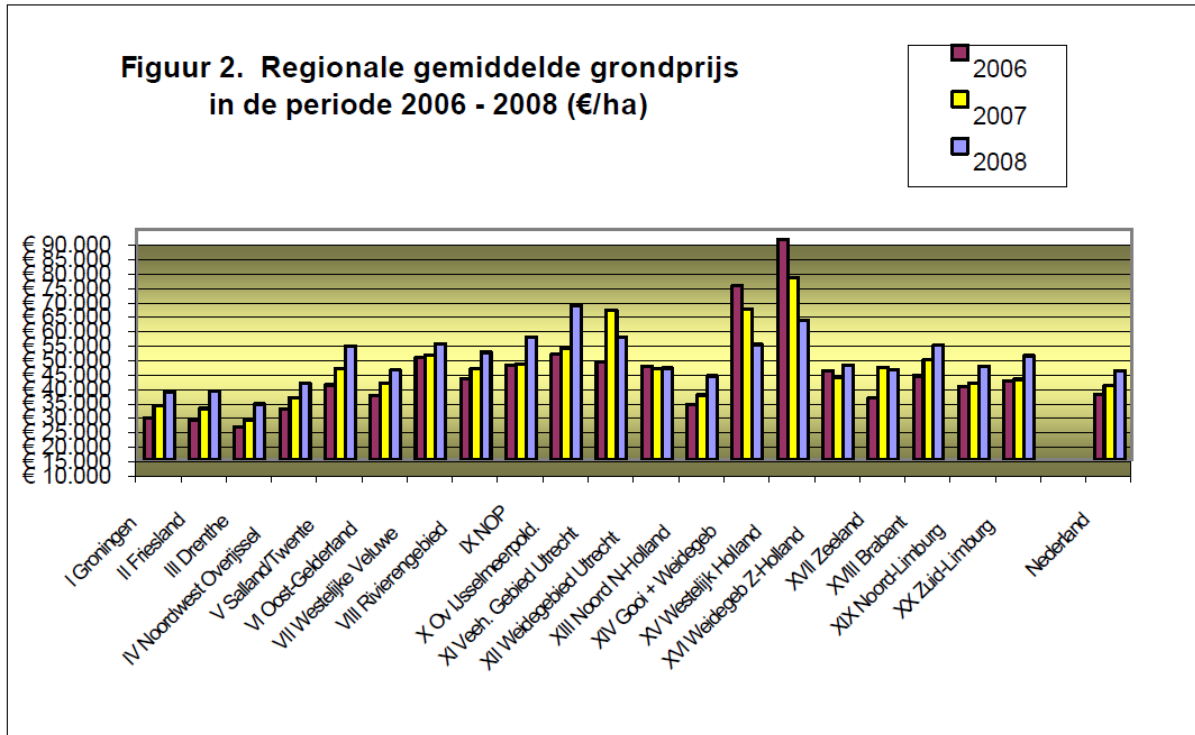


BIJLAGE I. REGIONALE MARKTEN VAN DE LANDBOUWMARKT



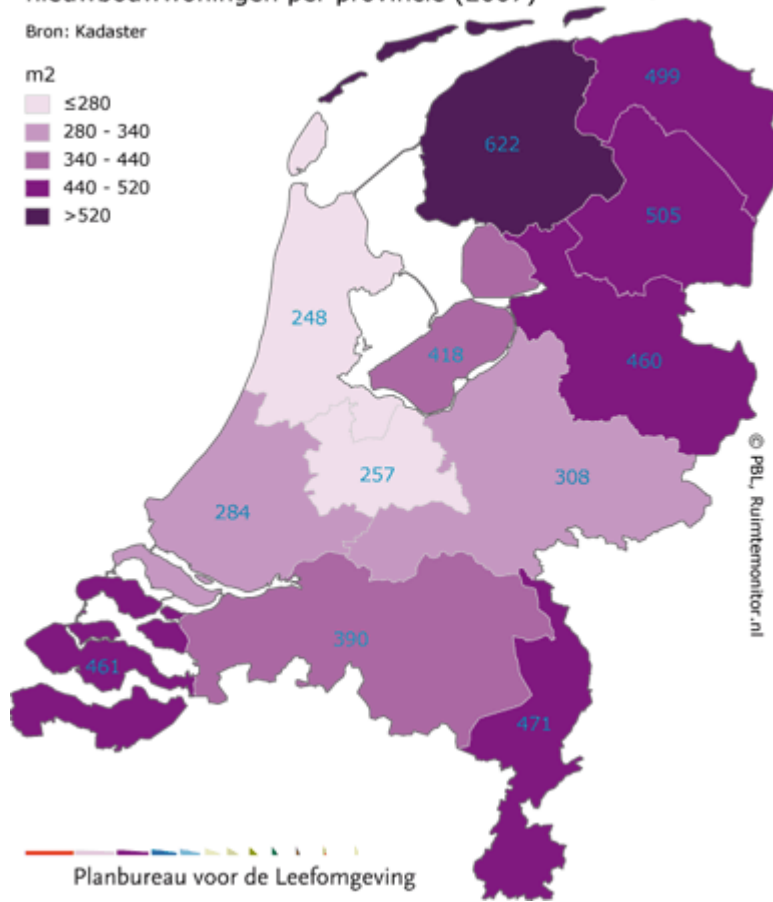
BIJLAGE II. GEMIDDELDE KAVELGROOTTE VOOR PARTICULIERE KAVELS

Gemiddelde kavelgrootte voor particuliere nieuwbouwwoningen per provincie (2007)

Bron: Kadaster

m²

- ≤280
- 280 - 340
- 340 - 440
- 440 - 520
- >520



BIJLAGE III. DOCUMENTANALYSE GRONDBELEIDSNOTA'S



Algemene kenmerken			
Gemeente	Grondprijsbeleid	Type document	Jaar
Alkmaar	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Almelo	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Almere	Niet openbaar		
Amersfoort	Geen reactie		
Amsterdam	Ja	Grondprijzenbrief	2009
Apeldoorn	Nog niet openbaar		
Arnhem	Niet openbaar		
Breda	Nog niet openbaar		
Den Haag	Ja	Anders	2008
Deventer	Geen reactie		
Dordrecht	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2003
Ede	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2010
Eindhoven	Ja	Grondprijzenbrief	2010
Emmen	Nee		
Enschede	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2010
Groningen	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2010
Haarlem	Geen medewerking		
Haarlemmermeer	Niet openbaar		
Heerlen	Nog niet openbaar		
Helmond	Geen reactie		
Hengelo	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
s-Hertogenbosch	Nee		
Leeuwarden	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2008
Leiden	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Lelystad	Geen reactie		
Maastricht	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Nijmegen	Nee		
Rotterdam	Niet openbaar		
Schiedam	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Sittard-Geleen	Geen reactie		
Tilburg	Ja	Grondprijzenbrief	2008
Utrecht	Ja	Grondprijzenbrief	2008
Venlo	Ja	Grondprijzenbrief	2010
Zaanstad	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2008
Zoetermeer	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2009
Zwolle	Ja	Grondprijsbeleidsnota	2010

Bijlagen

Grondbeginsel			
Gemeente	Uitgangspunten	Conv. of handreiking	G.beleid uitgangspunten
Alkmaar	Marktconforme prijzen; eenvoudige waardebeoordeling; voorkomen ongeoorloofde staatsteun	Nee	2
Almelo	Marktconforme prijzen; stabiele vastgoedmarkt; gewenste kwaliteit; kostendekkend	Nee	1; 2; 3
Almere			
Amersfoort			
Amsterdam	Functionele grondprijsbeleid; stabiele vastgoedmarkt	Nee	X
Apeldoorn			
Arnhem			
Breda			
Den Haag	Transparantie, volledigheid en marktconformiteit	Nee	2
Deventer			
Dordrecht	Bevorderen woonkwaliteit en zuinig ruimtegebruik	Ja	X
Ede	Marktconforme prijzen; duidelijkheid en eenduidigheid	Nee	2
Eindhoven	Marktconforme prijzen	Nee	2
Emmen			
Enschede	Maximale kwaliteit op inrichtingsniveau en maximaal budget	Ja	1; 3
Groningen	functionele, optimale en marktconforme prijzen, gewenste ontwikkeling, transparantie	Ja	1
Haarlem			
Haarlemmermeer			
Heerlen		Nee	
Helmond			
Hengelo	Transparantie	Nee	x
s-Hertogenbosch			
Leeuwarden	Marktconforme prijzen; Opbrengsten ten gunste van reserves	Nee	1,2,3
Leiden	Marktconforme prijzen	Nee	X
Lelystad			
Maastricht	uniform en objectiviteit; transparantie; draagvlak; verdienend vermogen	Ja	2
Nijmegen			
Rotterdam			
Schiedam	De transparantie; kaderscheppend; onderbouwing opbrengend vermogen	Ja	
Sittard-Geleen			
Tilburg	Marktconformeprijzen	Nee	2
Utrecht	marktconforme prijzen; functionele grondprijsbeoordeling	Nee	X
Venlo	x	Nee	x
Zaanstad	Gewenste ontwikkelingen stimuleren en stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt	Nee	1, 2
Zoetermeer	Marktconforme grondprijzen	Nee	2
Zwolle	Functioneel en marktconform grondprijsniveau; eenduidigheid en transparant	Nee	2

	Transparantie			
Gemeente	Toegankelijk	Beschrijving methodiek	Prijsvaststelling	Marktontwikkelingen
Alkmaar	Openbaar	Nee	Ja	Prijsindexatie
Almelo	Op verzoek	Ja	Nee	Nee
Almere				
Amersfoort				
Amsterdam	Openbaar	Ja	NEE	Marktanalyse
Apeldoorn				
Arnhem				
Breda				
Den Haag	Openbaar	Ja	NEE	Prijsindexatie en marktanalyse
Deventer				
Dordrecht	Openbaar	Ja	NEE	Nee
Ede	Op verzoek	Ja	JA	Marktanalyse
Eindhoven	Openbaar	Ja	NEE	Nee
Emmen				
Enschede	Openbaar	Ja	NEE	Nee
Groningen	Openbaar	Ja	Ja	Marktanalyse
Haarlem				
Haarlemmermeer				
Heerlen				
Helmond				
Hengelo	Op verzoek	Ja	Ja	Marktanalyse
s-Hertogenbosch				
Leeuwarden	Openbaar	Ja	Nee	Marktanalyse
Leiden	Op verzoek	Ja	Ja	Marktanalyse
Lelystad				
Maastricht	Openbaar	Ja	Ja	Nee
Nijmegen				
Rotterdam				
Schiedam	Op verzoek	Ja	Nee	Marktanalyse en prijsindexatie
Sittard-Geleen				
Tilburg	Openbaar	Nee	Nee	Nee
Utrecht	Openbaar	Ja	Ja	Marktanalyse
Venlo	Op verzoek	Nee	Nee	Marktanalyse
Zaanstad	Openbaar	Nee	Nee	Prijsindexatie
Zoetermeer	Openbaar	Nee	Ja	Nee
Zwolle	Openbaar	Ja	Ja	marktanalyse

Bijlagen

	Methodiek		
Gemeente	Methodiek projectmatig markt	Methodiek particulier	Methodiek sociale sector
Alkmaar	Grondquote	Min. grondprijs (differentiatie)	Vaste prijs per wooneenheid
Almelo	Vaste grondprijs (residueel bepaald)	Vaste m ² -prijs (differentiatie)	Vaste prijs per m ² (60% van vrije sector)
Almere			
Amersfoort			
Amsterdam	Residueel (genormeerd)	Residueel (genormeerd)	Vaste prijs per wooneenheid
Apeldoorn			
Arnhem			
Breda			
Den Haag	Residueel (indicatieve grondquote)	Comparatief	Vaste prijs per wooneenheid
Deventer			
Dordrecht	Residueel	x	x
Ede	Grondquote (gewogen)	Openbare bieding	Vaste prijs per kavel (max 125m ²)
Eindhoven	Residueel (vooraf)	Comparatief	Vaste prijs per m ²
Emmen			
Enschede	Residueel (genormeerd)	Residueel (richtprijzen)	Vaste prijs per m ² (70% van vrije sector)
Groningen	Residueel (minimum prijzen)	vaste m ² -prijs	Vaste prijs per wooneenheid
Haarlem			
Haarlemmermeer			
Heerlen			
Helmond			
Hengelo	Residueel (minimum prijzen)	Residueel (minimum prijzen)	Vaste prijs per m ² (70% van vrije sector)
s-Hertogenbosch			
Leeuwarden	Comparatief /Grondquote / Residueel	Comparatief	15% van de BAR Waarde
Leiden	Grondquote	x	Vaste prijs per m ² (stapelingsfactor)
Lelystad			
Maastricht	Residueel (grondquote)	Comparatief (richtprijzen)	Vaste prijs per wooneenheid
Nijmegen			
Rotterdam			
Schiedam	Residueel	Residueel	Vaste prijs per m ² (70% van vrije sector) (100m ²)
Sittard-Geleen			
Tilburg	Grondquote (minimale prijs)	Inschrijving	Vaste prijs per m ²
Utrecht	Residueel (genormeerd) (grondquote)	Comparatief	Vaste prijs per wooneenheid
Venlo	Residueel	Comparatief	Vaste prijs per wooneenheid
Zaanstad	Residueel	Inschrijving	x
Zoetermeer	Residueel (genormeerd) (grondquote)	Comparatief	Vaste prijs per wooneenheid
Zwolle	Residueel (genormeerd) (grondquote)	Vaste m ² -prijs	Vaste prijs per wooneenheid

Bijlagen

Gemeente	Prijs/grondquote projectmatig markt	Grondprijzen	
		Particuliere kavelprijs	Grondprijs sociaal
Alkmaar	Meergezins: 23%-28%; eengezins: 30%-35%	€ 445	Eengezins €16.500; Meergezins €13.500
Almelo	€245-€275	€245- €275	€ 160
Almere	X	X	
Amersfoort			
Amsterdam	X	x	€14.000-€31.447
Apeldoorn			
Arnhem			
Breda			
Den Haag	Meergezins: 9% tot 49%; eengezins 12%-53%	€500-€1000	Eengezins 13.178 Meergezins €9.883 (lagenfactor)
Deventer			
Dordrecht	X		
Ede	Meergezins 80% van eengezins: 20%-38,50%	x	Huur €13.000 koop € 27.100
Eindhoven	X	€385- €425	Meergezins: €295 (bvo) eengezins: €275(m2)
Emmen			
Enschede	x	€270- €330	Meergezins €280 (bvo); eengezins €215 (m2)
Groningen	minimaal appartement 22.500 tot vrijstaand minimaal 67.500		€ 13.500
Haarlem			
Haarlemmermeer			
Heerlen			
Helmond			
Hengelo	€265-€310	€265-€359	Meergezins; €22.932; eengezins €25.480
s-Hertogenbosch			
Leeuwarden	Meergezins koop:12,5-16% huur: €15.000-€20.000	€140-€ 300	15% (min €15.750)
Leiden	Meergezins 20%-33%; eengezins: 30%-44%	€250-€265	€ 13.500
Lelystad			
Maastricht	Meergezins 20%-30% GBO; eengezins 20%-30% BVO	€190-€ 500	€18.500€20.000
Nijmegen			
Rotterdam			
Schiedam	x	x	Meergezins € 15.750; eengezins€ 21.000
Sittard-Geleen			
Tilburg	Meergezins 20%(<€103.662)-35 % (>€103.662);meergezins :€293,-	€293,- min	€ 293
Utrecht	Meergezins 18%-30%; eengezins 25%-40%	€ 400	€14.475-€19.033
Venlo	x	€ 206	€ 13.045
Zaanstad	x	x	x
Zoetermeer	Eengezins 23%-35%; meergezins stapelingsfactor (0,9-0,55)	€540-€640	Eengezins €16.410-€25.580meergezins st.factor (0.9-0,55)
Zwolle	Eengezins 14,3% tot 34,3%; meergezins stapelingsfactor (0,7%)	€310- €335	Eengezins €16.800; meergezins stapelingsfactor €11,760

Gemeente	Effecten	
	Kwaliteit	Risico
Alkmaar	x	Achteraf correctie, alleen meedelen in de winst
Almelo	Factor in differentiatie	x
Almere		
Amersfoort		
Amsterdam	x	Genormeerde grondprijs.
Apeldoorn		
Arnhem		
Breda		
Den Haag	x	Vastgelegd in afspraken/ risicoverdeling
Deventer		
Dordrecht	Extra kwaliteit niet belast	door gemeente, zowel positief als negatief
Ede	Extra kwaliteit niet belast	Prijs vooraf vastgesteld
Eindhoven	x	Minimale residuele grondprijs vooraf vastgesteld
Emmen		
Enschede	Factor in differentiatie	Ontwikkelrisico voor ontwikkelaar
Groningen	x	Onderkent risico
Haarlem		
Haarlemmermeer		
Heerlen		
Helmond		
Hengelo	Factor in differentiatie	x
s-Hertogenbosch		
Leeuwarden	x	x
Leiden	x	Bekent met gevolgen van situatie
Lelystad		
Maastricht	x	x
Nijmegen		
Rotterdam		
Schiedam	x	x
Sittard-Geleen		
Tilburg	Extra kwaliteit niet belast	x
Utrecht	x	x
Venlo	x	beperkt risico door beperkte uitgifte
Zaanstad	x	x
Zoetermeer	x	x
Zwolle	x	Bij D.O

BIJLAGE IV. SEMIGESTRUCTUREERDE VRAGENLIJST GEMEENTEN

Facts en figures:

Gemeente:.....

Aantal huishoudens:.....

Areaal woningbouwlocaties:.....

Woningbouwuitgifte per jaar:.....

Woningbouwopgave afspraken per jaar:.....

Belangrijkste woningbouwlocaties in de gemeente:.....

Gemiddelde grondprijs:.....

Gemiddelde kavelgrootte:.....

Grondmarkt

1. Ziet u de grondmarkt als een markt?
2. kunt u een korte omschrijving geven van de grondmarkt in uw omgeving
 - Algemene kenmerken.....
 - Spelers.....
 - Grondprijzen.....
3. Behoort het grondprijnsbeleid tot het instrumentarium om grip te krijgen op de grondmarkt?
4. Stellingen:
 - De grondmarkt is een afgeleide markt en daarbij afhankelijk van de woningmarkt (waar/ niet waar)
 - De grondprijs is een uitkomst van marktwerking en geen middel om de markt te sturen. (waar/ niet waar)
 - Een hogere grondprijs bij “het centrum” wordt “gecompenseerd” door hogere dichtheid (kleinere kavels) (waar/ niet waar)
 - Het grondprijnsbeleid is een rapportering, maar geen instrumentarium (waar/ niet waar)
 - Het grondprijnsbeleid kan geen invloed uitoefenen op de verkoopbaarheid grond en daarbij nieuwbouwwoningen. (waar/ niet waar)

Grondprijnsbeleid



5. Sinds wanneer heeft u een grondprijnsbeleidsnota?
6. Wat waren de beweegredenen voor het opstellen van het grondprijnsbeleid?
7. Welke doelen wilt u behalen met het grondprijnsbeleid en zijn deze doelen duidelijk meetbaar?
8. Is het “convenant gemeentelijk grondprijnsbeleid” of de “handreiking op grond van kwaliteit” bekend bij u en welke invloed heeft deze gehad op uw grondprijnsbeleid?
9. De invulling van het grondprijnsbeleid verschilt aanzienlijk per gemeente. Moet volgens u een landelijk beleid geformuleerd worden?
10. Is het grondprijnsbeleid leidend bij alle projecten en kan het sturing geven?

11. Stellingen:

- Grondprijnsbeleid kan niet zorgen voor kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in het convenant.
(waar/ niet waar)
- Het convenant grondprijnsbeleid wordt door praktische problemen niet nageleefd
(waar/ niet waar)

Transparantie

12. Hoe belangrijk vindt u transparantie bij het grondprijnsbeleid?
13. Voor wie is het grondprijnsbeleid bedoeld?
14. Op welke manieren kan meer transparantie worden gegeven aan het grondprijnsbeleid.

15. Stelling

- De residuele grondwaardemethode blokkeert transparantie
(waar/ niet waar)

Methodiek

16. Kunt u een definitie geven van de term grondwaarde?
17. Welke methoden kent u om de grondwaarde te berekenen?
 - Residueel
 - Grondquote
 - Comparatief
 - Anders, nl.....

De residuele grondwaardemethode wordt vaak gemeden door kleinere gemeenten door het gebrek aan expertise.

18. Vereist de residuele methode volgens u extra expertise dan andere methoden?
19. Is het mogelijk om tussen gemeenten expertise te delen en bent u daartoe bereid?
20. Welke method(en) hanteert u om de grondprijns van **projectmatige woningbouw** te bepalen; waarom hanteert u deze methode en welke variabelen/factoren spelen daarbij een rol? (*Voorbeeld*)
21. Welke method(en) hanteert u om de grondprijns voor **particuliere kavels** te bepalen; waarom hanteert u deze methode en welke variabelen/factoren spelen daarbij een rol? (*voorbeeld*)



22. Welke method(en) hanteert u om de grondprijs voor “**de sociale sector**” te bepalen; waarom hanteert u deze methode en welke variabelen/factoren spelen daarbij een rol? (voorbeeld)
23. Volgens literatuur kan voor alle bovenstaande categorieën de residuele grondwaardemethode worden gebruikt. Wat is uw mening hierover?
24. Stellingen
- De residuele grondwaardemethodiek is de enige methode die recht doet aan de weerspiegeling van de marktwaarde. (waar/ niet waar)
 - Locatie en grondgebruik zijn de twee aspecten die het verschil in grondprijs kunnen verklaren (waar/ niet waar)
 - De grondprijs is afhankelijk van de woningmarkt en zal daarom nu moeten dalen (waar/ niet waar)
 - Het bepalen van grondwaarde voor particuliere kavels wordt bepaald door de verkeerde methode (comparatief), waardoor discussie ontstaat. (waar/ niet waar)

Effecten

25. Heeft de stijging van de grondprijs de afgelopen jaren effect gehad op de kwaliteit van de woningen in uw gemeente?
26. Is het mogelijk om de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen door aanpassing van de grondprijs?
27. Welke risico's loopt de gemeente bij een neergaande economische cyclus en hoe vangt u deze risico's op?
28. Welke maatregelen met betrekking tot het grondprijsbeleid heeft u getroffen om de huidige teruggang in de woningmarkt te pareren?
29. Wat vindt u van de reactie van marktpartijen en media dat grondprijzen moeten zakken?
30. Stelling
- Residuele grondwaardemethodiek zorgt voor een groter marktrisico voor de grondeigenaar dan de andere methodieken (waar/ niet waar)
31. Heeft u nog opmerkingen of toevoegingen met betrekking tot het grondprijsbeleid?

Hartelijk dank voor uw medewerking.