

Bijlage Grondprijzen Rijwoningen

Methode

in het advies van Gloudemans zijn de marktconforme grondprijzen voor Boekel bepaald. Hiervoor is onderzoek gedaan naar opbrengsten en kosten van de doorgerekende woningtypes. Voor deze berekening wordt de residuele grondwaarde methode gebruikt. Deze methode werkt door de verwachte verkoopopbrengst van een woning te bepalen en hier de kosten van af te halen die gemaakt moeten worden om deze woning te realiseren. Het bedrag dat overblijft is de grondwaarde van een woning. De kosten bestaan grotendeels uit bouwkosten, maar ook uit een stukje algemene kosten, winst, risico en algemene kosten van de ontwikkelaar en kosten voor zaken als de architect, constructeur, etc.

Oorzaken toenemende grondwaarde

Versimpeld gezegd wordt de grondwaarde bepaald door de opbrengst minus de kosten van een ontwikkeling. Dit betekent dat als de opbrengst toeneemt en de kosten gelijk blijven zal bijvoorbeeld de grondwaarde toenemen. Dit gebeurt wanneer de verkoopprijsstijging in de markt groter is dan de stijging van de (bouw)kosten. Over de afgelopen jaren zijn de opbrengsten hard gestegen door de grote woningvraag. Zelfs in 2023 toen de bouwkosten hard opliepen, stegen de opbrengsten nog steeds iets harder dan de kosten. Dit heeft over de afgelopen jaren op landelijk niveau geleid tot een toename van de gemeentelijke grondprijzen voor woningen. Uit tenders blijkt daarnaast dat marktpartijen soms zelfs bereid zijn om nog aanzienlijk hogere prijzen te betalen voor bouwgrond.

Werkwijze van de ontwikkelaar

Iedere ontwikkelaar zal dezelfde rekenmethode hanteren om te bepalen of zij een verwerving willen doen en tijdens het uitwerken van een ontwikkeling. In sommige gevallen zal de ontwikkelaar al verwervingen hebben gedaan, en soms zal de grond van de gemeente moeten worden gekocht. Wanneer de grondwaarde hoger ligt dan de prijs waarvoor de ontwikkelaar de grond kan kopen, dan betekent dit een voordeel. Bij een lagere werkelijke grondwaarde is het juist een tekort dat opgevangen moet worden of waardoor de ontwikkelaar zal afzien van de verwerving. De ontwikkelaar zal zijn ontwikkeling dan ook proberen te optimaliseren voor een zo hoog mogelijk resultaat en tegelijkertijd proberen een zo laag mogelijk bedrag voor de grond te betalen. Een ontwikkelaar heeft verschillende mogelijkheden om zijn opbrengsten te verhogen en zijn kosten te verlagen, bijvoorbeeld versimpelen van het ontwerp, verkleinen van kavels of versomberen van de afwerking.

Effect hanteren lager dan marktconforme grondprijzen

De uitkomsten van de residuele berekening zijn vaak een twistpunt tussen gemeente en ontwikkelende partijen. De gemeente wil een marktconforme prijs vragen voor het verkopen van diens grond, maar voor de ontwikkelaar betekent een lagere grondprijs betalen juist minder risico en een hoger ontwikkelresultaat. Als de ontwikkelaar een grondprijs moet betalen die lager ligt dan de werkelijke grondwaarde dan betekent dit een voordeel voor de ontwikkelaar ten koste van de gemeente. De ontwikkelaar bouwt dezelfde woning, maar houdt meer geld over dat terecht komt in zijn winstmarge. Omdat het voordeel wordt behaald ten koste van gemeentegeld zorgt het er zelfs voor dat de gemeente minder geld overhoudt om te gebruiken om (betaalbare) woningbouw te stimuleren.

De praktijk: Bovenstaande is vooral terug te zien in bij de categorieën rij- en hoekwoningen. De gronden ten behoeve van woningen worden niet door particulieren gekocht, maar door de ontwikkelaars, welke de woningen bouwen en weer doorverkopen aan particulieren.
(Voor starterswoningen is dit anders aangezien hier een maximale verkoopprijs is opgenomen.)

Om het bovenstaande te verduidelijken is er een overzicht gemaakt van een aantal verkopen binnen de gemeente Boekel. Waarbij een ontwikkelaar de gronden aangekocht heeft en bij oplevering van de woning doorverkocht heeft aan particulieren.

project	Aantal woningen	Gem. perceel opp.	Betaalde grondprijs €260 m ²	Inhoud woning	Inschatting bouwkosten en bijkomende kosten*	Totale kosten	verkoopprijs	winst
Burgt	Min. 7	159	€ 41.340	443	€ 199.350	€ 240.690	€ 359.000	49%
Burgt	Min 9	142	€ 36.920	443	€ 199.350	€ 236.270	€ 355.000	50%
Burgt	Min 4	97	€ 25.220	337	€ 151.650	€ 176.870	€ 309.000	74%
Burgt	Min 1	131	€ 34.060	436	€ 196.200	€ 230.260	€ 339.000	47%
Burgt	Min 4	154	€ 40.040	488	€ 234.240	€ 274.280	€ 405.000	47%
Burgt	Min 2	322	€ 83.720	383	€ 183.840	€ 267.560	€ 374.000	39%
Burgt	Min 4	186	€ 48.360	468	€ 224.640	€ 273.000	€ 399.000	46%
Burgt	Min 2	187	€ 48.620	455	€ 218.400	€ 267.020	€ 385.000	44%

*Deze inschatting is gemaakt op basis van €400,- per m². Waarbij een risico van 20% (€80) is toegevoegd. De gemiddelde bouwkosten zijn €400 per m² voor een tussenwoning in 2023)