

GRONDPRIJSBELEID VAN GEMEENTEN

**Exploratief onderzoek naar uitgangspunten, methodieken en effecten van het
grondprijsbeleid voor woningbouwlocaties van Nederlandse gemeenten.**



MARTIN KOEKOEK

VASTGOEDKUNDE

RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN

GRONDPRIJSBELEID VAN GEMEENTEN

Exploratief onderzoek naar uitgangspunten, methodieken en effecten van het grondprijsbeleid voor woningbouwlocaties van Nederlandse gemeenten.



**rijksuniversiteit
 groningen**

Martin Koekoek

1740938

Maart 2010

Gedempte hoofddiep 5
7926 TP KERKENVELD
martin_koekoek@hotmail.com
+31618658171

Begeleider en 1^e beoordelaar: prof. dr. E.F. Nozeman

2^e beoordelaar: dr. P.R.A. Terpstra

Studie: Vastgoedkunde

Faculteit der ruimtelijke wetenschappen

Rijksuniversiteit Groningen



**rijksuniversiteit
 groningen**

VOORWOORD

Voor u ligt mijn afstudeeronderzoek naar het grondprijnsbeleid voor woningbouwlocaties van Nederlandse gemeenten. Het onderzoek is tot stand gekomen door interesse, verwondering en verbazing over het onderwerp. Het afstudeeronderzoek vormt het sluitstuk van mijn studies in Groningen. Na jaren studie in het hoger beroepsonderwijs en later het wetenschappelijk onderwijs ben ik aangekomen tot het voorlopige eindstation.

Tijdens het schrijven van deze thesis heb ik hulp en steun gekregen van verschillende personen die ik hierbij graag wil bedanken.

Allereerst wil ik mijn dank uitspreken naar de personen die mee wilden werken aan het onderzoek, met daarbij in het bijzonder de respondenten van de gehouden interviews.

Ten tweede wil ik mijn begeleider, prof. dr. E.F. Nozeman, bedanken voor zijn enthousiaste, maar niettemin kritische houding ten opzichte van mijn afstudeeronderzoek. Zowel onderzoekstechnisch als tekstueel heb ik het nodige bijgeleerd.

Als laatste wil ik mijn familie bedanken. De altijd nuchtere, motiverende en soms afleidende sfeer in huis heeft ertoe geleid dat ik zover ben gekomen. Bedankt daarvoor!

Rest mij nog om u veel plezier toe te wensen bij het lezen van deze masterthesis.

Kerkenveld, 22 april 2010

Martin Koekoek

SAMENVATTING

Grondprijzen zijn onderhevig aan discussie. Grondprijzen voor woningbouwlocaties worden voornamelijk bepaald door het grondprijnsbeleid van de betreffende gemeente. In economische mindere tijden komen grondprijzen en de onderliggende beleiduitgangspunten verder onder druk te staan. Bovendien is er sprake van een versnipperd beeld en zijn grondprijzen niet altijd bekend.

De doelstelling van dit onderzoek is om de werking van het grondprijnsbeleid voor woningbouwlocaties in Nederland te verhelderen door inzicht te geven in de wijze waarop gemeenten in Nederland omgaan met de uitvoering van hun grondprijnsbeleid en eventuele verbeterpunten aan te geven.

Dit is gedaan door middel van literatuurverkenning, een documentanalyse en interviews.

De grondmarkt is een markt in de ruime betekenis van het woord. De grondmarkt is een voorraadmarkt en is regionaal en functioneel verdeeld. Daarnaast is de grondmarkt onderhevig aan overheidsinterventie. Naast de verschillende overheden zijn ook agrariërs, ontwikkelaars, beleggers en particulieren actief op de grondmarkt. Daarbij hebben voornamelijk de professionele partijen veel grondposities opgebouwd de laatste jaren. De grondprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen evenals de prijzen voor woningen, maar internationaal gezien zijn deze niet excessief.

De grondgebruiktheorieën van Ricardo, Von Thünen, Wingo en Alonso laten zien dat de grondprijs afhankelijk is van twee factoren, namelijk functie en ligging. Naast het bepalen van de juiste grondprijs laten de theorieën ook zien dat de dichtheid van de bebouwing toeneemt naarmate de afstand tot het centrum verminderd.

De hedendaagse methodieken zijn onder te verdelen in de marktwaardebenadering en de kostenbenadering. De belangrijkste methodieken voor het bepalen van de marktwaarde van grond zijn de residuele grondwaardemethodiek, de grondquotemethodiek en de comparatieve methodiek. Van alle methodieken zijn varianten en mogelijkheden tot aanpassing mogelijk. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen de grondgebruiktheorieën en de hedendaagse methodieken, blijkt de residuele grondwaardemethodiek de meeste samenhang heeft met de theorieën.

Het landelijke grondbeleid kent een driedelige doelstelling, van waaruit een aantal stappen genomen moeten worden om deze te realiseren. Op landelijk niveau is eveneens getracht een beleid te maken met betrekking tot de grondprijzen voor woningbouwlocaties. Het “convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid” was bedoeld om de woonkwaliteit te bevorderen. Uit de evaluatie is gebleken dat veel gemeenten wel in de gedachte van het convenant opereren, maar deze niet nauwgezet volgen. Door middel van een handreiking is getracht dit

verder te stimuleren. Mede door de economische teruggang zijn er enkele kritische noten met betrekking tot het grondprijsbeleid. Door het ontbreken van een actueel beeld en beleid is het grondprijsbeleid onderwerp van discussie.

In de documentanalyse zijn 20 bruikbare grondprijsbeleidsnota's geanalyseerd. Deze geven een zeer wisselend beeld. Het is duidelijk dat het ontbreekt aan een integraal beleid. Er wordt in de lijn van de landelijke afspraken gehandeld, maar gemeenten geven een eigen invulling. Het toepassen van de residuele grondwaardemethode en de varianten ervan zijn een goed voorbeeld. Daarnaast blijken transparantie en het inzicht in de effecten niet altijd voldoende aanwezig te zijn.

Door middel van interviews is meer diepgang geleverd aan het onderzoek. De grondmarkt wordt door de vijf onderzochte gemeenten gezien als een zelfstandige markt, waarbij de markt uiteindelijk bepaalt welke prijs er voor grond wordt betaald. Gemeenten zien het grondprijsbeleid wel als instrument, maar biedt geen mogelijkheid om grip te krijgen op de grondmarkt. Daarnaast vinden gemeenten transparantie een van de belangrijkste redenen voor het hanteren van een grondprijsbeleid. De residuele grondwaardemethode wordt door de gemeenten wel gebruikt, maar wel vaak wordt gekozen voor een variant of een combinatie met andere methodieken. Zo wordt geprobeerd meer transparantie en duidelijkheid te geven, met behoudt van de marktwaardebenadering. De effecten van het grondprijsbeleid worden niet door alle onderzochte gemeenten herkend en erkend.

Gemeenten geven op verschillende wijzen invulling aan hun grondprijsbeleid voor woningbouwlocaties. Over het algemeen kan worden gesteld dat hoewel veel grote gemeenten wel een grondprijsbeleid hanteren er nog altijd sprake is van een lappendeken met betrekking tot het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid blijkt voornamelijk een lokale aangelegenheid te zijn. Samenwerking op regionaal niveau is mogelijk en wenselijk, maar het landelijke grondprijsbeleid wordt niet effectief geacht.

Voor veel gemeenten is het bieden van transparantie een grondbeginsel. Transparantie kan verbeterd worden door publicatie, meer inzicht in de parameters, verders specificatie en regionalisering. Daarbij is het ook van belang dat de residuele grondwaardemethodiek wel als uitgangspunt moet worden gebruikt, maar dat meer inzicht en duidelijkheid wordt gegeven wanneer gekozen wordt voor varianten of combinaties van methodieken. Daarbij is het van belang om uiteindelijk het grondprijsbeleid te zien als communicatiemiddel en uiteindelijk marktwerking zal moeten zorgen voor een marktconforme prijs. De residuele grondwaardemethodiek moet ook bij toegevoegde kwaliteit en duurzaamheid als uitgangspunt worden gehanteerd.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	7
HOOFDSTUK 2. ONDERZOEKSOPZET	8
2.1 Doelstelling.....	8
2.2 Vraagstelling:.....	8
2.3 Deelvragen.....	9
2.4 Onderzoeksmethodiek.....	9
2.5 Conceptueel model.....	10
2.6 Relevantie	10
2.7 Leeswijzer	11
THEORIE	12
HOOFDSTUK 3. DE GRONDMARKT; EEN THEORETISCHE VERKENNING	13
3.1 Kenmerken van de grondmarkt	13
3.2 Spelers op de grondmarkt	14
3.2.1 Overheden	14
3.2.2 Agrariërs	15
3.2.3 De ontwikkelaars	16
3.2.4 Grondbeleggers	17
3.2.5 De particulier.....	18
3.3 Grondprijzen.....	18
3.3.1 Prijs landbouwgrond.....	18
3.3.2 Prijs bouwgrond woninglocaties	19
3.3.3 Internationaal vergelijk.....	22
3.4 Resumerend.....	22
HOOFDSTUK 4. DE GRONDWAARDEBEPALINGSMETHODEN	23
4.1 Grondgebruik theorieën.....	23
4.1.1 Ricardo	23
4.1.2 Von Thünen	23
4.1.3 Wingo.....	24
4.1.4 Alonso.....	25
4.2 Hedendaagse gebruikte methodiek	27
4.2.1 Kostprijsbenadering.....	27
4.2.2 Marktwaardebenadering.....	27
4.3 Resumerend.....	31
HOOFDSTUK 5. HET GROND(PRIJS)BELEID	32
5.1 Algemene aspecten van het grondbeleid.....	32
5.1.1 Actief of faciliterend grondbeleid	32
5.1.2 Verwerving.....	32
5.1.3 Exploitatie	32
5.1.4 Uitgifte.....	33
5.2 Grondprijnsbeleid	33
5.2.1 Aspecten convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid	33
5.2.2 Evaluatie	34
5.2.3 Handreiking.....	36
5.2.4 Kritische noten grondprijnsbeleid	37
5.3 Resumerend.....	38



EMPIRIE	39
HOOFDSTUK 6. DOCUMENTANALYSE GRONDPRIJSBELEID	40
6.1 Operationalisatie	40
6.2 Algemene kenmerken.....	41
6.3 Grondbeginsel	43
6.4 Transparantie	44
6.5 Methodiek.....	45
6.6 Grondprijzen.....	47
6.7 Effecten	48
6.8 Resumerend.....	48
HOOFDSTUK 7. INTERVIEWS.....	50
7.1 Operationalisatie	50
7.2 De gemeenten nader bekeken	52
7.3 Interviewresultaten; De grondmarkt	57
7.4 Interviewresultaten; Grondprijnsbeleid.....	58
7.5 Interviewresultaten; Transparantie.....	60
7.6 Interviewresultaten; Methodiek	61
7.7 Interviewresultaten; Effecten	64
7.8 Resumerend.....	66
HOOFDSTUK 8. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	67
LITERATUURLIJST.....	70
BIJLAGE I. REGIONALE MARKTEN VAN DE LANDBOUWMARKT	73
BIJLAGE II. GEMIDDELDE KAVELGROOTTE VOOR PARTICULIERE KAVELS	74
BIJLAGE III. DOCUMENTANALYSE GRONDBELEIDSNOTA'S.....	75
BIJLAGE IV. SEMIGESTRUCTUREERDE VRAGENLIJST GEMEENTEN	82

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

“Grondprijzen moeten zakken en gemeenten zijn hierin te star”, zijn veelgehoorde uitspraken ten tijde van een economische teruggang.

De discussie over grondprijzen wordt regelmatig gevoerd. De persoonlijke ervaring met grondprijzen ontstond twee jaar geleden. In de gemeente De Wolden werden particuliere kavels uitgegeven tegen een prijs vastgesteld door het College van B en W. De gemeente deed dit naar haar zeggen op basis van marktconforme prijzen. De marktconformiteit werd bepaald op basis van vergelijkbare projecten in de omgeving met daarbovenop een stelpost van de gemeente. Vreemd was dat de woningprijzen in de directe omgeving van het project beduidend lager lagen dan de referentieprojecten. Uitgaande dat marktconforme grondprijzen samenhangen met marktconforme woningprijzen zou je anders verwachten. Toch besloot de gemeente te kiezen voor de relatief hoge grondprijs die gelijkwaardig was aan de duurdere buurgemeente.

Gemeenten kunnen door middel van hun grondprijnsbeleid inzicht geven in de feitelijke dan wel gewenste grondprijzen van de gemeente. Vaak gebruiken gemeenten het grondprijnsbeleid om prijzen vast te stellen. Daarentegen blijkt vanuit de theorie dat grondprijzen worden bepaald door de marktwerking. Ten tijde van economische voorspoed levert deze tegenstelling geen problemen op, aangezien de marktwaarde fors toeneemt, wat de stijging van grondprijzen door gemeenten rechtvaardigt.

Door de economische teruggang die in 2008 is ontstaan komen de grondprijzen steeds meer onder druk te staan. Grondprijzen moeten volgens de theorie de woningprijzen volgen, maar blijken dit niet altijd te doen. Uit cijfers van het Kadaster bleek bijvoorbeeld dat grondprijzen voor particuliere woningbouw kavels in het eerste half jaar van 2009 in sommige provincies sterk zijn gedaald, terwijl gemeenten in andere provincies juist veel meer rekenen voor een stuk bouwgrond. Een duidelijke verklaring ontbreekt, maar gemeenten kunnen in principe zelf de grondprijs bepalen en ze hanteren daarbij verschillende methoden. Onderzoek van RIGO gedaan in opdracht van VEH geeft ook aan dat gemeenten de grondprijs verhogen, ondanks de crisis [RIGO 2009]. Daarentegen verwacht ING dat door afnemende marktinteresse grondprijzen naar beneden bijgesteld moeten worden [Cobouw 2009].

Grondprijnsbeleid wordt vaak gezien als een sturingsmiddel van gemeenten om grip te krijgen op de grondmarkt. In dit onderzoek zal getracht worden inzicht te verschaffen in de wijze waarop gemeenten omgaan met hun grondprijnsbeleid. Het onderzoek zal zich richten op de invulling van het grondprijnsbeleid door gemeenten.

HOOFDSTUK 2. ONDERZOEKSOPZET

In dit hoofdstuk zal inzicht worden gegeven in de onderzoeksopzet. Allereerst zal de doelstelling worden weergegeven, met daaruit voortkomend de vraagstelling. Daarna zullen de deelvragen naar voren komen, volgend door een korte beschrijving van de gehanteerde methodiek. Het conceptueel model en de relevantie van het onderzoek zullen daarna worden weergegeven. De leeswijzer vormt het slotstuk van dit hoofdstuk.

2.1 Doelstelling

Om een onderzoek goed uit te kunnen voeren is een adequate doelstelling nodig. Onder een adequate doelstelling wordt verstaan: “Een nuttige, binnen de gestelde tijd uitvoerbare, eenduidige en informatierijke doelstelling.” [Verschuren en Doorewaard 2000] De doelstelling van dit onderzoek is:

De werking van het grondprijsprijsbeleid voor woningbouwlocaties in Nederland te verhelderen door inzicht te geven in de wijze waarop gemeenten in Nederland omgaan met de uitvoering van hun grondprijnsbeleid en eventuele verbeterpunten aan te geven.

2.2 Vraagstelling:

Om de doelstelling te bereiken is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Op welke wijze geven gemeenten in Nederland invulling aan hun grondprijnsbeleid voor woningbouwlocaties en welke mogelijkheden zijn er om dit verder te verbeteren?

2.3 Deelvragen

Om de vraagstelling op een gestructureerde wijze te kunnen beantwoorden zijn de volgende (sub)deelvragen geformuleerd:

1. Hoe ziet de grondmarkt voor woningen in Nederland eruit?

Wat zijn de algemene kenmerken van de grondmarkt in Nederland?

Welke spelers zijn actief op de grondmarkt voor woningbouwlocaties?

Hoe ziet de prijsontwikkeling op de grondmarkt eruit?

2. Welke methoden zijn er om de grondwaarde te bepalen?

Welke theorieën zijn er met betrekking tot de bepaling van grondwaarde?

Welke methoden worden tegenwoordig gebruikt voor grondprijsbepaling?

3. Hoe ziet het grondprijnsbeleid van overheden in Nederland eruit?

Wat is het landelijke beleid met betrekking tot het grond(prijs)beleid?

Wat is het gemeentelijke beleid met betrekking tot het grondprijnsbeleid?

4. Hoe geven gemeenten in de praktijk invulling aan hun grondprijnsbeleid?

2.4 Onderzoeksmethodiek

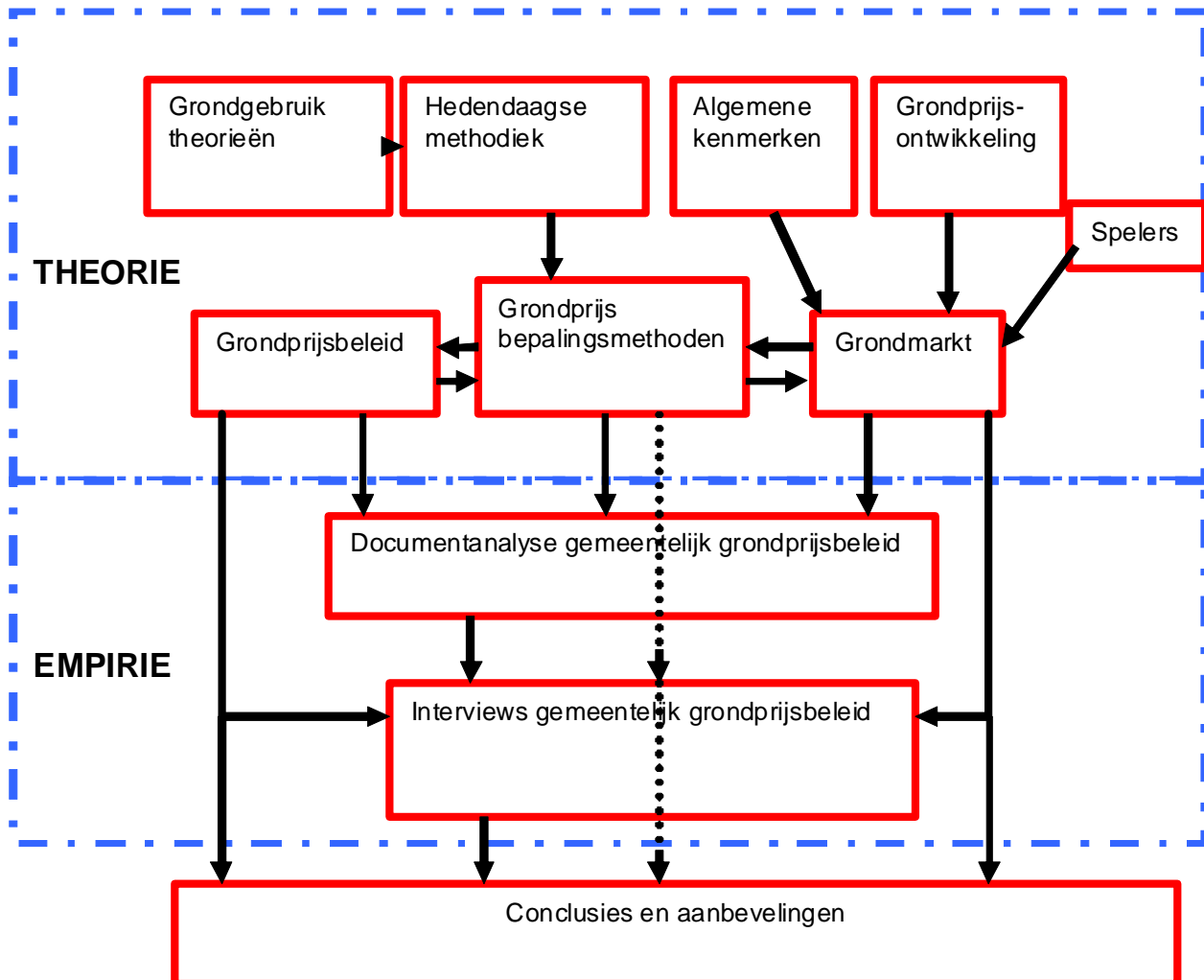
Het onderzoek naar de invulling van het grondprijnsbeleid van gemeenten voor woningbouwlocaties zal een explorerend karakter dragen. Bij een exploratief onderzoek is er vooraf geen theorie en zijn er ook geen scherp geformuleerde hypothesen voorhanden [Baarda en De Goede 1997]. Om te komen tot een meer algemeen geaccepteerde uitspraak over de invulling van het grondprijnsbeleid van gemeenten zal het onderzoek bestaan uit drie fasen. Allereerst zal door middel van deskresearch vooral in de literatuur worden gezocht naar de werking van de grondmarkt, het landelijk grondprijnsbeleid en de historische grondprijnsontwikkeling. Bovendien zal door middel van een theorieverkenning meer diepgang worden gezocht in de methodiek van grondprijnsbepaling en het grondprijnsbeleid. Aan de hand van de uitkomsten van deze literatuurverkenning worden grondprijnsbeleidsnota's onderworpen aan een documentanalyse. Vanuit deze documentanalyse zullen een aantal gemeenten worden geselecteerd om via interviews meer diepgang te geven aan het onderzoek.

Uitkomsten van explorerend onderzoek zijn vaak niet generaliseerbaar, maar moeten een indicatieve beschrijving weergeven van de praktische uitvoering van het grondprijnsbeleid.

Daarnaast kunnen uitkomsten bijdragen aan de verbetering van theorieën op het gebied van grondprijsvorming en grondprijsbeleid.

De drie fasen, samen met de deelonderwerpen zijn opgenomen in het conceptueel model.

2.5 Conceptueel model



Figuur 1. Conceptueel model

2.6 Relevantie

Bij relevantie kan onderscheid gemaakt worden tussen wetenschappelijke relevantie en maatschappelijke relevantie.

Wetenschappelijk

Wetenschappelijke relevant is dit onderzoek, omdat door middel van het onderzoek meer gegevens naar boven komen met betrekking tot het grondprijsbeleid en zal bijdragen over de kennis ervan. Op het gebied van grondprijsbeleid zijn een aantal theorieën en methoden

bekend met betrekking tot waarderingen. Het onderzoek zal deze theorieën analyseren en in de praktijk op hun toepasbaarheid testen.

Maatschappelijk

Bij maatschappelijke relevantie is het van belang aan te geven of en zo ja welke effecten dit onderzoek zal hebben voor partijen. Inzicht in het grondprijnsbeleid van gemeenten zal een duidelijk beeld naar voren brengen hoe prijzen tot stand komen. Naast meer transparantie kan het onderzoek ook zorgen voor betere inzichten in hoe het grondprijnsbeleid gestructureerd zal moeten worden.

2.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zal de grondmarkt worden beschreven. Daarbij worden de kenmerken, spelers en de grondprijnsontwikkeling benoemd. In hoofdstuk 4 zullen de verschillende grondwaardebepalingsmethoden naar voren komen. Eerst worden bestaande theorieën met betrekking tot grondwaardering behandeld. Daarna zal een overzicht worden gegeven van de hedendaagse methoden om de grondprijs te bepalen. In hoofdstuk 5 zal worden ingegaan op het landelijke grond(prijs)beleid. Hoofdstuk 6 geeft een analyse van de onderzochte gemeentelijke grondprijnsbeleidsnota's. In hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van de interviews weergegeven. Afsluitend zullen de conclusies en aanbevelingen van de thesis worden geformuleerd.

THEORIE



HOOFDSTUK 3. DE GRONDMARKT; EEN THEORETISCHE VERKENNING

In dit hoofdstuk zullen de kenmerken van de grondmarkt besproken worden. Allereerst zal een beschrijving worden gegeven van de grondmarkt(en) en hun werking. Vervolgens zullen de spelers op de grondmarkt aan bod komen. Als laatste zal de grondprijzontwikkeling worden weergegeven.

3.1 Kenmerken van de grondmarkt

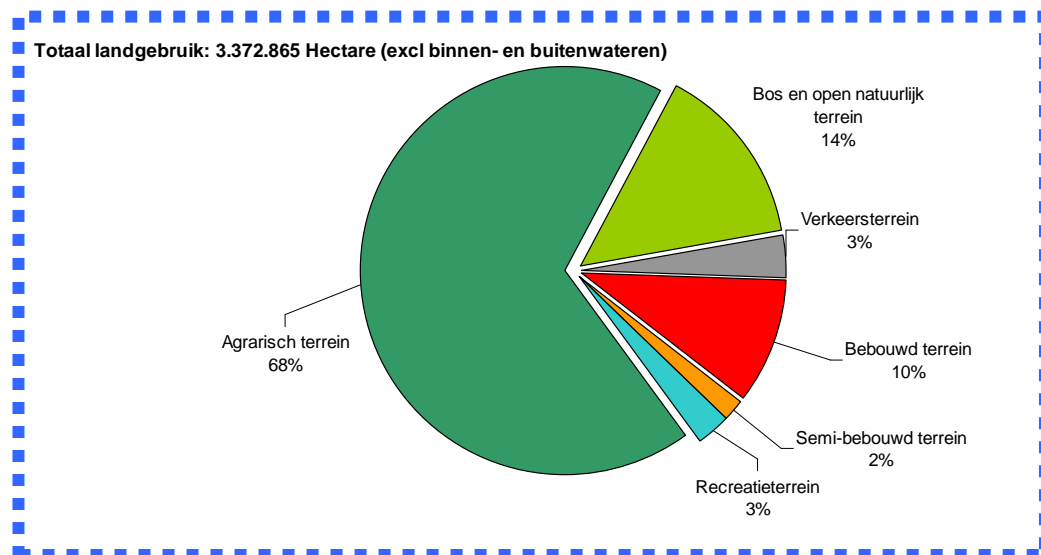
Door overheidsinterventies is er twijfel of de grondmarkt wel een markt is. De omschrijving van het begrip markt is daarbij bepalend.

In de “enge” omschrijving wordt de markt omschreven als een interactie waarbij alles gecoördineerd wordt door de prijs, oftewel de perfecte markt vanuit het klassieke economische oogpunt. Needham [Needham et al. 2003] hanteert echter een bredere betekenis en ziet de markt als een geheel aan transacties van een goed of dienst, waarbij de transacties vrijwillig plaatsvinden en waar iedereen in principe aan mee kan doen. In deze ruimere omschrijving past de grondmarkt. De overheid intervenueert wel door haar ruimtelijk beleid uit te werken in gebruiksfuncties voor grond, maar nog altijd is er de vrijheid van verkoper en koper om grond over te dragen (met uitzondering van onteigening). De beperking van het gebruik door opgelegde regelgeving is daarbij wel een belemmering, maar dit komt ook bij andere markten voor. Deze institutionele benadering herkent daarbij de grondmarkt wel als een markt door diens marktwerking, terwijl de klassieke benadering tekortschiet om de grondmarkt te erkennen.

De werking van de grondmarkt kent enkele distinctieve kenmerken. Allereerst is de grondmarkt te betitelen als een voorraadmarkt, aangezien er niet meer grond geproduceerd kan worden, afgezien van inpoldering. Grond is daarbij in algemene zin een schaars goed en elke vierkante meter wordt in Nederland gebruikt op basis van functieaanduiding. Bovendien zorgt het restrictieve ruimtelijk beleid van Nederland ervoor, dat bouwgrond nog schaarser is. Grond is plaatsgebonden en deze locatiegebondenheid zorgt ervoor dat geografische markten ontstaan. Geen perceel grond is gelijk door verschillen in locatie. Hier kan gesproken worden van een heterogene markt waarin geografische markten zijn te onderscheiden.

Ook is het gebruik van grond afhankelijk van de functie die het heeft. De overheid intervenueert door het toekennen van functies aan de grond door bestemmingsplannen en structuurvisies. Aan de hand van deze functie-indeling kan de grondmarkt opgedeeld worden in deelmarkten. Aan de hand van het bodemgebruik is te zien dat de landbouw de grootste

gebruiker van grond is, terwijl bebouwde grond een kleine markt is als wordt gekeken naar de omvang van het ruimtebeslag. Wanneer gekeken wordt naar de verschillende functies, zijn voornamelijk de grondmarkt voor landbouw, woninglocaties en bedrijvenlocaties te onderscheiden.



Figuur 2. Bodemgebruik Nederland 2006; Bron: CBS

Hoewel grond op te delen is naar bodemgebruik en functie is er geen sprake van afgescheiden markten voor grond. Grond voor woningbouw is vaak eerst gebruikt als landbouwgrond. Daarnaast is bij woningbouw grond onderdeel van wat erop gebouwd is en daardoor een onderdeel van de vastgoedmarkt. De grondmarkt is daardoor in te delen in deelmarkten. Bovendien is de grondmarkt een afgeleide markt van de vastgoedmarkt.

3.2 Spelers op de grondmarkt

Om de werking van de grondmarkt goed te begrijpen is het belangrijk om te kijken welke spelers actief zijn op de grondmarkt.

3.2.1 Overheden

Als regisseur, gebruiker en aanbieder van bouwgrond hebben overheden verschillende conflicterende rollen op de grondmarkt. Door de verdere decentralisatie zijn provincies en rijksoverheid voornamelijk betrokken bij de grondmarkt door middel van het opstellen van hun structuurvisies. Verder spelen zij een rol als marktpartij bij de aankoop van gronden voor bijvoorbeeld natuur door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit of infrastructuur door het ministerie van Verkeer en Waterstaat

Voornamelijk gemeenten spelen een belangrijke rol op de grondmarkt als coördinator en marktpartij. Gemeenten hadden tot de jaren negentig een zeer actieve rol op de grondmarkt. Gemeenten droegen zorg voor verwerving, ontwikkeling en uitgifte van bouwgrond. Grond

werd vaak aangekocht van de boer door minnelijke verwerving, door het uitoefenen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (toen uitsluitend voor stadsvernieuwingsgebieden) of door onteigening. Na de functiewijziging en het bouwrijp maken van de grond werd vervolgens de grond vaak overgedragen aan ontwikkelaars. De gemeente had een natuurlijke monopoliepositie bij grondverwerving doordat zij ook regie voerde door middel van het ruimtelijk beleid. Tijdens de recessie begin jaren '80 dreigde een groot overschot aan verworven, deels bouwrijp gemaakte grond bij gemeenten [RIGO 2001]. Een bouwgrondcrisis werd afgewend, maar marktrisico bij grondverwerving bleek een aanzienlijke impact te hebben op de financiering van gemeenten.

Na de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra is de rol van de gemeente veel meer verschoven van producent naar regisseur [Terpstra; 2002]. Marktpartijen die voorheen een klein aandeel hadden, namen grote grondposities in en het instrumentarium van gemeenten was niet toereikend genoeg om dit te pareren. Inmiddels hebben gemeenten na aanpassing van het instrumentarium meer regie op de grondmarkt. De WVG is verbeterd, de GREX geeft meer macht en er wordt vaak samengewerkt met marktpartijen door middel van Publiekprivate samenwerking (PPS). Toch is de gemeente een groot gedeelte van haar macht al kwijtgeraakt. Werd in 1993 nog 89% van de bouwrijpe grond door gemeenten uitgegeven, in 2008 was dat 39% [Buitelaar et al 2009].

Door de economische situatie lijkt de rol van producent sterker te worden. Gemeenten, zoals Amsterdam en Rotterdam, nemen grondposities over van marktpartijen. Tegelijkertijd lijden de gemeenten onder diezelfde crisis. Zo lopen grondbedrijven per crisisjaar ruim 2 miljard euro aan inkomsten mis [Cobouw 2009].

3.2.2 Agrariërs

Grond die nodig is voor het ontwikkelen van woningbouwlocaties heeft vaak zijn oorsprong in de landbouw. De boer gebruikt in eerste instantie grond als productiefactor. De waarde van grond wordt daarbij bepaald door de productiewaarde. Mede door de relatief toenemende druk op de grondmarkt door het oprukken van stedelijke functies wordt de waarde van landbouwgrond ook bepaald door de verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde houdt in dat de boer rekening houdt met een eventuele functiewijziging met daarbij de verhoging van de grondwaarde. Ook al valt "grondhandel" niet binnen de strategie van een agrariër, toch is hij steeds meer in staat veel van de grondwaardestijging naar zich toe te trekken. Dit komt door een verschuiving van de waardering: "Van een berekening uitgaande van de opbrengsten in landbouwkundig gebruik en bijkomende kosten die gemaakt moeten worden (een prijsberekening gebaseerd op de vervangingswaarde), naar een meer opbrengstgerelateerde berekening van de prijs van grond in toekomstig gebruik" [Needham

et al 2003]. Vaak zijn boeren alleen betrokken in het voortraject rond de ontwikkeling van bouwlocaties, aangezien ontwikkeling van vastgoed niet hun core-business is. Toch wordt de boer steeds meer betrokken bij de grondmarkt voor woningbouwlocaties. Optiecontracten of het vestigen van het recht tot eerste koop in het kader van de WVG zorgen ervoor dat de markt voor landbouwgrond al in een vroeg stadium beïnvloed wordt door de grondmarkt voor woningbouwlocaties.

3.2.3 De ontwikkelaars

De afgelopen 20 jaar is er steeds meer concurrentie van commerciële partijen op de grondmarkt ontstaan. Een van de belangrijkste is daarbij de vastgoedontwikkelaar. Voorheen hadden zij slechts kleine grondposities. Door hun opmerkzaamheid bij de aanwijzing van de Vinex-locaties en de toenemende marges door de stijging van de huizenprijzen hebben marktpartijen grote grondposities ingenomen.

Het innemen van grondposities is aantrekkelijk, omdat eigendom in Nederland en Europa sterk beschermd is. Door middel van het zelfrealisatierecht, dat ontstaat uit art. 79 van de Ontheingingswet, kan een marktpartij die financieel en technisch kundig is niet onteigend worden. Door middel van het bouwclaimmodel of het joint-venturemodel kan de marktpartij het recht tot vastgoedontwikkeling afdwingen. Het hebben van een strategische grondpositie zorgt voor continuïteit van het bedrijf. Uit onderzoek van het OTB blijkt dat begin 2004 in totaal bijna 5.300 hectare aan grondposities in het bezit was van commerciële partijen. Het EIB stelde vast dat bouwbedrijven eind 2003 4.200 hectare grond in eigendom hadden waarvoor op dat moment nog geen bouwbestemming bestond [Priemus 2007]. De afgelopen jaren zijn deze grondposities alleen maar verder toegenomen, want ook al heeft de gemeente het WVG als instrument in handen, deze is nog steeds beperkt tot een aantal jaren. Het ING Economisch Bureau constateert wel dat de investeringsbereidheid in nieuwe grondposities door de recessie drastisch is afgenomen. Dit komt doordat voortgang van de ontwikkeling onzekerder wordt, maar ook door de verwachting dat de grondprijs zal zakken. Hoewel woningcorporaties voorheen een maatschappelijk taak hadden voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen versterken zij steeds meer hun posities op de grondmarkt. De afgelopen jaren hebben de corporaties hun grondbezit zeer snel uitgebreid. De corporaties hebben in 2008 naar schatting 4.800 hectare onbebouwde grond in bezit [Segeren en Buitelaar 2009]. Dit is mogelijk door verruimde wetgeving: "Een grondaankoop is toegestaan indien de toegelaten instelling in redelijkheid mag verwachten dat de locatie binnen een redelijke termijn (circa 10 jaar) een (woning)bouwbestemming zal krijgen". [VROM 2006] Corporaties blijken voor maar liefst 80% van hun nieuwbouw te zijn aangewezen op nieuw verworven gronden [Segeren en Buitelaar 2009]. Grondposities

worden ingenomen voor vastgoedontwikkeling voor de “vrije sector”, maar ook om hun onderhandelingsposities veilig te stellen. Door het optreden van woningcorporaties op de ontwikkelingsmarkt lijkt de druk op de grondmarkt nog verder toe te nemen.

De vastgoedcrisis ontstaan uit de kredietcrisis raakt ook het grondbezit van private partijen. Voorheen werden grondposities ingenomen en gefinancierd met (kort) vreemd vermogen, waarbij het vreemd vermogen op kon lopen tot 95% van de totale financieringsbehoefte. [Knol et al 2009]. Door de krappere kapitaalmarkt is de verwachting dat marktpartijen in de toekomst minder grondposities zullen innemen.

3.2.4 Grondbeleggers

Naast grondbezit als “productiemiddel” gaan partijen over tot het kopen van grond vanuit een beleggingsdoelstelling. De belegger zet geld om in vermogensbestanddelen met de bedoeling een inkomen te verwerven of het vermogen in stand te houden of te vergroten.

Vanuit de historie is bekend dat kerken en stichtingen vooral grond aankochten als zekerheid van hun vermogen. Naast de zekerheid van vermogen speelt ook rendement een grote rol. Direct rendement wordt verkregen vanuit huur of canon te innen op de belegde grond. Indirect rendement wordt verkregen vanuit waardeinstijging van de grond. Het directe rendement op grond is in vergelijking met andere beleggingcategorieën vrij laag. Fagood en ASR Vastgoed hanteren bijvoorbeeld een canon van 2% tot 4% van de financieringssom. Het indirecte rendement is vaak groter door de prijsstijging van de landbouwgrond zonder een functiewijziging.

Tegenwoordig komt grondbelegging vaak naar voren als grondspeculatie. Bij de aankoop van grond wordt uitgegaan van functiewijziging in de toekomst waardoor de grondprijs vele malen hoger komt te liggen. Grondspeculatie is in tegenstelling tot grondbelegging korttermijn gericht en bevat vaak een groter risico. Dit risico ontstaat wanneer boven de marktwaarde landbouwgrond wordt gekocht. Op het gebied van grondbelegging/speculatie zijn de afgelopen jaren vele initiatieven ontsproten die gericht zijn op waardeinstijging door functiewijziging. Door de toegenomen belangstelling is sinds 2009 een vergunning nodig voor het aanbieden van een grondbelegging. Grondspeculanten worden ervan beticht de prijs van gronden op te drijven. Voor de landbouwgronden is dit wel aannemelijk, omdat steeds meer wordt ingespeeld op een functiewijziging. Voor de grond van woningbouwlocaties is de grond vaak afhankelijk van de vastgoedmarkt. De grondspeculant pakt wel een ruime marge voor geringe inspanning, maar van prijsopdrijving is hier geen sprake aldus het Ruimtelijk Planbureau.

3.2.5 De particulier

Een groep die eveneens opereert op de grondmarkt wordt gevormd door particulieren die zelf hun eigen woning bouwen. Hier is vaak sprake van particulier opdrachtgeverschap. Vaak is de particulier pas aan zet bij de uitgifte van bouwrijpe grond. Bovendien wordt particulier opdrachtgeverschap vaak niet ondersteund door ontwikkelaars aangezien zij het initiatief niet uit handen willen geven. De gemeente heeft de afgelopen jaren een kleinere rol als uitgevende partij gekregen, waardoor particulier opdrachtgeverschap ook verder is gekrompen. In 1993 lag de uitgifte van particuliere kavels nog op 19% van de totale uitgifte. In 2005 was het 11% en in de drie Randstadprovincies was dat percentage 4% tot 5%.

De afgelopen jaren is steeds meer de aandacht komen te liggen op de bevordering van de particulier op de grondmarkt. Daarbij lijken de huidige omstandigheden meer ruimte te bieden aan de particulier. Nieuwbouwwoningen vinden weinig aftrek meer, terwijl veel kavels voor particulier opdrachtgeverschap nog wel worden verkocht. De particulier lijkt hiermee meer terrein te winnen en een sterkere positie op te bouwen, zij het alleen op de markt van bouwrijpe grond.

3.3 Grondprijzen

In de economisch zuiverste vorm wordt een prijs van een goed bepaald door het vraag en aanbod model. Zoals al eerder vermeld is op de grondmarkt geen sprake van deze zuiverste vorm. Toch biedt de ontwikkeling van de grondprijs enig inzicht in de werking van de grondmarkt. In dit hoofdstuk worden twee verschillende grondprijzen behandeld. Allereerst de prijs van landbouwgrond en ten tweede de prijs voor grond op woningbouwlocaties.

3.3.1 Prijs landbouwgrond

Hoewel de grondmarkt voor landbouwgrond een deelmarkt, is deze ook weer in te delen in verschillende categorieën. Zo ontstaan er geografische markten door verschillend grondgebruik en ligging, maar ook deelmarkten die samenhang hebben met de grondmarkt voor woningbouwlocaties.

In 2008 was de gemiddelde grondprijs voor landbouwgrond €40.916, - per hectare. Dit was een stijging van 15% ten opzichte van 2007. In het noordelijk deel van Nederland en Zeeland waren grondprijzen relatief laag met een gemiddelde van €30.000, - tot €40.000, - per hectare (€3, - tot €4, - per m²). Wel volgen zij delandelijke trend van opgaande prijzen. In de andere regio's is er sprake van meer competitie tussen de verschillende vormen van grondgebruik en kunnen de prijzen oplopen tot €65.000, - per hectare, maar laat wel een dalende trend zien. In bijlage I is de regionale grondprijzontwikkeling van landbouwgrond weergegeven.

Uit onderzoek van het Landbouw Economisch Instituut (LEI) blijkt dat de grondprijs buiten de stadsrand afhankelijk is van vier componenten:

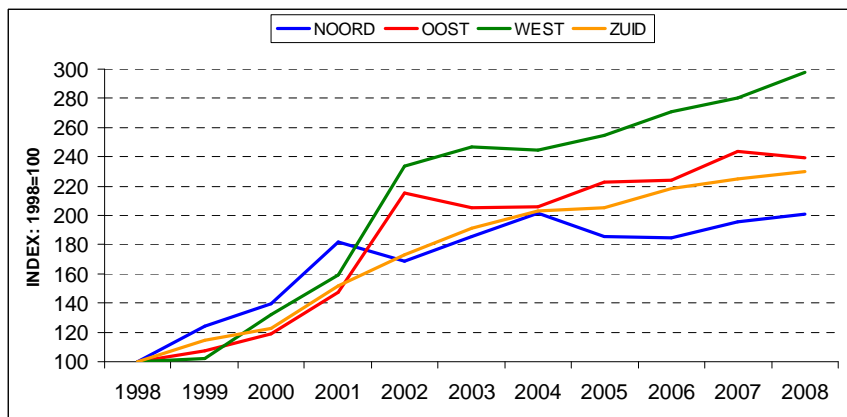
1. Dit is de hoogte van de huurprijs (of uitgaven per jaar bij koop);
2. De kosten van bestemmingswijziging;
3. De hoogte van de stedelijke huurprijs;
4. De waardegroei van de stedelijke huurprijs door de toename van de stedelijke bevolking.

De prijs van landbouwgrond is daarmee een afhankelijke van de toekomstige groei van steden. Zo steeg de prijs van de “rode” transacties tot bijna €239.000, - per hectare in 2008, met andere woorden bijna 24 euro per vierkante meter. Toch steeg deze prijs ten opzichte van 2007 slechts met vier procent.

3.3.2 Prijs bouwgrond woninglocaties

Hoewel er steeds meer transparantie komt aangaande de grondprijzen die gemeenten hanteren, is er geen landelijke monitor voor de grondprijzen. Uit onderzoek blijkt dat om verschillende redenen grondprijzen moeilijk te achterhalen zijn [OTB 2006]. Allereerst is de gemeente niet meer de enige partij die gronden uitgeeft. Daarnaast wordt bij projectmatige bouw de grondprijs onderdeel van de exploitatie en gemaakte afspraken. Bovendien verdwijnt het inzicht per individuele woning en blijkt het achteraf door gemeenten en partijen onmogelijk de grondprijs te bepalen. Rekenprijzen die gebruikt worden in de gemeentelijke exploitatie kunnen inzicht geven, maar er is (nog) geen sprake van een landelijk overzicht. Grondprijzen van particuliere kavels bieden een mogelijkheid om de ontwikkeling te achterhalen. Wel moet daarbij gesteld worden dat grondprijzen van projectmatige bouw vaak anders zijn door gemaakte afspraken. Bovendien is er geen landelijk dekkend systeem, waardoor prijzen boven water moeten komen door middel van enquêtes. Dit wordt gezien als een ongeschikte methode.

Uit voorgaande blijkt dat grondprijzen slechts indicatief te gebruiken zijn en vaak alleen gebaseerd zijn op uitgifteprijzen van particuliere kavels. De NVB Thermometer Koopwoningen heeft getracht deze grondprijzen van particuliere kavels te achterhalen. Uit figuur 3 blijkt dat in alle landsdelen van 1998 tot 2008 de grondprijzen fors zijn gestegen.



Figuur 3. Prijsindex grond per m2 particuliere kavels per landsdeel, 1998-2008;

Bron: NVB Thermometer Koopwoningen; eigen bewerking

In het westen zijn de grondprijzen in tien jaar tijd bijna verdrievoudigd terwijl in het noorden sprake is van een verdubbeling. De gemiddelde grondprijs in het westen was in 2008 €517, - per vierkante meter incl. BTW. In tabel 1 is de prijsontwikkeling van bouwrijpe grond voor particuliere kavels weergegeven.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Noord	€92	€114	€128	€167	€155	€171	€185	€170	€170	180	€185
Oost	€137	€147	€163	€201	€294	€280	€281	€304	€306	383	€327
West	€174	€178	€230	€276	€406	€423	€424	€442	€470	487	€517
Zuid	€123	€141	€151	€187	€214	€236	€250	€253	€268	€278	€283

Tabel 1. Gemiddelde grondprijsontwikkeling per m2 per landsdeel, 1998-2008 (incl. BTW);

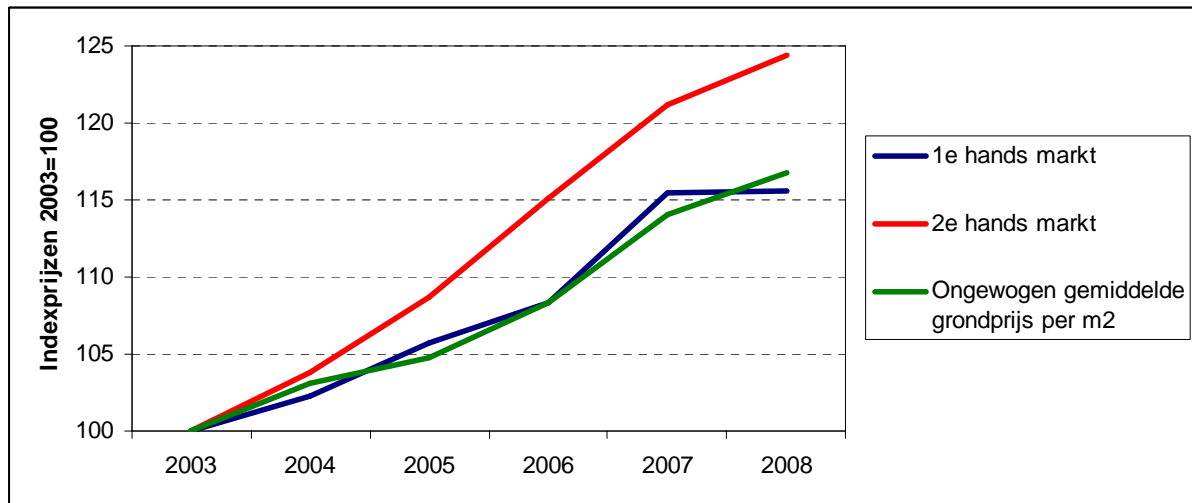
Bron: NVB Thermometer Koopwoningen

De grondprijzen hebben een forse ontwikkeling doorgemaakt en lijken uitzonderlijk gestegen te zijn. De cijfers worden ondersteund door DNB, die aangeeft dat de prijs van bouwgrond tussen 1995 en 2007 met 275% is gestegen. In 1997 was het aandeel grondkosten in de stichtingskosten van een nieuwe woning nog ongeveer 17%. In 2007 was het aandeel grond tot ruim 27% gestegen. Bovendien blijkt dat vooral in het westen sprake is van een nog hoger aandeel. Uit analyse van bouwgarantieverzekeraar Woningborg/Stiwoga blijkt dat de grondkosten in de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen sinds 1976 zijn gestegen van 13% naar 34% in 2009. In 1976 bedroegen de grondkosten gemiddeld € 9.000, -. Inmiddels is dat opgelopen tot € 97.000, -. Naast de grondprijsverhoging blijkt de toename van grondkosten ook te komen door de kleiner wordende kavels in de stedelijke gebieden.

Wanneer gekeken wordt naar de relatie tussen inflatie of de consumentenprijsindex en de grondprijs is de bewering van uitzonderlijke groei zonder meer waar. De consumentenprijsindex (CPI) is in de periode 1998 tot en met 2008 toegenomen met 25%.

Een beter beeld kan geschetst worden wanneer de grondprijs wordt vergeleken met de woningprijs. Uit de theorie blijkt immers dat de grondprijs afhankelijk is van de huizenprijzen.

In figuur 4 is een vergelijking gemaakt tussen de prijs op de eerstehands woningmarkt (nieuwbouw), de tweedehands woningmarkt en de uitgifteprijs van particuliere kavels van 2003 tot en met 2008.



Figuur 4. Prijsindex bestaande koopwoningen, nieuwbouwwoningen en grondprijzen per vierkante meter;
Bron: Kadaster, Monitor nieuwbouwwoningen, NVB Thermometer koopwoningen, eigen bewerking

In de figuur is te zien dat de grondprijs een gelijke trend vertoont als de woningmarkt. Ook te zien is dat in 2008 al sprake is van een afvlakking van de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen terwijl de grondprijs en de tweedehands woningmarkt nog een stijgende trend tonen. In 2009 zijn de prijzen van de bestaande woningen en nieuwbouwwoningen verder onder druk komen te staan en maken zelfs een daling mee. Uit onderzoek [Scheele-Goedhart, et al 2009] blijkt dat grondprijzen (nog) niet overal meedalen, terwijl dit volgens de afgesproken residuele grondwaardemethode wel zou moeten. Dit kan voor een gedeelte verklaard worden door de vertraging bij het vaststellen van grondprijzen. Het kan echter ook komen door de afhankelijkheid van de hoogte van de grondprijs voor het financieel resultaat in de organisatie

3.3.3 Internationaal vergelijk

De grondprijzen lijken in Nederland onevenredig hoog te zijn. Internationaal gezien zorgt het grondbeleid niet tot een exceptionele hoge prijs. Binnen Europa is het voornamelijk Amsterdam dat een uitschieter maakt naar boven, maar de andere steden hebben vergelijkbare prijzen met andere grote Europese steden.

Grondprijzen Europa		
Indicatieve prijzen voor bouwrijpe grond met woonbestemming		
Land	Regio	Prijs in €/m ²
Frankrijk	Paris Grand Couronne ¹	400-800
Frankrijk	Lyon ¹	250-500
Frankrijk	Nantes ¹	250-500
Frankrijk	Marseille ¹	250-500
België	Brussel ^{2,5}	250-1.000
Duitsland	München ²	850-1.000
Duitsland	Hamburg ²	425-500
Duitsland	Stuttgart ²	825-1.000
Duitsland	Frankfurt ²	500-625
Duitsland	Düsseldorf ²	550-700
Duitsland	Berlijn ^{2,6}	450
Zweden	Stockholm ^{2,3}	1.100
Zweden	Göteborg ²	550
Denemarken	Kopenhagen ²	600
Finland	Helsinki ^{2,4}	600-700
Nederland	Rotterdam ⁷	385-550
Nederland	Den Haag ⁷	375-500
Nederland	Utrecht ⁷	300-550
Nederland	Amsterdam ^{7,8}	350-1.250

1 betreft prijs per m² GBO
 2 betreft prijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo)
 3 betreft binnenstedelijk gebied
 4 betreft bouwrecht inclusief afkoop van bovenwijkse voorzieningen
 5 betreft enkel appartementen
 6 topprijzen in Berlijn tot € 900
 7 exclusief BTW
 8 topprijzen in Amsterdam tot € 1.650

Figuur 5. Grondprijzen in Europa; Bron NAW dossier 22 (2006)

3.4 Resumerend

In dit hoofdstuk is geprobeerd antwoord te krijgen op de vraag: Hoe ziet de grondmarkt voor woningen in Nederland eruit?

In de ruime zin kan de grondmarkt gezien worden als een markt. De markt kent wel een aantal belemmeringen, zoals de overheidsinterventie. Daarnaast kent de markt een aantal distinctieve kenmerken. Zo is de grondmarkt een voorraadmarkt, is hij regionaal en functioneel verdeeld en afhankelijk van andere markten zoals de woningmarkt.

Op de grondmarkt zijn een aantal spelers te herkennen. Als eerste de overheid, met daarbij in het bijzonder de gemeenten. Als tweede zijn de agrariërs een belangrijke speler op de grondmarkt, aangezien zij vaak "producent" zijn van ruwe bouwgrond. Als derde speler op de woningmarkt zijn de ontwikkelaars te noemen. De vastgoedbelegger heeft de afgelopen jaren mede door toenemende marges, een grotere invloed gekregen op de grondmarkt. De laatste tijd bevindt de particulier zich ook weer meer op grondmarkt, al blijft diens invloed beperkt.

De grondprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt met de inflatie blijkt de stijging excessief. Wanneer echter een vergelijking wordt gemaakt met de woningmarkt, blijkt dat sinds 2003 de grondprijs een vergelijkbaar beeld laat zien. De kavels worden wel kleiner. Internationale vergelijking laat zien dat in de stedelijke omgeving van Nederland niet sprake is van een uitzonderlijke hoge grondprijs.

De grondmarkt, diens kenmerken, spelers en grondprijzen zijn in voldoende mate beschreven.

HOOFDSTUK 4. DE GRONDWAARDEBEPALINGSMETHODEN

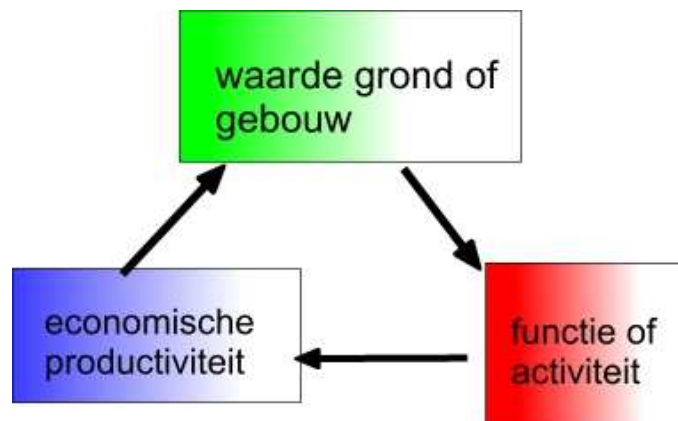
In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de verschillende methodieken voor het waarderen van grond. Allereerst zal de historische ontwikkeling worden geschetst waarbij enkele (neo)klassieke theorieën behandeld worden. Daarna zullen de hedendaagse methodieken, worden behandeld.

4.1 Grondgebruik theorieën

Het waarderen van grond wordt door diverse theorieën behandeld. Daarbij vormen de grondgebruiktheorieën de belangrijkste voor het verklaren van de grondprijs. Te denken daarbij valt aan de theorie van Ricardo, Von Thünen, Wingo en Alonso.

4.1.1 Ricardo

De Engelse econoom David Ricardo (1772-1823) is de grondlegger van het concept dat de waarde van grond afhangt van wat erop gevestigd is. Zijn uitspraak luidde: “Corn is not high because a rent is paid, but rent is paid because corn is high”. Concreet betekent dit dat de waarde van grond wordt bepaald door diens productiviteit. Grond met een hogere productiviteit geeft meer opbrengst en deze hogere opbrengst komt ten goede aan de pacht die betaald kan worden. Daarbij is niet alleen de natuurlijke vruchtbaarheid, maar ook door de menselijke activiteit bepalend voor de productiviteit.



Figuur 6. Relatie grondwaarde, productiviteit en functie;

Bron: V.d. Heuvel (2007)

4.1.2 Von Thünen

Von Thünen publiceerde in 1926 zijn theorie over agrarisch grondgebruik. In zijn theorie gaat hij in op de relatie tussen de afstand van het bedrijf tot de afzetmarkt en het grondgebruik. Het gebruik van deze theorie is aan een aantal voorwaarden gebonden. Zo moet er uit worden gegaan van een isotrope ruimte; er is slechts één afzetmarkt; transport kost overall evenveel moeite; het is mogelijk de grond voor meerdere doeleinden te gebruiken; verschillende doeleinden zorgen voor verschillende transportkosten; de transportkosten nemen lineair toe; elke hectare grond heeft eenzelfde opbrengst.

Net zoals Ricardo veronderstelde hij dat de huurprijs die betaald kan worden voor de grond afhankelijk is van het grondgebruik. Von Thünen voegt echter daarbij de geografische

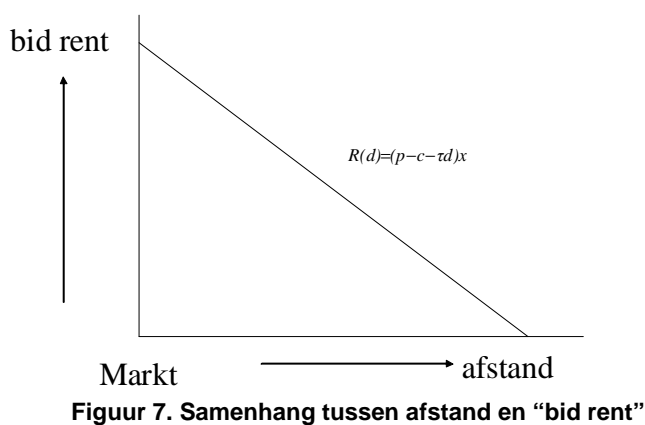
elementen markt en transportkosten toe, waardoor het grondgebruik wordt beïnvloed. De prijs die betaald kan worden voor de grond (rent) is het residu van de opbrengst minus de productiekosten (incl. winstmarge) en de transportkosten. De grondwaarde kan daarom berekend worden aan de hand van de volgende formule:

$$R(d) = (p - c - \tau d)x$$

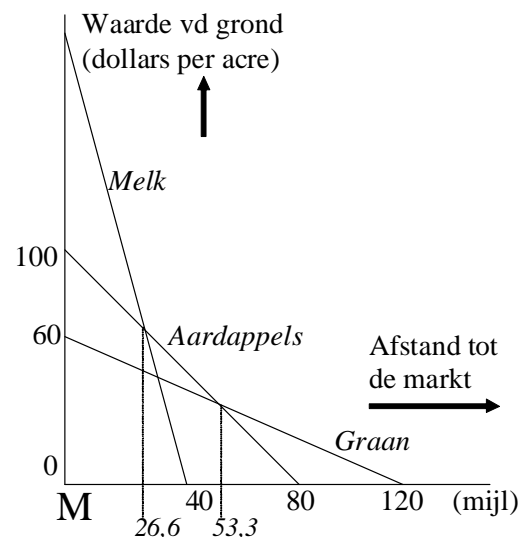
Daarbij staat R voor de rent (huurprijs), d voor de afstand, p voor de opbrengstwaarde; c voor de productiekosten, τ voor de transportkosten per product en x voor de hoeveelheid. In figuur 7 is dit schematisch weergegeven. Hoe groter de afstand tot de markt, des te groter de transportkosten zijn. De productiekosten en opbrengsten blijven in het model gelijk, waardoor alleen verandering plaats kan vinden in de grondprijs. De grondprijs is minder wanneer deze verder van de markt ligt.

Er zijn echter meerdere aanbieders van verschillende producten actief op de grondmarkt.

Figuur 8 geeft de rentcurve weer bij meerdere producten geconcentreerd op dezelfde markt.



Figuur 7. Samenhang tussen afstand en "bid rent"



Figuur 8. Rentcurves drie producten; Bron: Sijtsma

4.1.3 Wingo

Wingo heeft in navolging van Von Thünen op een meer stedelijk niveau geprobeerd de grondwaarde te verklaren. In zijn theorie willen consumenten meer voor de grond betalen, wanneer de transportkosten lager zijn. Op de locatie waar de hoogste transportkosten gelden, kan daarom niets voor de grond worden betaald. De grondwaarde (G) bestaat uit de transportkosten van de gekozen locatie (t) ten opzichte van de hoogste transportkosten (T):

$$G = T - t$$

De transportkosten hangen hierbij samen met de kosten die gemoeid zijn met het reizen naar het centrum. Evenals Von Thünen blijkt uit de theorie van Wingo dat de grondprijzen het hoogst zijn in het centrum en geleidelijk verminderen naarmate de afstand toeneemt.

4.1.4 Alonso

William Alonso heeft in 1964 het model van Von Thünen aangepast voor de stedelijke omgeving. Naast de “bidrent curve” voor bedrijven heeft hij zijn theorie voor stedelijk grondtheorie toegepast op de residentiële markt. Alonso gaat hierbij uit van een vast inkomen waarbij verschillende consumptiemogelijkheden zich voordoen:

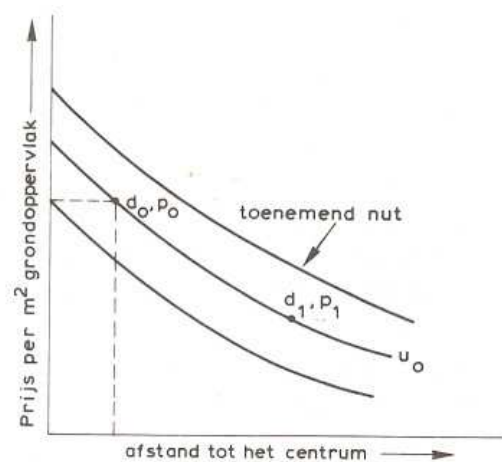
$$y = P_z z + r(d_0)q + \tau d_0$$

Zo wordt het inkomen verdeeld door de uitgaven aan consumptiegoederen ($P_z z$), de pendelkosten naar het centrum op een bepaalde locatie (τd_0) en de kosten voor huisvesting op een locatie ($r(d_0)q$). In aanvulling op het model van Von Thünen heeft Alonso voor huishoudens daarom een “nuttigheidsfunctie” toegevoegd:

$$u = u(d, z, q)$$

Bij een bepaalde locatie vindt een uitwisseling plaats tussen afstand (d), huis/kavelgrootte (q) en andere benodigheden van het huishouden (z). Dit betekent dat voor een plek nabij het centrum veel betaald kan worden voor de grond, maar dit ten koste gaat van de grootte van het huis/ de grond en/of de andere uitgaven van het huishouden. Het huishouden optimaliseert zoveel mogelijk deze uitgaven. Er kunnen daarbij verschillende behoeftebevredigingniveaus zijn, waardoor verschillende biedprijscurves kunnen ontstaan. Hoe lager de biedprijscurve, des te hoger het niveau van behoeftebevrediging is, omdat zodoende meer geld beschikbaar is voor andere goederen dan grond.

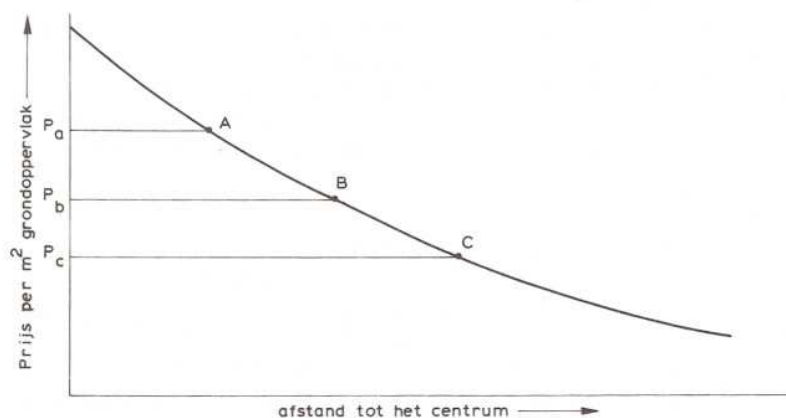
In figuur 9 zijn verschillende curves weergegeven.



Figuur 9. Biedprijscurven; Bron: Kruijt en Needham (1980)

De curve laat een dalend verloop zien. Dit is ook logisch, omdat door toenemende pendelkosten en gelijkblijvende uitgaven (anders dan grond) de biedprijs voor grond lager zal

worden. Prijs en locatie worden bepaald wanneer de marktprijs snijdt met de laagst mogelijk biedprijscurve, ofwel de evenwichtsprijs tussen vraag en aanbod. De marktprijs is een gegeven, maar wordt bepaald door de collectieve biedprijscurve. In de evenwichtssituatie is de prijsstructuurcurve gelijk aan de collectieve biedprijscurve, zoals te zien in figuur 10. In dit verband is het huishouden met de meest steile biedprijs curve diegene die het meest betaalt voor de grond, om zo dicht mogelijk bij het centrum te wonen. Evenals bij Wingo en Von Thünen, daalt de grondprijs naarmate de afstand van het centrum toeneemt, maar deze hangt wel samen met het tevredenheidsniveau wat het huishouden nastreeft.



Figuur 10. De collectieve biedprijscurve; Bron: Kruijt en Needham (1980)

Voorgaande theorieën blijken in praktijk niet altijd even goed toepasbaar. Zwaarste kritiek heeft betrekking op de voorwaarden die gesteld worden. In praktijk blijkt er vaak geen isotrope vlakte waar transportkosten gelijkmatig toenemen. Bovendien is er sprake van meerdere centra en markten, waardoor het concentrisch model¹ niet altijd toepasbaar is. Daarnaast wordt vooral door huishoudens niet altijd rationeel gehandeld en is er niet altijd sprake van volkomen keuzevrijheid en volledige concurrentie. Wel leveren deze modellen tot inzicht dat grond afhankelijk is van wat erop staat en dat locatie een van de belangrijkste oorzaken is voor verschillen in grondprijzen.

¹ In 1933 heeft Burgess dit model geïntroduceerd voor de stedelijke grondverdeling.

4.2 Hedendaagse gebruikte methodiek

Het waarderen van grond kan op verschillende wijzen. In eerste instantie is er het verschil in benadering. Grond kan gewaardeerd worden op basis van de kostprijs en op basis van de marktwaarde. In het verleden werd vaak bouwrijpe grond gewaardeerd op basis van de kostprijsbenadering. Tegenwoordig wordt, door meerdere oorzaken, vaak de marktwaardebenadering gebruikt.

4.2.1 Kostprijsbenadering

De kostprijs voor grond kan bepaald worden aan de hand van de verwervingskosten, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en de bijkomende kosten.

Deze methodiek werd vooral door gemeenten in het verleden gebruikt. Tegenwoordig wordt deze methodiek vaak gebruikt wanneer er sprake is van maatschappelijke voorzieningen of het bepalen van inbrengwaarde bij onrendabele ontwikkelingen.

4.2.2 Marktwaardebenadering

Bij deze benadering wordt geprobeerd de waarde vast te stellen die overeengekomen kan worden als resultaat van de confrontatie tussen vraag en aanbod. De marktwaardebenadering wordt de laatste twintig jaar steeds vaker toegepast en wordt daarbij ook gestuurd door het mededingingsbeleid. Eén van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Unie is het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de Europese markt. Bijzonder scherp is de Europese unie op het verstrekken van staatsteun. Staatsteun wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

'Behoudens de afwijkingen waarin dit verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de Staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producten vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt.' (Artikel 87, lid 1 EG)

Bij het toepassen van de marktwaardebenadering wordt in theorie geprobeerd staatsteun nagenoeg geheel uit te sluiten. Bij de marktwaardebenadering zijn een aantal methodieken te onderscheiden die van belang zijn voor de grondmarkt.

De comparatieve waardemethode

Deze methode kenmerkt zich door te kijken naar al gerealiseerde transacties die hebben plaatsgevonden in de markt. Een vergelijking moet gemaakt worden tussen de

plaatsgevonden transacties en de grond die gewaardeerd moet worden. Daarbij kan/moet gecorrigeerd worden op diverse aspecten.

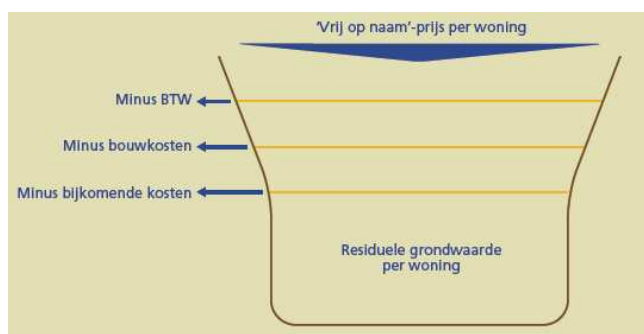
$$\text{Grondprijs} = \text{gemiddelde grondprijs} * \text{correctiefactor}(a, b, c, \dots)$$

Het corrigeren kan problemen opleveren. Transacties op de grondmarkt zijn niet altijd transparant. Bovendien is de transactieprijs vaak afhankelijk van de inhoud van de overeenkomsten. Daarbij komt ook dat gecorrigeerd moet worden voor de factor tijd, maar dat inzicht in waardeontwikkeling ontbreekt in de regionale markt. Bij het waarderen van grond wordt de comparatieve methode vaak gebruikt bij de uitgifte van particuliere bouw kavels of als toetsing van andere berekeningen. Vaak worden transacties gebruikt die ergens anders in de eigen gemeente of buurgemeente(s) hebben plaatsgevonden

Residuele waarde

De residuele waardeberekening vindt zijn oorsprong in de theorie van de econoom Ricardo. De residuele waarde is het verschil tussen de totale opbrengstwaarde van het vastgoed verminderd met de kosten om dit te realiseren.

$$\text{residuele grondwaarde} = \text{opbrengstwaarde} - \text{realiseringkosten}$$



Figuur 11. Residuele grondwaarde afhankelijk van opbrengstwaarde

De residuele grondwaarde is daarbij een afgeleide van de opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is daarbij afhankelijk van de situatie op de woningmarkt. Bij toenemende verkoopprijzen, neemt de grondwaarde fors toe, terwijl bij een neergaande trend de grondwaarde hard getroffen kan worden. In de opinie van de beleidsmakers is de residuele waarde de meest rechtvaardige methode voor het waarderen van grond al zijn er verschillende toepassingen.

Voorbeeld:

Een woning levert bij verkoop €200.000 excl. BTW op, terwijl de all-in bouwkosten €150.000 excl. btw bedragen. De residuele grondwaarde is €50.000 excl. BTW.

-Bij een waardestijging van de woningwaarde van €20.000, - en gelijkblijvende realiseringkosten zal de grondwaarde ook stijgen met €20.000, -.

-Bij een waardedaling van 10% (€20.000) zal de grond dalen tot €30.000,- (40%)

Het bepalen van de residuele waarde kan op verschillende tijden plaatsvinden. Er kan gekozen worden om de residuele waarde achteraf of vooraf te bepalen. Bij het bepalen van de residuele waarde bij aanvang van het project heeft de grondeigenaar een kleiner marktrisico. Bij een opgaande markt zal de ontwikkelaar meer kunnen profiteren, maar bij een neergaande markt kunnen projecten stagneren door de relatief hoge grondprijzen.

Ook kan gekozen worden om de waarde mee te laten bewegen met de markt door middel van een index (bv. bouwkostenindex of woningprijsindex). De volatiliteit wordt daarbij sterk verminderd en beweegt mee met het marktsentiment. Bovendien worden kwaliteitsverbeteringen bij een opgaande markt gestimuleerd, terwijl bij een neergaande markt de grondprijzen realistischer is.

Buitelaar et al [2004] stellen voor om de residuele methodiek niet te beperken tot markt woningen. Ook voor de sociale sector zien zij mogelijkheden voor de toepassing van deze methodiek. Op basis van verschillende scenario's blijkt het mogelijk om de grondprijzen voor de sociale sector ook meer te relateren aan de realistische marktwaarde. Wel vereist deze benadering openheid en vertrouwen tussen grondeigenaar en de ontwikkelende partij van sociale woningen.

Grondquote

De grondquotemethode wordt veelvuldig gebruikt door gemeenten, voornamelijk bij projectmatige woningbouw voor de vrije markt. De grondquote geeft het aandeel van de grondkosten aan in de totale opbrengst van het object [Nozeman; 2008].

Het quotiënt wordt bij aanvang van een project vastgesteld als een percentage van de verkoopprijs. Dit kan een gegeven zijn vanuit de grondeigenaar of deze wordt residueel bepaald (de residuele grondquote). Dit percentage wordt gezien als de inbrengwaarde van de grond.

$$\text{Grondprijs} = \text{quotiënt} * (\text{V.O.N prijs woning})$$

Bij veranderende marktomstandigheden verandert de grondprijs mee. Bovendien zorgt elke kwaliteitsverbetering aan de woning voor een verhoging van de grondprijs, aangezien de woning in waarde toeneemt. Dit is eveneens de grootste kritiek op de grondquotemethode.

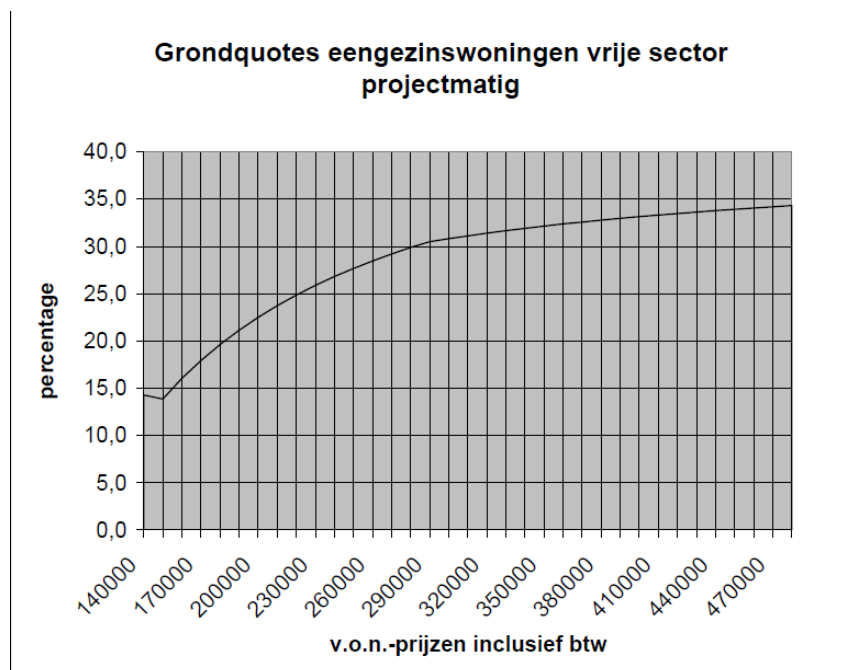
De verbeterde kwaliteit moet betaald worden door het betalen van een hogere grondprijs. Daarom is verdichting en kwaliteitsverbetering niet aantrekkelijk wanneer vast wordt gehouden aan de grondquote.

Voorbeeld:

Een woning levert bij verkoop €200.000 excl. BTW op, terwijl de all-in bouwkosten €150.000 excl. btw bedragen. De residuele grondwaarde is €50.000 excl. BTW, ofwel 25% van de verkoopprijs. De grondquote bedraagt 25%. De volgende twee situaties kunnen ontstaan.

1. Door verbeterde omstandigheden levert de woning €220.000 excl. BTW op. Bij een grondquote van 25% is de grond €55.000 euro waard.
2. Door kwaliteitsverbetering is het mogelijk om in plaats van €200.000, -, €220.000, - te realiseren bij verkoop. De bouwkosten nemen dan echter ook toe met €20.000, -. Bij een rigide toepassing van de grondquote zijn de totale kosten €225.000, - bij een waarde van €220.000, -. Een ontwikkelaar zal daarom niet overgaan tot de kwaliteitsverbetering.

Grondquotes worden vaak vastgesteld per verkoopprijs of segment. Zo wordt vaak voor duurdere woningen een hogere grondquote gehanteerd. Naast de grondcurve kan er ook sprake zijn van een sprongcurve waardoor verschil wordt gemaakt tussen segmenten.



Figuur 12. Oplopende grondquotes Bron: Grondprijnsbeleid gemeente Zwolle 2010

De grondquote wordt tegenwoordig nog vaak gebruikt, al wordt die wel steeds meer vervangen door de residuele grondwaardeberekening. Om toch kwaliteitsverbetering toe te

laten worden kwaliteitsverbeteringen in mindering gebracht op de opbrengstwaarde. Toch gebeurt dit lang niet overal en ontstaat discussie over controleerbaarheid en gekozen parameters.

Lump sum en tender

Beide methoden worden gebruikt om een overeenkomst tot stand te brengen. Deze methoden worden vaak gebruikt bij het bepalen van de grondprijs en komen veel voor in het grondprijsbeleid van gemeenten, maar vormen op zichzelf geen grondprijs bepalingsmethode.

4.3 Resumerend

In dit hoofdstuk is getracht om antwoord te krijgen op de vraag welke methoden er zijn om de grondwaarde te bepalen. Daarbij is geprobeerd inzicht te geven in de grondgebruiktheorieën en de hedendaagse methodieken.

De grondgebruiktheorieën van Ricardo, Von Thünen, Wingo en Alonso laten zien dat de grondprijs afhankelijk is van twee factoren. Allereerst bepaalt de functie of bestemming van de grond in hoge mate de grondprijs. Daarnaast is ligging ten opzichte van de markt of het centrum bepalend voor de hoogte van de grondprijs. Naast het bepalen van de juiste grondprijs op basis van de functie en ligging, laten de theorieën ook zien dat de dichtheid van de bebouwing toeneemt naarmate de afstand tot het centrum vermindert.

De hedendaagse methodieken zijn onder te verdelen in de marktwaardebenadering en de kostenbenadering. De laatste tientallen jaren is een verschuiving geweest richting de marktwaardebenadering. De belangrijkste methodieken voor het bepalen van de marktwaarde van grond zijn de residuele grondwaardemethodiek, de grondquotemethodiek en de comparatieve methodiek. Van alle methodieken zijn varianten en mogelijkheden tot aanpassing mogelijk.

Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen de grondgebruiktheorieën en de hedendaagse methodieken, blijkt de residuele grondwaardemethodiek de meeste samenhang heeft met de theorieën.

Hierbij is in voldoende mate antwoord gegeven op de tweede deelvraag.

HOOFDSTUK 5. HET GROND(PRIJS)BELEID

5.1 Algemene aspecten van het grondbeleid

Het grondbeleid van de overheid kent een drieledige doelstelling. Als eerste interveniëren de overheden op de grondmarkt om het feitelijk ruimtegebruik aan te laten sluiten op het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik [Werkgroep IBO; 2000]. Dit gebeurt zowel kwantitatief als kwalitatief. Als tweede zal meer ingezet moeten worden op de bevordering van ruimtelijke kwaliteit, meer zeggenschap voor de burger en het bevorderen van marktwerking. Bovendien richt het grondbeleid zich op een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten voor gebruikers, eigenaren, ontwikkelaar en overheid.

5.1.1 Actief of faciliterend grondbeleid

De doelstellingen kunnen op twee manieren gerealiseerd worden. Dit kan door middel van een actief grondbeleid en een faciliterend grondbeleid. Bij een actief grondbeleid gedraagt de overheid zich als een marktpartij en koopt grond aan, ontwikkelt deze tot bouwgrond en verkoopt deze bouwgrond. Bij faciliterend grondbeleid schept de overheid kaders waarbinnen de marktpartijen kunnen opereren. Het voeren van actief of faciliterend grondbeleid hangt mede af van de grondposities van de overheid. Actief grondbeleid zorgt daarbij voor meer invloed, maar brengt ook risico's met zich mee. Bij faciliterend grondbeleid zijn instrumenten nodig om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

5.1.2 Verwerving

Om al in een vroeg stadium grip te krijgen en het grondbeleid vorm te geven hebben overheden een aantal mogelijkheden. Allereerst kan verworven worden door middel van minnelijke verwerving. Daarnaast hebben gemeenten extra instrumentarium gekregen om het grondbeleid goed uit te voeren. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten geeft de gemeente de mogelijkheid tot het recht van eerste koop. Daarnaast biedt onteigening mogelijkheden om grond in handen te krijgen. Onteigening is alleen mogelijk als de grondeigenaar geen mogelijkheid heeft tot zelfrealisatie op basis van de Onteigeningswet en bij een rechtsgeldig bestemmingsplan.

5.1.3 Exploitatie

Bij de exploitatiefase van de grond hebben overheden sinds 2008 de beschikking over een sterk instrumentarium voor het realiseren van hun ruimtelijk beleid. De Grondexploitatiewet voorziet de gemeente van een mogelijkheid tot kostenverhaal. De gronden met een minder rendement kunnen gecompenseerd worden met de hoge grondprijzen van de woningen. De

GREX zorgt ervoor dat alle kosten en baten gelijkwaardig worden gedragen in het gehele gebied. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit bevorderd worden en worden vermogenswinsten op de gronden verspreid over het gehele plangebied. Met betrekking tot de grondprijzen is het de verwachting dat deze meer gelijkmatig verdeeld zullen worden en voor grondprijzen op de woningbouwlocaties een drukkend effect hebben. Bovendien zal de GREX moeten zorgen voor meer inzicht in de verschillende grondprijzen en moeten gemeenten duidelijkheid bieden over de wijze van totstandkoming van de gehanteerde grondprijzen. Naast het nieuwe instrument is het bestemmingsplan ook een krachtig middel voor het realiseren van het grondbeleid.

5.1.4 Uitgifte

In de gronduitgifte zijn ook een aantal mogelijkheden voor handen om het beleid van de gemeenten vorm te geven. Allereerst is er de keuze tussen uitgifte in eigendom en uitgifte in erfpacht. Grond in eigendom levert direct resultaat op voor de grondeigenaar. Grond in erfpacht uitgeven zorgt voor een meer gespreide betaling van het recht van opstal voor de grond.

De uitgifte van grond heeft de afgelopen jaren een grote rol gespeeld in het grondbeleid. Vooral de stimulering van particulier opdrachtgeverschap zorgt ervoor dat steeds vaker geprobeerd wordt rechtstreeks grond uit te geven aan particulieren.

5.2 Grondprijsbeleid

5.2.1 Aspecten covenant gemeentelijk grondprijsbeleid

In navolging van kritiek op de achterblijvende kwaliteit op woningbouwlocaties is er in 2001 een landelijk beleid geformuleerd op het gebied van grondprijsbeleid. Grootste kritiek was er op de rigide toepassing van de grondquotemethode door gemeenten.

In het “covenant gemeentelijk grondprijsbeleid” hebben daarom partijen afgesproken dat het gronduitgiftebeleid voor woningbouw meer ingezet moet worden op de driedelige doelstellingen van het grondbeleid. “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” [Covenant gemeentelijk grondprijsbeleid 2001]. Dit heeft geresulteerd in een aantal afspraken voor het grondprijsbeleid voor woningbouw:

- Het bevorderen van concurrentie bij de gronduitgifte door middel van een ontwikkelingscompetitie of een onderhandse selectieprocedure. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van het “Kompass bij ontwikkelingscompetities”.
- Bij de fase van contractering moet gebruik gemaakt worden van de residuele grondwaarde en niet van een vooropgestelde grondquote.
- Bij de ontwikkelingsfase mag de grondprijs niet veranderen bij niet-structurele veranderingen in het woningbouwprogramma.
- In de afbouwfase mag meer- en minderwerk geen invloed hebben op de grondprijs. De keuzevrijheid is voor de burger zo groot mogelijk en wordt niet beïnvloed door grondprijzverandering. Bij nacalculatie moeten gemeenten uitgaan van de v.o.n.-prijs uit de verkoopbrochure, welke gebaseerd is op de woning waarover de afspraken zijn gemaakt
- In de ontwikkelingsovereenkomst moeten gemeente en de private partij afspreken welke consequenties eventuele meevallers of tegenvallers voor de grondprijs zullen hebben. Deze moeten evenredig worden gedragen en de afspraken mogen niet belemmerend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.
- Nacalculatie met de grondquote is net als de calculatie bij de aanvangfase onwenselijke en belemmert de drang naar kwaliteitsverbetering.
- In de ontwikkelingsovereenkomst moet een verankering plaatsvinden van de gewenste woningkwaliteit
- De waardemethode die gebruikt wordt voor de uitgifte van particuliere kavels mag geen belemmering vormen voor de woonkwaliteit.

In het convenant wordt duidelijk de voorkeur uitgesproken voor de residuele grondwaardemethode boven die van de grondquote. Dit is gedaan om de woonkwaliteit te verbeteren, welke tot de hoofdredenen behoorde om het convenant op te stellen.

5.2.2 Evaluatie

Bij evaluatie van het convenant bleek in 2003 tweederde van de onderzochte gemeenten geen gebruik te maken van het convenant en de residuele grondwaardemethode [RIGO 2003]. In 2005 werd de residuele grondwaardemethode of een combinatie ervan met andere methoden door circa 50% van de gemeenten gebruikt. [Ecorys 2005].

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%

Tabel 2. Verschillende grondprijsmethoden gemeenten: Bron Ecorys 2005

Nog altijd de helft van de gemeenten gebruikt een andere methode dan afgesproken in het convenant. Voornamelijk kleinere gemeenten rekenen nog met de “oudere” methoden. Een van de redenen bleek dat er sprake was van capaciteitstekort en dat kennis over bouwkosten niet of nauwelijks aanwezig was. Daarnaast blijkt dat binnen gemeenten voor verschillende gebieden verschillende waarderingmethoden worden gebruikt. Dit doordat overeenkomsten gesloten voor het convenant nog gelden, maar ook om flexibiliteit te behouden. Vooral bij grotere projecten wordt residueel gerekend, al is de grondquote ook nog altijd een veel gebruikte methode.

Grondprijsmethode	Projectomvang			
	0-50 won.	50-100 won.	100-500 won.	>500 won.
Residueel	23%	31%	37%	39%
Grondquote	19%	23%	20%	33%
Res.gronquote	4%	8%	8%	11%
Comparatief	20%	17%	14%	0%
Kostprijs	19%	9%	8%	11%
Vaste grondprijs	14%	12%	12%	6%

Tabel 3. Grondprijsmethoden bij verschillende projecten; bron: Ecorys 2005

Het houden van prijsvragen en open inschrijvingen wordt wanneer mogelijk veel door gemeenten toegepast. Vaak hebben ontwikkelaars al de grondposities en kunnen zodoende een bouwclaim afdwingen. “Het kompas bij ontwikkelingscombinaties” wordt vrijwel niet toegepast door het vertragende karakter.

Selectiemethode	Projectomvang			
	0-50 won.	50-100 won.	100-500 won.	>500 won.
Bouwclaim	36%	29%	41%	47%
Onderhandse gunning	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%

Tabel 4. Selectiemethode bij uitgifte; bron Ecorys 2005

Niet structurele veranderingen en meer- minder werk zorgen in de meeste gemeenten niet voor oplopende grondprijzen, maar enkele gemeenten hanteren nog steeds de rigide grondquote. Veranderingen in de grondprijzen door marktomstandigheden worden niet altijd goed opgevangen. Veel gemeenten leggen het risico bij de ontwikkelaar, waarbij er bij een opgaande markt geprofiteerd wordt van stijgende prijzen. Bij verminderende marktomstandigheden blijkt slechts een van de 27 onderzochte gemeenten te delen in het verlies (RIGO 2003). Anderen gaan over tot nieuw overleg met de ontwikkelaar.

Nacalculatie wordt alleen gedaan als omstandigheden sterk veranderen en kwaliteit wordt op verschillende manieren afgedwongen, maar niet altijd in de ontwikkelingsovereenkomst. Bovendien blijkt dat circa 90% van de gemeenten geen kwaliteitsslag heeft geconstateerd [Ecorys 2005].

Algemeen kan worden gesteld dat gemeenten wel in de geest van het convenant werken, maar het niet allemaal expliciet gebruiken. Gemeenten noemen daarvoor als reden (onder andere) de moeilijkheid van de residuele methode en tevredenheid met andere methoden. In het licht hiervan heeft de VNG besloten geen nieuw convenant te sluiten.

5.2.3 Handreiking

In de handreiking die is opgesteld naar aanleiding van de evaluatie in 2005 door Ecorys is geprobeerd de uitvoerbaarheid van het convenant te verbeteren. Daaruit blijkt dat het wenselijk is de residuele grondwaardemethode te gebruiken. Wanneer deze vooraf wordt bepaald is er meer zekerheid voor de gemeente en is de berekening relatief eenvoudig, al blijkt het voor kleinere gemeenten vaak nog te complex. Deze kunnen dit opvangen door benchmarking met andere gemeenten, externe expertise in te huren of in overleg te gaan met ontwikkelaars. Bovendien is het belangrijk om meer transparantie aan te brengen in het grondprijnsbeleid. De handreiking doelt hiermee op het volgen van marktontwikkelingen waarop de prijzen zijn gebaseerd. Daaruit voortvloeiend stelt RIGO in haar transparantieladder voor grondbeleid dat gemeenten minimaal elke twee jaar hun grondprijnsbeleid moeten actualiseren.

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

Figuur 13. Aspecten van de verschillende methoden vanuit de handreiking; bron: Ecorys 2005b

5.2.4 Kritische noten grondprijsbeleid

Doordat verlenging van het convenant is uitgebleven, ontbreekt een landelijk overzicht voor het uitvoeren van het grondprijsbeleid. Uit cijfers van het Kadaster blijkt bijvoorbeeld wel dat de grondprijzen voor particuliere woningbouwkavels in het eerste half jaar van 2009 in sommige provincies sterk zijn gedaald, terwijl in andere provincies juist veel meer gerekend wordt voor een stuk bouwgrond. Volgens de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), komt dit doordat gemeenten lang niet allemaal dezelfde manier gebruiken om de prijs van een kavel te bepalen. Bovendien ontbreekt het aan transparantie van de gemeenten over hun grondprijsbeleid. Rietdijk, directeur van de Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers vermoedt dat gemeenten ineens overstappen naar een andere methode, omdat bij een neergaande markt, de residuele grondwaardemethode zorgt voor extreme dalingen in de grondprijzen.

Daarnaast suggereert “Vereniging Eigen Huis” dat de vraaguitval van nieuwbouwwoningen voor een groot gedeelte afhangt van de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen. Deze zijn minder sterk gedaald dan die van bestaande woningen. Deze verminderende prijsdaling is het gevolg van het grondbeleid van gemeenten. Zij zijn met hun grondprijzen onvoldoende meegezakt met de marktvraag. Zo bleek dat van de onderzochte gemeenten 40% de trend van stijgende grondprijzen doorzet. Anticipatie door de grondprijs te verlagen met 10% en het aanpassen van het woningbouwprogramma zou de nieuwbouwmarkt moeten vlot trekken. Volgens veel gemeenten wordt dit echter niet als oorzaak van het probleem gezien.

Veel gemeenten besluiten wel, gezien de marktomstandigheden, om de grondprijzen te bevroren en een enkeling besluit zelfs tot verlaging van de grondprijzen.

5.3 Resumerend

In dit hoofdstuk is gepoogd om inzicht te verschaffen in het grond(prijs)beleid van overheden in Nederland en daarmee antwoord te geven op de derde deelvraag.

Het landelijke grondbeleid kent een drieledige doelstelling, van waaruit een aantal stappen genomen moeten worden deze te realiseren. Deze stappen behelzen de keuze tussen type grondbeleid en de mogelijkheden bij de fasen verwerving, exploitatie en uitgifte.

Op landelijk niveau is eveneens getracht een beleid te maken met betrekking tot de grondprijzen voor woningbouwlocaties. Het “convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid” was bedoeld om de woonkwaliteit te bevorderen. Volgens het convenant is de residuele grondwaardemethodiek de beste methodiek voor het bepalen van de grondprijs. Uit de evaluatie is gebleken dat veel gemeenten wel in de gedachte van het convenant opereren, maar deze niet nauwgezet volgen. Door middel van een handreiking is getracht dit verder te stimuleren. Mede door de economische teruggang zijn er enkele kritische noten met betrekking tot het grondprijnsbeleid. Onder andere door het ontbreken van een actueel beeld en beleid is het grondprijnsbeleid onderwerp van discussie.

Op landelijk niveau is de afgelopen jaar getracht een integraal beleid te hanteren met betrekking tot het grondprijnsbeleid. Dit heeft op gemeentelijk niveau niet geleid tot een goede doorwerking in het grondprijnsbeleid. Bovendien zorgt het ontbreken van een actueel beeld ervoor dat beantwoording van de bijbehorende deelvraag slechts gedeeltelijk beantwoord is. Voor een verdere beantwoording is het noodzakelijk om te kijken naar hedendaagse geformaliseerde grondprijnsbeleidsnota's.

EMPIRIE



HOOFDSTUK 6. DOCUMENTANALYSE GRONDPRIJSBELEID

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van de documentanalyse naar voren komen. Naar aanleiding van de literatuur is gebleken dat meer inzicht nodig is in het huidige grondprijnsbeleid van gemeenten om een gefundeerd beeld te geven. Naast meer breedte in het onderzoek zorgt de documentanalyse ook voor een actueler beeld op welke wijze gemeenten invulling geven aan hun grondprijnsbeleidsnota.

In dit hoofdstuk worden 20 grondprijnsbeleidsnota's geanalyseerd. Dit zal gebeuren aan de hand van een aantal kwalitatieve variabelen voortgekomen uit de literatuur beschreven in de vorige hoofdstukken. In bijlage III is de documentanalyse opgenomen.

6.1 Operationalisatie

Populatie een steekproefgroep

Anno maart 2010 heeft Nederland 430 gemeenten. Uit de evaluatie van Ecorys blijkt echter dat voornamelijk grotere gemeenten gebruik maken van een geformaliseerd grondprijnsbeleid, terwijl kleine gemeenten voornamelijk om capaciteittekort hiervan afzien. Om een beter kader te vormen is gekozen het onderzoek te richten op de middelgrote en grote gemeenten. Vanuit deze gedachte is in de lijn van het grotestedenbeleid (GSB) gekozen voor een onderzoek onder 36 gemeenten. Deze 36 gemeenten bestaan uit de G4 en G32. De gemeenten die benaderd zijn voor het vestrekken van een nota grondprijnsbeleid zijn:

Alkmaar, Almelo, Almere, Amersfoort, Amsterdam, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Den Haag, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Rotterdam, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Utrecht Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.

Representativiteit

Representativiteit is van een aantal indicatoren af te leiden. Als eerste betreft de documentanalyse slechts 36 van de 430 gemeenten. Desondanks wonen bijna 38% van alle Nederlanders in deze steden. Bovendien bieden de 36 gemeenten onderdak aan 42% van de particuliere huishoudens in Nederland. Wanneer gekeken wordt naar de woningmarkt, zijn de 36 gemeenten verantwoordelijk voor circa 40% van de woningvoorraad. Van de gereedgekomen woningen in 2008 zijn 42% gerealiseerd in de onderzochte gemeenten. Op basis van bovenstaande indicatoren kan gesteld worden dat deze gemeenten wellicht niet alle gemeenten representeren, maar dat hun grondprijnsbeleidsnota's wel invloed hebben op een groot gedeelte van Nederland.

Indicator	Referentiejaar	% t.o.v totaal NL
Aantal gemeenten	2010	8,37%
Bevolking	2010	37,67%
Particuliere huishoudens	2009	41,17%
Voorraad woningen	2009	39,78%
Gereedgekomen woningen	2008	40,54%

Tabel 5. Representativiteit langs verschillende indicatoren; bron CBS 2010, eigen bewerking

Response

In eerste instantie zijn alle gemeentelijke websites bezocht en getracht op deze wijze de grondprijsbeleidsnota's te achterhalen. Tien gemeenten hebben hun grondprijsbeleidsnota's via het internet gepubliceerd. In tweede instantie zijn alle overige gemeenten via email benaderd voor het verstrekken van hun grondprijsbeleidsnota. In derde instantie is geprobeerd de gemeenten die hierop geen reactie gaven telefonisch te benaderen voor het verstrekken van hun grondprijsbeleidsnota's. Deze drie wijzen van gegevensverzameling hebben ertoe geleid dat van 30 gemeenten bekend is op welke wijze zij hun grondprijsbeleid hebben geformaliseerd. Van deze 30 gemeenten zijn niet alle gegevens bruikbaar, aangezien niet elke gemeente een grondprijsbeleid heeft.

Eén gemeente weigerde medewerking aan afstudeeronderzoeken. De overige vijf gemeenten hebben ondanks diverse pogingen geen reactie gegeven op het verzoek tot het verstrekken van hun grondprijsbeleidsnota.

Response	Absoluut	% t.o.v totale steekproef
Response	30	83%
Waarvan bruikbaar	20	56%
Non-reponse	5	14%

Tabel 6. Response van de documentanalyse; eigen bewerking

6.2 Algemene kenmerken

Bestaand grondprijsbeleid

Van de 30 gemeenten is het niet mogelijk geweest om alle nota's te analyseren. Daarvoor zijn twee redenen aan te wijzen.

1. Allereerst is er in sommige gemeenten geen sprake van een geformaliseerd grondprijsbeleid. Een voorbeeld hiervan is de gemeente Nijmegen. Daarnaast hebben sommige gemeenten een te summier omschreven grondprijsbeleid.
2. Daarnaast zijn enkele grondprijsnotities niet openbaar toegankelijk. Almere, Arnhem, Rotterdam en Haarlemmermeer maken hun grondprijsbeleid niet openbaar. Daarnaast zijn enkele grondprijsbeleidsnota's nog niet openbaar. Voorbeelden zijn Apeldoorn en

Breda. Deze gemeenten hebben, mede naar aanleiding van de nWro wel de intentie dit jaar een grondprijnsbeleidsnota uit te brengen.

In totaal zijn 20 bruikbare nota's geanalyseerd.

Type grondprijnsbeleid	Aantal
Geformaliseerd grondprijnsbeleid	20
Niet openbaar gemaakt grondprijnsbeleid	4
Nog niet openbaar gemaakt grondprijnsbeleid	3
Geen bruikbaar geformaliseerd grondprijnsbeleid	3
<i>Totale response</i>	<i>30</i>

Tabel 7. Verdeling type grondprijnsbeleid van de totale response; eigen bewerking

Type beleidstuk

Voordat inhoudelijk in kan worden gegaan op de nota's zijn er drie verschillende typen nota's te herkennen in de onderzochte groep. Allereerst zijn er 14 gemeenten die een apart grondprijnsbeleidsnota hebben geformaliseerd. Daarnaast zijn er vijf gemeenten die een grondprijnsbrief hebben opgesteld. Deze kenmerkt zich door een meer summier beschrijving waar vaak motieven, factoren en onderbouwing ontbreken. Als laatste heeft alleen de gemeente Den Haag een bruikbaar grondprijnsbeleid opgenomen in het grondbeleid. Uit de analyse blijkt dat hoewel er grote verschillen zijn tussen gemeenten, voornamelijk de gemeenten met een geformaliseerd grondprijnsnota meer inhoud weergeven. De grondprijnsbrieven geven vaak slechts een inzicht in de hoogte van de grondprijns, niet in de wijze van totstandkoming.

Recentheid

De meeste beleidsstukken zijn vrij recent. Tien van de 19 documenten hebben betrekking op 2009. Vijf nota's zijn opgesteld voor het jaar 2008 en er zijn vier geldende nota's voor 2010. Veel benaderende gemeenten hebben wel een conceptnota voor 2010, maar deze moet eerst nog goedgekeurd worden. De gemeente Dordrecht heeft een nota die ouder is dan vier jaar. Redenerend vanuit de transparantieladder heeft het grondprijnsbeleid een maximale houdbaarheidsdatum van twee jaar. De gemeenten met een grondprijnsbeleid voldoen bijna allemaal aan deze criteria.

6.3 Grondbeginsel

Uitgangspunten

Bij de meeste nota's ontbreekt een duidelijke geformuleerde doelstelling van het beleid. Bij ruim de helft van alle nota's wordt aangegeven dat men bij het beleid streeft naar marktconforme prijzen. Dit alles in lijn met de verandering van kostprijsbenadering naar marktwaardebenadering. De gemeenten Groningen, Den Haag, Hengelo, Maastricht, Schiedam en Zwolle streven daarnaast ook transparantie van het beleid na volgens hun grondprijnsbeleidsnota. De gemeenten Enschede en Leeuwarden gebruiken de nota's ter versterking van hun reserves of de aanwending van het opbrengende vermogen voor andere projecten.

Convenant of handreiking

Een van de beginselen van het grondprijnsbeleid kan liggen in het "Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid". Slechts vijf gemeenten hebben een notitie gemaakt van het convenant of de latere handreiking. Wel kan worden gesteld dat veel gemeenten wel in de lijn van het convenant werken, zoals ook werd geconstateerd in de evaluatie van het grondprijnsbeleid. Of het convenant hiervoor ook gezorgd heeft blijft onduidelijk.

Uitgangspunten grondbeleid

Als wordt gekeken naar de uitgangspunten die geformuleerd zijn naar aanleiding van het grondbeleid van de rijksoverheid moet geconstateerd worden dat slecht enkele gemeenten in dezelfde lijn handelen. In het grondbeleid worden de volgende uitgangspunten benoemd: Het bevorderen van maatschappelijk gewenst ruimtegebruik (1), de stimulering van ruimtelijke kwaliteit, het scheppen van meer zeggenschap voor de burger, De toename van marktwerking (2) en het zorgen voor een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten (3). Alleen de gemeenten Almelo en Leeuwarden benoemen de drie uitgangspunten van het grondbeleid in hun grondprijnsbeleidsnota. Daarnaast richten veel gemeenten zich wel op de toename van marktwerking door het toepassen van marktconforme prijzen. De helft van de gemeenten voldoet daarmee in zekere mate aan de tweede doelstelling van het grondbeleid. Slecht vier gemeenten zetten het grondprijnsbeleid in om het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik te stimuleren. Drie gemeenten gebruiken het grondprijnsbeleid om te komen tot een meer rechtvaardige verdeling van opbrengsten en kosten.

6.4 Transparantie

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid tot de grondprijnsbeleidsnota's is belangrijk voor de transparantie en verduidelijking naar marktpartijen en het uitvoerend orgaan. Van de bruikbare 20 nota's zijn 14 nota's openbaar toegankelijk. Van die 14 gemeenten maken vier gemeenten slechts een grondprijzenbrief openbaar. Gelet op de reacties van gemeenten en de inwerkingtreding van de nWro is de verwachting dat de toegankelijkheid wel zal toenemen.

Beschrijving methodiek

Uit onderzoek van het kadaster blijkt dat gemeenten hun eigen methodes hanteren. In de grondbeleidsnota is het daarom belangrijk om inzicht te geven in de gehanteerde methodiek. Van een vaste methodiek is geen sprake in de grondprijnsbeleidsnota's. Vaak wordt afgeweken van grondprijnsbepalingsmethoden. Van de 20 bruikbare nota's wordt in 15 nota's een beschrijving van de verschillende gebruikte methodieken opgenomen. Wat wel opvalt, is dat de beschrijvingen vaak summier zijn en niet zorgen voor een optimaal inzicht in de specifieke methode van de gemeente en onderliggende parameters. Voorbeelden worden in slechts enkele gemeenten gebruikt ter verduidelijking van de methodiek.

Duidelijke prijsvaststelling

Voor de transparantie van marktpartijen en particulieren is het belangrijk om vanuit het grondprijnsbeleid inzicht te krijgen in de eventuele grondprijns van een ontwikkeling. In de handreiking zijn eveneens voorbeelden aangedragen van waaruit de grondprijns kan worden bepaald. Negen van de 20 gemeenten bieden de mogelijkheid voor het maken van richtprijzen. Opvallend is wel dat voornamelijk gemeenten die de grondprijns residueel bepalen geen duidelijk beeld geven voor marktpartijen. Onderliggende gegevens voor de vaststelling van de grondprijns ontbreken. Hoewel de residuele grondprijnsmethode een transparante methode is, vormt het wel een transparantieblokkade voor de bepaling van de grondprijzen.

Marktontwikkelingen

In de handreiking wordt aanbevolen om inzicht te geven in marktontwikkeling om de transparantie te verbeteren. Bovendien vereist de omslag naar de marktwaardebenadering meer kennis en inzicht van marktontwikkelingen.



Uit de nota's zijn drie verschillende invullingen hiervan weer te geven. Allereerst zijn er zeven gemeenten die de marktontwikkelingen niet beschrijven. Daarnaast zijn er drie gemeenten die de economische ontwikkelingen beschrijven. Hier is vaak een aanpassing van de vaste grondprijzen op gebaseerd. Tien gemeenten geven een marktanalyse. Veel van deze marktanalyses zijn summier en slechts twee gemeenten trekken concrete conclusies uit de marktanalyse. Zwolle besluit bijvoorbeeld om de grondprijzen te blijven bevriezen en de gemeente Leiden neemt pas op de plaats met betrekking tot de grondprijzen.

6.5 Methodiek

Uit het convenant komt naar voren dat de residuele grondprijsmethode de meest geëigende methodiek is. Uit de analyse blijkt dat deze methode vaak wordt gebruikt, maar dat het niet over de gehele linie de meest geëigende methodiek is. Zo moet een onderscheid gemaakt worden tussen projectmatige kavels, particuliere kavels en grondprijzen voor de sociale sector

Methodiek projectmatig

Zeven van de onderzochte gemeenten hanteren voor de projectmatige bouw de zuivere vorm van de residuele methodiek. Bij deze gemeenten wordt per project bepaald wat het residu is. Deze methodiek geeft echter conflicterende uitwerkingen. Zo blijkt dat inzicht in de grondprijs niet mogelijk is. Bovendien blijkt deze methodiek risico's met zich mee te brengen, welke in de meeste nota's niet wordt onderkend. Om meer transparantie te bieden hebben veel gemeenten gekozen om naast het hanteren van de residuele grondwaarde methode meer inzicht te bieden in de prijzen. Zo worden indicatieve grondprijzen weergegeven, of wordt door middel van de genormeerde residuele grondwaardemethode richtprijzen of minimum prijzen gegeven voor dat jaar. De gemeenten Amsterdam, Hengelo, Zoetermeer en Zwolle zijn hier voorbeelden van. Het toepassen van de residuele grondquote is eveneens een variant op de residuele methode. In totaal hebben negen gemeenten een variant op de residuele methodiek.

Alle varianten op de residuele methodiek zorgen wel voor een wildgroei van methodieken, waardoor vergelijking tussen gemeenten (wellicht bewust) wordt bemoeilijkt.

Methodiek		Residuele variant	
Residueel	14	Residueel	5
Grondquote	4	Genormeerd residueel	5
Comparatief	1	met indicatieve grondquote	3
Vaste grondprijs	1	Residueel met richtprijzen	2
Totaal	20	Residueel met minimale prijzen	2

Tabel 8. Gebruikte methodiek projectmatig en residuele varianten; eigen bewerking

De grondquotemethodiek wordt door enkele gemeenten nog gebruikt. De gemeente Ede is, in positieve zin, de meest opvallende. Het toepassen van de grondquote geeft een duidelijk beeld en is goed toepasbaar. De negatieve aspecten als kwaliteitsremming worden door deze gemeente opgevangen als stelpost met een marge. Deze marge is toepasbaar als boven de vereiste basiskwaliteit wordt gebouwd. Hoewel de methodiek door het convenant wordt afgezworen, lijkt deze in een vorm gegoten te zijn die mogelijkheden biedt.

De gemeente Leeuwarden gebruikt drie methoden voor de projectmatige bouw. Allereerst wordt de grondprijs van grondgebonden woningen comparatief bepaald. De grond van appartementen wordt bepaald door de grondquotemethodiek. Vervolgens worden alle prijzen gecontroleerd door de residuele methodiek.

De gemeente Almelo kiest voor een vaste grondprijs welke is gebaseerd op de residuele waarde, waarbij prijsdifferentiatie mogelijk is. Dit lijkt enigszins dubbel, maar zorgt daarbij wel voor een redelijke indicatie van grondprijzen.

Methodiek particuliere kavels

De gebruikte methodieken voor particuliere kavels verschillen met die van de projectmatige bouw. Bij de uitgifte van particuliere kavels wordt het meest gebruik gemaakt van de comparatieve methodiek. Vaak wordt aangegeven in de nota's dat deze methode gebruikt wordt omdat de opstal nog niet bekend is. De residuele benadering biedt daarom voor veel gemeenten geen mogelijkheden. Toch zijn er vier gemeenten die deze methodiek toepassen, waarbij de gemeenten Amsterdam en Schiedam zelfs geen richtprijzen of minimumprijzen hanteren. De gemeenten Alkmaar, Almelo, Groningen en Zwolle gebruiken vaste grondprijzen. De grondprijzen van Almelo wordt bepaald op basis van een residuele berekening. Zowel bij de comparatieve benadering als bij het hanteren van vaste grondprijzen mist vaak het inzicht in de totstandkoming van de specifieke grondprijs.

Methodiek	
Residueel	4
Comparatief	7
Vaste grondprijs	4
Geen/anders	5
Totaal	20

Tabel 9. Methodiek particuliere kavels; eigen bewerking

Vijf gemeenten hanteren geen waardebepalingmethodiek wanneer het gaat om particuliere kavels. Drie gemeenten geven particuliere kavels uit door middel van inschrijving en/of een openbare bieding. De gemeenten Leiden en Dordrecht benoemen hun methodiek niet.

Methodiek Sociale sector

Grondprijzen voor de sociale sector worden vaak gezien als niet marktconform. Gemeenten maken vaak voor de grondprijsbepaling geen gebruik van een methodiek. Toch zijn er wel mogelijkheden om de grondwaarde voor deze sector zelfs residueel te berekenen [Buitelaar et al, 2004]. Uit de analyse blijkt dat van de 20 gemeenten meer dan helft een vaste prijs per wooneenheid of kavel hanteert. De andere groep rekent ook een vaste prijs, maar rekent deze per vierkante meter. De onderliggende methodiek ontbreekt bij de meeste gemeenten. Toch zijn er vier gemeenten die deze prijs koppelen aan de vrije sector. Bij de drie stedelijke kernen in de regio Twente wordt bijvoorbeeld uitgegaan van 70% van de vrije sector prijs.

Methodiek	
Vaste prijs per wooneenheid of kavel	10
Vaste prijs per m ²	7
Geen/anders	3
Totaal	20

Tabel 10. Methodiek sociale sector; eigen bewerking

6.6 Grondprijzen

Uit eerder onderzoek blijkt dat het achterhalen van grondprijzen geen eenvoudige zaak is. Samen met de analyse is toch getracht enig zicht te krijgen op het grondprijsniveau van de onderzochte gemeenten. In bijlage III is per gemeente aangegeven welke prijzen en/of grondquote gehanteerd word. Hieruit blijkt dat uitspraken over de hoogte van de grondprijzen niet gegeneraliseerd kunnen worden. Bovendien zijn bekende prijzen vaak prijzen voor particuliere kavels en voor de sociale sector. Voor de projectmatige bouw zijn weinig prijzen bekend.

6.7 Effecten

Kwaliteit

Het grondprijnsbeleid moet zorgen voor opbrengstoptimalisatie, maar deze mag geen negatief effect hebben op de kwaliteit. In het convenant wordt immers ook aanbevolen om extra kwaliteit te bevorderen. In de residuele methode wordt geacht dat hierop vanzelfsprekend op wordt gecorrigeerd. Toch moet er vanuit de uitgangspunten wel ruimte zijn voor kwaliteitstoevoeging. Uit de analyse blijkt dat zes gemeenten in hun grondprijnsbeleid de factor kwaliteit opnemen. Daarvan neemt de helft van de gemeenten deze mee in de differentiatie van de prijs. Drie gemeenten geven aan dat extra kwaliteit niet belast wordt met een hogere grondprijs. De gemeente Ede neemt bijvoorbeeld een marge van 10% om extra kwaliteit te stimuleren/ niet te beperken.

Risico

Bij een laagconjunctuur neemt de druk op de grondprijzen toe. Daarom is het verstandig om in het grondprijnsbeleid of het grondbeleid een goed risicomanagement op te nemen. In deze documentanalyse is alleen het grondprijnsbeleid geanalyseerd. Bij de helft van de nota's is niet opgenomen op welke wijze geanticipeerd wordt op veranderende marktomstandigheden. In de andere nota's komen de meest uiteenlopende vormen van risicobeheersing naar voren. Enkele gemeenten leggen het risico bij de ontwikkelaar door vooraf de grondprijs vast te stellen. Niet bekend is in welke stadium van de ontwikkeling dit gebeurt. Bovendien verandert in tijden van recessie het afgewentelde prijsrisico in een mogelijk afzetrisico. Bij de gemeenten Alkmaar en Dordrecht wordt achteraf een correctie gemaakt voor marktveranderingen. Opvallend is wel dat de gemeente Alkmaar alleen meedeelt in de meeropbrengsten, terwijl de gemeente Dordrecht een bonusmalus regeling treft. De gemeente Den Haag neemt het advies van het convenant over en geeft aan dat risicoverdeling vast wordt gelegd in de afspraken met de ontwikkelaar.

6.8 Resumerend

In dit hoofdstuk is geprobeerd om een meer bevredigend antwoord te krijgen op derde deelvraag, die ingaat op het geformaliseerde grondprijnsbeleid van de gemeenten.

De onderzochte nota's geven een zeer wisselend beeld. Het is duidelijk dat het ontbreekt aan een integraal beleid. Vaak wordt wel in de lijn van de landelijke afspraken gehandeld, maar gemeenten geven een eigen invulling aan het geheel. Het toepassen van de residuele grondwaardemethode is daar een voorbeeld van. Opvallend is eveneens dat transparantie bij de meeste nota's niet vanzelfsprekend is. Daarnaast blijken effecten van het voeren van

beleid op het gebied van grondprijzen bij slechts een aantal gemeenten bekend. De documentanalyse is een goede methodiek gebleken om meer breedte te brengen in het onderzoek. Bij de documentanalyse is het niet mogelijk geweest om inzicht te krijgen in de wijze waarop gemeenten in de praktijk omgaan met hun grondprijnsbeleid. Bovendien biedt de documentanalyse te weinig antwoord op bijvoorbeeld het gebruik van de methodieken.

HOOFDSTUK 7. INTERVIEWS

Na de literatuurverkenning en het bepalen van de huidige stand van zaken is dit hoofdstuk gericht op een verdere verdieping met betrekking tot de invulling van het grondprijnsbeleid. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de interviews bij de gemeenten behandeld. Naar aanleiding van de documentanalyse is gebleken dat er een wisselend beeld in Nederland is. De documentanalyse laat echter niet zien in hoeverre gemeenten hun grondprijnsbeleid ten uitvoer brengen. Door middel van interviews wordt getracht dit meer inzichtelijk te maken.

Eerst zal in worden gegaan op de operationalisatie van het praktijkonderzoek. Daarna zullen de verschillende gemeenten kort worden omschreven. Als laatste zullen de interviewresultaten worden weergegeven welke ingaan op de onderwerpen grondmarkt, grondprijnsbeleid, transparantie, methodieken en effecten.

7.1 Operationalisatie

Onderzoeksopzet.

Om meer inzicht te krijgen in de praktische invulling van het grondprijnsbeleid en de bijbehorende uitgangspunten is gebruik gemaakt van diepte-interviews. Daarbij is een semigestructureerde vragenlijst gebruikt. Hier zijn twee redenen voor. De structuur in de vragenlijst zorgt voor een leidraad in het gesprek, zodat de afgenomen interviews aan elkaar gekoppeld kunnen worden en de mogelijkheid bestaat tot een algemene analyse. Daarnaast biedt het houden van deze diepte-interviews de mogelijkheid tot doorvragen, wanneer meer informatie bij de respondenten aanwezig blijkt te zijn.

De vragen zijn opgesteld naar aanleiding van uitkomsten uit de literatuur en de documentanalyse. Zo bevat het interview de volgende deelonderwerpen: Grondmarkt, grondprijnsbeleid, transparantie, methodiek en effecten. Bij het deelonderwerp grondmarkt worden uitkomsten uit hoofdstuk 3 voorgelegd aan de respondenten. Het deelonderwerp grondprijnsbeleid gaat in op de uitkomsten gegeven in hoofdstuk 5. Vragen met betrekking tot de transparantie vinden hun oorsprong in de documentanalyse. Daarnaast wordt in de vragenlijst getracht de uitkomsten van hoofdstuk 4 in de praktijk te testen. De vragen naar de effecten van het grondprijnsbeleid vinden hun oorsprong in de gevonden resultaten van de literatuur en documentanalyse.

Naast de open vragen zijn in de vragenlijst ook een aantal stellingen opgenomen. Deze stellingen vinden hun oorsprong in de resultaten van het literatuuronderzoek als zijnde hypothesen. De vragenlijst is opgenomen in bijlage IV.

Populatie en steekproefgroep

Voor het selecteren van gemeenten is gebruik gemaakt van voorgaande documentanalyse van 20 bruikbare grondprijnsbeleidsnota's. Vanuit deze populatie zijn enkele gemeenten geselecteerd om deel te nemen aan het verdere onderzoek.

Allereerst is een schifting gemaakt met betrekking tot het type document. Uit de documentanalyse bleek dat voornamelijk de grondprijnsbeleidsnota's meer inhoud weergaven dan bijvoorbeeld grondprijzenbrieven. Bovendien geven de grondprijzenbrieven niet voldoende aanknopingspunten voor een verdere verdieping.

De tweede schifting is gemaakt naar aanleiding van de inhoud van de nota's. Daarbij is onder andere gekeken naar de uitgangspunten, methodieken en effecten die worden behandeld in de nota's. Daarbij is gekeken naar aanknopingspunten van de grondprijnsbeleidsnota's met betrekking tot de algemeen gevonden uitkomsten uit literatuur en de documentanalyse. Uiteindelijk is gekozen voor vijf gemeenten die voornamelijk geselecteerd zijn doordat deze verschillende methodieken hanteren welke sterk gefundeerd zijn vanuit hun uitgangspunten en die van invloed zijn op de effecten van het grondprijnsbeleid. Onderstaand zijn de gemeenten weergegeven met een korte keuzeverantwoording:

➤ **Almelo**

De gemeente gaat in de grondprijnsbeleidsnota uit van de landelijke grondbeleidsuitgangspunten. Daarnaast gebruikt de gemeente wel de residuele methodiek, maar hanteert als uitgangspunt een vaste vierkante meter prijs. Bovendien wordt de grondprijs van de sociale sector steeds meer gekoppeld aan de marktwaarde. Ook wordt gebruik gemaakt van een differentiatiemogelijkheid bij toegevoegde kwaliteit.

➤ **Ede**

De gemeente is geselecteerd mede door het gebruik van de grondquotemethodiek. Daarbij worden negatieve aspecten van deze methodiek ondervangen door de mogelijkheid van het toepassen van marges. Daarbij heeft het grondprijnsbeleid veel transparantie. De effecten die onderkend worden in het grondprijnsbeleid vormen eveneens aanleiding tot verdieping.

➤ **Hengelo**

De gemeente is geselecteerd, omdat deze de grondwaarde residueel bepaalt, maar wel minimum prijzen hanteert. Daarnaast gebruiken zij voor de particuliere kavels eveneens de residuele methodiek. Bovendien worden extra kwaliteitstoevoegingen volgens de grondprijnsbeleidsnota meegenomen in de grondprijnsbepaling,

➤ Leeuwarden

De gemeente gaat uit van de drie landelijke grondbeleidsuitgangspunten. Daarnaast gebruikt de gemeente een combinatie van methodieken voor de bepaling van het grondprijnsbeleid. Het is de enige gemeente in de documentanalyse die gebruik maakt van een marktwaardebenadering met betrekking tot de sociale sector.

➤ Zwolle

De gemeente gaat uit van een genormeerde residuele grondwaardemethodiek die uitmondt in een richtinggevende grondquote. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een stapelingsfactor. Voor particuliere kavels wordt volgens de nota een vaste prijs per m² gehanteerd.

De vijf interviews kunnen een indicatief beeld geven op welke wijze gemeenten hun grondprijnsbeleid ten uitvoer brengen. Daarbij is bewust gekozen voor diepgang, wat wel heeft geleid tot een beperking van het aantal respondenten en de onmogelijkheid tot generalisatie van uitkomsten.

7.2 De gemeenten nader bekeken

Voordat in kan worden gegaan op de resultaten van de interviews is enige informatie met betrekking tot de gemeenten noodzakelijk. Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten in perspectief worden geplaatst. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om meer inzicht te krijgen in de uitgangspositie van de gemeenten.

Almelo; facts en figures.

In de gemeente Almelo zijn op 1 januari 2009 31.313 huishoudens gevestigd. De gemeente heeft een woonruimtevoorraad van 31.479 wooneenheden (CBS), die de woonruimtevrage overstijgt. Anders dan het landelijke beeld is er geen sprake van een kwantitatief woningtekort, waardoor de druk op de woningmarkt en grondmarkt niet groot is. Toekomstige voorspellingen laten zelfs een verdere toename van de woonruimtevoorraad zien ten opzichte van een achterblijvende vraag naar woningen (Primos 2009).



Figuur 14. Enkele nieuwbouwlocaties in Almelo.

Bron: Nieuwbouw-in-almelo.nl

De gemeente Almelo heeft een plancapaciteit van 6.000 woningen voor de komende tien jaar. Enerzijds gericht op de binnenstad en locaties voor herontwikkeling. Anderzijds op uitleglocaties zoals plan “Waterrijk”. Deze grote plancapaciteit is ontstaan door het achterblijven van de afzet van de afgelopen jaren. De afgelopen drie jaar zijn er circa 400 woningen per jaar opgeleverd. Daarbij zijn de woningbouwopgaven voor de komende jaren bijgesteld tot 350 woningen per jaar.

De gemiddelde grondprijs voor een vrije kavel ligt tussen de €245, - en €275, -. Onderstaande tabel laat zien dat de grondprijzen de afgelopen jaren zijn gestegen, maar dat de bandbreedte steeds kleiner geworden is.

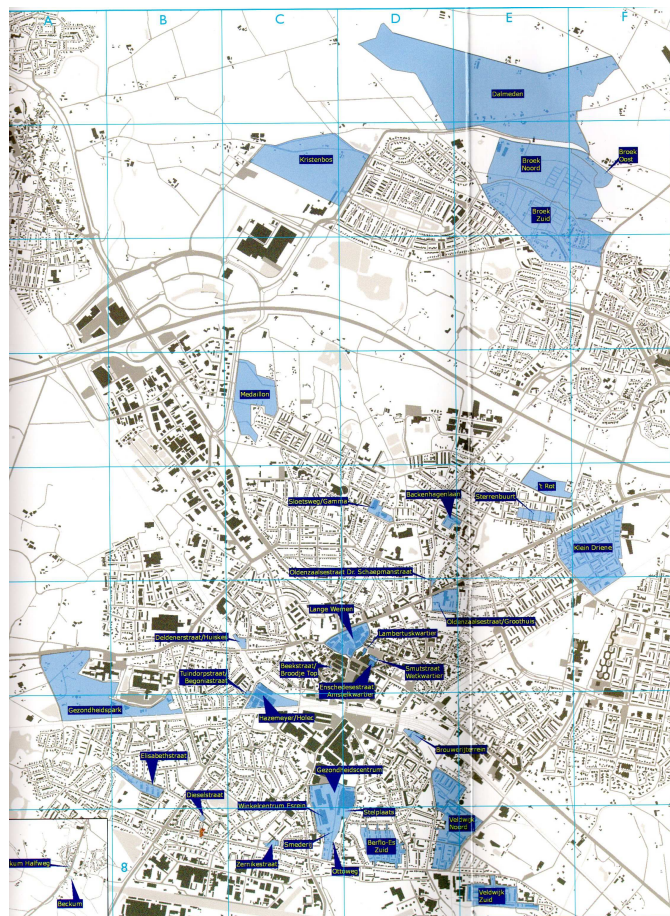
Grondprijzen	< 1200 m²		> 1200 m²	
2002	185	250		
2003	185	250		
2004	190	255		
2005	190	255	255	210
2006	210	255	255	170
2007	235	265	265	175
2008	240	270	270	145
2009	245	275	275	180
2010	245	270	275	180

Tabel 11. Grondprijzontwikkeling gemeente Almelo; Bron: Gemeente Almelo

Hengelo; facts en figures.

In de gemeente Hengelo zijn op 1 januari 2009 36.166 huishoudens gevestigd. De gemeente heeft een woonruimtevoorraad van 36.731 wooneenheden (CBS), die nagenoeg gelijkloopt met de woonruimte vraag. Er is sprake van een kwantitatief woningtekort al is deze vrij gering. Toekomstige voorspellingen laten zien dat dit de woonruimtevoorraad achterblijft met de gewenste woningvoorraad (Primos 2009).

De gemeente Hengelo heeft de planning om minimaal 360 woningen per jaar te bouwen. Enerzijds gericht op de binnenstad en locaties voor herontwikkeling. Anderzijds op



Figuur 15 Nieuwbouwplannen gemeente Hengelo;

Bron: gemeente Hengelo

uitleggebieden zoals plan “Dalmeden” en plan “Broek”.

De afgelopen drie jaar zijn er circa 310 woningen per jaar opgeleverd.

De gemiddelde grondprijs voor een vrije kavel ligt tussen de €265, - en €359, - per vierkante meter en de gemeente behoort daarbij tot de duurdere gemeenten van landsdeel Oost met betrekking tot de grondprijs.

Ede; facts en figures.

In de gemeente Ede zijn op 1 januari 2009 43.338 huishoudens gevestigd. De gemeente heeft een woonruimtevoorraad van 41.379 wooneenheden (CBS; 2009). In 2008 lag de woonruimtevoorraad ruim 1.000 wooneenheden lager dan de gewenste woningvoorraad van 42.245 waardoor er sprake is van een woningtekort van 2,57%, welke hoger ligt dan landelijk (1,79%). Toekomstige voorspellingen laten zien dat het woningtekort, anders dan landelijk, alleen maar verder toeneemt (Primos 2009). Reden hiervoor is dat volgens de verwachting de gemeente Ede tot en met 2040 nog altijd te maken heeft met een grote bevolkingsgroei. De gemeente Ede heeft een plancapaciteit van 7.400 woningen voor de komende tien jaar. Voor elke kern in de gemeente liggen momenteel plannen klaar, waarbij voornamelijk op korte termijn veel plannen op de markt zullen komen. De grote bouwplannen betreffen het plan “Kernhem” en de herontwikkeling van het “ENKA terrein” en het “kazerneterrein”. De afgelopen drie jaar zijn er circa 425 woningen per jaar opgeleverd met flinke fluctuaties.

De gemiddelde grondprijs voor een vrije kavel is door het geringe aantal vrije kavels niet bekend. Wel wordt te kennen gegeven dat de grondprijs in de lijn met het landelijke beeld is gestegen.



Figuur 16. Enkele Nieuwbouwlocaties in Lunteren en Harskamp; Bron: nieuwbouw-in-ede.nl



Figuur 17. Enkele nieuwbouwlocaties in Ede en Bennekom; Bron: nieuwbouw-in-ede.nl

Leeuwarden; facts en figures.

In de gemeente Leeuwarden zijn op 1 januari 2009 48.065 huishoudens gevestigd. De gemeente heeft een woonruimtevoorraad van 46.210 wooneenheden (CBS; 2009). In 2008 lag de woonruimtevoorraad iets hoger dan de gewenste woningvoorraad van 45.397 waardoor er sprake is van een klein kwantitatief woningoverschot. Dit woningoverschot blijft volgens de prognoses gelijk mede door het hoge aantal onttrekkingen van de woningvoorraad tot 2040 (Primos 2009). De gemeente Leeuwarden heeft een plancapaciteit van 6000-6500 woningen voor de komende 20 tot 25 jaar. Het project "Zuidlanden" vervult hierin een grote rol. Daarnaast komen woningen voort uit andere uitleglocaties en door toenemende binnenstedelijke herontwikkeling. De afgelopen drie jaar zijn er circa 790 woningen per jaar opgeleverd. Woningbouwafspraken voor de sociale sector moeten circa 400 sociale woningen per jaar op gaan leveren.



Figuur 18. Enkele nieuwbouwlocaties in Leeuwarden;

Bron: nieuwbouw-leeuwarden.nl

De grondprijs voor een twee-onder-één-kap-woning ligt tussen de €40.000,- en €48.000,- met een gemiddelde kavelgrootte van 280 tot 350 vierkante meter. De grondprijs voor een vrije kavel ligt tussen de €140,- en €300,- per vierkante meter met uitschieters naar €380,- per vierkante meter. De gemiddelde kavelgrootte voor een vrije kavel ligt tussen de 500 en 600 vierkante meter.

Zwolle; facts en figures.

In de gemeente Zwolle zijn op 1 januari 2009 53.893 huishoudens gevestigd. De gemeente heeft een woonruimtevoorraad van 51.226 wooneenheden (CBS; 2009). In 2008 lag de woonruimtevoorraad meer dan 1.200 wooneenheden lager dan gewenste woningvoorraad van 51.761. Het kwantitatieve woningtekort bedroeg toen 2,2%. Dit woningtekort gaat volgens de prognoses dalen tot circa 1,3% in 2040 (Primos 2009). Plangebied “Stadshagen” moet hierin de grootste rol gaan spelen met een geplande totale capaciteit van 16.000 woningen. Daarnaast worden eveneens woningen gerealiseerd door binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum en kleinere plangebieden zoals “Oude Mars”. De afgelopen drie jaar zijn er circa 815 woningen per jaar opgeleverd. Algemeen kan gezegd worden dat mede door het (toekomstige) woningtekort er druk komt te liggen op uitbereiding van de woonruimtevoorraad.

De gemiddelde prijsstijging van de grondprijs is te vergelijken met de landelijke stijging. Voornamelijk tot 2007 vond de grootste stijging plaats. De afgelopen jaren is er sprake van consolidatie en de afgelopen twee jaar is gekozen voor het bevriezen van de grondprijzen.

De grondprijs voor een vrije kavel ligt tussen de €310, - en €335, - per vierkante meter.



Figuur 19. Enkele nieuwbouwlocaties in Zwolle; Bron: nieuwbouw-zwolle.nl

7.3 Interviewresultaten; De grondmarkt

De grondmarkt wordt door alle gemeenten gezien als een markt in ruime zin. Gerealiseerd wordt dat de grondmarkt onderhevig is aan interventie van de overheid, maar deze wordt door de gemeenten gerechtvaardigd door de doelstellingen van de gemeenten. Het geven van sturing is daarvan de belangrijkste. Daarnaast wordt de grond als een schaars goed gezien, waarover goed gewaakt dient te worden volgens de gemeente Leeuwarden. Wel dient de grondmarkt, wanneer mogelijk, zoveel mogelijk worden overgelaten aan de markt. Alle gemeenten vinden dat uiteindelijk de grondmarkt bepaald wordt door vraag en aanbod. Mede dankzij een actief grondbeleid hebben de gemeenten veel invloed op de grondmarkt. Alle gemeenten zijn wel afhankelijk van marktpartijen, die vooral in de uitleglocaties grondposities hebben opgebouwd. De inmenging van marktpartijen op de grondmarkt hebben volgens de gemeenten niet direct geleid tot grondprijsstijgingen. Wel ontstaan bij de gemeenten Almelo, Ede en Zwolle “stroperige” onderhandelingen die uitmonden in een lagere uitgifte van gronden per jaar. Door de invoering van de nWro, het ontstaan van de economische crisis en de verplaatsing richting binnenstedelijke herontwikkeling verwachten de gemeenten dat de rollen voor de komende jaren zullen veranderen. Bij de gemeente Ede wordt gericht op een afnemend actief grondbeleid, terwijl de gemeente Leeuwarden een grotere taak in de toekomst ziet.

Het grondprijnsbeleid wordt door de gemeenten niet gezien als instrument om grip te krijgen op de grondmarkt. Veel gemeenten zien de grondprijs als een gevolg van marktwerking, maar niet als instrument. Daarbij dient het grondprijnsbeleid wel vaak als ondersteuning voor andere beleidsstukken en beleidsdoelstellingen. Daarnaast is het grondprijnsbeleid voor de gemeenten Almelo en Zwolle richtinggevend.

Stellingen

De beantwoording van de stellingen komen redelijk consistent overeen met de resultaten uit de literatuur.



Een hogere grondprijs bij “het centrum” wordt “gecompenseerd” door hogere dichtheid (kleinere kavels)!



Er is wel sprake van een dilemma tussen het grondprijsbeleid zien als rapportering of als instrumentarium. Vanuit het basisprincipe van marktconforme prijzen zien de gemeenten de grondprijs als uitkomst. Desalniettemin wordt met het vaststellen van grondprijzen wel invloed uitgeoefend op de grondmarkt.

Het grondprijsbeleid is een rapportering, maar geen instrumentarium!



Alleen de hypothese dat de grondprijs geen invloed kan uitoefenen op de verkoopbaarheid wordt niet door de gemeenten onderschreven. Wel merkt elke gemeente daarbij op dat het wel mogelijk is de verkoop hierdoor te stimuleren, maar dat dit niet altijd wenselijk is. Bovendien moeten de grondprijsaanpassingen dermate groot zijn, wil dit invloed hebben.

Het grondprijsbeleid kan geen invloed uitoefenen op de verkoopbaarheid grond en daarbij nieuwbouwwoningen!



7.4 Interviewresultaten; Grondprijsbeleid

De gemeenten Almelo, Ede en Hengelo hadden al vanaf de jaren negentig een grondprijsbeleidsnota. Deze gemeenten zijn halverwege tot eind jaren negentig overgegaan richting de marktwaardebenadering. De gemeenten Zwolle en Leeuwarden hebben respectievelijk in 2007 en 2008 hun grondprijsbeleidsnota opgesteld. Bij de gemeente Zwolle werd hiervoor gewerkt met taxaties voor de grondprijsbepaling.

Alle gemeenten hebben een grondprijsbeleid opgesteld om meer transparantie te bieden. Naast transparantie was het voor veel gemeenten ook van belang om meer eenduidigheid te krijgen in de aanpak. Doelstellingen van het grondprijsbeleid liggen uiteen. De gemeente Zwolle wil alleen meer transparantie bieden. De gemeente Hengelo wil duidelijkheid hebben bij onderhandelingen en het grondprijsbeleid fungeert bovendien als evaluerend hulpmiddel. De gemeente Leeuwarden gebruikt het grondprijsbeleid om te sturen in andere doelstellingen, zoals op het gebied van volkshuisvesting. Alle doelen hebben echter gemeen dat ze moeilijk meetbaar zijn.

Bij alle gemeenten is het “Convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid” bekend en bijna alle gemeenten kennen het document “Handreiking op grond van kwaliteit”. Beide landelijke beleidsstukken zijn echter maar mondjesmaat uitgevloeid in het grondprijnsbeleid van de gemeenten. De gedachtewijze van marktconforme prijzen onderschrijft elke gemeente. Het toepassen van de voorgeschreven “pure” residuele grondwaarde doet eigenlijk geen enkele onderzochte gemeente. De methodiek kent volgens de gemeenten enkele tekortkomingen. Zo is de methodiek niet transparant genoeg en leiden de parameters altijd tot moeizame discussies. Echte openheid over parameters wordt dan ook niet snel gegeven tussen onderhandelingspartijen.

Alle gemeenten hebben geen behoefte aan een (nieuw) landelijk beleid op het gebied van het grondprijnsbeleid. Op regionaal niveau zien zij wel mogelijkheden tot afstemming. Hierdoor kan de transparantie toenemen. Wellicht nog belangrijker is de mogelijkheid tot data-uitwisseling en eenduidigheid wat kan zorgen voor een beter fundament van het gemeentelijk grondprijnsbeleid en een sterkere positie. Of gemeenten uiteindelijk buiten hun eigen gemeentegrenzen afstemming zoeken blijft onzeker.

De gemeenten zien het grondprijnsbeleid niet allemaal gelijk. De meeste gemeenten gebruiken het grondprijnsbeleid als uitgangspositie voor onderhandelingen. De gemeenten Almelo, Hengelo en Zwolle houden zich normaal gesproken strikt aan de benoemde prijzen en methodieken. Het grondprijnsbeleid wordt over het algemeen gezien als richtinggevend, maar het grondprijnsbeleid wordt niet gezien als sturingsmiddel. Dit leidt in de praktijk natuurlijk tot een moeilijk dilemma, waarin de meeste gemeenten geen keuze willen maken.

Stellingen

Als wordt gekeken naar de stellingen, dan is het duidelijk dat volgens de onderzochte gemeenten het hoofddoel van het “convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid” niet is gehaald.

Grondprijnsbeleid kan niet zorgen voor kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het convenant!



De gemeenten geven aan dat aanpassing van de grondprijnsmethodiek geen invloed heeft op de kwaliteit. Kwaliteit, wat moeilijk meetbaar is, moet worden afgedwongen met andere middelen. Opmerkelijk daarbij is wel, dat de gemeente Ede en Hengelo wel kwaliteit willen stimuleren met de grondprijns. Bij de gemeente Ede is dit de verklaren door het gebruik van marges in combinatie met de grondquotemethodiek.

Mede door de keuze voor de residuele grondwaardemethodiek, wordt het convenant niet strikt nageleefd bij de gemeenten.

Het convenant grondprijnsbeleid wordt door praktische problemen niet nageleefd!



Het convenant is een onjuiste oplossing voor een probleem. Daarbij worden de gedachtelijnen van het convenant gezien als te rigide. Bovendien blijken de gegeven oplossingen niet altijd één op één toepasbaar op de situaties van de gemeenten.

7.5 Interviewresultaten; Transparantie

Zoals al bleek uit de literatuur, documentanalyse en eerdere beantwoording in de interviews wordt transparantie als belangrijkste doel gezien van het grondprijnsbeleid. Bijna alle gemeenten zien het grondprijnsbeleid als een extra service richting marktpartijen naast interne eenduidigheid. Volgens de gemeente Leeuwarden zorgt transparantie er echter ook voor, dat de bewegingsvrijheid aan de onderhandelingsstafel minder wordt. Op basis van de “Wet openbaarheid van bestuur” is besloten tot het openbaar stellen van het grondprijnsbeleid.

Alle documenten zijn gericht op de interne organisatie en als communicatiemiddel met externe partijen. Daarbij worden onder andere professionele ontwikkelaars genoemd en particuliere afnemers. Het grondprijnsbeleid is echter ook vaak een verantwoordingsdocument voor beslissingen richting het gemeentelijke bestuur.

Er kan meer transparantie worden geboden aan het grondprijnsbeleid door het openbaar stellen van het document op de website van de gemeente. De gemeenten Zwolle en Leeuwarden hebben dit al gedaan. De gemeenten Ede, Almelo en Hengelo willen dit in de toekomst ook gaan doen. Daarnaast kan meer inzicht worden gegeven in de methodiek en parameters. Nadelig hierbij is de onderhandelingsvrijheid en nieuwe discussies. Er kan meer transparantie worden geboden door het grondprijnsbeleid op regionaal niveau te organiseren en af te stemmen. Ook kan juist op projectniveau een grondprijnsbeleid worden vastgesteld, zodat specifiek in kan worden gegaan op het betreffende project.

Belangrijk is ook dat er vertrouwen is bij partijen in het grondprijnsbeleid. Het grondprijnsbeleid moet daarom een sterk kader bieden voor iedereen.

Stelling

De residuele grondwaardemethode blokkeert transparantie!



De meeste gemeenten vinden de grondwaardemethodiek niet transparant, wat wringt met de grondprijnsbeleidsdoelstellingen. Daarbij worden de onderliggende parameters bedoeld, aangezien de methode op zichzelf zeer transparant is.

7.6 Interviewresultaten; Methodiek

Bij het vragen om een definitie van de grondwaarde grijpen veel gemeenten terug naar de marktwaardebenadering. De uitspraken lopen uiteen:

- “De marktwaarde van de grond, oftewel de prijs die wordt overeengekomen tussen koper en verkoper bij grond die transparant wordt aangeboden”
- “De prijs voor een locatie op basis van programma en ligging”
- “Dat wat de markt ervoor kan en wil betalen”
- “De prijs voor bouwrijpe grond, waarmee de bestemming op de grond kan worden gerealiseerd”
- “De gemeente hanteert de marktwaardebenadering, waarbij de grondwaarde de marktwaarde moet weerspiegelen”

De grondquotemethodiek, de residuele grondwaardemethodiek en de comparatieve methode zijn bij alle gemeenten bekend. Daarnaast wordt de kostprijsmethodiek ook weleens gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde. De gemeente Almelo opteert het gebruik van de REN-methode, terwijl de gemeente Leeuwarden gebruik maakt van een verdeelsleutel in combinatie met de BAR-methode voor de sociale sector. Bijna altijd wordt gebruik gemaakt van een van de vier bekende methodieken om de grondwaarde te berekenen.

De methode van residueel berekenen wordt niet gezien als een moeilijke methode. Zoals gegeven in de literatuur bestaat deze slechts uit twee variabelen:

$$\textit{residuele grondwaarde} = \textit{opbrengstwaarde} - \textit{realiseringskosten}$$

Het probleem zijn de parameters die ten grondslag liggen aan de variabelen. Bij de gemeenten is het vaak wel mogelijk om de opbrengstwaarde vast te stellen. Met betrekking tot de realiseringskosten zijn de gemeenten vaak afhankelijk van de ontwikkelaar of van eigen ingewonnen data. Bij de onderzochte gemeenten is hier wel capaciteit voor, al blijft het altijd arbeidsintensieve klus. Voor kleinere gemeenten kan het daarom teveel capaciteit vergen om te starten met deze methodiek. Wel kan samenwerking worden gevonden op basis van gegevensuitwisseling. De onderzochte gemeenten zien hier zelf ook voordelen in. Het zorgt voor een sterker fundament voor de berekening en geeft meer eenduidigheid over de werkwijze. Regionaal afstemming van gegevens en data zien de gemeenten dan ook als een welkome aanvulling.

De methodieken die gemeenten hanteren lopen sterk uiteen, maar daarom waren ze ook geselecteerd. Alle gemeenten gebruiken de residuele grondwaardemethodiek voor de projectmatige woningbouw, maar geven elk een eigen invulling aan deze methodiek. Een combinatie van methodieken ligt daarom meer voor de hand voor een goede invulling van het grondprijnsbeleid. Dit wisselende beeld verschilt niet ten opzichte van de documentanalyse.

Voor de particuliere kavels gebruiken de gemeenten Almelo, Leeuwarden en Zwolle een vaste prijs. Onderliggende reden hiervoor is het geven van duidelijkheid richting particulieren. Vaak wordt bij de bepaling de comparatieve methode gebruikt. De gemeente Hengelo bekijkt net zoals bij de projectmatige bouw per project wat de grondwaarde zou moeten zijn. De gemeente Ede geeft, door het geringe aantal particuliere kavels, de gronden uit door middel van een openbare bieding. Minimale prijzen worden hier per uitgave bepaald. De comparatieve methodiek blijkt ook onder de onderzochte gemeenten de meest gebruikte methode.

Voor de sociale sector wordt net zoals in de documentanalyse hoofdzakelijk gebruik gemaakt van een vaste prijs. De koppeling aan de marktwaarde wordt wel steeds meer gezocht. De gemeente Leeuwarden doet dit op basis van de BAR-methode, de gemeenten Almelo en Hengelo koppelen de prijs door een vast percentage van de grondprijzen van marktwoningen te hanteren.

Almelo	
Projectmatig	Overeenkomsten: residueel ten grondslag.
Particuliere kavels	Vaste prijs: combinatie van methodieken
Sociale sector	Vaste prijs: 70% v.d. marktwaarde
Ede	
Projectmatig	Grondquote als voorcalculatie in combinatie met residuele methode
Particuliere kavels	Openbare bieding: minimum opbrengst per project vastgesteld
Sociale sector	Vaste prijs
Hengelo	
Projectmatig	Residueel op projectniveau, daarna comparatief
Particuliere kavels	Residueel op projectniveau, daarna comparatief
Sociale sector	Vaste prijs: 70% v.d. marktwaarde
Leeuwarden	
Projectmatig	Overeenkomsten: residueel en comparatief
Particuliere kavels	Vaste prijs: Residueel berekent, comparatief vastgesteld
Sociale sector	Verdeelsleutel: percentage van de BAR-waarde
Zwolle	
Projectmatig	Residuele grondquote
Particuliere kavels	Vaste prijs: Comparatief
Sociale sector	Vaste kavelprijs

Tabel 12. Grondwaardebepalingsmethodieken onderzochte gemeenten; bron: eigen bewerking

Alle gemeenten zijn van mening dat toepassing van alleen de residuele methodiek geen optie is. De residuele methodiek is niet transparant genoeg en zorgt voor teveel “stroperige” discussie. Bovendien leidt het tot onnodig capaciteitsverbruik, wanneer gekeken wordt naar particuliere kavels. De gemeenten geven aan dat in theorie het mogelijk is om ook voor de particuliere kavels de residuele methodiek toe te passen. Praktisch gezien is het ontbreken van een beeld van de uiteindelijke gebouwde woning vaak onoverbrugbaar. Voor de sociale sector zijn de gemeenten Almelo en Ede in gesprek met woningcorporaties over openheid van gegevens. Mogelijkheden zijn hier wel om te rekenen met bijvoorbeeld maatschappelijk rendement en exploitatieovereenkomsten. Toch zien de gemeenten ook in de sociale sector niet altijd een praktische toepassing voor de residuele methodiek. Allereerst is de kans op een negatieve waarde zeer groot. Wat daarnaast nog moeilijker is, is het inzicht in de exploitatie van woningcorporaties. Vanuit de theorie zijn ze overbrugbaar, maar de methodiek kan alleen toegepast worden bij volledige informatieverstrekking en vertrouwen in de juistheid ervan. Dit lijkt bij geen van de gemeenten mogelijk te zijn.

Stellingen

De residuele grondwaardemethodiek is de enige methode die recht doet aan de weerspiegeling van de marktwaarde!



Gezien de veelvoud aan methodieken is het niet verassend dat de stelling dat de residuele grondwaardemethodiek de enige juiste methode is door geen enkele gemeente wordt bevestigd.

Locatie en grondgebruik zijn de twee aspecten die het verschil in grondprijs kunnen verklaren!



De grondprijs is afhankelijk van de woningmarkt en zal daarom nu moeten dalen!



Opvallend is wel dat de onderzochte gemeenten uitgaan van de marktwaardebenadering en de koppeling van de grondmarkt aan de woningmarkt, maar dat de situatie op de woningmarkt niet voor alle gemeenten dezelfde gevolgen lijkt te hebben. De gemeenten Ede en Zwolle hanteren de grondquotemethode, waardoor er een directe koppeling ontstaat tussen vastgoedmarkt en grondmarkt. De gemeenten Almelo, Hengelo en Leeuwarden zien de grond echter als een schaars goed, wat niet zomaar minder waard wordt. Of deze

beredening opgaat bij verdere druk op de woningmarkt en de koppeling van de grondmarkt hieraan valt te bezien.

Het bepalen van grondwaarde voor particuliere kavels wordt bepaald door de verkeerde methode (comparatief), waardoor discussie ontstaat!



Voor particuliere kavels is het van belang duidelijkheid te bieden over de grondprijs. De comparatieve methodiek wordt daarbij vaak geprefereerd boven een andere methodiek. De nadelen van de comparatieve methode worden door veel gemeenten niet weggenomen door de residuele methodiek. Bovendien brengt deze ook onduidelijkheid en discussiemogelijkheden met zich mee.

7.7 Interviewresultaten; Effecten

De gemeenten hebben geen kwaliteitsverlies van woningen gezien door de toenemende grondprijzen. Wel wordt er door de gemeente Almelo rekening gehouden dat nu door kleinere marges in de bouw er meer druk komt op de kwaliteit. Stedenbouwkundig is er wel sprake van een drukkend effect door de grondprijs. Er wordt, voornamelijk door marktpartijen, gestreefd naar een hogere dichtheid om de grondprijzen te “compenseren”. De verhouding tussen de grootte van de wooneenheid en de grootte van de onderliggende grond is in de loop der jaren scheef getrokken. Bij binnenstedelijke herontwikkeling is dit het meest waarneembaar.

De gemeenten verschillen van inzicht over de invloed van grondprijzen op de kwaliteit en duurzaamheid van woningen. De Gemeenten Ede en Hengelo zien mogelijkheden om de kwaliteit van woningen te bevorderen door grondprijsaanpassingen. Daarbij geven de gemeenten wel aan dat deze toegevoegde kwaliteit controleerbaar moet zijn. Kwaliteit en duurzaamheid zijn alleen niet altijd te controleren en te kwantificeren. Bovendien merken de gemeenten op dat het wellicht mogelijk is, maar niet altijd wenselijk of wettig is. Kwaliteit en duurzaamheid zouden zichzelf eigenlijk moeten terugbetalen en grondprijsaanpassingen dienen daarin niet nodig te zijn. Daarnaast kan grondprijsaanpassing voor de stimulatie voor kwaliteit en duurzaamheid gezien worden als staatsteun.

De onderzochte gemeenten lopen grote risico's bij de exploitatie van het grondbeleid. Het actieve grondbeleid en het grondprijnsbeleid hebben bij veel gemeenten ervoor gezorgd dat zij tot in een laat stadium eigenaar blijven van de grond. Zowel het dalen van de grondwaarde als de toenemende rentekosten door de verminderende afzet drukt zwaar op alle gemeenten. De risico's worden in de gemeente Hengelo tegengegaan door vertraging

van nieuwe initiatieven en versnelling van bestaande projecten. Dit zorgt voor een schaarste in grond. De gemeente Almelo probeert door middel van grondexploitaties het risico te verminderen. De gemeente Ede past wanneer nodig het programma aan om de afzet verder te bevorderen. De gemeente Zwolle heeft enkele jaren geleden op initiatief van marktpartijen gekeken naar een vervroegde uitgifte van gronden. Daar is momenteel geen animo meer voor.

De huidige crisis heeft bij alle gemeenten gezorgd voor extra kosten en gederfde inkomsten. Voornamelijk afzetproblemen van de gronden zorgen voor oplopende rentekosten. De gemeente Leeuwarden geeft aan dat rentekosten worden doorberekend. Vreemd aangezien ze uitgaat van de markwaarde en niet de kostprijbenadering hanteert. De gemeente Zwolle heeft gekozen voor bevrozing van het grondquote systeem om de druk enigszins op te vangen. De gemeente Almelo en Hengelo verhogen vooralsnog de komende jaren de grondprijzen niet. De gemeente Ede probeert in deze crisis nieuwe markten te benaderen, zoals collectief particuliere opdrachtgeverschap, en door middel van erfpacht de drempel te verlagen.

De gemeenten verschillen van inzicht over de aanpassing van de grondprijzen die geopperd worden door marktpartijen en media. De gemeenten Ede en Zwolle gaan door middel van hun grondquote systeem uit van een prijsdaling van de grond door een prijsdaling van de vrij-op-naam-prijs van nieuwbouwwoningen. De gemeente Almelo en Hengelo bevriezen hun grondprijzen, maar zien geen reden om over te gaan tot grondprijverlaging. Ze zien het niet als een oplossing om de grondmarkt vlot te trekken. De gemeente Leeuwarden vindt een correctie op de grondprijs niet nodig, aangezien grond een schaars goed betreft.

Stelling

Residuele grondwaardemethodiek zorgt voor een groter marktrisico voor de grondeigenaar dan de andere methodieken!



De gemeenten laten allemaal weten dat de residuele grondwaardemethode zorgt voor een groot marktrisico. Deze methodiek zorgt voor een late afrekening van de grondprijs. Zodoende zijn in het verleden de nodige extra inkomsten gegenereerd, maar is er nu sprake van gederfde inkomsten. De gemeente Almelo heeft dit marktrisico proberen te beperken door het hanteren van vaste prijzen. De gemeente Ede ziet meer in tussentijdse aanpassing van de grondprijzen en het introduceren van een Bonus/Malus regeling in de overeenkomsten.

7.8 Resumerend

In dit hoofdstuk is door middel van interviews geprobeerd antwoord te geven op de vierde deelvraag: Hoe geven gemeenten in de praktijk invulling aan hun grondprijnsbeleid?

De resultaten van de onderzochte gemeenten geven meer inzicht in de wijze waarop gemeenten omgaan met hun grondprijnsbeleid. De grondmarkt wordt gezien als een zelfstandige markt, waarbij de markt uiteindelijk bepaalt welke prijs er voor grond wordt betaald. Belangrijk daarbij is dat gemeenten vaak het grondprijnsbeleid wel zien als een instrument, maar dat het niet bedoeld is om grip te krijgen op de grondmarkt, wat leidt tot fricties. De gemeenten gebruiken het grondprijnsbeleid voornamelijk om transparantie te bieden voor betrokken partijen. Conflicterend werkt dit uitgangspunt met het uitgangspunt van het “convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid”. De residuele grondwaardemethodiek zorgt dan wel voor een juiste weegave van de marktwaarde, de onderliggende parameters zijn niet altijd bekend en leveren veel “stroperige” discussie op. Vreemd is het dan ook niet dat de gedachte van het convenant wel invloed heeft gehad, maar dat het convenant niet is opgevolgd. De residuele grondwaardemethode wordt door de gemeenten wel gebruikt, maar wel wordt vaak gekozen voor een variant of een combinatie met andere methodieken. Zo wordt geprobeerd meer transparantie en duidelijkheid te geven, met behoudt van de marktwaardebenadering.

De effecten van het grondprijnsbeleid worden niet door alle onderzochte gemeenten herkend en erkend. De invloed van hoge grondprijzen resulteren in een hogere dichtheid van gebouwen. De gemeenten lopen een groot marktrisico met betrekking tot de gehanteerde methodieken. De gemeenten hebben weinig tot geen maatregelen genomen om dit tegen te gaan. Wel worden nieuwe initiatieven ontplooit om de huidige verminderende afzet te pareren. Het grondprijnsbeleid is niet altijd onderdeel van deze nieuwe maatregelen.

HOOFDSTUK 8. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit laatste hoofdstuk zal naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek conclusies worden getrokken. Daarnaast zullen enkele aanbevelingen volgen voor het opzetten of verder verbeteren van het grondprijnsbeleid.

De hoofdvraag voor dit onderzoek luidt:

Op welke wijze geven gemeenten in Nederland invulling aan hun grondprijnsbeleid voor woningbouwlocaties en welke mogelijkheden zijn er om dit verder te professionaliseren?

Naar aanleiding van de resultaten uit de literatuur, de documentanalyse en de interviews kunnen een aantal conclusies getrokken worden en antwoord worden gegeven op de (deel)vragen van dit onderzoek.

1. Allereerst kan gezegd worden dat de grondmarkt een markt is in de ruime betekenis van het woord. De grondmarkt kent daarbij enkele distinctieve kenmerken (voorraadmarkt; schaars goed; interventie; regionale en functionele deelmarkten; afgeleide markt) De spelers op de grondmarkt zijn: Overheden, agrariërs, ontwikkelaars, beleggers en particulieren. Grondprijsontwikkeling is fors geweest de afgelopen jaren, maar loopt gelijk met de ontwikkeling van de huizenprijzen.
2. De grondgebruiktheorieën van Ricardo, Von Thünen, Wingo en Alonso geven inzicht in de wijze waarop de grondprijs tot stand komt. Tegenwoordig worden de residuele grondwaardemethode, de grondquotemethode en de comparatieve methode vaak gebruikt.
3. Op landelijk niveau is er sprake van een grondbeleid en een convenant grondprijnsbeleid. De doorwerking van dit grondprijnsbeleid is niet geheel doorgevoerd en gehandhaafd.
4. De doelstellingen in veel gemeentelijke grondprijnsbeleidsnota's werken wel in de lijn van het convenant maar slechts enkele gebruiken het als leidraad. De belangrijkste redenen voor de grondprijnsnota's zijn transparantie en eenduidigheid. Grotere gemeenten hanteren wel vaak de residuele grondwaardemethodiek, maar niet als enige pure methodiek. Daarnaast worden effecten van het grond(prijs)beleid vaak niet herkend in de nota's.
5. In de praktijk wordt er een dilemma gevormd tussen marktwerking en sturing. Het grondprijnsbeleid ligt precies in het midden van dit dilemma. Grondprijzen worden immers gezien als uitkomst van marktwerking. Beleid wordt echter gezien als sturingsmiddel voor het realiseren van andere doelstellingen. Transparantie is de belangrijkste beweegreden voor

het voeren van een grondprijsbeleid. Transparantie kan vergroot worden door publicatie en verdere verdieping in parameters en verschillende projecten. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor regionale afstemming. Geen gemeente maakt gebruik van één methodiek. Vaak is er sprake van een variant of samengestelde vorm van methodieken. Gemeenten zien niet een rechtstreeks verband tussen grondprijzen en kwaliteit, maar het effect wordt niet uitgesloten. Daarnaast lopen de gemeenten een groot marktrisico met de gehanteerde methodieken en overeengekomen overeenkomsten. Risico ligt vaak bij de eigenaar van de grond, waarin de gemeente een grote rol speelt.

Nu antwoord is gegeven op de verschillende deelvragen kan antwoord gegeven worden op de hoofdvraag.

Gemeenten geven op verschillende wijzen invulling aan hun grondprijsbeleid voor woningbouwlocaties. Over het algemeen kan worden gesteld dat alhoewel veel grote gemeenten wel een grondprijsbeleid hanteren er nog altijd sprake is van een lappendeken met betrekking tot het grondprijsbeleid. Ook is in de interviews aangegeven dat het grondprijsbeleid voornamelijk een lokale aangelegenheid is. Samenwerking op regionaal niveau is mogelijk en wenselijk, maar het landelijke grondprijsbeleid wordt niet effectief geacht.

Aanbeveling I:

Stel op regionaal niveau een eenduidig grondprijsbeleid vast, waarin uitgangspunten en methodieken regionaal zijn afgestemd. Zorg daarnaast voor een uitwisseling van gegevens, waardoor er synthese en overeenstemming ontstaat tussen gemeenten.

Voor veel gemeenten is het bieden van transparantie een grondbeginsel. Zij proberen dat zoveel mogelijk te bereiken door inzicht te geven in grondprijzen en methoden. Het inzicht in methodieken is echter niet altijd volledig. Onderliggende parameters worden vaak niet benoemd of nader gespecificeerd.

Aanbeveling II:

Geef meer transparantie in het grondprijsbeleid. Dit kan enerzijds worden gedaan door publicatie van het grondprijsbeleid. Anderzijds kan het ook plaatsvinden door het nader specificeren van onderliggende motieven en variabelen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de grondprijs. Bovendien kan ook gespecificeerd worden per project en afstemming plaatsvinden op regionaal niveau.

Gemeenten maken vaak gebruik van de residuele grondwaardemethodiek. Alhoewel deze methode zorgt voor een correcte weergave van de marktwaarde biedt het niet altijd inzicht in de grondprijzen en zorgt het voor een groot marktrisico.

Aanbeveling III:

Gebruik de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de grondwaarde. Gebruik deze methode in combinatie met een richtinggevende grondquote of richtprijzen, waardoor er meer duidelijkheid is voor alle partijen. Ook in het kader van de Nwro en in het bijzonder de GREX is dit noodzakelijk. Maak daarnaast in exploitatieovereenkomsten afspraken over veranderingen in de grondprijs en de verdeling van risico's.

Veel gemeenten zien het grondprijnsbeleid als instrument, terwijl grondprijzen gezien worden als uitkomst van marktwerking. In deze tegenstelling moet gekozen worden voor meer marktwerking.

Aanbeveling IV:

Gebruik het grondprijnsbeleid als communicatiemiddel en uitgangspunt voor onderhandelingen. Het grondprijnsbeleid moet niet als vaste gebruiksaanwijzing gehanteerd worden. Laat marktwerking de uiteindelijke prijs bepalen door waar mogelijk gebruik te maken van bijvoorbeeld openbare biedingen.

Als laatste wordt het grondprijnsbeleid ingezet voor het bevorderen van kwaliteit, duurzaamheid of de markt. Daarbij zijn twee aspecten die hierop aangemerkt moeten worden. Allereerst zijn de maatregelen vaak moeilijk te controleren. Kwaliteit en duurzaamheid zijn subjectieve begrippen en stimuleren van de markt blijft vaak beperkt tot de eerste eigenaar. Bovendien leiden toevoegingen in theorie tot een hogere marktwaarde van de woning. Ten tweede moet af worden gewogen of het grondprijnsbeleid hier het juiste middel voor is. Het grondprijnsbeleid wordt zo immers een sturingsmiddel. Bij controle door de residuele grondwaardemethode kan achterhaald worden of stimuleren nodig is.

Aanbeveling V:

Gebruik bij toevoeging van extra kwaliteit en duurzaamheid de residuele methodiek. Kwaliteit en duurzaamheid moeten door de markt op worden genomen en zullen daarom ook een toevoeging brengen voor de marktwaarde van de woning. Extra eisen vanuit de gemeente die zich niet vertalen in een hogere marktwaarde worden door de residuele methodiek gecorrigeerd in de grondprijs.

LITERATUURLIJST

Literatuur

- Buitelaar, E., D de Deugd en E. Geuting; Naar een residueel bepaalde grondprijs voor sociale woningbouw?; Tijdschrift voor Volkshuisvesting; 2004 vol 10; Blz. 56-60
- Buitelaar, E. , L. van den Broek en A. Segeren (2009) De nieuwbouwproductie van woningcorporaties; Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) Den Haag/Bilthoven, 2009
- Bouwfonds MAB ontwikkeling (2006); Grondbeleid in discussie; Dossier 22
- DLG (2009); Grondprijsmonitor 2008, Recente ontwikkelingen in de agrarische grondmarkt
- Ecorys (2005) Enquête Evaluatie Convenant Grondprijsbeleid
- Ecorys Vastgoed (2006); De prijs van kwaliteit, Handreiking voor gemeentelijk grondprijsbeleid bij woningbouw
- Heijden, H. van de, D. Groetelaers P. de Vries (2006); Wegwijs in de grondprijs; OTB DELFT
- Heuvel ,van den, M. en E. Oldenboom (2007); Presentatie Tafelronde congres Sport en Ruimte te Papendal
- Hoff, .mr C.M van den (1976); Aspecten van grondbeleid; VUGA BOEKERIJ, 's-Gravenhage
- Knol, M. en H. Savelkoul (2009); Kredietcrisis EN Grondbeleid; Real estate magazine nr. 62 (blz. 44-46)
- Keers, drs G., drs. Ph. Sprenger en drs. A. Hogenes (2003) Monitoring Uitvoering Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid; RIGO Research en Advies BV; Amsterdam
- Kruijt, Prof. Dr. B. en Drs. B. Needham (1980); Grondprijsvorming en grondprijspolitiek theorie en praktijk; H.E. Stenfert kroese B.V, Leiden/Antwerpen
- Luijt, Drs. J., Ir. J. H. van Rijswijk en Drs. M. van Heusden(1999); Prijzen van landbouwgrond in en om VINEX-locaties; Landbouw-Economisch Instituut (LEI), Den Haag
- Priemus, H (2002); Grondprijzen aan banden; B&G Mei/Juni 2002 (blz. 31-32)
- Priemus, H (2007); Van bouwkartel naar grondpositie; Building Business maart 2007 (blz. 54-59)
- Segeren, A. en E. Buitelaar (2009); Veranderingen in de grondstrategieën van woningcorporaties; tijdschrift voor de volkshuisvesting; 2009/4 (blz. 24-28)
- Scheele-Goedhart, J. , P. de Wit en G. Keers (2009); "Gemeentelijk grondprijsbeleid en woningproductie in recessietijd"; RIGO Research en Advies B.V (Amsterdam)

- Terpstra, Dr. P.R.A (2002) De gemeente van producent naar regisseur?; B&G februari 2002 (blz. 17-19)
- Verschuren, P. en H. Doorewaard (2003); "Het ontwerpen van een onderzoek"; Lemma B.V (Utrecht)
- VROM (2001) Convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningbouwkwaliteit: VROM, VNG, NEPROM, NVB te Den Haag
- VROM (2001); Op grond van nieuw beleid, Nota Grondbeleid; Den Haag
- VROM (2006); Circulaire met betrekking tot Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh); Ministerie van VROM, Den Haag
- Werkgroep Interdepartementaal BeleidsOnderzoek (IBO) Grondbeleid (2000); Grond voor beleid
- Wolff ir. H. de, ir. D. Groetelaers (2004; Grondposities voor wijziging Wet Voorkeursrecht gemeenten; Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft

Websites

- <http://www.bouwmaterieel.nl/nieuws/3372/bouwbedrijven-nemen-minder-grondposities-in.html> (23-10-09)
- <http://www.cobouw.nl> (11-11-2009)
- www.gemeentelijkgrondbeleid.nl (08-12-09)
- www.vng.nl (12-11-2009)
- www.nicis.nl (28-11-09)
- www.cpb.nl (20-11-09)
- www.destentor.nl (04-12-09)
- www.vastgoedmarkt.nl (12-11-09)
- www.rivm.nl (20-11-09)
- www.zwolle.nl (28-11-09)
- www.nul20.nl (28-11-09)
- www.rigo.nl (20-11-09)

Gemeentelijke Beleidsnota's

- Alkmaar; Grondprijnsnota 2008
- Almelo; Notitie gronduitgifteprijsen 2009
- Amsterdam; Grondprijzenbrief 2010
- Den Haag; Grondprijzen in Den Haag; woningbouw 2008
- Dordrecht; Grondprijnsbeleid gemeente Dordrecht 2003
- Ede; Grondprijzennota 2009
- Eindhoven; Grondprijzenbrief 2010-02-04
- Enschede; Nota grondprijnsbeleid en grondprijzen Deel a (2005) en B (2010)
- Groningen; Grondprijzenbeleid 2010-2012
- Hengelo; Grondprijzennotitie gemeente Hengelo 2009
- Leeuwarden; Nota grondprijnsbeleid 2008
- Leiden; Beschouwingen inzake grondprijzen voor 2009
- Maastricht; Nota grondprijzen 2009 gemeente Maastricht
- Schiedam; grondprijzen nota (2007) Grondprijzenbrief 2010
- Tilburg; Kader grondprijzen 2008
- Utrecht; Grondprijzenbrief 2008
- Venlo; Gronduitgifteprijsen 2010
- Zaanstad; Uitvoeringsregels Grondprijzen 2008 Gemeente Zaanstad
- Zoetermeer; Grondprijzen 2009
- Zwolle; Grondprijzennota 2010

Interviews

Mevr. J. van Essen	Gemeente Hengelo	2 maart 2010
Dhr. J. Botke	Gemeente Leeuwarden	8 maart 2010
Mevr. A. van der Meulen	Gemeente Zwolle	12 maart 2010
Dhr. M. Mombarg	Gemeente Almelo	2 maart 2010
Dhr. K. Konings	Gemeente Ede	5 maart 2010