

**stec
groep**



Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2019-2020

Stec Groep

Erik de Leve, Esther Geuting & Ivar Kramer
December 2019

Inhoudsopgave

1	Hoofdconclusies en aanbevelingen	4
2	Grondbeleid	8
2.1	56% van alle gemeenten voert vooral een (situationeel) actief grondbeleid	8
2.2	60% van de gemeenten verwierf afgelopen twee jaar grondposities, 64% is dit de aankomende twee jaar van plan	8
2.3	Circa 93% van de gemeenten mag financiële risico's nemen bij actief grondbeleid	9
3	Grondprijzen woningbouw	11
3.1	Bijna driekwart van alle gemeenten bepaalt grondprijzen woningbouw op basis van de residuele methode	11
3.2	91% van de G40-gemeenten verhoogde de grondprijzen voor woningbouw in 2019 ten opzichte van 2018.....	11
3.3	Grondprijzen stegen afgelopen jaar gemiddeld met 2,5%	12
3.4	Twee derde van de gemeenten verwacht voor 2020 een stijging van de grondprijzen voor woningbouw.....	13
3.5	Eigen grondprijzen en grondprijzen van de meeste omliggende gemeenten zijn marktconform.....	14
4	Grondprijzen bedrijventerrein	15
4.1	Vrijwel alle G40-gemeenten beschikken over grondposities voor bedrijventerreinen.....	15
4.2	Ruim 60% van alle gemeenten bepaalt grondprijzen bedrijventerreinen op basis van de comparatieve methode.....	15
4.3	Circa 44% van de gemeenten zag in 2019 de grondprijzen voor bedrijventerreinen stijgen ten opzichte van 2018	16
4.4	Grondprijzen bedrijventerreinen stegen afgelopen jaar met gemiddeld 1,5%.....	16
4.5	Ruim de helft van de gemeenten verwacht een stijging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen	17
5	Omgevingswet en grond(prijs)beleid	19
5.1	Gemeenten verdeeld over invloed Omgevingswet op gemeentelijk grondbeleid	19
5.2	Mogelijkheden van de Omgevingswet nog maar beperkt verkend...	19
	Verantwoording	21
	Definities	22
	Over Stec Groep	23

Inleiding

In deze benchmark peilen we jaarlijks de ontwikkelingen in het grondprijsbeleid en de grondprijzen die gemeenten hanteren. We zetten het huidige beleid en de prijzen in 2019 af tegen het voorgaande jaar (2018) en de verwachtingen voor het aankomende jaar (2020). We doen dit voor de gronden voor woningbouw en voor bedrijventerreinen.

In de volgende hoofdstukken gaan we in op de uitkomsten van dit onderzoek. Eerst komen de hoofdconclusies op basis van de analyse en de aanbevelingen in hoofdstuk 1 aan bod. Hoofdstuk 2 gaat in op het type grondbeleid dat de gemeenten voeren. Grond voor woningbouw komt in hoofdstuk 3 aan bod en bedrijventerreinen in hoofdstuk 4. Tot slot gaan we in hoofdstuk 5 in op de stand van zaken en de invloed van de Omgevingswet (en de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) op het gemeentelijke grond(prijs)beleid.

In de bijlage vindt u de verantwoording van het onderzoek, de respons en een lijst met gebruikte definities.



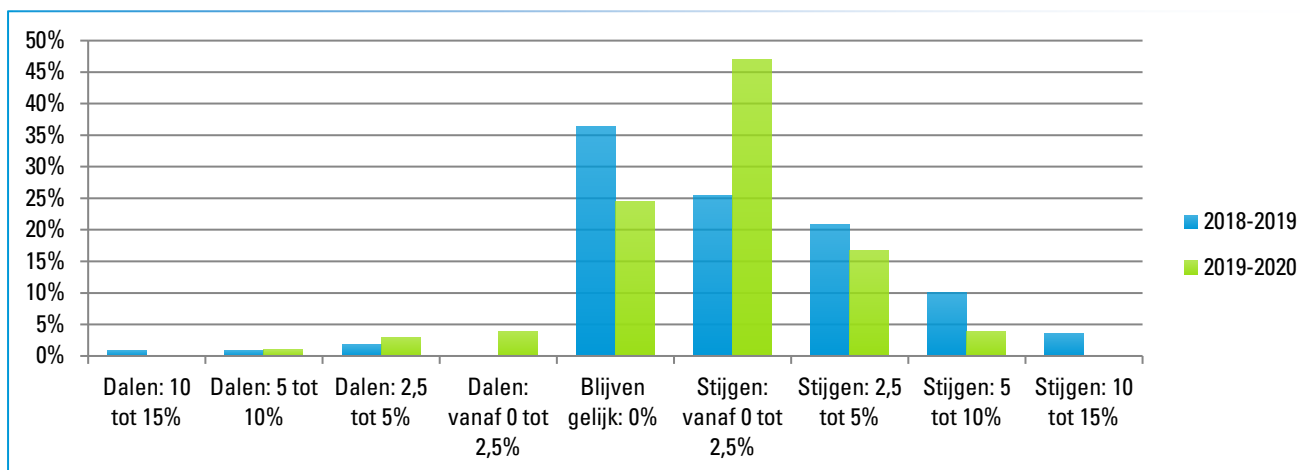
1 Hoofdconclusies en aanbevelingen

Gemeenten rekenen maar beperkt hogere grondprijzen voor woningbouwlocaties

Gemeenten verwachten voor aankomend jaar maar een beperkte stijging van de grondprijzen ten opzichte van 2019. 70% verwacht een stijging van hun grondprijzen voor woningbouw, maar de stijging blijft in grofweg 45% van alle gemeenten beperkt tot circa 2,5%. Verrassend, omdat de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwoopwoningen in het tweede kwartaal van 2019 circa 16% hoger lag dan een jaar eerder (CBS en Kadaster, persbericht 9-10-2019). Een groot deel van deze prijsstijging gaat echter naar de bouwkostenkolom: sterk gestegen materiaalkosten en loonkosten. Zo zijn de aanbestedings- en bouwkostenindex ten opzichte van eind vorig jaar gestegen met circa 8% (Bouwkostenkompas, december 2019).

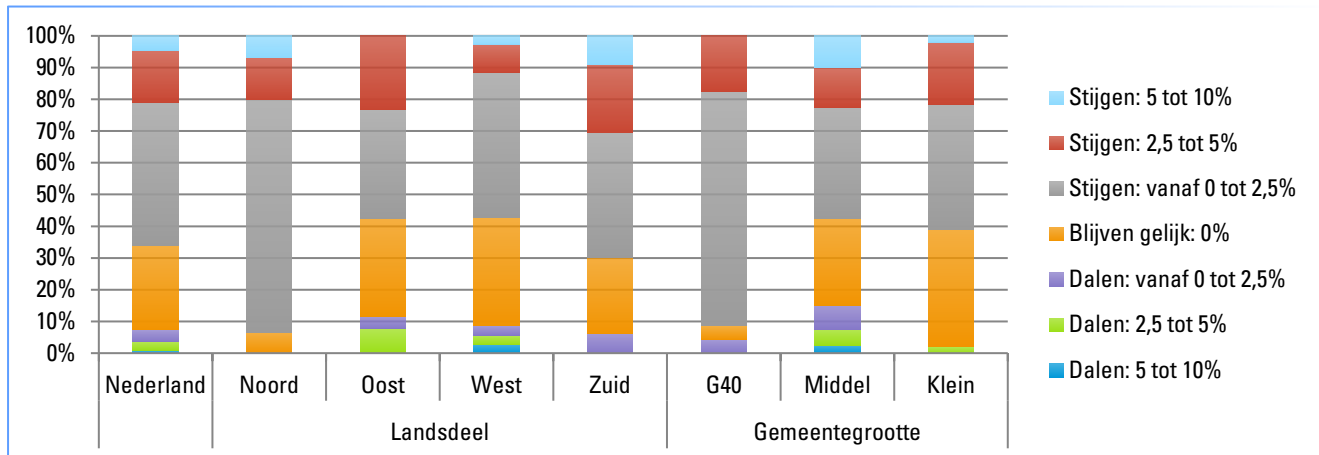
Ten opzichte van 2018 heeft circa 60% van de gemeenten het afgelopen jaar de grondprijzen voor woningbouw verhoogd. (Vorig jaar heeft ongeveer 55% de grondprijzen verhoogd ten opzichte van het vorige jaar (2017)). Gemiddeld hebben deze gemeenten een stijging van 2,5 tot 5% doorgevoerd. De voornaamste redenen voor de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw zijn de gestegen verkoopprijzen van de nieuwbouw en de gestegen stichtingskosten. Daarnaast geeft 12% aan dat er na jaren een actualisatie van de grondprijzen heeft plaatsgevonden die tot het nieuwe prijsniveau heeft geleid.

Figuur 1: Gerealiseerde (2018-2019) en verwachte (2019-2020) ontwikkeling grondprijzen woningbouw



In de G40-gemeenten verwacht men vaker de grondprijzen voor woningbouw te verhogen. Door de verwachte stijging van bouwkosten, is het verschil in de grondprijsstijging tussen alle gemeenten echter beperkt. De totale bouwkosten (stichtingskosten) stijgen in West- en Zuid-Nederland sterker dan in Noord- en Oost Nederland en in de steden sterker dan de kleinere gemeenten. In de G40-gemeenten stijgen grondprijzen voor het leeuwendeel met maximaal 2,5%.

Figuur 2: Verwachting ontwikkeling grondprijzen woningbouw voor 2020



Voor bedrijventerreinen verwachten minder gemeenten prijsstijgingen toe te passen in 2020

Voor bedrijventerreinen verwachten gemeenten minder vaak een hogere grondprijs te gaan voeren (in vergelijking met locaties voor woningbouw). Zo verwacht 50% dat hun grondprijzen gelijk blijven. In het afgelopen jaar is de stijging van de grondprijzen voor dit vastgoedsegment ook minder vaak toegepast. Zo bleef in 43% van de gemeenten de grondprijs gelijk. De grondprijsstijging lag gemiddeld tussen 0 tot 2,5%. Dit hangt niet zo zeer samen met krapte in de bouw, maar heeft veel meer een relatie met de (beperkte) huurstijging in een groot deel van de bedrijfstvastgoed.

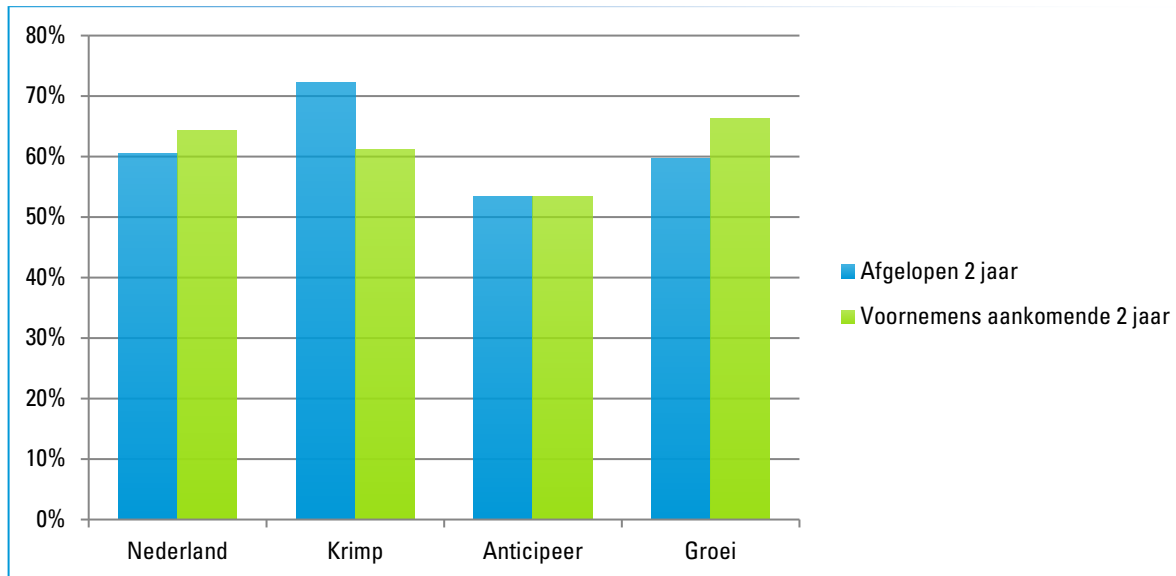
Druk op de woningmarkt beweegt gemeenten om grond actief aan te kopen, maar is niet zonder risico's

Wel of geen actief grondbeleid voeren is in veel gemeenten opnieuw een heet thema. Zeker nu de bouwproductie van met name woningen achter blijft bij de behoefte en de woningmarkt in veel grote steden oververhit is. Uit de benchmark blijkt dat circa 26% van de gemeenten op dit moment vooral actief grondbeleid voert. Daarnaast voert circa 30% een situationeel grondbeleid (een combinatie van actief en passief grondbeleid). Actief grondbeleid houdt in dat gemeenten voor eigen rekening en risico grond aankopen en deze als bouw- en woonrijpe grond weer verkopen. Uit de benchmark blijkt dat 60% van de gemeenten afgelopen twee jaar grondposities heeft verworven, een iets hoger aandeel van de gemeenten (64%) is dit de aankomende twee jaar van plan. Opvallend is dat bijna een derde van gemeenten die de afgelopen twee jaar geen grond hebben verworven dit de aankomende twee jaar wel van plan zijn.

Actief grondbeleid geeft gemeenten meer regie over de nieuwbouwproductie. Tijdens de crisis hebben veel gemeenten zware financiële verliezen geleden op grond. In veel gemeenteraden speelt op dit moment de discussie om opnieuw grond aan te kopen voor toekomstige bouwproductie. Het versnellen is voor veel gemeenten (circa 31%) een van de belangrijkste motieven om grond actief aan te kopen. Daarnaast geeft 54% aan dat zij grond aankopen om strategische redenen en 50% vanwege algemeen maatschappelijk belang.

Op het hoogtepunt van de markt grond aankopen brengt risico's met zich mee: de aankoopprijs van grond is relatief hoog en de garantie op hogere verkoopopbrengsten die deze aankoop compenseren zijn onzeker. In een groot deel van Nederland speelt daarnaast ook de inwoners- en huishoudenskrimp nu al of binnen 5 tot 10 jaar. Opvallend is dan ook het relatief hoge aandeel van gerealiseerde en verwachte grondaankopen in de gemeenten in krimp- en anticipeergebieden. In deze gebieden neemt op termijn of nu al de druk op de woningmarkt (en andere vastgoedmarkten) af, waardoor grondaankopen meer risicovol zijn. Mogelijk dat strategische aankopen, maatschappelijke meerwaarde en aankopen voor herstructureringsprojecten (inclusief verdunnen) hieraan ten grondslag liggen.

Figuur 3: Verwachte en gerealiseerde grondaankopen naar type gebied

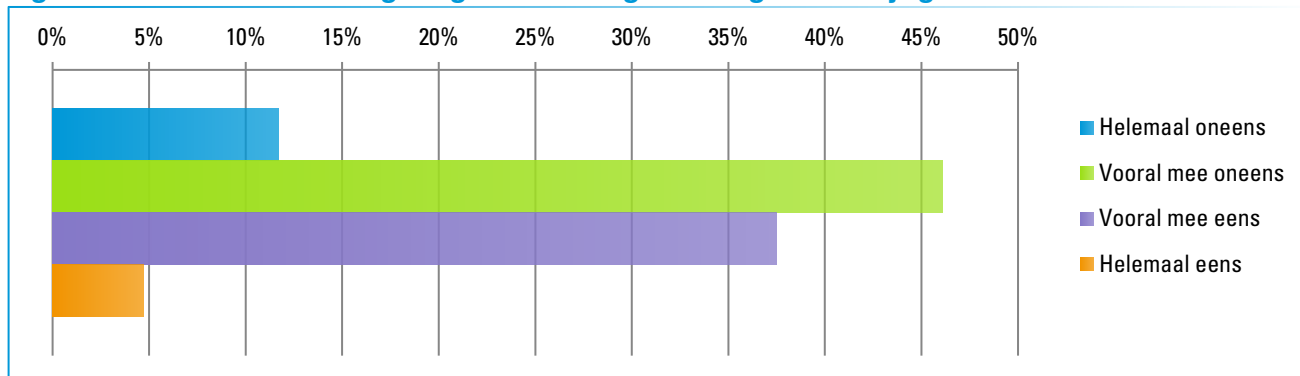


Gemeenten die alsnog grond willen aankopen, kunnen daarom beter met zeer voorzichtige rendementen en/of met verliezen rekenen. Ook kunnen ze in contracten duidelijke oplevertermijnen van de nieuwbouw meenemen. Koop vooral grond aan als er sprake is van strategische belangen en er meerwaarde gecreëerd kan worden op de aangekochte locatie voor de gehele gemeente. Deze meerwaarde gaat verder dan alleen grondopbrengsten: denk hierbij aan verbetering van uitstraling van kernen, werkgelegenheid, levendigheid en/of voorzieningenniveau.

Verwachtingen van de invloed van de Omgevingswet en Aanvullingswet grondeigendom
Omgevingswet beperkt

De invoering van de Omgevingswet (Ow) staat voor 1 januari 2021 gepland. Als aanvulling daarop zijn een aantal afzonderlijke aanvullingswetten opgesteld. De Aanvullingswet grondeigendom is er daar een van. In deze aanvullingswet wordt het ingrijpen van de overheid in grondeigendom en het kostenverhaal voor ontwikkelingsinitiatieven van andere partijen geregeld. 42% van de gemeenten verwacht dat de nieuwe wet (inclusief de Aanvullingswet grondeigendom) enige invloed zal hebben op het gevoerde gemeentelijk grondbeleid.

Figuur 4: Door de nieuwe Omgevingswet zal het gevoerde gemeentelijk grondbeleid veranderen



58% verwacht dat het grondbeleid niet of beperkt door de Ow zal veranderen. Een verklaring daarvoor is dat door de Omgevingswet alleen de instrumenten (deels) wijzigen; de wijze waarop het grondbeleid gevoerd wordt blijft een gemeentelijke keuze. Een tweede verklaring is dat gemeenten nog niet scherp hebben welke mogelijkheden de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet biedt. Circa 28% van de gemeenten is niet

of maar beperkt begonnen met de voorbereidingen op de invoering van de wet. Met de voorbereidingen op specifieke onderdelen van de Aanvullingswet zoals planschade en voorzienbaarheid en momenten van afrekening is een nog groter aandeel van de gemeenten niet of beperkt begonnen, variërend van 52% tot 68%.

73% van de gemeenten bepaalt grondprijzen voor woningbouw met de residuele methode

Veel gemeenten hanteren een combinatie van methoden. Dit is vaak een combinatie met de residuele methode, de comparatieve methode en/of de waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur. Deze combinatie van methoden leidt ertoe dat vrijwel alle gemeenten de eigen grondprijzen voor woningbouw marktconform vinden. De gemeenten die de eigen grondprijzen niet marktconform vinden, geven aan dat dit komt door toepassing van de comparatieve methode. Ook vindt men van alle omliggende gemeenten (27%) of de meeste omliggende gemeenten (44%) dat de grondprijzen marktconform zijn. Dit komt doordat ook in die gemeenten veelal de combinatie van de residuele, de comparatief en/of taxatie/waardebeoordeling door een onafhankelijke adviseur wordt toegepast.

62% bepaalt grondprijzen voor bedrijventerreinen op basis van de comparatieve methode

Bijna twee derde van de gemeenten hanteert de comparatieve methode voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen. Daarna volgt de taxatie/waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur in 54% van de gemeenten. De residuele methode wordt in ruim een kwart van de gemeenten toegepast voor dit segment. Ongeveer 90% van de gemeenten stelt dat de huidige eigen grondprijzen voor bedrijventerreinen marktconform zijn. 6% van de gemeenten geeft aan dat ongeveer 50% van de buurgemeenten geen marktconforme prijzen hanteert. 1% geeft zelfs aan dat van de buurgemeenten het merendeel geen marktconforme prijzen hanteert.

De markt voor binnenstedelijke bedrijventerreinen biedt kansen

De vraag naar locaties voor industrie in Nederland maakt een opleving door. Door verschillende 'next economy trends' zoals e-commerce, circulaire economie, digitalisering, schonere en stillere productieprocessen groeit de vraag naar (industriële) bedrijfsvastgoed. Maar ook de herwaardering van ambachtelijke maakindustrie en het nog altijd toenemende tekort aan personeel neemt de vraag naar bedrijfsruimten in of vlakbij stedelijke gebieden toe. Bedrijven willen graag dicht op de klant, bij kansrijke reststromen en bronnen van creativiteit, innovatie en interactie zitten. En natuurlijk dicht op hun potentiële arbeidsaanbod. Binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn daarvoor zeer geschikt. Maar juist deze locaties zijn regelmatig in beeld voor transformatie naar woningbouw. Dit zorgt voor extra druk op de markt voor bedrijfsruimten en leidt op veel plekken tot schaarste. Dit kan een opwaartse druk op de grondprijzen voor bedrijventerreinen geven.

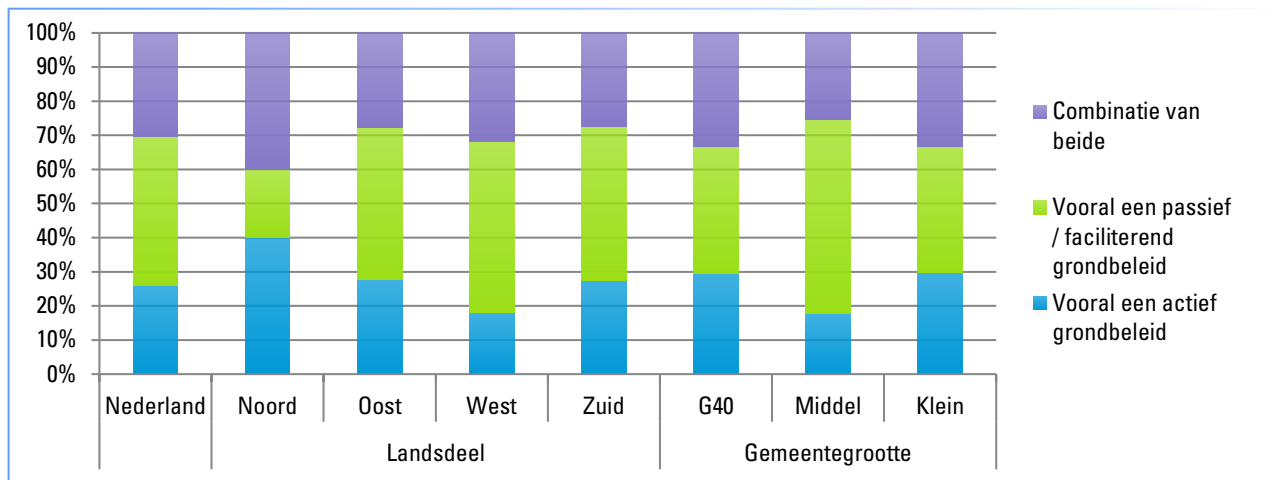
Ook zien we dat de bedrijfsruimten die aan de randen van de stad liggen en die worden gebruikt voor opslag en productie, steeds populairder worden onder beleggers. De gunstige aanvangsrendementen, risicospreiding onder beleggers en de slinkende investeringskansen in logistiek vastgoed, stuwten deze trend. Dit is een interessante ontwikkeling, omdat het zo voor (woningbouw)ontwikkelaars interessanter wordt om dergelijke functies in een ontwikkelprogramma op te nemen.

2 Grondbeleid

2.1 56% van alle gemeenten voert vooral een (situationeel) actief grondbeleid

26% van alle deelnemende gemeenten voert vooral een actief grondbeleid, 44% vooral een passief/faciliterend grondbeleid en circa 30% een combinatie of situationele toepassingen van beide typen grondbeleid. Wat opvalt is dat gemeenten in Noord-Nederland relatief vaak vooral actief grondbeleid hanteren (40%) en relatief weinig vooral passief grondbeleid voeren (20%).

Figuur 5: Door gemeente gevoerd grondbeleid



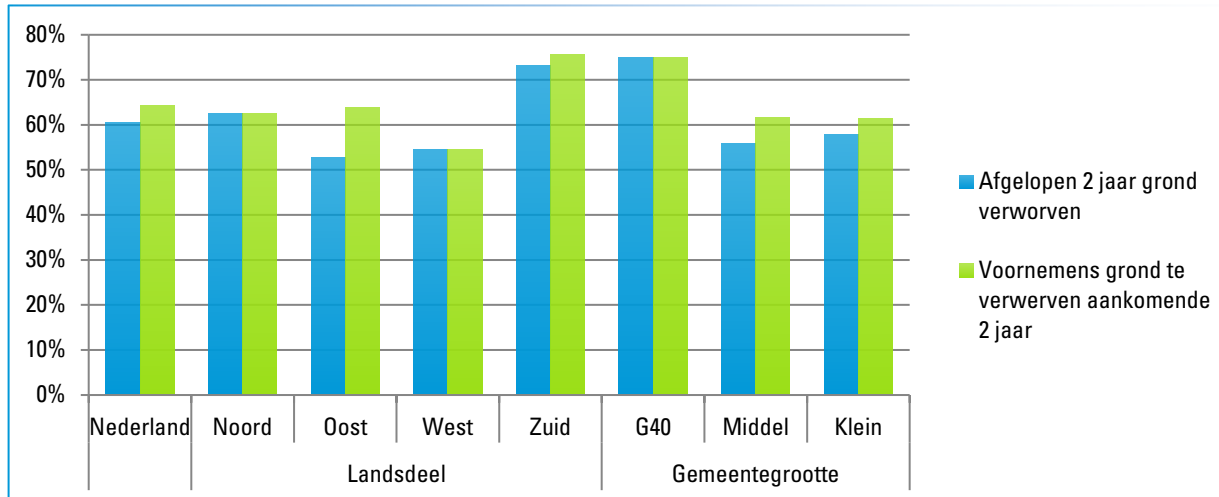
Gezien de marktdruk, en het moment in de conjuncturele cyclus kunnen grote risico's gepaard gaan met de aankoop van grond. De wens om grond aan te kopen voor ontwikkeling kan leiden tot hoge aankooprijzen. De doorlooptijd van nieuwbouwprojecten is echter lang (gemiddeld tien jaar) en de residuele opbrengstpotentie van grond voor woningbouw is beperkt vanwege de sterk gestegen stichtingskosten.

2.2 60% van de gemeenten verwierf afgelopen twee jaar grondposities, 64% is dit de aankomende twee jaar van plan

Uit de benchmark gemeentelijke grondprijzen uit 2018 bleek al dat vrijwel alle gemeenten (95%) beschikken over grondposities voor woningbouw, dit beeld blijft ongewijzigd in 2019. Er zijn geen opvallende verschillen waarneembaar tussen landsdelen of tussen kleine en G40-gemeenten.

Vooral in de G40-gemeenten en in Zuid-Nederland wordt door een relatief groot aandeel van de gemeenten grondposities verworven, ruim 70% (zie figuur 6). Het aandeel gemeenten in geheel Nederland dat voornemens is om de aankomende twee jaar grond te verwerven is een fractie hoger dan het aandeel gemeenten dat de afgelopen twee jaar grondposities heeft verworven (64% tegenover 60%).

Figuur 6: Heeft uw gemeente afgelopen twee jaar grond verworven en is uw gemeente voornemens om grond te verwerven aankomende twee jaar.



Opvallend is dat van de gemeenten die de afgelopen twee jaar geen grond verworven hebben, ongeveer 32% dit de aankomende twee jaar wel van plan is. Vooral in Oost-Nederland is het verschil groot. Een deel van de gemeenten (circa 5%) die de afgelopen twee jaar grondposities verworven heeft, is dit de aankomende jaren niet meer van plan. Zij hebben hoogstwaarschijnlijk voldoende grondposities.

In tabel 1 zijn de belangrijkste motieven voor de voorgenomen grondverwerving weergegeven. Strategische aankopen, het dienen van het algemeen maatschappelijk belang en het versnellen van de woningbouw zijn voor vrijwel alle gemeenten de belangrijkste redenen voor het verwerven van grond.

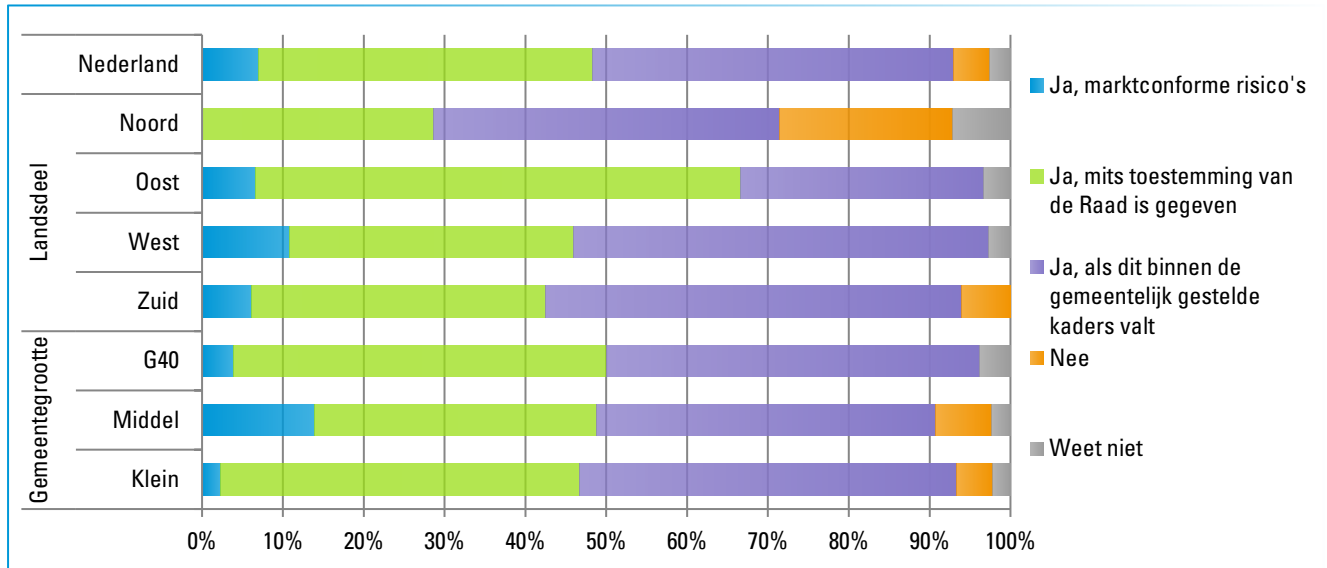
Tabel 1: Belangrijkste redenen voor voorgenomen grondverwerving (meerdere antwoorden mogelijk)

	Reden 1	Reden 2	Reden 3
Nederland	Strategische aankopen (54%)	Algemeen maatschappelijk belang (50%)	Versnellen woningbouw (31%)
G40	Algemeen maatschappelijk belang (61%)	Strategische aankopen (57%)	Versnellen woningbouw (50%)
Middel	Algemeen maatschappelijk belang (62%)	Strategische aankopen (44%)	Versnellen woningbouw (21%)
Klein	Strategische aankopen (54%)	Algemeen maatschappelijk belang (50%)	Versnellen woningbouw (29%)

2.3 Circa 93% van de gemeenten mag financiële risico's nemen bij actief grondbeleid

Van de gemeenten die een actief grondbeleid voeren mag ongeveer 93% financiële risico's lopen. Het grootste deel daarvan mag alleen financiële risico's nemen mits er toestemming is van de Raad of dit binnen de gemeentelijke gestelde kaders valt. Voor circa 7% van de gemeenten mogen deze risico's markconform zijn. Opvallend is dat een relatief groot aandeel (21%) gemeenten in Noord-Nederland geen financiële risico's mag lopen.

Figuur 7: Mag uw gemeente bij actief grondbeleid financieel risico lopen?

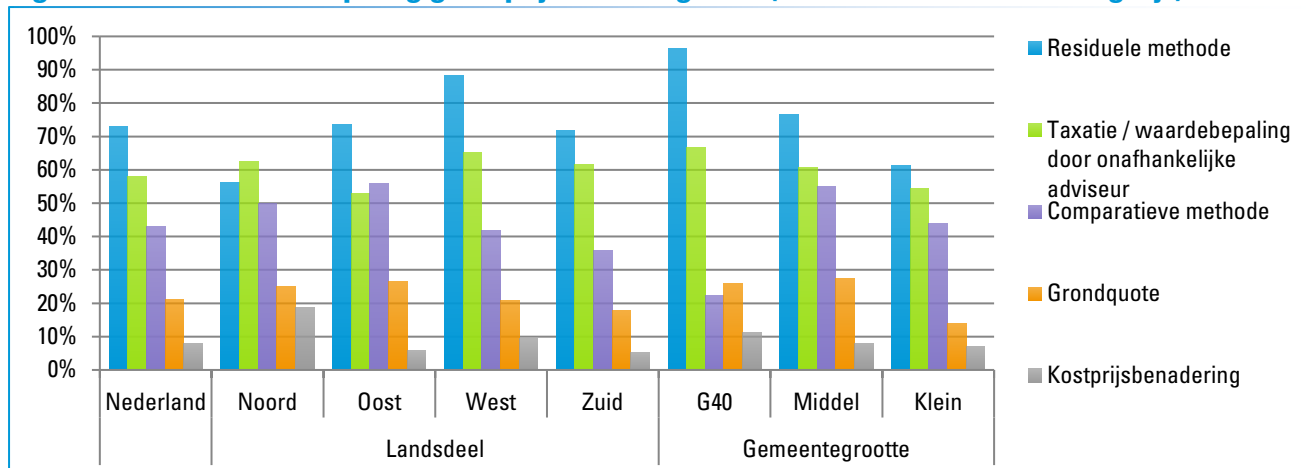


3 Grondprijzen woningbouw

3.1 Bijna driekwart van alle gemeenten bepaalt grondprijzen woningbouw op basis van de residuele methode

Net als in 2018 is de residuele methode de meest gehanteerde methode voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw. Vrijwel alle G40-gemeenten maken gebruik van de residuele methode, 75% van de middelgrote gemeenten en ongeveer 60% van de kleine gemeenten. Ongeveer 40% van de gemeenten hanteert de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Dit aandeel ligt bij gemeenten in Noord- en Oost-Nederland hoger dan in de rest van het land, en bij kleine en middelgrote gemeenten hoger dan in de G40-gemeenten.

Figuur 8: Methode voor bepaling grondprijzen woningbouw (meerdere antwoorden mogelijk)



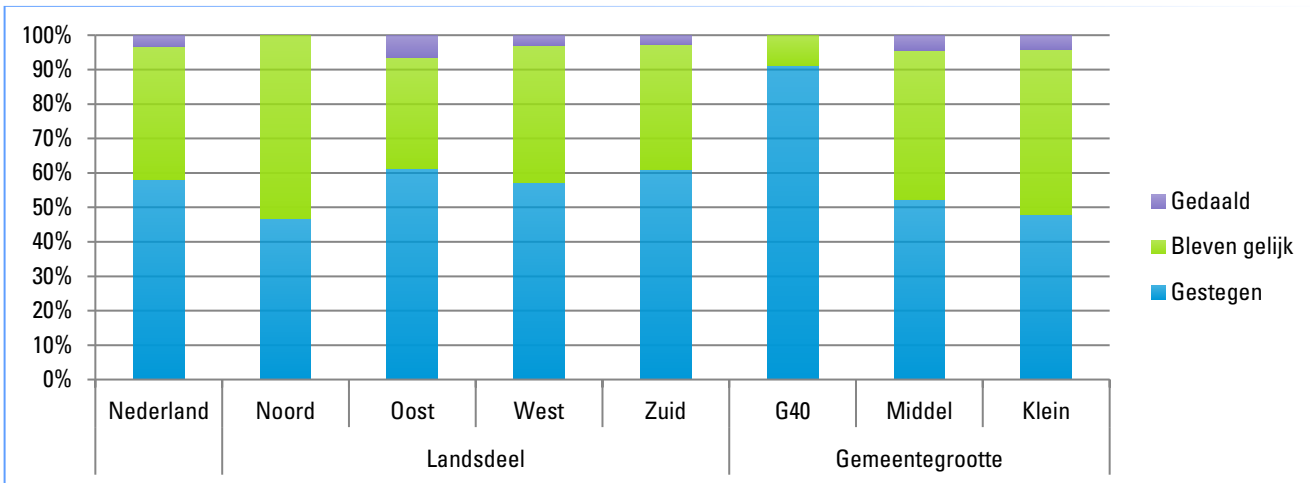
Vaak hanteren gemeenten niet één, maar een combinatie van methoden. Gemiddeld hanteren gemeenten twee verschillende methoden voor de bepaling van grondprijzen voor woningbouw. Dat zijn veelal de residuele en/of comparatieve en/of taxatie methode.

De residuele en de taxatie methode hebben ten opzichte van de andere methoden het voordeel dat er gebruik gemaakt wordt van actuele gegevens om de marktconforme grondprijs te bepalen. Voor de comparatieve methode worden prijzen gebruikt waarvan niet bekend is hoe deze (in het verleden) zijn bepaald. Daarnaast houdt een vaste grondquote geen rekening met de kwaliteit van de locatie en leidt de kostprijsbenadering niet tot marktconforme grondprijzen.

3.2 91% van de G40-gemeenten verhoogde de grondprijzen voor woningbouw in 2019 ten opzichte van 2018

In 59% van de gemeenten is de grondprijs voor woningbouw in 2019 gestegen ten opzichte van 2018. Dit betreft voornamelijk de G40-gemeenten (91%). Middelgrote en kleine gemeenten evenals Noord-Nederlandse gemeenten zagen relatief minder vaak een stijging van de grondprijs voor woningbouw. Bij geen enkele Noord-Nederlandse of G40-gemeenten zijn de grondprijzen afgelopen jaar gedaald.

Figuur 9: Ontwikkeling gemeentelijke grondprijzen woningbouw in 2019 ten opzichte van 2018

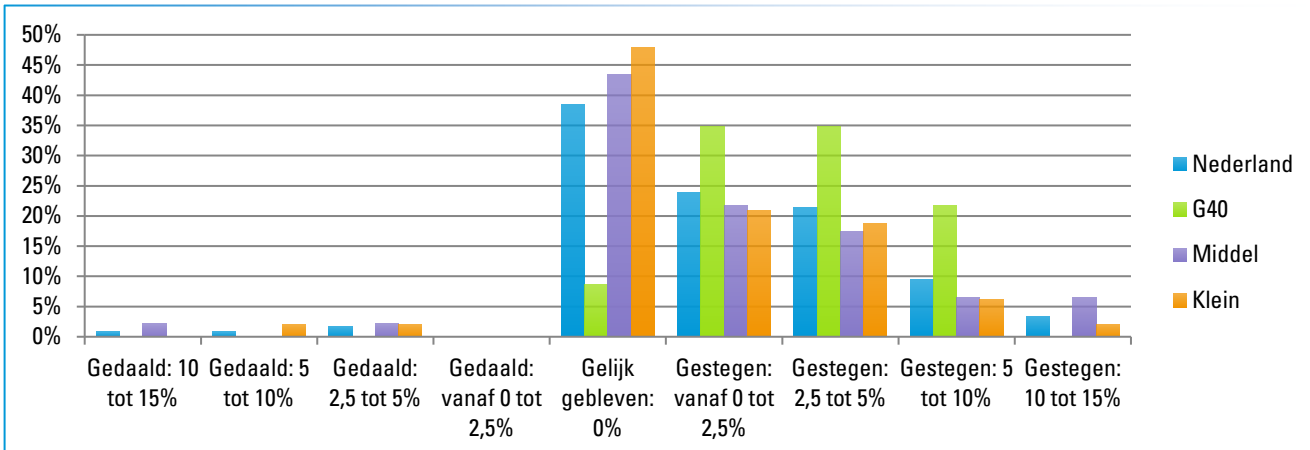


Uit de resultaten van de benchmark blijkt dat de grondprijzen voor woningbouw net als in 2018, voornamelijk in de G40-gemeenten zijn gestegen. Een verklaring hiervoor is de hogere druk op de woningmarkt in deze gemeenten. Hierdoor is nog een beperkte residuele waardeinstijging mogelijk, die elders grotendeels wordt afgeroomd door de bouwkostenstijging.

3.3 Grondprijzen stegen afgelopen jaar gemiddeld met 2,5%

Gemiddeld bedraagt de grondprijsstijging die gemeenten in 2019 hebben toegepast circa 2,5% ten opzichte van 2018. Ongeveer een kwart van de gemeenten heeft een stijging tussen 0 tot 2,5% doorgevoerd en circa 20% een stijging van 2,5% tot 5%. In de G40-gemeenten stegen de grondprijzen relatief harder dan de rest van Nederland, ruim 20% van de G40-gemeenten hebben de grondprijzen ten opzichte van 2018 verhoogd met 5 tot 10%.

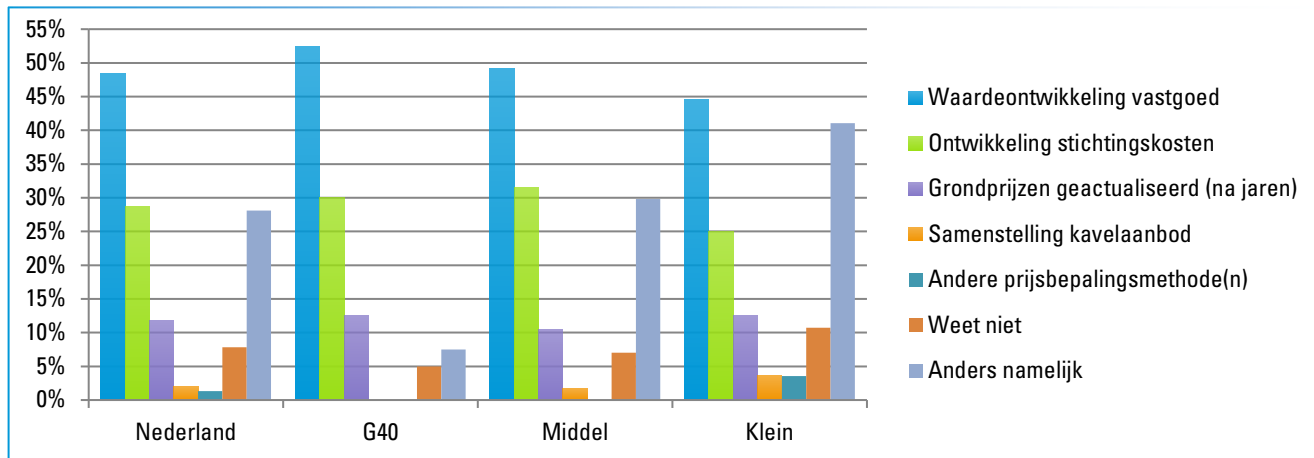
Figuur 10: Procentuele stijging grondprijzen woningbouw in 2019 ten opzichte van 2018



Waardeontwikkeling van het vastgoed belangrijkste reden voor grondprijsontwikkeling

Bij ongeveer de helft van de gemeenten wordt de waardeontwikkeling van het vastgoed (verkooprijks van nieuwbouw) als een van de belangrijkste redenen genoemd voor grondprijsontwikkeling van het afgelopen jaar. Bijna 30% van de gemeenten noemt (daarnaast) als belangrijkste reden de ontwikkeling van stichtingskosten. 12% geeft aan dat er na jaren een actualisatie van de prijzen heeft plaatsgevonden.

Figuur 11: Wat is of zijn de belangrijkste reden(en) voor deze prijsontwikkeling geweest?

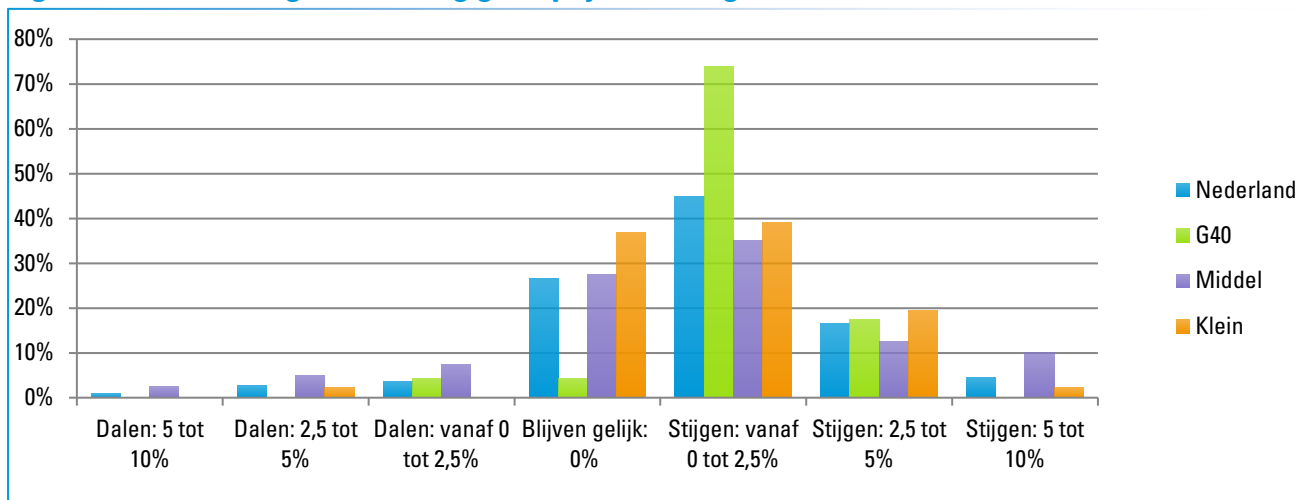


Ongeveer 27% van de gemeenten vulde in 'Anders namelijk'. Een deel daarvan gaf als alternatieve reden dat het om een inflatiecorrectie of algemene prijsstijging ging. Daarnaast werd aangegeven dat er geen prijsontwikkeling in de gemeente heeft plaatsgevonden.

3.4 Twee derde van de gemeenten verwacht voor 2020 een stijging van de grondprijzen voor woningbouw

Circa 66% van alle gemeenten verwacht voor 2020 een stijging van de grondprijs. Slechts 7% van de gemeenten verwacht dat volgend jaar de grondprijzen voor woningbouw gaan dalen. Ruim 90% van de G40-gemeenten gaat voor 2020 uit van een stijging van de grondprijzen voor woningbouw. Het grootste deel daarvan verwacht een prijsstijging tussen 0 tot 2,5%.

Figuur 12: Verwachting ontwikkeling grondprijzen woningbouw voor 2019

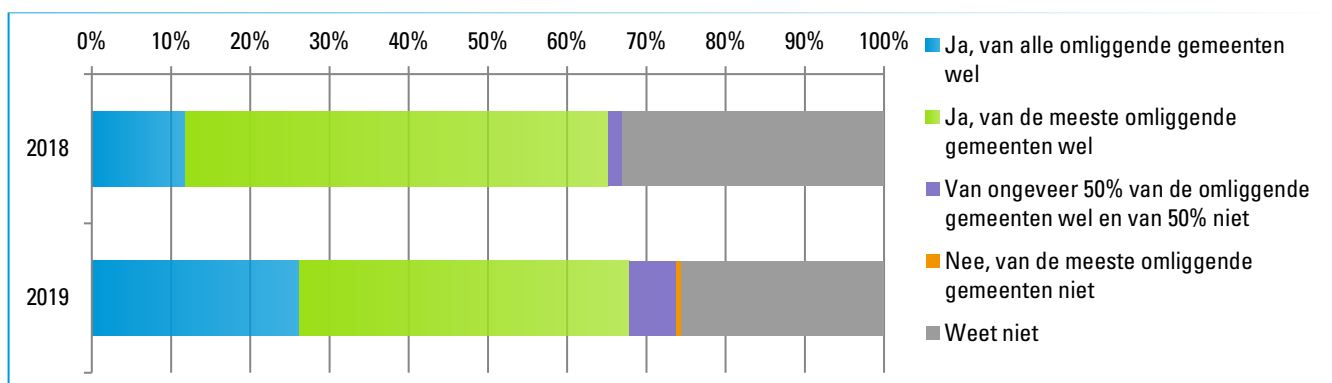


Een deel van de gemeenten heeft naar verwachting de sterkste opleving al doorgemaakt/doorgevoerd en verwacht voor volgend jaar een stijging van de grondprijs die gelijk opgaat met de stijging van de woningprijzen en de stichtingskosten.

3.5 Eigen grondprijzen en grondprijzen van de meeste omliggende gemeenten zijn marktconform

Uit de benchmark van 2018 bleek dat circa 97% van de gemeenten stelt dat de eigen grondprijzen voor woningbouw marktconform zijn, dit jaar ligt dat aandeel op circa 94%. Er is minder consensus over grondprijzen van omliggende gemeenten. In 2018 beoordeelde slechts 12% de grondprijzen voor woningbouw van alle omliggende gemeenten als marktconform, in 2019 is dit 27%. Opvallend is dat ruim een derde van de gemeenten geen zicht heeft op de grondprijzen van de omliggende gemeenten en daarom niet kan inschatten of deze marktconform zijn.

Figuur 13: Marktconformiteit grondprijzen voor woningbouw van omliggende gemeenten in 2018 en 2019



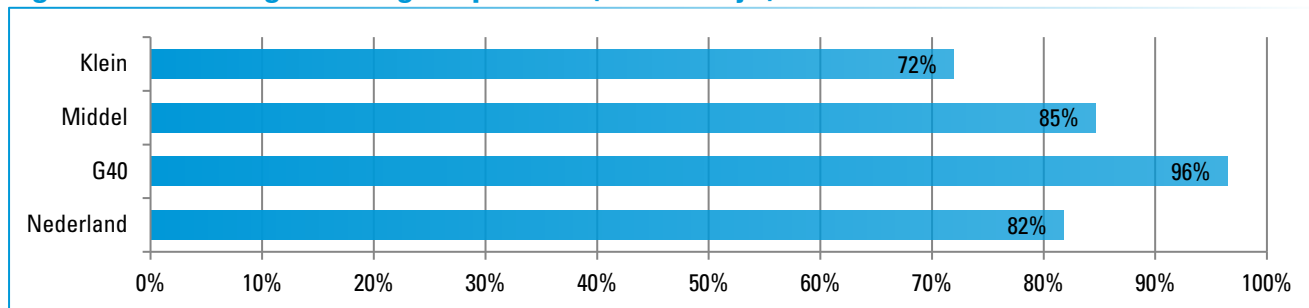
Grondprijzen voor woningbouw van de (meeste) omliggende gemeenten worden als marktconform beoordeeld omdat er wordt gerekend met dezelfde methode (residueel en comparatief), of omdat er onderling contact is over de gehanteerde methode van grondprijsbepaling. Overigens mogen gemeenten onderling geen afspraken maken over de grondprijs zelf, wel over de methode die ze hanteren om die te bepalen.

4 Grondprijzen bedrijventerrein

4.1 Vrijwel alle G40-gemeenten beschikken over grondposities voor bedrijventerreinen

Het aandeel gemeenten dat beschikt over grondposities voor bedrijven verschilt per categorie: 72% van de kleine gemeenten beschikt hierover, oplopend tot 96% van de G40-gemeenten. Het gemiddelde aandeel in Nederland ligt op 82%.

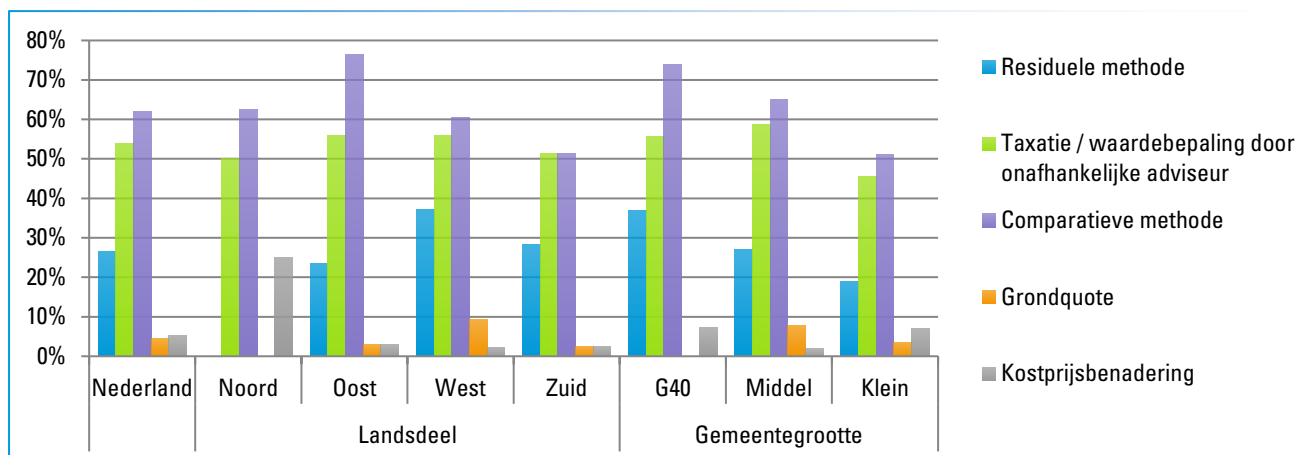
Figuur 14: Heeft uw gemeente grondposities? (antwoord 'ja')



4.2 Ruim 60% van alle gemeenten bepaalt grondprijzen bedrijventerreinen op basis van de comparatieve methode

62% van de gemeenten hanteert de comparatieve methode om de grondprijzen voor bedrijventerreinen te bepalen. Van de G40-gemeenten bepaalt driekwart de grondprijzen op basis van de residuele methode. Na de residuele methode wordt taxatie/ waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur het meest gebruikt (door circa 50%).

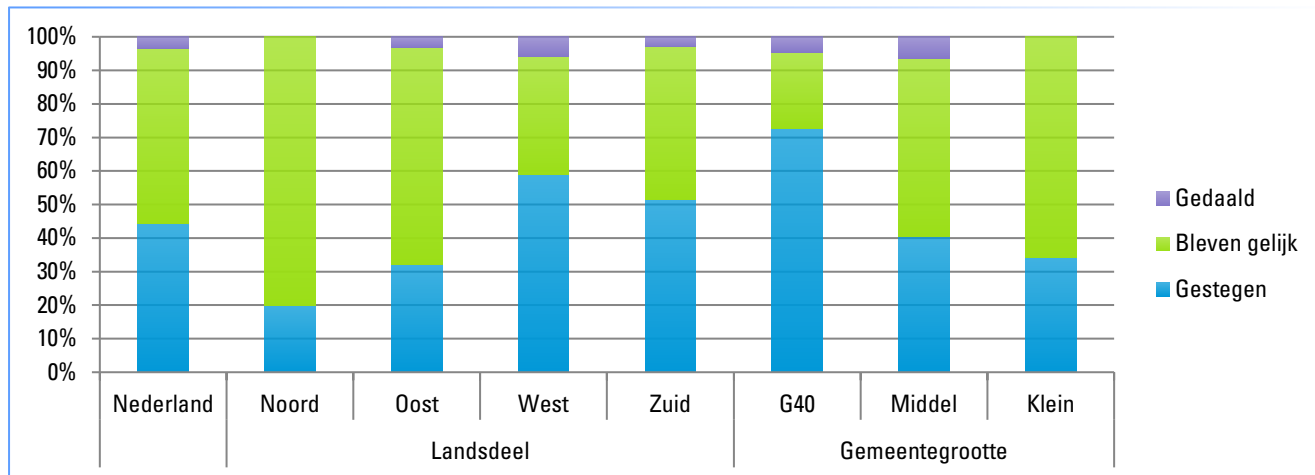
Figuur 15: Methode voor bepaling grondprijzen bedrijventerreinen (meerdere antwoorden mogelijk)



4.3 Circa 44% van de gemeenten zag in 2019 de grondprijzen voor bedrijventerreinen stijgen ten opzichte van 2018

Bij ongeveer 52% van de gemeenten zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen in 2019 gelijk gebleven aan die van 2018. Vooral in Noord- en Oost-Nederland bleef de groei van de grondprijzen uit. In West- en Zuid-Nederland stegen de grondprijzen relatief vaker dan gemiddeld in Nederland. Dit heeft te maken met sterke vraag naar bedrijventerreinen, met name door de groei van de vraag naar logistieke terreinen. Daarnaast zien we dat vooral bij de G40-gemeenten de grondprijzen zijn gestegen: bij ruim 70% stegen de grondprijzen, tegenover bijna 44% in Nederland.

Figuur 16: Ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen in 2019 ten opzichte van 2018

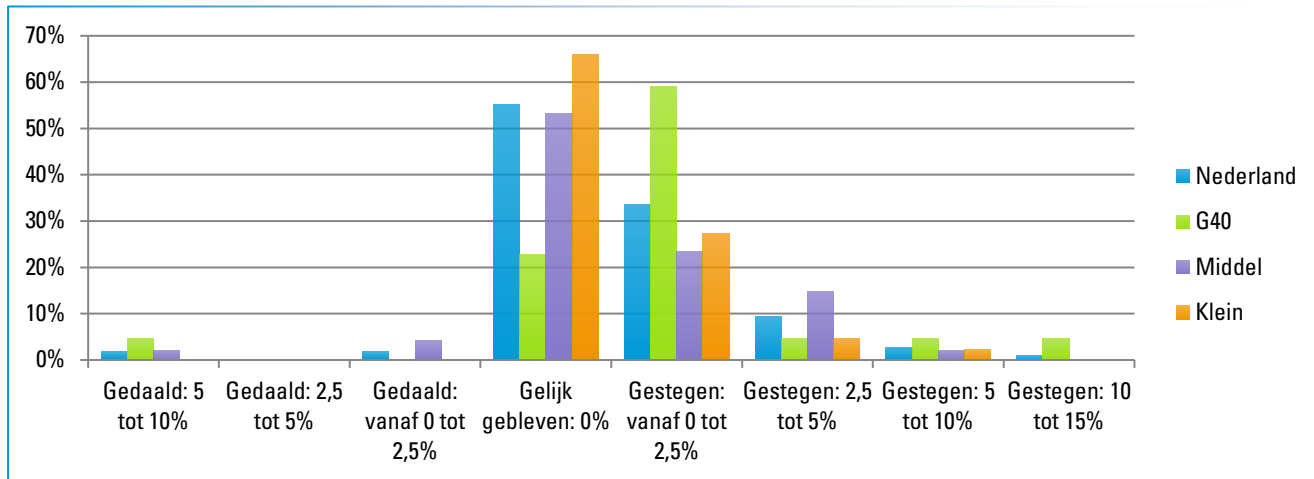


Er is een grote vraag naar grond voor bedrijventerreinen, vooral vanuit de logistiek naar terreinen in de hotspots (onder andere in Brabant en Limburg). Er is daardoor veel concurrentie, ook van beleggers. De grote vraag drukt op het beschikbare aantal kavels. Bij het waarderen van de grondprijs met de comparatieve methode gaan gemeenten voorbij aan deze ontwikkelingen en vragen zij niet voor de grond wat deze waard is.

4.4 Grondprijzen bedrijventerreinen stegen afgelopen jaar met gemiddeld 1,5%

De gemiddelde grondprijsstijging voor bedrijventerreinen ligt in Nederland rond de 1,5% ten opzichte van vorig jaar (2018). Vooral de G40-gemeenten zagen een groei van grondprijzen in het afgelopen jaar, hoewel deze groei beperkt bleef tot 0 tot 2.5%. Slechts een op de tien G40-gemeenten zag een stijging van 2,5% of meer.

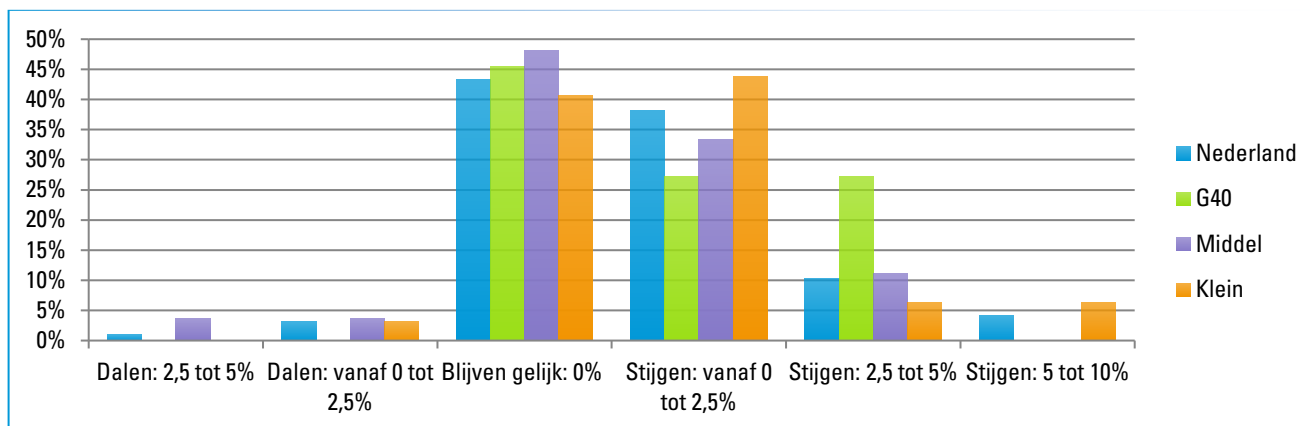
Figuur 17: Procentuele stijging grondprijzen bedrijventerreinen ten opzichte van 2018



4.5 Ruim de helft van de gemeenten verwacht een stijging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen

De meerderheid van de deelnemende gemeenten verwacht voor 2020 een stijging van de grondprijzen voor bedrijventerreinen. De meeste daarvan verwachten een lichte stijging van 0 tot 2,5%. Ruim een kwart van de G40-gemeenten verwacht een stijging van zo'n 2,5 tot 5%. Enkele gemeenten verwachten een grondprijsstijging van meer dan 5% ten opzichte van 2019.

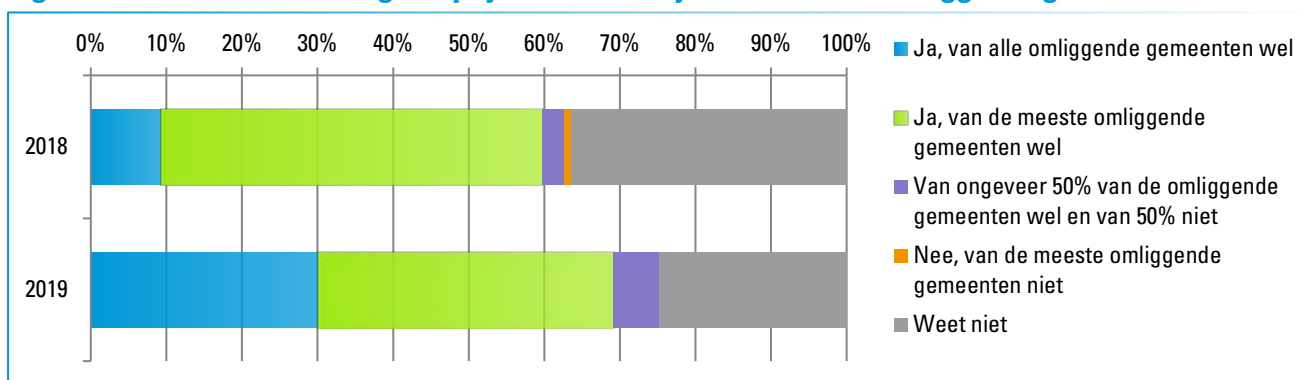
Figuur 18: Verwachting ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen voor 2020



Beoordeling grondprijzen omliggende gemeenten meer marktconform dan in 2018

In 2018 beoordeelde ongeveer 60% van de gemeenten de grondprijzen van de omliggende gemeenten als marktconform. In 2019 is dit aandeel gegroeid tot 70%. Circa 6% schat de grondprijzen van de helft van de omliggende gemeenten als niet marktconform in. Dit aandeel bedroeg in 2018 circa 3%. Wat verder opvalt is dat een relatief groot aandeel niet goed kan inschatten of de grondprijzen van de omliggende gemeenten marktconform zijn.

Figuur 19: Marktconformiteit grondprijzen voor bedrijventerreinen in omliggende gemeenten



Gemeenten die de eigen grondprijs als niet marktconform beoordelen geven hiervoor verschillende redenen. Zo zijn de grondprijzen in verhouding te laag omdat het vaak gaat om grote kavels of omdat de grondprijzen comparatief bepaald zijn in plaats van residueel berekend.

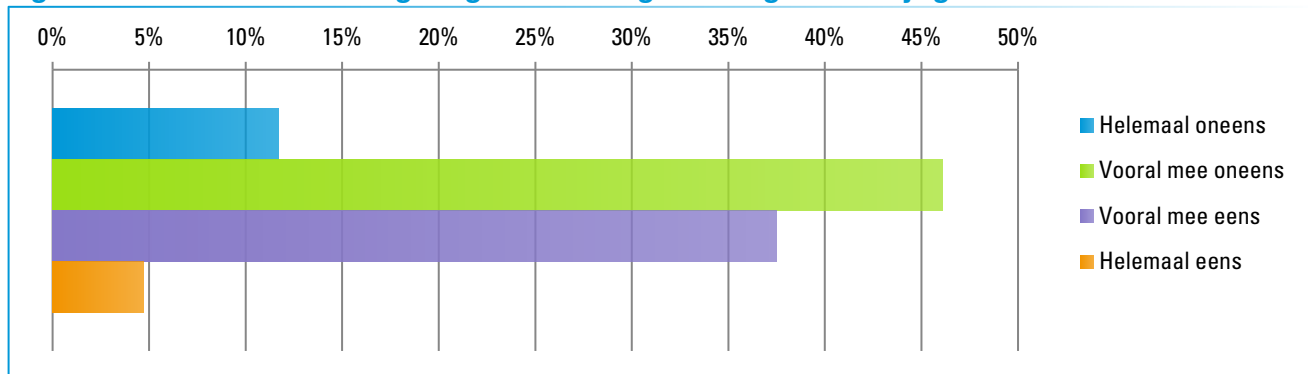
5 Omgevingswet en grond(prijs)beleid

De invoering van de Omgevingswet (Ow) staat voor 1 januari 2021 gepland. Als aanvulling daarop zijn een aantal afzonderlijke aanvullingswetten opgesteld, waar de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (Awg) er een van is. Doel van de wet is regels op het terrein van grondbeleid toegankelijker en eenvoudiger te maken. De Awg regelt de integratie van de Ow met een aantal instrumenten van grondbeleid: voorkeursrecht, onteigening, landinrichting, kavelruil in het landelijk en stedelijk gebied, kostenverhaal en verschuiving van het moment van de onderzoekslasten. In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachtingen en de huidige stand van zaken bij gemeenten over de Awg.

5.1 Gemeenten verdeeld over invloed Omgevingswet op gemeentelijk grondbeleid

De meerderheid van de gemeenten (58%) verwacht dat de invoering van de Ow niet of nauwelijks van invloed is op het gevoerde grondbeleid. Ongeveer 42% verwacht dat de Ow het gemeentelijk grondbeleid in enige mate zal beïnvloeden. Als toelichting wordt gegeven dat de nieuwe wet de gemeenten dwingt om een andere positie in te nemen. Zeker een op de acht gemeente verwacht dat de Omgevingswet niet van invloed is op het beleid: *“De Omgevingswet verandert alleen de instrumenten, de wijze waarop het grondbeleid wordt gevoerd is een gemeentelijke keuze”*.

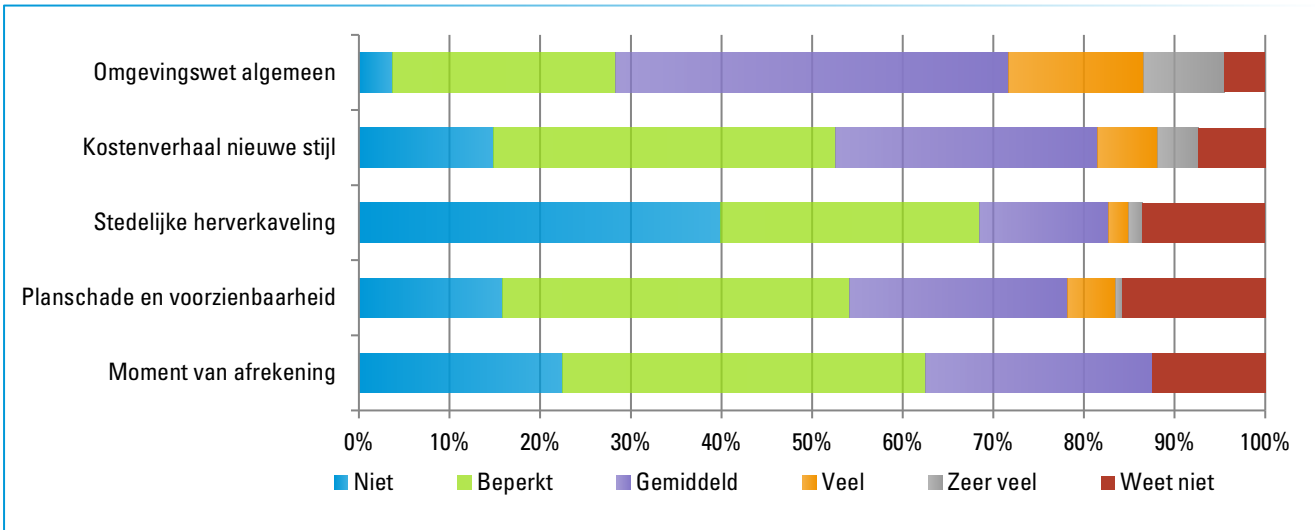
Figuur 20: Door de nieuwe Omgevingswet zal het gevoerde gemeentelijk grondbeleid veranderen



5.2 Mogelijkheden van de Omgevingswet nog maar beperkt verkend

De afdelingen grondzaken van de gemeenten zijn nog maar beperkt begonnen met de voorbereidingen op de invoering van de Ow en de Awg. Circa 25% zegt al (zeer) veel voorbereidingen te hebben getroffen voor de Ow in het algemeen, daarentegen stelt circa 28% van de gemeenten dat zij nog niet of slechts beperkt is begonnen met het verkennen van de mogelijkheden. Vooral de thema's stedelijke herverkaveling en het moment van afrekening zijn nog 'onontdekt' door gemeenten.

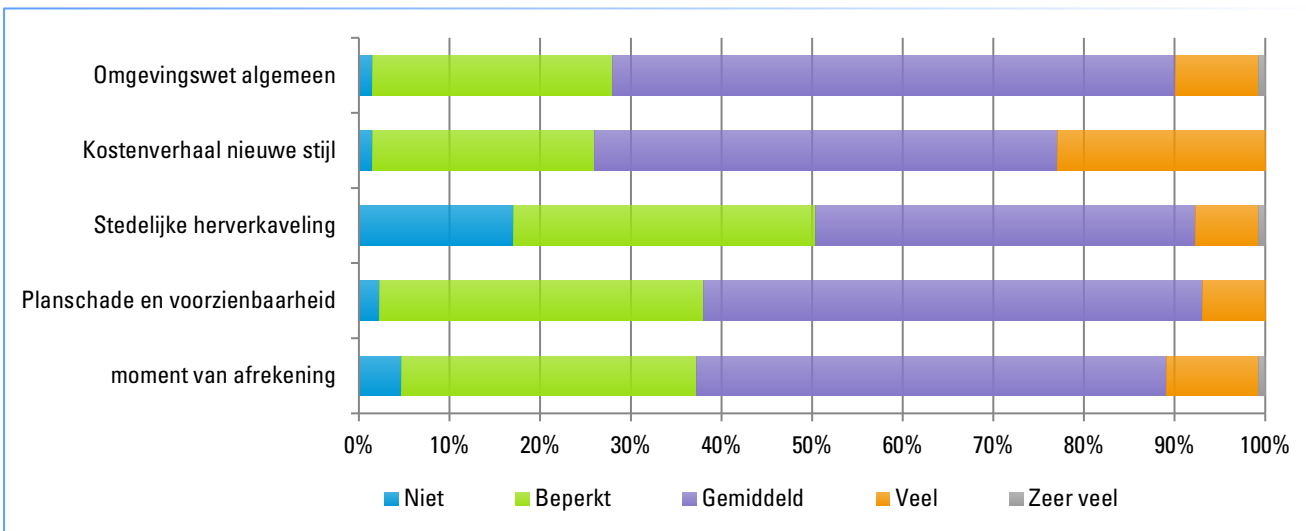
Figuur 21: Al bezig met voorbereiding op de Omgevingswet en onderdelen daarvan?



Verwachtingen van Omgevingswet op gemeentelijk grondbeleid zijn gematigd

Slechts 10% van de gemeenten verwacht dat de Ow in het algemeen van veel of zeer veel invloed zal zijn op het gemeentelijk grondbeleid. Bijna 30% verwacht daarentegen een beperkte of geen invloed. De verwachtingen zijn dus over het algemeen gematigd. De verwachtingen voor de specifieke aspecten van de aanvullingswet grondeigendom zijn beperkt tot gemiddeld. Het kan zijn dat veel gemeenten nog niet weten wat de nieuwe wet betekent voor hun grondbeleid en welke mogelijkheden deze biedt. De gemeenten verwachten relatief de meeste invloed van het kostenverhaal nieuwe stijl op het grondprijnsbeleid.

Figuur 22: Hoe groot zal de invloed zijn van de volgende aspecten op het gemeentelijke grondbeleid?



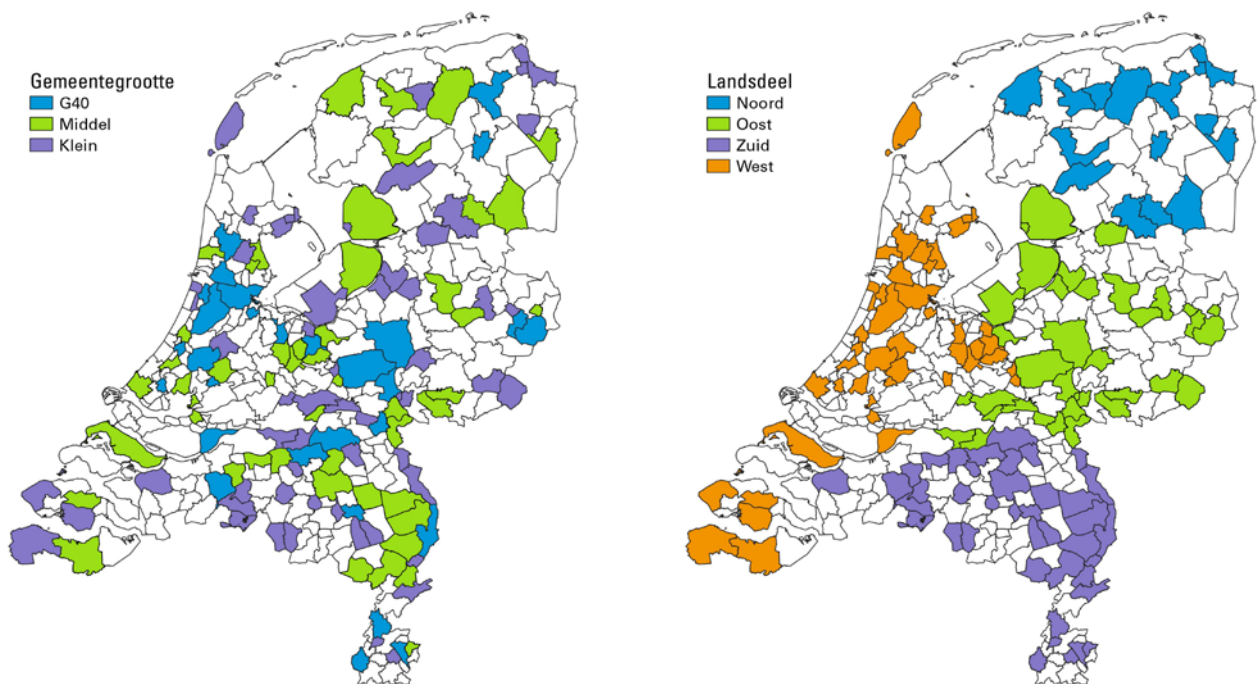
Verantwoording

Verantwoording en respons: 137 gemeenten, verspreid over geheel Nederland

Dit onderzoek vond plaats medio oktober 2019 en werd uitgevoerd via een gerichte online enquête onder gemeenten, verspreid over geheel Nederland. In totaal hebben 137 gemeenten de vragenlijst ingevuld, zo'n 40% van alle gemeenten. In onderstaande figuur is de spreiding van de respons grafisch weergegeven.

We danken alle respondenten en betrokkenen hartelijk voor hun input

Figuur 23: Respons naar landsdeel en grootteklasse



Tabel 2: Respons benchmark naar 'landsdeel' en naar 'gemeentegrootte' gemeente

Landsdeel	Aantal respondenten	Aandeel respondenten	Aandeel ten opzichte van populatie (populatie)
Noord-Nederland	16	12%	38% (42)
Oost-Nederland	36	26%	44% (82)
Zuid-Nederland	44	32%	32% (138)
West-Nederland	41	30%	44% (93)
Totaal	137	100%	39% (355)

Grootteklasse	Aantal respondenten	Aandeel respondenten	Aandeel ten opzichte van populatie (populatie)
G40-gemeenten	28	20%	64% (44)
Middelgrote gemeenten (30.000 of meer inwoners en niet behorend tot de G40)	52	36%	37% (135)
Kleine gemeenten (minder dan 30.000 inwoners en niet behorend tot de G40)	57	39%	30% (176)
Totaal	137	100%	39% (355)

Definities

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de regie op de ontwikkeling en de grondexploitatie uit. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de grond in eigendom (of verwerft deze), is zij opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft grond uit aan derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars, particulieren (in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap).

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de plaatselijke omstandigheden, zoals ligging, bereikbaarheid, voorzieningenniveau, et cetera.

Grondquote

In het geval van de grondwaardeberekeningsmethode door een grondquote wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een vooraf vastgesteld percentage van de vrij op naam prijs (VON-prijs) van een woning. Door te rekenen met een vaste grondquote stijgt de grondwaarde bij een hogere VON-prijs. De basis voor deze methode is de gedachte dat iemand die de kosten voor een duur huis kan opbrengen, ook meer kan betalen voor de grond.

Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs van bouwrijpe grond bepaald aan de hand van de kosten die gemaakt zijn voor het leveren van bouwrijpe grond. Grond die volgens de kostprijsmethode wordt uitgegeven levert voor de gemeente dus geen inkomsten op.

Passief of Faciliterend grondbeleid

Bij passief grondbeleid (ook wel faciliterend grondbeleid genoemd) stelt de gemeente de kaders (in de vorm van een bestemmingsplan) voor de ontwikkeling vast, maar zijn derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) verantwoordelijk voor de realisatie.

Residuele grondwaardebepaling

De residuele grondwaardebepaling betreft de bepaling aan de hand van het residu. De waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is dan de residuele grondwaarde (het residu). Veelal worden de grondopbrengsten gebaseerd op de prijs die de projectontwikkelaar bereid is te betalen. Na aftrek van alle kosten uit de grondexploitatie is het residu de opbrengst voor de grondexploitant (de gemeente).

Taxatie/waardebepaling door onafhankelijk adviseur

De gemeente huurt in dit geval een externe partij in om de grondwaarde vast te stellen. De grondwaarde wordt vastgesteld door een taxateur op basis van de ligging, wat er op de grond mag worden gebouwd en de marktprijzen.

Over Stec Groep

Stec Groep is een onafhankelijk economisch advies- en onderzoeksbureau. Onze expertise ligt op de marktkant van wonen, winkels, kantoren, bedrijventerreinen en economische ontwikkeling.

We werken voor gemeenten, provincies, ministeries, woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en projectontwikkelaars. De helft van onze opdrachten komt van de overheid, de andere helft van het bedrijfsleven.

Stec Groep heeft twintig jaar ervaring met de woningmarkt en specifieke segmenten daarbinnen. We brengen veel markt-, investerings- en acquisitiegevoel in. We beoordelen regio's, steden, plekken en gebouwen met een markttechnische insteek: vraaggericht en toekomstgericht. We hebben een uitgebreide kennis opgebouwd over de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen uit vele strategische en investeringsgerichte studies voor zowel overheden, beleggers als ontwikkelaars.

Voor onze klanten voeren we honderden projecten per jaar uit over bijvoorbeeld grondprijzen, markttoetsen, nieuwbouwprogramma's, vastgoedprijzen, doelgroepen en woonproducten. Ook verkennen we acquisitiekansen en maken we portefeuillestrategieën. Voor overheden doen we studies naar en adviseren we over grondprijzen, de marktkansen en maatschappelijke kosten en baten (MKBA's) voor producten en projecten, helpen we met dealmaking en maken we biedboeken met kansrijke projecten.

92% van onze adviezen wordt uitgevoerd. Onze gemiddelde klantwaardering is 8.3.

Verder praten over gemeentelijke grondprijzen? Bel of stuur een e-mail aan:

Erik de Leve
e.deleve@stec.nl

Esther Geuting
e.geuting@stec.nl



026 - 751 41 00