BTW)		gronduitgifteprijs (excl. btw)	
categorie	Opp. BVO	Vorm factor	opp. GBO	van	tot	van	tot
Studenten/ jongeren eenheden	40 m2	75%	30 m2	-	-	4.676,-	norm
Sociale huur							
- appartementen	93 m2	75%	70 m2	-	-	9.352,-	norm
- eengezinswoningen	94 m2	85%	80 m2	-	-	12.471,-	norm
Sociale koop							
- appartementen	93 m2	75%	70 m2	114.000,-	124.000,-	9.352,-	norm
- eengezinswoningen	94 m2	85%	80 m2	114.000,-	124.000,-	12.471,-	norm
categorie						grondquotes	
						van	tot
Goedkope koop/huur							
- appartementen	100 m2	75%	75 m2	124.000,-	152.000,-	9%	10%
- eengezinswoningen	100 m2	85%	85 m2	124.000,-	152.000,-	12%	13%
Middeldure koop/huur							
- appartementen	120 m2	75%	90 m2	152.000,-	242.000,-	10%	24%
- eengezinswoningen	120 m2	88%	105 m2	152.000,-	242.000,-	13%	32%
Dure koop/huur							
- appartementen	>150 m2	80%	120 m2	242.000,-	790.000,-	24%	49%
- eengezinswoningen	150 m2	90%	135 m2	242.000,-	339.000,-	32%	45%
- herenhuizen	167 m2	90%	150 m2	339.000,-	448.000,-	41%	46%
- twee onder een kap	194 m2	90%	175 m2	448.000,-	632.000,-	43%	49%
- vrijstaand	222 m2	90%	200 m2	632.000,-	790.000,-	47%	49%
categorie	kavelgrootte					grondprijs per m2 (excl. BTW)	
	van	tot				max	min
Uitgifte vrije kavels							
- kleine kavels	250 m2	500 m2				661,-	501,-
- middelgrote kavels	500 m2	750 m2				501,-	462,-
- grote kavels	750 m2	1.000 m2				462,-	449,-

In mei 2004 heeft de rekeningcommissie van de gemeente Den Haag onderzoek gedaan naar het gemeentelijke sturingsinstrumentarium. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage *Beheersings- en sturingsinstrumentarium van de gemeente Den Haag richting derden: Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld*. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven:

- “Aan de keuze voor een PPS voor de uitvoering van het project Wateringse Veld lag een aantal overwegingen ten grondslag:
- het delen van de risico's;
 - het benutten van de expertise van de gemeente en de marktpartij;
 - eigendomsverhoudingen;

- publieke bevoegdheden;
- fiscale voordelen die voortvloeien uit de vorm van de gekozen samenwerking te weten:
 - * vrijstelling overdrachtsbelasting;
 - * beperking btw-lasten;
 - * vrijstelling vennootschapsbelasting.

Het benodigde investeringsvolume van 474 miljoen euro was voor de gemeente destijds in de artikel 12-status een belangrijke en logische overweging om dit project niet zelfstandig uit te voeren, maar een samenwerking aan te gaan met een private onderneming in de vorm van een pps-constructie.

In het onderzoek van de rekeningcommissie wordt kritiek geuit op het feit dat de aanpassingen en wijzigingen van woningbouwprogramma niet ter besluitvorming is gelegd aan de raad. Ook is de instelling van en verrekeningen met het Kwaliteitsfonds niet vooraf ter besluitvorming voorgelegd. Dit fonds bevat de geldmiddelen die in de stijgende markt van enkele jaren terug via de hogere VON-prijzen ten goede laat komen aan de kwaliteit van de bebouwde en openbare ruimte. Bij de OCWV CV is gekozen voor een stuurgroep voor het waarborgen van een goede bestuurlijke afstemming tussen partijen. De stuurgroep bewaakt de inhoud van het convenant, weegt zaken aangaande de grondexploitatie op het grensvlak van publiek- en privaatrechtelijk af, beslist de over de besteding van de gelden uit het kwaliteitsfonds en stelt jaarlijks de aangepaste grondexploitatieberekening vast. De stuurgroep is geen vennootschapsrechtelijk orgaan maar komt voort uit de afspraken die partijen hebben gemaakt en die staan verwoord in de statuten. De gemeente en Projectontwikkelaar participeren beiden in deze stuurgroep onder voorzitterschap van de wethouder ROSW en vormen daarmee de bestuurlijke link naar de gemeente. Dit heeft als voordeel dat de gemeente optimaal geïnformeerd is over en betrokken is bij de gang van zaken. De informatievoorziening naar de gemeenteraad blijft onderbelicht.

In het onderzoek wordt tevens geconstateerd dat de raad sinds 2003 niet de jaarrekening, het jaarverslag en de wijzigingsvoorstellen krijgt voorgelegd. De nieuwe Gemeentewet verplicht het college niet tot toezending aan de raad. Uiteraard kan de Raad hierom verzoeken op grond van zijn controlerende rol. Hierbij dient rekening gehouden te worden met eventuele bedrijfsgevoelige informatie.

Het dagelijks beheer van de commanditaire vennootschap OCWV ligt bij Wateringse Veld Beheer bv en met name bij de directie van Beheer bv. De beheersinformatie wordt naar het inzicht van directeur Beheer bv verstrekt aan de wethouder ROSW. De directeur van Beheer bv dient echter het belang van de bv te behartigen en niet dat van de gemeente.

Tot nu toe is het resultaat van de OCWV (rekening houdend met planwijzigingen) winstgevend of kostenneutraal geweest. Noch in het convenant, noch in de begroting en de jaarrekening van de gemeente is vastgesteld hoe de verantwoordelijkheid binnen de gemeente en naar de Projectontwikkelaar is geregeld voor de dekking van een eventueel verlies. De aandelen van de gemeente en de Projectontwikkelaar kunnen wel in waarde dalen maar de gemeente en de Projectontwikkelaar zijn als aandeelhouders niet verplicht de eventuele verliezen aan te vullen. Daarnaast heeft de gemeente garanties verstrekt en inspanningsverplichtingen toegezegd, waarbij het bijvoorbeeld gaat om bodemverontreiniging, bovenwijkse voorzieningen boven een bepaald budget, kosten van verstraten, de eventuele meerkosten voor extra door de gemeente verrichte werk-

zaamheden en de verwerving van het openbaar vervoertracé. De voor- en nadelen van deze garanties zijn op dit moment niet te overzien, omdat sprake is van een open-einde-regeling. Ten slotte levert het Kwaliteitsfonds een financieel risico. Er zijn reeds toezeggingen gedaan voor het uitvoeren van projecten op basis van een verwachte ontwikkeling van het Kwaliteitsfonds. Indien, door marktontwikkelingen, geen extra grondopbrengsten worden gegenereerd, kan het fonds negatief uitvallen. Uitgangspunt is dan dat de grondexploitatie dit tekort moet opvangen. Bij een beperkt positief of neutraal saldo van de grondexploitatie betekent dit een risico voor de gemeente van 50% van een eventueel tekort.

Tot zover het onderzoek van de rekeningcommissie.

4 Waalsprong

4.1 De gronduitgifteprijs

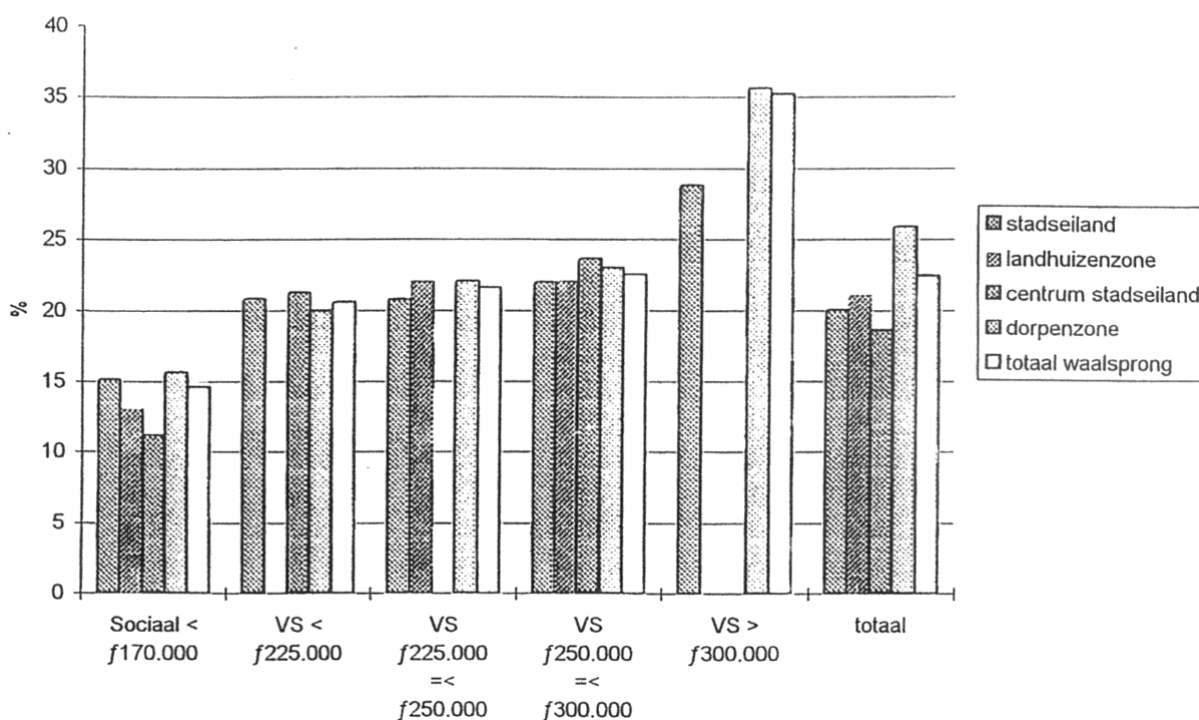
4.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

Eén van de eerste grondexploitatieopzetten van de Waalsprong dateert uit de 1996. Hierin is onder meer aangegeven dat de gronduitgifteprijs wordt bepaald aan de hand van de grondquotemethode. In de toelichting op de grondexploitatie wordt de volgende toelichting gegeven:

“De kavelopbrengsten vinden hun oorsprong in een benadering van residuele grondwaarde, uitgedrukt in een percentage van de stichtingskosten (excl. BTW), dat gemiddeld op ca. 22% van de stichtingskosten ligt. De grondquote neemt toe naarmate de stichtingskosten (= vrij op naamprijs) toenemen. De bepaling van de grondkosten per woningcategorie is marktconform, waarbij een relatie bestaat t.a.v. regionale grondprijzen ter beperking van het risico. In de bijlagen zijn tabellen opgenomen die gedetailleerd inzicht geven in de hoeveelheden van ieder woningtype zoals die in de exploitatie per woonmilieu zijn opgenomen. Daarin zijn eveneens de prijzen per woningcategorie en per m² per milieu opgenomen.”

Hieronder is een grafiek waarin de grondprijzen in relatie tot de stichtingskosten zijn weergegeven, en een tabel met daarin een gedetailleerder overzicht. De grafiek en de tabel komen uit *Exploitatieopzet woningbouw in de Waalsprong* d.d. september 1996 welke als bijlage in de *Samenwerkingsovereenkomst* is opgenomen.

Grondprijzen in % stichtingskosten (incl. BTW)



Tabel 4.1 Woningbouwprogramma 1996

woningcategorie (prijzen in guldens, 1996)		VON-prijs/ stich- tingskosten (incl. BTW)	kavel grootte	kavelprijs (excl. BTW)	m ² -prijs (excl. BTW)
egz sociaal huur	rijenwoning a	141.000,-	124 m ²	17.912,-	145,-
mgz sociaal huur	gestapeld a	141.000,-	54 m ²	13.434,-	249,-
mgz sociaal huur	gestapeld a	146.000,-	64 m ²	13.434,-	211,-
egz vrije sector koop	rijenwoning b	146.000,- -170.000,-	123 m ²	23.293,-	189,-
egz vrije sector koop	rijenwoning b	170.000,- -190.000,-	125 m ²	30.219,-	242,-
egz vrije sector koop	rijenwoning c	190.000,- -225.000,-	153 m ²	35.586,-	233,-
mgz vrije sector koop	gestapeld b	190.000,- -225.000,-	68 m ²	40.116,-	594,-
egz vrije sector koop	rijenwoning d	225.000,- -250.000,-	172 m ²	42.851,-	249,-
mgz vrije sector koop	gestapeld b	250.000,-	180 m ²	47.000,-	261,-
egz vrije sector koop	tweekapper a	250.000,- -300.000,-	225 m ²	51.863,-	231,-
egz vrije sector koop	tweekapper b	250.000,- -300.000,-	239 m ²	55.518,-	233,-
egz vrije sector koop	tweekapper	300.000,-	225 m ²	60.487,-	269,-
egz vrije sector koop	bungalow	300.000,-	240 m ²	66.240,-	276,-
mgz vrije sector koop	gestapeld b	300.000,-	279 m ²	56.618,-	203,-
egz vrije sector koop	vrijstaand a	300.000,- -350.000,-	302 m ²	68.342,-	226,-
egz vrije sector koop	tweekapper b	300.000,- -350.000,-	316 m ²	73.734,-	233,-
egz vrije sector koop	vrijstaand a	350.000,- -400.000,-	412 m ²	98.201,-	238,-
egz vrije sector koop	vrijstaand b	400.000,- -500.000,-	527 m ²	123.331,-	234,-
egz vrije sector koop	kavel	350.000,- -400.000,-	700 m ²	162.946,-	233,-
gemiddeld			181 m ²	42.678,-	236,-

In 2003 is besloten het grondquotessysteem af te schaffen. De motivering om van de grondquotemethodiek af te stappen luidt als volgt:

“De creativiteit van corporaties en ontwikkelaars wordt absoluut niet gestimuleerd. Extra verdiensten worden direct door de grondquote systematiek afgeroomd, waarbij de overgang van de ene klasse naar de andere klasse direct financieel wordt afgestraft.”

In plaats van de grondquotessystematiek gaan er m²-prijzen gelden, welke jaarlijks zullen worden bijgesteld. De grondexploitatie gaat functioneren als een budgettair kader. Er dient ontworpen te worden binnen de financiële mogelijkheden die zijn aangegeven. Extra (kwalitatieve) eisen zullen niet zomaar kunnen worden doorgevoerd. Kostenverhogende eisen van, zowel gemeente, als ontwikkelaars zullen volledig worden doorbelast naar de “veroorzakende” partij. Het uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie, met een post onvoorzien van minimaal 20 miljoen euro. Corporaties krijgen meer ruimte om creatiever met toegewezen ruimte om te gaan. Harde, niet discussieerbare elementen zullen zijn: minimale woningaantallen, stedenbouwkundige hoofdlijnen en beeldkwaliteitplannen.

In de grondexploitatie uit 2003 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Tabel 4.2 Gronduitgifteprijzen 2003

prijsspeil (prijzen in euro's, p.p. 01-01-2003)	grondgebonden		gestapeld	
	grondprijs per m2 (exclusief BTW)	gemiddeld kaveloppervlak	grondprijs per m2 (exclusief BTW)	gemiddeld kaveloppervlak
sociale huur	100,-	120 m2	200,-	50 m2
sociale koop	125,-	120 m2	250,-	50 m2
goedkoop	160,-	135 m2	320,-	50 m2
middelduur	250,-	150 m2	400,-	65 m2
duur	295,-	325 m2	800,-	90 m2

Hierbij zijn een tweetal opmerkingen van belang:

- voor zowel de sociale huursector als de sociale koopsector geldt dat er vaste grondprijzen worden gehanteerd;
- de oppervlakten van de gestapelde woningen zijn gerelateerd aan het werkelijke grondgebruik.

In de onderstaande tabel is de uitkomst van de m²-prijzenmethodiek voor de dure koop uit 2003 vergeleken met de grondquotemethodiek uit 1999:

Tabel 4.3 Vergelijking grondquotemethodiek 2003 en 1999

prijzen in gulden!!		m ² -prijzenmethodiek grondexploitatie 2003			grondquotemethodiek grondexploitatie 1999	
woningprijzen	klasse gemiddelde (inclusief BTW)	kavel grootte	kavelprijs gebaseerd op fl 650,- per m2 (excl. BTW)	grond quote	grond quote	
450.000,- -525.000,-	487.500,-	175 m2	113.750,-	27,77%	33,74%	indien VON-prijs < 560.000,-
525.000,- -625.000,-	575.000,-	225 m2	146.250,-	30,27%	36,00 %	indien VON-prijs > 560.000,-
625.000,- -750.000,-	687.500,-	275 m2	178.750,-	30,94%		
750.000,- -875.000,-	812.500,-	350 m2	227.500,-	33,33%		

De uitkomst van de m²-grondprijsmethode is naast de hoogte van de m²-grondprijzen, direct afhankelijk van de kavelgrootte. Terwijl de uitkomst van de grondquotemethodiek naast de hoogte van de grondquote direct wordt bepaald door de hoogte van de VON-prijs. De direct van invloed zijnde factoren op de gronduitgifteprijs verschillen dus tussen beide methoden. In deze case lijkt het erop dat de uitkomst van beide methoden niet sterk verschillen, omdat een woning met een hogere VON-prijs vaak ook een grotere kavel heeft. Daarnaast lopen zowel de grondquote als de m²-grondprijzen op bij een oplopende VON-prijzen.

4.1.2 Relatie met vastgoedexploitatie

De gronduitgifteprijzen hebben sinds de invoering van de m²-grondprijzen methodiek geen directe relatie meer met de VON-prijzen. Het is wel zo dat de m²-grondprijzen zijn gedifferentieerd naar de verschillende woningprijscategorieën (sociaal koop, goedkoop, middelduur, duur), maar binnen een categorie is voor de verschillende VON-prijzen de m²-grondprijzen hetzelfde. Deze m²-gronduitgifteprijzen en VON-prijzen zijn indicatief. De projectontwikkelaar is vrij (minder) duurdere woningen in een (minder) duurdere categorie te bouwen, zonder dat de gronduitgifteprijs hierop wordt aangepast. Voorwaarde is wel dat het minimale aantal woningen wordt behaald (zie ook paragraaf 4.1.3 relatie met grondexploitatie).

Alhoewel de gronduitgifteprijzen worden bepaald aan de hand van de kavelgrootte en de m²-grondprijzen, is in onderstaande tabel de verhouding tussen kavelprijs en de VON-prijs middels de grondquote weergegeven.

Tabel 4.4 Woningbouwprogramma 2003

prijzen in euro's prijspeil 01-01-2003	aantal	VON-prijs/ stichtingskosten (inclusief BTW)	kavelprijs (exclusief BTW)	grondquote
sociale huur	1.410			
- grondgebonden	747	124.790,-	12.000,-	11%
- appartement	422	124.790,-	10.000,-	10%
- *	241			
sociale koop	740			
- grondgebonden	451	124.790,-	15.000,-	14%
- appartement	263	124.790,-	12.500,-	12%
- *	26			
goedkope koop	1.148			
- grondgebonden	821	159.958,-	21.600,-	16%
- appartement	219	159.958,-	16.000,-	12%
- *	108			
middeldure koop	1.995			
- grondgebonden	924	189.998,-	37.500,-	23%
- appartement	740	189.998,-	26.000,-	16%
- *	331			
dure koop	5.921			
- grondgebonden	4.531	317.646,-	95.875,-	36%
- appartement	1.108	317.646,-	72.000,-	27%
- *	282			
totaal	11.214			

* aantal woningen in het kader van de dijkeruglegging en de verschuivingsopgave

4.1.3 Relatie met grondexploitatie

Naast bovengenoemde direct van invloed zijnde factoren zijn er in deze casestudie nog andere van belang zijnde factoren te noemen. De gronduitgifteprijs kan bepaald worden voor een individuele kavel, waarvan de ligging en grootte vooraf bepaald is. Daarnaast is het ook mogelijk dat er één totale gronduitgifteprijs voor een bepaalde woonvlek wordt bepaald, waarbij de precieze ligging, kavelgrootte en aantal kavels niet bepaald is.

Aanvankelijk bepaalde men in de Waalsprong de gronduitgifteprijs voor een individuele kavel waarbij de precieze kavelgrootte en ligging werd aangegeven. Met de overstap van de grondquoteregeling naar de m²-grondprijsmethode, heeft men bij de bepaling van de gronduitgifteprijsen er ook voor gekozen om de grondprijzen per woonvlek vast te stellen. Bij deze woonvlekken wordt de precieze ligging, grootte, en het aantal kavels geheel vrij gelaten. Het enige "harde" niet bediscussieerbare element is het minimaal aantal woningen. Belangrijk argument voor de invoering van deze methode is dan ook dat de corporaties en ontwikkelaars meer ruimte krijgen om cre-

atiever met toegewezen ruimte om te gaan. Hierbij blijven natuurlijk wel de vastgestelde stedenbouwkundige hoofdlijnen en beeldkwaliteitplannen gelden.

Bij de woonvlek wordt vooraf aan de hand van een indicatief woningprogramma (verdeling over sociaal, goedkoop, middelduur en duur) met bijbehorende indicatieve kavelgroottes de gronduitgifteprijs vastgesteld. De projectontwikkelaar kan zelf bepalen of er (minder) duurdere woningen met (minder) grotere kavels worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het minimale aantal woningen wordt behaald. De gronduitgifteprijs die vooraf bepaald is aan de hand van een indicatief programma, kavelgrootte en aantal kavels wordt ook niet gecorrigeerd op het daadwerkelijk gerealiseerde programma, kavelgroottes en aantal kavels. De “winst” die de projectontwikkelaar hier weet te behalen wordt gezien als beloning. Op deze manier blijft er voor de projectontwikkelaar een financiële prikkel bestaan voor het maken van een efficiënte verkaveling en programma. Door het werken met woonvlekken waarbij de projectontwikkelaars verantwoordelijk zijn voor de verkaveling, blijkt dat er uiteindelijk 6% meer uitgegeven kan worden omdat zogenaamd “snijverlies” wordt voorkomen. Daarnaast wil men in de Waalsprong zelfs het openbaar gebied aan de projectontwikkelaars gaan uitgeven om zo een nog efficiëntere verkaveling te creëren.

Aanvankelijk zijn de gemeente, projectontwikkelaars en corporaties gestart met een integrale grondexploitatie gericht op de eerste fase van de Waalsprong (10 jaar), die naast de woonvlekken ook de centrumvoorzieningen, het hoofdcentrumgebied, de boven- en binnenwijkse voorzieningen, de centrale waterpartijen, de terreinen met bijzondere doeleinden, de bedrijventerreinen en het institutengebied omvatte.

Gaandeweg is men tot de conclusie gekomen dat deze vorm van het voeren van een integrale grondexploitatie niet werkbaar is gezien de daaraan verbonden risico's en het ontbreken van invloed van de ontwikkelaars op onderdelen van de integrale grondexploitatie. Tevens heeft men geoordeeld dat een samenwerking voor alleen de eerste fase van de Waalsprong niet werkbaar is gelet op het feit dat deze eerste fase onlosmakelijk is verbonden en is geïntegreerd in de totale exploitatie van de Waalsprong. Dit heeft ertoe geleid dat partijen besloten hebben tot het aangaan van een samenwerking gericht op de grondexploitatie en realisatie van uitsluitend de woonvlekken, bestemd voor ruim 11.000 woningen, voor de gehele looptijd van 20 jaar. Dit is inclusief een tweetal centrumvoorzieningen (kleinschalige winkelcentra in Oosterhout en Ressen), het hoofdcentrumgebied ten noorden van Lent en de realisering van alle binnen- en bovenwijkse voorzieningen in verband met de woonvlekken. Partijen zijn zich ervan bewust dat zich gedurende deze looptijd van 20 jaar vele omstandigheden kunnen voordoen die thans wellicht niet voorzienbaar zijn, waarbij men verwacht dat de grondexploitatie in de eerste jaren van de samenwerking winstgevend is en in de latere jaren verlieslatend is. Om tot een sluitende grondexploitatie te komen zullen partijen de aanvankelijke winsten in de grondexploitatie reserveren ter dekking van de nadien optredende tekorten en voorts zonodig de contractgrondexploitatie aanpassen. De buiten de samenwerking gebleven bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd voor rekening en risico van de gemeente.

Met het loslaten van een integrale grondexploitatie is er op dit moment naast een grondexploitatie ook een gemeentelijke planexploitatie te onderscheiden. In de gemeentelijke planexploitatie Waalsprong zijn de inhoudelijke en financiële uitgangspunten vastgelegd voor de activiteiten in de Waalsprong die onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente worden gerealiseerd. Het betreft hier investeringen op het terrein van infrastructuur, bedrijfsontwikkeling, landschapsontwikkeling en bijzondere voorzieningen. Er is in de gemeentelijke planexploitaties nauwelijks sprake van de functie wonen. De omvang van de exploitatie Waalsprong bedraagt medio

2004 ca. 240 miljoen euro en kent een looptijd tot 2015. De activiteiten van de GEM Waalsprong blijven hier buiten beschouwing. De functie wonen is ondergebracht in de grondexploitatie die uitgevoerd wordt door de grondexploitatie maatschappij (GEM), waarin naast gemeente, de projectontwikkelaars en corporaties zitting hebben. In dit onderzoek staan de gronduitgifteprijs van woningen centraal, daarom is met name de GEM-grondexploitatie van belang. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de rolverdeling tussen gemeenten en marktpartijen ten aanzien van de GEM-grondexploitatie.

De totale kosten en opbrengsten van de GEM-grondexploitatie zijn respectievelijk 549 miljoen euro en 560 miljoen euro saldo contante waarde op 01-01-2003. Hoewel de grondexploitatie een positief saldo laat zien van ruim 11 miljoen euro, betekent dit absoluut niet dat dit een vrij besteedbare ruimte is. Gezien de complexiteit van de Waalsprong wordt er juist naar gestreefd een grotere reserve voorziening te creëren. Bij de herontwikkelingsmomenten (paragraaf 4.3.2) zal verder op de resultaten grondexploitatie en dan met name het ruimtegebruik worden ingegaan.

4.2 Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen

4.2.1 Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs

In deze casestudie voeren gemeente, vier projectontwikkelaars en twee corporaties gezamenlijk de grondexploitatie waarin de gronden worden uitgegeven voor woningbouw. Hiertoe is een grondexploitatie maatschappij (GEM) opgericht. In GEM hebben gemeente en bovengenoemde marktpartijen gezamenlijk zitting. In de statuten van GEM Waalsprong staat dat de GEM als doel heeft het risicodragend uitvoeren van de grondexploitatie, door middel van het verwerven van gronden, het bouwrijp en woonrijp maken van gronden, het realiseren van boven- en binnenwijkse voorzieningen, het uitgeven van bouwrijpe kavels en gronden voor de realisatie van woningen, de hoofdcentrumvoorziening, centrumvoorzieningen, en sociaal culturele voorzieningen, overdracht van boven- en binnenwijkse voorzieningen.

In de statuten staat tevens vermeld dat de koop/levering geschiedt tegen een koopprijs die wordt vastgesteld op de in de samenwerkingsovereenkomst omschreven wijze.

De gronduitgifteprijs kan in deze casestudie gezien worden als de prijs voor de economische overdracht van de gronden van de GEM aan de projectontwikkelaars, corporaties of de gemeente. De gronden die GEM aan de gemeente uitgeeft, zal de gemeente weer uitgeven aan een projectontwikkelaar. De projectontwikkelaars en de corporaties hebben vervolgens alle vrijheid om een grondprijs toe te rekenen aan de te verkopen nieuwbouwwoning. Dit betekent dat de grondprijs die de consument aan de projectontwikkelaar betaalt, een ander bedrag kan zijn dan het bedrag dat de projectontwikkelaar aan de GEM heeft betaald.

In deze casestudie spelen twee soorten contractrelaties een rol:

- 1) contractverhouding tussen gemeente en GEM;
- 2) contractverhouding tussen GEM en de projectontwikkelaars.

ad 1) Contractverhouding tussen gemeente en GEM

De verhouding tussen gemeente en GEM wordt met name bepaald door de *Intentieovereenkomst* d.d. 27-05-1994 en de *Samenwerkingsovereenkomst* d.d. 04-07-1997. Deze

overeenkomsten zijn gericht op een publiek-private samenwerking, waarin onder meer bepaald is dat GEM de grondexploitatie gaat voeren en de gronden (economisch) gaat uitgeven. Tussen het sluiten van de *Intentieovereenkomst* en de *Samenwerkingsovereenkomst* is de grondexploitatiemaatschappij Waalsprong (GEM) opgericht. Binnen de werkingssfeer van GEM geldt een *Contractexploitatieopzet*. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de grondexploitatie overeengekomen aan de hand waarvan de locatie zal worden ontwikkeld. In de *contractexploitatieopzet* worden jaarlijks de gronduitgifteprijsen (bij)gesteld. De GEM sluit vervolgens realiseringsovereenkomsten met de projectontwikkelaars.

Het kader waarbinnen de *Contractexploitatieopzet* en de realiseringsovereenkomst wordt afgesloten is grotendeels bepaald door inhoud van de *Intentieovereenkomst* en de *Samenwerkingsovereenkomst*. Op deze laatste twee overeenkomsten wordt nu ingegaan, waarbij wordt aangegeven op welke wijze afspraken zijn gemaakt over (de factoren die van invloed zijn op) de gronduitgifteprijs.

Intentieovereenkomst d.d 27-05-1994

In de *Intentieovereenkomst* worden afspraken gemaakt voor de periode waarin wordt onderzocht of publieke-private samenwerking hier toepassing dient te vinden. Deze periode gaat vooraf aan het aangaan van een *Samenwerkingsovereenkomst*. Aangegeven is dat de gemeente open staat voor publiek-private samenwerking voor de ontwikkeling van het eerste deel van de Waalsprong. Wat betreft de grondexploitatie wordt een GEM opgericht, waarin gemeente, projectontwikkelaars en corporaties gezamenlijk een grondexploitatie voeren. Er wordt een stuurgroep opgericht die belast is met beleidsvoering en toezicht op het project. Stemgerechtigd zijn de private partijen en de gemeente naar rato van participatie in het werkkapitaal.

Tevens is bepaald dat de ontwikkelaars een vastgoedmaatschappij oprichten voor de realisering van de markt woningen en een vastgoedmaatschappij voor de realisering van de centrumvoorzieningen.

Ook de corporaties richten een vastgoedmaatschappij op.

In de *Intentieovereenkomst* is vastgelegd dat de grondexploitatie in eerste aanzet wordt geënt op het structuurplan. Op basis van het structuurplan wordt een raming van het tekort bij de grondexploitatie van de gehele Waalsprong gemaakt. Dit (voorgecalculeerde) tekort wordt door de overheid afgedekt onder andere met behulp van rijks-subsidies en bijdrage Algemene Dienst. Door deze afdekking ontstaat er een “nulsituatie”. Op basis van die nul-situatie zullen partijen op 50/50 –basis participeren in een ontwikkelingsmaatschappij voor de grondexploitatie van de 1e fase. Mee- dan wel tegenvallers in die grondexploitatie zullen op 50/50 –basis worden verrekend.

In de *Intentieovereenkomst* zijn geen afspraken gemaakt hoe de gronduitgifteprijs vast te stellen.

Aangegeven wordt dat de vastgoedmaatschappij de exclusiviteit krijgt voor de projectontwikkeling van de woningen. De gemeente verkrijgt een substantieel deel van de eventuele overwinst van de vastgoedmaatschappij boven een vooraf te bepalen basisrendement.

Er wordt naar gestreefd dat de vastgoedmaatschappij een substantieel deel van de commercieel vastgoedontwikkeling te laten realiseren.

Samenwerkingsovereenkomst d.d. 04-07-1997

De *Samenwerkingsovereenkomst* is een overeenkomst tussen de gemeente, de projectontwikkelaars, de corporaties en de inmiddels opgerichte grondexploitatiemaatschappij (GEM).

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat de realisatie van de Waalsprong zal plaatsvinden aan de hand van en in overeenstemming met onder andere de *Contractexploitatieopzet*. De *Contractexploitatieopzet* is een gedetailleerde voorcalculatorische uitwerking in cijfers van de met de Waalsprong samenhangende activiteiten, productie (soort woningen en locatie) en planning. De *Contractexploitatieopzet* bestrijkt 20 jaar. Jaarlijks zullen de partijen beoordelen of de *Contractexploitatieopzet* dient te worden bijgesteld. Bijstelling geschied binnen de werkingsfeer van GEM. De grondexploitatie door GEM is zelfvoorzienend en geschiedt volledig voor rekening en risico van GEM, zodat door de gemeente geen (voor- danwel nacalculatorische) tekorten worden afgedekt. Hetzelfde geldt voor de overige partijen bij deze overeenkomst.

De taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen van de gemeente, ontwikkelaars, corporaties en GEM worden in de *Samenwerkingsovereenkomst* aangegeven en zullen in paragraaf 4.2.2 uitgebreid worden besproken.

ad 2) Contractverhouding tussen GEM en de projectontwikkelaars

GEM verkoopt de gronden aan de projectontwikkelaars middels de *Overeenkomst van koop en verkoop*. GEM zal aan de ontwikkelaar minimaal zes maanden voor de datum waarop de onroerende zaak vermoedelijk bouwrijp zal zijn gemaakt een concept koopovereenkomst ter hand stellen. In de concept koopovereenkomst zal tevens de verkoopprijs met prijspeil en toe te passen index worden vermeld. Verder worden genoemd de verschillende kadastrale percelen die het betreffen, het (minimaal) aantal woningen, uiterste datum van eigendomsoverdracht, etc.

De partijen verklaren, dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de “*Algemene Verkoopbepalingen GEM Waalsprong*”.

4.2.2 Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de afspraken die de gemeente, OCWV en realisatoren/projectontwikkelaars hebben gemaakt met betrekking tot de verwerving, aanleg openbaar gebied, gronduitgifte, betalingsritme en voorschotten, grondafnamegarantie, bouwplicht, en eventuele overige afspraken.

Verwerving

In de *Intentieovereenkomst* stellen partijen zich ten doel zoveel mogelijk grond in het Waalspronggebied te verwerven, een en ander met inachtneming van de uitgangspunten van de exploitatieopzet. Iedere verwerving vereist vooraf toestemming van de stuurgroep.

Nadat de *Intentieovereenkomst* rechtskracht heeft gekregen brengen partijen alle bij hen in bezit zijnde rechten met betrekking tot de gronden deelsluitmakend van het Waalspronggebied in in de ontwikkelingsmaatschappij.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat de onroerende zaken tot aan de oprichting van GEM worden verworven door de gemeente. Na oprichting van GEM zullen onroerende zaken eveneens door de gemeente worden verworven na een verwervingsbeslissing door GEM en op basis van de criteria als vastgesteld in de *Contractexploitatieopzet*. De gemeente zal zich inspannen om te komen tot een tijdige verwerving van de voor de Waalsprong binnen het plangebied benodigde onroerende zaken van

derden en daarbij – zonedig – gebruik maken van de mogelijkheden die geldende regelingen waaronder de Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten daartoe bieden.

De door de gemeente in juridische eigendom verworven en zonedig door de gemeente minimaal bouwrijp gemaakte onroerende zaken zullen tegen betaling van de boekwaarde economisch aan GEM worden overgedragen. GEM verplicht zich de door de gemeente in eigendom verworven onroerende zaken tegen betaling van de boekwaarde van de gemeente te verwerven.

Onder voorwaarden dat GEM aan haar verplichtingen voldoet en dat de vastgoedmaatschappijen voldoen aan de verplichtingen tot afname van de hen toegewezen bouwrijpe gronden en betaling, zal de gemeente de juridische eigendom rechtstreeks leveren aan de vastgoedmaatschappijen.

Aanleg openbaar gebied

In de *Intentieovereenkomst* is opgenomen dat de ontwikkelingsmaatschappij (de op te richten GEM) de voorbereiding en uitvoering van activiteiten met betrekking tot het bouwrijp en woonrijp maken ten principale door de deelnemende partijen uit de vastgoedmaatschappij marktconform laat offren. In de *Samenwerkingsovereenkomst* is vervolgens opgenomen dat de ontwikkelaars door GEM als eerste zullen worden uitgenodigd om aan GEM aanbiedingen te doen voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied en de aanleg in het plangebied van de boven- en binnenwijkse voorzieningen, een en ander op marktconforme basis. In de discussienota uit 2002 waarin de *Samenwerkingsovereenkomst* wordt geëvalueerd, is echter overeengekomen dat deze “gedwongen winkelnering” af te schaffen.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* staat dat GEM zich verplicht de door haar verworven gronden voor eigen rekening en risico tijdig bouwrijp en woonrijp te maken. GEM zal de boven- en binnenwijkse voorzieningen inclusief de daarin aangebrachte bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, openbaar groen en water en al hetgeen daarmee verband houdt, op een nader overeen te komen datum om niet aan de gemeente over te dragen.

De gemeente zal zich maximaal inspannen de bovenwijkse voorzieningen aan te leggen, rekening houdend met de contractexploitatieopzet.

Gronduitgifte

GEM verplicht zich de door haar verworven en door haar bouwrijp gemaakte gronden tijdig over te dragen aan de gemeente, projectontwikkelaars en corporaties (c.q. de door hun opgerichte vastgoedmaatschappijen)

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is een verdeling gronduitgifte naar opstalbestemmingen opgenomen. De gemeente, de vastgoedmaatschappij van de ontwikkelaars en van de corporaties verplichten zich tegen de afgesproken prijzen en condities de haar toegewezen bouwrijp gemaakte gronden van GEM af te nemen. De gemeente zal de haar toegewezen gronde bestemd voor woningbouw aan derden uitgeven onder oplegging van een bouwplicht.

Tabel 4.5 Programma verdeling op basis van Samenwerkingsovereenkomst

woningcategorie		woningaantallen naar actoren			totaal
		vastgoed	vastgoed	gemeente	
		maatschappij corporaties	maatschappij ontwikkelaars		
egz sociaal huur	rijenwoning a	1.528			1.528
mgz sociaal huur	gestapeld a	494			494
mgz sociaal huur	gestapeld a	160			160
egz vrije sector koop	rijenwoning b	520	7		595
egz vrije sector koop	rijenwoning b	477	1.038		1.515
egz vrije sector koop	rijenwoning c		1.252		1.252
mgz vrije sector koop	gestapeld b		825		825
egz vrije sector koop	rijenwoning d		822	50	872
mgz vrije sector koop	gestapeld b		756	50	806
egz vrije sector koop	tweekapper a		1.081	80	1.161
egz vrije sector koop	tweekapper b		274	20	294
egz vrije sector koop	tweekapper		63	12	75
egz vrije sector koop	bungalow		61	13	74
mgz vrije sector koop	gestapeld b		531	40	571
egz vrije sector koop	vrijstaand a		32	32	64
egz vrije sector koop	tweekapper b		85	88	173
egz vrije sector koop	vrijstaand a		149	149	298
egz vrije sector koop	vrijstaand b			234	234
egz vrije sector koop	kavel			223	223
gemiddeld		3.179	7.043	992	11.214

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is over de bepaling van de gronduitgifteprijsen onder meer gesteld dat:

- dat gronden voor marktwoningen worden aan projectontwikkelaars en corporaties verkocht en geleverd tegen voorcalculatorische prijzen per financieringscategorie volgens de grondexploitatieopzet. Indien op enig moment de marktprijs meer dan 10% afwijkt van deze voorcalculatorische prijs vormt dit verschil aanleiding tot overleg over bijstelling ervan in de dan geldende contractexploitatieopzet;
- gronden voor marktwoningen worden aan derden en de gemeente verkocht en geleverd tegen dan geldende marktprijzen;
- gronden voor sociale sectorwoningen worden aan de vastgoedmaatschappij van de corporaties verkocht en geleverd tegen voorcalculatorische prijzen volgens de contractexploitatieopzet met dien verstande dat deze prijs nooit hoger zal zijn dan de op dat moment voor de minister van VROM maximaal acceptabele grondprijzen voor deze categorie.

Betalingsritme en voorschotten, grondafnamegarantie

Er is hiervoor reeds gesteld dat de gemeente, de vastgoedmaatschappij van de ontwikkelaars en van de corporaties zich verplichten de haar toegewezen gronden af te nemen. Teneinde nakoming van deze afnameverplichting door genoemde partijen zeker te stellen en daardoor de GEM, alsmede de achterliggende financier van het risico van de extra investering voor het bouwrijp maken te ontlasten, zullen het door genoemde partijen bij het ontstaan van deze afnameverplichting naar de GEM passende zekerheden worden gesteld, ten bedrage van de afnamewaarde van de door hen verplicht af te nemen gronden. Deze passende zekerheden kunnen, ten genoegen van de GEM, bestaan uit:

- concerngaranties;
- (rentedragende) depotstortingen;
- (rentedragende) vooruitbetalingen aan de GEM;
- bankgaranties.

Bouwplicht

De ontwikkelaars verplichten zich in de *Samenwerkingsovereenkomst* de hen toegewezen grond van GEM tegen de genoemde prijzen en condities af te nemen en verplichten zich tot realisering van de in de *Contractexploitatieopzet* genoemde woningen en voorzieningen. De ontwikkelaar is verplicht binnen de in de koopovereenkomst te stellen termijn, de aanvraag voor de vereiste bouwvergunning bij de gemeente in te dienen. Daarnaast is de ontwikkelaar verplicht er voor te zorgen dat het bouwplan, ter uitvoering waarvan het bouwterrein is verkocht, binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn daadwerkelijk in uitvoering is genomen en wordt voltooid. Het is de ontwikkelaar verboden over te gaan tot vervreemding van het bouwterrein zonder dat hij volledig aan de bouwverplichting heeft voldaan, tenzij het betreft een vervreemding ter uitvoering van een gesloten koop- dan wel koop-/aannemingsovereenkomst.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is opgenomen dat indien de afname van bouwrijpe grond danwel oplevering van woningen door de ontwikkelaars en de corporaties substantieel achterblijft bij de in de *Contractexploitatieopzet* aangegeven productie, GEM door aanpassing en omzetting van het programma zal trachten de achterstand in te lopen tot binnen de hierna aangegeven marges. Indien dit binnen twaalf maanden niet is gelukt of daar geen uitzicht op bestaat, wordt de uitgegeven bouwrijpe grond, waarop nog geen woningen in aanbouw zijn genomen c.q. voor welke woningen nog geen hard realisatiebesluit is genomen, tegen kostprijs (dat wil zeggen: de door GEM bij verkoop ontvangen prijs, verhoogd met de prijsindex uit de contractexploitatieopzet gedurende de periode tussen levering en teruglevering) teruggeleverd aan GEM, die alsdan gerechtigd is deze gronden alsmede andere inmiddels bouwrijp gemaakte gronden aan derden onder minimaal dezelfde condities ter afname en bebouwing aan te bieden. Indien deze derden de onderhavige gronden, inclusief de daaraan gekoppelde realisatieverplichting, niet binnen twaalf maanden hebben afgenomen, wordt de aanbidding ingetrokken en zal nader overleg tussen partijen en GEM omtrent de uitgiftecondities plaatsvinden.

In de *Algemene verkoopbepalingen GEM Waalsprong* is naast bovengenoemde bouwplicht een bepaling opgenomen over het niet voldoen van de ontwikkelaar aan de bouwplicht. Indien GEM binnen drie jaar na de voor voltooiing van de bouwuitvoering gestelde termijn de wens daartoe te kennen geeft, is de projectontwikkelaar verplicht het verkocht bouwterrein, voor zover nog niet bebouwd, terug te verkopen en te le-

veren aan GEM in de oorspronkelijke staat en tegen de bij verkoop overeengekomen prijs per m² of andere overeengekomen eenheid, zonder vergoeding van de door de ontwikkelaar betaalde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en voorts zonder het recht op schadevergoeding voor gedane investeringen en/of andere schadevergoedingen.

In de praktijk zal er niet eerder met het bouwrijp en woonrijp maken worden gestart dan het moment dat de realiseringsovereenkomst is getekend, waarin de afnamegarantie, de betaling en de bouwplicht is gegarandeerd.

Overige afspraken

In de *Samenwerkingsovereenkomst* neemt GEM voor haar rekening de schade aan c.q. voor derden, voor zover die schade voortvloeit uit de (publiekrechtelijke) verplichtingen waaronder begrepen schade op grond van artikel 49 WRO, voor zover die schade een gevolg is van werkzaamheden door GEM binnen het plangebied, alsmede schade ten gevolge van vernietiging van besluiten. In de interne verhouding tussen de gemeente en GEM komt deze schade dus voor rekening van GEM.

De gemeente zal in overleg treden met GEM zodra een schade ex. artikel 49 WRO bij de gemeente wordt aangemeld, teneinde te bezien of deze schade vermeden of beperkt kan worden. GEM zal deze schade binnen vier weken nadat de verplichting tot vergoeding is ontstaan voor haar rekening nemen door het bedrag van die schade aan de gemeente te voldoen.

4.3 Marktconjunctuur

De gronduitgifteprijs en de factoren die deze bepalen zijn afhankelijk van de marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met deze afhankelijkheid. Hierbij kan men een onderscheid maken in afspraken over conjuncturele ontwikkelingen die van te voren kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld de afspraken over de indexering van grondprijzen en VON-prijzen. Daarnaast kunnen er ontwikkelingen voordoen die meer ingrijpend zijn, waarbij zelfs de haalbaarheid van de locatieontwikkeling in gevaar komt. Dit vraagt om herontwikkeling van de locatie, waarbij vaak aanpassing van bestaande afspraken noodzakelijk is. Er zijn twee soorten afspraken te onderscheiden:

- afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen;
- herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.

4.3.1 Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen

GEM zal, in overleg met de vastgoedmaatschappijen van projectontwikkelaars en corporaties van jaar tot jaar de in de contractexploitatieopzet genoemde bouwproductie toetsen en zodanig aanpassen. Aanpassingsmogelijkheden zijn slechts mogelijk indien zich zwaarwegende omstandigheden voordoen zoals sterk gewijzigde markt-omstandigheden en verwervingsmogelijkheden.

GEM zal de voor de jaarlijks aldus vast te stellen bouwproductie benodigde grond bouwrijp en woonrijp maken en bij de fasering daarvan rekening houden met bovengenoemde aanpassingen en de minimaal economische maat.

In de overeenkomst van koop en verkoop gesloten tussen GEM en de projectontwikkelaar (of corporatie of gemeente) is bepaald dat de termijn waarbinnen herontwikkeling kan plaatsvinden 6 maanden bedraagt na de datum van bouwrijpe opleve-

ring van de grond. De projectontwikkelaar is verplicht GEM van de herontwikkeling in kennis te stellen. Ingeval van herontwikkeling moeten de bouwactiviteiten uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden na de datum van bouwrijpe oplevering van de grond door de vastgoedmaatschappij zijn opgestart. Het bouwplan dient in dit geval voltooid te zijn binnen 30 maanden na de datum van bouwrijpe levering. Herontwikkeling geschiedt onder nader door GEM gestelde voorwaarden.

Prijzenindexering

Jaarlijks zullen gemeente, projectontwikkelaars en corporaties beoordelen of de contractexploitatieopzet dient te worden bijgesteld. Bijstelling geschiedt binnen de werkingsfeer van GEM. Per jaar worden de gronduitgifteprijsen opnieuw vastgesteld. Hierdoor kan ingesprongen worden op veranderende marktconjunctuur. Tevens wordt per woonvlek onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige, programmatische haalbaarheid van de diverse vlekken. Hierbij wordt studie verricht naar de netto te exploiteren oppervlakten binnen de woonvlekken en de verkaveling met bijbehorend ruimtegebruik. Op basis van de netto te exploiteren oppervlakten vinden er modellenstudies plaats voor de diverse wooncategorieën, waarbij op basis van concrete proefverkavelingen, de ruimtegebruikgegevens te destilleren zijn.

In de grondexploitatie wordt gerekend met opbrengstenstijgingen en kostenstijgingen. Zowel in de contractexploitatieopzet uit 1996 als die van 2003 wordt gerekend met een opbrengstenstijging van 3%.

Kosten-kwaliteitstoets

Een kosten-kwaliteitstoets is niet expliciet omschreven en wordt derhalve niet uitgevoerd. Wel kent de GEM in haar leveringscondities een aantal extra eisen t.a.v. milieu- en energie besparende maatregelen (boven op de normale eisen van het bouwbesluit).

Meer/minderwerkopties

Gezien de vrijheden die de projectontwikkelaar bij de ontwikkeling van de woning heeft en het rekenen met m²-prijzen die niet direct afhankelijk zijn van de VON-prijzen, zullen de meer/minderwerkopties geen invloed hebben op de hoogte van de gronduitgifteprijsen, zolang de VON-prijs van de woning niet in een andere financieringscategorie terecht komt. Indirect zouden de meer/minderwerkopties wel invloed kunnen hebben op de meer/minderrendementsregeling zoals hieronder wordt besproken.

Concluderend kan gesteld worden dat de meer/ minderwerkopties niet relevant zijn als uitgegaan wordt van de verkoopaanbieding van de GEM en de optimalisatiemogelijkheden van de ontwikkelaar.

Afroomregeling

In de *Intentieovereenkomst* is reeds opgenomen dat de gemeente een substantieel deel verkrijgt van de eventuele overwinst van de vastgoedmaatschappij boven een vooraf te bepalen basisrendement. In de *Samenwerkingsovereenkomst* is gesteld dat na afloop van een kalenderjaar aan de hand van de nacalculatie van afgeronde projecten het over- of onderrendement wordt bepaald. De berekening wordt gecontroleerd door een in te schakelen accountant, die daarvoor een accountantsverklaring afgeeft. Het geconstateerde overrendement wordt vervolgens in de verhouding 7/12 deel gemeente en 5/12 deel marktpartijen uitgekeerd. Indien een onderrendement wordt geconstateerd, wordt het bedrag opgenomen op een "onderrendements-saldilijst". Zodra op een volgend project weer overrendement voorkomt, vindt eerst een uitkering

aan marktpartijen plaats tot het bedrag van het opgelopen tekort op het normrendement of zoveel minder als beschikbaar is. Indien er daarna nog overrendement aanwezig is, wordt dit aan partijen uitgekeerd in de verhouding 7/12 deel gemeente en 5/12 deel marktpartijen. Voor de bepaling van het over- of onderrendement geldt een normstichtingskostenopbouw. In de normstichtingskostenopbouw is onder meer aangegeven welke percentages gelden voor onvoorzien, voor algemene kosten (AK) en voor winst en risico.

In een brief van de gemeente aan de directie van GEM over de financiering van GEM d.d. 09-06-1997 is gesteld dat in de BV/CV akten zal worden bepaald, dat eventuele winsten van de GEM zullen worden gereserveerd ter afdekking van eventueel nadien optredende verliezen, en dat geen tussentijdse winstuitkeringen zullen plaatsvinden.

In het interview met de gemeente is naar voren gebracht dat er in het begin twee keer een afrekening vanuit deze overrendementsregeling met betrekking tot woningen hebben plaatsgevonden aan de gemeente.

In een discussienota uit 2002 waarin de samenwerkingsovereenkomst wordt geëvalueerd, is gesteld dat in de uitvoering deze regeling vrijwel niet te controleren lijkt. Bovendien lokt zij (in theorie) verschrijving uit. Gelet op de toen geldende financiële problematiek binnen de Waalsprong lijkt het bovendien verstandiger om pas aan het eind van de totale exploitatieperiode te bezien of er nog rendement te verdelen valt.

De gemeente zal via een 10% deelname in de vastgoedmaatschappij voor de realisering van de centrumvoorzieningen delen in het rendement van deze maatschappij.

Voorzover in dit onderzoek is kunnen nagegaan zijn er op de Waalsprong geen anti-speculatiebedingen gekoppeld aan de verkoop van woningen.

4.3.2 Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken

Belangrijke aanpassingen van afspraken zelf hebben plaats gevonden ten aanzien van de volgende aspecten:

- beleidsmatige achtergronden (MER, dijkteruglegging van de Waal, Voorkeursmodel);
- woningbouwprogramma en ruimtegebruik.

Beleidsmatige achtergronden: MER, dijkteruglegging, voorkeursmodel

Voordat een groot bouwproject als de Waalsprong van start mag, moet eerst duidelijk in kaart worden gebracht wat de effecten ervan zijn op de natuurlijke omgeving. Daartoe wordt een zogeheten Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Voor de ontwikkeling van de Waalsprong is de MER een onverwacht struikelblok gebleken. In het voorjaar van 2001 bepaalde de Raad van State dat de bestaande MER op een aantal punten niet aan de eisen voldeed. Het gevolg was dat er een nieuwe MER opgesteld moest worden. Totdat het zo ver zou zijn werden de bouwactiviteiten voor de Waalsprong stilgelegd.

Inmiddels is de nieuwe MER eind 2002 goedgekeurd door de onafhankelijke commissie voor de milieueffectrapportage. Dit betekent dat de bouwactiviteiten kunnen worden hervat in drie gebieden waarvoor een bestemmingsplanprocedure in werking is gezet.

De laatste tien jaar heeft Nederland vaak te maken gekregen met de dreiging van hoge rivierwaterstanden. Steeds bleek daarbij dat de smalle bocht in de Waal bij Nijmegen een flessenhals vormde die hoge waterstanden veroorzaakte in de stroomopwaartse gebieden.

Eind september 2000 besloot de toenmalige staatssecretaris De Vries dat deze flessenhals moest worden aangepakt. Een dijk teruglegging bij Lent is daarbij volgens het ministerie noodzakelijk. Dit omvangrijke project wordt betaald en uitgevoerd door Rijkswaterstaat. In april 2002 is een bestuursovereenkomst gesloten over de voorwaarden voor de aanpak van de flessenhals in de Waal bij Nijmegen. Voordat deze plannen worden uitgewerkt zal eerst een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld, die de te verwachten gevolgen voor het milieu in kaart brengt. In het rapport worden ook andere varianten om de flessenhals te verruimen onderzocht.

Door de heroverweging als gevolg van de MER-procedure is in 2002 een voorlopig voorkeursmodel vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Nijmegen. Tevens is bij het voorkeursmodel een alternatief meegenomen, rekening houdende met de ruimtelijke functionele consequenties van een eventuele dijkteruglegging.

woningbouwprogramma en ruimtegebruik

Uitgangspunt bij de samenwerkingsovereenkomst was de bouw van totaal 11.214 woningen, maar uit de grondexploitatie 2003 blijkt dat er totaal maar 10.226 woningen kunnen worden gerealiseerd. Belangrijkste oorzaak is de dijkteruglegging waardoor er 724 woningen minder kunnen worden gerealiseerd. Er wordt van uitgegaan dat de Waalsprong hiervoor gecompenseerd zal worden, zowel aantal als in ruimte. Daarnaast is er (ondanks een verdichting) nog voor 264 woningen ruimte te kort om het totaal aantal woningen te halen. In onderstaande tabellen wordt het woningbouwprogramma en het ruimtegebruik weergegeven. Hierbij wordt het overeengekomen programma uit de *Samenwerkingsovereenkomst* uit 1997 vergeleken met de resultaten uit de grondexploitatie 2003:

Tabel 4.6 Vergelijking woningbouwprogramma 1997 en 2003

woningbouwprogramma	samenwerkingsovereenkomst		grondexploitatie *	
	1997		2003	
	aantal	in %	aantal	in %
sociale sector	2.777	24,8%	2.150	19,2%
goedkoop	1.515	13,5%	1.148	10,2%
middelduur	2.077	18,5%	1.995	17,8%
duur	4.845	43,2%	5.921	52,8%
totaal	11.214	100,0%	11.214	100,0%
eengezins	8.358	74,5%	8.220	73,3%
meergezins	2.856	25,5%	2.994	26,7%

* Bij de grondexploitatie 2003 is rekening gehouden met een volledige compensatie dijkteruglegging en het realiseren van de verschuivingsopgave

Tabel 4.7 Vergelijking ruimtegebruik 1997 en 2003

		samenwerkingsovereenkomst		grondexploitatie	
		1997		2003	
Bruto plangebied	A	4.096.827 m ²	106,60%	4.379.878 m ²	108,73%
Buiten beschouwing	B	253.778 m ²	6,60%	351.733 m ²	8,73%
Bruto plangebied gecorrigeerd	C	3.843.049 m ²	100,00%	4.028.145 m ²	100,00%
Hoofdinfra	D	305.028 m ²	7,94%	260.125 m ²	6,46%
Niet woningbouw	E	80.871 m ²	2,10%	452.341 m ²	11,23%
Netto woningbouw	F	3.457.150 m ²	89,96%	3.315.679 m ²	82,31%
- uitgeefbaar	G	2.161.420 m ²	56,24%	1.766.346 m ²	43,85%
- openbaar	H	1.295.730 m ²	33,72%	1.549.333 m ²	38,46%
aantal woningen	I	11.214 won		10.266 won	
dichtheid					
- bruto plangebied	C/I	29,18 won/ha	343 m ² /won	25,38 won/ha	394 m ² /won
gecorrigeerd	F/I	32,44 won/ha	308 m ² /won	30,84 won/ha	324 m ² /won
- netto woningbouw	G/I	51,88 won/ha	193 m ² /won	57,89 won/ha	173 m ² /won
- uitgeefbaar					

Uit het bovenstaande valt af te leiden dat het aantal m² bestemd voor woningbouw ten opzichte van de *Samenwerkingsovereenkomst* sterk is afgenomen. Het streven is nu een verschuiving te bewerkstelligen van openbaar (minder groen, beperking water en beperking infra) naar woningbouw.

4.4 Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid

In deze casestudie voert het gemeentelijk Ontwikkelingsbedrijf de grondexploitatie niet zelfstandig, want het is de GEM die uiteindelijk de beslissingen neemt over de grondexploitatie. Dit betekent dat het gemeentelijk grond(prijs)beleid ook niet één op één hoeft overeen te komen met het beleid van de GEM.

In november 2003 komt de rekenkamer van de gemeente Nijmegen met een onderzoek naar de rechtmatigheid omtrent grondexploitaties naar buiten. Het dossieronderzoek richtte zich met name ook op de Waalsprong. Enige bevindingen in die rapportage over de Waalsprong volgen hieronder:

“Zo wordt voor de Waalsprong bijvoorbeeld tweewekelijks overlegd tussen o.a. de directeur van GEM en het hoofd Ontwikkelingsbedrijf. Aangegeven is dat in dit overleg eventuele afstemmingsproblemen, dan wel verschillen van interpretatie worden besproken. Het gaat hierbij meestal om het scherp krijgen van de verschillende taken en bevoegdheden van de GEM en de gemeente. Verder is aangegeven dat wekelijks overleg plaatsvindt tussen de betrokken wethouder, de directeur GEM en het Ontwikkelingsbedrijf.

“De bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegde grondexploitatie is een gedetailleerde exploitatie. In de daarbij behorende rapportage wordt uitgebreid ingegaan op de risico's en ook op risicomangement. We hebben niet kunnen beoordelen of er in de loop der tijd net zo nauwkeurig met de grondexploitatie is omgegaan. De op dit moment vigerende grondexploitatie heeft als peildatum oktober 2001. Het lijkt dus niet aannemelijk dat men op bestuurlijk niveau inzicht heeft op de huidige risico's en stand van zaken van de grondexploitaties. Men werkt binnen de GEM-Waalsprong op dit moment aan een

grondexploitatie op basis van het voorkeursmodel waarover eind 2003 besluitvorming zal plaatsvinden”.

Overigens wordt in het rapport tevens aangegeven dat de bevindingen ten aanzien van het Ontwikkelingsbedrijf ad-hoc bevindingen zijn en geen volledig beeld geven. B&W heeft hierop de volgende reactie gegeven:

“De algemene opmerking dat de indruk bestaat dat in ambtelijke advisering het bestuur onvoldoende inzicht wordt geboden in de financiële risico’s van de verschillende projecten onderschrijven wij beslist niet en wordt ook in de rapportage zelf niet onderbouwd. Alle gemeentelijke planexploitaties worden ieder half jaar in het kader van de door de raad vast te stellen Voortgangsrapportage Grote Projecten geactualiseerd. Ook wordt de hoogte van de Algemeen Bedrijfsreserve (ABR) dan opnieuw bepaald. Per planexploitatie wordt hierbij ingegaan op de achterliggende risico’s. Substantiële wijzigingen worden door middel van een algehele herziening aan de raad voorgelegd. De verwerking van het voorkeursmodel van de Waalsprong wordt dan ook in de vorm van een volledig herziene exploitatie aan de raad voorgelegd.”

Op het moment dat het rekenkameronderzoek wordt uitgevoerd, werkt de gemeente Nijmegen aan het opstellen van de *Kadernota Grondbeleid, “Ontwikkeling op goede gronden”* welke op 9 november 2004 uit is gekomen. Ten aanzien van het rekenkameronderzoek wordt ondermeer het volgende gesteld:

“De rekenkamer stelt vast dat zodra een PPS organisatie is opgericht deze “zelfstandig autonoom gaat opereren, wat van invloed is op de democratische controle”. Op zich is dit logisch en ook correct. Het zijn autonome bedrijven die anders dan gemeentelijke diensten worden bestuurd. Verantwoordelijkheid wordt gelegd bij een bestuur/directie die verantwoording aflegt aan de aandeelhouders. De Raad van Commissarissen ziet toe op een juiste uitvoering van de bedrijfsvoering en adviseert de aandeelhouders over het gevoerde beleid van de directie. Deze rol is wettelijk vastgelegd. Invloed op het beleid en uitvoering van de onderneming wordt uitgeoefend door de directie in de dagelijks leiding en door de aandeelhouders via de algemene vergadering van aandeelhouders waar sturing en controle op hoofdlijnen plaats vindt. Directe invloed (deelname) in de directie en een intensieve rol als aandeelhouder door frequente vergaderingen en inhoudelijk debat met andere aandeelhouders maken gemeentelijke sturing van dergelijke verbonden partijen beter mogelijk. Regelmatige terugkoppeling aan een raadscommissie van gevoerd en nog te voeren beleid door de onderneming verkleinen de afstand tussen raad en onderneming.”

Overigens wordt in deze *Kadernota Grondbeleid* geen grondprijnsbeleid gegeven. Het grondprijnsbeleid wordt per project naar buiten toe wordt gebracht. De methode van grondprijnsvaststelling is een combinatie van de residuele grondwaarde en de grondquote. Aan de hand van het programma kan men een residuele grondwaarde vaststellen, welke tevens resulteert in een grondquotepercentage. De kostprijs van de grond is de bodemprijs.

5 Stad van de Zon

5.1 De gronduitgifteprijs

5.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

De eerste grondexploitatieberekeningen van Stad van de Zon dateren uit 1999 en begin 2000. Vanaf het begin geldt in de grondexploitatieopzet het uitgangspunt dat de gronduitgifteprijsen voor de koopwoningen worden bepaald aan de hand van grondquotes. De hoogte van de grondquotes lopen uiteen van 16,5% voor de sociale koopwoningen tot en met 34% voor de dure woningen.

De gronduitgifteprijsen voor de vrije kavels worden bepaald aan de hand van m²-grondprijzen eventueel gecorrigeerd voor ligging, welke bepaald zijn op basis van een makelaarsadvies. De gronduitgifteprijsen voor de sociale huurwoningen zijn berekend aan de hand van een referentiewoning, waarbij de maximale huur op grond van de “tabel individuele huursubsidie” uitgangspunt is.

De investeringsbegroting van de sociale huurwoningen laten echter, gelet op de vastgestelde huurprijzen en het als uitgangspunt genomen rendement voor sociale huurwoningen, een tekort zien. Het totale tekort van alle te realiseren huurwoningen wordt het sociaal deficit genoemd. Het sociaal deficit zal opgebracht moeten worden middels de uitgifte van de overige kavels waarop koopwoningen worden gerealiseerd. De hoogte van het bedrag die de koopwoningen bijdragen in het sociaal deficit is afhankelijk van de hoogte van de VON-prijs. Woningen met een hogere VON-prijs dragen meer bij aan het sociaal deficit. De bijdrage is gemiddeld een paar duizend euro's per kavel.

In deze casestudie wordt de kavelprijs niet berekend door eenvoudigweg de grondquote te vermenigvuldigen met de VON-prijs. Reden is dat bij de gronduitgifte naast een koopsom voor de kavel, een bijdrage dient te worden betaald aan het sociaal deficit. De koopsom van de kavel wordt berekend door de VON-prijs (exclusief BTW) te verminderen met de voor de betreffende koopsom bepaalde bijdrage in het sociale deficit. Het bedrag dat dan resteert wordt vermenigvuldigd met de grondquote. Dit bedrag is de totale koopsom voor de kavel. Deze koopsom is het bedrag dat bestemd is als opbrengst voor de grondexploitatie.

De te betalen kavelprijs is de koopsom plus het sociale deficit.

De gronduitgifteprijs wordt direct bepaald door de hoogte van de VON-prijs, de bijdrage aan het sociale deficit en de hoogte van de grondquote.

5.1.2 Relatie met vastgoedexploitatie

Wat betreft de woningprijscategorieën gaat men uit van in totaal zestien typen. Voor het sociale segment worden vier prijsgemiddelden aangegeven en voor het marktsegment in totaal twaalf.

In tabel 5.1 wordt de relatie tussen de VON-prijzen, het sociale deficit, de koopsom en de kavelprijzen weergegeven.

Tabel 5.1 Woningbouwprogramma 2000

woningtype (p.p. 01-01-2000 in guldens)	kavel grootte	VON-prijs incl. BTW	sociaal deficit	grond quote	koopsom excl. BTW	kavelprijs excl. BTW
sociale segment						
s1 huur eengezins	125 m2	huur			22.550,-	22.550,-
s2 huur senioren meergezins	70 m2	huur			22.550,-	22.550,-
s3 huur starter meergezins	70 m2	huur			16.913,-	16.913,-
s4 koop eengezins	145 m2	199.000,-	450,-	16,5%	27.870,-	28.320,-
marktsegment						
m1 koop meergezins	100 m2	240.000,-	2.000,-	18%	36.406,-	38.406,-
m2 koop eengezins	150 m2	240.000,-	2.000,-	20%	40.451,-	42.451,-
m3 koop eengezins	160 m2	275.000,-	3.000,-	22%	50.829,-	53.829,-
m4 koop eengezins	170 m2	300.000,-	4.000,-	25%	62.830,-	66.830,-
m5 koop eengezins	180 m2	375.000,-	5.000,-	27%	84.820,-	89.820,-
m6 koop meergezins	110 m2	350.000,-	5.000,-	28%	82.004,-	87.004,-
m7 koop eengezins	250 m2	450.000,-	6.000,-	32%	120.633,-	126.633,-
m8 koop eengezins	325 m2	550.000,-	7.000,-	34%	156.769,-	163.769,-
m9 koop eengezins	450 m2	675.000,-	8.500,-	34%	192.429,-	200.929,-
m10 vrije kavel	450 m2	kavel	10.000,-	-	196.276,-	206.276,-
m11 vrije kavel (projectmatig)	560 m2	800.000,-	10.000,-	34%	228.089,-	238.089,-
m12 vrije kavel	560 m2	kavel	10.000,-	-	229.600,-	239.600,-

In tabel 5.2 is het sociaal deficit berekend. De investeringsbegroting van de sociale huurwoningen laat een tekort zien welke uitgedrukt kan worden in het verschil tussen het benodigde en het beschikbare bouwbudget.

Tabel 5.2 Berekening totaal sociaal deficit

bedragen in guldens, prijsspeil 01-01-2000	bko	inhoud	benodigd bouwbudget	beschikbaar bouwbudget	tekort	totaal deficit
s1 huur < 783 egz	103	328	171.512	150.336	21.176	4.235.200
s2 huur < 783 senior mgz	78	237	169.695	150.336	19.356	4.065.390
s3 huur < 613 starter mgz	78	237	162.746	117.696	45.050	3.153.500
totaal deficit						11.454.090

Het totale sociale deficit bedraagt 11,5 miljoen gulden (prijsspeil 01-01-2000). De koopwoningen in het marktsegment zullen dit bedrag moeten opbrengen door een bijdrage per woning te rekenen welke oploopt naarmate de VON-prijs hoger is. De toedeling van het totale sociale deficit naar de verschillende woningcategorieën is weergegeven in tabel 5.3. Het bedrag per woning loopt uiteen van 450 gulden tot 10.000 gulden per woning.

Tabel 5.3 Bijdragen aan het sociaal deficit

bedragen in gulden, prijspeil 01-01-2000	aantal woningen	bijdrage per woning	totaal
s1 huur eengezins	200	0	0
s2 huur senioren meergezins	210	0	0
s3 huur starter meergezins	70	0	0
s4 koop eengezins	329	450,-	148.050,-
m1 koop meergezins	60	2.000,-	120.000,-
m2 koop eengezins	40	2.000,-	80.000,-
m3 koop eengezins	295	3.000,-	885.000,-
m4 koop eengezins	296	4.000,-	1.184.000,-
m5 koop eengezins	298	5.000,-	1.490.000,-
m6 koop meergezins	160	5.000,-	800.000,-
m7 koop eengezins	289	6.000,-	1.734.000,-
m8 koop eengezins	293	7.000,-	2.051.000,-
m9 koop eengezins	172	8.500,-	1.462.000,-
m10 vrije kavel	50	10.000,-	500.000,-
m11 vrije kavel (projectmatig)	50	10.000,-	500.000,-
m12 vrije kavel	50	10.000,-	500.000,-
totaal			11.454.050,-

Het tekort van 11,5 miljoen gulden is het maximale sociale deficit. De bijdrage aan het sociale deficit is inbegrepen in de afgesproken VON-prijzen en vormen geen onderdeel van de grondkostensommen maar worden rechtstreeks afgerekend met de exploitant van de huurwoningen.

Aanvankelijk droegen de sociale koopwoningen, zij het met een gering bedrag, ook bij aan het sociale deficit (zie tabel hierboven). Later is bepaald dat het toch niet de bedoeling is dat de sociale koopwoning hieraan bijdraagt, en is dit aandeel overgeheveld naar de andere koopwoningen in het marktsegment.

Per woningcategorie is een gemiddelde VON-prijs aangegeven. Aan de hand van het definitief ontwerp en matenplan zullen de VON-prijzen en daarmee de koopsommen van de kavels nader worden vastgesteld.

De weergegeven VON-prijzen zijn normatief, waarmee wordt bedoeld dat het een normatieve richtlijn is op basis waarvan de gronduitgifteopbrengsten voor de grondexploitatie zijn bepaald. De normatieve VON-prijzen worden beschouwd als minimum VON-prijzen, bij lagere VON-prijzen zou namelijk de haalbaarheid van de grondexploitatie in gevaar kunnen komen. Het is nog niet voorgekomen dat de VON-prijzen lager zijn vastgesteld dan de normatieve VON-prijzen.

5.1.3 Relatie met grondexploitatie

De grootte, het aantal en de ligging van de kavels zijn vooraf bepaald door middel van het stedenbouwkundig plan. Er wordt gewerkt met verkavelingsplannen waarin per plandeel de verdeling van de functies over het plangebied wordt aangegeven en die door de gemeente in overleg met de ontwikkelaars per plandeel zullen worden uitgewerkt. Het is dus niet de bedoeling dat de projectontwikkelaar na de verkoop van de grond zelfstandig nog de verkaveling en het aantal woningen optimaliseert.

Tabel 5.4 Ruimtegebruik 2000

financieringscategorie	uitgeefbaar	verharding	groen	water	totaal
s1 huur eengezins	125 m2	88 m2	43 m2	37 m2	293 m2
s2 huur senioren meergezins	70 m2	87 m2	47 m2	30 m2	233 m2
s3 huur starter meergezins	70 m2	87 m2	46 m2	30 m2	233 m2
s4 koop eengezins	145 m2	87 m2	46m2	31 m2	308 m2
m1 koop meergezins	100 m2	85 m2	48 m2	22 m2	255 m2
m2 koop eengezins	150 m2	85 m2	50 m2	23 m2	308 m2
m3 koop eengezins	160 m2	87 m2	45 m2	32 m2	324 m2
m4 koop eengezins	170 m2	87 m2	45 m2	33 m2	335 m2
m5 koop eengezins	180 m2	87 m2	45 m2	33 m2	345 m2
m6 koop meergezins	110 m2	86 m2	47 m2	27 m2	270 m2
m7 koop eengezins	250 m2	87 m2	45 m2	32 m2	414 m2
m8 koop eengezins	325 m2	87 m2	45 m2	32 m2	489 m2
m9 koop eengezins	450 m2	87 m2	45 m2	32 m2	614 m2
m10 vrije kavel	450 m2	93 m2	34 m2	61 m2	638 m2
m11 vrije kavel (projectmatig)	560 m2	90 m2	100 m2	49 m2	799 m2
m12 vrije kavel	560 m2	90 m2	100 m2	49 m2	799 m2

Ten aanzien van de Stad van de Zon gelden verschillende grondexploitaties.

Begin 2000 heeft de gemeenteraad voor het stedelijk gebied Heerhugowaard het financiële kader bepaald door een tweetal grondexploitatieberekeningen te laten vaststellen. Namelijk een eerste vastgestelde integrale exploitatieopzet voor het stedelijke gebied waarin het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Daarnaast is er door de gemeenteraad een zogenoemde structuurkostennota vastgesteld, die een inventarisatie en dekking behelst van alle hoofdinfrastructuur in Heerhugowaard-Zuid. De gemeente beoogt een duurzame en goed beheersbare woonwijk met een bijzondere ruimtelijke structuur te realiseren op een voor haar grondexploitatie minimaal budgettaire neutrale wijze.

Naast de grondexploitatie voor het stedelijk gebied is er eind 2002 een afzonderlijke exploitatieopzet voor het recreatiegebied opgesteld. Het recreatiegebied wordt in opdracht van het regionale samenwerkingsverband tussen Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (HAL) gerealiseerd, waarbij het recreatiegebied een versterkende en kwaliteitsverhogende functie voor het woongebied zal moeten vormen. De gemeentelijke planvorming behelst een integrale ontwikkeling van zowel de woningbouw als het recreatiegebied, terwijl er voor het recreatiegebied mede sprake is van externe financiering en verantwoordelijkheid.

Er bestaan geen op zich zelf staande financiële geldstromen tussen het stedelijk en het recreatiegebied van Heerhugowaard-Zuid. Beide complexen kennen hun eigen financieel kader c.q. hebben een eigen grondexploitatie. Natuurlijk zijn deze exploitaties qua grondverzet, verwerving en sanering wel op elkaar afgestemd. Tussen het recreatiegebied en de HAL-regio is dit wezenlijk anders: de regio i.c. de HAL-stuurgroep is opdrachtgever voor de realisatie van het recreatiegebied en heeft voor zowel de verwerving als inrichting financiële middelen ingezet, welke door de regio zijn opgebracht. Het stedelijk gebied kent geen financiële relatie met de regio.

In deze casestudie staan de gronduitgifteprijsen (en de van invloed zijnde factoren) centraal. Dit betekent dat met name de grondexploitatie voor het stedelijk gebied waarin alle gronduitgiften voor woningbouw plaatsvinden van belang is.

Tabel 5.5 Grondexploitatie resultaat

	bedragen in mln. euro's
totale kosten (incl. prijsstijging)	145,1
totale opbrengsten (incl. prijsstijging)	154,2
rentekosten	8,9
eindwaarde (31-12-2006)	0,2

Bij de factoren die de totale gronduitgifteopbrengsten voor de gehele locatie bepalen kunnen worden genoemd de grootte van het exploitatiegebied, de verhouding tussen openbaar en uitgeefbaar gebied, de kavelgrootte en het aantal woningen. In de vergelijking van de grondexploitatie tussen 2000 met de grondexploitatie van 2003 is de grootte van het exploitatiegebied toegenomen van 113,7 ha. naar 117,5 ha., het uitgeefbaar gebied is toegenomen van ca. 45% naar ca. 52% en het aantal woningen is toegenomen van 2.862 naar 2.904 woningen.

5.2 Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen

5.2.1 Contractverhoudingen en gronduitgifteprijsen

Op de locatie Stad van de Zon is de gemeente geconfronteerd met een regionale ontwikkelaar, die samen met een plaatselijke woningbouwcorporatie alle strategische gronden heeft aangekocht. Deze ontwikkelaar en woningbouwcorporatie hebben de ontwikkelings- en exploitatiemaatschappij Hallokaties opgericht.

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties gesloten dat uitgaat van de inbreng van de gronden in een gemeentelijke grondexploitatie. Vervolgens zullen naast de ontwikkelaar en de corporatie die zitting hebben in Hallokaties, twee andere ontwikkelaars de woningen in Stad van de Zon ontwikkelen en realiseren.

In deze casestudie zijn de gronduitgifteprijsen die de projectontwikkelaar betaalt aan de gemeente, ook de grondprijs die de consument betaalt aan de projectontwikkelaar. In de beginperiode van deze casestudie kwam het voor dat de projectontwikkelaar in de verkoopcontracten van de woning aan de consument voor de grondkosten een hoger bedrag opnam dan de projectontwikkelaar betaald had aan de gemeente. Maar op een gegeven moment gingen de kopers van de nieuwbouwwoningen klagen over de hoge grondprijzen die de gemeente in rekening zou brengen. Om in het vervolg te voorkomen dat er misverstanden kunnen ontstaan over de door de gemeente gehanteerde grondprijzen heeft het college van B&W besloten om een aanvullende voorwaarde op te nemen in de overeenkomsten die de gemeente sluit met ondernemers voor de overdracht van de grond ten behoeve van de woningbouw. Deze aanvullende voorwaarde garandeert dat “kopers van een woning over de juiste informatie beschikken betreffende de feitelijke grondkosten van de woning”. Dit betekent dat de projectontwikkelaar dezelfde grondprijs in rekening moet brengen bij de koper van een nieuwe woning als de grondprijs die de projectontwikkelaar betaald heeft aan de gemeente. De volgende bepaling is in het koopcontract opgenomen:

“De door koper [=projectontwikkelaar] op te stellen koop- en aannemingsovereenkomsten dienen door burgemeester en wethouders te worden goedgekeurd; als uitgangspunt dient de model koop- en aannemingsovereenkomst

van een toegelaten Garantie Instituut ten behoeve van de Woningbouw te worden opgenomen”

In deze casestudie spelen twee soorten contractrelaties een rol:

- 1) relatie tussen gemeente en Hallokaties middels het beslisorgaan “de stuurgroep”;
- 2) relatie tussen de gemeente en de drie ontwikkelaars (waaronder Hallokaties).

ad 1) Relatie tussen gemeente en Hallokaties middels het beslisorgaan “de stuurgroep”

De verhouding tussen de gemeente en Hallokaties is met name bepaald door de door hun gesloten *Intentieovereenkomst d.d. 24-08-1998* en krijgt organisatorisch vorm middels de stuurgroep.

Intentieovereenkomst d.d. 24-08-1998

Op 24-08-1998 heeft de gemeente met Hallokaties een intentieovereenkomst gesloten, mede overwegende dat “de ontwikkelaar het overgrote deel van het plangebied in eigendom heeft, c.q. het onherroepelijke recht verkregen heeft, om de eigendom daarvan te doen overgaan”.

Het doel van de overeenkomst is te onderzoeken of en op welke wijze de gemeente en de ontwikkelaar tot overeenstemming kunnen komen omtrent een stedenbouwkundig programma van eisen en een stedenbouwkundig plan voor de in nauwe samenhang met de door de HAL-gemeenten te realiseren recreatieve functie te ontwikkelen woonfunctie in het uitbreidingsgebied “Heerhugowaard-Zuid”, waarbij de financiële onderbouwing duidt op een voor de gemeente minimaal budgettair neutrale grondexploitatie, als mede een haalbare ontwikkeling. Tevens wordt onderzocht of en zo ja op welke wijze partijen tot samenwerking zouden moeten komen bij de verdere grondverwerving en de planuitvoering.

De partijen spreken uit dat zij samen met respectering van elkaars belangen beogen tot planvorming voor het woongebied te komen, waartoe zij wensen te onderzoeken in hoeverre overeenstemming kan worden bereikt omtrent de uitgangspunten voor een concept bestemmingsplan, alsmede of en op welke wijze tot samenwerking ter zake kan worden gekomen, met het doel het rendabel realiseren van woningen en het afzetten daarvan.

Het onderzoek zal in twee fasen worden uitgewerkt waarbij de:

- haalbaarheidsfase zal moeten aangeven of tot overeenstemming kan worden gekomen over het stedenbouwkundig programma van eisen;
- de ontwikkelingsfase zal moeten aangeven of en op welke wijze de partijen aan de hand van een door de gemeente geselecteerde en door de ontwikkelaar aanvaarde stedenbouwkundige werkgroep te ontwerpen stedenbouwkundig plan in principe tot overeenstemming kunnen komen over de stedenbouwkundige vormgeving van de integrale ontwikkeling.

Uitgewerkt zal worden hoe om te gaan met de inbrengwaarde, gronduitgiftiprijzen, en een begroting van de grondexploitatie waarbij een eventueel voordelig grondexploitatie resultaat in enig plandeel zal worden aangewend ter dekking van een eventueel nadelig grondexploitatie resultaat in de overige plandelen en waarin rekening gehouden wordt met een afdracht aan een vereveningsfonds ten behoeve van meerwaardeprojecten zoals de recreatieve voorzieningen.

De gemeente zal, nadat overeenstemming is bereikt over het stedenbouwkundig programma van eisen en het plan van aanpak een stedenbouwkundig plan doen vervaardigen. Daaruit zal de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied voldoende duidelijk moeten blijken om een zodanig gedetailleerde grondexploitatieberekening van het plan te kunnen maken, dat er een aanvaardbaar beeld over de financiële haalbaarheid van het plan ontstaat.

De ontwikkelaar zal uit hoofde van zijn professionaliteit alles doen dat in redelijkheid en billijkheid van hem verlangd kan worden om tot een verantwoord onderzoeksresultaat te komen, waartoe ten minste behoren:

- het nader inventariseren van de perspectieven, kansen en bedreigingen voor de planvorming en de Heerhugowaardse markt en de regionale markt;
- het op verzoek afgeven van een onderbouwing op onderdelen voor de financiële haalbaarheid;
- het aangeven van specifieke voorwaarden die aan de bouwontwikkeling zouden moeten worden gesteld.

Indien partijen op grond van het onderzoek tot de conclusie komen dat verdere bouwontwikkeling uit stedenbouwkundig, planologisch, markttechnisch en financieel oogpunt doorgang kan vinden, zullen zij de mogelijkheid onderzoeken om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

Tevens is opgenomen dat het samenwerkingsmodel uitgaat van het principe “dat uitgifte van een nader te bepalen deel van de grond bestemd voor woningbouw tegen een nader vast te stellen prijs die de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten, alsmede de door de gemeente gebruikelijk aan grondexploitaties toe te schrijven omslagkosten en de afdracht aan het vereveningsfonds ten behoeve van meerwaardeprojecten dekt, een en ander op basis van een door de gemeente vooraf vast te stellen dynamische grondexploitatieberekening.”

Er is een overlegstructuur weergegeven die tussen partijen zal gelden voor het maken van het stedenbouwkundig programma van eisen. De overlegstructuur voor het stedenbouwkundig plan zal in overleg tussen partijen nader worden vastgelegd.

Partijen zijn beiden volledig vrij ten opzichte van elkaar om aan de hand van de in het beslisdocument neergelegde resultaten van het onderzoek al of niet tot planuitvoering te besluiten.

Op grond van bovenomschreven *Intentieovereenkomst* hebben de gemeente en Hallokaties vervolgens een samenwerkingsovereenkomst gesloten, zoals hieronder omschreven, waarin onder meer bepaald is om ook andere ontwikkelaars te laten participeren in de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woonwijk. Hallokaties heeft wel bedongen dat alleen zij de duurdere woningen (naast de sociale huurwoningen t.b.v. de woningcorporatie) mogen ontwikkelen. De standaard inhoud van deze samenwerkingsovereenkomst die de gemeente dus naast Hallokaties, ook met twee andere projectontwikkelaars heeft gesloten volgt hieronder.

ad 2) Relatie tussen de gemeente en de drie ontwikkelaars (waaronder Hallokaties)

De verhouding tussen de gemeente en de drie ontwikkelaars wordt bepaald door de *Samenwerkingsovereenkomst* en het *Koopcontract woningen* die de gemeente afzonderlijk heeft gesloten met elke ontwikkelaar.

Samenwerkingsovereenkomst

De gemeente heeft met de drie ontwikkelaars afzonderlijk samenwerkingsovereenkomsten gesloten, waarin de rechten en plichten van dezen alsmede de uitgangspunten en werkwijze met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woonwijk zijn vastgelegd.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* worden verkavelingsplannen aangegeven waarin per plandeel de verdeling van de functies over het plangebied worden aangegeven en die door de gemeente in overleg met ontwikkelaars per plandeel zullen worden uitgewerkt. In de verkavelingsplannen worden tevens de bouwblokken en kavels, die de ontwikkelaars van de gemeente kopen, aangegeven.

In de bijlage van elke overeenkomst is het stedenbouwkundig programma van eisen en de grondexploitatie zoals vastgesteld door de gemeenteraad opgenomen. Het bouwprogramma, de prijzen voor de kavels, het sociaal deficit maken deel uit van de overeenkomst.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* worden de overlegstructuur en werkwijze, die voor de ontwikkeling en realisering van het plangebied worden gehanteerd nader vastgelegd. De overlegstructuur tussen projectontwikkelaars en gemeente vindt plaats middels een coördinatieteam, de beslissingen worden genomen door de stuurgroep.

Het coördinatieteam heeft tot doel om reeds in een vroeg stadium alle voor de ontwikkeling en realisatie van het inrichtingsplan en het bouwprogramma benodigde disciplines bijeen te brengen, teneinde een optimale ontwikkeling en realisering zoveel mogelijk te waarborgen. Binnen het coördinatieteam vindt het overleg plaats met daarin de projectleider van de gemeente, de vertegenwoordiger van de betreffende projectontwikkelaar, de stedenbouwkundige die door de gemeente voor het project wordt ingeschakeld en de deskundigen vanuit de gemeente (planeconomie, civiele techniek etc.) In het coördinatieteam worden de vergaderingen van de stuurgroep voorbereid. In het coördinatieteam wordt nader bepaald:

- verkavelings- en inrichtingsplannen;
- financieringscategorieën (koop; goedkoop/duur, marktsegment);
- woningtypologie (egz/mgz);
- VON-prijzen + gekoppelde grondquote;
- het aantal door de projectontwikkelaar te bouwen woningen.

In de stuurgroep worden deze onderwerpen vastgesteld. De stuurgroep is uiteindelijk het beslisorgaan. In het stuurgroepoverleg hebben namens de gemeente twee door het college van B&W aangewezen wethouders zitting en namens Hallokaties twee vertegenwoordigers. De andere twee ontwikkelaars zijn dus niet vertegenwoordigd in de stuurgroep.

In het stuurgroepoverleg wordt het ontwikkelings- en het realisatieproces beleidsmatig gestuurd. Naast voorgenoemde stemgerechtigde leden, zijn er adviserende leden van de stuurgroep; namelijk de sectordirecteuren stadsontwikkeling, openbare werken en maatschappelijke ontwikkeling, supervisor, overall projectcoördinator en ad hoc de projectleider(s) van de verschillende plandelen.

De gemeente heeft een externe supervisor aangesteld. De supervisor zal de kwaliteit van de ontwikkeling en realisering van de plandelen op basis van het stedenbouwkundig plan bewaken en adviseren, zowel omtrent de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bouwplannen voor gebouwen en andere werken, als om-

trent de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het openbaar gebied. De supervisor pleegt overleg met de projectontwikkelaar en met de door de projectontwikkelaar ingeschakelde architecten en de welstandscommissie. Partijen zullen de adviezen van de supervisor opvatten als zwaarwegende adviezen. Indien omtrent een advies van de supervisor geen overeenstemming tussen de gemeente en de ontwikkelaars wordt bereikt, zal dit ter finale besluitvorming aan de stuurgroep worden voorgelegd. De supervisor adviseert over de aanwending van de middelen uit het kwaliteitsbudget, het fonds beeldende kunsten en het budget duurzaam ontwikkelen. In de stuurgroep wordt beslist over de bijdrage die zal worden verstrekt uit genoemde fondsen.

Het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, de technische omschrijving of de bestekken van de door de projectontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren woningen zullen in opdracht en voor rekening van de projectontwikkelaar worden opgesteld en zijn aan de goedkeuring van de gemeente onderworpen.

De gemeente zal hiervoor gebruik maken van de kosten-kwaliteitstoets (zie paragraaf 5.3.1). Na goedkeuring van een definitief ontwerp voor een bouwblok werkt de projectontwikkelaar in overleg met het coördinatieteam het definitief ontwerp zo snel mogelijk uit tot een ontvankelijke bouwaanvraag, waarna onverwijld de bouwvergunning voor de woningen wordt aangevraagd.

Koopcontract woningen

De gemeente sluit met elke ontwikkelaar een koopcontract waarin de gronden worden uitgegeven. In het koopcontract worden de afspraken die in de samenwerkingsovereenkomst reeds zijn gemaakt geconcretiseerd. De precieze ligging, oppervlakten en bedragen van de kavels zijn hierin aangegeven.

Tevens worden ook de concrete data en termijnen genoemd ten aanzien van bijvoorbeeld start verkoop van woningen, afname grond, bouwplicht.

5.2.2 Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid

In deze paragraaf worden aangegeven de afspraken ten aanzien van verwerving, aanleg openbaar gebied, gronduitgifte, betalingsritme en voorschotten, afnamegarantie, bouwplicht en eventuele andere afspraken zoals die in de contracten tussen gemeente en marktpartijen zijn vastgelegd.

Verwerving

In de *Intentieovereenkomst* is bepaald dat het samenwerkingsmodel uitgaat van de inbreng van de voor de integrale ontwikkeling benodigde grond in de gemeentelijke grondexploitatie, respectievelijk recreatie-exploitatie, door middel van eigendoms-overdracht van de grond aan de gemeente middels gefaseerde afname tegen een vooraf tussen partijen bepaalde inbrengwaarde.

Deze inbrengwaarde is gebaseerd op de door de ontwikkelaar betaalde verwervingsprijs, waaronder kosten van bodemonderzoek en kosten makelaar en verhoogd met de nog nader te bepalen rentekosten vanaf de data waarop de ontwikkelaar van de betrokken percelen grond juridisch c.q. economisch eigenaar is geworden.

De gemeente zal zich optimaal inspannen om de nog vast te stellen verwervingskosten van het recreatiegebied volledig vergoed te krijgen via externe dekking (Meerwaardefonds van de HAL en subsidies). Indien blijkt dat de inbrengwaarde van de grond van het recreatiegebied hoger is dan de extern beschikbaar gestelde dekking, dan zal de grondexploitatie van de woningbouw de ongedekte verwervingskosten voor haar rekening nemen, met dien verstande dat de gemiddelde inbrengwaarde van de woningbouwgrond niet hoger zal zijn dan 25 gulden per m² (prijspeil 01-01-1998).

Indien de inbrengwaarde van recreatie- en woningbouwgrond samen hiermee niet volledig worden afgedekt, dan verplichten partijen zich in de haalbaarheids- c.q. ontwikkelingsfase hiervoor alsnog dekking te zoeken in de totale planexploitatie (d.i. grond- en bouwexploitatie).

Aanleg openbaar gebied

In de *Intentieovereenkomst* is aangegeven dat het samenwerkingsmodel uitgaat van het bouwrijp en woonrijp maken door de gemeente overeenkomstig het stedenbouwkundig plan en op basis van de daarvoor te vervaardigen bestekken.

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat de gemeente de gronden in het plangebied bouwrijp en woonrijp zal (doen) maken.

De gemeente zorgt ervoor dat bij de oplevering van de woningen door de projectontwikkelaar gelijktijdig ook de bijbehorende infrastructuur overeenkomstig het inrichtingsplan en het bij het plandeel behorende openbaar gebied in woonrijpe staat wordt opgeleverd.

Gronduitgifte

In de *Samenwerkingsovereenkomst* staat dat de gemeente aan de projectontwikkelaar bouwrijpe kavels voor de ontwikkeling en realisering van woningen verkoopt, hetgeen nader zal worden uitgewerkt in een afzonderlijk contract. Een modelkoopcontract is toegevoegd aan de *Samenwerkingsovereenkomst*. Bij de levering van de kavels aan de projectontwikkelaar zal de gemeente aan de projectontwikkelaar een verklaring verstrekken dat de grond geschikt is voor het realiseren van de geplande woningbouw. De gronden bestemd voor het openbaar gebied en de voorzieningen maken geen deel uit van de gronduitgifte.

Betalingsritme en voorschotten

In het *Koopcontract woningen* dat de gemeente sluit met de projectontwikkelaars staat de datum genoemd per wanneer de koopsom verschuldigd is, of zoveel later als de grond bouwrijp geleverd kan worden. Wanneer betaling op de genoemde datum niet heeft plaatsgevonden is de koper over de niet betaalde koopsom of het restant daarvan een rente verschuldigd van 6%, exclusief BTW, per jaar.

De ontwikkelaar betaalt tevens de verschuldigde bijdrage sociaal deficit en dient uiterlijk bij aanvang van de bouw van de eerste woning een waarborgsom aan de gemeente te overleggen tot zekerheid voor

- alle verplichtingen van de projectontwikkelaar jegens de gemeente uit hoofde van de bepalingen van het koopcontract;
- eventueel aan de gemeente te betalen kosten van herstel van schade aan gemeenteeigendommen, welke zijn ontstaan door bouw en/of andere daaruit voortvloeiende activiteiten van de woningen. De waarborgsom wordt verrekend of bankgarantie is van kracht tot uiterlijk 3 maanden na oplevering van de laatste woning;
- over de gestorte waarborgsom, wordt door verkoper aan koper een rente vergoed van 3% per jaar.

De projectontwikkelaar verbindt zich voor de start van de bouw van de woningen door aan de gemeente een bankgarantie te overleggen of een waarborgsom te storten. Deze bankgarantie of waarborgsom dient uitsluitend tot zekerheid voor de afbouw van de woningen ten behoeve van de uiteindelijke koper en wel indien:

- de projectontwikkelaar surseance van betaling heeft aangevraagd;

- de projectontwikkelaar failliet is verklaard;
- de projectontwikkelaar nalatig is in de voortgang van de bouw, dit ter beoordeling van de gemeente. Indien de waarborgsom wordt gestort vergoedt de gemeente aan de projectontwikkelaar een rente van 3% per jaar.

Zodra de oplevering van alle woningen heeft plaatsgevonden komt de bankgarantie te vervallen of wordt de waarborgsom terug betaald.

De betaling van de bankgarantie is niet noodzakelijk indien de ontwikkelaar de woningen onder GIW of soortgelijk garantiefonds realiseert.

Grondafnamegarantie

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat het tijdstip van afname van de bouwblokken nader door de stuurgroep zal worden vastgesteld.

Tevens zal tot meerdere zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen tot afname van de aan haar verkochte kavels ten gunste van de gemeente een bankgarantie doen stellen ter grootte van in totaal 5% van de koopsommen voor de aan de projectontwikkelaar in het betreffende plandeel uit te geven kavels.

Ook hier geldt dat de betaling van de bankgarantie niet noodzakelijk is indien de ontwikkelaar de woningen onder GIW of soortgelijk garantiefonds realiseert.

Bouwplicht

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is de projectontwikkelaar gehouden aan een aantal termijnen:

- onmiddellijk na goedkeuring van het definitief ontwerp voor de bouwblokken vangt de ontwikkelaar, in overeenstemming met het toewijzigingsbeleid van de gemeente, aan met de werkzaamheden die verband houden met de verkoop van de koopwoningen in het betreffende bouwblok;
- nadat de bouwvergunning is verleend, zal de projectontwikkelaar de betreffende woningen voortvarend (doen) realiseren;
- ten aanzien van de koopwoningen geldt de bouwplicht zodra meer dan 60% van de koopwoningen zijn verkocht en het gebied bouwrijp is gemaakt;
- de projectontwikkelaar vangt aan met de realisatie van de bouwblokken onverwijld nadat de tegen de verleende bouwvergunning openstaande bezwaartermijn ongebruikt is verstreken, behoudens het geval hij nog geen 60% van de koopwoningen heeft verkocht. In het geval dat wel tijdig een bezwaarschrift is ingediend zullen gemeente en ontwikkelaar met elkaar in overleg treden om te bezien of – vooruitlopende op de beslissing op het bezwaar en het mogelijke beroep – reeds met de bouw een aanvang kan worden gemaakt. Soort gelijk overleg zullen partijen voeren indien pas na afloop van de bezwaartermijn een schorsingsverzoek is ingediend;

In het *Koopcontract woningen* is opgenomen dat

- de projectontwikkelaar binnen 3 maanden nadat 60% van de te verkopen woningen is verkocht met bouw van de woningen een aanvang te dient hebben gemaakt, de laatste woning dient uiterlijk 18 maanden daarna te worden opgeleverd;
- de projectontwikkelaar dient voor de aanvang van de verkoop van de woningen een verkoopfolder op te stellen en ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voor te leggen;

In de *Samenwerkingsovereenkomst* staat dat de termijnen voor de realisatie zowel voor wat betreft het inrichtingsplan (met inbegrip van de momenten waarop bouw- en woonrijp gemaakt zal worden) als voor het bouwprogramma, door de gemeente in overleg met de stuurgroep nader zullen worden uitgewerkt en vastgesteld.

5.3 Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht

De gronduitgifteprijs en de factoren die deze bepalen zijn afhankelijk van de marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met deze afhankelijkheid. Hierbij kan men een onderscheid maken in afspraken over conjuncturele ontwikkelingen die van te voren kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld de afspraken over de indexering van grondprijzen en VON-prijzen. Daarnaast kunnen er ontwikkelingen voordoen die meer ingrijpend zijn, waarbij zelfs de haalbaarheid van de locatieontwikkeling in gevaar komt. Dit vraagt om herontwikkeling van de locatie, waarbij vaak aanpassing van bestaande afspraken noodzakelijk is. Er zijn twee soorten afspraken te onderscheiden:

- 1) afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen;
- 2) herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.

5.3.1 Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen

In de *Samenwerkingsovereenkomst* is bepaald dat (voorstellen tot) aanpassingen van conjunctuurgevoelige zaken mogelijk is in het overleg van het coördinatieteam, B&W en uiteindelijk in de stuurgroep. Partijen verstaan dat in goed overleg in de stuurgroep optimalisaties moeten worden nagestreefd opdat het project voor de gemeente als de projectontwikkelaar haalbaar blijft. Bovendien dient bij de ontwikkeling en realisatie van het project rekening te worden gehouden met onvoorziene omstandigheden van onder meer economische, subsidietechnische, milieutechnische, procedurele en stedenbouwkundige aard. Zij stellen daarom vast dat in het stuurgroepoverleg de plandelen, de grondexploitatie en het tijdschema moeten kunnen worden aangepast aan zodanige onvoorziene omstandigheden, echter steeds met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van partijen.

Prijzenindexering

De verschillende grondquotes zijn in de loop van de tijd niet gewijzigd, met uitzondering van de m6 meergezinskoopwoning. Deze grondquote is bijgesteld van 28% naar 18%. Deze meergezinswoning bleek alleen marktconform te ontwikkelen met een grondquote van 18%.

In de grondexploitatie wordt gerekend met een opbrengstenstijging van de gronduitgifteprijzen van aanvankelijk 2,5%, welke in de loop van de tijd is bijgesteld naar 3%.

Het berekende sociale deficit is een vooraf bepaald maximum, welke jaarlijks zal worden geïndexeerd met 2,5%. Ook deze indexering is in de loop van de tijd bijgesteld naar 3%.

De VON-prijzen zijn in de loop van de tijd wel sterk gewijzigd. Hierbij kan een verschil gemaakt worden tussen normatieve en gerealiseerde VON-prijzen. De normatieve VON-prijzen zijn de prijzen waarmee gerekend is in de grondexploitatie, en gelden min of meer als minimumprijzen om de haalbaarheid van de grondexploitatie niet in gevaar te brengen. Deze normatieve VON-prijzen kunnen bij herziening van de grondexploitatie eventueel worden aangepast. Afgesproken is dat deze VON-

prijzen jaarlijks worden geïndexeerd met 3% (aanvankelijk was dit 2,5%, maar dit is in de loop van de tijd bijgesteld naar 3%). Uiteindelijk blijkt dat de stijging van de normatieve VON-prijzen veel hoger is geweest dan de afgesproken 3% per jaar. Hieronder is het verschil tussen de VON-prijzen weergegeven van de grondexploitaties met de prijspeilen van respectievelijk 01-01-2000 en 01-01-2003.

Tabel 5.6 Vergelijking normatieve grondprijzen 2000 en 2003

	normatieve VON-prijzen 01-01-2000 in guldens	normatieve VON-prijzen 01-01-2000 in euro's	normatieve VON-prijzen 01-01-2003 in euro's	stijging in %
s4 koop eengezins	199.000,-	90.302,-	115.540,-	28%
m1 koop meergezins	240.000,-	108.907,-	129.982,-	19%
m2 koop eengezins	240.000,-	108.907,-	129.982,-	19%
m3 koop eengezins	275.000,-	124.790,-	144.425,-	16%
m4 koop eengezins	300.000,-	136.134,-	168.495,-	24%
m5 koop eengezins	375.000,-	170.168,-	192.566,-	13%
m6 koop meergezins	350.000,-	158.823,-	180.531,-	14%
m7 koop eengezins	450.000,-	204.201,-	240.708,-	18%
m8 koop eengezins	550.000,-	249.579,-	288.849,-	16%
m9 koop eengezins	675.000,-	306.302,-	361.062,-	18%
m11 vrije kavel (projectmatig)	800.000,-	363.024,-	462.964,-	28%

Overigens kan nu niet geconcludeerd worden dat er hier steeds sprake is geweest van een pure prijsstijging van VON-prijzen. Het kan ook zo zijn dat uitgangspunten als bijvoorbeeld de grootte en de luxe van de woning met een bijpassende kavel op basis van de marktconjunctuur zijn aangepast.

Naast de normatieve VON-prijzen, waarmee in grondexploitaties wordt gerekend, zijn de gerealiseerde VON-prijzen te onderscheiden. De gerealiseerde VON-prijzen zijn de prijzen waarvoor de woningen uiteindelijk ook verkocht zijn. Dus los van een aanpassing van de normatieve VON-prijzen in de grondexploitatie, kan de projectontwikkelaar bijvoorbeeld hogere VON-prijzen voorstellen aan de hand van het definitief ontwerp en het matenplan. Ook deze VON-prijzen zullen overigens wel door de gemeente in overleg met de ontwikkelaars, middels coördinatieteam, B&W en uiteindelijk door de stuurgroep worden vastgesteld.

Tabel 5.7 Vergelijking gerealiseerde en normatieve grondprijzen 2003, plandeel 1

Plandeel 1				
woningtype (alle prijzen zijn in euro's)	aantal	VON-prijs gerealiseerd p.p. 01-01-2003	VON-prijs normatief p.p. 01-01-2003	stijging
s4 koop eengezins	76	117.043,-	99.935,-	17%
m3 koop eengezins	77	164.819,-	138.102,-	19%
m4 koop eengezins	101	183.156,-	150.656,-	22%
m5 koop eengezins	116	205.341,-	188.320,-	9%
m7 koop eengezins	80	277.113,-	225.985,-	23%
m8 koop eengezins	76	336.575,-	276.203,-	22%
m9 koop eengezins	43	423.577,-	338.977,-	25%
gemiddeld		228.238,-	191.453,-	19%

Tabel 5.8 **Vergelijking gerealiseerde en normatieve grondprijzen 2003, plandeel 2**

Plandeel 2				
woningtype (alle prijzen zijn in euro's)	aantal	VON-prijs gerealiseerd p.p. 01-01-2003	VON-prijs normatief p.p. 01-01-2003	stijging
s4 koop eengezins	144	129.901,-	115.540,-	12%
m1 koop eengezins	41	132.504,-	129.982,-	2%
m3 koop eengezins	3	166.690,-	144.425,-	15%
m4 koop eengezins	82	174.941,-	168.495,-	4%
m5 koop eengezins	120	183.051,-	192.566,-	-5%
m8 koop eengezins	10	433.207,-	288.849,-	50%
m9 koop eengezins	45	426.764,-	361.062,-	18%
gemiddeld		189.857,-	176.317,-	7%

Kosten-kwaliteitstoets

Bij de vaststelling van de uiteindelijke VON-prijzen is de kosten-kwaliteitstoets een instrument dat ingezet kan worden om de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningbouw te waarborgen. Voor de woningen in het sociaal segment is contractueel vastgelegd dat deze aan een kosten-kwaliteitstoets zullen worden onderworpen. Aanvankelijk zouden de duurdere koopwoningen alleen aan een kosten-kwaliteitstoets worden onderworpen als hiertoe aanleiding bestond. Op dit moment is de praktijk dat bijna alle woningen zonder meer getoetst worden.

Meer/minderwerkopties

Voorzover in dit onderzoek is kunnen nagegaan zijn er geen afspraken gemaakt over het uitvoeren van een meer/minderopties die van invloed zouden zijn op de bepaling van de gronduitgifteprijs.

Gezien de vrijheden die de projectontwikkelaar bij de ontwikkeling van de woning heeft en het feit dat uiteindelijk gerekend wordt met gerealiseerde VON-prijzen zullen meer/minderwerkopties waarschijnlijk wel invloed hebben op de hoogte van de gronduitgifteprijzen.

Afroomregeling

Hierboven is aangegeven dat in deze casestudie onderscheid gemaakt wordt tussen normatieve en gerealiseerde VON-prijzen. Uiteindelijk zal de grondquote worden berekend over de hoogste VON-prijs. Dit betekent dat indien de gerealiseerde VON-prijs hoger is dan de normatieve VON-prijs er middels de grondquote een gedeelte van deze meerwaarde wordt afgeroomd door de hogere gronduitgifteprijs.

In de *Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Heerhugowaard* is een verplichting zelfbewoning en verbod van doorverkoop opgenomen. De koper verbindt zich de op de onroerende zaak uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen en die woning met het daartoe behorende terrein niet aan derden te zullen doorverkopen. Het bepaalde is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een rechterlijke machtiging of een rechterlijk bevel;
- executoriale verkoop;

Het bepaalde vervalt nadat de koper de desbetreffende woning één jaar heeft bewoond.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlening in geval van:

- verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of samenwonende partner;
- echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van een samenlevingsverband;
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

5.3.2 Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken

Er zijn in de loop van de tijd een aantal herontwikkelingsmomenten te onderscheiden.

- a) stagnatie in de bouw in verband met art. 19 procedure;
- b) tegenvallende verkoopcijfers (plandeel 1) en aanpassing van het programma (plandeel 2);
- c) bezuinigingsronde openbaar gebied (2x).

a) *stagnatie in de bouw*

Op 06-11-2000 wordt in de stuurgroep het volgende aan de orde gesteld. Door de ingediende bezwaren tegen het bestemmingsplan “Plandeel 1 Stad van de Zon (Steigers en Sportlandgoed)” is er geen mogelijkheid om voor Plandeel 1 de bouwvergunningen te verlenen op basis van een goedgekeurd bestemmingsplan.

Om toch tijdig te kunnen starten met de woningbouw is het noodzakelijk om gebruik te maken van een vrijstelling van het oude bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972 d.m.v. een artikel 19 lid 1 procedure. Dit kan na de wijziging van de WRO met een Zelfstandige Projectprocedure (ZPP) voor een groter gebied. Het is derhalve mogelijk om voor geheel “Plandeel 1 Stad van de Zon” een ZPP te voeren. Om dit te kunnen doen is het noodzakelijk de hoofdopzet voor Plandeel 1 vast te stellen in de Stuurgroep als basis voor de procedurekaart.

Wanneer er bezwaren worden ingediend tijdens de ZPP, dan kunnen die onderdelen waar de bezwaren betrekking op hebben uit de procedure worden gelicht. Voor de overige onderdelen kan dan door GS een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven, op basis waarvan de bouwvergunningen kunnen worden verleend. Detailwijzigingen van delen die nog nader worden uitgewerkt zijn in principe mogelijk. Die flexibiliteit is ingebouwd in de ZPP. Grootschalige wijzigingen zijn ook mogelijk, maar dan dient voor de betreffende delen echter wel weer een aparte ZPP of artikel 19-procedure per bouwblok te worden gevoerd. Dit kost dus weer extra werk en tijd en geeft weer een mogelijkheid om bezwaren in te dienen met een verdere vertraging tot gevolg.

Per brief deelt Hallokaties op 4 mei 2001 mede aan de gemeente dat de voormelde start van de verkoop dient te worden uitgesteld tot het moment dat hierover nadere afspraken kunnen worden gemaakt. Hiervoor zal duidelijk moeten zijn dat de bezwaren van bewoners ingevolge procedure naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Steigers en Sportlandgoed zijn ingetrokken of als er duidelijkheid is omtrent het al dan niet in beroep gaan van deze bewoners bij de Raad van State naar aanleiding van de te verwachten verklaring van geen bezwaar van Ge-deputeerde Staten.

Op 5 september 2001 schrijft de gemeente een brief aan Hallokaties:

“In de vergadering van de Stuurgroep Heerhugowaard d.d. 11 april 2001 zijn de VON-prijzen en de grondkostensommen van de woningen van Hallokaties c.v. in het Landgoed en het Rietland van plandeel 1 Stad van de Zon vastgesteld. Daarbij is tevens de datum van afname van de betreffende gronden per 01-09-2001 vastgesteld. Voor zowel het Landgoed als het Rietland is inmiddels het bouwrijp maken gereed en kan wat betreft de gemeente Heerhugowaard worden gestart met de woningbouw.

Hallokaties c.v. heeft echter vooralsnog, vanwege bezwaren in het kader van het bestemmingsplan plandeel 1 Stad van de Zon en de gevoerde Zelfstandige Projectprocedure (art. 19 WRO) voor Plandeel 1, besloten de woningverkoop nog niet te starten en derhalve ook niet per 01-09-2001 niet te starten met de bouw in het Landgoed en het Rietland. De gemeente Heerhugowaard en Hallokaties c.v. zijn hierover momenteel in overleg.

Dit laat echter onverlet dat de afname van de gronden in het Landgoed en het Rietland van plandeel 1 Stad van de Zon door Hallokaties c.v., conform het stuurgroepbesluit d.d. 11 april 2001 doorgang dient te vinden.

Het bovenstaande is volledig in overeenstemming met hetgeen is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en Hallokaties c.v.”.

b) tegenvallende verkoopcijfers plandeel 1 en aanpassing programma plandeel 2

Halverwege het jaar 2003 vielen de verkoopcijfers in het eerste plandeel tegen. In de stuurgroep wordt het voorstel neergelegd om de VON-prijzen naar beneden toe aan te passen met gemiddelde bedragen van enkele tienduizenden euro's. Omdat de verlaagde VON-prijzen nog steeds hoger zijn dan de normatieve VON-prijzen waarmee in de grondexploitatie werd gerekend, betekent dit dat ook de normatief ingerekende grondopbrengsten in de grondexploitatie niet werden onderschreden. De stuurgroep heeft ingestemd met het voorstel.

Daarnaast kan de wijziging van het woningbouwprogramma van Plandeel 2 zoals op 25 september 2001 in de Stuurgroep is besproken als een herontwikkelingsmoment worden gezien. Besproken wordt hoe om te gaan met het afzetrisico van de 50 m²-marktappartementen die boven het overeengekomen aantal van 160 in de *Samenwerkingsovereenkomst* in het programma van Stad van de Zon zijn opgenomen. Hierbij wordt gedacht aan het ontwikkelen van alternatieve scenario's met grondgebonden woningen, waarbij er afspraken dienen te worden gemaakt over de grondkostensommen.

c) bezuinigingsrondes openbaar gebied (2x)

In totaal hebben er twee bezuinigingsrondes plaatsgevonden voor het openbaar gebied. Deze bezuinigingsrondes waren nodig omdat er tekorten op de grondexploitatie ontstonden in orde van grootte van meerdere miljoenen euro's. Oorzaken liggen in hoger uitvallende kosten dan opgenomen in de structuurkostennota en in de grondexploitatie. Hierbij kan gedacht worden aan ontsluitingswegen, omlegging van wegen, aansluitkosten, geluidsvoorzieningen, hogere saneringskosten en verwerkingskosten, meerkosten vanwege bijzondere verkaveling, etc.

In het bezuinigingsvoorstel worden besparingen voorgesteld ten aanzien van verharding, groen, civiele werken (bruggen, kademuren, etc.)

5.4 Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid

In deze casestudie voert het gemeentelijk grondbedrijf zelf de grondexploitatie. Op dit moment heeft de gemeente geen actuele nota grondprijnsbeleid. Het prijsbeleid dat op dit moment bij Stad van de Zon wordt gevoerd is tevens het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

In augustus 2004 is wel de *Beleidsnotitie samenwerkingsvormen met marktpartijen* geschreven. Ten aanzien van de volgende grote uitleglocatie die nog in ontwikkeling genomen moet worden, speelt de vraag een rol op welke wijze de gemeente wil omgaan met de marktpartijen bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. In deze notitie wordt mede op basis van een evaluatie van de bevindingen ten aanzien van Stad van de Zon een en ander beleidsmatig verkend.

Op basis van een historische schets wordt aangegeven dat sinds eind jaren tachtig elke keer opnieuw deze vraag is gesteld, waarbij steeds nieuwe mogelijkheden en varianten zijn uitprobeerd. Ten aanzien van Stad van de Zon wordt hierover het volgende gesteld:

“In Heerhugowaard-Zuid werd de gemeente geconfronteerd met een regionale ontwikkelaar, die met de woningbouwcorporatie alle strategische gronden had aangekocht. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een realisatieovereenkomst op basis van een bouwclaim met de ontwikkelaar.

Voordelen:

Door het bouwclaimmodel is in ieder geval bereikt dat de gemeente weer – voor een deel – aan zet was, omdat zo de gemeente, via een omweg, eigenaar van de grond werd.

Nadelen:

De gemeente is niet in staat om voldoende concurrentie in het gebied te laten plaatsvinden. Veel te veel wordt al het werk bij de gemeente gelegd, de ontwikkelaar stelt zich hoofdzakelijk ten doel de woning te verkopen. Door de enorme infrastructurele werken en de financiële relatie met het recreatie gebied komen zeer veel risico's bij de gemeente te liggen. Er werken veel mensen bij de gemeente aan het project (inclusief alle adviseurs) en relatief weinig bij de projectontwikkelaars. De gemeente houdt zich met ieder detail bezig en dat wordt ook door iedereen verwacht (inclusief bestuur, burgers etc.). De relatie met de corporatie is onzuiver, omdat zij participeert in Hallokaties. De overige ontwikkelaars hebben geen mogelijkheid om veel te verschrijven in hun projecten, aangezien zij alleen de goedkope categorie mogen bouwen (gevolg van bouwclaim). Er is een ongewenst bijproduct ontstaan: de kavelboekhouding, waarbij nauwkeurig door de gemeente wordt bij gehouden wie wat bouwt teneinde constant de bouwclaim te bewaken. Hallokaties bezit niet de expertise om de gemeente bij te staan als het gaat bij beslissingen over grote (met name infrastructurele) ingrepen in het gebied. Geen van de ontwikkelaars heeft expertise op het gebied van weg- en waterbouw (het ontbreken van een GWW-er). De door de gemeente ingehuurd GWW-ers hebben geen invloed op de inhoud van het project en voeren alleen uit wat de gemeente ze voorschrijft.

Wijs geworden door de grondsituatie in Stad van de Zon heeft de gemeente voor de volgende uitleglocatie “De Draai” het vroegtijdige besluit tot vestiging van het voorkeursrecht genomen. Uitvloeisel daarvan is dat de ontwikkeling op een zeer vroegtijdig tijdstip is begonnen. Een tijdstip waarbij voor

ontwikkelaar nog geen plek is. De vraag die nu voor ligt is dan ook: “Welk moment is het juiste moment, met welke ontwikkelaar, welke vorm, etc.?”

De gemeente heeft een adviesbureau is ingeschakeld waarbij onder andere de volgende vragen centraal staan:

- zeggenschap gemeente: Houdt de gemeente voldoende zeggenschap om die wijk te krijgen die zij wil?
- gevolgen voor de organisatie: Een grotere inzet van marktpartijen bij de planning ongetwijfeld gevolgen hebben voor de huidige organisatie. Welke zijn dat en vinden wij die consequenties aanvaardbaar?
- financieel: Is de Draai een risicovol project en zo ja, is het dan niet verstandig zoveel mogelijk dit risico te vermijden? Als het antwoord nee is, is het dan wel nodig om de markt meer bij het project te betrekken?
- kwaliteit: Hoe bewaken wij de kwaliteit van dat wat de markt in feite van ons overneemt?
- flexibiliteit: Geraken we niet in een netwerk van afspraken en controles die de mogelijkheid om tussentijds te veranderen wegneemt?

De gemeente zit op dit moment nog midden in het proces van standpuntbepaling.

6 Boechorst

6.1 De gronduitgifteprijs

6.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

In de grondexploitatie Boechorst wordt gerekend met kavelprijzen per woningcategorie. Uit de contracten met de projectontwikkelaars blijkt dat aan de kavelprijzen van de woningen in de marktsector tevens grondquotes zijn gekoppeld. De grondquotes lopen uiteen van ca. 20% tot 38,5%. Voor de vrije kavels wordt gerekend met een m²-prijs.

Tabel 6.1 Woningbouwprogramma 2003

Categorie (prijspeil 31-12-2002, prijzen in euro's)	aantal	VON-prijs (incl. BTW)	kavelprijs/ m2 prijs (excl. BTW)	grond quote
a) sociale huur (egz)	75	nvt	12.660,-	
b) sociale huur (mgz)	90	nvt	12.660,-	
c) sociale koop (egz)	68	nvt	13.838,-	
d) middenduur Peterhof (egz)	25	nvt	70.222,-	
e) middenduur overig (egz)	76	247.375,-	68.600,-	33,0%
f) middenduur laag (egz)	43	200.000,-	54.400,-	33,0%
g) middenduur (mgz)	46	204.200,-	30.950,-	18,0%
h) vrije sector Peterhof (mgz)	44	nvt	35.390,-	
i) vrije sector overig (mgz)	86	238.400,-	33.350,-	16,6%
j) 2/1 kap woningen	85	385.700,-	124.900,-	38,5%
k) kavels vrije sector gemeente	9	nvt	550,- per m2 totaal	
l) kavels vrije sector Bouwfonds		nvt	787.308,-	
totaal	647			

Bovenstaande tabel komt uit de grondexploitatie (de kolom met daarin de grondquote is niet in de grondexploitatie weergegeven). In de grondexploitatie worden dus, in tegenstelling tot de contracten met de projectontwikkelaars, geen grondquotes genoemd. Voor de categorie meergezinswoningen in de vrije sector (categorie i boven) is met de projectontwikkelaars contractueel vastgelegd dat de kavelprijs wordt berekend over de VON-prijs, gecorrigeerd voor de kosten van de geluidswerende voorzieningen aan de gevel en ondergronds parkeren. Deze correcties zijn bij de opbrengst berekening meegenomen. De bouwkosten van de gebouwde parkeervoorzieningen en de geluidswerende voorziening komen dus voor rekening van de ontwikkelaar, zonder dat over deze posten grondquote wordt berekend.

In de afzonderlijke contracten met de projectontwikkelaars wordt bij de vaststelling van de gronduitgifteprijs nadere afspraken gemaakt die zowel per ontwikkelaar maar ook per contract kunnen verschillen. Naast bovengenoemde afspraken over parkeer- en geluidswerende voorzieningen zijn er afspraken gemaakt uiteenlopend van vastgestelde percentages voor bepaalde posten in de vastgoedexploitatie (b.v. over de Algemene Kosten, Winst en Risico (AKWR)) tot en met de tijdsduur van het

anti-speculatiebeding. Op deze specifieke afspraken wordt in paragraaf 6.2 teruggekomen. In onderstaande tabellen volgen twee voorbeelden van contractueel vastgelegde gronduitgifteprijsen voor delen van het woningbouwprogramma.

Tabel 6.2 Voorbeeld contractueel vastgelegde gronduitgifteprijsen

Categorie (prijspeil 01-11-2000, prijzen in guldens)	aantal	VON-prijs in guldens (incl. BTW)	grondquote	Grondprijs (excl. BTW)
KS goedkoop	27	f 325.000,-		f 20.000
VS gestapeld	28	f 450.000,- - f 650.000,-	20%	
KS egw duur	12	f 350.000,- - f 550.000,-	33%	
VS 2/1 kap	36	f 700.000,-	37%	
Totaal	103			

Tabel 6.3 Voorbeeld contractueel vastgelegde gronduitgifteprijsen

Categorie (prijspeil 01-01-2002, prijzen in guldens)	aantal	VON-prijs in guldens (incl. BTW)	grondquote	Grondprijs (excl. BTW)
goedkope woningen	13	f 310.000,-		f 25.000,-
appartementen	28	f 500.000,-	17,6%	f 74.034,-
rijwoningen	25	f 530.000,-	33,9%	f 150.976,-
appartementen	8	f 680.000,-	21,1%	f 120.685,-
villa's	8	f 1.735.000,-		f 800,-/ m2 f 1000,-/ m2
totaal	84			

6.1.2 Relatie met vastgoedexploitatie

In de *Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Boechorst* d.d. november 2000 en het *Bestemmingsplan "Boechorst"* d.d. april 2001 is bepaald dat het plan voorziet in de bouw van ruim 700 woningen. Het ontwerp is zodanig dat er enige differentiatie in typologie en financieringscategorie mogelijk is. In het bestemmingsplan staat dat voorlopig wordt gedacht aan circa 35% gestapelde woningbouw in verschillende financieringscategorieën. Tevens is een woningdifferentiatie opgenomen zoals die in tabel 6.4 is weergegeven.

Tabel 6.4 Woningbouwprogramma 2000

Nota van uitgangspunten, d.d. november 2000 (prijzen in guldens)	aantal	VON-prijs (incl. BTW)	kavelgrootte	woonoppervlak
huursector gestapeld	13%			80 m2
huursector eengezins	18%		120 m2	
koopsector eengezins	14%	250.000,- - 350.000,-	140 m2	
koopsector gestapeld	8%	350.000,- - 450.000,-		
koopsector eengezins	8%	350.000,- - 450.000,-	160 m2	
vrije sector tweekappers	15%	700.000,- - 800.000,-	225 m2	
vrije sector villa's	2%	vanaf 1.000.000,-	> 500 m2	
vrije sector gestapeld	22%	450.000,- - 600.000,-		> 100 m2
	100%			

In de grondexploitatie wordt aan de hand van deze woningdifferentiatie de verschillende kavelprijzen c.q. m²-grondprijzen aangegeven. Uit de verschillende contracten met de projectontwikkelaars blijkt dat voor de verschillende woningprijsklassen de gronduitgifteprijs wordt berekend aan de hand van de grondquote.

De relatie tussen de gronduitgifteprijs en de vastgoedexploitatie wordt in deze case-studie met name gelegd door het feit dat de door de projectontwikkelaar te bouwen woningen zullen onderworpen zijn aan een plantoets/kosten-kwaliteitstoets (zie ook zeer uitgebreid paragraaf 3.1.2).

6.1.3 Relatie met grondexploitatie

De grootte, het aantal en de ligging van de kavels zijn vooraf bepaald door middel van het stedenbouwkundig plan. Alhoewel het niet de bedoeling is dat de projectontwikkelaar nog zelfstandig de verkaveling en het aantal woningen optimaliseert, hebben er wel een aantal kleinere planoptimalisaties plaatsgevonden (zie ook herontwikkelingsmomenten, paragraaf 3.2).

Op 30 oktober 2001 is de eerste grondexploitatie voor het plan Boechorst door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna hebben er twee herzieningen plaatsgevonden met peildata van respectievelijk 31-12-2002 en 01-01-2004. De gronduitgifteprijs vormen de belangrijkste opbrengstenpost voor de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie op 01-01-2004 is vrijwel sluitend. Het investeringsniveau van de grondexploitatie is 33 miljoen euro.

Tabel 6.5 Grondexploitatieresultaat

Samenvattend geldt voor de grondexploitatie Boechorst het volgende resultaat op 01-01-2004:		bedragen in mln. euro's
Kosten		33,0
opbrengsten		34,4
saldo		1,4
stijging kosten		1,0
stijging opbrengsten		0,5
saldo rente invloed		-1,0
exploitatie saldo op 31-12-2007		-0,1
contante waarde op 01-01-2004		-0,1

6.2 Rolverdeling tussen gemeente en marktpartijen

6.2.1 Contractverhoudingen en gronduitgifteprijs

Teneinde de diverse contractverhoudingen te kunnen plaatsen en op hun waarde te kunnen beoordelen is het volgende van belang. De gemeente Noordwijk heeft in eerste instantie het bestemmingsplan Bronsgeest voorbereid, in procedure gebracht en hiervoor gronden verworven. Bronsgeest besloeg ruim 37 ha. ten behoeve van ± 1.450 woningen. Dit bestemmingsplan is uiteindelijk niet vastgesteld (zie ook hoofdstuk 4). Voor een deel van het oorspronkelijke gebied Bronsgeest is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht en vastgesteld, eerder Bronsgeest-Zuid genoemd, later Boechorst. Boechorst beslaat ruim 19 ha ten behoeve van ruim 700 woningen.

De gemeente voert de grondexploitatie voor de locatie Boechorst. De gemeente heeft met drie verschillende projectontwikkelaars contracten gesloten waarbij de projectontwikkelaars ruwe bouwgrond verkopen aan de gemeente in ruil voor bouwrechten. In twee gevallen betreft het ruwe bouwgrond die binnen het plangebied Boechorst ligt en in één geval bouwgrond binnen het plangebied Bronsgeest, deels vallend in plangebied Boechorst. Daarnaast is in het plangebied nog een deel in handen van projectontwikkelaars die de bouwgrond niet aan de gemeente wilde verkopen, en de grondexploitatie en vastgoedontwikkeling in eigen handen hebben gehouden. Deze private ontwikkeling valt buiten de grondexploitatie en scope van dit onderzoek.

Bovengenoemde projectontwikkelaars, waarmee de gemeente contracten heeft afgesloten, bouwen tevens de woningen voor de plaatselijke woningstichting.

De gronduitgifteprijs die de projectontwikkelaar betaalt aan de gemeente is tevens de grondprijs die de consument betaalt aan de projectontwikkelaar bij de koop van de woning. In de koopovereenkomst tussen gemeente en de projectontwikkelaar is namelijk bepaald dat de daar genoemde grondprijzen tevens de grondkosten zijn die zullen worden opgenomen in de te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de koper van de woning.

In deze casestudie spelen twee soorten contractverhoudingen in relatie tot de gronduitgifteprijzen een rol:

- ad I) contractverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaar, die bouwrechten krijgt in ruil voor ruwe bouwgrond in het plangebied Boechorst;
- ad II) contractverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaar die bouwrechten krijgt in ruil voor verworven gronden in het toenmalige plangebied Bronsgeest.

Hieronder worden deze twee contractverhoudingen verder omschreven.

ad I) Contractverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaar, die bouwrechten krijgt in ruil voor ruwe bouwgrond in het plangebied

De gemeente heeft met twee projectontwikkelaars contracten gesloten omdat zij reeds gronden hebben verworven in het plangebied Boechorst.

De gronden zijn per ontwikkelaar in twee tranches aan de gemeente verkocht en geleverd. De contracten van de 2^e tranche wijken op enkele essentiële punten af van de contracten van de 1^e tranche. De contracten met beide projectontwikkelaars zijn voor beide tranches nagenoeg gelijklopend. Hieronder wordt nader ingegaan op een voorbeeld hier een contract uit de 1^e tranche.

Op 19 juni 2001 sluit de gemeente een overeenkomst met projectontwikkelaar waarin is aangegeven dat projectontwikkelaar momenteel juridisch en/of economisch eigenaar danwel heeft het recht van levering van gronden in het plangebied ter grootte van ca. 4,6 ha. De projectontwikkelaar wenst betrokken te worden bij de realisering van de koop- en huurwoningen in het plangebied.

De gemeente geeft kavels bouwrijpe grond uit aan de projectontwikkelaar voor de bouw van 103 koopwoningen in de gemeente in de periode 2002-2008 overeenkomstig het overzicht in tabel 2 uit de eerste paragraaf. De gemeente zal voor ieder jaar een bouwprogramma vaststellen.

Daarnaast wordt de projectontwikkelaar in de gelegenheid gesteld om in opdracht van een plaatselijke woningcorporatie of een andere toegelaten instelling 17 gestapel-

de en 40 grondgebonden sociale huurwoningen in het plangebied te bouwen tegen marktconforme voorwaarden en marktconforme bouwkosten.

De gemeente en de projectontwikkelaar stellen een bouwplanteam in dat ten doel heeft de ontwikkeling van de woningen door projectontwikkelaar te doen plaatsvinden. In het bouwplanteam zullen zitting nemen vertegenwoordigers van de gemeente, van de projectontwikkelaar, alsmede de stedenbouwkundige en de architect(en) die belast is met de woningbouw in een bepaalde fase.

De bouwkavels zullen in tranches van één maal per jaar door de gemeente aan de projectontwikkelaar worden aangeboden.

Op het moment dat de gemeente deze ontwikkelaars de eerste aanbieding deed van bouwkavels op grond van de onder de 1^e tranche gesloten contracten werd een verschil in interpretatie van deze contracten manifest. Dit was aanleiding voor de ontwikkelaars om voor de 2^e tranche andere, op enkele punten essentieel afwijkende voorwaarden te stellen. Er zijn met name nadere afspraken gemaakt over de kostenkwaliteitstoets van de te bouwen woningen, het te verrekenen disagio en de percentages voor de Algemene Kosten, Winst en Risico. De berekening van het aantal bouwclaims naar rato van de verkochte grond en de aanbiedingsprocedure van de bouwkavels zijn onder de 2^e tranche nagenoeg gelijk aan de 1^e tranche

In paragraaf 2 wordt nader ingegaan op de specifieke afspraken die gemaakt zijn met deze projectontwikkelaar, vanaf nu projectontwikkelaar A genoemd.

ad II) Contractverhouding tussen gemeente en projectontwikkelaar die bouwrechten krijgt in ruil voor verworven gronden in het toenmalige plangebied Bronsgeest

De gemeente heeft van één projectontwikkelaar gronden verworven onder toekenning van een bouwclaim in Bronsgeest, deels vallend in het latere plan Boechorst. In de koopcontracten uit 1993 en 1994 stonden afspraken inzake de toe te kennen bouwclaims (aantallen, prijsvorming, prijs kwaliteitstoets, opslagpercentages etc.). Gezien het tijdsverloop en ter invulling van de bouwclaim is tussen de gemeente en de ontwikkelaar eind 2001 een projectrealisatieovereenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van een deel van Boechorst.

Hierin hebben de gemeente en projectontwikkelaar een programma van eisen opgesteld met daarin o.a. de woningaantallen, VON-prijzen, de jaarlijkse indexering en de grondquotes c.q. gronduitgifteprijs (zie tabel 3 uit de eerste paragraaf). Dit deels afwijkend van de in 1993 en 1994 gesloten contracten, maar naar de geest en normen van 2001.

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de specifieke afspraken die gemaakt zijn met deze projectontwikkelaar, vanaf nu projectontwikkelaar B genoemd.

6.2.2 Afspraken, risicoverdeling en afdwingbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de afspraken die de gemeente en de projectontwikkelaars hebben gemaakt met betrekking tot de verwerving, aanleg openbaar gebied, gronduitgifte, betalingsritme en voorschotten, grondafnamegarantie, bouwplicht, en eventuele overige afspraken.

Verwerving

In deze casestudie speelt de verwerving een belangrijke rol omdat er sprake is van een zogenoemd bouwclaimmodel.

Ten aanzien van de projectontwikkelaars A geldt dat de gemeente de gronden in de 1^e tranche onder de kostprijs van de ontwikkelaars heeft gekocht, en het disagio in de prijsopbouw van de woningen wordt verdisconteerd. Voor de 2^e tranche is niet gerekend met een disagio en geldt wat betreft de verwervingsprijzen het volgende:

- de gronden van de ene projectontwikkelaar wordt tegen boekwaarde (ca. 100 euro/ m²) door de gemeente aangekocht;
- de aankoopprijs van de gronden van de andere ontwikkelaar wordt bepaald op een nader te bepalen marktwaarde (boekwaarde plus/minus kosten in natura voor een landgoed, inmiddels in onderling overleg bepaald op 66 euro per m²). Deze waarde zal ook worden gehanteerd bij de bepaling van de exploitatiebijdrage van de 3 villa's welke deze projectontwikkelaar d.m.v. zelfrealisatie gaat bouwen. De exploitatiebijdrage wordt gelijktijdig geaccordeerd met de aankoop van de 2^e tranche gronden.

In de projectrealisatie-overeenkomst met projectontwikkelaar B staat vermeld dat aan de projectontwikkelaar projectontwikkelingsrechten tot ontwikkeling en realisering van woningen zijn toegekend, zoals die zijn verwoord in op april en september 1994 gesloten koopovereenkomsten. Het betreffen hier koopovereenkomsten waarbij de gemeente gronden verwerft die liggen binnen het uitbreidingsplan Bronsgeest. In de overeenkomsten van 1994 staat onder meer dat projectontwikkelaar B het recht verkrijgt tot het bouwen of doen bouwen van een vast aantal woningen voor elke hectare aan de gemeente verkochte grond. Dit aantal zal gelijk zijn aan de gemiddelde dichtheid van het globale bestemmingsplan, zoals dat door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Voor de bouw van deze woningen zal de differentiatie naar premiekoopwoningen, ongesubsidieerde woningen binnen de grens voor gemeentegarantie en andere ongesubsidieerde woningen gelden, zoals die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Met het oog op het vormen van bouwbaar series kunnen tussen de onderscheiden categorieën verschuivingen van ten hoogste 10% worden aangebracht en voorts kunnen ter keuze van de gemeente premiekoopwoningen door ongesubsidieerde koopwoningen worden vervangen. De differentiatie geldt exclusief de eventueel aan particulieren voor individuele bouw te verkopen bouwpercelen, voor zover dit aantal niet meer bedraagt dan 10% van de totaal in de premiesector en in de ongesubsidieerde sector te bouwen woningen. Een en ander zal niet van invloed zijn op het aantal aan de projectontwikkelaar toe te wijzen woningen. Het bouwrecht zal zoveel mogelijk per jaarprogramma worden gerealiseerd, met mogelijkheid van aanpassing in onderling overleg. In deze overeenkomsten uit 1994 was ook al een en ander over de kosten-kwaliteitstoets vastgelegd, namelijk dat de projectontwikkelaar B voor ieder project inzage geeft in de door haar te hanteren begroting welke door de gemeente op alle aspecten wordt getoetst. De gemeente zal het resultaat van de toetsing aan de projectontwikkelaar overleggen. Dit resultaat moet worden gevolgd, tenzij projectontwikkelaar onjuistheden kan aantonen (zie verder ook paragraaf 3.1.2). De gemeente zal aan de projectontwikkelaar bouwrijpe kavels leveren tegen marktconforme prijzen.

Tot zover de verwerving van de bouwrechten op basis van de in 1994 gesloten contracten.

Aanleg openbaar gebied

In de overeenkomst gesloten met projectontwikkelaar A is aangegeven dat de gemeente de in het plangebied begrepen gronden bouwrijp en woonrijp (doen) maken. Daarbij zal de gemeente o.a. streven naar het navolgende:

- Bedoelde werkzaamheden zullen op een zodanige wijze plaatsvinden dat op de in het plangebied begrepen gronden in de beoogde periode de in de considerans van de overeenkomst genoemde woningen kunnen worden gebouwd;
- Door de gemeente zullen bouwwegen van voldoende breedte (5 m) worden aangelegd. Tevens zullen er voldoende voorzieningen voor bouwaansluitingen zijn;
- De werkzaamheden met betrekking tot het woonrijp maken zullen aanvangen op het tijdstip, dat de bebouwing zover is gevorderd dat de kan op beschadiging van het desbetreffende gedeelte en van de aan te brengen voorzieningen ten gevolge van bouwverkeer en andere bouwactiviteiten gering is geworden en al het voor de bouw gebruikte materiaal van de desbetreffende terreingedeeltes, waarvoor die voorzieningen worden aangelegd, verwijderd is;
- het woonrijp maken dient in beginsel bij het opleveren van de woningen zover gevorderd te zijn dat de woningen alsdan goed per auto bereikbaar zijn;
- Uitgangspunt is een gesloten grondbalans.

Met projectontwikkelaar B zijn vergelijkbare afspraken gemaakt.

Gronduitgifte

Op de levering van de bouwpercelen en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst van verkoop en koop worden van toepassing verklaard de “Algemene uitgiftevoorwaarden van grond ten behoeve van woningbouw”. Hierin is ondermeer bepaald dat de gemeente zonodig medewerking zal verlenen aan rechtstreekse levering van de bouw kavels aan degenen met wie de koper een koop-aannemingsovereenkomst heeft gesloten. Daarnaast zijn er allerlei voorwaarden en criteria opgenomen waaronder de toewijzingscriteria voor de te verkopen woningen.

In het geval van het bouwrecht van de projectontwikkelaar voor de bouw van de sociale huurwoningen voor een woningcorporatie geeft de gemeente de grond direct uit aan de betreffende toegelaten instelling, onder de verplichting dat de woningen door de projectontwikkelaar dienen te worden gerealiseerd. De gemeente behoudt zich het recht voor te bepalen dat de projectontwikkelaar deze woningen aan de plaatselijke corporatie of een andere toegelaten instelling te koop dient aan te bieden onder nader door de gemeente met de betreffende toegelaten instelling overeen te komen voorwaarden.

Betalingsritme en voorschotten

Ook ten aanzien van het betalingsritme en voorschotten heeft de gemeente afzonderlijk met de projectontwikkelaars contracten afgesloten.

In de overeenkomst met projectontwikkelaar B staat dat de projectontwikkelaar aan de gemeente een waarborgsom betaalt van 750,- gulden per woning. De betaling van de waarborgsom zal uiterlijk één maand na ondertekening van deze overeenkomst plaatsvinden. Indien na aanmaning door de gemeente per aangetekende brief aan de projectontwikkelaar de waarborgsom door deze laatste niet binnen acht dagen na de datum van ontvangst van bedoelde aanmaning is betaald, wordt de samenwerking

geacht niet te zijn aangegaan, en is deze overeenkomst geëindigd. De gemeente is vrij terzake van onderhavige projectgebied afspraken te maken met andere gegadigden. De door projectontwikkelaar betaalde waarborgsom zal verrekend worden met de in de koopovereenkomst genoemde koopsom. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Het is toegestaan in plaats van de betaling van een waarborgsom een concerngarantie te stellen.

In de overeenkomst is opgenomen dat de projectontwikkelaar de hem aangeboden koopovereenkomst uiterlijk 3 weken na de datum van ontvangst ondertekend retourneert aan de gemeente, waarna de gemeente zal zorgdragen dat binnen 6 weken nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld de levering van de bouwrijpe kavel zal plaatsvinden. De in de koopovereenkomst te hanteren grondprijzen worden rentedragend tegen de geldelijke wettelijke rente 6 weken nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de kavels bouwrijp zijn gemaakt.

Grondafnamegarantie

De overeenkomst tussen de gemeente en projectontwikkelaar A gaat ervan uit dat de woningen in de periode 2002-2008 zullen worden gebouwd. De gemeente zal voor ieder jaar een bouwprogramma vaststellen. In de periode 2001 tot 2008 zullen – in tranches van in beginsel éénmaal per jaar – door de gemeente per aangetekende brieven kavels ten verkoop aan de projectontwikkelaar worden aangeboden. Gelijktijdig met de aanbieding zal aan de projectontwikkelaar een planning ter hand worden gesteld, waarop is aangegeven een peildatum waarop de eerste paal geslagen zou kunnen worden alsmede een opleveringsdatum voor het gehele complex. Binnen vier weken na ontvangst van de aanbieding zal de projectontwikkelaar de gemeente schriftelijk laten weten dat alle aangeboden kavels zullen worden afgenomen. Aan de genoemde schriftelijke reactie van de projectontwikkelaar is de gemeente gebonden. Indien en voor zover die termijn van 4 weken een schriftelijke reactie van de projectontwikkelaar uitblijft, is de gemeente na schriftelijke mededeling van de gemeente waarbij alsnog gedurende twee weken de gelegenheid tot aankoop wordt geboden vrij om de niet-aanvaarde kavels aan een derde aan te bieden en te verkopen, zonder tot enige compensatie te zijn gehouden jegens de projectontwikkelaar.

Bouwplicht

In de overeenkomst verplicht projectontwikkelaar A zich om de woningbouwplannen op de af te nemen kavels in overleg met de gemeente te ontwikkelen, waarbij B&W uiteindelijk de woningbouwplannen op basis van door de gemeente bepaalde kwalitatieve uitgangspunten dienen goed te keuren. Voorts verplichten zij zich om de overeengekomen aantallen en type woningen op te leveren overeenkomstig de genoemde planning. Er van uitgaande dat de tijdig door projectontwikkelaar aan te vragen bouwvergunningen ook tijdig zullen en kunnen worden verleend en de desbetreffende kavels tijdig bouwrijp zijn gemaakt. De projectontwikkelaar is niet gehouden aan te vangen met de bouw van een complex koopwoningen zolang niet 60% van de te bouwen woningen is verkocht.

Ook in de overeenkomst met projectontwikkelaar B is overeengekomen dat de gemeente belast is met de goedkeuring van het voorlopige en het definitieve ontwerp van de woningen en de benodigde gronden aan de projectontwikkelaar verkoopt. Bij deze koopovereenkomst aanvaardt de projectontwikkelaar de bouwplicht voor de woningen, nadat 60% van de woningen is verkocht en er een bruikbare bouwvergunning voorhanden is.

6.3 Marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht

De gronduitgifteprijs en de factoren die deze bepalen zijn afhankelijk van de marktconjunctuur en voortschrijdend inzicht. Dit betekent dat er afspraken worden gemaakt hoe om te gaan met deze afhankelijkheid. Hierbij kan men een onderscheid maken in afspraken over conjuncturele ontwikkelingen die van tevoren kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld de afspraken over de indexering van grondprijzen en VON-prijzen. Daarnaast kunnen er ontwikkelingen voordoen die meer ingrijpend zijn, waarbij zelfs de haalbaarheid van de locatieontwikkeling in gevaar komt. Dit vraagt om herontwikkeling van de locatie, waarbij vaak aanpassing van bestaande afspraken noodzakelijk is. Er zijn twee soorten afspraken te onderscheiden:

- afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen;
- herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken.

6.3.1 Afspraken vooraf over conjunctuurafhankelijke variabelen

In de projectrealisatie-overeenkomst met projectontwikkelaar B is aangegeven dat het programma van eisen (met daarin o.a. de woningaantallen, VON-prijzen, prijzenindexering, gronduitgifteprijzen) in geval van voortschrijdend inzicht en/of gewijzigde omstandigheden in onderling overleg worden aangepast.

Prijzenindexering

In de grondexploitatie wordt gerekend met 1% opbrengstenstijging en met 3% kostenstijging.

In de overeenkomst met projectontwikkelaar A is aangegeven dat de gronduitgifteprijzen jaarlijks worden aangepast conform de parameter van de kostenstijging van de grondexploitatie. De grondquote voor de overige woningen wordt berekend over de VON-prijs exclusief BTW en vervolgens vermeerderd met de BTW. De VON-prijzen van de goedkope sector worden jaarlijks aangepast op basis van het percentage van de CBS-index (jaarindexcijfers van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen). De VON-prijs van de overige koopwoningen wordt jaarlijks in overleg tussen partijen marktconform aangepast op basis van gegevens gepubliceerd door het kadaster, de NVM en de NVB.

Na de uitvoering van de kosten-kwaliteitstoets zal door de projectontwikkelaar aan de gemeente een lijst worden overlegd met de verkoopprijzen van de woningen, welke verkoopprijzen de goedkeuring van de gemeente behoeven. Deze prijs zal bindend zijn als basis voor de verkoop, met als peildatum het slaan van de werkelijke eerste paal per complex. Vanaf die datum mag over de reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen een rentevergoeding worden berekend op basis van de wettelijke rent + max. 2%, indien een woning niet bij aanvang bouw verkocht is.

In de overeenkomst met projectontwikkelaar B is bepaald dat de indexering van de VON-prijzen plaatsvindt op basis van de BDB-index.

Kosten-kwaliteitstoets

De kosten-kwaliteitstoets is een belangrijk instrument in deze casestudie. In de contracten voor de 1^e tranche zijn met de ontwikkelaars A uitvoerige afspraken gemaakt over de kosten-kwaliteitstoetsing van de woningen. Ten aanzien van de kosten-kwaliteitstoets is afgesproken dat de te bouwen koopwoningen zullen onderworpen

zijn aan een toetsing van de aanneemsom door een door de gemeente aan te wijzen gecertificeerd kostendeskundige.

Het referentiekader voor de toetsing is het door de projectontwikkelaar opgestelde en door de gemeente goedgekeurde programma van eisen voor de woningen waarbij mede is uitgegaan van de nota "Uitgangspunten en randvoorwaarden Boechorst" d.d. november 2000. Bij de toetsing wordt uitgegaan van een prijsstelling betreffende een bewoonbaar opgeleverde woning (dus inclusief wanden, keuken, sanitair e.d.). Hiervoor geldt het tussen de gemeente en ontwikkelaar contractueel overeengekomen woningbouwprogramma, te weten de prijscategorieën, typen en aantallen, de bijbehorende kaveloppervlakten zoals in het programma van eisen is vastgelegd.

Het toetsingsmoment voor de kosten-kwaliteitsverhouding is het voorlopig ontwerp. Vervolgens zal er een controle plaatsvinden bij het definitief ontwerp van de woningen. Dit alles aan de hand van de gegevens zoals die door de ontwikkelaar moeten worden geleverd op basis van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp met daaraan toegevoegd een prijsopbouw (bouwkosten, bijzondere onderdelen o.a. disagio per woning, bijkomende kosten conform bijgevoegd overzicht en grondkosten). De uitvoering van de toetsing van de ontwerpen op hun prijs-kwaliteitsverhouding, gerelateerd aan het referentiekader, geschiedt door en in opdracht van de gemeente.

Het toetsingsresultaat wordt met de ontwikkelaar besproken. Eventuele afwijkingen ten opzicht van het referentiekader wordt door de ontwikkelaar toegelicht. Het gaat dan vooral om de bedragen voor de bouwkosten. De gemeente beoordeelt de toetsingsresultaten met de toelichting van de ontwikkelaar als volgt:

- 1) Ten aanzien van de kosten (vrij op naam, stichtingskosten) en de prijsopbouw (bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten):
 - de constatering van al dan niet afwijkingen ten opzichte van het referentiekader;
 - bij afwijkingen de mededeling van de ontwikkelaar of deze bereid en in staat is de afwijkingen (kwalitatief voldoende) weg te werken;
 - wanneer de ontwikkelaar de bijstelling beargumenteerd niet mogelijk acht, stelt de gemeente vast of de afwijkingen acceptabel zijn.
- 2) Ten aanzien van de kwaliteit:
 - de constatering of het ontwerp voldoet aan de kwaliteitseisen zoals die in het referentiekader zijn vastgelegd;
 - bij negatieve afwijkingen de mededeling van de ontwikkelaar of deze bereid en in staat is de afwijkingen weg te werken;
- 3) Ten aanzien van de kosten-kwaliteitsverhouding:
 - de constatering welke kosten-kwaliteitsverhouding het ontwerp vertoont;
 - is de kosten-kwaliteitstoets niet akkoord terwijl de gehanteerde VON-prijs c.q. stichtingskostenprijs wel overeenkomt met het programma van eisen, dan zal het ingediende plan in ieder geval geen goedkeuring van de gemeente verkrijgen;
 - in die gevallen dat een ontwerp als gevolg van een hoger stichtingskostenniveau respectievelijk hogere VON-prijs het aangegeven prijsniveau in het programma van eisen te boven gaat, echter met een kwaliteitsniveau dat tot die prijs in verhouding staat, komt de gemeente met de ontwikkelaar overeen of dit ontwerp wordt bijgesteld tot het afgesproken prijsniveau, dan wel wordt gehandhaafd. Bij de handhaving van de hogere VON-prijs wordt (indien van toepassing) de daarover zijnde grondquote gerekend;
 - indien de woningen met de reeds vastgestelde grondkosten tegen een marktconforme VON-prijs worden verkocht, komt de alsdan gerealiseerde meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de prijs-kwaliteitstoets en de marktcon-

forme VON-prijs, ten goede aan de gemeente en de ontwikkelaar, ieder voor de helft.

Het toetsingsresultaat van het definitief ontwerp wordt ter hand gesteld aan de gemeente, afdeling Bouw- en Woningtoezicht. Bij geconstateerde afwijkingen in het bestek, in de aanvraag van de bouwvergunning respectievelijk in de bouw zelf zal melding worden gemaakt aan de ontwikkelaar.

Als gesteld zijn voor de verwerving door de gemeente van de 2^e tranche gronden van de ontwikkelaars A andere voorwaarden gehanteerd en in het contract opgenomen. De ontwikkelaars wensten af te stappen van de uitvoerige kosten-kwaliteitstoetsing. Bij de 2^e tranche is afgesproken dat vooraf normwoningen met normeenheden en normkosten worden vastgesteld. Deze afspraak wordt voor alle woningen bindend, ook voor de resterende productie die nog uit de 1^e tranche verwerving moet worden gerealiseerd. In een briefwisseling tussen gemeente en projectontwikkelaar A d.d. november 2003 stelde de gemeente hierover onder meer het volgende:

“Voorheen werden o.b.v. het voorontwerp van een woning een prijs-kwaliteitstoets uitgevoerd om hiermede de door de ontwikkelaar ingediende aanneemsom te toetsen aan de geëiste kwaliteit volgens de Nota van Uitgangspunten, m.a.w. uit het voorontwerp volgde de aanneemsom. De aanneemsom was in principe de variabele factor. Deze werkwijze verandert nu zodanig dat uit de voorshands bepaalde aanneemsom het voorontwerp van de woning moet volgen. De prijs-kwaliteitstoets blijft gehandhaafd, maar alleen is nu de kwaliteit van de variabele factor geworden, waaronder het door de ontwikkelaars opgegeven volume van de woning.”

Met projectontwikkelaar B is ook afgesproken dat de toetsing van het voorlopig ontwerp en de controle van het definitieve ontwerp van de woningen door de gemeente uitsluitend zal geschieden aan de hand van een kosten-kwaliteitstoets. Hierbij beoordeelt de gemeente het toetsingsresultaat volgens dezelfde wijze als afgesproken is met projectontwikkelaar A voor de 1^e tranche. Daarnaast zijn specifiek met projectontwikkelaar B afgesproken dat de percentages voor algemene kosten, winst en risico voor de goedkope woningen 7,5% mogen bedragen, voor de overige woningen 10,5% (zie ook paragraaf 4 ten aanzien van hetgeen hierover in de overeenkomsten uit 1994 is gesteld).

Meer/minderwerkopties

Voor zover in dit onderzoek is kunnen nagegaan zijn er geen afspraken gemaakt over de gelding van een regeling over meer/minderwerkopties. Meer- en minderwerkopties worden niet verdisconteerd in de grondprijvaststelling.

Afroomregeling

Ten aanzien van het resultaat van de kosten-kwaliteitstoets geldt dat indien de woningen met de reeds vastgestelde grondkosten tegen een marktconforme VON-prijs worden verkocht, de alsdan gerealiseerde meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de prijs-kwaliteitstoets en de marktconforme VON-prijs, ten goede komt aan de gemeente en de ontwikkelaar, ieder voor de helft (“50%-50% regeling”).

In een briefwisseling tussen gemeente en projectontwikkelaar A d.d. november 2003 is bepaald dat bij de uitvoering van de 1^e tranche contracten voor zover er financiële ruimte is, eerst het disagio wordt verrekend, waarna pas de afroomregeling van 50%-50% wordt toegepast.

Tevens is aangegeven dat in de 2^e tranche contracten het percentage AKWR voor de ontwikkelaar maximaal 10% over de stichtingskosten bedraagt, waarbij de stichtingskosten worden gedefinieerd als zijnde: aanneemsom, bijkomende kosten en grondkosten. Indien de ruimte tussen de VON-prijs en de stichtingskosten minder dan 10% bedraagt is dit verschil voor rekening en risico van de projectontwikkelaar A. Indien de ruimte tussen de VON-prijs en de stichtingskosten meer bedraagt dan 10% wordt het verschil tussen de VON-prijs verminderd met stichtingskosten en 10% van de stichtingskostend verdeeld tussen partijen volgens de 50%-50% regeling.

Zoals eerder gesteld werd bij de 1^e kavelaanbieding voor deelfase De Hof door de gemeente aan de ontwikkelaars A een verschil in de interpretatie van de 1^e tranche contracten manifest. Deze deelfase betreft 48 goedkope eengezinswoningen en 10 dure eengezinswoningen. Vanwege het verschil in interpretatie is voor deze bouwproductie nader onderhandeld over de afroomregeling, en zijn nadere, afwijkende afspraken gemaakt over de winstverdeling en de verrekening van het disagio over deze bouwproductie.

Op de door de gemeente in de koopovereenkomst aangegeven woningen is een anti-speculatiebeding van toepassing. Voor de gronden van de 1^e tranche is in onderstaande tabel weergegeven welke woningen in aanmerking komen voor een bepaalde duur van een anti-speculatiebeding.

Tabel 6.6 Woningbouwprogramma en antispeculatiebeding

categorie (prijspeil 01-11-2000, prijzen in guldens)	VON-prijs in guldens	tijdsduur antispeculatiebeding
KS goedkoop	325.000,-	10 jaar
VS gestapeld	450.000,- - 650.000,-	10 jaar tot 550.000,- 2 jaar vanaf 550.000,-
KS egw duur	350.000,- - 550.000,-	10 jaar
VS 2/1 kap	700.000,-	2 jaar

In de “Algemene uitgiftevoorwaarden Noordwijk” d.d. 2002 is een bepaling opgenomen dat de anti-speculatiebeding een tijdsduur heeft van vijf jaar. Stel dat de koper van de woning binnen vijf jaar na datum van eerste bewoning in eigendom doet overgaan dan geldt het volgende. Indien de verkoopprijs dan hoger is dan het totaal van de geïndexeerde koopsom (dit is de koopsom plus de kosten van het verkrijgen van de eigendom verbonden vermeerderd met een zodanig percentage, als ten tijde van de voorgenomen vervreemding het prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek, blijkt te zijn gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum van de juridische levering) dan is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd. Het verschuldigde bedrag is in geval de eigendom overgaat gedurende de periode tot aan het einde van het eerste jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, onderscheidenlijk gedurende het tweede, het derde, het vierde of het vijfde jaar na de datum van de aanvang van de eerste bewoning, respectievelijk 100%, 80%, 60%, 40% of 20% van het bedrag, waarmee het bedrag van de verkoopprijs de geïndexeerde aankoopssom van de woning te boven gaat.

6.3.2 Herontwikkelingsmomenten, eventueel met vernieuwde afspraken

Ten aanzien van de casestudie Boechorst zijn er geen echte grote herontwikkelingsmomenten te onderscheiden. In de overeenkomsten is overigens wel rekening gehouden met de mogelijkheid van herontwikkeling. In de overeenkomst met projectontwikkelaar B is bijvoorbeeld bepaald dat indien niet binnen 4 maanden nadat de projectontwikkelaar in verkoop is gegaan de opschortende voorwaarde is vervuld dat 60% van de woningen in voorverkoop is verkocht, de projectontwikkelaar bevoegd is om tot herontwikkeling van de woningen over te gaan. Hierbij geldt de voorwaarde dat de projectontwikkelaar binnen een door de gemeente te bepalen periode aan de gemeente een bedrag voldoet, dat overeenstemt met het renteverlies vermeerderd met BTW dat de gemeente lijdt als gevolg van het uitstel van de levering van de bouwrijpe kavels aan de projectontwikkelaar berekend over de periode waarin herontwikkeling van de woningen plaatsvindt. Indien de projectontwikkelaar gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst tot de conclusie komt dat herontwikkeling van de beoogde woningen gewenst of noodzakelijk is, is de projectontwikkelaar bevoegd tot aan de leveringsdatum van de bouwrijpe kavels om aan de gemeente te verzoeken om een verlenging van de planning en gekoppelde momenten van het aanbieden/sluiten van de koopovereenkomst c.q. de levering van de bouwkafeel, alles voor een periode die redelijkerwijze benodigd is voor bedoelde herontwikkeling van de beoogde woningen. De gemeente zal aan zulke verlenging van de planning c.q. uitstel meewerken, mits de projectontwikkelaar binnen een door de gemeente te bepalen periode aan de gemeente een bedrag voldoet, dat overeenstemt met het renteverlies dat de gemeente wegens bedoelde verlenging c.q. uitstel lijdt ter zake van de koopsombetaling.

Ook in het geval van onthouding van goedkeuring door de gemeente van het voorlopige en/of definitieve ontwerp van het bouwplan bij de kosten-kwaliteitstoetsing van het ontwerp, treden partijen direct met elkaar in overleg, teneinde tot de daarbij nodig te achten wijzigingen van het bouwplan te geraken en de gevolgen van deze wijziging te regelen in onderling overleg.

Indien van de gemeente c.q. de projectontwikkelaar, gelet op de aard c.q. omvang van de wezenlijk veranderde marktsituatie, in redelijkheid niet kan worden verlangd dat het bouwplan c.q. de koopovereenkomst met inachtneming van de nodige wijzigingen worden aanvaard, heeft ieder van de partijen het recht om binnen twee maanden na datum start overleg deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven aan de wederpartij te beëindigen.

Er hebben wel diverse planoptimalisaties plaatsgevonden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kleine verandering in de verkavelingsopzet. Hierbij is de kavelgrootte voor de 2/1 kap woning verbreed en verdiept en is een rijtje van tien woningen vervangen door een rijtje van vier duurdere woningen. Ondanks dat er hierdoor minder 2/1 kapwoningen wordt gebouwd is er toch sprake van een verbetering in financieel economisch opzicht.

Bij de eerste herziening van de grondexploitatie d.d. juni 2003 is als conclusie opgenomen:

“Diverse punten zorgen voor een aanzienlijke toename van de kosten, en daarmee voor een afname van het exploitatiesaldo zoals begroot in de exploitatieopzet die in oktober 2001 is vastgesteld. Met name de aanpassingen van het geluidsscherf, het schrappen van bijdragen uit het volkshuisvestingsfonds, het opnemen van bijdragen aan de ontwikkeling van de appartementen in de Peterhof, en de opgelopen vertraging dienen in dit kader genoemd te worden. Zonder te tornen aan de kwaliteit, blijken bezuinigingen op de (ove-

rige) kosten nauwelijks realiseerbaar te zijn. Gebleken is evenwel dat de aanpassing van de woningdifferentiatie een dusdanige invloed heeft op de opbrengsten, dat hiermee het nadelige effect van de verhoging van de kosten nagenoeg wordt gecompenseerd, en het thans begrote exploitatiesaldo globaal overeenkomt met het (positieve) saldo van de in oktober 2001 vastgestelde grondexploitatie.”

6.4 Evaluatie casestudie in relatie tot het gemeentelijk grond(prijs)beleid

De gemeente voert de grondexploitatie voor de locatie Boechorst. Het gevoerde grondprijnsbeleid op deze locatie komt dan ook overeen met het gemeentelijk grondbeleid. In de huidige *Nota Grondbeleid Noordwijk* d.d. 15 september 2004 is het doel voor het te voeren grondbeleid het leveren van een bijdrage aan het ruimtelijk sociaal-economisch beleid. Via grondbeleid kan waardevermeerdering worden gecreëerd. Deze waardevermeerdering kan onder meer worden ingezet om onrendabele ontwikkelingen elders binnen de gemeente te realiseren. Voorts is in deze nota vermeld dat tot voor kort het grondbeleid van de gemeente met name gericht was op de ontwikkeling van uitleglocaties. In de gemeente is echter naast de realisatie van uitleggebieden herontwikkeling van bestaand gebied steeds belangrijker. Daarnaast vragen ontwikkelingen op langere termijn om een strategisch verwervingsbeleid. Deze verschillende ontwikkelingen vergen verschillende benaderingen die worden bepaald door inschatting van risico's, door grondposities van marktpartijen en door de vermogenspositie van de gemeente. Om zoveel mogelijk te kunnen sturen en de noodzakelijke waardevermeerdering te kunnen realiseren is het bijna vanzelfsprekend te kiezen voor een actief grondbeleid. Uit praktische overwegingen zal echter in veel gevallen voor samenwerking met marktpartijen moeten worden gekozen, waarbij het van groot belang is zoveel mogelijk de regie in handen te houden. Dit kan bijvoorbeeld door met de ontwikkelaar een uitruil van bouwrechten en gronden overeen te komen. In andere gevallen is het zaak te proberen tot een zo ruim mogelijk kostenverhaal te komen. Daarom is onlangs een nieuwe exploitatieverordening door de raad vastgesteld.

Wat betreft het grondprijnsbeleid staat in de *Nota Grondbeleid Noordwijk* dat de grondquotebenadering een methode voor grondprijnsbepaling is die de afgelopen jaren een rol is gaan spelen bij woningbouw. Boechorst wordt hier als voorbeeld genoemd. Tevens wordt aangegeven dat in het land de residuele waardemethode steeds meer in zwang komt. Gewezen wordt op de op 19 december 2001 gesloten convenant gemeente grondprijnsbeleid gesloten door de VNG, Neprom, NVB en ministerie van VROM. De opstellers van dit akkoord vinden dat alle gemeente de residuele waardemethode bij de berekening van de grondprijzen moeten gaan gebruiken. De gemeente conformeert zich aan deze opstelling.

De keuze om op de locatie Boechorst woningen te bouwen kent een lange geschiedenis en is zeker niet onomstreden geweest. Dit blijkt uit een aantal zeer uitvoerige onderzoeken:

- *Overzicht notitie Bronsgeest / alternatieve bouwlocaties*, d.d. juni 1999;
- *Gedane zaken nemen geen keer, besluitvorming over de Noordwijkse bouwlocaties Groot Bronsgeest en Offem-Zuid over de periode 1988 tot en met 2002*, rapport uitgebracht aan de raadscommissie “Onderzoek financiële situatie” van de gemeente Noordwijk, d.d. 26 maart 2004
- “*Recht door Zee*”, Eindrapportage financiële onderzoekscommissie gemeente Noordwijk.

De laatste twee rapporten zijn het resultaat van een door de gemeenteraad in oktober 2002 ingestelde onderzoekscommissie die als opdracht meekreeg: “het onderzoeken van de sterk verslechterde financiële situatie van de gemeente Noordwijk”.

Ten behoeve van dit onderzoek zal met name de problematiek van de verwerving worden belicht.

Eind 1998 constateert het college van B&W dat er, om de toekomstige bevolkingsgroei van Noordwijk op te vangen, een nieuwe woonwijk ontwikkeld moet worden. Gedacht wordt aan de locatie Bronsgeest. Over de noodzaak van de nieuwe woonwijk is veelvuldig gecorrespondeerd tussen de gemeenten en de provincie. Heikel punt is namelijk dat een belangrijke bestaande verkeersweg om de nieuwe wijk heen zal moeten worden geleid, wanneer men één grote wijk wil realiseren. De gemeente kiest hiervoor en de provincie kan zich daarin ook vinden, maar geeft wel aan dat de definitieve bouwcontour later definitief zal worden vastgesteld.

De gemeenteraad besluit begin jaren negentig tot de ontwikkeling en de verwerving van Bronsgeest. In 1994 gaat de gemeente over tot het sluiten van de koop- en samenwerkingsovereenkomst met een projectontwikkelaar voor woningen in het plan Bronsgeest. De projectontwikkelaar verkrijgt een bouwclaim in de vorm van het recht tot het bouwen of laten bouwen van een vast aantal woningen voor elke hectare aan de gemeente verkochte grond.

In 1996 wordt het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld dat tevens betrekking heeft op de toekomstige woonwijk Bronsgeest. De gemeente tekent bezwaar aan tegen de vastgestelde contour rond de nieuwbouwwijk Bronsgeest. De provinciale bebouwingscontour wijkt namelijk af van de door de gemeente gewenste die aan de basis van het ontwikkelingsplan Bronsgeest lag. De gemeente had inmiddels al vrij veel grond in de door de provincie in 1993/1994 goedgekeurde contour, die in het nieuwe streekplan buiten de contour valt, aangekocht. In totaal was reeds 23,12 hectare in Bronsgeest-Noord aangekocht voor in totaal ruim 11 miljoen gulden. Voor 16,64 hectare was toen een bouwclaim afgegeven. Bij deze aankoop zijn geen ontbindende voorwaarden door de gemeente gesteld in geval op de aangekochte grond geen bouwbestemming zou komen te liggen. Volgens het commissieonderzoek is dit zeer merkwaardig, te meer omdat van grote delen van de grond van op het moment van aankoop nog niet zeker is of daar een bouwbestemming op komt. Het opnemen van de ontbindende voorwaarde zou de verwervingsprijs die betaald moest worden weliswaar hebben verhoogd. De hogere aanschafkosten staan echter in geen verhouding tot de financiële risico's die de gemeente is aangegaan door, terwijl nog eenszins zeker was of er een bouwbestemming voor de aangekochte grond zou gelden, 400 bouwclaims aan de projectontwikkelaar te verstrekken. Indien deze bouwclaims later niet ingevuld kunnen worden hangt de gemeente mogelijk een gigantische schadevergoeding boven het hoofd.

In 1999 wordt besloten onderzoek te doen naar een alternatief plan waarbij een substantieel deel van de bollengrond ten noorden van de verkeersweg haar agrarische bestemming te laten behouden, zodat de verkeersweg niet omgelegd hoeft te worden. In dit alternatief wordt uitgeweken van Bronsgeest naar Boechorst. De definitieve keuze voor de alternatieve locatie Boechorst wordt ook wel de “omklap” genoemd. Door de “omklap” moeten de in Bronsgeest-Noord verstrekte bouwclaims elders, o.a. in Boechorst worden ondergebracht. Tijdens overleg tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Noordwijk, over de manier waarop de bouwclaims van de projectontwikkelaar o.a. in Boechorst in gevuld kunnen worden, blijken beide partijen echter van mening dat de in het oorspronkelijke contract van 1994 gehanteerde getal-

len en begrippen achterhaald zijn. Beide partijen besluiten daarom opnieuw te onderhandelen. Deze onderhandelingen zorgen er uiteindelijk voor dat voor het naar Boechorst omgezette deel van de bouwclaim de percentages Algemene Kosten, Winst en Risico (AKWR) worden gewijzigd in respectievelijk 7% voor sociale meergezins koopwoningen en 10% voor koopwoningen respectievelijk woningen in de vrije sector. Bovendien wordt overeengekomen dat goedkope koopwoningen (prijspeil 01-01-2002) 310.000, - gulden en middeldure koopwoningen 530.000 gulden mogen kosten. In het oorspronkelijke contract uit 1994 staan namelijk is de minimale prijs voor de goedkoopste woningbouw 165.000 gulden (5% AKWR vergoeding) voor de middeldure woningbouw maximaal 198.000 gulden (7,5% AKWR vergoeding) en voor de dure woningen 10,5% AKWR vergoeding.

In 1998 wordt het voorkeursrecht gemeente van toepassing verklaard op de gronden van Boechorst en werkt de gemeente aan de mogelijkheid om de gronden in Boechorst zonder bouwclaims te verwerven. Alleen op deze wijze zullen de bouwrechten, die reeds versterkt zijn Bronsgeest-Noord, in een alternatief bouwplan in Boechorst ondergebracht kunnen worden. Dit betekent dat de grondeigenaren in Boechorst, volgens het commissieonderzoek, simpelweg de keuze wordt voorgelegd: of de grond voor een eerlijke prijs zonder bouwclaims aan de gemeente verkopen of het alternatieve plan gaat niet door. De eerste stap die bij de inventarisatie gezet moet worden is een oriënterend gesprek met de grootste grondeigenaar van Boechorst, die bijna 16 hectare van de door de gemeente in totaal te verwerven 19,2 hectare grond in Boechorst in zijn bezit heeft. Uiteindelijk lukt het de gemeente niet om tot contractvorming met deze eigenaar te komen en daarmee de gronden in Boechorst in bezit te verkrijgen. Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad uit 2000 (waarin de zogenaamde “art. 26-constructies” uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toelaatbaar werden geacht) heeft de grondeigenaar besloten om zelf te gaan ontwikkelen op de locatie Boechorst.

Op 27 juni 2000 komt het voorstel voor de definitieve keuzebepaling Boechorst aan de orde. Aangegeven wordt dat verwacht wordt dat de gronden de 16 ha. gronden die in handen zijn van één grondeigenaar naar verwachting voor een bepaald verwervingsbedrag kan worden verworven, alhoewel er nog geen contracten zijn afgesloten (en uiteindelijk blijkt deze koop dus toch niet door te gaan (zie boven)). Daarnaast zou het voldoende vaststaan dat er niet alleen meer woningen door de “omklap” kunnen worden gebouwd, maar dat deze bovendien voor dezelfde prijs als in Bronsgeest aan de woningzoekende kunnen worden aangeboden. Het voorstel wordt aangenomen.

In 2003 blijkt hoe kwetsbaar een gemeente kan zijn door gebrekkig vastlegging (door middel van gespreksverslagen) van onderhandelingen met projectontwikkelaars. In 2001 koopt de gemeente gronden aan van twee ontwikkelaars mede actief in Boechorst. Op deze gronden bedingen de ontwikkelaars bouwclaims. De gemeente krijgt de gronden zo goedkoper in haar bezit. Door de claims mogen ook deze ontwikkelaars op de door de gemeente uit te geven kavels woningen bouwen. Het totaal aan bouwclaims van deze projectontwikkelaars omvat voor de in 2001 door de gemeente aangekocht grond zo'n 370 woningen. Het nieuwe college van B&W wordt echter medio 2003 onaangenaam verrast. Beide projectontwikkelaars zeggen een mondelinge afspraak te hebben gemaakt met de vorige wethouder over een vergoeding voor Algemene Kosten, Winst en Risico (AKWR) bij de uitwerking van de toegekende bouwclaims. Het nieuwe college van B&W stelt echter vast dat zo'n vergoeding niet in de contracten is opgenomen. Het college voelt zich niet verplicht tot het

alsnog opnemen daarvan in de verkoopprijzen van de nieuwbouwwoningen. De projectontwikkelaars stemmen daar niet mee in. De situatie ontstaat dat de ontwikkelaars niet bereid zijn met de verkoop en de bouw van de woningen te beginnen. Ook zijn de projectontwikkelaars niet bereid om hun resterende gronden (2e tranche) aan de gemeente te verkopen. Het bezit van deze gronden is voor de gemeente noodzakelijk om de woningbouw volgens tijdsplanning te kunnen bouwen. De projectontwikkelaars zijn van plan desnoods hun gelijk in een gerechtelijke bodemprocedure te halen. Het huidige college van B&W besluit daar niet op te wachten. Na intensieve onderhandelingen komt ze tot een vergelijk met de projectontwikkelaars. De afspraak is dat in de contracten voor nog aan te kopen grond (met een bouwclaim van zo'n 130 woningen) wel een vergoeding voor AKWR zal worden opgenomen.

In zijn algemeenheid kan over het hele verwervingstraject Groot-Bronsgesest/Boechorst gesteld worden dat, in de krachtmeting tussen de gemeente en de markt de marktpartijen overduidelijk aan het langste eind hebben getrokken. De commissie kan dan ook niet anders concluderen dat, ook in de periode na "omklap", de gemeente is "uitgemolken" door alle actieve marktpartijen. De verschillende projectontwikkelaars als grote winnaars achterlatend waardoor de kopers van de nieuwbouwwoningen uiteindelijk de rekening betalen.

Tot zover het commissieonderzoek.

7 Conclusies

7.1 Beantwoording onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten weergegeven van het casestudie-onderzoek op uitleglocaties. Doel van dit deelonderzoek is om een beter inzicht te krijgen in het kwalitatieve kader waarbinnen de gronduitgifteprijsen op uitleglocaties tot stand komen. Dit kader wordt met name bepaald door de afspraken die gemaakt worden tussen gemeente en marktpartijen omtrent de vaststelling van gronduitgifteprijsen. Specifiek speelt de problematiek een rol hoe deze afspraken in de tijd geactualiseerd kunnen worden. De volgende onderzoeksvragen hebben in de afzonderlijke casestudies centraal gestaan:

1. Wat zijn de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de bepaling van de gronduitgifteprijsen en daarmee op de haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie?
2. In hoeverre en op welke wijze zijn over de bij vraag 1 aangegeven factoren contractuele afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen?
3. In hoeverre en op welke wijze kunnen en/of worden deze afspraken in de tijd geactualiseerd afhankelijk van bijvoorbeeld een opgaande of neergaande marktconjunctuur en/of een voortschrijdend inzicht?

De antwoorden op de eerste drie onderzoeksvragen die betrekking op een concrete locatie zijn gerelateerd aan het gemeentelijk grond(prijs)beleid. Hierbij kunnen bijvoorbeeld gerealiseerde gronduitgifteprijsen vergeleken worden met het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

De beantwoording van deze onderzoeksvragen in de afzonderlijke casestudies hebben geresulteerd in een aantal algemene onderwerpen die bij de vaststelling en de (actualisatie van) afspraken over de gronduitgifteprijsen een belangrijke rol spelen:

- methode vaststelling gronduitgifteprijs;
- prijzenindexering gronduitgifteprijsen en VON-prijzen;
- afroomregeling ten aanzien van gerealiseerde VON-prijzen;
- grondafnamegarantie, bouwplicht, betalingsritme en voorschotten;
- kosten-kwaliteitstoets;
- meer/minderwerkopties;
- overige prijs- en waardebepalende afspraken;
- herontwikkeling;
- evaluatie casestudie in relatie tot het gemeentelijk grond(prijs)beleid.

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste conclusies ten aanzien van deze onderwerpen weergegeven. Vervolgens worden deze conclusies gerelateerd aan het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”.

7.1.1 Methode vaststelling gronduitgifteprijs

Bij alle casestudies is de methode om de gronduitgifteprijs te bepalen afhankelijk van de woningprijs(categorie) en woningtype. Dit komt tot uitdrukking in het onderscheid dat gemaakt wordt tussen grondprijsbepaling voor de sociale (huur)sector, de vrije kavels en de woningen in de vrije sector. In de sociale (huur)sector wordt gerekend met een vaste kavelprijs die niet boven een bepaalde normprijs mag komen. Bij de vrije kavels wordt gerekend met m²-grondprijzen. Bij de (overige) woningen in de vrije marktsector wordt gerekend met een grondprijs die op de een of andere manier is gekoppeld aan de VON-prijs (c.q. stichtingskosten). Hierbij laten hogere VON-prijzen ook hogere gronduitgifteprijzen toe. Met name bij de woningen in de vrije marktsector zijn afspraken over de methode ten aanzien van de bepaling van de gronduitgifteprijs en de koppeling hiervan aan marktconjuncturele ontwikkelingen van belang.

De koppeling van de gronduitgifteprijs aan de VON-prijs geschiedt in vrijwel alle casestudies middels de methode van de grondquote.³ De precieze uitwerking van deze methode loopt voor de verschillende casestudies uiteen (zie ook paragraaf 7.1.7, waardebepalende afspraken). Naast de grondquote komt het ook voor dat de gronduitgifteprijzen middels (gemiddelde) m²-grondprijzen en (gemiddelde) kavelprijzen gekoppeld zijn aan gemiddelde/bandbreedten per prijsklasse VON-prijzen.

Uit het onderzoek blijkt dat met name de afspraken over de prijzenindexering en de afroomregelingen direct van invloed zijn op de hoogte van de gronduitgifteprijs. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

7.1.2 Prijzenindexering gronduitgifteprijzen en VON-prijzen

Er zijn verschillende technieken om de gronduitgifteprijzen en de VON-prijzen van jaar tot jaar te indexeren of bij te stellen. In de casestudies komen de volgende mogelijkheden al dan niet in combinatie met elkaar naar voren:

- een bepaald indexcijfer (BDB-index, CBS-consumentenindex);
- het percentage opbrengstenstijging van de grondexploitatie;
- de grondquote gekoppeld aan de geïndexeerde en/of gerealiseerde VON-prijzen;
- een jaarlijkse beoordeling.

Ten aanzien van bovengenoemde mogelijkheden bestaan er verschillende varianten. Op grond van een jaarlijkse indexering van de gemiddelde gronduitgifteprijzen en VON-prijzen bestaat bijvoorbeeld de variant dat de VON-prijzen wel sterker mogen stijgen (bijv. met twee keer het indexcijfer). Het is ook mogelijk dat in de grondexploitatie met gronduitgifteprijzen wordt gerekend aan de hand van een jaarlijkse opbrengstenstijging, maar dat uiteindelijk de gronduitgifteprijzen worden bepaald door een grondquote te rekenen over de gerealiseerde VON-prijzen.

Meest bepalend is uiteindelijk de status die aan de geïndexeerde gronduitgifteprijzen en VON-prijzen wordt toegekend. Hierbij speelt met name de vraag een rol in hoe-

³ Met nadruk wordt hier gesteld dat de kritiek in de Nota Grondbeleid op de grondquote het *rigide gebruik* hiervan betreft. Een rigide grondquote heeft ongewild negatieve effecten op de kwaliteit van woningen en woonomgeving. Een projectontwikkelaar gaat bij toepassing van deze methode pas over tot verhoging van de kwaliteit van de woning als de bijbehorende stijging van de verkoopprijs groter is dan de stijging van de in rekening gebrachte gronduitgifteprijs.

verre de te realiseren gronduitgifteprijzen en VON-prijzen mogen afwijken van de geïndexeerde gronduitgifteprijzen en VON-prijzen (zie ook paragraaf 7.2.3 normatieve prijzen versus gerealiseerde prijzen). Hierbij blijkt tevens de afroomregeling van de gerealiseerde VON-prijzen bepalend.

7.1.3 Afroomregeling ten aanzien van de gerealiseerde VON-prijzen

Er zijn verschillende vormen van afroomregelingen. In de casestudies zijn de volgende omschrijvingen gegeven:

- indien de gerealiseerde gemiddelde VON-prijs afwijkt van de norm VON-prijs dan zal er tussen gemeente en projectontwikkelaar een verrekening plaatsvinden waarbij de meer/minderopbrengst voor een bepaald deel ten goede komt aan de gemeente en voor een bepaald deel aan de projectontwikkelaar;
- indien de gerealiseerde gemiddelde VON-prijs afwijkt van de norm VON-prijs dan zal de grondquote worden berekend over de hoogste VON-prijs;
- het verschil tussen de norm en de gerealiseerde VON-prijzen wordt (voor een deel) afgeroomd middels een fonds die het ten goede laat komen aan de kwaliteit van de plangebied;
- indien de gerealiseerde VON-prijs afwijkt van de kosten-kwaliteitstoets dan wordt de alsdan gerealiseerde meeropbrengst verdeeld tussen gemeente en ontwikkelaar;
- na afloop van een kalenderjaar wordt aan de hand van de nacalculatie van de afgeronde projecten het over- of onderrendement bepaald. Het overrendement wordt volgens een bepaalde verhouding verdeeld tussen gemeente en projectontwikkelaar. In geval van een onderrendement zal dit op een lijst worden opgenomen. Zodra op een volgend project weer overrendement voorkomt vindt eerst een uitkering aan marktpartijen plaats tot het bedrag van het opgelopen tekort op het normrendement of zoveel minder als beschikbaar is. Indien er daarna nog overrendement aanwezig is, wordt dit weer op een bepaalde wijze tussen partijen verdeeld. Voor de bepaling van het over- of onderrendement geldt een normstichtingskostenopbouw. In de normstichtingskostenopbouw is onder meer aangegeven welke percentages gelden voor onvoorzien, algemene kosten, winst en risico (AKWR).

Samenvattend kan dus gesteld worden dat in de onderzochte casestudies de extra winst/meeropbrengst/overrendement wordt:

- verdeeld over partijen;
- geherinvesteerd in het plangebied;
- verevend met andere verliesgevende projecten c.q. partijen;
- verdisconteerd in de gronduitgifteprijs middels grondquote.

De meer/minder winst/rendement wordt bepaald door het verschil tussen de gerealiseerde VON-prijzen en:

- de norm VON-prijs;
- de stichtingskostenopbouw;
- de uitkomst van de kosten-kwaliteitstoets.

Bovengenoemde aspecten zijn vaak in verschillende combinaties en accenten van toepassing op vrijwel alle onderzochte casestudies.

7.1.4 Grondafnamegarantie, bouwplicht, betalingsritme en voorschotten

In de meeste gevallen garandeert de projectontwikkelaar de gemeente dat zij (een deel van) de te ontwikkelen gronden op een bepaald moment afneemt. Meestal is dit moment gekoppeld aan het moment van oplevering van de bouwrijp gemaakte gronden. Soms is de afnamegarantie van gronden in een volgende fase gekoppeld aan het minimale percentage verkochte woningen op gronden afgenomen in een eerdere fase.

Naast het feit dat bij afname van de grond en/of bij oplevering van de bouwrijpe grond de gronduitgifteprijs dient te zijn voldaan, is het mogelijk dat de projectontwikkelaar vooraf geld dient te storten al dan niet in een waarborgfonds of middels het stellen van een concerngarantie of een bankgarantie. Deze voorschotten kunnen gekoppeld zijn aan bijvoorbeeld de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst of een aantal andere data die liggen (ruim) voor afname van de grond of oplevering van de bouwrijp gemaakte gronden.

Deze voorschotten dienen onder meer:

- ter zekerstelling voor de financier die het risico neemt van de extra investering voor het bouwrijp maken;
- ter zekerstelling van nakoming van de afnamegarantie;
- ter zekerstelling van nakoming van de bouwplicht;
- ter zekerstelling van de afbouw van de woningen ten behoeve van de uiteindelijke koper (bijvoorbeeld in het geval de projectontwikkelaar surseance van betaling heeft aangevraagd, de projectontwikkelaar failliet is verklaard of de projectontwikkelaar nalatig is in de voortgang van de bouw);
- ter eventuele compensatie voor de aan de gemeente te betalen kosten van herstel van schade aan gemeente-eigendommen, welke zijn ontstaan door bouw en/of andere daaruit voortvloeiende activiteiten van de woningen.

Normaal gesproken zijn de vooruitbetalingen van de projectontwikkelaar rentedragend, in een enkele geval wordt deze rente door de gemeente vergoed.

Bij afname van de grond kan de ontwikkelaar verplicht worden gesteld binnen een bepaalde termijn de aanvraag voor de vereiste bouwvergunning bij de gemeente in te dienen. De projectontwikkelaar kan na verlening van de bouwvergunning starten met de bouw. De projectontwikkelaar is vaak pas verplicht om met de bouw te beginnen indien een bepaald percentage van de woningen is verkocht. De projectontwikkelaar kan op verzoek van de gemeente verplicht zijn inzicht te verschaffen in zijn verkoopinspanningen en resultaten.

Aanpassingsmogelijkheden van de plannen zijn meestal pas mogelijk indien zich zwaarwegende omstandigheden voordoen zoals sterk gewijzigde marktomstandigheden en verwervingsmogelijkheden. Het kan zijn dat in de contracten data zijn opgenomen waarbinnen de projectontwikkelaar nog voorstellen kan doen tot herontwikkeling. In sommige gevallen zijn er bepalingen opgenomen voor het geval dat de afname van bouwrijpe grond danwel oplevering van de woningen door de ontwikkelaars en de corporaties substantieel achterblijft bij de aangegeven productie. In dat geval kan dan bijvoorbeeld geëist kan worden dat de gronden tegen betaling dienen te worden teruggeleverd.

In de meeste gevallen zal niet eerder met het bouwrijp en woonrijp maken worden gestart dan het moment dat de realiseringsovereenkomst is getekend, waarin de afnamegarantie, de betaling en de bouwplicht is gegarandeerd.

7.1.5 Kosten-kwaliteitstoets

In twee van de vijf casestudies zijn er afspraken gemaakt over het uitvoeren van een kosten-kwaliteitstoets. In beide gevallen is het een belangrijk instrument dat bijna voor alle woningen wordt ingezet.

In de kosten-kwaliteitstoets zullen de te bouwen koopwoningen onderworpen zijn aan een toetsing van de aanneemsom door een (gecertificeerd) kostendeskundige. Het toetsingsmoment voor de kosten-kwaliteitsverhouding is het voorlopig ontwerp. Vervolgens zal er een controle plaatsvinden bij het definitief ontwerp van de woningen. Dit alles aan de hand van de gegevens zoals die door de ontwikkelaar moeten worden geleverd op basis van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp met daaraan toegevoegd een prijsopbouw (bouwkosten, bijzondere onderdelen o.a. disagio per woning, bijkomende kosten conform bijgevoegd overzicht en grondkosten). De kosten-kwaliteitstoets brengt eventuele afwijkingen ten opzicht van het referentiekader aan het licht. Naast een beoordeling van de kosten en prijsopbouw (vrij op naam, stichtingskosten c.q. bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten) is het mogelijk de toets te laten uitvoeren ten aanzien van de kwaliteitseisen en de kosten-kwaliteitsverhouding.

De kosten-kwaliteitstoets is een instrument dat verschillend ingezet kan worden, o.a. voor de beoordeling van :

- de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningbouw bij de vaststelling van de gerealiseerde VON-prijzen;
- van de kosten (vrij op naam, stichtingskosten) en de prijsopbouw (bouwkosten, bijkomende kosten en grondkosten) en het optreden van eventuele afwijkingen ten opzichte van het referentiekader optreden;
- van het ontwerp ten aanzien van het voldoen aan de kwaliteitseisen zoals die in het referentiekader zijn vastgelegd;
- de kosten-kwaliteitsverhouding die het ontwerp vertoont, waarbij getoetst kan worden in hoeverre de VON-prijs c.q. stichtingskostenprijs overeenkomt met het programma van eisen.

In die gevallen dat een ontwerp als gevolg van een hoger stichtingskostenniveau respectievelijk hogere VON-prijs het aangegeven prijsniveau in het programma van eisen te boven gaat, echter met een kwaliteitsniveau dat tot die prijs in verhouding staat, kan de gemeente met de ontwikkelaar overeenkomen of dit ontwerp wordt bijgesteld tot het afgesproken prijsniveau, dan wel wordt gehandhaafd. Bij de handhaving van de hogere VON-prijs wordt (indien van toepassing) de daarover zijnde grondquote gerekend. Indien de woningen met de reeds vastgestelde grondkosten tegen een marktconforme VON-prijs worden verkocht, komt de alsdan gerealiseerde meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de prijs-kwaliteitstoets en de marktconforme VON-prijs, in een bepaalde verhouding (bijv. 50%-50%) ten goede aan de gemeente en de ontwikkelaar.

7.1.6 Meer/minderwerkopties

Bij de meer/minderwerkopties (bijvoorbeeld extra dakkapel, carport etc.) staat de discussie centraal in hoeverre over een eventuele stijging van de VON-prijs door meer/minderwerk ook een gronduitgifteprijs gerekend dient te worden. Met andere woorden wordt de gronduitgifteprijs aangepast in het geval de VON-prijs stijgt als gevolg van meer/minderwerkopties.

Hierbij kunnen zich de volgende situatie voordoen:

- de projectontwikkelaar krijgt alle mogelijkheden tot het verrichten van meer/minderwerkopties zonder dat de gronduitgifteprijs hierop wordt aangepast;
- de projectontwikkelaar krijg in sommige gevallen mogelijkheden tot meerwerkopties waarbij de gronduitgifteprijs zal worden aangepast en in andere gevallen geen mogelijkheden tot het verrichten van meerwerkopties. In het geval van minderwerkopties wordt de gronduitgifteprijs niet aangepast;
- alleen in het geval de meerwerkopties betreffen woningvergrotenende maatregelen zal de gronduitgifteprijs worden aangepast;
- er zijn geen afspraken gemaakt ten aanzien van meer/minderwerk opties.

7.1.7 Overige prijs- en waardebepalende afspraken

Naast bovengenoemde regelingen is het mogelijk dat er allerlei andere prijs- en waardebepalende afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaar gemaakt zijn. Deze afspraken kunnen sterk uiteenlopen. Hieronder wordt een aantal voorbeelden niet limitatief opgesomd:

- voor een aantal woningen wordt geen grondprijs gerekend (extra winst ontwikkelaar);
- niet over alle woningen wordt een afroomregeling gerekend;
- verdiscontering van het sociaal deficit in de grondprijs;
- koppeling tussen verwervingsprijs en grondprijs (en eventueel disagio) bij bouwclaim;
- prijsindexcijfer wordt pas later in de VON-prijs verdisconteerd;
- afspraken over kosten/subsidiering parkeren, milieuvorzieningen, hypotheek, etc.;
- mogelijkheden voor projectontwikkelaar tot optimalisaties (hogere/lagere VON-prijzen, meer/minder woningen, differentiatie in type woningen etc.) zonder afroming;
- toepassing van anti-speculatiebedingen, kosten-kwaliteitstoetsen, etc.;
- bewust niet toepassen van bepaalde regelingen zoals indexering, afroomregeling, etc.;
- afkoopmogelijkheden ten aanzien van bepaalde regelingen zoals indexering, afroomregeling, etc..

7.1.8 Herontwikkeling

Een belangrijk kenmerk van herontwikkeling kan zijn dat het afgesproken woning(bouw)programma niet meer mogelijk blijkt door fluctuaties in de ontwikkeling van woningprijzen, bouwkosten en kwaliteitsniveau van de woning en woonomgeving.

Gemeente en projectontwikkelaars hebben vaak al in de eerste samenwerkingsovereenkomsten bepaald dat bij ingrijpende wijzigingen van de (markt)omstandigheden de projectontwikkelaar een bepaalde vrijheid heeft om tot herontwikkeling over te gaan. De mate van deze vrijheid kan sterk uiteenlopen.

In de contracten zijn diverse bepalingen opgenomen over de mogelijkheden om te komen tot herontwikkeling. Bij vrijwel alle casestudies is aangegeven dat in het geval van ingrijpende wijzigingen van (markt)omstandigheden gemeente en marktpartijen in overleg treden. Er is dan vaak sprake van stagnatie van de verkoop van woningen, het niet haalbaar of optimaal zijn van grond- en/of vastgoedexploitaties.

Bij de casestudies zijn de volgende voorbeelden van herontwikkelingsmomenten te onderscheiden, waarbij sprake is van:

- aanpassing woning(bouw)programma;
- juridisch/ beleidsmatige achtergrond (bijvoorbeeld door MER, dijkverlegging, art. 19 - en bestemmingsplanprocedures);
- herziening/vereenvoudiging bouwregels (minder eisen, andere bouwhoogten, ruimere mogelijkheden tot uitwisseling programma onderdelen etc);
- andere taakverdeling tussen gemeente en marktpartijen;
- wijziging van grondafnamemomenten en bouwplanningen;
- bezuinigingen ten aanzien van het openbaar gebied;
- diverse planoptimalisaties.

De achtergronden van de aanpassing van het woning(bouw)programma kan heel verschillend zijn. Het kan zijn dat de grenswaarden van de woningcategorieën dienen te worden aangepast of te worden verfijnd. Woningbouw voor een bepaalde doelgroep (bijvoorbeeld sociaal, middensegment) blijkt, uitgaande van een bepaald kwaliteitsniveau, niet meer haalbaar of marktcontrair. Soms leidt nakoming van afspraken ten aanzien van bepaalde conjunctuurafhankelijke variabelen tot een onwenselijke opbouw van het woningbouwprogramma. Uit de casestudies blijkt dat over het algemeen in de loop der jaren naar verhouding meer dure koopwoningen zijn gerealiseerd, ten koste van het middeldure segment.

Opvallend hierbij is dat de indexering van de woningprijzen (en gronduitgifteprijs) in de meeste gevallen plaatsvinden aan de hand van kostenstijgingen, waarbij ook nog sprake is van een inputindexcijfer (BDB-index). Misschien dat, zeker in een opgaande markt, het meer voor de hand zou liggen dat de prijzen worden geïndexeerd aan de hand van bepaalde marktindicatoren.

Een reden om de woningprijzen juist wel te laten meestijgen met de bouwkosten is dat deze indexering de minimale prijsstijging aangeeft die past bij een bepaald kwaliteitsniveau van de woning. De vraag is dan in hoeverre de woningprijzen en/of het kwaliteitsniveau van de woning aan de op dat moment geldende marktomstandigheden dienen te worden bijgesteld.

Uit de casestudies blijkt dat bij herontwikkeling van belang is de fluctuaties in de:

- ontwikkeling van de woningprijzen;
- ontwikkeling van de bouwkosten;
- ontwikkeling van het kwaliteitsniveau van de woning en woonomgeving.

Toch is uit de casestudies niet geheel duidelijk hoe deze ontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd. Alhoewel in de eerste overzichten van het woningbouwprogramma de woningtypologieën al vrij gedetailleerd zijn aangegeven, is de relatie met de latere overzichten van woningbouwprogramma's niet altijd duidelijk. Vaak is er eerder een trend dat de woning(bouw)programma een meer globaler karakter krijgen.

Het is in elk geval niet eenvoudig om inzicht te krijgen wat de verschuiving van de aantallen woningen veelal uit de middeldure sector naar de duurdere sectoren betekent voor het kwaliteitsniveau van de woningen en de woonomgeving.

Tevens is niet altijd duidelijk in hoeverre in een opgaande (of neergaande) marktconjunctuur de prijzen naar boven (of beneden) en/of het kwaliteitsniveau naar beneden (boven) wordt bijgesteld.

7.1.9 Evaluatie casestudie in relatie tot gemeentelijk grond(prijs)beleid

Belangrijke trends binnen het gemeentelijk grond(prijs)beleid hebben vooral te maken met de discussies die spelen omtrent de volgende onderwerpen:

- a een “nieuwe strategie grond(prijs)beleid”;
- b de mate van vrijheid/gebondenheid projectontwikkelaar;
- c de (sturende) rol van gemeente bij deelneming grondexploitatie maatschappij.

Alhoewel in de casestudies vooral met grondquotes wordt gewerkt, is in de gemeentelijke nota's grondprijnsbeleid over het algemeen de residuele waardeberekening als uitgangspunt genomen voor de bepaling van de gronduitgifteprijsen van woningen in de marktsector. Aangegeven is dat de gronduitgifteprijs bepaald wordt door de woningprijs te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten. Het verschil is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Bij de grotere gemeenten komen de grondprijnsbeleidnota's jaarlijks uit en worden er vaak ook gronduitgifteprijsen genoemd. Bij deze gemeenten blijkt het echter praktisch onmogelijk te zijn voor elke woning een residuele grondprijs te bepalen. Daarom wordt vaak uitgegaan van gemiddelde stichtingskosten gebaseerd op referentieprojecten, waarbij prijs- en kostenontwikkelingen worden geïndexeerd. In deze gevallen dient dan ook benadrukt te worden dat het hier betreft het normatief residueel rekenen.

In de nota's wordt niet ingegaan op de problematiek hoe, bij eenmaal afgesproken gronduitgifteprijsen en woningprijzen, op bepaalde locaties om dient te worden gegaan met prijs- en kostenontwikkelingen in de tijd. In één geval wordt in de nota grondprijnsbeleid expliciet ingegaan op afroomregelingen indien bijvoorbeeld de gerealiseerde woningprijzen hoger liggen. In de meeste gevallen blijkt dat de praktische ervaringen van de gemeenten op de locaties maatgevend is geworden voor het gemeentelijk grondprijnsbeleid. Deze trend geldt met name voor de grotere locaties met een langere looptijd. Bij locaties met een langere looptijd komt het vaker voor dat de oorspronkelijke gronduitgifteprijs hergewaardeerd wordt door allerlei specifieke regelingen in de tijd dan bij locaties waarbij de periode tussen afspraken over gronduitgifteprijs en de uiteindelijke verkoop van de woning relatief kort is.

Een discussie die aansluit bij de methode van bepaling van de gronduitgifteprijs is de mate van vrijheid die de projectontwikkelaar krijgt. Een achterliggende gedachte kan zijn dat productiever snelling en kostenbeheersing bereikt kunnen worden door meer ruimte en inventiviteit aan de projectontwikkelaars te gunnen en globalere afspraken te maken. Door de ontwerpvrijheid en de mogelijkheid tot optimalisering moeten ontwikkelaars in staat zijn de stichtingskosten in de hand te houden en het product aan de actuele marktsituatie aan te passen. Ook in de casestudies is deze trend naar voren gekomen. In plaats van bijvoorbeeld de methode van de grondquote, zullen er indicatieve m²-grondprijzen en VON-prijzen gaan gelden. De projectontwikkelaar heeft hierbij de vrijheid om (minder) duurdere woningen in een (minder) duurdere categorie te bouwen, zonder dat de gronduitgifteprijs hierop wordt aangepast. Er kunnen wel bepaalde minimale voorwaarden gesteld worden zoals het minimaal aantal woningen of de termijn waarvoor de woningen dienen te zijn gerealiseerd. Op deze manier blijft er voor de projectontwikkelaar een financiële prikkel bestaan voor het maken van een efficiënte verkaveling en programma.

Tot slot is bij de evaluatie van de casestudies gebleken dat bij alle casestudies onderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij de positie van de gemeente in het locatieontwikkelingsproces centraal staat. In drie casestudies betreft het een gemeentelijk rekenkameronderzoek. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder andere de positie

van de gemeente bij het optreden op de grondmarkt bij verwerving van gronden, de sturingsmogelijkheden bij deelname van grondexploitatiemaatschappijen en de opstelling van de gemeente in het aangaan van samenwerkingsrelaties met marktpartijen.

7.2 Conclusies ten aanzien van het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”

Het Ministerie van VROM doet al sinds 1982 onderzoek naar de gemeentelijke gronduitgifteprijsen voor woningbouw in Nederland. De belangrijkste informatie die is bijgehouden zijn de kavelprijzen, kavelgrootte en de prijzen per vierkante meter. Hierdoor is een analyse van de gemeentelijke gronduitgifteprijs mogelijk die een ontwikkeling in de loop van de jaren laat zien. In 2000 is het de laatste keer geweest dat dit onderzoek is uitgevoerd. In het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen”, dat oorspronkelijk werd beoogd als vervolg op bovengenoemd onderzoek, staat tevens de vraag centraal hoe de onderzoeksaanpak dient te worden aangepast aan de veranderende context waarin de gronduitgifteprijsen de laatste jaren tot stand komen. Dit casestudieonderzoek levert hiervoor een kwalitatieve bijdrage.

7.2.1 De gemeentelijke gronduitgifteprijs

In de jaren zeventig en tachtig werd de grondmarkt gedomineerd door de gemeenten. Het was gebruikelijk dat de gemeente de gronden uitgaf. De woningbouw werd gesubsidieerd en de grondexploitatie was kostengeoriënteerd. De toedeling van de grondproductiekosten was bepalend voor de hoogte van de gronduitgifteprijsen. Vanaf begin jaren negentig zijn de verhoudingen op grondmarkt gewijzigd. De woningbouw vindt dan vooral in de marktsector plaats en de grondexploitaties zijn opbrengstengericht. De VON-prijzen van de markt woningen zijn bepalend geworden voor de hoogte van de gronduitgifteprijsen. Marktpartijen nemen grondposities in en grondexploitatiemaatschappijen worden opgericht. Het is dus niet meer vanzelfsprekend dat de gemeente de gronden uitgeeft.

In een kostengerichte grondexploitatie is de gronduitgifteprijs afhankelijk van de grondproductie- en prijsvormingsprocessen die grotendeels vooraf gaan aan de gronduitgifte. De gemeentelijke gronduitgifteprijs vormt dan het sluitstuk en kan beschouwd worden als “de” definitieve gronduitgifteprijs.

In een opbrengstgerichte grondexploitatie is de gronduitgifteprijs afhankelijk van de woningbouwproductie en prijsvorming van de woning, die plaatsvinden na het moment van (economische) grondoverdracht. Het is daarom gebruikelijk geworden dat gemeenten en marktpartijen allerlei afspraken maken die te maken hebben met marktconjunctuurbewegingen en tevens van belang zijn voor een juiste interpretatie van de gronduitgifteprijs.

In verleden was het dus vrij eenvoudig en eenduidig om de gronduitgifteprijsen te monitoren. Uit de casestudies is naar voren gekomen dat dit tegenwoordig veel gecompliceerder ligt. Ook in het geval dat de gemeente de gronden wel uitgeeft, blijkt uit de casestudies dat er vaak meerdere contractuele afspraken worden gemaakt waaruit niet zomaar “de” gronduitgifteprijs is te destilleren. Naast het feit dat het niet meer vanzelfsprekend is dat de gemeente de gronden uitgeeft, speelt verder het onderscheid een rol ten aanzien van:

- de gronduitgifteprijs op de verschillende tijdstippen binnen de locatieontwikkeling;
 - normatieve prijzen versus gerealiseerde prijzen;
 - de gronduitgifteprijs voor projectontwikkelaar en consument.
- Tot slot wordt de vraag gesteld of “de” gronduitgifteprijs nog wel bestaat.

7.2.2 De gronduitgifteprijs op verschillende tijdstippen binnen de locatieontwikkeling

Uit de casestudies komt naar voren dat er verschillende tijdsmomenten binnen de locatieontwikkeling bepalend zijn voor de vaststelling van de gronduitgifteprijs.

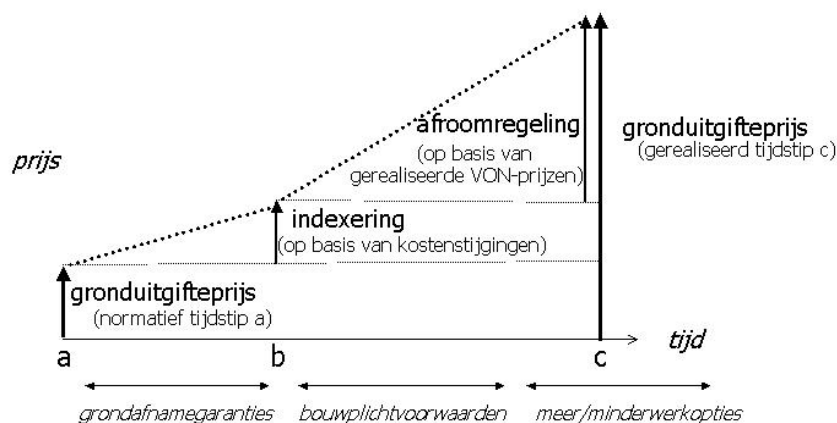
Ten eerste is er het moment van het aangaan van een samenwerking tussen gemeente/GEM en de projectontwikkelaar(s) waarin een bepaalde gronduitgifteprijs als uitgangspunt wordt genomen (a). Vervolgens is het moment te onderscheiden waarop de grond (economisch) wordt overgedragen aan de projectontwikkelaar (b). Ten slotte is er het moment dat de woning wordt verkocht aan de consument (c).

In de periode tussen (a) en (b) wordt de gronduitgifteprijs geïndexeerd of jaarlijks bijgesteld. Tevens kunnen er in deze periode al diverse betalingen, voorschotten plaatsvinden, en andere afnamegaranties worden gesteld. Daarnaast kunnen er allerlei afspraken gemaakt zijn over voorwaarden ten aanzien van de bouwplicht.

Op de momenten (a) en (b) wordt uitgegaan van een bepaalde normatieve VON-prijs. Op moment (c) is de gerealiseerde VON-prijs bekend. Indien de gerealiseerde VON-prijs hoger is dan de normatieve VON-prijs kan er sprake zijn van een afroomregeling zoals bijvoorbeeld afgesproken bij de economische grondoverdracht aan de projectontwikkelaar. Deze afrooming kan in de gronduitgifteprijs worden verdisconteerd middels bijvoorbeeld een grondquote die over de gerealiseerde VON-prijs wordt gerekend. Daarnaast is het mogelijk dat de afrooming plaatsvindt door een bepaalde verdeling tussen gemeente en marktpartijen (bijvoorbeeld 50%-50%) van de extra winsten/overrendement.

Tot slot is het nog mogelijk dat rond het moment van de verkoop van de woning de gronduitgifteprijs aangepast wordt aan de hand van allerlei meer/minderwerkopties die van invloed zijn op de woningprijs. Dit laatste zal met name gebeuren indien er sprake is van woningvergrotenende maatregelen.

Fig. 7.1 De gronduitgifteprijs in de tijd uitgezet



- a = gronduitgifteprijs als uitgangspunt voor samenwerking gemeente/GEM en marktpartij(en)
- b = (economische) grondoverdracht aan projectontwikkelaar
- c = verkoop van de woning aan de consument

In bovenstaand schema zijn de afspraken vereenvoudigd ter illustratie weergegeven. De verschillende momenten a, b en c in de tijd zijn belangrijke ijkpunten die overigens niet samen hoeven te vallen met de betaalmomenten. Het betalingsritme van de gronduitgifteprijs kan hier geheel los van staan.

Op dit schema zijn weer allerlei varianten mogelijk. Daarnaast dient benadrukt te worden dat het ook mogelijk is dat de gronduitgifteprijs in de loop van de tijd niet stijgt maar bijvoorbeeld naar beneden moet worden bijgesteld ingeval van bijvoorbeeld stijgende bouwkosten en stabiliserende/dalende VON-prijzen. In dit voorbeeld worden de gronduitgifteprijs geïndexeerd aan de hand van de kostenstijgingen. Eerder is al aangegeven dat het zeker in een opgaande markt het meer voor de hand zou liggen om dit aan de hand van (woning)marktontwikkelingen te doen. Tevens is aangegeven dat het juist van belang zou zijn om te kunnen aangeven hoe bepaalde prijsontwikkelingen en kostenstijgingen zich verhouden tot het kwaliteitsniveau van de woning (zie ook paragraaf 7.1.8, herontwikkeling).

7.2.3 Normatieve prijzen versus gerealiseerde prijzen

Een belangrijk item dat bij alle casestudies naar voren is gekomen is het onderscheid tussen normatieve prijzen versus gerealiseerde prijzen. Dit onderscheid heeft te maken met het feit dat de calculaties ten aanzien van grondexploitaties en vastgoedexploitaties calculaties betreffen die vooraf worden gemaakt. In de loop van de tijd blijkt dan in hoeverre de aannamen realistisch zijn geweest en welke prijzen/kosten(aanpassingen) zich hebben voorgedaan.

Het normatief rekenen komt naast de grondexploitaties en de vastgoedexploitaties o.a. voor bij residuele waardeberekeningen, bij kosten-kwaliteitstoetsen, bij afroomregelingen, etc.

In het ene geval wordt alleen normatief gerekend, in het andere geval wordt gecorrigeerd met gerealiseerde prijzen. In het ene geval wordt bijvoorbeeld de gronduitgifteprijs berekend aan de hand van een normatieve VON-prijs, in het andere geval wordt de gronduitgifteprijs gecorrigeerd aan de hand van de gerealiseerde VON-prijs.

7.2.4 De gronduitgifteprijs voor projectontwikkelaar en consument

Tot slot is nog het onderscheid van belang dat gemaakt kan worden tussen de gronduitgifteprijs die de projectontwikkelaar betaalt aan de gemeente/GEM en de gronduitgifteprijs die de consument betaalt aan de projectontwikkelaar.

In twee casestudies is aangegeven dat de gemeente verlangt dat de projectontwikkelaar de consument dezelfde grondprijs in rekening brengt als de grondprijs die de projectontwikkelaar heeft betaald aan de gemeente. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomsten en wordt onder meer gecontroleerd bij de vergunningverlening.

Bij de drie andere casestudies heeft de projectontwikkelaar de mogelijkheid de consument een andere, vaak hogere, gronduitgifteprijs in rekening te brengen. Enerzijds kan in deze hogere prijs bepaalde kosten (bijvoorbeeld rentekosten of bepaald grondwerk die in de vastgoedexploitatie thuishoren) zijn verdisconteerd, anderzijds kan er sprake zijn van een reële prijsstijging.

7.2.5 Bestaat “de” gronduitgifteprijs nog wel?

Gezien de veranderende context waarin op dit moment gronduitgifteprijs op de grondmarkt tot stand komen, kan de vraag gesteld worden of “de” gronduitgifteprijs als kwantitatief eenheid nog wel te onderscheiden is. Uit de casestudies is naar voren

gekomen dat bij de analyse van de gronduitgifteprijs in elk geval rekening moeten worden gehouden met het onderscheid ten aanzien van de volgende punten:

- gemeentelijke gronduitgifteprijs en niet-gemeentelijke gronduitgifteprijs;
- interpretatie van de gronduitgifteprijs in het licht van allerlei prijs- en waarde-bepalende afspraken ten aanzien van indexeringen, betalingsmomenten, voorschotten, afnamegaranties, bouwplicht, afkoopmogelijkheden, afroomrege-lingen etc.;
- het bestaan van verschillende gronduitgifteprijs uitgezet in de tijd (als uitgangspunt voor het aangaan van een samenwerking tussen gemeente/GEM, als economische overdracht aan de projectontwikkelaar en bij verkoop van de wo-ning aan de consument);
- het onderscheid tussen normatieve gronduitgifteprijs en gerealiseerde grond-uitgifteprijs;
- het onderscheid tussen gronduitgifteprijs die de projectontwikkelaar betaalt aan de gemeente/GEM en de grondprijs die de consument betaalt aan de pro-jectontwikkelaar.

Tot slot blijkt uit de casestudies dat de relatie tussen ontwikkelingen van de (grond-uitgifte)prijs, kosten en kwaliteitsniveau van de woning en de woonomgeving niet eenduidig is.

7.2.6 Gronduitgifteprijs en “winsten” binnen de prijskolom

In de afgelopen 15 jaar is de Nederlandse grondmarkt geprivatiseerd in die zin dat de gronden bestemd voor de woningbouw steeds meer een waardevol exploitatie- en handelsobject zijn geworden. Hieraan liggen twee belangrijke processen ten grond-slag. Ten eerste de omslag van een programma voor de woningbouw dat vooral in de goedkope en sociale categorie plaatsvond naar een woningbouwprogramma dat gro-tendeels in de vrije markt sector wordt gerealiseerd. Als gevolg hiervan is ten tweede de omslag van een kostengeoriënteerde grondexploitatie naar een opbrengstgerichte grondexploitatie te herkennen. Voor de grondmarkt heeft dit als consequentie gehad dat ook marktpartijen grondposities innemen en dat de gemeentelijke gronduitgifte geen vanzelfsprekendheid meer is. Bij deze ontwikkeling heeft (ingegeven door erva-ringen tijdens de crisis op de koopwoningenmarkt aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw) aanvankelijk bovendien de angst van veel gemeenten voor de ri-sico's van grondexploitatie een rol gespeeld. Met de omslag van een kostengeoriën-teerde naar een opbrengstgerichte grondexploitatie zijn er binnen de prijskolom voor de woningbouw mogelijkheden ontstaan om extra ‘winsten’ te realiseren, die kunnen worden beschouwd als schaarstepremies.⁴ Belangrijke politieke vraag is dan waar de-zee schaarstepremies binnen de prijskolom neerslaan.

Vanuit de residuele waardetheorie beschouwd zouden deze extra “winsten” moeten neerslaan op de grondmarkt. De residuele grondwaarde is de waarde die ontstaat in-dien de prijs van de woning (VON-prijs) wordt verminderd met de bruto bouwsom. In het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid d.d. december 2001 spreken de VNG, de Neprom, de NVB en het ministerie van VROM zich uit voor de toepassing van deze residuele waardemethode bij de vaststelling van de gronduitgifteprijs. Hier-mee zijn de grondopbrengsten voor de grondexploitatie gemaximaliseerd. Uitgangs-

⁴ Hier worden niet bedoeld de normale winsten die bij elke enigszins risicovolle onderneming gebrui-kelijk zijn, maar bedoeld worden de buiten proportionele winsten die kunnen worden beschouwd als schaarstepremies.

punt is dat de prijs-kwaliteitverhouding van de woningbouw marktconform is en er tevens sprake is van een minstens sluitende grondexploitatie, zodat de maximaal mogelijke grondopbrengsten kunnen worden ingezet voor de realisering een kwalitatief optimale woonomgeving. Ten aanzien van deze laatste taakstelling zal met name voor de gemeenten een rol zijn weggelegd. Het is opvallend te noemen dat vrijwel bij alle casestudies reeds evaluerende (rekenkamer)onderzoeken zijn uitgevoerd ten aanzien van deze nieuwe positie van gemeenten.

In hoeverre zijn de gronduitgifteprijsen in Nederland vanuit bovengenoemd kwalitatief kader tot stand gekomen?

Uit de casestudies voor de uitleglocaties blijkt dat de residuele waardemethode als vorm van grondprijnsbeleid door zowel gemeenten als marktpartijen is geadopteerd. Tegelijkertijd betekent dit dat de gronduitgifteprijs afhankelijk is geworden van de bouwkosten en de woningprijzen die in de tijd op een later tijdstip definitief bekend worden. Dit komt met name tot uitdrukking in de verschillende contracten en bepalingen die aan de vaststelling van de gronduitgifteprijs zijn gekoppeld. Bij de eerste intentieovereenkomst wordt een normatieve gronduitgifteprijs afgesproken meestal gebaseerd op de (van de residuele waardemethode afgeleide) grondquote. In de periode tussen de eerste samenwerkingsovereenkomst en de (economische) overdracht van de grond aan de projectontwikkelaar worden de gronduitgifteprijsen meestal geïndexeerd aan de hand van kostenstijgingen. Hierbij kan er nog steeds sprake zijn van normatieve grondprijzen die gekoppeld zijn aan normatieve woningprijzen. De uiteindelijke grondprijs wordt vaak vastgesteld aan de hand gerealiseerde woningprijzen, waarbij er een afroaming plaats vindt van extra gerealiseerde winsten. Aanvullend kan er sprake zijn van een kosten/kwaliteitstoets, grondafnamegaranties en bouwplichtvoorwaarden.

Concluderend kan op basis van de casestudies gesteld worden dat gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars in de praktijk de gronduitgifteprijs conform de residuele waardemethode (al dan niet middels een grondquote) vaststellen. Praktisch probleem is echter dat de uitgangspunten van de residuele waardeberekening in de loop van de tijd kunnen wijzigen. Bijvoorbeeld, de norm VON-prijzen in de residuele waardeberekening blijken uiteindelijk lager te zijn dan de gerealiseerde VON-prijzen. Hierdoor ontstaan extra winsten, die in de meeste gevallen middels (afroaming)regelingen worden verdeeld tussen de marktpartijen en de gemeente. De redenering vanuit de residuele waardetheorie dat extra “winsten” op de grondmarkt neerslaan blijkt in de praktijk vaak niet op te gaan. De extra “winsten” worden verdeeld tussen de verschillende actoren binnen de gehele productiekolom. Ten aanzien van de totstandkoming van de gronduitgifteprijs blijken dit met name de gemeente, de grondexploitatie maatschappijen en de projectontwikkelaars te zijn.

Tot slot wordt nog benadrukt dat naast het behalen van extra “winsten”, het ook mogelijk is dat woningbouwprojecten en grondexploitaties met verliezen worden afgesloten. De afspraken tussen gemeente en marktpartijen hebben in de praktijk dan ook niet uitsluitend betrekking op het verdelen van extra “winsten”, maar kunnen dus ook leiden tot het verdelen van tekorten.

7.2.7 Onderzoekbaarheid gronduitgifteprijs en “winsten” prijskolom

Een van de doelstellingen van het onderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen” was om te bezien in hoeverre er mogelijkheden zijn om voor wat betreft de beschikbare informatie over grondprijzen aan te sluiten bij het tot en met 2000 door Tauw uitgevoerde grondprijzenonderzoek, waarin de prijzen van door gemeenten uitgegeven bouwgrond werden gevolgd. Tijdens het vooronderzoek kwam al naar voren dat de context waarbinnen grondprijzen tot stand komen in de afgelopen periode in Nederland zodanig is gewijzigd dat alleen de gemeentelijke gronduitgifteprijs geen compleet beeld meer weergeeft van de praktijk.

Uit de casestudies is duidelijk gebleken dat voor een belangrijk deel van de woningproductie “de” gronduitgifteprijs, die de gemeente traditiegetrouw in rekening bracht bij projectontwikkelaars, niet meer als kwantitatieve eenheid per individuele woning kan worden onderscheiden. Naast het feit dat het niet meer vanzelfsprekend is dat de gemeente de gronden uitgeeft, maken tevens de complexe afspraken tussen gemeente en marktpartijen omtrent methode, indexering, afroomregelingen, voor- en nacalculaties het vaak onmogelijk om één kwantitatieve eenheid als “de” gronduitgifteprijs aan te wijzen. Daar komt nog bij dat deze en andere afspraken vaak niet meer betrekking hebben op de individuele woning, maar de totale opbrengsten van een locatie betreffen. Hierdoor is het zelfs voor gemeenten en marktpartijen onmogelijk om achteraf aan te geven wat nu precies “de” betaalde prijs is voor grond bij gronduitgifte per individuele woning.

Een grootschalige kwantitatieve analyse naar gronduitgifteprijzen die statistisch landsdekkend is, kan eigenlijk alleen worden uitgevoerd worden voor de sociale woningbouw en voor particulier opdrachtgeverschap. Voor sociale woningbouw is een dergelijke analyse in dit kader minder interessant omdat hier sprake is van niet marktconforme normbedragen. Voor particulier opdrachtgeverschap is deze analyse goed mogelijk en is binnen het hoofdonderzoek “Prijskolom Nieuwbouwwoningen” uitgevoerd.

Ten aanzien van de middeldure en dure woningen is een landsdekkende analyse naar gronduitgifteprijzen bij gebrek aan databronnen vrijwel onmogelijk (dit probleem was trouwens al eind jaren negentig herkenbaar bij de laatst uitgevoerde grondprijsonderzoeken van TAUW). De meest geschikte mogelijkheid om onderzoek naar gronduitgifteprijzen te doen, en dan ook met name voor de middeldure en dure projectmatige woningbouw, is aan de hand van casestudies. Per casestudie kunnen op basis van vooraf gecalculerde gronduitgifteprijzen, indexeringen, afroomregelingen en andere nacalculaties de grondprijsontwikkeling worden weergegeven.

Indien men de extra “winsten” of schaarstepremies binnen de prijskolom voor nieuwbouwwoningen wil onderzoeken, dan zal heel specifiek gekeken moeten worden naar de afspraken en contracten die de gemeente en marktpartijen hebben gemaakt omtrent de vaststelling van de gronduitgifteprijzen. Indien op een professionele manier gebruik wordt gemaakt van de residuele waardemethode dan zullen deze extra “winsten” vooral het gevolg kunnen zijn van een snelle opgaande marktconjunctuur waar in de voorcalculaties nog niet vanuit kon worden gegaan. Hierdoor worden hogere VON-prijzen gerealiseerd en ontstaan extra winsten. Uit de casestudies blijkt dat voor een deel deze winsten terecht komen bij de projectontwikkelaars, voor een ander deel worden deze winsten middels afroomregelingen en grondquotes geïncasseerd door gemeentelijke grondbedrijven en grondexploitatie maatschappijen (al dan niet ter compensatie van andere verliesgevendende projecten). Nader onderzocht

zou kunnen worden in hoeverre extra 'winsten' via kwaliteitsfondsen worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de woonomgeving, dan wel op andere wijze kunnen worden aangewend.

Bijlage A Begeleidende brief ministerie van VROM



Directoraat-Generaal Wonen
Directie Strategie
Cluster Kennisontwikkeling

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 270

Telefoon 070 339 2388
Fax 070 339 1249
www.vrom.nl

Datum
28 juli 2004

Kenmerk
DGW/S/2004.07.58.01

Geachte heer, mevrouw,

U bent onlangs door onderzoeksbureau OTB benaderd om mee te werken aan het onderzoek 'prijskolom nieuwbouw'. In deze brief licht ik kort toe wat dit onderzoek behelst.

Het doel van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds is het een voortzetting van het grondprijzenonderzoek zoals dat tot enige jaren geleden regelmatig in opdracht van het ministerie van VROM werd uitgevoerd. Daarnaast willen wij meer inzicht krijgen in de effecten van de economische conjunctuur op de processen in de woningbouw. Voor dit laatste onderdeel is een tiental locaties geselecteerd (zowel binnenstedelijk als uitleg), en worden de betrokken partijen benaderd om mee te werken aan het onderzoek. Daarbij zijn we met name geïnteresseerd in de afspraken die zijn gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen over de invulling van het woningbouwplan, de mate waarin deze afspraken onder invloed van de conjunctuur of voortschrijdend inzicht worden bijgesteld, en de wijze waarop verevening plaatsvindt.

Het ministerie van VROM wil graag meer inzicht krijgen in de genoemde aspecten van het woningbouwproces, zodat partijen in het vervolg sneller in kunnen spelen op veranderende (economische) omstandigheden. Dit onderzoek dient geen andere doelstelling dan de hierboven genoemde, en de gegevens die u verstrekt aan de onderzoekers zullen niet voor ander onderzoek worden gebruikt. Uw deelname is voor ons van groot belang, en ik hoop dan ook dat u bereid bent mee te werken.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw Förch, telefoon 070-339 2388.

Met vriendelijke groet,

Ir. C. Lever
Directeur Strategie
Directoraat-Generaal Wonen

Ministerie van VROM →
staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven. Nederland is klein. Denk groot.

Bijlage B Onderzoeksvragen met gesprekspunten

Casestudies Prijskolom Nieuwbouwwoningen

Inleiding

In de afgelopen jaren is het wonen en daarmee ook de locatieontwikkeling voor de woningbouw sterker marktgeoriënteerd. Dit betekent niet alleen dat er meer marktpartijen actief zijn op de grondmarkt, maar dat ook de afspraken tussen marktpartijen en gemeenten afhankelijk zijn geworden van de economische conjunctuur.

De economische haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie wordt mede bepaald door de situatie op de woningmarkt, bouwmarkt en grondmarkt.

Dit is reden om het grondprijzenonderzoek van het ministerie van VROM, zoals dat tot enige jaren geleden regelmatig werd uitgevoerd, uit te breiden met casestudies. Het doel van de casestudies is om een beter zicht te krijgen op het kader waarbinnen de gronduitgifteprijsen tot stand komen.

Onderzoeksvragen

Voor de casestudies zijn vijf onderzoeksvragen opgesteld. De eerste drie vragen hebben betrekking op de gronduitgifteprijsen en afspraken tussen gemeente en marktpartijen zoals die tot stand zijn gekomen binnen de casestudie. Bij de laatste twee vragen wordt een verband gelegd tussen de casestudie en het beleid van het gemeentelijk grondbedrijf/ontwikkelingsbedrijf.

- 1 *Wat zijn de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de bepaling van de gronduitgifteprijsen en daarmee op de haalbaarheid en het kwaliteitsniveau van de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie?*

gesprekspunten:

residuele waardeberekening (VON-prijs, bouwkosten, gronduitgifteprijs)

gerelateerde grondprijsmethoden (grondquote, grondcurve, m²-prijs, kostprijs, etc.)

woningbouwprogramma (aantallen, dichtheid, differentiatie, verhouding mgz-egz, etc.)

ruimtegebruik (kavelgrootte, verhouding uitgeefbaar/niet-uitgeefbaar)

grondproductiekosten (verwerving, bouw- en woonrijp, planontwikkeling, bovenwijkse vrz. etc.)

plankwaliteit (thema's, kansen/bedreigingen)

planning/fasering (looptijd, uitgiftetempo, bouwstromen)

marktconjunctuur (rente, kostenstijging, opbrengstenstijging, rendements-eisen)

omgevingsinvloeden (lokale markten, concurrentie, schaarste)

- 2 *In hoeverre en op welke wijze zijn over de bij vraag 1 aangegeven factoren contractuele afspraken gemaakt tussen gemeenten en marktpartijen?*

gesprekspunten:

afspraken over taken en risico's met betrekking tot verwerving, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkeling, gronduitgifte, etc.

ontwikkelingsovereenkomsten, gronduitgiftecontracten, samenwerkingscontracten, afspraken over grondexploitatieberekeningen en vastgoedexploitatieopzetten, bouwkostenramingen, residuele waardeberekeningen, risicoanalyses, haalbaarheidstudies, kostenkwaliteitstoetsen, beeldkwaliteitsplannen, ruimtegebruiksanalyses, verkavelingsplannen, verkoopfolders, etc.

- 3 *In hoeverre en op welke wijze kunnen en/of worden deze afspraken in de tijd geactualiseerd afhankelijk van bijvoorbeeld een opgaande of neergaande marktconjunctuur en/of een voortschrijdend inzicht?*

gesprekspunten:

afspraken over actualisatie en feitelijke actualisaties van de onder 2 genoemde kernwoorden.

- 4 *Hoe verhouden de resultaten van de casestudie zich tot enerzijds de resultaten van het grondbedrijf/ontwikkelingsbedrijf van de betreffende gemeente en anderzijds tot het gemeentelijke grondbeleid?*

gesprekspunten:

nota grondbeleid, grondprijnsbeleid, staten P, jaarverslagen van grondbedrijf, verevening tussen locaties

- 5 *Op welke wijze worden juridische instrumenten toegepast bij de realisering van locatieontwikkeling door gemeenten en marktpartijen en in hoeverre is het juridisch instrumentarium toereikend?*

gesprekspunten:

kostenverhaal, voorkeursrecht, onteigening, rol van het bestemmingsplan, juridische toerekening grondproductiekosten (planontwikkelingskosten, bovenwijkse voorzieningen), openbare aanbesteding van productieactiviteiten ten aanzien van het openbaar gebied en Europese regels over de staatssteun.

Bijlage C Lijst met geïnterviewde personen

IJburg:

Frank Verheij (projectorganisatie IJburg)
Kees de Koning (projectorganisatie IJburg)
Jeroen Wiemer (projectorganisatie IJburg)
Arie van Wijngaarden (projectorganisatie IJburg)
Angelique Bor (projectorganisatie IJburg)
Cor de Jong (afdeling grondprijnsbeleid gemeente Amsterdam)

Wateringse Veld:

Niel Roekalea (directeur Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld)
Mark Brands (planeconoom Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld)
Pim Sanders (teammanager locatieontwikkeling gemeente Den Haag)

Waalsprong:

Henk Nieuwenhuis (directeur GEM Waalsprong)
Wim Wentink (hoofd ontwikkelingsbedrijf gemeente Nijmegen)

Stad van de Zon:

Joost Bruijn (projectleider)
Jelle Douma (planeconoom gemeente Heerhugowaard)

Boechorst:

Albert Vooijs (projectleider en planeconoom gemeente Noordwijk)

Bijlage D Selectie van geraadpleegde documenten en stukken

IJburg

Aangaan intentie-overeenkomst IJburg, Raadsbesluit (395), 4 september 1996

Intentieovereenkomst inzake IJburg, ondergetekenden: gemeente Amsterdam, Groep Waterstad, IJburgermaatschappij en IJdelta, 2 december 1996

Samenwerkingsovereenkomst Haveneiland en Rieteilanden IJburg, Raadsbesluit (81), 18 februari 1998

Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden, Raadsbesluit (88), 18 februari 1998

Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden, ondergetekenden: Gemeente Amsterdam, Waterstad Beheer B.V. IJ-mij Beheer B.V. en IJ Delta Ontwikkeling VOF, 7 april 1998

Genijzigde Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden, Raadsbesluit (10), 9 februari 2000

Genijzigde Samenwerkingsovereenkomst voor het Haveneiland en de Rieteilanden, ondergetekenden: gemeente Amsterdam en Waterstad Beheer B.V., 14 maart 2000

Inschrijvingsbrochure Steigereiland, Zuidbuurt, 1^e fase, Projectbureau IJburg, 4 januari 2001

Vaststelling anti-speculatiebeding woningen Haveneiland en Rieteilanden van IJburg, Raadsbesluit (61), 21-02-2001

Gespreksnotitie voorstel consortia marktconforme ontwikkeling middensegment, gemeente Amsterdam, 26 februari 2001

Overname openbare ruimte door gemeente Amsterdam, gemeente Amsterdam, 17 september 2001

Aanvullende programma-afspraken Haveneiland West, gemeente Amsterdam, 18 oktober 2001

Vaststelling nieuwe programma-afspraken over Haveneiland en Rieteilanden-west met de consortia IJburg, Raadsbesluit (873) gemeente Amsterdam, 28 november 2001

Intentieovereenkomst samenwerking openbare ruimte Haveneiland west en Rieteilanden west, september 2002

Perspectief IJburg 2001, deel I planvorming en deel II Financieel kader, opgesteld door Projectbureau IJburg, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam d.d. 23 oktober 2002

Handleiding grondprijsbepaling 2003 (hoofdstuk 2 woningbouw en bijlage F risicodelingsregeling), vastgesteld in B&W, december 2002

Nota Gemeentelijk Grondprijnsbeleid 2003, Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam, december 2002

Aanpassing anti-speculatiebeding woningen Haveneiland-west en Rieteilanden-west op IJburg, Raadsbesluit (30/33), 5 februari 2003

Samenwerking Haveneiland Oost Waterstad-Projectbureau IJburg, definitieve afspraken d.d. 21 mei 2003

Verantwoordelijkheden verdeeld, De kunst van het loslaten, Notitie op hoofdlijnen, Ontwikkelingsbedrijf, gemeente Amsterdam, concept rapport, 6 juli 2004

Instemming met het grondprijnsbeleid 2005, Raadsbesluit (824), 15 december 2004

Wateringse Veld

Projectgroep haalbaarheid Wateringen, augustus 1993

Intentieverklaring, ondergetekenden: gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw B.V., december 1993

Projectorganisatie bouwlocatie Wateringen, februari 1994

Samenwerkingsovereenkomst Haagse bouwlocatie Wateringen "Wateringse Veld", ondergetekenden: gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw B.V. op 7 april 1994

Letter of Understanding, ondergetekenden: gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw B.V., 20 juli 1995

Grondexploitatie Wateringse Veld (opbrengstspecificatie), november 1995

Samenwerkingsconvenant en grondexploitatie Wateringse Veld, raadsvoorstel 429, 12 december 1995

Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld, ondergetekenden: gemeente 's-Gravenhage en Bouwfonds woningbouw b.v., 22 december 1995

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 april 1986 (rv 132), (herziening 1996, herdruk 2001)

Actualisatie bouwprogramma Wateringse Veld, Woningbouw en Voorzieningen, 11 december 2002

VINEX in extenso (Uitvoeringsconvenant VINEX, Grondkostenverordening, aanvullende AB besluiten 1997-2002 etc), uitgave stadsgewest Haaglanden, augustus 2003

Grondkosten woningbouwprogramma, uitgangspunten OCWV, 28-01-2004

Nota Uitgiftebeleid 2004, Haags Ontwikkelingsbedrijf, februari 2004

Nota Bouw- en Woonrijpmaken van het Wateringse Veld, 13 mei 2004

Beheersings- en sturingsinstrumentarium van de gemeente Den Haag richting derden: Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld, Rekeningencommissie, mei 2004

Woningmarktportage Wateringse Veld (conclusies), 16 juni 2004

Jaarwerkplan 2004 Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld, 2004

Informatieformat 2004 (concept), Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld, 6 juli 2004

Grondprijs over woningvergrotende meerwerkopties, Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld, 27 oktober 2004

Model Projectrealisatie-overeenkomst, ondergetekenden: Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld en realisator

Model Grondafname-overeenkomst, ondergetekenden: ondergetekenden: Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld en realisator

Waalsprong

Intentieovereenkomst, ondergetekenden: Gemeente Nijmegen, Amstelland Vastgoed B.V., Bouwfonds Woningbouw B.V., Heijmans Projectontwikkeling B.V., Mabon B.V., Wilma Vastgoed B.V., Woningbouwvereniging De Gezonde Woning, Woningvereniging Kolping, Woningstichting Nijmegen, Woningstichting Eigen Haard, 27 mei 1994

Contractexploitatieopzet d.d. september 1996, afdeling planeconomie Nijmegen, september 1996

Statuten GEM Waalsprong Bebeer B.V., Commanditaire Vennootschap Grondexploitiemaatschappij Waalsprong C.V., Gemeente Nijmegen, Amstelland Vastgoed B.V., Bouwfonds Woningbouw B.V., Heijmans Projectontwikkeling B.V., Mabon B.V., Wilma Vastgoed B.V., Novio Noord B.V. d.d 18 april 1997

Samenwerkingsovereenkomst, ondergetekenden: Gemeente Nijmegen, Amstelland Vastgoed B.V., Bouwfonds Woningbouw B.V., Heijmans Projectontwikkeling B.V., Mabon B.V., Wilma Vastgoed B.V., Novio Noord B.V. en De Commanditaire Vennootschap “Grondexploitiemaatschappij Waalsprong C.V.” d.d 04-07-1997

Algemene Verkoopbepalingen van toepassing bij de uitgifte van bouwterrein in De Waalsprong, bijlage bij Samenwerkingsovereenkomst d.d 04-07-1997

Planexploitatie Waalsprong 2001, Raadsbesluit 11/2002, 30 januari 2002

Herijking beleidsuitgangspunten Waalsprong, Raadsbesluit 12/2002, 31 januari 2002

Discussienotitie grondbeleid, gemeente Nijmegen, 11 juni 2003

Voorkeursmodel Waalsprong 2003, Raadsbesluit 136/2003, 9 juli 2003

Algemene verkoopbepalingen GEM Waalsprong, 15 september 2003

Onderzoek rechtmatigheid case grondexploitaties, Gemeentelijke rekenkamer Nijmegen, november 2003

GREX 2003 Waalsprong (contractexploitatie), GEM Waalsprong, 5-12-2003

Kadernota Grondbeleid, “Ontwikkeling op goede gronden”, Gemeente Nijmegen, Ontwikkelingsbedrijf, 25 januari 2005

Stad van de Zon

Intentie-overeenkomst Heerhugowaard-Zuid, De Stad van de Zon, ondergetekenden: gemeente Heerhugowaard en Commanditaire Vennootschap Hallokaties C.V., 24 augustus 1998

Stedenbouwkundig programma van eisen (stedelijk gebied), gemeente Heerhugowaard, Stuurgroep H.A.L., Stad van de Zon, concept juni 1999

Projectopdracht Steigers en Sportland, Ontwikkelingsfase I, Heerhugowaard-Zuid, Stad van de Zon, Sector Stadsontwikkeling, gemeente Heerhugowaard, 20 juli 1999

Ruimtegebruik Woningbouwprogramma Stad van de Zon en 1^e grondexploitatie Stad van de Zon, gemeente Heerhugowaard, cluster planeconomie/SO, februari 2000

Overzicht Woningbouwprogramma, bouwclaim, grondquote, berekening koopsom en Sociaal Deficit Project Heerhugowaard, peildatum 1 januari 2000, herzien versie d.d. 28 februari 2000

Projectopdracht Ontwikkeling Plandeel 2, Heerhugowaard Zuid, Stad van de Zon, Sector Stadsontwikkeling, gemeente Heerhugowaard, 8 maart 2000

Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot het Stedenbouwkundig plan "Heerhugowaard-Zuid" te Heerhugowaard, ondergetekenden gemeente Heerhugowaard en drie afzonderlijke projectontwikkelaars (Hallokaties C.V., Vennootschap onder Firma Bouw Combinatie Heerhugowaard, Bouwfonds Woningbouw C.V.), vanaf maart 2000

Notitie woningbouwprogramma Plandeel 2 voor Stuurgroep, gemeente Heerhugowaard, 26 september 2001

Financiële stand van zaken Heerhugowaard-Zuid, Stad van de Zon, Cluster planeconomie/SO, gemeente Heerhugowaard, december 2003

Model koopcontract, ondergetekenden: gemeente en projectontwikkelaars

Koopcontract woningen, ondergetekenden: gemeente Heerhugowaard en Exploitatie en ontwikkelingsmaatschappij Hallokaties C.V., 9 juni 2004

Beleidsnotitie samenwerkingsvormen met marktpartijen, sector Stadsontwikkeling, gemeente Heerhugowaard, augustus 2004

Aanbestedingsbeleid, gemeente Heerhugowaard, 28 september 2004

Boechorst

Koopovereenkomst, ondergetekenden: gemeente Noordwijk en Bouwfonds Woningbouw B.V., 7 april 1994

Grondverkoop en bijbehorende contracten inzake plan Boechorst (deelplan De Hof), college stuk, 27 april 2004

Akte van levering van percelen grond gelegen bij de Van Berckelweg in uitbreidingsplan "De Bronsgeest" te Noordwijk, ondergetekenden: Bouwfonds Woningbouw B.V. en gemeente Noordwijk, 7 september 1994

Overzichtnotitie Bronsgeest/ alternatieve bouwlocaties, gemeente Noordwijk, juni 1999

Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden Boechorst, gemeente Noordwijk, november 2000

Bestemmingsplan Boechorst, gemeente Noordwijk, april 2001

Overeenkomst, ondergetekenden: gemeente Noordwijk en Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V., 19 juni 2001

Actualisatie grondexploitatie Boechorst, gemeente Noordwijk, 24 oktober 2001

Projectrealisatie-overeenkomst Boechorst (Peterhof), Ondergetekenden: gemeente Noordwijk en Bouwfonds Wonen B.V., november 2001

Overeenkomst Boechorst, ondergetekenden: gemeente Noordwijk en Bouwfonds Wonen B.V., 31 oktober 2002

Algemene uitgiftevoorwaarden Noordwijk, gemeente Noordwijk

Algemene akte van depot omschrijving bijzondere bepalingen bestemmingsplan Boechorst, Deelplan Petershof, ondergetekenden: gemeente Noordwijk, Bouwfonds Ontwikkeling B.V., Noordwijkse Woningstichting, 31 maart 2003

Grondexploitatie Boechorst, afdeling Vastgoed Economie en Toerisme, 22 april 2003

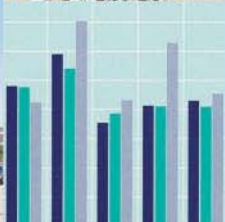
Leveringsakte, ondergetekenden: gemeente Noordwijk en Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V., 31 december 2003

Grondexploitatie Boechorst, 2^e herziening, afdeling Vastgoed Economie en Toerisme, 1 januari 2004

Gedane zaken nemen geen keer, besluitvorming over de Noordwijkse bouwlocaties Groot Bronsgeest en Offem-Zuid over de periode 1988 tot en met 2002, rapport uitgebracht aan de raadscommissie "Onderzoek financiële situatie" van de gemeente Noordwijk, 26 maart 2004

"Recht door Zee", *Eindrapportage financiële onderzoekscommissie gemeente Noordwijk*, 22 april 2004

Nota Grondbeleid Noordwijk, gemeente Noordwijk, 15 september 2004



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl