

Grondprijzenbrief 2024

De krapte op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Het aanbod aan beschikbare woningen is verder gedaald met ruim 5,4% in vergelijking met vorig jaar. De verkooptijd van een woning is net als in 2022 gemiddeld ongeveer een maand. Ook bij nieuwbouw blijft de productie van woningen achter bij de structurele vraag. Hoewel versnelling van de woningbouw een speerpunt is, kampen bouwondernemers tegelijkertijd met leveringsachterstanden waarmee het aanbod voorlopig achterblijft.

De prijsstijging van koopwoningen in de afgelopen jaren vlakt inmiddels af. Omdat het aanbod fluctueert schommelen de gemiddelde verkoopwaardes tussen licht negatief, neutraal en licht positief. De NVM cijfers regio Gouda melden voor het 3^e kwartaal 2023 een prijsstijging van 1,7%. De prijzen voor de bestaande bouw dalen wel. De prijzen van nieuwbouwwoningen lijken te stabiliseren. Een gemiddelde rijwoning in de regio Gouda kost momenteel 367.000 euro¹.

De bouwkosten zijn na sterke prijsstijgingen van de afgelopen jaren gestabiliseerd in 2023². Een verdere stijging van de kosten op het gebied van materiaal en arbeid lijkt zich niet door te zetten, maar de prijzen blijven zeer hoog. In combinatie met de huidige stikstofproblematiek en (enigszins) stagnerende verkoopprijzen staat de realisatie van veel woningbouwontwikkelingen onder druk.

Door gewijzigde regelgeving, zoals BENG, is het woonproduct ook sterk veranderd. Er worden hogere eisen aan isolatie en ventilatie gesteld. Daarnaast gelden strengere eisen voor bijvoorbeeld warmtepompen. Hierdoor is de basisprijs van een woning hoger dan enkele jaren geleden. Bouwbedrijven zijn op zoek naar oplossingen om de kosten te drukken zoals het toepassen van innovatieve (fabrieksmatige) bouwmethodes.

Nog altijd zijn factoren zoals stikstof en PFAS van grote invloed op de bouwproductie en bouwkosten. De innovatie in de bouw gaat niet snel genoeg; elektrificatie is ingewikkeld. Batterijen zijn duur en vaak groot. Ook de onderzoekscapaciteit (Aerius berekeningen / PFAS metingen) is beperkt, waardoor er bij vergunningverlening vertraging ontstaat. Vertraging is extra ongunstig omdat verkoopprijzen vaak al vast staan, terwijl de bouwkosten verder oplopen. Dit zijn risico's voor de bouwproductie.

De huidige rentestanden zijn in vergelijking tot 2022 relatief hoog. Dit heeft een negatief effect op hypotheeklen. Door de hoge rente kunnen woningzoekenden minder besteden. Overigens zijn de lonen in het afgelopen jaar sterk gestegen als gevolg van de hoge inflatiecijfers. De hogere lonen corrigeren deels de hogere rentes, waarmee de leencapaciteit van een gemiddelde woningzoekende deels wordt 'gecompenseerd'. De hoge rente werkt vooral negatief door bij de ontwikkeling van huurwoningen. De huren zijn vaak gemaximeerd en de huurstijgingen worden begrensd. Door de hoge rente kunnen beleggers en woningcorporaties minder investeren in nieuwbouwwoningen.

De grondprijs is een residu: het verschil tussen verkoopwaarde en de stichtingskosten van een woning. De grondprijs wordt gebruikt om de kosten van locatieontwikkeling te dekken. Te denken valt aan verwerving, grondverbetering, bouwrijp en woonrijp maken. Ook de gemeentelijke apparaatskosten worden bij grondverkoop hieruit gedekt. Grondprijzen zijn een beperkt aandeel in de totale kostenketen van een bouwontwikkeling.

Belangrijker zijn ambities en eisen in relatie tot de stichtingskosten, die deels worden beïnvloed vanuit gemeentelijk beleid. De gemeente kan bijvoorbeeld hogere, dan wettelijke, eisen hanteren met betrekking tot klimaat, betaalbaarheid, bereikbaarheid etc. Dergelijke ambities zijn logisch: woningen worden immers voor een periode van minimaal 50 jaar gebouwd.

De gemeente kan bij eigen gronduitgifte rekening houden met de financiële effecten van dergelijke ambities en beleidsuitgangspunten. Dat kan direct via residueel rekenen of indirect via het toepassen van grondbeleidsinstrumenten uit het handboek grondzaken. Bij projecten waar de gemeente geen eigen grond in bezit heeft en faciliterend optreedt, heeft de gemeente minder sturing.

¹ NVM-marktoverzicht (Oost-Zuid-Holland) 3e kwartaal 2023

² NVM Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2023

³ Indexcijfers Bouwkostenkompas

algemeen

In het handboek Grondzaken (onderdeel van de nota Grondbeleid) is per uitgiftecategorie de methode vastgelegd die geldt voor het berekenen van de grondprijs. In de jaarlijkse grondprijzenbrief worden voor de uitgiftecategorieën met “vaste grondprijzen” de waardes herijkt en waar nodig gecorrigeerd. De bedragen vormen de basisuitgangspunten bij afspraken met ontwikkelende partijen en particuliere kopers.

In Gouda wordt bij voorkeur de methode van residueel rekenen gehanteerd. Deze methode geeft een marktconforme prijs waarbij rekening gehouden wordt met locatie specifieke factoren. De rekenmethode is beschreven in het handboek Grondzaken. Andere methodes zijn kostprijsmethode, comparatieve methode, grondquote en vaste grondprijs.

In alle gevallen wordt bij de prijsbepaling uitgegaan van:

- de levering van bouwrijpe grond;
- parkeren conform norm voor rekening van initiatiefnemer en op eigen terrein;
- de grond is geschikt voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- de grond wordt niet in het gebruiksrecht beperkt (bv. erfdienstbaarheden);

Uitgifte vindt bij voorkeur plaats via een openbare tender met minimaal 3 partijen, waarbij de beste inschrijving wordt geselecteerd aan de hand van toetsingscriteria. Onderdeel van de toetsingscriteria is een programma van eisen. Het grondbod wordt inclusief bijbehorende residuele grondwaardeberekening ingediend. Vervolgens wordt er per uitgifte eenheid een grondquote bepaald aan de hand van de grondwaarde en de VON prijs / beleggingswaarde op het moment van inschrijving. Mocht bij uiteindelijke levering sprake zijn van een hogere gerealiseerde verkoopprijs / beleggingswaarde, dan stijgt de grondwaarde naar rato van de grondquote mee.

De grondwaarde kan niet lager zijn dan eerder overeengekomen.

In situaties waarbij grond wordt uitgegeven zonder een tender, wordt voorafgaand aan het bereiken van overeenstemming een taxatie verricht naar marktconformiteit van het onderhandelingsresultaat.

In Gouda geldt als minimale grondprijs € 170 per m² BVO³ of perceelsoppervlak. Alle genoemde prijzen zijn exclusief belastingen (tenzij anders vermeld) en kosten koper. Aan kopers kan de gemeente een garantstelling vragen in de vorm van een bankgarantie, aanbetaling of reserveringsvergoeding.

meer informatie

Gemeente Gouda
afdeling Vastgoed, Grondzaken en Projectontwikkeling

Burgemeester Jamesplein 1
postbus 1086, 2800 BB GOUDA
tel. 140182 / info@gouda.nl

De grondprijzenbrief 2024 is door het college vastgesteld op 7 november 2023.

De grondprijzenbrief 2024 is per 1 januari 2024 van kracht.

³ Uitgezonderd maatwerk op basis van het handboek grondzaken

woningbouw

sociale huurwoningen

Een sociale huurwoning is een woning waarbij sprake is van huurregulering met een aanvangshuurprijs tot de liberalisatiegrens. Dit kunnen woningen van de woningcorporaties of particuliere verhuurders zijn. De huurprijzen worden daarbij ingedeeld in drie categorieën: liberalisatiegrens, aftoppingsgrens (ATG) en kwaliteitskortingsgrens (KGG), zijnde de huurtoeslaggrens jongerenhuisvesting.⁴

Categorie	1-2 pers.	3 + huish.
Liberalisatiegrens	€ 808,06	
Aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 693,60
kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20	

bron: AEDES Huurtoeslagenparameters prijspeil 2023⁵

In uitleggegebieden zoals Westergouwe worden kavelprijzen voor sociale huurwoningen gehanteerd. Informeer voor de actuele kavelprijzen bij de gemeente Gouda.

Voor de inbreidingslocaties in Gouda worden maatwerkafspraken gemaakt en is de grondprijs voor sociale huurwoningen gebaseerd op € 200 per m² GBO én € 170 per m² BVO. De verschuldigde grondprijs betreft het gemiddelde van beide grondprijzen. Er geldt een minimum grondwaarde van € 10.000 per woning.

Er kan een korting tot maximaal 10% worden verstrekt op de grondprijs wanneer de aanvangshuur voor die sociale huurwoning lager is dan de aftoppingsgrens / kwaliteitskortingsgrens.

Bij meergezinswoningen kan vanaf 6 bouwlagen een korting worden toegekend van 10% per bouwlaag, met 5% oplopend tot maximaal 25% op de verschuldigde grondwaarde.

De kortingen kunnen gecombineerd worden.

Voor de realisatie van nieuwe woningen in inbreidingslocaties worden over het algemeen maatwerkafspraken (o.a. over de staat van levering etc.) gemaakt via samenwerkingsovereenkomsten. De hoogte van bedragen in deze maatwerkafspraken worden bepaald via de comparatieve methode.

Bij ondergeschikte uitbreidingen (zoals een ruimere entree, een extra lift of een thermische schil) en aanpassingen aan bestaande complexen geldt de maatschappelijke grondwaarde van € 170 per m² BVO.

Bij verkoop van gronden voor sociale huurwoningen wordt standaard een suppletiebepaling voor de duur van 25 jaar opgenomen. Bij sociale huur bestaat de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht.

middenhuur (gereguleerde segment)

Op deze categorie woningen zijn de Verordening Middenhuur en de Doelgroepenverordening Gouda van toepassing. De grondwaarde wordt bepaald via de methode van residueel rekenen. Voor huurwoningen in het middenhuur segment geldt een aanvangshuur lager dan € 950 (prijspeil 2020) per maand en een minimum woonoppervlak. De minimale grondwaarde bedraagt € 200 per m² BVO. Bij verkoop van gronden voor middenhuur wordt in beginsel een suppletiebepaling voor de duur van 25 jaar opgenomen.

Bij middenhuur bestaat de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht.

koopwoningen

Bij koopwoningen wordt gerekend via de methode van residueel rekenen waarbij de grondprijs nooit lager kan zijn dan € 300 per m² BVO voor hoofdgebouwen en € 250 per m² BVO voor bijgebouwen. Bij koopwoningen voor specifieke of bijzondere doelgroepen kan door het college van burgemeester en wethouders worden besloten tot maatwerkafspraken.

vrije kavels

Residueel rekenen, waarbij als minimumprijs voor kavels in bouwrijpe staat € 500⁶ per m² geldt.

⁴ Onder voorbehoud van besluitvorming door de Rijksoverheid over toeslagen

⁵ AEDES Huurbeleid in 2023

⁶ Deze richtprijs kan worden bijgesteld op basis van ligging, bruikbaarheid, gebruiksbeperkingen etc.

commercieel vastgoed

kantoren

Bij kantoren geldt de methode van residueel rekenen.

De grondprijzen kennen een bandbreedte tussen € 210 en € 395 per m² BVO.⁷

bedrijven

Er zijn momenteel geen bedrijfskavels beschikbaar. Grondprijzen van bedrijventerreinen in de regio gelden als vergelijkingsmateriaal via de comparatieve grondprijsmethode. Bij bedrijven met een baliefunctie / publiekfunctie en bij zelfstandige kantoorruimte wordt de methode van residueel rekenen gehanteerd. De prijs is per m² perceelsoppervlak tenzij het oppervlak uitgedrukt in BVO's groter is. Dan geldt de prijs per m² BVO. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt de comparatieve methode.

categorie	minimalegrondprijs
Basis grondprijs	€ 250 per m ²
Zichtzone	€ 265 per m ²

commercieel vastgoed

categorie	Grondprijs
winkels	residueel rekenen met minimum van € 250 per m ² BVO
PDV / GDV	residueel rekenen met minimum van € 200 per m ² BVO
Horeca	residueel rekenen met minimum van € 225 per m ² BVO
commerciële parkeervoorziening	residueel rekenen (geen negatieve grondwaarde)

nutsvoorziening

Voor gebouwen of bouwwerken geldt de comparatieve methode bij het bepalen van de grondprijs. Als minimum geldt een waarde van € 200 per m² BVO. Bij afzonderlijke opstalrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen waar geen verkoop, verhuur of erfpacht mogelijk is, geldt een eenmalige vergoeding gebaseerd op de geldende grondwaarde vermenigvuldigd met 1,9% en een rekenfactor van 25.

zendmasten en netwerkinstallaties

Per zendmast met een maximale hoogte van 25 meter: € 7.500 retributie per jaar.

Per 5 meter masthoogte: + € 500 retributie per jaar.

Toeslag per extra provider: + € 2.000 retributie per jaar.

Maximaal bebouwd oppervlak is 64 m².

Retributie wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI index 2015=100 van het CBS.

reclamemasten

De grondwaarde bij verhuur wordt residueel bepaald.

⁷ Stec Groep, Marktconforme Grondprijzen Spoorzone Gouda 1 april 2019

maatschappelijke voorzieningen

medisch

Bij het bepalen van de grondprijzen wordt gebruikt gemaakt van de Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed 2023⁸ van de stichting Adviescentrum voor Zorghuisvesting. Aangezien de wereld van medisch vastgoed in voortdurende ontwikkeling is gelden de grondprijzen als referentiepunt bij de comparatieve methode.

De kengetallen voor grondkosten maken circa 8-14%⁹ deel uit van de totale investeringskosten (exclusief rente tijdens de bouw, inventariskosten en startkosten) voor de diverse sectoren. Uit dit grondkostenbudget moeten de kosten van notaris, overdrachtsbelasting, kadaster, eventuele sloop, bouwrijp en woonrijp maken worden gedekt. Voor de regio Gouda geldt een toeslag van +10% t.o.v. het landelijk beeld. De gemiddelde grondprijs bedraagt € 225 per m² BVO.

Voor overige zorgfuncties geldt een minimumgrondwaarde van € 170 per m² BVO, waarbij via de methode van residueel rekenen wordt gerekend.

sport

categorie	Grondprijs
onbebouwd	kostprijsmethode
bebouwd (niet commercieel)	€ 170 per m ² BVO
bebouwd (commercieel)	residueel rekenen met minimum van € 170 per m ² BVO

educatie

categorie	Grondprijs
primair en voortgezet onderwijs	€ 170 per m ² BVO
beroepsonderwijs	residueel rekenen met minimum van € 170 per m ² BVO
overig	residueel rekenen met minimum van € 170 per m ² BVO

sociaal en cultureel

categorie	Grondprijs
niet commercieel	€ 170 per m ² BVO
commercieel	residueel rekenen met minimum van € 170 per m ² BVO

⁸ Adviescentrum voor zorghuisvesting, 'Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed' november 2023

⁹ TNO-rapport, jaarbeeld bouwkosten zorgsector 2010 (juni 2010)

overig onroerend goed

snippergroen

Beleidsaspecten met betrekking tot groen in de gemeente Gouda zijn neergelegd in onder andere Groen, groener Gouda, de Structuurvisie Groen en de Bestemmingplannen. Hierin wordt het belang van openbaar groen voor de leefbaarheid, bij hittestress en wateroverlast benadrukt. De gemeente is daarom uiterst terughoudend met verkoop van openbaar groen. Voor verkoop van snippergroen wordt de comparatieve methode gebruikt, waarbij de minimumprijs € 170 per m² bedraagt. De percelen mogen niet bebouwd worden (bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is vereist) of gebruikt voor parkeren. In overeenkomsten wordt een suppletiebepaling opgenomen voor het geval snippergroen wel bebouwd wordt.

restpercelen

Beleidsaspecten met betrekking tot groen in de gemeente Gouda zijn neergelegd in onder andere Groen, groener Gouda, de Structuurvisie Groen en de Bestemmingplannen. Hierin wordt het belang van openbaar groen voor de leefbaarheid, bij hittestress en wateroverlast benadrukt. De gemeente is daarom uiterst terughoudend met verkoop van openbaar groen. Bij verkoop van restpercelen geldt maatwerk voor levering grond in huidige staat.

afkoopsom parkeren

Het uitgangspunt is parkeren conform de geldende norm op eigen terrein. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen, bijvoorbeeld vanwege kwalitatieve of programmatische motieven en een afkoopsom van € 10.000 (prijspeil 2023) per genormeerde en niet op eigen terrein gerealiseerde parkeerplaats in rekening brengen.

afkoopregeling groen

Bouwprojecten moeten minimaal 15% openbaar groen bevatten. Richtlijnen hiervoor zijn vastgelegd in de Structuurvisie Groen. Deze visie bevat onder meer spelregels voor projecten waar deze groennorm niet gerealiseerd kan worden. In eerste instantie wordt ingezet om de groennorm via alternatieven, zoals daktuinen en gevelgroen te realiseren. In het uiterste geval kan het college van burgemeester en wethouders ervoor kiezen om deze verplichting af te kopen: € 250 euro per m² (prijspeil 2019). In het groenfonds (onderdeel van de nota Kostenverhaal) staat de procedure omschreven.

verhuur grond

Bij de verhuurprijs is de bestemming, functie en het gebruik van de grond bepalend. Daarbij wordt de grondprijs bepaald conform het Handboek Grondzaken en de Grondprijzenbrief. De huurwaarde is dan jaarlijks 5,5% van de bepaalde grondwaarde. De huurwaarde wordt periodiek geïndexeerd via CPI-index alle huishoudens (2015 = 100) van het CBS.

erfpacht

De erfpachtcanon wordt berekend door de rekenrente te vermenigvuldigen met de actuele waarde van de in erfpacht uitgegeven grond. De rekenrente is gelijk aan de omslagrente en bedraagt momenteel 1,9%.

Voor het berekenen van de grondwaarde worden in het Handboek Grondzaken verschillende rekenmethodes beschreven. Per uitgiftecategorie is de rekenmethode vastgelegd, waarbij het gebruik van de grond bepalend is. Grondwaardes worden altijd getoetst aan de minimum grondprijzen uit deze grondprijzenbrief.

De erfpachtcanon dient vastgesteld te worden bij de vestiging of hervestiging van een erfpachtrecht en bij de periodieke canonherzieningen.