

De prijs van kwaliteit

Handreiking voor gemeentelijk
grondprijsbeleid bij woningbouw



Java-eiland (Amsterdam)

Den Haag, april 2006

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Verenigingen van Ontwikkelaars NEPROM en NVB
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

ECORYS-Vastgoed

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel handreiking	5
1.2	Belangrijkste resultaten uit de evaluatie van het Convenant	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Principes van het grondbeleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Actief of faciliterend grondbeleid?	9
2.3	Welke selectiemethoden worden toegepast?	12
2.4	Welke grondprijsmethode? Rekenvoorbeelden	15
3	Kader: wat moet geregeld worden?	24
3.1	Nota Grondprijnsbeleid	24
3.2	Hoe grondprijs en kwaliteit te borgen bij samenwerking?	26
3.3	Wat te regelen inzake grondprijs en kwaliteit in diverse planfasen?	28
4	Thema's en vraagstukken	32
4.1	Organisatie	33
4.2	Kwaliteit	40
4.3	Beheersing van risico's	46
4.4	Geld 53	
4.5	Informatiebehoeften en rekenmethoden	57
5	Epiloog	62
5.1	Residueel of anderszins	62
5.2	Bestendigheid in de tijd	62
5.3	Meer en minderwerk	62
5.4	Transparantie	63
5.5	Klein en toch residueel	63
5.6	Bestuurlijke borging	63
5.7	Planning en de prijs van kwaliteit	64
6	Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid 2001	66
7	Register	72
8	Relevante literatuur en sites	74

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel handreiking

Eind 2001 ondertekenden het ministerie van VROM, de VNG, de NVB en de NEPROM het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid.

Dit Convenant is in 2005 in opdracht van bovengenoemde partijen geëvalueerd door Ecorys. Aan deze opdracht was de opstelling gekoppeld van een praktijkboek – deze Handreiking - voor meerdere aspecten van het gemeentelijk grondprijsbeleid.

In het Convenant zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de gemeentelijke gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot projectmatige woningbouw kan worden vormgegeven. Maar ook hoe dit kan worden ingezet ten dienste van maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot de differentiatie van de woningtypen, de kwaliteit van het wonen en de keuzevrijheid van de burger. Daarbij gaat het erom dat er een optimale afweging wordt gemaakt tussen het bevorderen van de goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit naar wens van de burger. Het Convenant heeft tevens tot doel de transparantie van het ontwikkelingsproces te vergroten. Een marktconforme grondprijs op basis van een residuele waardemethode zou daarbij beter aansluiten dan andere waardemethoden. Het ondersteunt bovendien het principe dat de grondprijs van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning en niet omgekeerd, namelijk dat de woningprijs niet afhankelijk is hoogte van de grondprijs.

Bij het realiseren van genoemde doelstellingen kunnen het gemeentelijk grondbeleid en het gemeentelijk grondprijsbeleid in het bijzonder een belangrijke functie vervullen.

De gemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan goede voorbeelden van grondprijsbepaling in relatie tot de gewenste woningkwaliteit. Voorbeelden, waarbij ook oog is voor zaken als organisatie en veranderde (markt)omstandigheden, leveren nuttige informatie op bij de dagelijkse werkzaamheden en mogelijke vraagstukken die je als gemeente tegenkomt.

Om aan deze behoefte tegemoet te komen, is deze Handreiking opgesteld. Vraagstukken en thema's worden waar mogelijk met praktijkvoorbeelden geïllustreerd.

Uit de praktijkvoorbeelden en de oplossingen die daarbij zijn gevonden, hopen wij gemeenten oplossingen aan te dragen die het grondprijsbeleid in relatie tot woningbouw op positieve wijze kunnen beïnvloeden.

1.2 Belangrijkste resultaten uit de evaluatie van het Convenant

Uit de evaluatie van het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid blijkt, dat ruim 70% van de gemeenten (geheel of gedeeltelijk) op de hoogte is van dit Convenant. Desondanks blijkt dat de overgrote meerderheid van de gemeenten dit Convenant niet toepast, maar wel werkt in de geest ervan.

Als belangrijkste redenen worden hiervoor genoemd dat men tevreden is met de huidige systematiek of dat het aan capaciteit ontbreekt voor het toepassen van bijvoorbeeld de residuele waardeberekening van de grondprijs.

Overigens betekent onbekendheid van het Convenant niet dat er in het geheel niet volgens dit gedachtegoed wordt gewerkt. Zo wordt in 2005 bijvoorbeeld ten opzichte van de situatie in 2002 de grondprijs vaker residueel vastgesteld. Een groot aantal gemeenten blijkt overigens meerdere methoden naast elkaar te gebruiken; naast een residuele berekening worden ook de ervaringen uit eerdere projecten erbij betrokken of wordt er een vergelijking met buurgemeenten gemaakt (comparatief). Residueel rekenen wordt per saldo in ruim 50% van de gemeenten toegepast.

Ten opzichte van de situatie tot 2002 heeft het hanteren van een vaste grondprijs (nu vooral nog voor sociale woningbouw) of de kostprijsmethode aan betekenis ingeboet. Kortom, het gedachtegoed van het Convenant werkt in ieder geval door.

Grondprijsmethode projecten

1 methode		Combinatie van methoden	
Residueel	13%	residueel en comparatief	6%
Res.grondquote	1%	residueel, quote en kostprijs	4%
Grondquote	11%	residueel,quote en comparatief	5%
Comparatief	12%	residueel en quote	6%
Kostprijs	13%	residueel en kostprijs	3%
Overig	4%	kostprijs en comparatief	4%
		residueel en overige comb.	13%
		overige combinaties	7%
Totaal	53%		47%

Bron: *Enquête Evaluatie Convenant Grondprijsbeleid 2005, ECORYS*

Alleen als het gaat om kaveluitgifte aan particuliere opdrachtgevers, blijkt dat de comparatieve rekenmethode en kostprijsmethode het meest frequent worden toegepast. Een vaak gemaakte opmerking bij de vraag waarom (kleinere) gemeenten niet voor een residuele benadering van de grondprijs kiezen, heeft te maken met enerzijds de beperkte capaciteit binnen de organisatie en anderzijds met de vereiste kennis op tal van terreinen. Deze kennis vindt u onder andere in hoofdstuk 3 en 4 van deze Handreiking. Verder wordt in de literatuurlijst naar een aantal relevante rapporten verwezen. Immers: uitsluitend planeconomie volstaat niet, er is ook vastgoed-economische kennis nodig, bijvoorbeeld ten aanzien van de woningmarkt, de bouwkosten en de werkwijze van marktpartijen.

1.3 Leeswijzer

Als kader waarbinnen het grondprijsbeleid gestalte krijgt, wordt in hoofdstuk 2 een aantal principes van het grondbeleid beknopt beschreven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het

grondprijsbeleid, waarbij specifiek aandacht is voor samenwerking en planvorming. Bij planvorming komen thema's als geld, tijd, kwaliteit en organisatie aan bod, die op hun beurt een relatie hebben met de planfasen die bij woningbouw aan de orde zijn.

Uit deze relatie komt een aantal vraagstukken naar voren, die in hoofdstuk 4 de revue passeren. Deze vragen – die zich in de dagelijkse praktijk van afdelingen RO/EZ en Vastgoed voordoen - hebben betrekking op organisatie, kwaliteit, beheersing van risico's, tijd en informatie. Bij '**Organisatie**' gaat het om de bestuurlijke vertaling en capaciteitsvraagstukken, maar ook om de samenwerking met derden. De behandeling van het onderwerp '**Kwaliteit**' biedt een handvat als het gaat om de spanning tussen stedenbouwkundig plan enerzijds en grondexploitatie anderzijds, of tussen architectuur en grondexploitatie. De factor '**Tijd**' biedt niet alleen inzicht in risico's als gevolg van marktveranderingen, wetgeving en andere ontwikkelingen, maar ook hoe hiermee in relatie tot de kwaliteit kan worden omgegaan. Het onderdeel '**Geld**' geeft inzicht in de winstmarges en kostenopbouw van de gronduitgifte. Bij '**Informatie**' komen tenslotte vooral overzichten van diverse informatiebronnen en de verzameling van gegevens aan de orde.

Thema's en onderwerpen in relatie tot planstadia

Thema's	Onderwerp	Planfase		
		Vorbereiding	Planvorming en ontwerp	Realisatie
1 Organisatie / Juridisch	Bestuurlijk/beleidsmatig	4.1.1 *)		
	Intern	4.1.2		
	Extern	4.1.2		
	Samenwerking	4.1.3		
	Overeenkomst	4.1.3	4.1.4	
2 Kwaliteit	Planlocatie	4.2.1	4.2.1	
	Programma	4.1.5	4.2.1	
	Projectmatige woningbouw		4.2.1	
	Particuliere bouw		4.2.4	
	Openbare ruimte		4.2.2	
	Haalbaarheid		4.2.2	
3 Beheersen van risico's	Tijd/planning		4.3.2	
	Verrekening van risico's		4.3.5	
	Marktomstandigheid		4.3.3	
	Tegenvallende grondopbrengst	4.3.3	4.3.2	
	Beleidsmatige veranderingen		4.3.4	
	Onvoorziene kosten		4.3.4	
4 Geld	Kosten planlocatie			
	Grondopbrengst woningbouw	4.3.1	4.3.1	
	Grondopbrengst kaveluitgifte		4.4.3	
	Grondopbrengst overig			
	Kosten openbare ruimte		4.2.3	
	Winst/verlies		4.4.1	
	Haalbaarheid			
5 Informatie-behoefte/rekenmethoden	Bouwkosten		4.5.1	
	Meer- en minderwerk		4.5.2	
	Kosten en opbrengsten		4.5.3	
	Rekenmethode projecten	4.5.4	4.5.4	
	Rekenmethode kavels	4.4.3	4.4.3	

*) de nummers in de tabel verwijzen naar de betreffende paragraaf in hoofdstuk 4

2 Principes van het grondbeleid

2.1 Inleiding

De behoefte aan inzicht in grondprijsmethoden is niet los te zien van het grondbeleid. Dit wordt door de Gemeenteraad verankerd in een nota. Door het voeren van grondbeleid kunnen overheden invloed uitoefenen op de inrichting van de openbare ruimte en op het realiseren van beleidsdoelstellingen. Grondbeleid is eigenlijk een uitvoeringsinstrument van de ruimtelijke ordening. Als het gaat over de relatie tussen kwaliteit en grondprijs, komt allereerst de vraag aan de orde op welke wijze de gemeente in het algemeen haar grondbeleid voert: actief of faciliterend - en wat dit betekent voor de beheersing van prijs en kwaliteit. Daarnaast spelen ook de wijze waarop selectie van marktpartijen plaatsvindt en de gebruikte methoden voor de bepaling van de grondprijs een rol.

2.2 Actief of faciliterend grondbeleid?

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een hulpmiddel om de ambities - waaronder die met betrekking tot kwaliteit - uit ruimtelijke plannen te vertalen in concrete projecten en ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Een overheid kan daarbij kiezen voor het voeren van een actief grondbeleid of een meer faciliterend grondbeleid. Iedere keuze heeft effect op de wijze waarop grondprijzen worden vastgesteld.

Bovendien kan het binnen eenzelfde gemeente voorkomen dat er bij de ene locatie wel sprake is van actief grondbeleid, terwijl bij een andere locatie er een faciliterend grondbeleid wordt gevoerd. Dit hangt af van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, complexiteit etc. Grondbeleid is ingebed in de verantwoording die de gemeente moet geven in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV, de oude comptabiliteitsvoorschriften). Met name winstneming en berekening van risico's van grond(opbrengsten) die in dit kader aan de orde moeten komen, hebben ook te maken met prijs/kwaliteitsverhoudingen als het gaat om gronduitgifte. Met name de wijze waarop herberekeningen in de tijd plaatsvinden hebben invloed op de bepaling van de winstneming en de beoordeling van de risicopositie van de gemeente.

Met *actief grondbeleid* heeft de gemeente de maximale beleidsruimte en kan een integrale afweging tussen grondprijs en kwaliteit plaatsvinden. In het kader van deze vrijheid kan de gemeente zelf de gewenste grondprijsmethode(n) kiezen, waarmee ze bij een ontwikkeling wil werken. De gemeente heeft daarbij invloed op alle relevante thema's.

Te noemen zijn:

- Samenstelling van het programma;
- Wijze van selectie van marktpartijen en overige bouwers;
- De grondprijs en de voorwaarden waaronder de gronden worden uitgegeven;

- Te hanteren grondprijsmethode en herziening in de tijd;
- Kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte;
- De factor tijd c.q. de fasering;
- Risico-allocatie naar verantwoordelijke partijen.

De gemeente kan in het kader van deze vrijheid ook kiezen om samen te werken met derden. Nadeel van actief grondbeleid is het grote beslag op het vermogen door de verwerving. Dit kan zelfs zover gaan dat hieruit vertraging in de realisatie van het programma voortkomt. Bovendien brengt actief grondbeleid relatief behoorlijke risico's met zich mee. Tevens vraagt het veel competenties van de gemeente en wordt niet altijd optimaal van de kennis van de markt gebruik gemaakt.

Bij diverse VINEX-locaties is er sprake van een verdergaande samenwerkingsvorm in de vorm van een GEM of Ontwikkelingsbedrijf. Het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) in Amersfoort is zo'n verdergaande samenwerkingsvorm. In dit OBV geven zes marktpartijen plus gemeente sturing. Partijen delen samen in het risico. Het OBV vormt een intermediair tussen gemeente en marktpartijen en zorgt onder andere voor de coördinatie van bouwplannen.

De ontwikkelaars realiseren de marktwoningen alsmede de winkelvoorzieningen (op basis van een door OBV vastgesteld programma van eisen). De gemeente heeft het primaat voor de toewijzing van de sociale huur- en sociale koopwoningen alsmede van alle niet-commerciële voorzieningen.

Gemeente Steenbergen, zou graag een actief grondbeleid willen voeren. De gemeente heeft echter geen grondposities en de huidige wet- en regelgeving geeft volgens hen onvoldoende handvatten. Daar komt bij dat de capaciteit en kennis binnen de gemeentelijke organisatie niet zodanig is om hier een actieve rol in te vervullen. Bijgevolg kan Steenbergen beperkt sturen op kwaliteit middels het verkoopregime. Het publiekrechtelijk instrumentarium (zoals toetsing aan het bestemmingsplan) blijft onverlet van kracht.

Bij *faciliterend grondbeleid* kiest de gemeente ervoor om marktpartijen de ontwikkeling ter hand te laten nemen. De gemeente verwerft dan geen gronden. Dit betekent dat zij minder greep heeft op de kwaliteit, maar deze ook weer niet helemaal uit handen geeft. Een beeldkwaliteitsplan of een Nota Welstand kunnen wel degelijk voor de betreffende locatie gelden. Andere mogelijkheden zijn:

- Het overleggen van een private grond- en opstalexploitatie, om aan te tonen dat voldoende budget voor het gewenste kwaliteitsniveau aanwezig is en ook met recht en reden de economische haalbaarheid in het bestemmingsplan kan worden beschreven;
- Het meebeslissen van de gemeente over geormerkte kwaliteitsbudgetten in de private exploitatie;
- Afspraken over het te realiseren programma;
- Aanvullende maatregelen (b.v.) ten aanzien van infrastructuur in de gemeente;
- Goedkeuring door de gemeente van het bestek van openbare ruimte en bouwaanvragen.

Deze aspecten worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst, die gebaseerd is op de gemeentelijke exploitatieverordening en op de Wet R.O. De gemeente kan er ook voor kiezen om zelf deel te gaan nemen aan een ontwikkeling, bijvoorbeeld door alsnog de openbare ruimte te realiseren.

De gemeente Noordwijkerhout heeft voor haar Centrumplan voor een faciliterende opstelling gekozen. De gronden waren in handen van een ontwikkelaar. De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van het Centrumplan, bijvoorbeeld ten aanzien van de bepaling van een haalbaar programma met winkels en woningen. Bereikt is ook dat er een ondergrondse parkeergarage voor 200 auto's door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd. De gemeente heeft bijgedragen door de inrichting van de openbare ruimte en de wegenstructuur voor haar rekening te nemen.

Vanuit de gemeentelijke optiek is een nadeel van faciliterend grondbeleid dat er niet optimaal greep gehouden kan worden op het programma en op de prijs van woningen en de kwaliteit. Hierboven is geschetst wat in ieder geval wel kan. De nadelen van het actief grondbeleid worden er deels mee weggenomen, al vraagt faciliterend grondbeleid net zoveel kennis als actief grondbeleid.

Voor de uiteindelijke keuze tussen *actief* of *faciliterend* grondbeleid is het zaak een en ander af te wegen in een beleidsnota. Een aantal relevante spelregels zijn opgesteld door George de Kam.

Zes tips voor goed grondbeleid van G. de Kam, hoogleraar aan de Universiteit Nijmegen:

1. Schrijf een goede nota. Evalueer het beleid van de afgelopen jaren. Duidt het belang van grondbeleid voor de verschillende locaties en beleidsdoelen. Maak keuzes ten aanzien van de koers en daarbij horende maatregelen. Wijs gebieden aan waar je actief grondbeleid wilt voeren of juist faciliterend bezig wilt zijn.
2. Werk binnen de gemeente aan de gecoördineerde inzet van ruimtelijke ordening, grond-, welzijn-, woon- en zorgbeleid. Dat vergt discipline maar vergroot de kans van slagen in mogelijke conflicten met marktpartijen.
3. Maak consequent gebruik van bestaande instrumenten zoals de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG).
4. Het ruimtelijk beleid is een gemeentelijke verantwoordelijkheid, maar de oplossingen van de gemeente zijn niet de enige goede. Betrek andere partijen in een vroeg stadium. Zorg voor een wisselwerking tussen het ruimtelijk programma en de grondexploitatie. Door slim te schuiven met dichtheden en planonderdelen is er meer mogelijk dan men soms denkt.
5. Werk met marktpartijen en corporaties aan goede condities voor investeringen in de gemeente en maak prestatieafspraken.
6. Maak een gemeentelijk investeringsprogramma waaruit blijkt welke middelen naar bepaalde locaties (of wijken/buurtten) gaan (subsidies, middelen die het grondbedrijf op andere locaties verdient, onderhoudsbudgetten etc.). Dat kan een hefboom zijn voor investeringen van corporaties en marktpartijen.

2.3 Welke selectiemethoden worden toegepast?

2.3.1 Projectmatige ontwikkeling

In het Convenant tussen VROM, VNG en ontwikkelaars is aangegeven dat deze partijen voorstander zijn van concurrentie en streven naar een transparante markt voor bouwrijpe grond. Met name is dit bedoeld met het oog op de beste prijs/kwaliteits-verhouding. Een voorbeeld van concurrentiebevordering is een prijsvraag. In de praktijk is een dergelijke competitie niet altijd mogelijk, bij voorbeeld vanwege de eigendomsverhoudingen op de bouwlocatie. Ook het gewenste grondbeleid op de betreffende locatie is van belang. Indien een gemeente faciliteert zal er eerder sprake kunnen zijn van een bouwclaim of onderhandse inschrijving. Terwijl bij een actief gemeentelijk grondbeleid open inschrijvingen, tenders, prijsvragen en ontwikkelcompetities tot de mogelijkheden behoren.

Er is zowel Europees als bij het Rijk een trend in de richting van meer transparantie en selectie op basis van concurrentie.

Het denken in termen van transparantie en concurrentie sluit overigens goed aan bij de aanbestedingsverplichtingen voor overheidsopdrachten voor openbare werken. Indien een projectmatige ontwikkeling gepaard gaat met onder andere openbare werken die het drempelbedrag overschrijden, dienen deze werken volgens de Europese regelgeving te worden aanbesteed.

In het standpunt over concurrentiebevordering¹ heeft het Kabinet aangegeven dat het ontwikkelen en realiseren van commerciële woningbouw niet gebeurt in opdracht van een aanbestedende dienst (lees de overheid), maar voor rekening en verantwoording van een marktpartij binnen door de overheid gestelde voorwaarden.

De aanbesteding van openbare werken vormt het complement van het commerciële deel van de locatie-ontwikkeling. De aanbestedingsverplichting geldt volgens het Kabinet ook indien de overheid samen met marktpartijen in PPS-verband, bij voorbeeld in een Gezamenlijke Exploitatiemaatschappij, mede als exploitant optreedt.

Gronduitgifte door de overheid als zodanig wordt door het Kabinet niet beschouwd als aanbestedingsplichtig. Wel zou vaker gebruik kunnen worden gemaakt van vormen van marktselectie in concurrentie. Het Kabinet is van mening dat bij locatieontwikkeling ruimte is voor meer innovatie, transparantie en concurrentie. Met marktselectie in concurrentie kunnen innovatieve concepten naar voren komen, bijvoorbeeld via een ontwerpcompetitie. Via een veiling kan bijvoorbeeld transparante prijsvorming voor uit te geven grond ontstaan. Afhankelijk van de situatie kan een gemeente via de verschillende methoden van marktselectie komen tot meer innovatieve planontwikkeling, transparanter handelen, een gunstiger prijs/kwaliteitsverhouding en vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument op de nieuwbouwmarkt.

¹ Brief van de minister van VROM aan de 2^e Kamer d.d. 25 oktober 2004, vergaderjaar 2004-2005, 27581, nr. 19 herdruk, blz.2

Er zijn nieuwe Europese aanbestedingsrichtlijnen opgesteld (2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004) betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, PB 2004, L134/114. De implementatie hiervan in de Nederlandse wetgeving zal begin 2006 aan de orde zijn. Zie ook de gezamenlijke site van VNG, IPO en BZK: www.europadecentraal.nl. Hier is bijvoorbeeld een verwijzing opgenomen naar de praktijk van gemeenten. Zo hebben 5 gemeenten in Noord-Brabant hun energie gebundeld en gezamenlijk een aanbestedingprotocol volgens deze nieuwe richtlijnen opgesteld.

Het is mogelijk langs de weg van een brede en uitgewerkte ontwikkelingscompetitie tot binding met een marktpartij te komen. De overheid kan echter ook, mede afhankelijk van de grootte van de ontwikkelingsopgave, selecteren op basis van door marktpartijen ingediende ontwikkelvisies en trackrecords (eerder door marktpartijen gerealiseerde projecten).

Veel voorkomend is een onderhandse (niet-openbare) selectieprocedure met een beperkt aantal gegadigden gecombineerd met geïntegreerde onderhandelingen over bouwprogramma, woningkwaliteit, bouwkosten en grondprijzen. Bij deze onderhandelingen worden vaak verschillende varianten op haalbaarheid doorgerekend. In dit proces wordt naar een optimum gestreefd tussen ruimtelijk en woonbeleid, een maximale woonkwaliteit naar de wens van de consument en een goede werking van de plaatselijke woningmarkt, op basis van marktconforme prijzen. Het onderhandelingsresultaat wordt vervolgens in de ontwikkelingsovereenkomst vastgelegd. Dan kunnen de gemeente en de marktpartij ten volle gebruik maken van de residuele grondwaardeberekening. Maar er zijn ook situaties waarbij onderhandse (niet-openbare) selectieprocedure niet opportuun is, bij voorbeeld in verband met versnippering van het grondbezit of grondposities van derden. Er wordt dan vaak gewerkt met een bouwclaim.

Selectiemethode volgens enquête Evaluatie Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid

Bij de evaluatie van het Convenant is ook gekeken naar het gebruik van de verschillende selectiemethoden bij projectmatige ontwikkelingen. In de meeste situaties worden grondposities van marktpartijen ingeruild voor een bouwclaim. Dan volgt onderhandse “aanbesteding”, wat betekent dat om allerlei redenen slechts enkele partijen worden uitgenodigd of zelfs maar één partij. Prijsvragen en andere competities worden beperkt toegepast, omdat ze vaak te ingewikkeld zijn en voor de gemeente veel tijd in beslag nemen. Of de resultaten uiteindelijk leiden tot een betere prijs/kwaliteit speelt bij de keuze voor een selectiemethode geen rol.

Selectiemethode	Projectomvang			
	0-50 won.	50-100 won.	100-500 won.	>500 won.
Bouwclaim	36%	29%	41%	47%
Onderhandse aanbesteding	23%	35%	13%	20%
Openbare inschrijving	6%	4%	5%	7%
Veiling	0%	0%	0%	0%
Prijsvraag	14%	12%	18%	13%
Anders	22%	21%	23%	13%

Bron: Enquête Evaluatie Grondprijnsbeleid, 2005, ECORYS

Het bovenstaande beeld geldt overigens voor zowel kleine als voor grote projecten. Alleen voor projecten van tussen de 50-100 woningen blijkt de onderhandse gunning aan marktpartijen de belangrijkste.

Wanneer we de voor- en nadelen van de genoemde selectiemethoden bij projectmatige ontwikkelingen in een aantal onderwerpen samenvatten dan ontstaat het volgende beeld:

Onderwerp	Selectiemethode marktpartij			
	Prijsvraag	Openbare inschrijving	Onderhandse aanbesteding	Bouwclaim
Tijdsbeslag gemeentelijke organisatie	Zeer veel	Veel	Matig	Weinig
Stadium zekerheid over grondprijs	Laat	Laat	Normaal	Vroeg
Regie gemeente op ontwikkeltraject	Matig	Groot	Groot	Weinig
Zekerheid realisatietraject voor gemeente	Weinig	Weinig	Matig	Groot
Flexibiliteit/ omgaan met risico's	Weinig	Groot	Matig	Weinig

Een bouwclaim heeft als belangrijk voordeel dat het tijdsbeslag bij de selectie beperkt is (partij is op basis van ingeleverde grondpositie immers bekend) en dat er zekerheden bestaan over de hoogte van de grondprijs en het realisatietraject.

De gemeentelijke regie en het omgaan met risico's, c.q. inbreng van flexibiliteit, wordt met behulp van openbare inschrijving beter bereikt.

In het boek Kompas bij ontwikkelingscompetities wordt onder andere op deze selectiemethoden bij vastgoedontwikkelingen ingegaan. Het Kompas zal geactualiseerd worden in verband met de Europese regelgeving - onder andere inzake staatssteun, dat wil zeggen het verkopen van grond tegen een gunstiger prijs dan de marktprijs, waardoor de onderneming wordt begunstigd ten koste van de overheid (art.87 lid 1 EG-Verdrag).

2.3.2 Kaveluitgifte

Gemeentelijke hanteren andere methoden bij uitgifte van kavels aan eigenbouwers:

Selectiemethode volgens enquête Evaluatie Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid
 Ten aanzien van de uitgifte van kavels aan particulieren geldt inschrijfduur en een wachtlijst als belangrijke selectiemethode. In mindere mate wordt een veiling of voorrang voor ingezetenen toegepast. Verder vindt selectie ook door andere methoden plaats, zoals loting en door middel van advertenties in de krant.

Selectiemethode	Kavels voor eigenbouw	
	0-50 kavels	>50 kavels
Wachtlijst	11%	11%
Obv inschrijfduur	26%	21%
Veiling	6%	11%
Vorrangsregeling	16%	4%
Anders	42%	54%
Totaal	100%	100%

Bron: Enquête Evaluatie Grondprijsbeleid, 2005, ECORYS

Ten aanzien van kaveluitgifte zijn de volgende zaken van belang:

1. Een open en transparant verkoopproces. Hieronder wordt ook verstaan het opheffen van procedurele en positionele belemmeringen waar kavelbouwers mee te maken hebben.
2. Gelijkwaardigheid bij de uitgifte van bouwgrond (zowel naar grondprijs als naar andere geldende voorwaarden) tussen marktpartijen en particuliere opdrachtgevers.
3. Optimale grondprijsmethodiek, waardoor de opdrachtgever niet gedwongen wordt tot bezuinigingen op de woningkwaliteit (b.v. door te hoge grondprijzen). Randvoorwaarde hierbij is dat de gemeentelijke grondexploitatie niet onder druk komt te staan (vanwege te hoge bouwbudgetten en daardoor te lage grondinkomsten).

2.4 Welke grondprijsmethode? Rekenvoorbeelden

Er bestaan verschillende methoden om de uitgifteprijs van de grond vast te stellen: residueel, via een grondquote, comparatief, op basis van de kostprijs, dan wel door een vaste grondprijs per woning, een tender of een zogenoemde lump sum. Deze methoden worden hierna toegelicht.

Om aan te geven hoe grondwaarden residueel en met grondquotes berekend worden, volgt nu een aantal voorbeelden, waaruit de effecten blijken van het toepassen van de residuele methode ten opzichte van de grondquote. Ook wordt het effect van de verschillende methoden op de toevoeging van kwaliteit aan een woning aangegeven en dit weer bij veranderende marktsituaties. De berekeningen zijn uitgewerkt voor de volgende methoden:

1. De residueel waarbij de grondprijs vooraf wordt vastgesteld;
2. De residueel waarbij de grondprijs afhankelijk is van een (bouw)kosten-index;
3. De residueel waarbij de grondprijs achteraf wordt vastgesteld aan de hand van de werkelijk gemaakte kosten;
4. De residuele grondquote;
5. De grondquote.

Na deze voorbeelden wordt kort ingegaan op de **overige vijf** grondwaardemethoden.

Om een goede vergelijking te kunnen maken worden de volgende uitgangspunten als basis voor alle berekeningen gebruikt:

Project: 1 Woning

VON-prijs incl BTW	€250.000
All-in bouwkosten excl BTW	€150.000

Op tijdstip t wordt het project vastgesteld.

De grond voor de woning wordt uitgegeven één jaar na start project ($t+1$)

Hiernaast worden drie verschillende marktscenario's weergegeven, zodat duidelijk wordt wat het effect van veranderende marktomstandigheden is op de grondwaarde in de verschillende rekenmethodieken. We onderscheiden de volgende drie situaties:

- A. Het basis-scenario: de jaarlijkse opbrengstenstijging 3%. De jaarlijkse kostenstijging is eveneens 3%;
- B. Het positieve scenario: de opbrengstenstijging 5% vanwege positieve marktontwikkelingen. De kostenstijging is 2%;
- C. Het negatieve scenario: de opbrengstenstijging 2% vanwege slechte marktomstandigheden. De kostenstijging is 5%.

Per scenario worden drie grondwaarden berekend. De eerste is de grondwaarde op prijspeil t . Dit is de uitgangswaarde bij de start van het project. De volgende is de grondwaarde op basis van de basisuitgangspunten op tijdstip $t+1$. Dit is het moment waarop de grond daadwerkelijk wordt uitgegeven. Om aan te geven wat het effect is van het toevoegen van kwaliteit aan een woning wordt een derde grondwaarde weergegeven. Aan de woning wordt in dit voorbeeld kwaliteit toegevoegd in de vorm van een uitbouw.

Voor het berekenen van deze grondwaarde gelden de onderstaande uitgangspunten:

Toevoeging Kwaliteit aan Woning	
Meerkosten bouwkosten (excl. BTW) uitbouw (op t+1)	€ 35.000
Meeropbrengsten VON-Prijs (incl. BTW) door toevoeging uitbouw (op t+1)	€ 50.000

In onderstaande paragrafen worden de verschillende grondwaardeberekenningsmethoden toegelicht met berekeningen en praktijkvoorbeelden. De uiteindelijke grondprijzen per methode en scenario zijn aan het eind in de samenvatting weergegeven.

Ad 1/. Residueel vooraf

In deze methode wordt vooraf berekend wat de grond waard zou zijn op het moment van uitgifte van de grond. In dit voorbeeld één jaar na de start van het project. Dus op tijdstip t wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van een residuele berekening van de verwachte kosten en opbrengsten op tijdstip t+1. Ten onrechte wordt vaak de BTW meegenomen in de opbrengsten bij residueel rekenen. Voor het berekenen van de grondwaarde worden de opbrengsten en kosten exclusief BTW genomen. De opbrengsten en kosten op tijdstip t+1 worden berekend door deze te vermeerderen met één jaar kosten- en opbrengstenstijging. De grondwaarde wordt als volgt berekend²:

$$\text{Opbrengsten (t+1) (excl. BTW) - Kosten (t+1) = Grondwaarde (excl. BTW) (t)}$$

$$\text{Grondwaarde (t): €216.387 - €154.500 = €61.886}$$

Residueel-vooraf houdt geen rekening met veranderende marktomstandigheden. Het gevolg is dat de grondwaarde in deze methode voor alle scenario's hetzelfde blijft.

Ad 2/. Residueel index

Deze methode is vergelijkbaar met de eerste methode. Vooraf wordt de grondwaarde residueel bepaald. Vaak wordt met partijen een bepaalde index afgesproken waaraan de grondprijs jaarlijks wordt bijgesteld. In deze rekenvoorbeelden wordt voor de opbrengstenstijging de NVM-index aangehouden en op basis van deze index wordt de VON-prijs jaarlijks bijgesteld.

Aan de kostenkant wordt hetzelfde gedaan op basis van de BDB-index (Bouwkosten index van het Bureau Documentatie Bouwwezen). Deze indexen volgen de marktsituatie. In deze voorbeelden geven de NVM-index en BDB-index de volgende percentages aan:

Scenario	NVM-index <i>opbrengstenstijging</i>	BDB-index <i>kostenstijging</i>
Basis	3%	3%
Positief	5%	2%
Negatief	2%	5%

² De opbrengsten op t+1 worden berekend door de VON-Prijs te verminderen met de BTW (19%) en vervolgens te vermeerderen met 3% opbrengstenstijging. In formule: (€250.000 x 100/119 x 1,03 = €216.387). Voor t+2 bijvoorbeeld zal de opbrengst €222.878 bedragen (€250.000 x 100/119 x 1,03² = €222.878).

Aan de start van het project wordt de grondwaarde residueel berekend zonder een index. In dit geval:

$$\text{Grondwaarde (t)} : \text{€}210.084 - \text{€}150.000 = \text{€}60.084$$

Op tijdstip t+1 wordt de grondwaarde berekend op basis van de afgesproken index. Per scenario levert dit een andere grondwaarde op. De grondwaarde is bij deze methode daardoor afhankelijk van de index. Het toevoegen van kwaliteit heeft echter geen invloed op de grondprijs in deze methode. De realisator zal snel geneigd zijn zijn woning kwalitatief beter te maken indien hij hierdoor de woning beter kan verkopen. De grondprijs blijft gelijk en door de grondprijs wordt de realisator daarom niet belemmerd bij het toevoegen van kwaliteit:

$$\begin{aligned} \text{Grondwaarde (t+1):} & \quad (\text{VON excl. BTW (t)} * 1 \text{ jaar opbrengstenstijging}) \\ & \quad - (\text{Bouwkosten (t)} * 1 \text{ jaar kostenstijging}) \end{aligned}$$

Ad 3 Residueel achteraf

De twee hiervoor genoemde methodes houden geen rekening met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

Grondwaarden kunnen ook bepaald worden op het moment dat inzichtelijk is wat de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten zijn. Deze methode houdt rekening met fluctuaties in de markt en is gevoelig voor het toevoegen van kwaliteit aan de woning. Deze methode werkt echter op geen enkele manier stimulerend voor ontwikkelaars doordat elke vorm van extra opbrengst direct wordt verrekend in de grondprijs en daardoor niets oplevert voor de ontwikkelaar. Daarnaast biedt het veel onzekerheid voor gemeenten aangezien grondopbrengsten pas laat inzichtelijk worden. Dit zal blijken uit onderstaande rekenvoorbeelden. Op tijdstip t is de grondwaarde nog niet bekend aangezien de daadwerkelijke kosten en opbrengsten nog niet inzichtelijk zijn. Het basis scenario op tijdstip t+1 geeft de volgende grondwaarden:

$$\text{Basis scenario (t+1): Grondwaarde (t+1): } \text{€}216.387 - \text{€}154.500 = \text{€}61.887$$

$$\text{Basis scenario (t+1 kwaliteit): Grondwaarde (t+1): } \text{€}258.403 - \text{€}189.500 = \text{€}68.903$$

Ad.4/. De residuele quote

Deze residuele grondquote verschilt van de grondquote, omdat de quote in dit geval bepaald wordt op basis van een residuele berekening vooraf. Eerst wordt gekeken wat de kosten en opbrengsten zijn. De daaruit voortgekomen grondwaarde wordt vervolgens omgezet in een quote waarmee vanaf dan wordt gerekend. Kortom op tijdstip t wordt residueel gerekend en daarna volgens een grondquote.

$$\text{Grondwaarde (t)} : \text{€}210.084 - \text{€}150.000 = \text{€}60.084$$

Residueel is de grondwaarde op tijdstip t : €60.084. Deze grondwaarde wordt vervolgens omgezet in een percentage van de VON-prijs exclusief BTW.

$$\text{In formule: } (1 - (\text{€}60.084 / \text{€}210.084)) = 28,6\%$$

De grondquote is vastgesteld op basis van een residuele berekening. Deze quote wordt vervolgens gebruikt bij de berekening van de overige grondwaarden. Voor het basisscenario geldt dan het volgende:

$$\text{Basis scenario (t+1): Grondwaarde (t+1): } 28,6\% * \text{€}216.387 = \text{€}61.887$$

$$\text{Basis scenario kwaliteit: Grondwaarde (t+1): } 28,6\% * \text{€}258.403 = \text{€}73.903$$

De – vooraf bepaalde - grondquote houdt geen rekening met de bouwkosten van het project als die in de loop van het planproces wijzigen. Het toevoegen van kwaliteit aan een woning in de loop van het proces zal hierdoor bepaald niet gestimuleerd worden, omdat meer voor de grond moet worden betaald terwijl de extra bouwkosten niet worden gecompenseerd. Neem het voorbeeld van het toevoegen van kwaliteit aan de woning. De totale opbrengsten zijn €258.403 (excl. BTW). De totale kosten zijn de all-in bouwkosten inclusief grondkosten (€189.500 + €73.903) zijn €263.403. De kosten voor deze woning zijn €5.000 meer dan de opbrengsten. De realisator zal dus niet bereid zijn de woning kwalitatief beter te maken op basis van deze grondwaardeberekening.

Ad.5/De grondquote

In principe is de grondquote niet anders qua rekenmethodiek als de residuele grondquote. Het verschil is dat de grondquote nu niet bepaald wordt op basis van een residuele berekening maar op basis van een vooraf bepaald percentage. Dit percentage wordt al dan niet in overleg met de verschillende partijen vastgesteld. Stel dat in dit voorbeeld de grondquote vooraf is vastgesteld op 28,6% procent voor dit type woningbouw. De grondwaarden worden dan als volgt berekend in het basis scenario:

$$\text{Basis scenario: Grondwaarde (t): } 28,6\% * 210.084 = \text{€}60.084$$

$$\text{Basis scenario: Grondwaarde (t+1): } 28,6\% * \text{€}216.387 = \text{€}61.887$$

$$\text{Basis scenario kwaliteit: Grondwaarde (t+1): } 28,6\% * \text{€}258.403 = \text{€}73.903$$

Ook hier, in nog sterkere mate dan bij de residuele quote methode, geldt dat bij de grondprijs geen rekening wordt gehouden met de gemaakte bouwkosten. Het toevoegen van kwaliteit aan een woning wordt door deze grondprijsmethode dan ook geremd.

Samenvatting: residueel versus grondquote

Uit voorgaande rekenvoorbeelden is gebleken dat de vijf verschillende rekenmethodieken leiden tot verschillende grondprijzen. Afhankelijk van de verwachte marktontwikkelingen en de looptijd van het project dient de meest geschikte methode te worden gekozen.

De residuele methode achteraf houdt het meeste rekening met veranderende marktomstandigheden en de mogelijkheden van toevoegen van kwaliteit.

De methode geeft echter ook de meeste onzekerheid voor de gemeente. Daarnaast werkt deze methode niet stimulerend voor ontwikkelaars. Voor meer zekerheid én een realistische marktprijs kan het beste gekozen worden voor de residuele methode met index. Deze methode volgt de marktomstandigheden en ook het toevoegen van kwaliteit aan de woning zal door de realisator niet worden nagelaten vanwege de grondprijs.

Bij het negatieve scenario ontstaan bij de residuele index en de residuele achteraf methode lagere grondwaarden op het moment van uitgifte dan vastgesteld was in de uitgangssituatie. Gemeenten kunnen garantieprijzen opnemen in de overeenkomsten om zo tekorten te voorkomen.

Er kan bijvoorbeeld afgesproken worden dat herontwikkeling plaats dient te vinden indien de grondprijs lager uitvalt dan in de uitgangssituatie vastgesteld was. Dit afdekken van het risico door gemeenten moet wel gecompenseerd worden bij positieve marktontwikkelingen. Indien er meeropbrengsten gegenereerd worden moeten ontwikkelaars hiervan kunnen profiteren. Het risico dat ontwikkelaars lopen wordt op die manier dan gecompenseerd.

In onderstaande tabellen staan de verschillende methoden weergegeven met de bijbehorende grondprijzen per scenario.

Grondprijzen bij Basis scenario

Normale Markt	Prijspeil t	Prijspeil t+1	Prijspeil t+1
kostenstijging 3%	Start project	Moment uitgifte grond	Moment uitgifte grond incl.
opbrengstenstijging 3%			kwaliteitstoevoeging
VON incl BTW	€250.000	€257.500	€307.500
VON excl BTW	€210.084	€216.387	€258.403
All-in Bouwkosten	€150.000	€154.500	€189.500
<i>Grondprijzen</i>			
residueel vooraf	€61.887	€61.887	€61.887
residueel index	€60.084	€61.887	€61.887
residueel achteraf		€61.887	€68.903
residueel quote	€60.084	€61.887	€73.903
grondquote	€60.084	€61.887	€73.903

Grondprijzen bij Positief scenario

Positieve Markt	Prijspeil t	Prijspeil t+1	Prijspeil t+1
kostenstijging 2%	Start project	Moment uitgifte grond	Moment uitgifte grond incl.
opbrengstenstijging 5%			kwaliteitstoevoeging
VON incl BTW	€250.000	€262.500	€312.500
VON excl BTW	€210.084	€220.588	€262.605
All-in Bouwkosten	€150.000	€153.000	€188.000
<i>Grondprijzen</i>			
residueel vooraf	€61.887	€61.887	€61.887
residueel index	€60.084	€67.588	€67.588
residueel achteraf		€67.588	€74.605
residueel quote	€60.084	€63.088	€75.105
grondquote	€60.084	€63.088	€75.105

Grondprijzen bij Negatief scenario

Negatieve Markt	Prijspeil t	Prijspeil t+1	Prijspeil t+1
kostenstijging 5%	Start project	Moment uitgifte grond	Moment uitgifte grond incl.
opbrengstenstijging 2%			kwaliteitstoevoeging
VON incl BTW	€250.000	€255.000	€305.000
VON excl BTW	€210.084	€214.286	€256.303
All-in Bouwkosten	€150.000	€157.500	€192.500
<i>Grondprijzen</i>			
residueel vooraf	€61.887	€61.887	€61.887
residueel index	€60.084	€56.786	€56.786
residueel achteraf		€56.786	€63.803
residueel quote	€60.084	€61.286	€73.303
grondquote	€60.084	€61.286	€73.303

Ad.6/. De comparatieve methode

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Soms wordt aan de hand van objectieve maatstaven zoals bereikbaarheid en functionaliteit een meer exacte waarde bepaald. Belangrijke referenties zijn vaak gerealiseerde transacties. Daarbij is een risico aanwezig dat vergeten wordt wat de oorspronkelijke (residueel bepaalde) uitgangspunten waren.

In veel gemeenten wordt de comparatieve methode gebruikt voor de uitgifte van particuliere bouw kavels.

Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering draait het om de verkoopprijs van het totaalproduct (opstal en grond).

Ad. 7/. De kostprijsmethode

De uitgifteprijs wordt in dit geval vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige kosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Daarbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Een vrijstaande woning kan dan per m2 grond meer betalen dan een rijenwoningen. Het oude “bruine boekje” dat de VNG in het verleden uitgegeven heeft, werkte op een dergelijke wijze.

Ad 8/. Vaste grondprijs per woning

Een vast bedrag per woning of vierkante meter prijs. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie. Voor met name sociale woningbouw werken veel gemeenten nog met het oude Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) waarin een vaste grondprijs werd gehanteerd bij de berekening van het subsidiabele bedrag. Dat bedrag is door de jaren heen steeds geïndexeerd. Voor zorgwoningen schrijft het College Bouw de grondprijzen voor.

Voor sociale woningbouw wordt in veel gemeenten gewerkt met een vast bedrag per kavel. Dit om tot huren te komen die vallen binnen de maximale huursubsidiegrens. Dit leidt vaak tot grondprijzen die beneden de kostprijs liggen. Deze prijzen verschillen per gemeente. Zo geldt in **Groningen** per 1 januari 2005 de grondprijs van een eengezinswoningen in de sociale huur €10.713,- en voor een appartement €9.642,-. In **Enschede** ligt de prijs voor een grondgebonden sociale huurwoning hoger namelijk op €15.000,- en voor een appartement €10.500,-.

Ad. 9/. Tender

Meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Vooraf berekende grondwaarden bijvoorbeeld middels de residuele methode dienen als toets.

Ad. 10/. Lump sum

De grondprijs voor een bepaalde locatie wordt bepaald, waarbij nadien aan te brengen wijzigingen van het woningbouwprogramma geen invloed meer hebben op de prijs.

Uiteraard hebben niet alle genoemde methoden hetzelfde effect op het verkrijgen van een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit. Voor- en nadelen van de 10 methoden worden in het volgende overzicht samengevat. Zo heeft residueel rekenen als belangrijk voordeel dat er een nauwkeurige relatie tussen de grondprijs en de kwaliteit van de opstalontwikkeling wordt gelegd, belangrijke nadelen zijn dat het om relatief complexe berekeningen gaat, waarmee ook de nodige tijd gemoeid is.

Voordelen(+) en nadelen(-) per methode:

	Bevordert de kwaliteit	Onderhandel- baarheid	Zekerheid over grondopbrengst	Berekening is <u>niet</u> ingewikkeld
<u>Grondprijs- berekingsmethode:</u>				
1/. Resid.vooraf	+	+	+	+
2/. Resid.index	+	+	-	-
3/. Resid.achteraf	+	+	-	-
4/. Resid.quote	-	+	-	-
5/. Grondquote	-	0	-	-
6/. Comparatief	+	-	+	+
7/. Kostprijs	+	-	+	+
8/. Vaste grondprys	+	-	+	+
9/. Tender	0	-	+	+
10/. Lump sum	+	-	+	+

Praktijkervaringen

Uit het Evaluatierapport Gemeentelijk Grondprijsbeleid komen duidelijke voor- en nadelen bij deze grondprijsmethoden naar voren. Zo blijft bijvoorbeeld de bepaling van de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten in de residuele benadering een lastig onderdeel en bovendien zeer bewerkelijk. Bij grotere bouwlocaties, met een doorlooptijd van bijvoorbeeld 10 jaar of langer, speelt hier de factor tijd ook nog eens doorheen. Tien procent afwijking van de VON-prijs heeft zeer grote gevolgen voor de resterende grondwaarde.

Grondprijsberekening volgens enquête Evaluatie Gemeentelijk Grondprijsbeleid

Uit de respons blijkt dat er sinds 2002 bij woningbouwprojecten meer gebruik wordt gemaakt van de residuele grondprijsmethode dan daarvoor. Werd vóór 2002 de kostprijsmethode relatief vaak toegepast (28% van het totale gebruik), ná 2002 neemt het gebruik van de residuele methode fors toe, ten opzichte van diezelfde kostprijsmethode (zie onderstaande tabel): 31% van de gemeenten maakt op dit moment gebruik van de residuele (grondquote) methode.

Grondprijs- methode	Projecten		Kavels
	Voor 2002	Sinds 2002	
Residueel	11%	29%	17%
Res.grondquote	4%	5%	3%
Grondquote	18%	21%	7%
Comparatief	21%	21%	36%
Kostprijs	27%	17%	21%
Vaste grondprijs	13%		
Overig	7%	8%	16%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Enquête Evaluatie Grondprijsbeleid, 2005, ECORYS

Bijna de helft van alle gemeenten werkt overigens met een combinatie van methoden. Wanneer alle combinaties waarbij residueel rekenen aan de orde is bij elkaar worden opgeteld, dan blijkt dat dit ruim **50%** is.

Grondprijsmethode projecten

1 methode		combinatie van methoden	
Residueel	13%	residueel en comparatief	6%
Res.grondquote	1%	residueel, quote en kostprijs	4%
Grondquote	11%	residueel,quote en comparatief	5%
Comparatief	12%	residueel en quote	6%
Kostprijs	13%	residueel en kostprijs	3%
Overig	4%	residueel en overige comb.	13%
		kostprijs en comparatief	4%
		overige combinaties	7%
Totaal	53%		47%

De residuele waardeberekening wordt van alle methoden eigenlijk het meest gebruikt. Goede tweede is steeds de aan de residuele methode gelieerde residuele quote. Vooral in projecten tot 50 woningen wordt relatief wat vaker naar de kostprijsmethode (of comparatief of vaste grondprijs) uitgeweken. Naarmate de projectomvang toeneemt wint residueel rekenen en de toepassing van grondquotes terrein.

Voor kaveluitgifte aan eigenbouwers geldt dat de grondprijzen vooral comparatief alsmede op basis van kostprijs, worden vastgesteld (zie ook paragraaf 4.4.3).

Conclusie: Hoewel het residueel rekenen – zeker in combinatie met andere methoden - in toenemende mate wordt gebruikt, is het gedachtegoed van het Convenant uit 2001 nog geen gemeengoed.

3 Kader: wat moet geregeld worden?

3.1 Nota Grondprijnsbeleid

Inhoud en doel grondprijnsbeleid

Het grondprijnsbeleid is het instrument bij uitstek om richting te geven aan de wijze waarop een gemeente deelneemt aan de markt van bouwrijpe grond. Een Nota Grondprijnsbeleid geeft veelal aan middels welke methode gerekend wordt. Duidelijk wordt gemaakt hoe grondprijzen voor projectmatige woningbouw, sociale woningbouw, particuliere kavelluitgifte, bedrijventerreinen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden bepaald. Veelal impliceert dit een uitspraak over de verhouding tussen verkoop/verhuuropbrengst van de woning en de grondopbrengst.

Hoeveel gemeentes een Nota Grondprijnsbeleid hebben is hieronder opgenomen. Met name in de kleinere gemeentes ontbreekt deze nog. Dat maakt het lastiger om door grondbeleid te sturen.

Aanwezigheid Nota Grondprijnsbeleid volgens enquête Evaluatie Gemeentelijk Grondprijnsbeleid

Ruim de helft van de gemeentes in Nederland blijkt (nog) geen Nota Grondprijnsbeleid te hebben opgesteld. Dit is vooral in de kleinere gemeentes het geval. De grotere gemeentes vanaf 100.000 inwoners blijken inmiddels meestal wel een over een dergelijke Nota te beschikken.

Beschikking over nota Grondprijnsbeleid

Inwonertal	Ja	Nee	Totaal
0-10.000	15%	85%	100%
10-30.000	47%	53%	100%
30-60.000	47%	53%	100%
60-100.000	33%	67%	100%
100-300.000	86%	14%	100%
>300.000	100%	0%	100%
Totaal	44%	56%	100%

Bron: Enquête Evaluatie Grondprijnsbeleid, 2005, ECORYS

Nota Grondprijnsbeleid

Door de introductie van een Nota Grondprijnsbeleid worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijnsbepaling en informatie over de hoogte van de grondprijzen voor verschillende functies. De nota bevat de volgende aspecten:

- het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en over de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies;
- komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen;

- is voor verschillende diensten binnen de gemeente, waaronder grondzaken en RO/EZ, een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden;
- Er vindt veelal 2-jaarlijks een vaststelling van een actuele grondprijzennota door de raad plaats in verband met veranderde marktomstandigheden, nieuwe regelgeving en dergelijke.

Mogelijke inhoudsopgave Nota Grondprijsbeleid

Inleiding	Status van nota, vaststelling grondprijzenbeleid
Grondprijsbeleid	Doelstellingen, rekenmethodieken, economische Ontwikkelingen.
Woningbouw	Marktontwikkelingen, grondprijzen per segment, vrije kavels, parkeren, programma.
Kantoren en Bedrijven	Marktontwikkelingen, beleid, grondprijzen, parkeren, Programma.
Detailhandel en Horeca	Marktontwikkelingen, beleid, grondprijzen, parkeren
Overige gronden	O.a. verkoop van groenstroken/snippergroen, verkoop van Volkstuinen.
Maatschappelijke functies	Scholen, kerken, brandweer etc.
Begripsbepalingen	
Bijlagen	Achtergrondinformatie als bouw- en bijkomende kosten, transacties etc

Een Nota Grondprijsbeleid biedt voorts de ruimte om uitspraken te doen over:

- Architectuur uitwerking versus grondopbrengst.
- Verrekening meer- en minderwerk.
- Beschouwingen over rekenmethodieken.
- Inzicht in de kosten zelf, winstmarges etc.
- Inzicht in de verkoopopbrengsten, rendementen etc.

Een aparte paragraaf kan gewijd zijn aan de *eigenbouwers*. Zowel wat betreft de selectiemethode als de wijze waarop de prijs wordt bepaald. Hetzelfde geldt voor bijzondere elementen als *duurzaamheid*.

Ook wordt ingegaan op de wijze waarop beleidsmatig wenselijk geachte ontwikkelingen verrekend kunnen worden. Dit betreft:

- Meerkosten veiligheid.
- Meerkosten duurzaamheid.
- Meerkosten procedures.

Bijzondere aandacht verdienen ook de herberekeningclausules, bonus malus regelingen etc. Onder welke condities kan een aanpassing van de prijs plaatsvinden. In zijn algemeenheid is dit niet eenvoudig. In hoofdstuk vier (onder andere paragraaf 4.5) worden daarvoor een aantal praktische tips gegeven.

Tevens mag worden verwacht dat men zich realiseert dat een dergelijke Nota ook verplichtingen met zich meebrengt. En dat dus als capaciteit of competentie niet aanwezig is deze wel geborgd moet zijn om invulling te geven aan het beleid. Het gaat dus om de organisatorische inbedding.

3.2 Hoe grondprijs en kwaliteit te borgen bij samenwerking?

In het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid hebben de partijen zich uitgesproken voor het bevorderen van concurrentie bij de uitgifte van woningbouwgrond door de gemeente. Dat kan door langs de weg van een brede en uitgewerkte ontwikkelingscompetitie tot binding met een of meer marktpartijen te komen. Het resultaat daarvan kan ten goede komen van de prijs/kwaliteitsverhouding.

Gunning en samenwerking

Uit de brede enquête onder de gemeenten blijkt dat in de meerderheid van de gevallen projecten verkregen worden op basis van een bouwclaim die een partij heeft of op basis van onderhandse gunning. Veiling, prijsvraag of anderszins worden (nog) beperkt toegepast. Van competitie tussen verschillende partijen is vaak nog beperkt sprake.

Toch zal er ook bij onderhandse gunning sprake moeten zijn van afspraken over prijs en kwaliteit. Door meervoudige onderhandse gunning met behulp van longlists/shortlists kan een zekere mate van concurrentie worden bereikt. Zelfs wanneer er sprake is van zelfrealisatie kunnen prijs en kwaliteit nog onderwerp van gesprek zijn. De kwaliteit van de bebouwing en van de openbare ruimte zal deel van de discussie zijn. Bij iedere wijze van samenwerken zijn verschillende selectiemethoden van partijen mogelijk. Hieronder is een en ander uitgewerkt. Concessie en traditionele ontwikkeling middels gronduitgifte bieden de meeste mogelijkheden.

	Zelfrealisatie	Concessie	Bouwclaim	Joint venture	Traditioneel
Gunning van bouwclaim			X	X	X
Onderhandse aanbesteding		X		X	X
Openbare inschrijving		X			X
Veiling		X			X
Prijsvraag		X			X

Zelfrealisatie

Bij zelfrealisatie is het vooral publiekrechtelijk, maar ook privaatrechtelijk mogelijk in te grijpen in de kwaliteit. Weliswaar ligt de verantwoordelijkheid voor de prijsontwikkeling bij de private partij, maar zeker over de kwaliteit van de gebouwen en die van de openbare ruimte zijn afspraken te maken. Daarbij dient de gemeente wel de zo genaamde 'twee wegenleer' in acht te nemen. Artikel 122 van de Woningwet bepaalt dat de gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht mag verrichten die in strijd zijn met het Bouwbesluit. De wel toegestane kwaliteitsafspraken kunnen als bijlage dienen bij een exploitatie-overeenkomst. Verder is het middels het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsplan mogelijk de kwaliteit te beïnvloeden. Of de private partij residueel rekent doet weinig terzake omdat deze het gehele product op de markt zet. Daartoe maakt hij een integrale kostprijsberekening waarbij naast de bouwsom ook de prijs van de openbare ruimte is verrekend.

Concessiemodel

In het geval van een concessie, waar de realisatie van de plannen uiteindelijk door de private partij wordt uitgevoerd, draagt de gemeente veelal een bedrag af aan de private partij. Om dit bedrag te bepalen kan - rekening houdend met de investeringen in de openbare ruimte - veelal residueel bepaald worden hoe groot de bijdrage moet zijn.

De residuele waardeberekening dient dus vooral voor de berekening van de bijdrage. Uiteraard is de kwaliteit van de producten dan in het geding. Een gezamenlijke grondexploitatie is echter niet nodig aangezien de private partij de plannen realiseert. Afspraken over verbeterde opbrengsten zijn niet gebruikelijk, maar kunnen eventueel in de concessie worden verwerkt. Risico's gaan geheel naar degene die de concessie neemt.

Bouwclaimmodel

De individuele grondpositie van een marktpartij wordt aan de gemeente verkocht in ruil voor een bouwclaim (ontwikkelrecht), soms op dezelfde locatie maar soms ook elders binnen de gemeente. Dit is het moment waarop tussen gemeente en marktpartij nadere afspraken worden gemaakt; financieel maar ook kwalitatief. Om de waarde van de locatie in te schatten kan de residuele waarde worden gebruikt. Daarbij zal, als het goed is, ook de openbare ruimte worden betrokken. Het is ook mogelijk om tijdens de ruil afspraken over eigenbouw en sociaal programma op te nemen. Minder opportuun is het maken van afspraken over winst en winstdeling. Hooguit kunnen nog afspraken worden gemaakt over meeropbrengsten in de vrij op naam prijs (VON-prijs); een bouwclaim is immers een vorm van gronduitgifte door de gemeente.

Joint venture

Bij de joint venture in een gezamenlijke onderneming spelen in hoofdlijnen dezelfde aspecten als bij een bouwclaim. Echter, de aspecten worden allen gesteld in het licht van een gezamenlijke grondexploitatie met afspraken over de verdeling van risico's. In dergelijke contracten zal, gelet op de prijs/kwaliteit, geregeld moeten worden hoe de grondprijs berekend wordt en hoe de meer- of minderopbrengsten van de woningen aan beide partijen toekomen. Daarbij hoort een zoveel mogelijk transparantie over de opbouw van kosten, winstmarges en risico's. Het spreekt vanzelf dat in dergelijke trajecten rekenen en tekenen parallel lopen. Eigenbouw is eenvoudig in de contracten op te nemen.

Traditionele model

Het traditionele model, waarbij de gemeente alleen bouwrijpe grond uitgeeft, biedt – uiteraard – de meest optimale mogelijkheid om grondprijs en kwaliteit op elkaar af te stemmen. De grondprijs is met de residuele methode te bepalen. De openbare ruimte kan daarbij een rol spelen onder andere door een bijdrage aan fondsen of afspraken over erf-afscheidingsen, dan wel andere kwaliteitsbijdragen.

Samenwerking en prijs-/kwaliteitsthema's

De verschillende vormen van samenwerken bieden verschillende mogelijkheden om diverse thema's inzake kwaliteit aan de orde te stellen. Hieronder is in een tabel een en ander uitgewerkt. De nummers in de tabel verwijzen naar de vraagstukken (paragrafen) die in hoofdstuk 4 themagewijs aan de orde komen. De kruisjes betekenen dat ze aan de orde zijn. Zo kunnen bij de joint venture afspraken over winstmarges worden gemaakt terwijl dat bij concessie niet aan de orde is.

Uit de volgende tabel blijkt dat de joint venture de meeste mogelijkheden biedt om thema's vast te leggen en het traditionele model de minste, omdat bij een meer traditioneel model deze noodzaak ook niet zozeer aanwezig is.

Wat regel je in welk type samenwerking?

	Zelfrealisatie	Concessie	Bouwclaim	Joint venture	Traditioneel
Afspraak dat residueel gerekend wordt (4.1.3 / 4.1.4)		X	X	X	
Afspraken over wederzijdse GREX, grondprijns berekeningsmodellen (4.1.4)			X	X	
Kwaliteit stedenbouwkundig plan samen met opstellen grondexploitatie vaststellen (4.2.1)	X	X	X	X	
Gevelindeling, dwarskappen/detailering Meer-en minderwerk vaststellen (4.2.2)			X	X	
Afspraken over de kwaliteit van de openbare ruimte (4.2.3)	X	X	X	X	
Regeling inzake eigenbouw (4.1.5)		X	X	X	
Afspraken inzake winstmarges (4.4.1)				X	
Afspraken inzake meeropbrengsten VON (4.3.2 en 4.3.3)			X	X	X
Risico's inzake veiligheid, duurzaamheid en procedures (4.3.4)				X	
Verhouding tussen winst en risico (4.4.1)				X	

3.3 Wat te regelen inzake grondprijns en kwaliteit in diverse planfasen?

Wat moet er geregeld worden inzake de grondprijns en de kwaliteit in diverse planfasen? Moet alles zo veel mogelijk vastgelegd worden, omdat je het anders alsnog kwijt bent? Is het omgaan met veranderingen in de tijd iets dat pas geregeld kan worden als de plannen gereed zijn, omdat er dan pas voldoende zekerheid ontstaat of is het handig dit juist vooraf te doen?

Grondprijnsbeleid krijgt in verschillende planfasen een andere invulling.

Veelal wordt uitgegaan van 4 planfasen, deze houden in:

Fase 1 Initiatief: een idee wordt in deze fase aan bestuurlijke doelen getoetst, het woningbouwprogramma op totaalniveau en de economische speerpunten. Tevens wordt bekeken of het uit het idee voortvloeiende project door de organisatie kan worden uitgewerkt en gerealiseerd. Met name de organisatorische aspecten en enig idee over ambitie in termen van kwaliteit en daarvan afgeleid de financiën. Meer vastleggen heeft niet zo veel zin aangezien er nog zeer veel onzekerheden zijn; er is nog geen plan en er is veelal slechts een indicatie van een programma.

Fase 2 Intentie/definitie: in deze fase geeft de gemeente de randvoorwaarden aan, zoals het uitgewerkte woningbouwprogramma, voor de uitvoering van het project. Afhankelijk van de situatie kan er een intentieovereenkomst met marktpartijen worden afgesloten. Een eerste indicatie van de financiële haikbaarheid wordt vaak afgegeven. Grondopbrengsten van visies en uit te werken plannen zullen gelet op de kwaliteit steeds moeten blijven sporen.

Hier wordt ook bepaald welke rekenmethode gebruikt wordt en hoe de ontwikkelingen in de tijd kunnen worden afgedekt. Dit laatste is essentieel, vanwege het zicht op het afdekken van onzekerheden rust geeft voor het vervolg en nu al wel de eerste grondexploitaties bekend zijn.

Fase 3 Planvorming en ontwerp: in deze fase wordt een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en zonodig worden bebouwings- en inrichtingsplannen per deelgebied uitgewerkt. Tevens wordt een grondexploitatie opgesteld, waarbij de investeringen en mogelijke opbrengsten inclusief fasering in beeld worden gebracht. Met marktpartijen wordt in deze fase een ontwikkelovereenkomst opgesteld.

Hier komen alle aspecten van prijs en kwaliteit (behalve wellicht de organisatorische) aan de orde.

Fase 4 Realisatie: in deze fase wordt het project gerealiseerd. Dit houdt in bouw- en woonrijpmaken en uitgifte van grond. Voorafgaand daaraan wordt met marktpartijen een realisatieovereenkomst afgesloten. Prijs en kwaliteit zijn nauwelijks nog te beïnvloeden.

Deze fase-indeling is als werkproces voor de betrokkenen van groot belang. Immers, een succesvolle samenwerking in een project is mede gebaseerd op een transparant beeld van de taken en de verschillende rollen. Door deze scherp in beeld te hebben zijn ook de afhankelijkheid en de belangen van de partijen in vizier. De betrokkenen in het project zullen zich daarom voortdurend bewust zijn van hun eigen activiteiten en producten. Voor een effectief grondprijnsbeleid geldt dit in sterke mate.

Het werken van “grof naar fijn” gericht op het vergroten van de realiteitswaarde van het project, houdt in dat de opbrengsten uit gronduitgifte van stonde af aan bij de financiële haalbaarheid van het project een cruciale rol spelen. Hierbij is dan bepalend op welke wijze de grondopbrengsten worden berekend.

Het vertrekpunt voor het stedenbouwkundige ontwerp (concept) is het woningbouwprogramma en de daarbij behorende kwaliteiten. De mate van “welstand” speelt dus een rol bij de grondprijsberekening. Doordat in het programma vaak de segmenten en de categorieën zijn benoemd, kunnen de gewenste woningbouwkwaliteiten (zoals architectuur en materiaalgebruik) van begin af aan al een rol spelen voor het bepalen van grondopbrengsten. Deze woningbouwkwaliteiten zijn een belangrijke indicator voor bouwkosten en spelen in de residuele waardeberekening een grote rol. Met de ingrediënten uit het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundige concept, kunnen in alle fasen van het project (van grof naar fijn) de grondopbrengsten met de residuele waardemethode worden bepaald.

In het schema op de volgende pagina, worden de GOTIK-thema's (geld, organisatie, tijd/beheersing risico's, informatie en kwaliteit) gekoppeld aan de verschillende planstadia zoals die hiervoor beschreven zijn en wordt tevens aangegeven welke elementen daarin geregeld moeten worden. De nummers in de tabel verwijzen op hun beurt naar de betreffende paragrafen in hoofdstuk vier, waar de specifieke vraagstukken thema-gewijs worden behandeld.

Schema: Koppeling GOTIK-thema's aan de verschillende planstadia

Thema	Onderwerp	Planfase					
		Initiatief	Intentie- / definitie	par.	Planvorming en ontwerp	par.	Realisatie
1 Organisatie / juridisch	Bestuurlijk/beleidsmatig	Randvoorwaarden	Randvoorwaarden	4.1.1			
	Intern		PVE projectorganisatie	4.1.2	Projectorganisatie		
	Extern		Evt. uitbesteding	4.1.2			
	Samenwerking	Selectiemethode	Evt. PPS/SOK/GEM	4.1.3			
	Overeenkomst	Intentie-overeenkomst	Samenwerkingsovereenkomst	4.1.3	Realisatieovereenkomst Exploitatieovereenkomst Grondprijsmethode Transparantie	4.1.4	Aanbesteding Bouwvergunning
2 Kwaliteit	Planlocatie	Structuurvisie	Stedenbouwkundige schets	4.2.1	Stedenbouwkundig ontwerp	4.2.1	
	Programma	Randvoorwaarden	Randvoorwaarden, ook t.a.v. sociaal en kaveluitgifte	4.1.5	Woningtypen (kavel, grootte,vorm) in relatie tot von-prijzen	4.2.1 4.2.4	
	Projectmatige woningbouw				VO en DO Bouwplan	4.2.2	
	Particuliere bouw				Bebouwingsvoorschriften	4.2.2	
	Openbare ruimte				Beeldkwaliteitsplan	4.2.2	Bestekken
	Haalbaarheid		Toets Maatschappelijk		Toets markt		Toets markt
3 Beheersen van risico's	Tijd/planning		Risicomangement		Afwijkende planning in tijd	4.3.2	Omgaan met afwijkende planning
	Verrekening van risico's		Risicomangement		Relatie tot exploitatie, wie neemt risico	4.3.5	
	Marktomstandigheid		Risicomangement		Noodzaak ander programma	4.3.3	Omgaan met afwijkende markt
	Tegenvallende grondopbrengst		Risicomangement	4.3.3	Afwijkende opbrengsten	4.3.2	
	Beleidsmatige veranderingen		Risicomangement		Aanvullende eisen	4.3.4	
	Onvoorzien kosten		Risicomangement		Onvoorzien kosten	4.3.4	Omgaan met onvoorzien kosten
4 Geld	Kosten planlocatie		Opstellen grondexploitatie		Actualiseren grondexploitatie	4.2.1	Actualiseren grondexploitatie
	Grondopbrengst woningbouw		Rekenmethode	4.3.1	Bepaling VON-prijzen Uitwerking grondprijzen Toets bouwkosten VO en DO	4.3.1 4.2.2	
	Grondopbrengst kaveluitgifte				Prijsbepaling	4.4.2	
	Grondopbrengst overig		Subsidies				
	Kosten openbare ruimte				Bepaling inrichtingskosten	4.2.3	
	Winst/verlies				Bepaling winstmarges private partijen	4.4.1	
	Haalbaarheid		Toets financieel		Toets financieel		Toets financieel
5 Informatie-behoefte/ rekenmethoden	Bouwkosten				Inzicht in bouwkostenstructuur	4.5.1	
	Meer- en minderwerk				Inzicht in meer- en minderwerk	4.5.2	
	Kosten en opbrengsten				Inzicht in kosten en opbrengsten	4.5.3	
	Rekenmethode projecten		Rekenmethoden projecten	4.5.4	Rekenmethoden projecten	4.5.4	
	Rekenmethode kavels		Rekenmethoden kaveluitgifte	4.4.3	Rekenmethoden kaveluitgifte	4.4.3	

4 Thema's en vraagstukken

In de voorgaande hoofdstukken is de beleidsmatige context met betrekking tot de verhouding tussen grondprijs en kwaliteit van woningbouwontwikkeling geschetst. In dit hoofdstuk worden concrete praktijkvoorbeelden en voorstellen gegeven van hoe met deze relatie tussen prijs en kwaliteit kan worden omgegaan. De volgende onderwerpen komen daarbij aan de orde:

- **Organisatie:** intern gemeentelijk en naar derden in de zin van transparantie.
- **Kwaliteit:** hoe kan er in relatie tot de gewenste opbrengsten ruimte zijn voor kwaliteit.
- **Tijd en risico:** hoe om te gaan met veranderingen en onzekerheid.
- **Geld:** wat zijn financiële effecten van winstmarges etc.
- **Informatie:** hierbij gaat het om kengetallen.

Kennis en kunde, inzicht en bestuurlijke verankering en transparantie vormen organisatorische pijlers waarop partijen tot optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit en bestending daarvan kunnen komen. Zo draagt transparantie inzake de kostenopstelling van de private partijen bij aan het wederzijds vertrouwen en weet de gemeente ook waar de kansen en bedreigingen zitten. Uiteraard moet dergelijke kennis ook intern geborgd zijn.

Het is zaak in de kostenopstelling rekening te houden met kwaliteitsaspecten. Dit kan in een uitwerkingsruimte worden opgelost. Een bijzonder punt vormt de eigenbouw. Hoe stimuleer je mensen en hoe zorg je dat aan de andere zijde er een verantwoord ruimtelijk beeld ontstaat.

Bij het beheersen van risico's, zijn partijen het er over eens dat een verandering in de tijd niet ten koste mag gaan van de kwaliteit. Dit betekent dat het in eerste instantie gaat om beheersing van de bouwkosten. Voor de gemeente kan ook beheersing van de verkoopopbrengsten een rol spelen. Het proces is van belang is en bovendien de bereidheid van partijen om bijvoorbeeld na verloop van tijd tot herberekening over te gaan.

Prijzen worden mede bepaald door invloeden van buitenaf. Dat kan lopen van effecten van stank en hinder tot het effect van groen. Maar – een heel andere factor- ook de risico-inschatting in verband met de markt en de locatie door private partijen speelt een rol.

Kennisbehoefte ligt vooral aan de kant van de bouwkosten. Het is goed om de nuance te kennen. Uiteraard gaat het om het basis inzicht in grondgebonden en gestapelde woningen, maar ook om effecten van de bouwwijze, gehanteerde risico-opslagen en dergelijke. Kennis hieromtrent van de kant van de gemeente draagt bij aan het wederzijds begrip en verhoogt de professionaliteit van de gemeente.

4.1 Organisatie

4.1.1 Hoe overtuig ik het Bestuur ten aanzien van het nut van grondprijnsbeleid?

Grondprijns	Geen nota grondbeleid en/of nota grondprijnsbeleid Niet residueel kunnen rekenen
Oplossingen	Nota Grondprijnsbeleid laten opstellen Bestuurlijke verankering, besturingsfilosofie organisatie i.c. grondbedrijf Bestuursconvenant: regeling informatievoorziening Bewerkstelligen van transparantie van gemeentelijk handelen
Voorbeelden	Grondprijnsnota's Groningen 2004, Amsterdam, Enschede

Grondbeleid en grondprijnsbeleid

De Nota Grondbeleid van VROM adviseert gemeenten om regelmatig (bijvoorbeeld 2-jaarlijks) het gemeentelijk grondprijnsbeleid vast te stellen. Dit biedt enerzijds de gemeenteraad de mogelijkheid haar kaders bij te stellen en anderzijds krijgt het College van B&W en de ambtelijke organisatie de mogelijkheid om binnen deze kaders *snel en efficiënt* te handelen. Heldere uitgangspunten inzake het grondprijnsbeleid geven richting aan de wijze waarop een gemeente deelneemt aan de grondmarkt. Duidelijk wordt gemaakt hoe grondprijzen voor projectmatige woningbouw, sociale woningbouw, particuliere kaveluitgifte, bedrijventerreinen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden bepaald.

De gemeente **Groningen** heeft een Nota Grondprijnsbeleid en stelt dit tweejaarlijks in de gemeenteraad vast. De nota gaat in op de beleidskaders, de marktontwikkeling, de te hanteren grondprijsmethoden en de ontwikkeling van kosten en opbrengsten ten aanzien van woningbouw (sociaal, markt, kavels), kantoren, bedrijventerreinen en andere sectoren.

Overige sturingsinstrumenten

Naast een regelmatig te herziene nota zijn er andere sturingsinstrumenten die de discussie en de afspraken tussen de verschillende geledingen binnen de gemeente organiseren. Dit betreft diverse producten die vanuit de organisatie van de gemeente gemaakt moeten worden om deze als totaal goed te laten functioneren. Hiermee kunnen afspraken en intenties geformaliseerd worden.

- Bestuursconvenant: daarin is vastgelegd welke informatie de raad moet krijgen voor haar kaderstellende en controlerende rol. Daarbij kan het grondprijnsbeleid worden meegenomen.
- Verantwoordelijkheid vanuit ambtelijke organisatie naar het college en de gemeenteraad, rekening houdend met de comptabiliteitsvoorschriften en BBV
Mandaterings- en delegatiebesluit: daarin is geregeld wie wat doet en wie waarover mag beslissen. Het bestuur is – mits de mandatering goed is geregeld – op basis hiervan aan te spreken op haar functioneren. Hetzelfde geldt voor de ambtenaren. Bijkomend effect: vastgelegd kan worden dat tot een bepaald bedrag men ambtelijk besluiten mag nemen. Daarmee ontstaat er ruimte voor deskundige ambtenaren om residueel te rekenen.

4.1.2 Hoe los ik het capaciteitsvraagstuk binnen de gemeentelijke organisatie op?

Grondprijs	Niet residueel kunnen rekenen
Oplossingen	Kennis delen tussen gemeenten (benchmark) Inhuren capaciteit en vakbekwame mensen
Voorbeeld	Dit vraagstuk speelt vooral bij gemeenten met beperkte capaciteit of in gemeenten met een bovengemiddelde bouwopgave

Voor het goed laten functioneren van het grondprijsbeleid zijn competenties nodig ten aanzien van :

- ✓ woningmarkt
- ✓ parameters die de opbrengst beïnvloeden
- ✓ bouwkosten
- ✓ interne processen bij marktpartijen.

Deze competenties gaan verder dan strikt grond- en planeconomie; het vraagt vooral ook om kennis van vastgoedeconomie en projectfinanciering.

Afhankelijk van de mate waarin er actief of juist faciliterend grondbeleid wordt gevoerd, is inzicht in de genoemde kennisvelden in meer of mindere mate van belang. Vroegtijdig rekenen en tekenen is van belang, bij elke stap in het proces hoort een financieel plaatje. Een beslisboom kan daarbij van dienst zijn.

Vooral in situaties waarbij er sprake is van publiek-private samenwerking (actief of faciliterend) wordt om deze competenties gevraagd omdat je als een volwaardige tegenspeler van de private sector moet opereren.

Bij afwezigheid van voldoende capaciteit en/of kwaliteit kunnen de volgende oplossingen overwogen worden:

- kennis te delen tussen gemeenten (bijvoorbeeld kennis van grotere gemeenten, benchmark), al dan niet tegen betaling; VVG en VNG kunnen daarbij eveneens een rol vervullen;
- inhuren van capaciteit en kennis van ‘externe experts’; dit is vooral van belang bij onvoldoende ‘handjes’;
- senioriteit tijdelijk inhuren, waarbij de rest van het werk door de gemeentelijke staf kan worden gedaan;
- ‘in company trainingen’;
- training ‘on the job’. Eigen mensen werken samen met externen. Daarbij wordt kennis overgedragen en bekwamen de eigen medewerkers zich in het vak.

De woningmarkt is één van kennisvelden van het grondprijsbeleid waarover in verschillende regio’s overleg plaatsvindt; daarmee wordt kennis uitgewisseld en ervaringen gedeeld. Dit kan soms ook in de aanwezigheid van deskundigen op bepaalde deelterreinen zijn. In de **regio Rotterdam** is dit bijvoorbeeld het geval.

4.1.3 Hoe komt een goede samenwerking tussen markt en gemeente tot stand?

Grondprijs	Niet residueel kunnen rekenen, vanwege capaciteitsgebrek en/of gebrek aan ervaring c.q. deskundigheid Niet residueel willen rekenen, omdat toegevoegde waarde van residueel rekenen niet wordt ervaren
Oplossingen	Contracten/samenwerkingsovereenkomst Afspraken over rekenmethode en wijze van programmabepaling Niet te strak keurslijf, wel duidelijke kaders
Voorbeelden	Referenties: Harderwijk, Nieuwegein, Amsterdam
<p>Er kunnen twee wegen bewandeld worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samenwerkingsovereenkomst – met als uitgangspunt b.v. residueel rekenen met versoepelingsclausules (binnen bepaalde kaders) - Grondquotes die residueel bepaald worden, dan wel door vergelijking met andere exploitaties / ervaringscijfers binnen de gemeente. <p>Voor de ontwikkeling van de uitleglocatie Drielanden (4.600 woningen) in Harderwijk is in 2000 een <i>samenwerkingsovereenkomst</i> met Slokker Vastgoed en WCN gesloten, naar aanleiding van grondposities van beide partijen. In de exploitatie is er gerekend met (residuele) grondquotes gekoppeld aan woningtypen/prijsklassen; partijen onderkennen de meerwaarde van uitsluitend residueel rekenen niet. Dit neemt niet weg dat kwaliteitsreferenties per woningtype zijn aangegeven (met o.a. indicatie m² bvo); deze onderleggers worden zo min mogelijk gebruikt en zijn alleen nodig wanneer er een geschil ontstaat. Na enkele jaren is er een <i>versoepeling ten aanzien van het programma (binnen een bepaalde bandbreedte)</i> in de uitwerking per deelplan overeengekomen, zonder de grondopbrengst in gevaar te brengen. Daarmee kan het programma enigszins op actuele marktvaart worden aangepast. De woningbouwprojecten worden uiteraard wel getoetst door Welstand en projectleider om de verhouding prijs – kwaliteit te waarborgen. Conclusie: het op voorhand dichttimmeren van zowel de opbrengsten- als kostenkant ontnemt de mogelijkheid om in te spelen op een wijzigende markt.</p> <p>In Nieuwegein, project Nieuw Vreeswijk (425 woningen), is er op basis van een prijsvraag sprake van een soortgelijke overeenkomst, in dit geval tussen de gemeente enerzijds en Heijmans IBC en Portaal (ontwikkellende corporatie) anderzijds. Ook daar wordt getoetst aan <i>door de gemeente vastgestelde grondquotes</i>, gekoppeld aan nota's Architectuurbeeld, Openbare Ruimte en het Beeldkwaliteitplan en een vooraf bepaald programma. De quotes zijn vastgezet na de bieding. Als gevolg van afzetproblemen is een beperkt deel van het project herontwikkeld en dit heeft tot iets meer woningen geleid. Dit heeft de grondopbrengst niet nadelig beïnvloed, mede doordat er een minimum grondprijs in het contract was opgenomen. Een door alle partijen geselecteerde en betaalde supervisor bewaakt de ontwikkeling van dit gebied.</p> <p>Amsterdam werkt in toenemende mate met vroegtijdige contracten waarin binnen heldere kaders de grondopbrengst wordt vastgelegd. Aanvullende eisen van de gemeente zijn dan voor rekening van de gemeente. De invloed van veranderende marktomstandigheden is voor rekening van de marktpartij (positief en negatief). Op deze wijze is er vroegtijdig helderheid over de grondopbrengst voor de gemeente.</p>	



Conclusies

Versoeplingen m.b.t. programma (binnen een zekere bandbreedte) hebben de volgende voordelen:

- ze bieden zekerheid inzake de grondopbrengst naar de gemeente;
- ze laten veel vrijheid naar de ontwikkelende partij;
- kaders worden niet aangetast;
- nadeel is dat verliezen aan de kostenkant nooit goed gemaakt worden.

(Residuele) Grondquotes bieden als voordelen:

- er is een mogelijkheid tot meeropbrengst voor gemeenten doordat de VON-prijs stijgt;
- er is een mogelijkheid tot meer opbrengst omdat er meer woningen in het plan gerealiseerd worden;
- hiermee zijn meerkosten in openbare ruimte goed te maken, soms echter dalen de inkomsten.

4.1.4 Hoe bevorder ik wederzijdse transparantie?

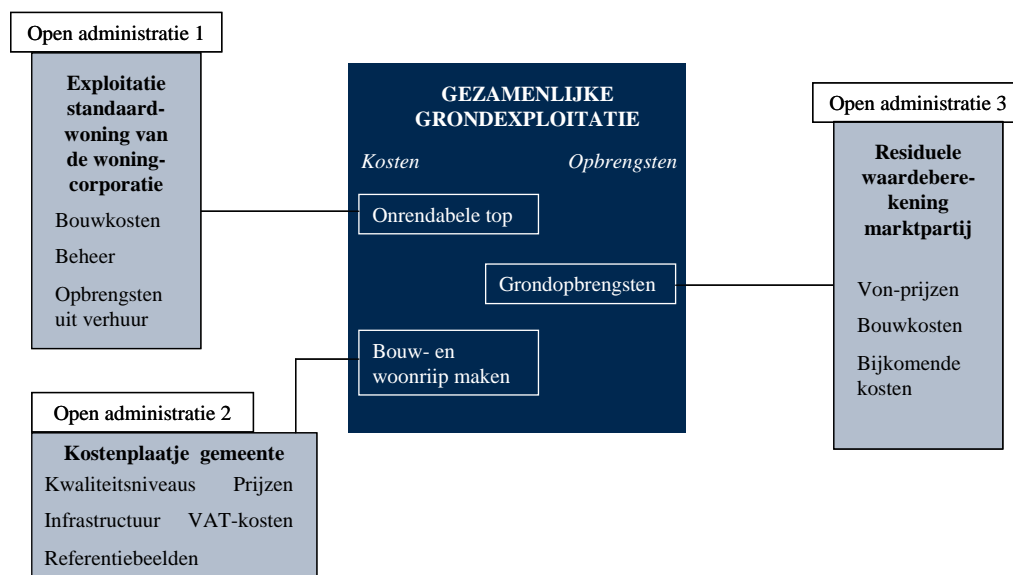
Grondprijs	Grondprijs is niet helder omdat grond- en opstalexpluaties niet gecommuniceerd worden, maar ook omdat de toerekening van kosten niet helder is
Oplossingen	Digitale exploitaties (grond, opstal, parkeren) die voor beide partijen toegankelijk zijn Gezamenlijke administratie opzetten (standaardisatie van posten) Beheer en toets door derde onafhankelijke partij
Voorbeelden	Hillegom en Woerden

Er zijn verschillende mogelijkheden om meer transparantie te bereiken:

- open administratie
- mede-opdrachtgeverschap
- gezamenlijk vaststellen uitgangspunten in een notitie.

Er wordt in **Hillegom** met een zogenoemde **open administratie** gewerkt. Dit betreft de woningen van de woningcorporatie, de administratie van de grondexploitatie en zo is er ook een beeld van het programma van de ontwikkelaar te krijgen. Het resultaat van deze administratie komt tot uitdrukking in de exploitatie. Een dergelijke open administratie is pas wenselijk wanneer er een samenwerkingsovereenkomst ligt en partijen bezig zijn met de planvorming.

Schematische voorstelling Hillegom gewenste transparantie



Transparantie bij mede-opdrachtgeverschap

In Woerden worden door Nijhuis Bouw bv ruim 100 woningen gebouwd, waaronder een 62-tal eengezinswoningen op basis van mede-opdrachtgeverschap van de consument.

Ten aanzien van de woningen is een basiswoning gedefinieerd met een basisprijs en daarmee ook een basis grondprijs en basis verkoopprijs van de woning. Wanneer blijkt dat ten aanzien van bouwvolume meer dan 8% afwijking ontstaat dan heeft dit niet alleen invloed op de VON-prijs maar ook op de grondprijs. Doordat er voor de consumenten in de opstalontwikkeling heel wat te kiezen valt, moeten ook de kosten die dat met zich meebrengt helder worden gecommuniceerd.

Transparantie is dus niet alleen richting gemeente vanzelfsprekend maar ook kopers doen hier een beroep op om uiteindelijk te zien welk prijseffect de gevraagde aanpassingen teweeg brengen. *Residueel rekenen* werkt daarbij plezierig. Indien wenselijk wordt deze kostenbegroting door derden getoetst.

Wat in de praktijk ook goed werkt is een **gezamenlijk** opgestelde **notitie van uitgangspunten** met prijs en kwaliteit van zowel de openbare ruimte als de woningen, het parkeren en andere functies. Eventueel is een onafhankelijke derde in te schakelen om één en ander vast te leggen.

Conclusies

Open administraties hebben de volgende voordelen.

- Partijen kunnen beiden volgen waar het geld blijft en waar de knelpunten zitten
- Partijen hebben een integraal overzicht, men blijft vooral sturen op het totaal.
- Vraag is wel wanneer sluit men de boeken en wanneer wordt er afgerekend

Transparantie biedt als voordelen:

- Zowel gemeente als consument heeft inzicht in opbouw van kosten en weet waarvoor men betaalt.
- Derden toets geeft onafhankelijk oordeel.

Nadeel is wel dat het erg bewerkelijk is om voor ieder cluster van woningen af te rekenen.

4.1.5 Hoe is het sociale programma verankerd?

Grondprijs	Afwijkende grondprijs: marktwoningen versus sociaal programma
Oplossingen	In discussie met corporatie kwaliteitsaspect scheiden van de onrendabele top Indien wenselijk de opbrengsten van de markt benutten voor de onrendabele top
Voorbeeld	Hillegom en Overbetuwe

Voor het voeren van de juiste discussie over kwaliteit van sociale woningen en grondprijs geldt dat onrendabele toppen van de sociale sector buiten de grondprijsdiscussie dienen te blijven. Dit gaat anders onmiddellijk ten koste van de kwaliteit van de woningen.

Als risico wordt aangemerkt dat het verstrekken van steun voor onrendabele toppen in de vorm van een subsidie op de grondprijs als een vorm van **ontoelaatbare staatssteun** kan worden gezien. De discussie over de onrendabele top dient wel gevoerd te worden in relatie tot de kwaliteit, zodat deze aansluiten bij de omgeving en binnen de portefeuille passen.

In veel gemeenten wordt gewerkt met een vaste grondprijs voor de sociale sector (zie ook paragraaf 2.4).

Voorbeeld Hillegom: hoe wordt omgegaan met onrendabele top sociale woningbouw?

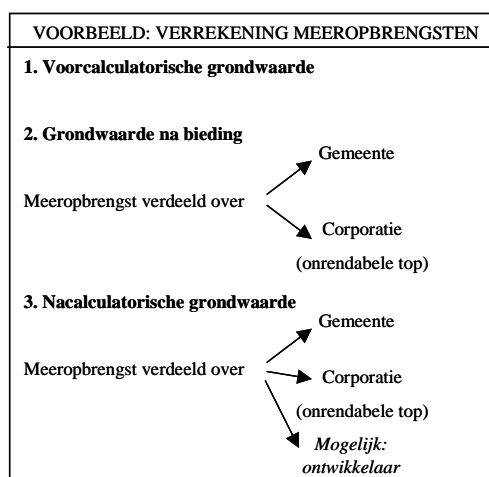
- Gemeente voert in zijn geheel de grondexploitatie
- Woningcorporatie is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de sociale woningen
- De onrendabele top op de sociale woningen wordt tot een bepaald niveau gedragen door de corporatie. Indien deze niet volledig gedekt kan worden, wordt voorgesteld om via de meeropbrengsten van de grondexploitatie te verrekenen.
- De gemeente en corporatie organiseren de grondbieding voor de marktwoningen gezamenlijk met beide zeggenschap in het opstellen van de condities en de uiteindelijke keuze om de bijdrage aan de onrendabele top te optimaliseren.

In de nabije toekomst (2007) zal de grondexploitatiewet in werking treden. Hierdoor kunnen gronden binnen een bestemmingsplangebied worden aangewezen voor sociale woningbouw en/of eigenbouw.

Voorbeeld Overbetuwe

In de gemeente Overbetuwe wordt de discussie omtrent de onrendabele top in relatie tot de woningportefeuille en de te maken prestatieafspraken met de gemeente, gevoerd. Aspecten als huurbeleid, verkoop van huurwoningen, herstructurering en nieuwbouw

komen in de prestatieafspraken aan de orde. Onrendabele toppen worden bij de eigenaar (corporaties) gelegd, conform advies van Aedes (Boekje: De kosten in beeld) aangezien de meeste sociale huurwoningen niet 50 jaar lang sociale huurwoningen blijven.




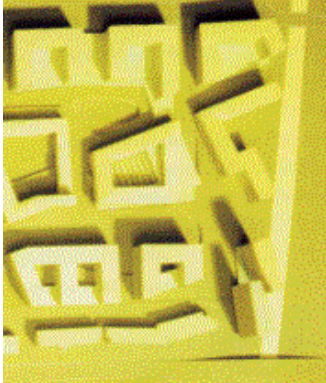
4.2 Kwaliteit

4.2.1 Hoe flexibel is de stedenbouwkundige opzet en het programma in relatie tot de grondopbrengst?

Grondprijs	Voorcalculatorische resultaten worden niet gehaald bij de verdere uitwerking
Oplossingen	Bij grove uitwerking: t.o.v. getekende volume minder rekenen i.v.m. ontwerpverliezen Benoemen randvoorwaarden/kaders in relatie tot programma en opbrengst Bandbreedtes vaststellen; plan niet strak dichtrekenen Gebruik van anticiperende grondexploitaties of werken met bouwenveloppen
Voorbeelden	Nieuwegein, Harderwijk, Amsterdam

Een stedenbouwkundig plan, beoogde kwaliteit, gewenste grondopbrengst en de uitwerking hiervan zijn in evenwicht te brengen door vooral ruimte in te bouwen in exploitaties. Tekening en berekening kennen een voorcalculatorisch bepaalde marge in kwaliteitsuitwerking. Orde van grote is 8-12%.

van grofnaar fijn



In **Nieuwegein** is een planvisie gemaakt, daar is aan de voorkant van de ontwikkeling rekening gehouden met ontwerpverlies; delen van volumes blijken in een later stadium niet altijd te kunnen worden gemaakt. Om kwaliteit te maken (grote volumes worden opgeknipt) ontstaan er verliezen. Dit zet de exploitatie onder druk. Later is met de herziening wel rekening gehouden met ontwerpverlies.

van fijn naar grof

In **Harderwijk** was de uitwerking van Drielanden bij aanvang het programma zeer gedetailleerd bepaald: aantallen per type met indicatie van gbo etc. Door de lange doorlooptijd en gewijzigde marktomstandigheden is besloten om voor volgende deelplannen minder gedetailleerd te zijn en binnen bepaalde randvoorwaarden (ten aanzien van dichtheid en grover programma) de marktpartijen de ruimte te geven om iets van dit programma af te wijken. Bijvoorbeeld in plaats van tweekappers ook driekappers toe te staan wanneer de markt daar om vraagt. De grondopbrengst hoeft daarbij niet in gevaar te komen.

Anticiperende grondexploitaties (bijvoorbeeld voor 2 jaar harde uitgangspunten en voor volgende 5 jaar richtinggevende afspraken en voor de periode daarna intentioneel).

Globaler programmeren is daar één voorbeeld van: de programmering van een functie wordt minder ver uitgewerkt, waardoor deze functies ook nog uitwisselbaar zijn. Exploitaties worden meer gebaseerd op m² bruto-vloeroppervlak dan op exact programma en kwaliteit, deze kunnen steeds in balans met elkaar worden gebracht .

In Harderwijk is hiermee reeds op één punt geëxperimenteerd.

In **Amsterdam** wordt momenteel het principe van het werken met **bouwenveloppen** geïntroduceerd. Vaststelling van de grondprijzen vindt op een relatief vroeg moment in de ruimtelijke planvorming plaats op basis van meer globale ruimtelijke planproducten. Het gaat om een meer globale methodiek van residuele grondprijnsbeleid, gebaseerd op normen over kosten en opbrengsten. Deze worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten en zijn vervolgens niet meer onderhandelbaar. Als voordeel krijgt de gemeente op een vroeger moment zekerheid over de opbrengsten op termijn. Ook dient de ontwikkelaar een waarborgsom en reserveringsvergoeding te voldoen die het vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker maken om de ontwikkeling van het project voortvarend ter hand te nemen.

De globaliteit van de planproducten geeft de ontwikkelende partij de mogelijkheid om tot optimalisering van programma en ontwerp en eventueel van het projectresultaat te komen.

Conclusie

Afhankelijk van de schaal en doorlooptijd van een woningbouwontwikkeling is het verstandig om in de grondexploitatie een zekere marge op te nemen.

Het benoemen van duidelijke randvoorwaarden ten aanzien van het programma (zoals maximale dichtheid en productdifferentiatie) en gewenste opbrengst (met bandbreedte) geeft ruimte om bij verdere uitwerking, detaillering eventuele tegenvallers op te vangen

4.2.2 Op welke niveau is architectuur in de grondprijs meegenomen?

Grondprijs	Grondprijs hangt mede af van de gewenste architectuur
Oplossingen	Verwijzingen naar Beeldkwaliteitplan / Welstandnota /Duurzaam Bouwen Extra kwaliteit apart verrekenen Werken met bandbreedtes; alleen grote afwijkingen in opstal corrigeren Afspraken maken over architectuur
Voorbeelden	Berkel en Rodenrijs, Woerden en Oosterhout

 Voorbeeld van Individueel wonen in **Berkel en Rodenrijs**: 4 basis villatypen met aantal varianten: toevoegen van een bijkeuken, aangebouwde en vrijstaande garages, extra dakkapellen, 5 kleuren gevelsteen etc. Dit alles past in de overeengekomen architectuurafspraken. 

Woerden: ten opzichte van de basiswoning (met vastgestelde prijs en grondopbrengst) wordt bij overschrijding van meer dan 8% van bouwvolume ook extra grondkosten in rekening gebracht.

In **Oosterhout** worden (door de private partijen) de meerkosten van de woning bijvoorbeeld ten aanzien van de erfafscheidingen en de bijzondere eisen aan de verlichting, maar ook ten aanzien van de openbare ruimte, ten laste van een post in de grondexploitatie gebracht. De woningopbrengst blijft dus gelijk.



Conclusie
In diverse gemeenten worden afspraken gemaakt over de **keuze van de architecten**. Niet ongebruikelijk is om gemeente en marktpartij gezamenlijk een shortlist op te laten stellen. De marktpartij kiest dan uiteindelijk.
De kwaliteit van de architectuur zegt meestal ook iets over materiaalgebruik en daarmee dus ook iets over wat overblijft voor de grondwaarde.

De gemeente heeft natuurlijk ten alle tijden het **formele besluitvormingskader** middels een Beeldkwaliteitplan en/of Welstandsnota achter de hand. De effecten hiervan kunnen in de residuele grondprijsberekening worden opgenomen.

4.2.3 Welke afspraken zijn er ten aanzien van het niveau van de inrichting van de openbare ruimte?

Grondprijs	-
Oplossingen	Er is vaak geen geld voor details of dit gaat ten koste van de grondopbrengst Kwaliteitsfonds openbare ruimte inrichten, oormerken gewenste investering Kwaliteitsteam benoemen / supervisor Koppeling kosten /opbrengsten
Voorbeeld	Maastricht, Amersfoort en Dordrecht

Masterplan en beeldkwaliteitsplan en eventuele inzet van een supervisor

Tegenhanger van de kwaliteit van de woningen is de kwaliteit van de openbare ruimte. Het is wenselijk deze in elkaars verlengde te behandelen.

Bijzondere aandacht in zowel het Masterplan als de uiteindelijke uitvoering van Céramique in **Maastricht** heeft de aanpak van de openbare ruimte gekregen. In de grondexploitatie was hiervoor 18,5 miljoen euro gereserveerd. Er is bijzondere aandacht voor het materiaalgebruik geweest en voor zaken als straatmeubilair en verlichting. Jo Coenen was als *supervisor* bij dit project betrokken en heeft er op toegezien dat wat bedacht was uiteindelijk ook werd gerealiseerd.



Kwaliteitsfonds inrichten

Ook **Kattenbroek in Amersfoort** kende een exploitatie waarbij een voorziening voor extra kwaliteiten in de openbare ruimte is opgenomen. Bijvoorbeeld voor bruggen in het park, straatmeubilair en kunst. Ashok Bhalotra is opgetreden als supervisor. Er zijn zelfs voor de woningen voorbeeldtuinen ontworpen.



Koppeling kosten en opbrengsten

In **Dordrecht** wordt voor het Maasterras geëxperimenteerd met een koppeling tussen de opbrengst van de woningen en de kwaliteit van de openbare ruimte. Binnen bepaalde grenzen lopen deze twee parallel. Er zijn expliciete regels als de opbrengsten van de woningen x-bedrag omhoog gaat dan wordt er een vergelijkbaar bedrag in de openbare ruimte geïnvesteerd.

Conclusie

Wanneer bij een ontwikkeling een bijzondere kwaliteit in de openbare ruimte wordt nagestreefd, bijvoorbeeld vanwege de grotere betekenis van de betreffende locatie voor de gehele gemeente, is het opnemen van een kwaliteitsfonds openbare ruimte in de exploitatie mogelijk. Zeker wanneer er meerdere (markt)partijen bij betrokken zijn.

Ook de keuze om met een supervisor te gaan werken (bijvoorbeeld voor de openbare ruimte, of voor het gehele plan) zal met betrokken partijen overeen moeten worden gekomen en ook financieel vertaald moeten worden.

4.2.4 Hoe is de kwaliteit van eigenbouw gedefinieerd?

Grondprijs	De kwaliteit van de woningen lijkt geen relatie te hebben met de grondprijs. Hoe wordt de kwaliteit dan wel bewaakt?
Oplossingen	Bepalen welstandseisen Kavel paspoort Catalogus woning Gecertificeerde architect
Voorbeelden	Rotterdam, Woerden, Apeldoorn, Den Haag, Amersfoort

De kwaliteit van eigenbouw wordt langs vijf lijnen bestuurd, die oplopen in intensiteit:

1. veel vrijheid laten
2. voorschrift: werken met gecertificeerde architecten
3. woning laten bouwen met behulp van een kavelpaspoort
4. benoemde woonproducten (bijvoorbeeld cataloguswoningen) in combinatie met een architect
5. werken binnen zeer strenge regels.

Ad. 1 Rotterdam Nesselande Waterwijk: Veel ruimte voor invulling woonwensen
In Waterwijk mogen consumenten hun eigen woning naar eigen inzicht, *welstandsvrij* bouwen. Er zijn minimale richtlijnen ten aanzien van bouwafstand tot zijgrens en rooilijn.
De architectenkeuze staat vrij.

Versoepeling van beeldkwaliteitsplan in Woerden
In het kader van particulier mede-opdrachtgeverschap en consument gericht bouwen heeft er een versoepeling van het opgestelde beeldkwaliteitsplan plaatsgevonden. Dit omdat er anders binnen de gestelde randvoorwaarden geen woningbouw in de middeldure klasse in de vorm van mede-opdrachtgeverschap kon worden ontwikkeld.
De betreffende marktpartijen hadden al in vroeg stadium op deze verandering aangedrongen, omdat zij bij aanbesteding een onmogelijke situatie voorzagen (qua prijs in relatie tot kwaliteit). Ook de bestuurders hebben zich ingezet om deze verandering door te voeren. Consumenten kunnen nu kiezen uit 4 door zowel de gemeente, als marktpartij als toekomstige bewoners, genomineerde architecten.

Ad. 2 Werken met gecertificeerde architecten
In bepaalde gemeenten werkt men met het systeem van gecertificeerde architecten waarbij men Welstand niet meer hoeft in te schakelen. Uiteraard blijft men wel binnen de regels, zoals gesteld in het bestemmingsplan. De gekozen architect levert de gewenste kwaliteit.

Ad. 3 Kavelpaspoort (o.a. in Apeldoorn toegepast)
Een kavelpaspoort is een boekwerkje dat bij de aankoop van een vrije sector kavel aan de toekomstige bewoners overhandigd kan worden met daarin allerlei spelregels ten aanzien van de woning die op het betreffende perceel gebouwd gaat worden (bebouwingsmaten, afstanden, kleuren en materiaalgebruik, eventuele verwijzing naar architecten, toelichting op procedures die doorlopen moeten worden, verwijzingen naar relevante instanties zoals nutsbedrijven etc.).

Mogelijke criteria in kavelpaspoort:

- woningvolume
- keuzes ten aanzien van materiaalgebruik
- minimale – maximale goot- en nokhoogte
- bouwafstand tot zijgrens en rooilijn
- locatie garages in relatie tot woning
- type beplanting als erfafscheiding
- verantwoordelijkheid voor gemeenschappelijke stukken semi-openbaar groen

Ad. 4 Cataloguswoning in combinatie met architect

In Den Haag kunnen consumenten op de locatie Uithofslaan uit een aantal architecten kiezen om een cataloguswoning verder uit te werken.

Ad. 5 Stringente regels

In Amersfoort heeft men verschillende methoden toegepast (van het zeer stringent voorschrijven van de randvoorwaarden voor de opstalontwikkeling tot minimale basisregels), afhankelijk van gewenst eindbeeld en mate van particulier opdrachtgeverschap c.q. zeggenschap over opstalontwikkeling. Wanneer het verschil ten opzichte van een projectmatige ontwikkeling onvoldoende wordt ervaren en er voor de consument uiteindelijk weinig inspraak mogelijk is, leidt dit tot een meer gematigde afzet.

Conclusie

Wanneer de consument ten aanzien van eigen bouw met teveel voorschriften wordt geconfronteerd waardoor het verschil met projectontwikkeling nauwelijks aanwezig is, zal dit in de belangstelling merkbaar zijn.

Afhankelijk van de locatie (ligging en situering ten opzichte van andere projecten) is het wenselijk om bepaalde welstandseisen mee te geven.

Wanneer een zekere harmonie in het gebied wordt nagestreefd is een selectie van (gecertificeerde) architecten waaruit de consument kan kiezen, aanbevelenswaardig.

4.3 Beheersing van risico's

4.3.1 Hoe bewerkstellig ik dat een programma tegen aanvaardbare kosten en opbrengsten wordt gerealiseerd?

Grondprijs	De grondopbrengst is te gering	
Oplossingen	Definiëren basis grondopbrengst Regelmatige risicoanalyse van grondexploitaties, voorziening treffen Anticiperende grondexploitaties Herberekening van de grondprijs accepteren	
Voorbeeld	Amsterdam	
<p>Als vertrekpunt ten aanzien van risico's en grondopbrengst dient allereerst bepaald te worden of men vroeg of laat in het traject zit. Indien laat (gevoerd) zijn de marktrisico's klein en ontvangt de gemeente bijgevolg veel opbrengsten; daar moet men wel lang op wachten. Is men vroeg dan is het omgekeerde aan de orde.</p>		
Stadium van planuitwerking	Vroeg	Gevorderd
↓ Marktrisico's	Hoog	Laag
↓ Onzekerheden private partij	Groot	Beperkt
↓ Winstmarge op vastgoed	Aanzienlijk	Normaal rendement
↓ Afgesproken grondprijzen	Onder druk	Gangbaar
↓ Opbrengst gemeente	Beperkt	Hoog
↓ Zekerheid gemeente	Snel zekerheid	Lang onzeker
<p>N.B. Bij 'Gevorderd' kan de grondopbrengst ook lager uitvallen ! (afhankelijk van marktontwikkelingen)</p> <p>Werken met een anticiperende grondexploitatie, waarin onder andere de volgende zaken geregeld zijn, kan een oplossing bieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afspraken maken over basisgrondprijzen gecombineerd met bonus/malusregeling (als een gemeente goed presteert krijgt ze meer geld, tegenvallers in de openbare ruimte kunnen gecompenseerd worden door extra opbrengsten) - werken met werkbudgetten waarbinnen verschillende oplossingen denkbaar zijn. <p>Dit betekent dat gemeente en private partijen zowel ten aanzien van de grond als de opstalontwikkeling budgetten hebben. Heronderhandelen en verrekenen kan niet. Het dwingt beide partijen tot maximale creativiteit. Daartoe is wel voldoende maat en schaal nodig.</p>		

Ook de door **Amsterdam** geïntroduceerde **bouwenveloppen** (zie ook 4.2.1) maken het mogelijk om de gemeente in een vroeger stadium zekerheden te geven over de grondopbrengst die op termijn aan de orde zullen zijn. D.w.z. voor gemeente vroeg zekerheid en voor ontwikkelaars: optimaliseringruimte door minder regelgeving.

Herberekening grondprijs

Zeker bij plannen met een lange doorlooptijd verdient het de aanbeveling dat gemeente en private partijen in de ontwikkelingsovereenkomst afspreken welke consequenties eventuele meevallers of tegenvallers voor de grondprijs zullen hebben. Deze verrekening mag geen invloed hebben op de woningkwaliteit, bij residueel rekenen is dit gewaarborgd. De risico's van beide partijen m.b.t. grondexploitatie-risico's (in relatie tot investeringen in verwervingen en hoofdinfrastructuur) en opstalexploitatie-risico's (investeringen voor woningverkoop) zullen daarbij evenwichtig in verband tot elkaar moeten worden gebracht.

Herberekening kan plaatsvinden op basis van:

- percentage van de verandering van de von-prijs
- gerealiseerde von-prijs en geïndexeerde bouwkosten (BDB-index)
- geïndexeerde von-prijs en bouwkosten (bijvoorbeeld NVM-index en BDB-index)

4.3.2 Hoe kan ik de gevolgen van een verslechtering van marktomstandigheden ondervangen?

Grondprijs	De grondopbrengst is minder dan verwacht of komt later
Oplossingen	Definiëren basis programma en mogelijkheden tot verandering Afspraken maken over herberekening grondprijs Mogelijkheid tot uitstel van de ontwikkeling
Voorbeeld	Harderwijk, Apeldoorn

Het ondervangen van de gevolgen van een verslechterde marktomstandigheid kan door:

1. een verandering van het programma door te voeren;
2. afspraken te maken over uitstel van ontwikkelingen (langere doorlooptijd);
3. afspraken te maken over de herberekening van de grondprijs en het eventuele verlies te nemen.

Ad 1. Voorbeeld verandering van programma

Basisprogramma: totaal 30 woningen
20 vrijstaande woningen van €400.000,-, grondopbrengst per woning €100.000,-
10 tweekappers van €280.000,-: grondopbrengst per woning €70.000,-
Totale grondopbrengst: €2,7 miljoen

Verandering programma op basis van afzetproblemen: totaal 33 woningen
15 vrijstaande woningen van €400.000,-, grondopbrengst per woning €100.000,-
18 tweekappers van €280.000,-: grondopbrengst per woning €70.000,-
Totale grondopbrengst: €2,76 miljoen

Afwijking omvang programma: **10%** (33 woningen in plaats van 30 woningen)

In **Harderwijk** is in een deelplan in Drielanden overeen gekomen dat in plaats van de ontwikkeling van een aantal tweekappers er op die plek een aantal driekappers gerealiseerd zijn. Dit in verband met de veranderde marktomstandigheid waardoor de hoogte van de von-prijs van de tweekappers als te hoog werd ervaren en de prijs van een driekapper juist goed in de markt lag. Dit heeft per saldo tot iets meer woningen geleid en heeft geen nadelige gevolgen voor de grondopbrengst gehad.

Ad 2. Uitstel ontwikkeling

Gecontroleerd uitstellen kan als de verwachte meeropbrengst groter is dan de rentekosten en lopende kosten. Om de lopende kosten te beperken is het zaak om planeconoom, jurist en projectleider alleen (beperkt) door te laten werken. Veelal laat men echter het projectbureau doorgaan.

Ad 3. Herberekening grondprijs

In ontwikkelingscontracten moeten gemeenten en marktpartijen aangeven hoe zij met marktontwikkelingen omgaan. Bijvoorbeeld bij een lager uitvallende VON-prijs kunnen partijen op voorhand afspreken voor wiens risico een eventueel tekort komt. Het is mogelijk om af te spreken dat de oorspronkelijk geraamde grondprijs de minimumprijs voor de grond is en dat een

eventueel tekort voor risico van de marktpartij komt, danwel dat een eventueel tekort volgens een bepaalde sleutel wordt verdeeld. Daarbij dient te worden opgemerkt, dat de gemeente ook tegenvallers in de grondexploitatie kan hebben, zij kan dan veelal ook niet bij de marktpartijen aankloppen om dit probleem op te lossen.

Voordeel van herontwikkelen is dat de bouwproductie zo min mogelijk onder druk komt te staan, nadeel is vooral het verminderen van de (kwaliteits)ambitie. Het voordeel van uitstel is dat de ambitie in tact blijft, probleem is wel dat bestuurlijk veel daadkracht vraagt en kosten veelal doorlopen. Hetzelfde geldt echter ook bij herberekening van de grondprijs.

4.3.3 Hoe ga ik met veranderingen van stedenbouwkundige plannen en/of aanvullende eisen om?

Grondprijs	Totale grondopbrengst is niet zeker
Oplossingen	Verdeling van lasten (gemeente versus marktpartijen) Corporaties of marktpartijen doen de voorinvesteringen Consument zoveel mogelijk zelf bij laten dragen, los afrekenen Opstellen duidelijke richtlijnen
Voorbeelden	Harderwijk, Almere

Er komen bij woningbouwontwikkelingen steeds meer aanvullende eisen, zoals lucht- en geluidskwaliteit en veiligheid. De kosten hiervan komen vaak bij de gemeente terecht. Maar er zijn andere oplossingen denkbaar. Te noemen zijn:

- ontwikkelaars laten bijdragen;
- doorbelasten naar bewoners;
- voorinvesteren door corporaties of marktpartijen;
- energiemaatschappijen.

Verstandig is om in vroegtijdig stadium zaken als duurzaam bouwen, politiekeurmerk etc. in een samenwerkingsovereenkomst of bij aanbesteding als eis op te nemen en duidelijk maken wie welke kosten neemt.

In **Harderwijk** bijvoorbeeld werd voor de verkoop van woningen het politiekeurmerk veilig wonen door betrokken marktpartijen relevant gevonden. Dit onderwerp stond eerst niet in de overeenkomst beschreven. Er moest alsnog iets geregeld worden. De afspraak is nu dat de gemeente in dit kader de kosten van de investeringen in de openbare ruimte voor haar rekening neemt en de marktpartijen voorzieningen aan de woningen treffen. Waar mogelijk worden de kosten ook doorbelast op de toekomstige bewoners. De consument zou zoveel mogelijk moeten bijdragen. Voordeel van consumenten laten bijdragen is dat direct de relatie tussen investering en bewoners wordt gelegd. Overigens kunnen aspecten met betrekking tot duurzaamheidseisen en in een aantal gevallen ook veiligheid zich op termijn als meerwaarde vertalen. In dat verband zou, wanneer het om forse investering gaat, ook nagedacht kunnen worden over maatschappelijk gebonden eigendom waarbij een corporatie voorinvesteert. Hetzelfde zouden ook marktpartijen kunnen doen. Het zou dan gaan om marktgebonden eigendom. Middels kettingbeding / eerste recht van koop kan een corporatie of marktpartij deze meerwaarde alsnog verzilveren.

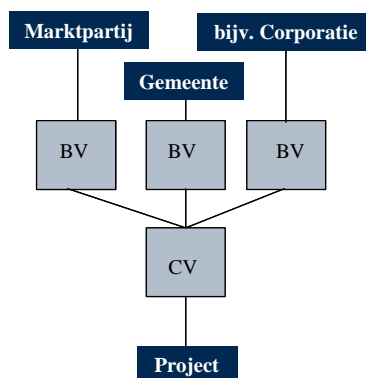
In **Almere** wordt een energiecentrale/oven met biomassa betaald door een energiemaatschappij. Consumenten betalen dus niets extra aan de voorkant. Middels de tarieven worden e.e.a. op termijn verrekend.

4.3.4 Hoe ondervang ik financiële tegenvallers als gevolg van politiek-bestuurlijke veranderingen, of hoe behoud ik vrijheid?

Grondprijs	Onzekerheid ontwikkeling voor private partijen of juist door private partijen
Oplossingen	CV/BV-structuur; VOF Gescheiden uitvoering van gezamenlijke grondexploitatie Politieke budgetruimte
Voorbeelden	Almere, Terneuzen

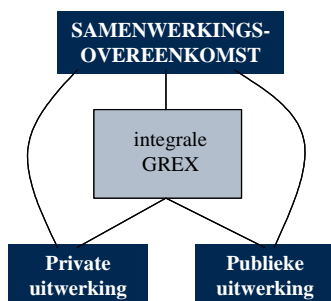
Om ontwikkelingen buiten de politieke arena te houden zijn ontwikkelingen in een CV/BV-structuur mogelijk. De politiek beschikt dan over een budget wat men vrij kan besteden. Dit is het privaatrechtelijk kader. Daarbij kunnen bovendien de risico's worden beperkt.

Bij de ontwikkeling van het stadshart van **Almere** is een dergelijke CV-BV structuur in het leven geroepen om de aanwezige financiële risico's tot op een bepaalde hoogte af te grenzen. Men kan hooguit aangesproken worden tot het gestorte kapitaal in de BV. Uitzondering hierop vormt de zogenaamde beherend vennoot in de CV, dat is de BV die namens de anderen optreedt als ondernemer, die kan wel verder aangesproken worden. Dat kunnen weer meerdere eigenaren zijn zodat het risico uiteindelijk toch nog weer verder gedeeld wordt. De gemeente treedt meestal niet op als beherend vennoot, zodat de risico's beperkt zijn. Er zijn overigens private partijen en gemeenten die niet voor een dergelijke structuur opteren omdat men toch nooit tot een faillissement van een BV zal overgaan, omdat men dat maatschappelijk onverantwoord vindt. Alleen om fiscale redenen kan een dergelijke constructie dan nog interessant zijn.



Naast de vennootschapsstructuur is met name de zeggenschap voor de gemeente van belang. Deze moet goed in contracten en statuten zijn vastgelegd. De bij grotere Vinx-locaties toegepaste methode van de grondexploitatie maatschappij (GEM) is een uitwerking van CV-BV model.

Een tweede mogelijkheid van een juridische structuur is het opzetten van een integrale grondexploitatie op basis van de afspraken en uitgangspunten vastgelegd in een



samenwerkingsovereenkomst. Afgesproken kan worden dat beide partijen afzonderlijk de uitwerking voor hun rekening nemen, waarbij voor de randvoorwaarden teruggegrepen wordt op de samenwerkingsovereenkomst. Dit biedt meer vrijheden aan de politiek. Onder andere in Terneuzen is gekozen voor deze constructie bij de ontwikkeling van een centrumproject.

Een andere oplossing is een **politiek budget** beschikbaar te maken. Dat betekent een vrij besteedbaar budget op bepaalde momenten. Dus als bijvoorbeeld veiligheid van belang is, dan is het gereserveerde bedrag daarvoor inzetbaar.

4.3.5 In hoeverre zijn risico's te verrekenen?

Grondprijs	Grondprijs wordt mede beïnvloed door risico-opslagen
Oplossingen	Gebruik gebiedsexploitatie Vroegtijdige risico-analyses op grondexploitaties Afspraken maken over risicofondsen en bonus malus regeling
Voorbeeld	Referentie: gemeente Den Bosch, Goirle, Deventer

Een risicoanalyse maakt het mogelijk om risico's:

- te vermijden
- te verminderen

of over te dragen

Dit van de ene exploitatie naar een andere, van de ene partij naar de andere. Dit alles met als doel om de risico's zo te verdelen dat ze bij de partij komen te liggen die ze op dat moment het beste kan handelen. Maar ook vervanging van risicovolle functies door andere functies is hier aan de orde. Voor een risicoanalyse voor een dergelijk doel kan voor iedere functie afzonderlijk een risicoprofiel worden gemaakt. Dit bestaat uit de bandbreedte van de waarde en mogelijkheid als gevolg van samenhang met andere functies hoe groot deze is.

Risico's zijn beheersbaar door onder andere:

- gebiedsexploitatie op te stellen
- het uitvoeren van **risico-analyses**, voorafgaand aan beslismoment
- het alloceren van risicofondsen.

Een gebiedsexploitatie zoals bij de herontwikkeling van een havengebied te **Deventer** gaat in op de samenhang tussen grond, opstal, beheer en parkeren en maakt het mogelijk risico's op de juiste plaats te alloceren.

De post 'onvoorzien' in de grond- en opstalexploitatie wordt omgezet in een risicofonds. Gemeente en marktpartijen labelen dit gezamenlijk, waarbij grond en opstal afzonderlijk worden benoemd. Partijen kunnen in overleg een beroep op dit risicofonds doen. In **Goirle** is een dergelijke constructie toegepast.

```

graph TD
    GE[Grondexploitatie] <--> PE[Parkeexploitatie]
    GE <--> BE[Beheerexploitatie]
    OE[Opstalexploitatie] <--> PE
    OE <--> BE
    GE <--> OE
    
```

Voordeel van een gebiedsexploitatie is dat helder is waar risico's aan toe worden gerekend, nadeel is dat het veel kennis vraagt.

Een risicoanalyse gericht op allocatie tracht echte risico's zo evenwichtig mogelijk te verdelen. Dit vraagt veel voorbereiding. Verder zal bedacht moeten worden hoe hier binnen de organisatie mee wordt omgegaan (ook politiek-bestuurlijk).

Juist niet op voorhand naar een partij toerekenen (zoals in Goirle) heeft als voordeel dat alle partijen scherp blijven.

4.4 Geld

4.4.1 Wat zijn winstmarges en bijkomende kosten van private partijen?

Grondprijs	Grondprijs kan worden door bijkomende kosten en winstmarges																																																																																					
Oplossingen	Inzicht in kengetallen ontwikkelaar																																																																																					
Voorbeeld	Diverse projecten, gerealiseerd na 2001																																																																																					
<p>Hier wordt een indicatie gegeven van mogelijke winst- en risicopercentages van private partijen. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in afzetrisico bij de uitvoering (leegstand), risico dat de aanbesteding tegenvalt en winst op de realisatie. Aanbestedingsrisico's zijn af te kopen. Afzetrisico wordt verwerkt in de bijkomende kosten.</p> <p>Gangbare winst- en risicomarges voor koop- en huurwoningen volgens ervaringscijfers ECORYS:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Koopwoningen</th> <th>Huurwoningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Risico's</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- afzet</td> <td>30% van 3-5%</td> <td>n.v.t.</td> </tr> <tr> <td>- aanbesteding</td> <td>100% van 4-5%</td> <td>100% van 4%</td> </tr> <tr> <td>Winst</td> <td>100% van 2-5%</td> <td>100% van 0-3%</td> </tr> <tr> <td>Totaal W & R</td> <td>Gem. +/- 8%</td> <td>Gem. +/- 5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Afzetrisico bij koopwoningen is beperkt tot 30% omdat veelal 60-70% van woningen voorverkocht is. Bij huurwoningen in de sociale sector is geen afzetrisico, bij beleggerswoningen in zekere mate.</p> <p>Voorbeeld van een opstelling van bijkomende kosten van een ontwikkelaar</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Voorbeeld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Bouwkosten</td> <td>€ 100.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Von prijs</td> <td>€ 200.000</td> </tr> <tr> <td>Bijkomende kosten koopwoningen</td> <td>excl btw</td> <td>€ 168.067 bijkomend</td> </tr> <tr> <td>1 architectenkosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 verschotten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 constructeurskosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4 sonderingskosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5 adviseurskosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>6 toezicht bouw</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>7 leges bouwvergunning</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>8 aansluitkosten water</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>9 aansluitkosten gas / electra</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>10 notariskosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>11 makelaarskosten</td> <td>NB: over von (excl. btw)</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>12 administratiekosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>13 promotiekosten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>14 festiviteiten</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>15 GIW</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw)</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>16 onvoorzien (3% VON)</td> <td>NB: over von (excl. btw)</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>17 AK (% van stichtingskosten excl.grond)</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>18 WR (% van stichtingskosten excl. grond, incl. AK)</td> <td>over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten en AK</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table> <p>Overigens kan winst en risico ook als percentage van de von-prijs worden genomen.</p>				Koopwoningen	Huurwoningen	Risico's			- afzet	30% van 3-5%	n.v.t.	- aanbesteding	100% van 4-5%	100% van 4%	Winst	100% van 2-5%	100% van 0-3%	Totaal W & R	Gem. +/- 8%	Gem. +/- 5%	Voorbeeld				Bouwkosten	€ 100.000		Von prijs	€ 200.000	Bijkomende kosten koopwoningen	excl btw	€ 168.067 bijkomend	1 architectenkosten	over bouwkosten (excl. Btw)	1	2 verschotten	over bouwkosten (excl. Btw)	2	3 constructeurskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	3	4 sonderingskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	4	5 adviseurskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	5	6 toezicht bouw	over bouwkosten (excl. Btw)	6	7 leges bouwvergunning	over bouwkosten (excl. Btw)	7	8 aansluitkosten water	over bouwkosten (excl. Btw)	8	9 aansluitkosten gas / electra	over bouwkosten (excl. Btw)	9	10 notariskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	10	11 makelaarskosten	NB: over von (excl. btw)	11	12 administratiekosten	over bouwkosten (excl. Btw)	12	13 promotiekosten	over bouwkosten (excl. Btw)	13	14 festiviteiten	over bouwkosten (excl. Btw)	14	15 GIW	over bouwkosten (excl. Btw)	15	16 onvoorzien (3% VON)	NB: over von (excl. btw)	16	17 AK (% van stichtingskosten excl.grond)	over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten	17	18 WR (% van stichtingskosten excl. grond, incl. AK)	over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten en AK	18
	Koopwoningen	Huurwoningen																																																																																				
Risico's																																																																																						
- afzet	30% van 3-5%	n.v.t.																																																																																				
- aanbesteding	100% van 4-5%	100% van 4%																																																																																				
Winst	100% van 2-5%	100% van 0-3%																																																																																				
Totaal W & R	Gem. +/- 8%	Gem. +/- 5%																																																																																				
Voorbeeld																																																																																						
	Bouwkosten	€ 100.000																																																																																				
	Von prijs	€ 200.000																																																																																				
Bijkomende kosten koopwoningen	excl btw	€ 168.067 bijkomend																																																																																				
1 architectenkosten	over bouwkosten (excl. Btw)	1																																																																																				
2 verschotten	over bouwkosten (excl. Btw)	2																																																																																				
3 constructeurskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	3																																																																																				
4 sonderingskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	4																																																																																				
5 adviseurskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	5																																																																																				
6 toezicht bouw	over bouwkosten (excl. Btw)	6																																																																																				
7 leges bouwvergunning	over bouwkosten (excl. Btw)	7																																																																																				
8 aansluitkosten water	over bouwkosten (excl. Btw)	8																																																																																				
9 aansluitkosten gas / electra	over bouwkosten (excl. Btw)	9																																																																																				
10 notariskosten	over bouwkosten (excl. Btw)	10																																																																																				
11 makelaarskosten	NB: over von (excl. btw)	11																																																																																				
12 administratiekosten	over bouwkosten (excl. Btw)	12																																																																																				
13 promotiekosten	over bouwkosten (excl. Btw)	13																																																																																				
14 festiviteiten	over bouwkosten (excl. Btw)	14																																																																																				
15 GIW	over bouwkosten (excl. Btw)	15																																																																																				
16 onvoorzien (3% VON)	NB: over von (excl. btw)	16																																																																																				
17 AK (% van stichtingskosten excl.grond)	over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten	17																																																																																				
18 WR (% van stichtingskosten excl. grond, incl. AK)	over bouwkosten (excl. Btw) en voorgaande bijkomende kosten en AK	18																																																																																				

4.4.2 Wat is het effect van de kwaliteit van de omgeving op de grondprijs?

Grondprijs	Extra grondopbrengst gemeente voor maatschappelijke voorzieningen, echter ook kans op minder grondopbrengst
Oplossingen	In overeenkomst deze gewenste opbrengst benoemen
Voorbeeld	Boekje Kostenbewust ontwerpen en kwaliteit

Er is sprake van positieve en negatieve effecten van de omgeving op de grondprijs. Positief op de von-prijs en daarmee op de grondprijs werkt de aanwezigheid van bos en water (binnen 400 meter kan dit oplopen tot een 15% hogere prijs voor dezelfde woning). Het onderstaande staatje is ter illustratie en komt uit Rotterdam. Het betreft een **inschatting** van een makelaar over andere effecten.

Invloed van de woonomgeving op de waarde van woningen

Aspect	Voorwaarde	Effect op de prijs
Eenvormigheid qua financieringscategorie		-10 tot -20%
Rechthoekige vormgeving	geen variatie iedere woning uniek	- 5 tot -10% + 5 tot +10%
Menging van bebouwingshoogte	woning naast hoge flat	- 0 tot -5%
Neiging naar het klassieke		+10 tot +20%
Goede bereikbaarheid	doorkruising door gebieden	- 0 tot -15%
Natuurlijk uiterlijk	veel bomen in de straat of park of water	+15 tot +25%
Stank en geluid	Stank, verkeer, spoor, industrie	beperkt vanwege regels
Criminaliteit	Drugsdealing en vernielingen Verslaafden langslopen Prostitutie	Nauwelijks verkoopbaar -45% -45%

Aanwezigheid van voorzieningen als een theater of zwembad kunnen ook een positieve invloed hebben op de afzet van woningen (en daarmee op de hoogte van de VON-prijs) c.q. de aantrekkelijkheid van een gemeente om er te gaan wonen. In **Breda** bijvoorbeeld zijn er vele miljoenen geïnvesteerd in een aantal voorzieningen, zoals een theater. Op dit moment loopt er ook een discussie of corporaties niet kunnen investeren, omdat de waarde van de woningen stijgt, als gemeenten in maatschappelijke voorzieningen investeren (Provincie Noord-Brabant; project Furore).

Conclusie

Liggingsfactoren zoals nabijheid water, bereikbaarheid hebben effect op de waarde van de woning, de VON-prijs en daarmee ook op de grondwaarde. In de (residuele) bepaling van de grondwaarde moeten deze elementen dan ook worden meegenomen. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt een aantal van deze criteria reeds gebruikt.

Verder kan bij gronduitgifte de prijs van de kavels positief beïnvloed worden door investeringen in maatschappelijke voorzieningen.

4.4.3 Hoe wordt de grondprijs voor eigenbouw bepaald?

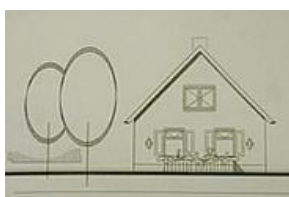
Grondprijs	Wat is de grondprijs voor eigenbouw? Waken voor vermeende staatssteun
Oplossingen	Laat de eigen markt zijn werk doen
Voorbeeld	Aanbod funda, bouwkwavels.nl, Enschede

In de meeste situaties wordt de grondprijs voor eigenbouw comparatief en/of op basis van kostprijsmethode vastgesteld. Veel gemeenten hanteren daarbij een absolute kavelprijs of een prijs per m². Sommige gemeenten benaderen eigenbouw residueel, bijvoorbeeld Enschede.

De totstandkoming van deze prijzen vindt veelal plaats op basis van ervaringscijfers, vergelijking met buurgemeenten en is niet direct gekoppeld aan de opstalontwikkeling.

Afhankelijk van marktomstandigheid c.q. schaarste lopen deze prijzen sterk op tot ruim €500,- per m². Op binnenstedelijke locaties zelfs tot €800 / m². Er wordt geen rekening gehouden met meerkosten omdat individueel een aannemer laten komen meer kost; maatwerk kost nu eenmaal meer dan seriebouw. Daar staat tegenover dat winst en risico van de ontwikkelaar wordt uitgeschakeld. De kosten van eigen tijd worden niet berekend.

Willekeurig aanbod



Vraagprijs: €239.000,- k.k.
Soort object: Bouwgrond
Oppervlakte: 840 m² perceel

Bron: www.funda.nl

Winterswijk 10 kavels, 450 m², prijzen € 150-€200,- per m²

Zelhelm 4 kavels, 300 m², prijzen € 150-€250,- per m²

Harderwijk 20 kavels, 500 m², prijzen € 425,- per m²

Noordwijk, 3 kavels, 647-835 m², prijzen € 575,- per m².

Bron: www.bouwkwavels.nl

Dit zijn grondprijzen die vergelijkbaar zijn met de uitgifteprijzen van gemeenten aan projectontwikkelaars in dezelfde gemeenten.

Wellicht zijn de prijzen vergelijkbaar met die van de projectontwikkelaars, echter nog belangrijker is om te constateren dat er sprake is van een eigen markt met een eigen prijszetting.

In **Enschede** wordt voor eigenbouw gebruik gemaakt van de genormeerde residuele grondwaardemethode. De grondprijs per kavel is een afgeleide van de richtprijs. Op kavelniveau wordt ingezoomd op waardebepalende factoren zoals ligging kavel, kavelgrootte, kavelvorm, bebouwingsmogelijkheden en dergelijke. Opgemerkt wordt dat eigenbouw geringere bijkomende kosten (zoals het ontbreken van een ontwikkelaar) kent maar in een aantal gevallen duurder is aan inkoopmateriaal. De marge tav de kosten ligt tussen 10% goedkoper tot circa 5% duurder dan projectmatige bouw. Zie ook www.funda.nl/bouwgrond en www.nvm.nl/taxaties

Ten aanzien van de grondprijvaststelling bij eigenbouw dienen de volgende principes gehanteerd te worden:

- bevordering van de goede werking van de lokale woningmarkt;
- realisering van een marktconforme grondprijs;
- leveren van een maximale woonkwaliteit naar wens van de burger.

Ten aanzien van de prijsvorming zijn twee richtingen mogelijk:

1. een open en onvoorwaardelijke biedingprocedure, vergelijkbaar met een veiling; het beste bod vertegenwoordigt de marktwaarde en er is dus geen sprake van een vermoeden van **staatssteun**. Deze procedure is echter alleen voor financieel sterkeren gunstig.
2. taxatie van de vrij op naam prijs (VON-prijs) door onafhankelijke taxateurs, voorafgaand aan de verkooponderhandelingen. Deze marktwaarde wordt vastgesteld op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria (zoals locatienmerken, perceelskenmerken en omgevingsfactoren) alsmede de invloed van de regionale woningmarktsituatie.

Om vervolgens residueel de prijs te kunnen bepalen is een bepaling van de bouw- en bijkomende kosten vereist, op basis van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Voor het geval dat de bouw- en/o bijkomende kosten van de eigenbouwwoning lager uitkomen dan de betreffende kosten van een ontwikkelaarswoning, geldt de grondprijs van de vergelijkbare ontwikkelaarswoning als maximum.

Conclusie

Om vermeende staatssteun te voorkomen, zal dus ook voor eigenbouw een marktconforme grondprijs moeten gelden. De suggesties die hierboven worden gedaan kunnen daarbij van dienst zijn.

4.5 Informatiebehoeften en rekenmethoden

4.5.1 Hoe krijg ik meer inzicht in de kostenstructuur?

Grondprijs	Grondprijs is soms moeilijk te bepalen door ontbreken van kennis inzake bouwkosten																																																						
Oplossingen	Verwijzing naar referentie bestanden, kentallen Inzichtelijk maken wijze waarop bouwkosten worden berekend																																																						
<p>Voor een indicatie van de bouwkosten kunnen diverse bronnen worden geraadpleegd. Regionaal doen zich overigens verschillen voor. De bouwkosten hangen vooral van de bruto/netto verhouding af. Hoe minder opslagen t.o.v. het wonen (netto) versus het totaal inclusief constructie, galerijen etc (bruto) hoe goedkoper de woning is. Een andere bepalende factor is de diepte/breedte verhouding.</p>																																																							
<p>Bronnen en sites voor bouwkostenindicaties:</p> <p>Reed Business Information, Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen, 2005</p> <p>www.bouwkosten-online.nl www.bouwkosten.nl www.zibb.nl www.bdb-index.nl</p>																																																							
<p>Hiernaast is de diepte/breedte verhouding van een appartement in Den Bosch uitgewerkt. De gevel is de duurste component. Beperking van de gevel betekent beperking van kosten.</p>	<p style="text-align: center;">Bouwkosten in relatie tot de afmetingen v/d woning</p> <table border="1"> <caption>Data extracted from the chart 'Bouwkosten in relatie tot de afmetingen v/d woning'</caption> <thead> <tr> <th>Breedte v/d woning (m)</th> <th>Diepte v/d woning (m)</th> <th>Bouwkosten per m² live excl. BTW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>5.4</td><td>16.0</td><td>650</td></tr> <tr><td>5.7</td><td>15.0</td><td>660</td></tr> <tr><td>6.0</td><td>14.5</td><td>670</td></tr> <tr><td>6.3</td><td>14.0</td><td>680</td></tr> <tr><td>6.6</td><td>13.5</td><td>690</td></tr> <tr><td>6.9</td><td>13.0</td><td>700</td></tr> <tr><td>7.2</td><td>12.5</td><td>710</td></tr> <tr><td>7.5</td><td>12.0</td><td>720</td></tr> <tr><td>7.8</td><td>11.5</td><td>730</td></tr> <tr><td>8.1</td><td>11.0</td><td>740</td></tr> <tr><td>8.4</td><td>10.5</td><td>750</td></tr> <tr><td>8.7</td><td>10.0</td><td>760</td></tr> <tr><td>9.0</td><td>9.5</td><td>770</td></tr> <tr><td>9.3</td><td>9.0</td><td>780</td></tr> <tr><td>9.6</td><td>8.5</td><td>790</td></tr> <tr><td>9.9</td><td>8.0</td><td>800</td></tr> <tr><td>10.2</td><td>7.5</td><td>810</td></tr> </tbody> </table>	Breedte v/d woning (m)	Diepte v/d woning (m)	Bouwkosten per m² live excl. BTW	5.4	16.0	650	5.7	15.0	660	6.0	14.5	670	6.3	14.0	680	6.6	13.5	690	6.9	13.0	700	7.2	12.5	710	7.5	12.0	720	7.8	11.5	730	8.1	11.0	740	8.4	10.5	750	8.7	10.0	760	9.0	9.5	770	9.3	9.0	780	9.6	8.5	790	9.9	8.0	800	10.2	7.5	810
Breedte v/d woning (m)	Diepte v/d woning (m)	Bouwkosten per m² live excl. BTW																																																					
5.4	16.0	650																																																					
5.7	15.0	660																																																					
6.0	14.5	670																																																					
6.3	14.0	680																																																					
6.6	13.5	690																																																					
6.9	13.0	700																																																					
7.2	12.5	710																																																					
7.5	12.0	720																																																					
7.8	11.5	730																																																					
8.1	11.0	740																																																					
8.4	10.5	750																																																					
8.7	10.0	760																																																					
9.0	9.5	770																																																					
9.3	9.0	780																																																					
9.6	8.5	790																																																					
9.9	8.0	800																																																					
10.2	7.5	810																																																					

4.5.2 Hoe krijg ik meer inzicht in meer- en minderwerk?

Grondprijs	Welke items hebben nog effect op de grondprijs en welke niet
Oplossingen	Ontwikkelen van een aantal vuistregels Transparante verkoopbrochure met lijst meer-/minderwerk
Voorbeeld	Referentie: ECORYS Noordwest Nederland, Deventer

Marktpartijen bieden kopers in toenemende mate de mogelijkheid zelf invloed uit te oefenen op het woningontwerp door middel van meer- en minderwerk.

Dit betekent wel dat bij de bepaling van de VON-prijs duidelijk wordt gedefinieerd wat de woning aan basiskwaliteit meekrijgt (dit ook voor de bepaling van de grondprijs). Verder zal er in de verkoopbrochure duidelijk moeten worden gemaakt wat de meer- en minderwerkopties zijn en welke bedragen daarmee gemoeid gaan.

Diverse meerwerkopties kosten meer dan ze opleveren waaronder veelal parkeren, erkers etc. Maar er zijn uitzonderingen zoals extra kamers en carports. Hieronder volgen wat kosten en opbrengsten, die uiteraard afhankelijk zijn van het plan en de locatie. Wel of Geen slechte bodem maakt uit. Dit scheelt snel €2.000,-.

Andere voorbeelden:

- Erker: >€2.500,-
- Dwarskap: >€7.500,-
- Erfafscheiding: >€2.500,-

Tallose mogelijkheden in het woningbouwproject 't Fetlaer in Deventer

De rijwoningen worden standaard 9 meter diep en 6 meter breed opgeleverd. Opties:

- uitbreiden van begane grond met een kamer (werk- of tuinkamer)
- 4^e slaapkamer en badkamer op de begane grond
- dakkapel - luxere keuken en/of badkamer
- schuifpui - erker etc.

De waarde van het meerwerk is veelal de helft van de investeringen. Uitzonderingen kunnen parkeeroplossingen zijn en extra kamers (extra kubieke meters). Hierover zou wel afzonderlijk afgerekend kunnen worden.

4.5.3 Wat zijn mogelijke opbrengsten?

Grondprijs	Grondprijs is lastig te bepalen door ontbreken van kennis inzake verkoop- of verhuuropbrengsten
Oplossingen	Verwijzing naar referentie bestanden Ontwikkelen van data
Voorbeeld	Referentie ECORYS-Database

De VON-prijs van nieuwe woningen is onder meer af te leiden van sites als Funda. Daarbij wordt de vraagprijs weergegeven. Het genoemde woonoppervlak is min of meer vergelijkbaar met de gebruiksoppervlakte (gbo of netto). Voor huren is dit lastiger. Een indicatie van huurprijzen staat hieronder. Hetzelfde geldt voor de effecten van liggingsfactoren en parkeren.

Woningtypen

Type	G.B.O. (m2)	Prijs per m ² g.b.o.	Kale huur	Kapitalisatiewaarde (te hanteren als VON-prijs)
A Rijwoning	110	6,5	715	168.235
B Hoekwoning	120	6,5	780	183.529
C compact appartement	80	7,0	560	131.765
D Ruim appartement	110	7,0	770	181.176

- Kale huur = maandhuur exclusief servicekosten en parkeren.
- Kapitalisatiewaarde = Jaarhuur gedeeld door Bruto Aanvangsrendement (BAR); BAR 5,1% volgens ROZ/IPD (Raming Databank Reversionary Yield (aanvangsrendement) woningen, sept. 2004).

De waarde van een woning wordt mede bepaald door de ligging.

Factor	percentage van verkoopprijs
Ligging aan het water/park	10 tot 15%
Unieke woningen (urban villa, slechts 5 woningen etc)	10 tot 15%

Huuropbrengsten parkeren

Parkeeroplossing	Maandhuur*	Kapitalisatiewaarde
Overdekt (gemeenschappelijke garage)	60	14.118
Gereserveerde plek op maaiveld	40	9.412

Sites:
www.vbo.nl
www.dimo.nl
www.funda.nl

De VON-prijs van de woning is te bepalen middels lineaire regressie. Een voorbeeld uit Amsterdam is:

$$\ln(\text{verkoopprijs woning}) = \text{Buurtfactor} + B1 \ln(\text{oppervlak}) + B2 \cdot \text{Leeftijd} + B3 \cdot \text{Gracht} + B4 \ln(\text{kwaliteit}) + B5 \ln(\text{onderhoud})$$

In deze berekening vormt buurtfactor de referentie en als een woning groter, ouder is dan wel aan een gracht ligt etc dan levert hij meer op. Dit kunnen we ook voor nieuwbouwwoningen doen; in de zin van hoekwoning is +15.000 of een carport is plus 7.500,- etc; alles echter steeds gerelateerd aan een buurtfactor met een gemiddelde woning.

4.5.4 Hoe wordt de residuele waarde methode berekend?

Grondprijs		Hoe komt de grondprijs tot stand			
Oplossingen		Voorstellen berekeningsmethoden			
Voorbeeld		Ervaringen Ecorys			
De residuele benadering hangt samen met de (residuele) quote en de comparatieve benadering. De residuele uitkomst dient indien mogelijk getoetst te worden met bijvoorbeeld comparatieve informatie of quotes (bijvoorbeeld van eerdere, soortgelijke projecten). Daar kunnen echter prijsverschillen tussen zitten.					
Residuele benadering		Grondquote benadering		Comparatieve methode	
Kavel	148 m ²	Kavel	148 m ²	Kavel	148 m ²
Woning	119 m ² gbo	Woning	119 m ² gbo	Woning	119 m ² gbo
VON-prijs	€229.000	VON-prijs	€229.000		
Af: garage	€12.500	Grondquote	20%		
Af: BTW	€41.135				
Af: Bouwkosten	€99.000				
Af: Bijkomende kosten	€29.750				
Grondwaarde	€46.615	Grondwaarde	€46.615	Grondwaarde	€46.620
€per m ² gbo	€392			€per m² kavel	€315

Voor uitsplitsing residuele berekeningen – vooraf, geïndiceerd en achteraf – zie hoofdstuk 2.

Grondquote appartementen: 12-23% grondprijsaandeel (1-1-2005)
 Grondquote grondgebonden: 20-46% grondprijsaandeel (1-1-2005)

Voorbeeld berekening
 Eengezinswoning Opp. 119 m², kavel 148 m², prijs per m² gbo: € 1.900,-
 Bron: www.funda.nl

VON-prijs	€229.000,-
Af: garage	€ 12.500,-
Af: BTW	€ 41.135,- (19% van €216.500,-)
Af: Bouwkosten	€ 99.000,- (bouwkosten €750,- /m ² bvo brut/net 0,9)
Af: bijkomende kosten	€ 29.750,- (30% van de bouwkosten)

GRONDWAARDE	€ 46.615,-



Hoe nu eenvoudig de residuele methode te gebruiken:

- gebruik oude berekeningen (ervaringsgegevens)
- berekeningen per type woning
- maak één basisberekening en leid daar verder de andere berekeningen van af (pas echter op voor generiek rekensommen).

5 Epiloog

5.1 Residueel of anderszins

De keuze voor de residuele waardemethode is van belang voor het principe dat de grondprijs van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning en niet omgekeerd, dat de hoogte van de grondprijs de woningprijs bepaalt. Dit ontkracht ook het beeld dat de grondprijsstijging de oorzaak is voor de prijsstijging in de woningbouw. De residuele benadering maakt helder dat investeren in kwaliteit zijn prijs heeft voor de grond.

Partijen zullen echter steeds een herijking van dergelijke methoden plaats moeten laten vinden en zich bewust moeten zijn van correcties als meer- en minderwerk en veranderingen in de tijd. Indien quotes hun eigen leven gaan leiden, dan is de relatie met kwaliteit verdwenen. Nadrukkelijk dient gesteld te worden dat dit geldt voor alle partijen, zowel gemeenten als private partijen.

5.2 Bestendigheid in de tijd

De residuele of daarvan afgeleiden waardemethode is steeds een moment in de tijd, onder specifieke marktomstandigheden en voor een bepaald product. Als een van de factoren in de omgeving verandert dan verandert ook de uitkomst. Om hieraan tegemoet te komen kan zoals in het Convenant verwoord een afspraak worden gemaakt over herberekeningsmomenten op gezette tijden, met eventueel verrekenclausules indien sprake is van meer en minderopbrengsten. Het is echter zaak dat de partijen elkaar meer uitdagen om voor alle partijen een zo profijtelijk mogelijke ontwikkeling te realiseren. Met het bereiken van een win-win situatie is uiteindelijk iedereen het meest gebaat.

Profijtelijk kan betrekking hebben op geld, kwaliteit of zekerheid. Partijen zouden meer moeten anticiperen op toekomstige ontwikkelingen, niet alleen ten aanzien van de markt maar ook ten aanzien van andere ontwikkelingen. Daarbij kan gedacht worden aan prestaties van partijen onderling te belonen, zoals bonus/malus regelingen of het niet verrekenen van meer- en minderwerk of juist een meer budget gestuurde benadering waarbij partijen later invulling geven aan de afspraken, maar de absolute bedragen niet veranderen.

5.3 Meer en minderwerk

Toepassen van de quotemethode leidt er toe dat de grondprijs toeneemt bij met name meerwerk. Het consumentgericht bouwen wordt hierdoor niet bevorderd. Het is zaak zowel de kosten als de opbrengsten van meerwerk in beeld te brengen.

Dit zou in een aantal gevallen tot verlaging van de grondprijs kunnen leiden; in een enkel geval tot verhoging. Nauwkeurig blijven beoordelen en waarderen is steeds van belang om voor de consument tot een optimaal product te komen. Daarvoor wil hij overigens in een aantal gevallen wel betalen. Denk bijvoorbeeld aan veiligheid. Een consument gerichte benadering dient ten grondslag te liggen aan afspraken tussen marktpartijen en gemeenten.

5.4 Transparantie

Een verdergaande transparantie op de grondmarkt wordt als essentieel gezien om de relatie tussen kwaliteit van de opstallen en grondprijs te billijken. Wat in de opstallen gebeurt, heeft immers direct haar weerslag op de grondopbrengst. Overigens geldt hetzelfde voor de investeringen in de openbare ruimte; ook daar geldt dat het goed is als partijen van elkaar weten waarin geïnvesteerd wordt. Grond- en opstalexpluaties dienen heen en weer te gaan. Het is zaak dat de black box verdwijnt. Dit geldt dan ook voor parkeren en andere kostencomponenten.

5.5 Klein en toch residueel

Kleine gemeenten geven vooral aan niet residueel te kunnen werken. Capaciteit, en kennis vormen hierbij een belangrijk probleem. Het mag duidelijk zijn dat een vastgoedeconoom die alle aspecten beheerst onvoldoende werk heeft. Het is aan te bevelen te leren van grotere gemeenten, kennis te delen (of zelfs samen te werken) maar ook consultatie van experts (met inzet van enkele dagen) kan een bijdrage leveren alsmede de nodige webpagina's. De Convenantpartners kunnen de professionaliteit in de branche bevorderen.

5.6 Bestuurlijke borging

Het verdient aanbeveling in het kader van de borging van het grondprijsbeleid dit vast te leggen in het bestuursconvenant welke de verhouding regelt tussen raad en college. Voorts zijn ook de mandaterings- en delegatiebesluiten van belang alsmede AO-cycli. Deze instrumenten zorgen ervoor dat Raad en College, College en grondbedrijf alsmede grondbedrijf en projectleiding met elkaar in debat gaan over de relatie tussen grondprijs en kwaliteit. Dit om bijgevolg tot een betere verankering van deze afweging te komen.

Nota grond(prijs)beleid

Een nota grondprijsbeleid is essentieel om te komen tot een beleidsmatige borging van:

- Architectuur uitwerking versus grondopbrengst,
- Verrekening meer- en minderwerk,
- Wijze waarop inzicht in bouw- en bijkomende kosten zijn geborgd.
- Inzicht in de kosten zelf en berekeningsafspraken over winstmarges etc.

Een aparte paragraaf kan gewijd zijn aan de eigenbouwers en sociale woningbouw. Zowel wat betreft de selectiemethode als de wijze waarop de prijs wordt bepaald. Hetzelfde geldt voor bijzondere elementen als duurzaamheid.

Samenwerking zonder residuele methode

Onder ieder gesternte van samenwerking is het mogelijk om kwaliteit te borgen. Zowel bij zelfrealisatie, als bouwclaims en uiteraard openbare inschrijving kunnen partijen over kwaliteit en veelal over de grondprijs afspraken maken. Partijen worden uitgedaagd om dit ook te doen. Een afspraak over een beeldkwaliteitsplan en een exploitatiebijdrage kan net zo goed als wanneer de gemeente grond uitgeeft.

5.7 Planning en de prijs van kwaliteit

In relatie tot prijs en kwaliteit is het zaak om op het juiste moment de juiste aspecten te verankeren. Ten tijde van het initiatief is ambitie, opbrengst en organisatie belangrijk. Tijdens de intentie gaat het om de methode, grove berekeningen, afdekken onzekerheden. Gedurende de planvorming kunnen tijd, geld, kwaliteit en mogelijk ook organisatie nog aangepast worden. De planning moet dan ook transparant en voortdurend onderwerp van gesprek zijn met de betreffende partijen.

6 Convenant gemeentelijk grondprijsbeleid 2001

Convenant met betrekking tot gemeentelijk beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot de woningbouwkwaliteit

Partijen:

1. Vereniging van Nederlandse Gemeenten, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het lid van de directieraad, de heer dr. W. Kuiper (verder te noemen: 'de VNG');
2. Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen Neprom, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer ir. C.E.C. de Reus (verder te noemen 'de Neprom');
3. NVB, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J. van Harssel (verder te noemen: 'de NVB');
4. De staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, de heer J.W. Remkes, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van bestuursorgaan,

hebben het volgende overwogen:

In het door partijen onderschreven Handvest Kwaliteit van VINEX-locaties en in de Nota Grondbeleid is geconstateerd dat een grondprijsstelling in de vorm van een rigide grondquote, zoals door sommige gemeenten gehanteerd, ongewild negatieve effecten heeft op de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Deze constatering vormt de aanleiding voor het opstellen van dit Convenant; het heeft betrekking op het grond(prijs)beleid van gemeenten bij de uitgifte van gronden aan marktpartijen ten behoeve van woningbouw.

In dit Convenant spreken de VNG, de Neprom, de NVB en het ministerie van VROM zich uit voor een herijking van de door gemeenten gehanteerde methodieken voor de berekening van de grondprijzen. Genoemde partijen hebben in het Convenant overeenstemming bereikt over de wijze waarop het gronduitgiftebeleid van gemeenten, voorzover gericht op woningen en woongebouwen, het beste kan worden ingezet ten dienste van maatschappelijke doelstellingen met betrekking tot de differentiatie van woningtypen, de kwaliteit van het wonen en de keuzevrijheid van de burger.

Daarbij gaat het erom dat een optimale afweging wordt gemaakt tussen het bevorderen van de goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een marktconforme grondprijs en het leveren van maximale woonkwaliteit naar wens van de burger. Dit Convenant heeft tevens tot doel de transparantie van het ontwikkelingsproces te vergroten.

Partijen komen overeen als volgt:

1. De selectiefase bij gronduitgifte: bevorderen van concurrentie

Partijen zijn voorstander van het bevorderen van concurrentie bij de uitgifte van woningbouwgrond door de gemeente. Dat kan door langs de weg van een brede en uitgewerkte ontwikkelingscompetitie tot binding met een of meer marktpartijen te komen. In dat geval wordt gemeenten aanbevolen de publicatie Kompas bij ontwikkelingscompetities te hanteren. Deze publicatie uit 2001 bevat verschillende varianten en bijbehorende modellen van een ontwikkelingscompetitie, waaronder die voor de meervoudige ontwikkelopdracht met voorafgaande selectie aan ten minste vijf gegadigden. Er zijn ook situaties (zie toelichting) waarbij de gemeente en de marktpartij op andere wijze tot elkaar kunnen komen. Veelvoorkomend is een onderhandse selectieprocedure met een beperkt aantal gegadigden en met geïntegreerde onderhandelingen over bouwprogramma, woningkwaliteit, bouwkosten en grondprijzen.

2. De contracteringsfase van de grondprijs in de ontwikkelingsovereenkomst: geen vooraf vastgestelde grondquote, maar residuele waardeberekening

De kwaliteit van de woningen is uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen. Daarom wijzen de partijen het vooraf in de ontwikkelingsovereenkomst hanteren van generieke grondquotes, onafhankelijk van het concrete woningbouwproject en de gewenste woningkwaliteit, af. Deze generieke grondquote vooraf heeft ongewenste effecten op de kwaliteit van het programma. Dat komt doordat bij generieke grondquotes niet de grondprijs resultante ('residu') is van de te realiseren kwaliteit na aftrek van bouwkosten, maar andersom de kwaliteit resultante is van de grondprijs. Daarom vinden partijen het wenselijk dat de gemeente en de private partij bij het opstellen van de ontwikkelingsovereenkomst die aan de gronduitgifte voorafgaat, gebruikmaken van de zogenoemde residuele waardemethode voor de bepaling van de grondprijs in de overeenkomst.

Bij deze methode is de grondprijs het verschil tussen de naar verwachting te realiseren vrij op naam-woningprijs (v.o.n.-prijs) en de naar verwachting te maken brutobouwsom.

Onder de v.o.n.-prijs wordt hier verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief eventueel meerwerk. Met de brutobouwsom wordt hier bedoeld op de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.

De methode van residuele waardeberekening doet recht aan de werkelijke economische grondwaarde gebaseerd op de gewenste differentiatie en kwaliteit: de prijs van bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning, niet omgekeerd.

Inherent aan de residuele waardemethode is dat de financiële consequenties van het verhogen van de woonkwaliteit – binnen de marges van de grondexploitatie – bij de gemeente komen te liggen en tot uitdrukking komen in de grondprijs, voorzover de bijbehorende uitvoeringskosten niet worden gecompenseerd door een hogere v.o.n.-prijs.

Uitgangspunt bij de raming van de v.o.n.-prijs en de bouwsom is een complete woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n.-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder keuken en badkamer. Dit is een punt van gemeentelijke aandacht bij het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst.

De bouwkosten behoeven overigens niet altijd per project te worden doorgerekend: bij kwalitatief vergelijkbare projecten, op een vergelijkbare locatie en binnen dezelfde tijdsperiode kunnen – zonder aan het uitgangspunt van de residuele waardeberekening afbreuk te doen – de bouwkosten desgewenst ook worden gebaseerd op gegevens van de woningen waarvan de bouwkosten al zijn vastgesteld.

3. *De ontwikkelingsfase: geen tussentijdse effecten op de grondprijs bij niet-structurele aanpassingen van de woningen*

Het is belangrijk dat de gemeente en de marktpartij in de ontwikkelingsovereenkomst afspreken hoe zij zullen handelen in geval van latere voornemens tot verandering van woningtype of woninggrootte. Aanbevolen wordt daartoe in de overeenkomst een clause van overleg en aanpassing op te nemen. Partijen zijn het erover eens dat kwaliteitsverbeteringen tijdens het ontwikkelingsproces geen gevolgen mogen hebben voor de grondprijs, tenzij er sprake is van structurele veranderingen van de woning. Voor de goede orde: het gaat hier om kwaliteitsaanpassingen vóórdat de woning te koop wordt aangeboden (zie voor aanpassingen in het kooptraject punt 4 over meer- en minderwerk).

4. *De afbouwfase: meer- en minderwerk geen effect op de grondprijs*

Voor de keuzevrijheid van de burger is de mogelijkheid tot meer- en minderwerk van belang. In toenemende mate bieden marktpartijen kopers de mogelijkheid zelf invloed uit te oefenen op de invulling van de woning door middel van meer- en minderwerk. Een verhoging van de grondprijs als gevolg van meerwerk zou deze initiatieven belemmeren.

Daarom zijn partijen van mening dat meer- of minderwerk ten opzichte van het in de ontwikkelingsovereenkomst vastgelegde kwaliteitsniveau en de daarop gebaseerde v.o.n.-prijs géén gevolgen mag hebben voor de grondprijs.

Dat betekent dat indien is afgesproken dat de definitieve grondprijs op basis van nacalculatie residueel wordt vastgesteld, deze plaats vindt op basis van de v.o.n.-prijs uit de verkoopbrochure. Deze is gebaseerd op de woning waarover gemeente en ontwikkelaar eerder in de ontwikkelingsovereenkomst afspraken hebben gemaakt en is dus exclusief het door de eerste koper gevraagde meer- of minderwerk.

De verdere invulling, verbetering en detaillering van de woningen is een zaak tussen marktpartij en woningkoper. Het is van belang dat de marktpartijen concurrerende prijzen voor meerwerk hanteren en inzicht geven in de prijsopbouw.

5. *Nacalculatiefase: herberekening van de grondprijs in verband met latere, onvoorziene, algemene marktontwikkelingen*

In de praktijk zit er vaak een langere periode tussen het afsluiten van de ontwikkelingsovereenkomst enerzijds en de daadwerkelijke overdracht van de grond en de totstandkoming van de v.o.n.-prijzen anderzijds. De kans is dan groot dat zich ontwikkelingen voordoen op de bouw- en woningmarkt die bij de berekening van de grondprijs in het contract niet waren ingecalculeerd. Daarbij gaat het om onvoorziene marktontwikkelingen en onvoorziene bouwkostenontwikkelingen. Het verdient daarom aanbeveling dat de gemeente en de private partij in de ontwikkelingsovereenkomst afspreken welke consequenties eventuele meevallers of tegenvallers voor de grondprijs zullen hebben. Het ligt voor de hand dat zij daarbij de risico's van beide partijen op evenwichtige wijze met elkaar in verband brengen, tegen de achtergrond van zowel het grondexploitatie risico, in verband met gedane investeringen in verwerving en hoofdinfrastructuur, alsook het bouwexploitatie risico, in verband met investeringen vóór woningverkoop. Partijen zijn van mening dat genoemde verrekeningsafspraken niet remmend mogen werken op de woningkwaliteit. Zij werken niet remmend als zij passen in de methode van residuele waardeberekening zoals deze bij het afsluiten van het grondcontract wordt gebruikt. In de toelichting wordt daarvan een aantal voorbeelden gegeven.

6. *Grondquote bij herberekening van de grondprijs*

Partijen zijn van mening dat grondprijsmethoden die de toevoeging van kwaliteit gedurende de periode tussen het afsluiten van het grondcontract en het definitief vaststellen van de v.o.n.-prijs ontmoedigen, dan wel het onttrekken van kwaliteit in diezelfde periode stimuleren, niet langer gehanteerd dienen te worden. Behalve het rigide gebruik van de grondquote in de beginfase (zie punt 2) wijzen wij daarom ook de grondquotemethode bij herberekening van de grondprijs (zie ook punten 3, 4 en 5) af. Hierbij gaat het om de methode waarbij in de ontwikkelingsovereenkomst wordt vastgelegd dat de grondprijs zal worden herberekend met behulp van een op dat moment vastgesteld percentage van de te zijner tijd te realiseren verkoopprijs. Deze methode belemmert toevoeging van woningkwaliteit.

Partijen vinden het hanteren van een dergelijk percentage overigens wel aanvaardbaar bij een eventuele herberekening van projecten met een korte doorlooptijd (maximaal 1 à 2 jaar), mits er natuurlijk geen kwalitatieve veranderingen plaatsvinden. In dat laatste geval is immers punt 3 van toepassing.

7. De verankering van de woningkwaliteit in de ontwikkelingsovereenkomst met de marktpartij

Het is van essentieel belang de woningkwaliteit te verankeren in de ontwikkelingsovereenkomst die voorafgaat aan de gronduitgifte. De VNG, de Neprom en de NVB zijn van mening dat de gemeente en de marktpartij in de overeenkomst bindende afspraken moeten kunnen maken over de kwaliteit van de te realiseren woningen, voorzover deze gemeentelijke taken betreffen ten aanzien van wonen en ruimtelijke ordening. Zij constateren dat de huidige wetgeving een belemmering bevat voor het maken van bindende afspraken terzake en dringen erop aan dat deze belemmering wordt opgeheven. Samen met het ministerie van VROM zullen genoemde partijen dit vraagstuk nader bestuderen en bezien of en op welke wijze hierover in een vervolgovereenkomst nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

8. Kavels voor particulier opdrachtgeverschap

Partijen zijn van mening dat – net als bij de uitgifte van grond aan marktpartijen – bij de uitgifte van woningbouw kavels aan particulieren de gehanteerde grondprijsmethodiek niet belemmerend mag werken op de te realiseren woonkwaliteit. In een vervolgovereenkomst zullen de voor particulier opdrachtgeverschap en cascobouw relevante partijen hierover nadere afspraken maken. Daarbij zullen ook de resultaten van het MDW-project Koper op de nieuwbouwmarkt worden betrokken.

9. Bedrijventerreinen en intensief ruimtegebruik

Partijen zijn van mening dat intensief ruimtegebruik mede door middel van het grondprijnsbeleid kan worden bevorderd. Zij zullen nader onderzoeken op welke wijze hieraan in de praktijk het beste kan worden vormgegeven en op welke wijze hierover in een vervolgovereenkomst nadere afspraken kunnen worden gemaakt. Hierbij zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan intensief ruimtegebruik bij bedrijventerreinen.

10. Verspreiding

De VNG, de Neprom en de NVB zorgen voor verspreiding van dit Convenant onder hun leden en bevelen dit in hun aandacht aan. In het voorjaar van 2002 verzorgen partijen de voorlichting naar gemeenten en marktpartijen door onder meer het organiseren van conferenties.

11. Monitoring en evaluatie

Partijen zullen de uitvoering van het Convenant monitoren en de werking ervan over twee jaar evalueren.

12. Wijziging van omstandigheden

Ingeval van substantiële wijziging van de omstandigheden voeren partijen overleg over de eventuele gevolgen van die wijzigingen voor de uitvoering van de afspraken van dit Convenant. Indien die wijzigingen partijen noodzaken de gemaakte afspraken te herzien kan dit Convenant gewijzigd worden, mits alle partijen daarmee instemmen.

13. Inwerkingtreding en looptijd

Dit Convenant treedt in werking onmiddellijk na ondertekening door alle partijen en eindigt op 19 december 2004. Het is in rechte niet afdwingbaar. De bij dit Convenant betrokken partijen zullen uiterlijk 19 december 2004 beslissen over een vervolg op dit Convenant.

14. Bijlage

De bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van dit convenant.

Aldus opgemaakt en in viervoud ondertekend te Den Haag op 19 december 2001

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG),
rechtsgeldig vertegenwoordigd door dr. W. Kuiper

De Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom),
rechtsgeldig vertegenwoordigd door ir. C.E.C. de Reus

De NVB,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. H.J. van Harsseel

De staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J.W. Remkes

7 Register

Actief grondbeleid 7,8,9
Anticiperende grondexploitatie 33, 34, 39
Beeldkwaliteitsplan 8, 20, 36, 37, 57
Beslisboom 27
Besluit Begroting en Verantwoording 7
Bestuursconvenant 26, 56
Bijkomende kosten 13, 16, 19, 46, 48, 50, 54, 56
Bouwclaim 10, 11, 20, 21, 57
Bouwclaimmodel 21
Bouwenveloppe 33, 34, 39
Bouwkosten 5, 10, 13, 15, 23, 25, 27, 40, 50, 54
Competitie

Comparatieve methode 12, 14, 15, 55
Concessiemodel 21
Concurrentie

Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid 4, 11, 12
CV/BV-structuur 44
Eigenbouw.....

Faciliterend grondbeleid 7, 9, 27
Grondbeleid 7, 26, 27
Grondprijnsbeleid 4, 18, 22, 26, 34, 56
Grondquote methode 12, 13
Joint venture 21, 22
Kavelpaspoort 37
Kostprijsmethode 5, 12, 15, 48
Kwaliteitsfonds 36
Liggingsfactoren 47, 53
Lump sum 15
Mandaterings- en delegatiebesluit 26, 56
Masterplan 36
Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) 43
Mede-opdrachtgeverschap 30, 37
Meer- en minderwerk 19, 52, 56
Nota grondprijnsbeleid 18, 26
Particulier opdrachtgeverschap

Planfase 5, 22
Prijsvraag

Residuele grondquote methode 12
Residuele methode 12, 15, 17, 21, 54, 57
Risicoanalyse 39, 45

Samenwerkingsovereenkomst 28, 30, 43, 44
Selectiemethode 5, 10, 12, 19, 56
Selectieprocedure 10
Sociaal programma 21, 26, 32
Staatssteun 11, 32, 48, 49
Supervisor 28, 36
Tender 10, 12, 15
Traditionele model 21, 22
Vaste grondprijs per woning 12, 15
Zelfrealisatie 10, 20, 22, 57

8 Relevante literatuur en sites

Relevante literatuur

Aedes/VROM (2004) *De kosten in beeld, de kosten verdeeld*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1996): *Handboek Grondzaken: van grond naar bouwgrond*

Ministerie VROM (2001) *Op grond van nieuw beleid*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2000): *Gemeentelijk grondbeleid: regiefunctie bij de realisatie van ruimtelijk beleid*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1999), *De grondmarkt: een gebrekkige markt en een onvolmaakte overheid*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1995) *Het gemeentelijk perspectief bij de planning en financiering van bedrijfslocaties*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (1995) *Grondbeleid en marktoriëntatie: risicobeoordeling in de grondexploitatie*

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2004) *Organisatie van Prestatie*

Relevante sites

www.bouwkosten-online.nl

www.bouwkosten.nl

www.bdb-index.nl

www.vbo.nl

www.bouwkavels.nl

www.iceb.nl

www.particulieropdrachtgeverschap.nl

www.dimo.nl

www.funda.nl

www.vng.nl

www.vvg.nl

www.neprom.nl

www.nvb.nl

www.vrom.nl

www.zibb.nl