

NOTITIE

Grondprijsmethodiek gemeente Haarlemmermeer in de huidige markt

Aan: De heer De Baat, vicefractievoorzitter VVD Haarlemmermeer
Van: Willem Heineke en Ariën Versteeg
Datum: 10 juli 2012
Onderwerp: Grondprijsmethodiek gemeente Haarlemmermeer
Kenmerk: 100996/0.1/20121007

Aanleiding en vraagstelling

De VVD-fractie in Haarlemmermeer voert de discussie over de te hanteren grondprijsmethodiek van de gemeente Haarlemmermeer. U bent op de hoogte van de vorig jaar uitgevoerde analyse op de grondprijsmethodiek van de gemeente en constateert dat de politiek heeft besloten slechts deels in te gaan op de conclusies en aanbevelingen van deze analyse. Wij spraken af dat wij voor u in een korte notitie uiteenzetten hoe de huidige methodiek werkt, hoe deze zich verhoudt tot de actuele markt(ontwikkelingen), wat andere mogelijkheden zijn en wat van de behandelde mogelijkheden de voor- en nadelen zijn. U vraagt ons ook in te gaan op invloed van de gemeentelijke kosten binnen de afspraken met ontwikkelaars en om suggesties te doen om de methodiek marktconform en toekomstbestendig te maken.

De huidige methodiek

De gemeente hanteert voor het bepalen van haar grondprijzen de grondquotemethodiek. De grondquote komt als volgt tot stand: het quotiënt van de grondprijs exclusief BTW bij start bouw en de netto opbrengsten exclusief BTW bij oplevering.

$$\text{Grondquote} = \frac{\text{Grondprijs excl. BTW}}{\text{Netto opbrengst excl. BTW}}$$

Figuur 1: Grondquotemethodiek

- De gemeente Haarlemmermeer scheidt grondgebonden woningen van appartementen en hanteert voor deze twee soorten twee verschillende grondquotelijnen (oplopende VON-prijzen en grondquotes)
- Voor huurwoningen wordt een berekening gemaakt op basis van de huursom om tot een te hanteren VON prijs te komen (185x de maandhuur = VON-prijs).
- De VON-prijs is input voor de grondquotemethodiek als netto opbrengsten excl. BTW.



De quotemethodiek kent een bandbreedte. Afhankelijk van type, locatie en andere omstandigheden bepaalt de gemeente waar, binnen de bandbreedte, deze woning valt. De gemeente schrijft voor dat zij de waarde van de gronden binnen de bandbreedte bepaalt op basis van een residuele som.

Rekenvoorbeeld huidige methodiek

2010: VON-prijs € 200.000, grondquote 32% = grondprijs: € 54.000 (excl. BTW)

2012: VON-prijs € 180.000, grondquote 31% = grondprijs: € 47.000 (excl. BTW)

De gehanteerde grondquotes zijn de grondquotes voor grondgebonden woningen van de gemeente Haarlemmermeer.

Deze methodiek houdt geen rekening met het kostenniveau voor de ontwikkeling van de woning. Dat betekent voor een marktpartij:

- Een daling van zijn opbrengst van € 20.000 incl. BTW (€ 200.000 - € 180.000) = **€ 17.000** excl. BTW
- Een daling van zijn kosten van (slechts) **€ 7.000** excl. BTW (€ 54.000 – € 47.000)
- Het resultaat op deze woning voor de ontwikkelaar neemt met **€ 10.000** af.
- In dit geval draait de ontwikkelaar op voor het grootste deel van het verlies.

Constatering:

- Het grondquotesysteem houdt geen rekening met ontwikkelingen van de stichtingskosten.
- De ontwikkelaar wordt gedwongen om bij dalende VON-prijzen het grootste deel van zijn minder kosten te vinden in zijn stichtingskosten.
- In de huidige markt is deze ruimte in stichtingskosten er niet.

De huidige markt

Fors tegenvallende opbrengsten en de steeds verder afnemende ontwikkelhoeveelheden resulteren erin dat momenteel niet meer de gestelde grondprijs betaald wordt door de vastgoedontwikkelaars. De ontwikkelende partijen staan als gevolg van de neergaande conjunctuur sterk onder druk. Zij streven, meer dan ooit tevoren, naar ontwikkelingen met een laag risicoprofiel en een zo optimaal mogelijke investeringsstructuur. Ontwikkelaars kunnen in de huidige markt investeringen niet of nauwelijks zelf financieren door het gebrek aan eigen vermogen. Vreemd vermogen is duur en lastig om aan te komen. Deze ontwikkelingen resulteren in een situatie op de bouw- en ontwikkelmarkt waarin partijen hun werken tot op het bot afprijzen en net overleven, of het niet kunnen bolwerken en failliet gaan.

Ook is er momenteel een situatie ontstaan van minimale transacties en lage opbrengsten van woningen. Consumenten verhuizen minder snel, zijn terughoudend om een woning te kopen en kunnen deze, als ze het wel willen, steeds lastiger gefinancierd krijgen. Door de uitblijvende vraag is een nog verdere prijsdaling dan ook een realistisch scenario. De toekomst van vastgoedontwikkeling is erg onzeker. Een relevante actualiteit is de geplande verhoging van de BTW naar 21%. Als dit doorgaat heeft de bouwsector er nog een kostenverhogend aspect bij. De meningen over wat de prijzen in de toekomst zullen doen, lopen momenteel sterk uiteen.



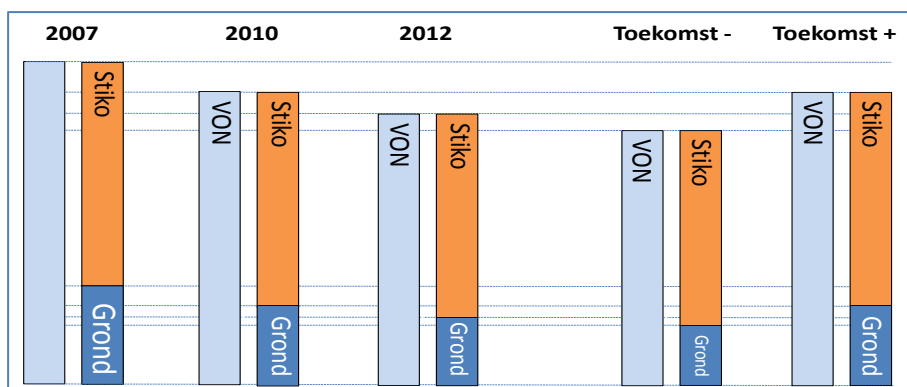
Voor de continuïteit van de uitgifte van gronden is een gemeente beter af met een grondprijsmethodiek die recht doet aan de grilligheid van de markt, ruimte biedt voor uitzonderingen, flexibel kan omgaan met nieuwe initiatieven en in iedere marktsituatie (opgaand of neergaand) een marktconforme grondprijs voorschrijft.

Residueel rekenen

Dé manier om onafhankelijk van de geldende marktsituatie een marktconforme grondprijs te vragen is het residueel berekenen van de grondprijs. Residueel rekenen houdt niets anders in dan dat de grondprijs het **residu** is van een marktconforme VON-prijs en marktconforme stichtingskosten. Een voorwaarde voor residueel rekenen is het kunnen beschikken over marktdata.

Terminologie:

- *VON-prijs*: Omdat we in de som te maken hebben met stichtingskosten en grondkosten (beide exclusief BTW) hanteren we ook de VON-prijs exclusief BTW.
- *Stichtingskosten*: Dit zijn alle kosten die de ontwikkelaar moet maken (excl. grond) om het vastgoed te realiseren. Hierin zijn o.a. opgenomen:
 - De Bouwkosten (aanneemsom); de Bijkomende Kosten (o.a. architect, adviseurs, verkoopkosten en leges); de Algemene Kosten (bedrijfslasten ontwikkelaar); Winst & Risico (marge ontwikkelaar)
- *Residuele grondwaarde*: Het verschil tussen de VON-prijs (excl. BTW) en de totale stichtingskosten (stiko) van het vastgoed.



Figuur 2: De residuele grondwaarde door de jaren heen

Figuur 2 toont de veranderingen in de residuele grondwaarde van de afgelopen jaren. Ook geeft het een beeld van een toekomst waarin de prijzen verder zullen dalen en een waarin de prijzen weer zullen stijgen.

	2007		2010		2012		Toekomst -		Toekomst -	
VON	€ 200	100%	€ 180	100%	€ 170	100%	€ 160	100%	€ 180	100%
Stiko	€ 150	75%	€ 140	78%	€ 135	79%	€ 135	84%	€ 140	78%
Grond	€ 50	25%	€ 40	22%	€ 35	21%	€ 25	16%	€ 40	22%

Figuur 3: De residuele grondwaarde door de jaren heen (getallen zijn bedoeld als rekenvoorbeeld en zijn hypothetisch)



Wat zien we gebeuren?

- 2007 – 2010: een 10% afname van de VON-prijs gecombineerd met een daling van de stichtingskosten van 7% resulteert in een grondprijzdaling van **20%** (van € 50 naar € 40).
- 2010 – 2012: een 6% afname van de VON-prijs gecombineerd met een daling van de stichtingskosten van 4% resulteert in een grondprijzdaling van **12%** (van € 40 naar € 35).

Waarom zijn de verschillen in grondprijs zo hoog?

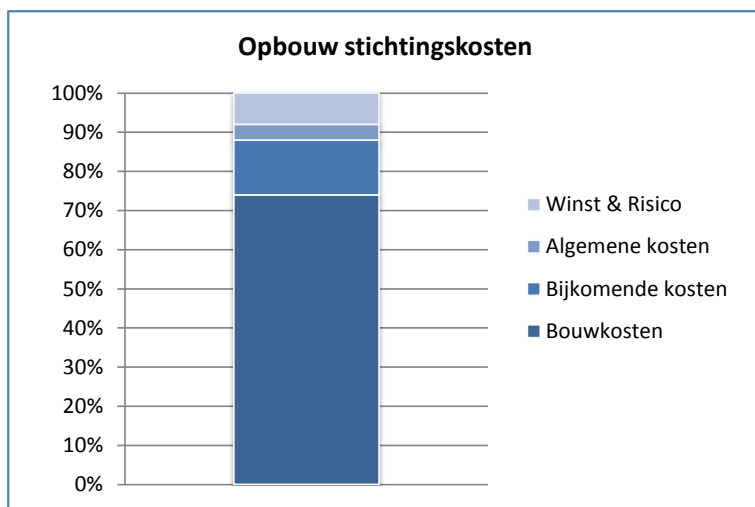
- De residuele grondprijs is een klein verschil van twee grotere eenheden. Die grote eenheden bepalen de grote verschillen;
- Als de VON-prijs harder daalt dan stichtingskosten moet de grondprijs het overgebleven verschil verevenen;
- De berekende grondquotes (percentages in onderste regel figuur 3) bepalen hoe sterk de grondprijs afhankelijk is van de VON-prijs → $1 / \text{grondquote}$ is de 'multiplier' waarmee de grondprijs stijgt of daalt bij een verandering in VON-prijs.

Nota bene:

- In deze berekeningen zijn wij uitgegaan van VON-prijzen die procentueel harder dalen dan de stichtingskosten (marksituatie afgelopen jaren);
- Bij een evenredige procentuele daling van de VON-prijs en de stichtingskosten daalt ook de grondprijs met dit zelfde percentage.

Stichtingskosten

Zoals hierboven al kort toegelicht bestaan de stichtingskosten uit de Bouwkosten, de Bijkomende Kosten, de Algemene Kosten en een Winst/Risicomarge voor de ontwikkelaar. Figuur 4 geeft inzicht in welk aandeel elk van deze kosten ongeveer inneemt in de totale stichtingskosten.



Figuur 4: Opbouw stichtingskosten (marktconform voorbeeld woningontwikkeling)



Gemeentelijke kosten

In sommige situaties kan de gemeente Haarlemmermeer (een deel van) haar plankosten verhalen op de ontwikkelaar. De grondexploitatiewet maakt dit mogelijk. De gemeente Haarlemmermeer heeft daarnaast ook nog de Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH). Deze investeringen kunnen (beperkt) verhaald worden op de ontwikkelende partij (Raadsvoorstel 2009.0020965). Het verhalen van dit soort kosten op de ontwikkelende partij betekent dat deze meer (stichtings)kosten moet maken. Als hier geen evenredige extra opbrengsten tegenover staan (door bijvoorbeeld meer kwaliteit van het gebied en dus een hogere opbrengstwaarde van de woning), betekent dit dat de ontwikkelende partij (residueel) minder onderhoudt voor de grond en dus aan de gemeente een lagere grondprijs kan betalen.

In dit geval is het dus voor de gemeente een afweging tussen verhalen van (grondexploitatie)kosten, toevoegen van kwaliteit en de vraag waar de opbrengsten en kosten moeten vallen. Hogere kosten en hogere opbrengsten in de grondexploitatie of lagere kosten en lagere opbrengsten in de grondexploitatie.

Constatie: de ontwikkelaar moet zijn totale kosten dekken uit de opbrengst van de woning(en). Meer kosten betekent al snel minder budget voor grondaankoop omdat de consument niet bereid is er volledig voor te betalen. De gemeente betaalt zo de kwaliteitstoevoegingen (deels) uit eigen portemonnee.

Voor- en nadelen methodieken

Huidige methodiek

Voordeel:

- Duidelijkheid en inzicht: marktpartijen en gemeente weten waar ze aan toe zijn.

Nadelen:

- Door het hanteren van een vast percentage niet flexibel in verschillende marktsituaties;
- Het hanteren van een quotesysteem met een mogelijke afwijking die wordt bepaald door een residuele som is verwarrend.
- In de huidige markt is elke deal maatwerk waardoor uitzonderingen op het quotebeleid meer regel dan uitzondering zijn.

Residuele grondwaarde methode

Voordelen:

- Altijd een marktconforme grondwaarde;
- Volledig flexibel in iedere marktsituatie;
- De ontwikkelende partij kan zijn marge maken, maar excessieve winsten worden vermeden;
- Goed uitlegbaar en verdedigbaar.

Nadelen:

- Vereist kennis van de markt;
- Vereist óf maatwerk per keer óf een jaarlijkse aanpassing van parameters.



Conclusies en advies

Wij concluderen:

- De huidige methodiek straalt niet uit dat de gemeente meebeweegt met de markt;
- De huidige methodiek biedt geen weerstand aan de huidige en toekomstige marktsituatie;
- Een marktpartij weet niet goed waar hij/zij aan toe is, de huidige methodiek is niet transparant;
 - *Wel een (harde) quote, maar ook een bandbreedte bepaald op basis van een residuele som*
- De huidige methodiek werkt belemmerend voor de verkoop van gronden aan ontwikkelaars.
- De grondprijs van een groot deel van de nieuwbouw woningen kan gestandaardiseerd worden, er blijven echter altijd uitzonderingen die maatwerk eisen.
- Het blijven hanteren van een grondquotemethodiek is denkbaar. Deze grondquotes moeten echter altijd gebaseerd zijn op residueel berekende grondwaardes op basis van actuele marktdata.
 - Regelmatige herijking van deze (residuele) grondquotes is essentieel.

Wij adviseren:

- Stap over op een residuele grondwaarde methode.
 - Hanteer op basis van de nieuw bepaalde woningtypen een **residuele** grondquote;
 - Actualiseer deze residuele grondquote regelmatig (minstens jaarlijks);
 - Hanteer voor uitzonderlijke gevallen altijd een specifiek bepaalde residuele grondprijs.
- Introduceer meer typologieën woningbouw. Dit maakt je grondprijs specifiek en doelgericht.
 - Maak onderscheid in koop en huur, maak hiervoor accurate berekeningen op basis van marktdata en verdeel deze onder naar type en grootte.
 - Hanteer voor de opbrengst van koopwoningen marktconforme VON-prijzen en voor de opbrengst van huurwoningen marktconforme beleggingswaardes (huur / bruto aanvangsrendement).