

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan leden van de gemeenteraad en commissieleden
cc. college van B&W
cc. pers

DATUM 9 december 2019
ZAAKNUMMER 597491
BEHANDEL DOOR N. Hazendonk
TELEFOON (035) 629 2503

UW KENMERK

BIJLAGEN

BETREFT Verduidelijkende informatie n.a.v. vragen tijdens de commissie RO &
Wonen van 27 november jl. / residuele grondwaarde / Toezegging T19/154

Geachte dames en heren,

In de commissie RO & Wonen van 27 november jl. is de nota Grond- en Vastgoedbeleid "*Inspelen op de situatie*" behandeld. In de vergadering heeft u verzocht om meer uitleg over de in paragraaf 3.8 genoemde residuele grondwaarde berekening. Graag geven we u hierop een nadere toelichting en twee voorbeelden (Toezegging T19/154).

Residuele grondwaarde bepaling

Veel gemeenten berekenen de grondprijs of grondwaarde aan de hand van de residuele grondwaardemethode. De residuele grondwaarde resteert wanneer btw, stichtingskosten en winst worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject.

VON-prijs of marktwaarde vastgoedobject

Stichtingskosten ¹ (-/-)

BTW (-/-)

redelijke winst voor betrokken partijen (-/-)

Residuele Grondwaarde

Hierbij worden de grondopbrengsten gebaseerd op de prijs die de projectontwikkelaar bereid is te betalen. In het geval de totale kosten hoger liggen dan de verkoopwaarde van de grond ontstaat dus een negatieve residuele grondwaarde en kost het verkopen van de grond de gemeente dus meer dan het oplevert.

Residuele grondwaarde ontwikkeling

De waardeontwikkeling van grond waarvan de waarde residueel bepaald wordt, is afhankelijk van vele factoren.

¹ Tot de stichtingskosten van een object behoren o.a. kosten zoals advieskosten, ontwerpkosten, taxatiekosten, kosten voor juridische overeenkomsten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, leges en bouwkosten.

Aangezien de residuele grondwaarde bepaald wordt door het residu uit de VON-prijs of marktwaarde +/- alle kosten (stichtingskosten, BTW en redelijke winst betrokken partij) zal bij een stijgende marktwaarde en gelijkblijvende kosten een hogere grondwaarde ontstaan.

Een dalende VON-prijs of marktwaarde en gelijkblijvende kosten leidt tot een lagere residuele grondwaarde.

Bij een gelijkblijvende marktwaarde maar dalende kosten leidt dit tot een hogere grondwaarde en omgekeerd.

Gevolg hiervan is dat zowel ongedekte risico's als meevallers gevolgen hebben voor de grondwaarde.

De huidige woningmarkt kent hoge prijzen en hoge stichtingskosten. Zolang de woningprijzen meer stijgen dan de stichtingskosten, zal de residuele grondwaarde ook mee stijgen.

Voor een tweetal voorbeelden verwijzen we u naar de bijlage.

Toezegging T19/154 beschouwen we hiermee als afgedaan.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage: Voorbeelden van residuele grondwaarde bepaling

Bijlage

Voorbeeld I - Woningen

Stel, er staat een woning op een perceel van 350 m² met een verkoopwaarde van € 400.000,-. Voor het bouwen van de woning is € 215.000,- aan kosten gemaakt zoals: btw, advieskosten, ontwerpkosten, taxatiekosten, kosten voor juridische overeenkomsten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, leges en bouwkosten, inclusief een redelijke winst voor de betrokken partijen.

Trek je deze kosten af van de koopprijs, dan houd je de residuele grondwaarde over van het perceel. (400.000,- – 215.000,- = 185.000,-). Om terug te rekenen naar 1 m² deelt u de grondwaarde door het oppervlak van het perceel (€ 185.000 / 350m² = € 529,-).

We gaan dan uit van hetgeen er op die grond gerealiseerd gaat worden, volgens het (verwachte) bestemmingsplan. De residuele grondwaarde is dus het maximale bedrag dat de bouwer kan besteden aan de aankoop van grond, waarbij nog net de gewenste winst wordt gemaakt.

Voorbeeld II - Kantoor

Er is een kavel grond van 3.000 vierkante meter met de bestemming kantoor. Het mogelijk bouwvolume is 3.600 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak), waarvan 3.000m² kan worden verhuurd als VVO (=Verhuurbaar Vloer Oppervlak).

Stichtingskosten gebouw en overige kosten	€ 4.300.000,-
Grondwaarde	€ 700.000,- +/- (A)
Totale investeringskosten	€ 5.000.000,-

U heeft bij aanvang een rendementseis van 8% op € 5.000.000 = € 400.000
Dit bedrag leidt tot een bedrag per verhuurbare m² van € 400.000,- : 3.000m² = € 133,- per m² VVO

Stel nu dat de huurwaarde lager ligt op bijvoorbeeld € 125,- per m² VVO
De maximale huuropbrengst is dan 3.000 m² X 125,- = € 375.000,-

De huur is het rendement van 8% → dus u wilt dan maximaal investeren	€ 4.687.500,-
Bij gelijkblijvende stichtings- en overige kosten a	€ 4.300.000,-
is er dus nog ruimte (RESIDU) voor de grond waarde	€ 387.500,- +/- (B)

Een lagere huur van (€ 133-€ 125): € 133 = 6%	
leidt dan dus tot een verlaging van de grondopbrengst van	€ 312.500,- (A-B)