



Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2020-2021

Stec Groep

**Erik de Leve & Esther Geuting
Januari 2021**

Inhoudsopgave

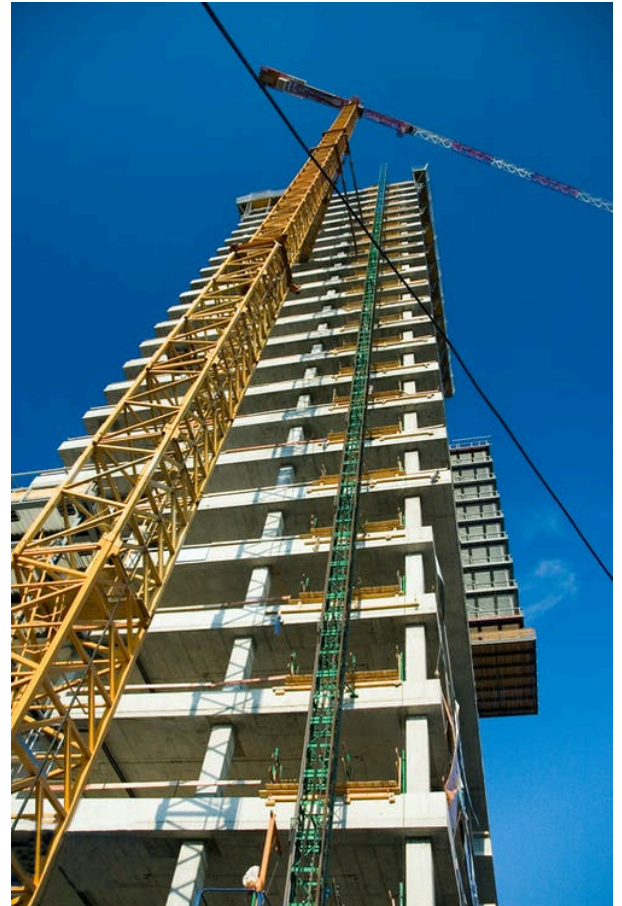
1	Hoofdconclusies en aanbevelingen	4
2	Coronacrisis	9
2.1	36% van de gemeenten verwacht een effect op de grondwaarde vanwege corona.....	9
2.2	Coronacrisis nauwelijks van invloed op (voorgenomen) grondverwerving.....	10
3	Grondbeleid	11
3.1	50% voert vooral een (situationeel) actief grondbeleid	11
3.2	60% van de gemeenten kocht recent grond, 69% wil dit gaan doen. 11	
3.3	Financiële risico's nemen mag bijna altijd bij actief grondbeleid.....	12
4	Grondprijzen woningbouw	13
4.1	Ongeveer 78% bepaalt grondprijzen woningbouw residueel	13
4.2	79% van de G40 verhoogde grondprijzen voor wonen in 2020	14
4.3	Grondprijzen stegen afgelopen jaar gemiddeld met 2,5%	14
4.4	De helft verwacht voor 2021 een stijging van de grondprijzen voor woningbouw.....	16
4.5	BENG-normen hebben nauwelijks invloed op de grondwaarde	16
4.6	Eigen grondprijzen en die van de meeste omliggende gemeenten zijn marktconform	17
5	Grondprijzen bedrijventerrein	18
5.1	Bijna alle G40-gemeenten beschikken over grondposities voor bedrijventerreinen.....	18
5.2	66% bepaalt grondprijzen bedrijventerreinen comparatief.....	18
5.3	Circa 50% verhoogde in 2020 de prijzen voor bedrijventerreinen.....	19
5.4	Grondprijzen bedrijventerreinen stegen afgelopen jaar met gemiddeld 1,3%.....	19
5.5	36% van de gemeenten verhoogt grondprijzen voor bedrijventerreinen.....	20
6	Omgevingswet en grond(prijs)beleid	21
6.1	Gemeenten verdeeld over invloed Omgevingswet op grondbeleid .	21
6.2	Mogelijkheden van de Omgevingswet nog maar beperkt verkend...	21
	Verantwoording	23
	Definities	24
	Over Stec Groep	25

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 2020 af tegen het voorgaande jaar (2019) en de verwachtingen voor het aankomende jaar (2021). 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. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de gevolgen van de coronacrisis op het grond(prijs)beleid van de gemeenten. Hoofdstuk 3 gaat in op het type grondbeleid dat de gemeenten voeren. Grond voor woningbouw komt in hoofdstuk 4 aan bod en bedrijventerreinen in hoofdstuk 5. Tot slot gaan we in hoofdstuk 6 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 bijlagen vindt u de verantwoording van het onderzoek, de respons en een lijst met gebruikte definities.



1 Hoofdconclusies en aanbevelingen

Zeer beperkte invloed coronacrisis op korte termijn

Circa 65% van de gemeenten geeft aan effecten van de coronacrisis mee te hebben genomen bij de grondprijsbepalingen voor 2021 en dat dit geen invloed heeft op de grondprijzen. Zij zien mogelijkheden om grondprijsstijgingen voor 2021 voor woningbouw en bedrijventerreinen door te voeren, maar doen dit in mindere mate dan vorig jaar is gerealiseerd.

Ook bij het gevoerde grondbeleid lijkt het erop dat de coronacrisis geen grote invloed heeft. Ruim driekwart van de gemeenten geeft aan dat de coronacrisis niet van invloed is op het voornemen om al dan niet grond te verwerven.

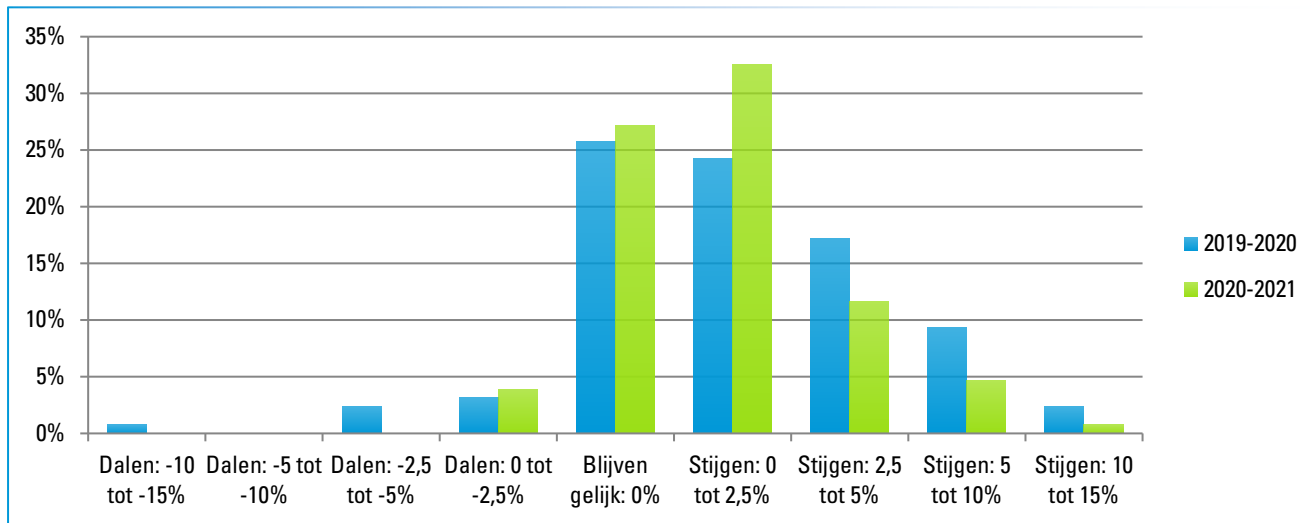
Gemeenten rekenen maar beperkt hogere grondprijzen voor woningbouwlocaties

50% van de gemeenten verwacht voor aankomend jaar een beperkte stijging van de grondprijzen ten opzichte van 2020 voor woningbouw. Deze blijft in grofweg 33% van alle gemeenten beperkt tot circa 2,5%. Het aandeel gemeenten dat hogere grondprijsstijgingen dan 2,5% verwacht is met 17% - in vergelijking tot wat in 2020 gerealiseerd is (28%) - fors lager. Verrassend, omdat de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwoopwoningen in het derde kwartaal van 2020 circa 9% hoger lag dan een jaar eerder (NVM) en de stijging van de bouwkosten beperkt (tot zelfs negatief) is: de bouwkostenindex is ten opzichte van eind vorig jaar slechts gestegen met 1,8%-punt en de aanbestedingsindex is zelfs gedaald met 1,7%-punt (Bouwkostenkompas, december 2020).

Wanneer gemeenten puur residueel zouden rekenen, dan zou dit in veel van de gevallen een flinke stijging van de grondprijzen kunnen betekenen. Blijkbaar kiest een groot deel ervoor om dit jaar de grondprijzen beperkt te verhogen.

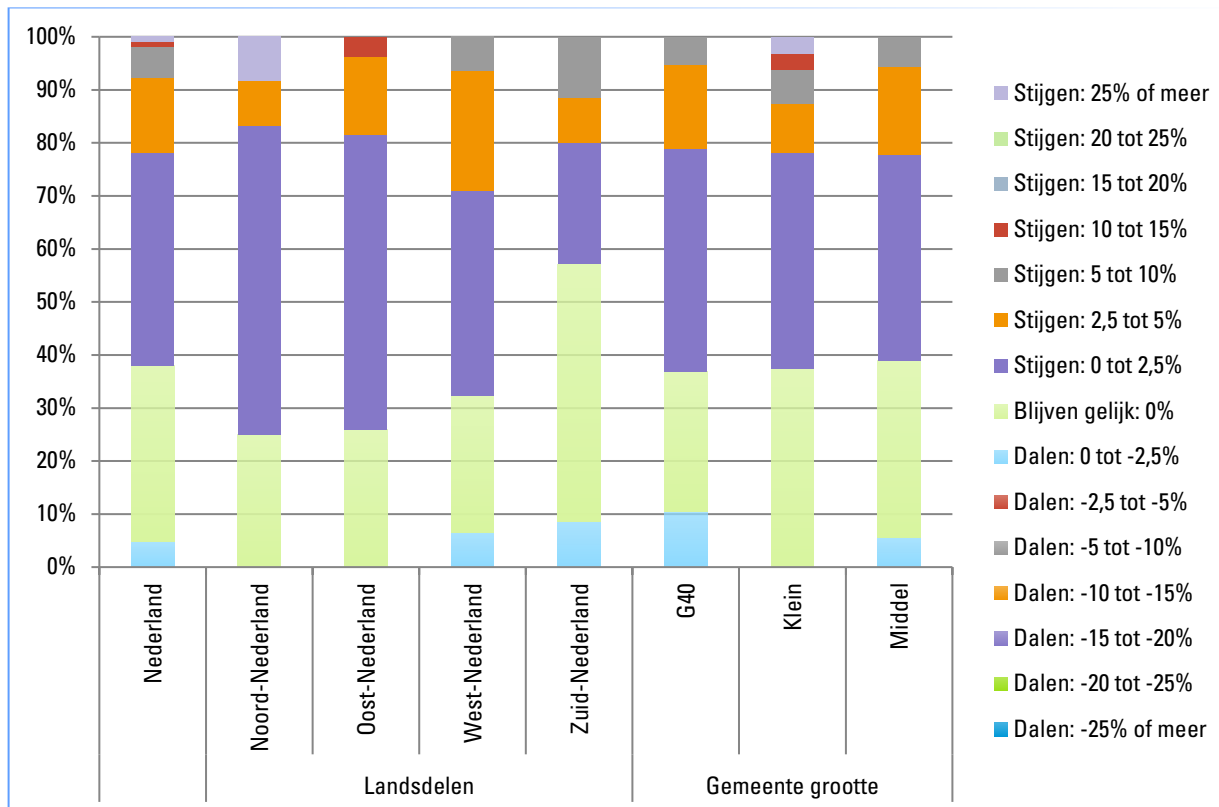
Ten opzichte van 2019 heeft 55% van de gemeenten het afgelopen jaar de grondprijzen voor woningbouw verhoogd. Vorig jaar heeft ongeveer 60% de grondprijzen verhoogd ten opzichte van het voorgaande jaar (2018). Gemiddeld hebben deze gemeenten een stijging van rond de 2,5% doorgevoerd. De voornaamste redenen voor de ontwikkeling van de grondprijzen voor woningbouw zijn de gestegen verkoopprijzen van de nieuwbouw en de gestegen stichtingskosten.

Figuur 1: Gerealiseerde (2019-2020) en verwachte (2020-2021) ontwikkeling grondprijzen woningbouw



In de G40-gemeenten verwacht men ongeveer net zo vaak de grondprijzen voor woningbouw te verhogen als in middelgrote en kleine gemeenten. Opvallend is het aandeel gemeenten dat verwacht de grondprijzen te verlagen in West- en Zuid-Nederland, terwijl dit in Noord- en Oost-Nederland niet verwacht wordt. Mogelijk dat in deze regio's de stijging van de stichtingskosten toch sterker wordt ingeschat door druk op de bouwmarkt dan in de andere regio's.

Figuur 2: Verwachting ontwikkeling grondprijzen woningbouw voor 2021



80% van de gemeenten verwachten dat de invoering van de BENG-normen voor woningbouw geen invloed zal hebben op de grondwaarde daarvan. Circa 30% van de G40-gemeenten verwacht een daling van de grondwaarde als gevolg van de BENG-normen. Deze daling is voornamelijk beperkt tot 5%.

Voor bedrijventerreinen verwachten minder gemeenten prijsstijgingen toe te passen in 2021

Voor bedrijventerreinen verwachten gemeenten minder vaak een hogere grondprijs te gaan voeren (in vergelijking met locaties voor woningbouw). Zo verwacht 39% 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 40% van de gemeenten de grondprijs gelijk. De grondprijsstijging lag gemiddeld tussen 0 tot 2,5%. Dit hangt niet zozeer samen met krapte in de bouw, maar heeft veel meer een relatie met de (beperkte) huurstijging in een groot deel van het bedrijfstvastgoed.

Woningmarkt(tekort) blijft sterk, gemeenten blijven grond aankopen, dit is wel risicovol

Wel of geen actief grondbeleid voeren is in veel gemeenten een actueel onderwerp. Zeker omdat de bouwproductie van woningen nog steeds achter blijft bij de aanhoudende behoefte. Dit zorgt, samen met ruimere financieringsmogelijkheden, nog steeds voor stijgende woningprijzen en hogere residuele grondwaardes. Hiermee lijkt de markt voor wonen tot nog toe corona-bestendig, maar zij zal naar verwachting pas later hiervan de effecten merken, als overheidsmaatregelen om de economie (en inkomens) draaiende te houden worden stopgezet. Er is nu zelfs sprake van een uitwaaiereffect vanuit de Randstad en de grote steden naar kleinere steden en/of meer landelijke gemeenten door ruimtezoekende huishoudens. In hoeverre deze trend aanhoudt is echter moeilijk in te schatten.

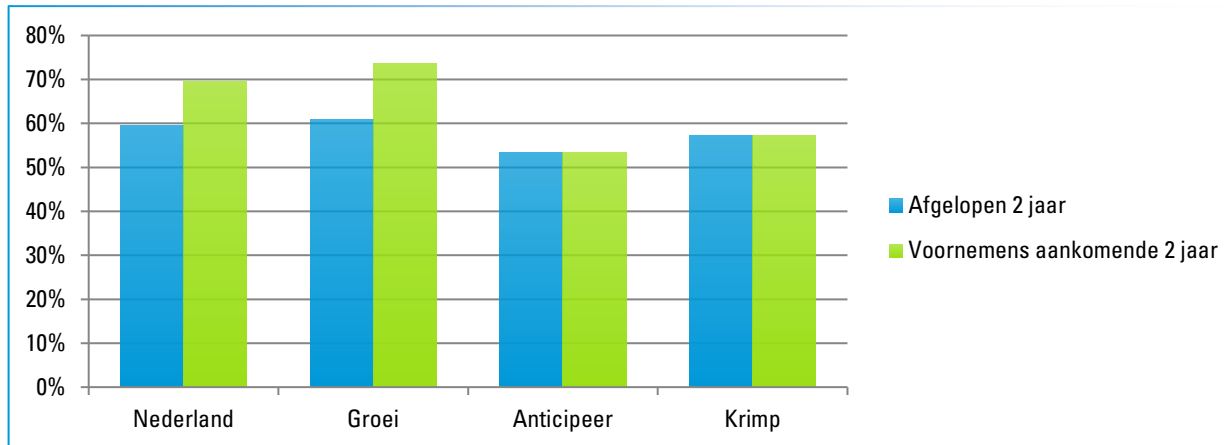
Uit de benchmark blijkt dat circa 24% van de gemeenten op dit moment vooral actief grondbeleid voert. Daarnaast voert circa 36% een situationeel grondbeleid (een combinatie van actief en passief grondbeleid). Actief grondbeleid houdt in dat gemeenten voor eigen rekening en risico grond aankopen en deze als bouw- en woonrijpe grond weer verkopen. Uit de benchmark blijkt dat 60% van de gemeenten de afgelopen twee jaar grondposities heeft verworven, een iets hoger aandeel van de gemeenten (70%) is dit de aankomende twee jaar van plan. Opvallend is dat bijna 52% van gemeenten die de afgelopen twee jaar geen grond hebben verworven dit de aankomende twee jaar wel van plan is. Dit is een grote stijging ten opzichte van de circa 32% uit de vorige benchmark. Net als in de vorige benchmark zijn dit voornamelijk groeigemeenten.

Actief grondbeleid geeft, zo verwachten gemeenten, meer regie over de nieuwbouwproductie. Het versnellen is voor veel gemeenten (circa 25%) een van de belangrijkste motieven om grond actief aan te kopen. 33% geeft aan dat zij grond aankoopt om strategische redenen, 22% vanwege algemeen maatschappelijk belang.

Echter, 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 naar de toekomst toe 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.

Ruim driekwart van de gemeenten geeft aan dat de coronacrisis niet van invloed is op hun voornemen om wel of geen grond te verwerven.

Figuur 3: Verwachte en gerealiseerde grondaankopen naar type gebied



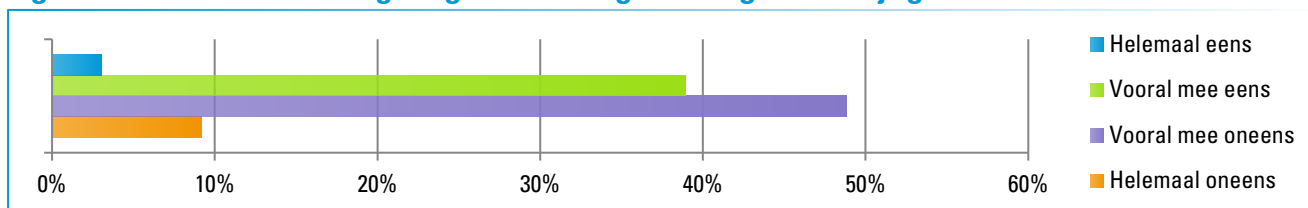
Gemeenten die grond willen aankopen, kunnen beter met voorzichtige rendementen en/of met verliezen rekenen. Ook kunnen ze in contracten duidelijke oplevertermijnen van de nieuwbouw meenemen. Koop vooral grond aan als er sprake is van strategische belangen en er meerwaarde gecreëerd kan worden op de aangekochte 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 (inclusief Aanvullingswet) beperkt

De invoering van de Omgevingswet (Ow) staat voor 1 januari 2022 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) 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 Omgevingswet 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 biedt. Circa 25% 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 45 tot 69%.

78% 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 waardebepaling 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, baseren zich voornamelijk op een (relatief lage) prijsstelling uit het verleden. Men vindt over het algemeen de grondprijzen van alle of de meeste omliggende gemeenten marktconform (68%).

66% bepaalt grondprijzen voor bedrijventerreinen op basis van de comparatieve methode

Ongeveer twee derde van de gemeenten hanteert de comparatieve methode voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen. Daarna volgt de taxatie/waardebepaling door een onafhankelijk adviseur in 63% van de gemeenten. De residuele methode wordt in 35% van de gemeenten toegepast voor dit segment. 90% van de gemeenten stelt dat de huidige eigen grondprijzen voor bedrijventerreinen marktconform zijn.

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) bedrijfstvastgoed. 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, stuwden deze trend. Dit is een interessante ontwikkeling, omdat het zo voor (woningbouw)ontwikkelaars interessanter wordt om dergelijke functies in een ontwikkelprogramma op te nemen.

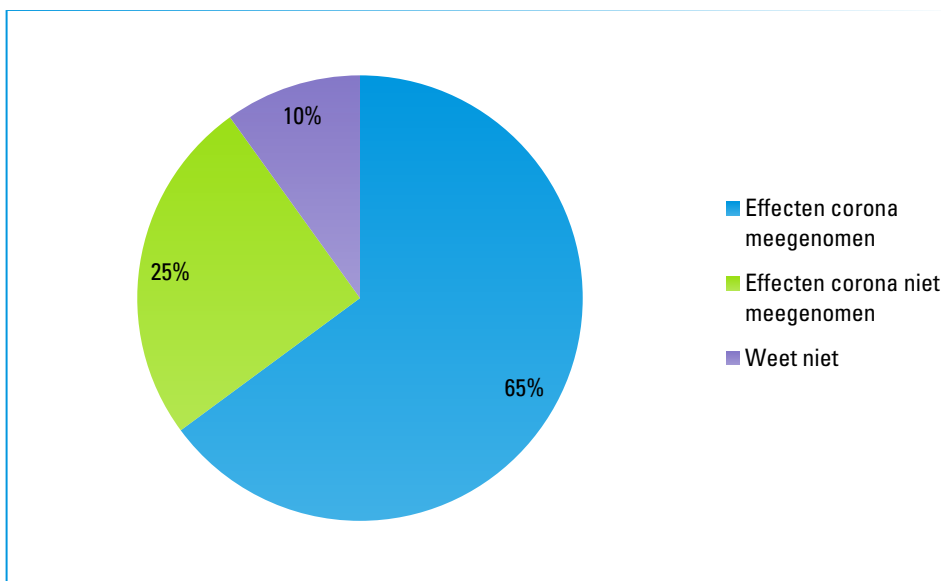
Corona zorgt tot nu toe wel voor enige uitstel van investeringen bij bedrijven. We verwachten zeker dat er bedrijven zijn die, ondanks de overheidssteun, deze crisis niet zullen overleven. Er zijn echter ook veel sectoren die profiteren, denk alleen al aan de al eerdergenoemde e-commerce. In de huidige markt zien we dat leegstand in bedrijfstvastgoed vrijwel overal onder frictie is. Die leegstand kan op korte termijn wat oplopen. Op iets langere termijn verwachten we echter op de meeste plaatsen een herstel van de bedrijfsruimtemarkt.

2 Coronacrisis

2.1 36% van de gemeenten verwacht een effect op de grondwaarde vanwege corona

65% van de gemeenten neemt de (mogelijke) gevolgen van de coronacrisis mee in de verwachting over de grondprijzen van volgend jaar. Een kwart geeft aan dit niet te doen. *“Het effect is erg moeilijk in te schatten. Prijzen van woningen stijgen bijvoorbeeld nog steeds. Zonder corona waren de prijzen wellicht verder gestegen. Door de corona verwacht ik dat de stijging zal afvlakken en dat de prijzen zich gaan stabiliseren.”*

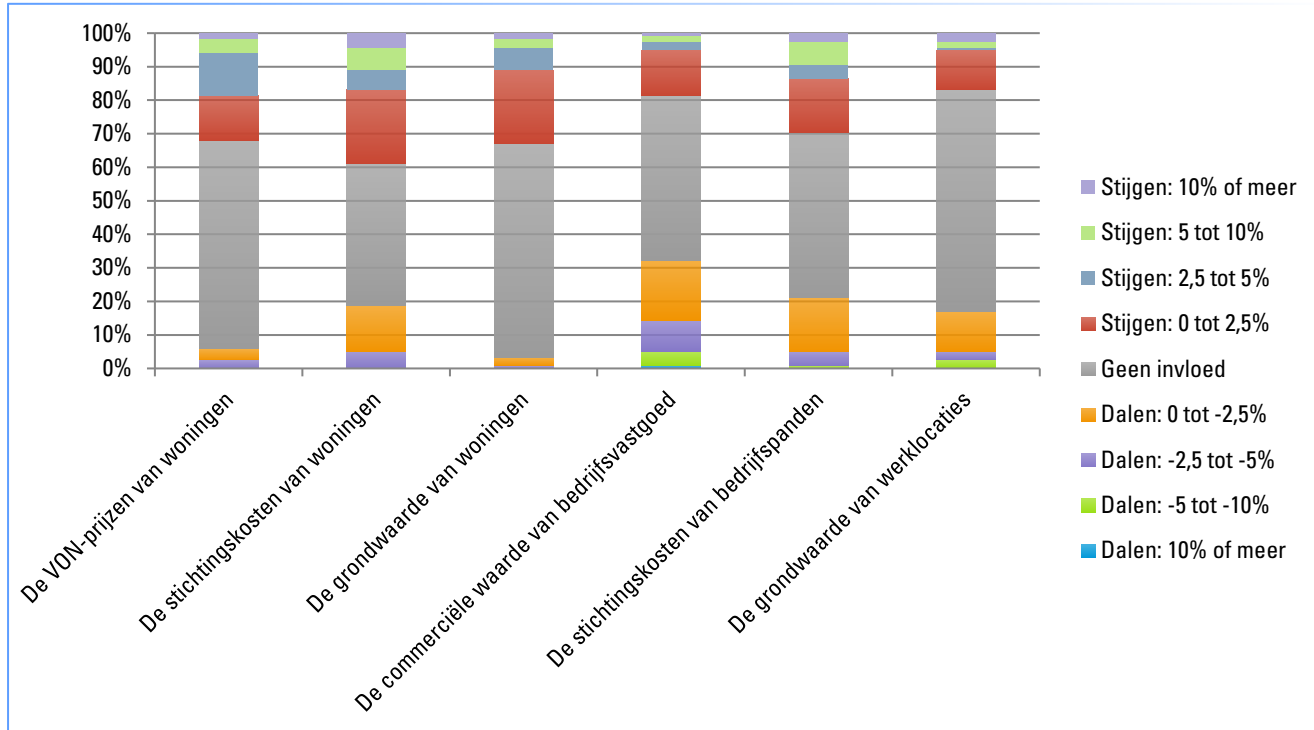
Figuur 5: Effecten wel of niet meegenomen in verwachting over grondprijzen van 2021



Van alle gevraagde aspecten verwacht circa 50% of meer van de gemeenten dat de prijzen of waarden gelijk zullen blijven. Alleen bij de stichtingskosten van woningen verwacht ‘slechts’ 42% dat de prijzen gelijk blijven. 39% van de gemeenten verwacht een stijging in de stichtingskosten van woningen. Opvallend is dat ondanks de coronacrisis meer gemeenten verwachten dat de huizenprijzen en grondwaarde van woningen zal stijgen dan dalen. Hiervoor wordt als reden gegeven dat de druk op de woningmarkt aanhoudt: *“De markt voor woningen lijkt niet onder de indruk van de pandemie. De druk blijft, het woningtekort blijft, de bouw blijft achter en de prijzen blijven stijgen.”*

Bij bedrijfstvastgoed verwachten meer gemeenten dat de opbrengsten zullen dalen dan stijgen. Hiervoor wordt als reden gegeven dat bedrijven op korte termijn nu waarschijnlijk hun geld anders besteden dan het te investeren in hun gronden of panden. Dit kan een daling op de lange termijn teweeg brengen. Veel gemeenten geven echter aan dat ze het moeilijk vinden een inschatting te maken van de effecten van de coronacrisis.

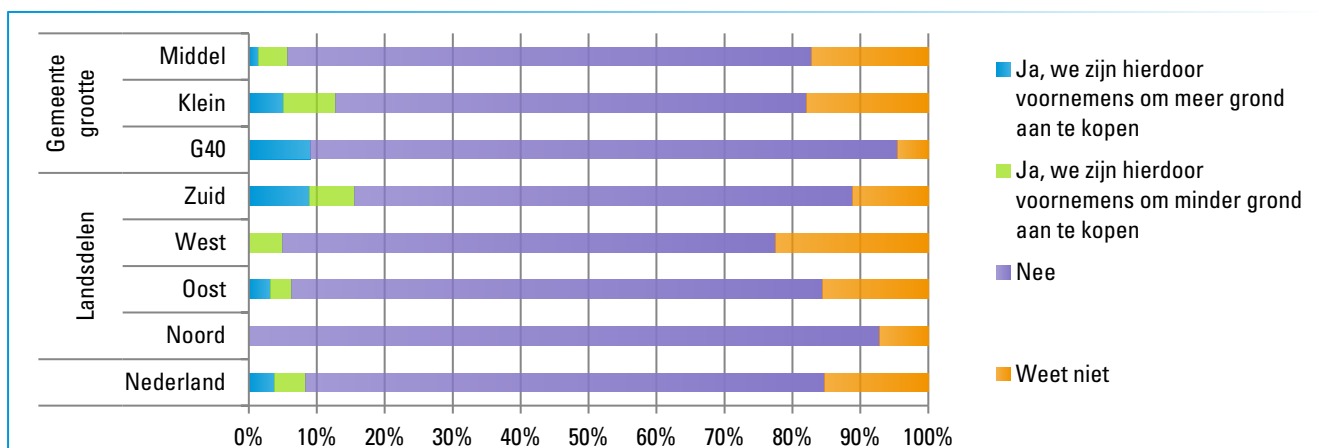
Figuur 6: Welke invloed heeft de coronacrisis op de prijzen of waarde van verschillende aspecten van de vastgoed en grondmarkt?



2.2 Coronacrisis nauwelijks van invloed op (voorgenomen) grondverwerving

Ruim driekwart van de gemeenten geeft aan dat de coronacrisis niet van invloed is op de (voorgenomen) grondverwerving. Circa 10% van de G40-gemeenten geeft echter aan juist meer grond te willen verwerven door deze omstandigheden, met name in Zuid- en Oost-Nederland. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeenten vertrouwen behouden in de vastgoedmarkt (met name de woningmarkt) en de risico's laag of beperkt inschatten. Ook geven meerdere gemeenten aan dat grondverwerving met een lange termijnstrategie te maken heeft en minder met de korte termijn effecten van de coronacrisis: *“Onze strategische positie is niet gebonden aan de coronaontwikkelingen. Deze positie is toekomstgericht en heeft doelstellingen die zijn vastgelegd in een strategisch verwervingsplan.”*

Figuur 7: Is corona van invloed op de voorgenomen grondverwerving?

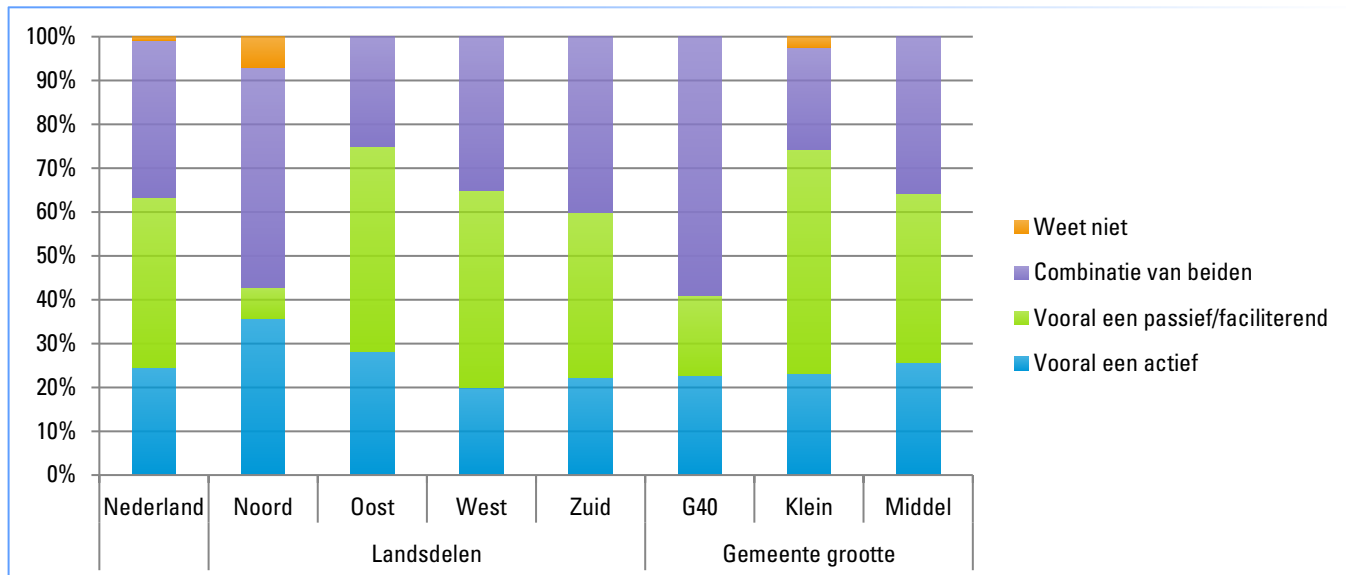


3 Grondbeleid

3.1 50% voert vooral een (situationeel) actief grondbeleid

24% van alle deelnemende gemeenten voert vooral een actief grondbeleid, 39% vooral een passief/faciliterend grondbeleid en circa 35% een combinatie of situationele toepassingen van beide typen grondbeleid. Wat opvalt is dat gemeenten in Noord-Nederland relatief vaak vooral actief grondbeleid hanteren (36%) en relatief weinig vooral passief grondbeleid voeren (7%). Ook opvallend is dat gemeenten die tot de G40 behoren, voornamelijk een (situationeel) actief grondbeleid voeren en minder vaak een faciliterend grondbeleid. Meer dan 50% van de kleine gemeenten daarentegen voert een vooral passief/faciliterend grondbeleid.

Figuur 8: Door gemeente gevoerd grondbeleid



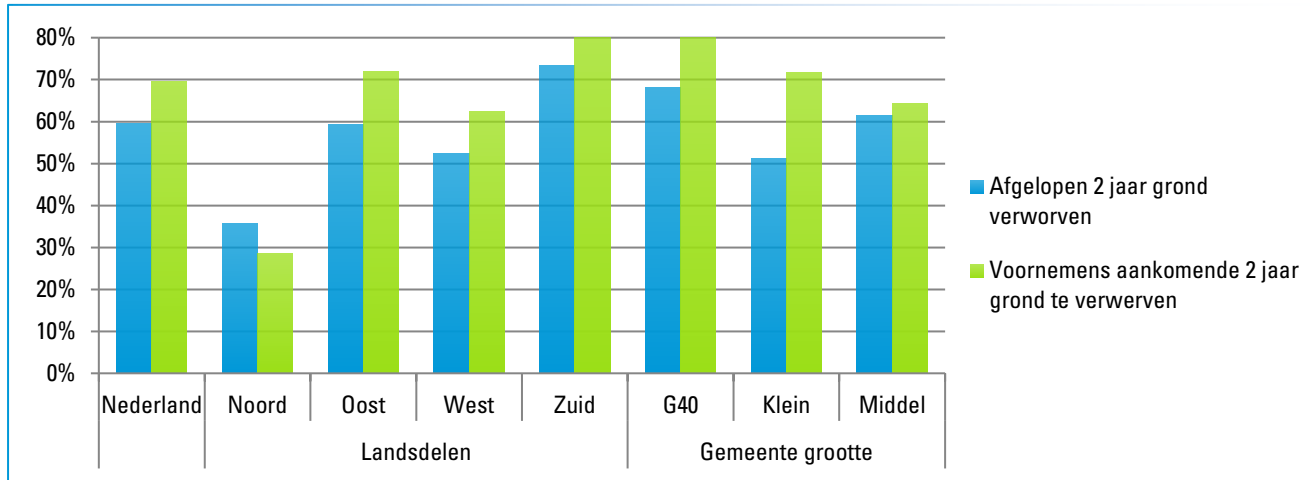
Gezien de marktdruk, en het moment in de conjuncturele cyclus kunnen grote risico's gepaard gaan met de aankoop van grond. De wens om grond aan te kopen voor ontwikkeling kan leiden tot hoge aankooprijzen. De doorlooptijd van nieuwbouwprojecten is echter lang (gemiddeld tien jaar): er kan zich weer een nieuwe crisis voordoen.

3.2 60% van de gemeenten kocht recent grond, 69% wil dit gaan doen

Uit de vorige benchmark bleek al dat vrijwel alle gemeenten (circa 95%) beschikken over grondposities voor woningbouw. Dit beeld blijft ongewijzigd in 2020. Ook is het aandeel gemeenten dat de afgelopen twee jaar grond heeft aangekocht (60%) ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. Het aandeel gemeenten dat voornemens is om de aankomende twee jaar grond te verwerven is ten opzichte van de vorige benchmark toegenomen van 64% naar 69%.

Zoals in figuur 9 is te zien, zijn kleine gemeenten relatief meer voornemens om de aankomende twee jaar grond te verwerven dan dat zij dit de afgelopen twee jaar hebben gedaan (72% versus 51%). Bij middelgrote gemeenten is dit verschil veel kleiner en ligt dit beide rond de 63%.

Figuur 9: 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 (52%), dit de aankomende twee jaar wel van plan is. Dit is fors hoger dan de 32% uit de vorige benchmark. Dit zijn voornamelijk groeigemeenten. Een deel van de gemeenten (circa 6%) 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 versnellen van de woningbouw en het dienen van het algemeen maatschappelijk belang zijn voor vrijwel alle gemeenten de belangrijkste redenen voor het verwerven van grond.

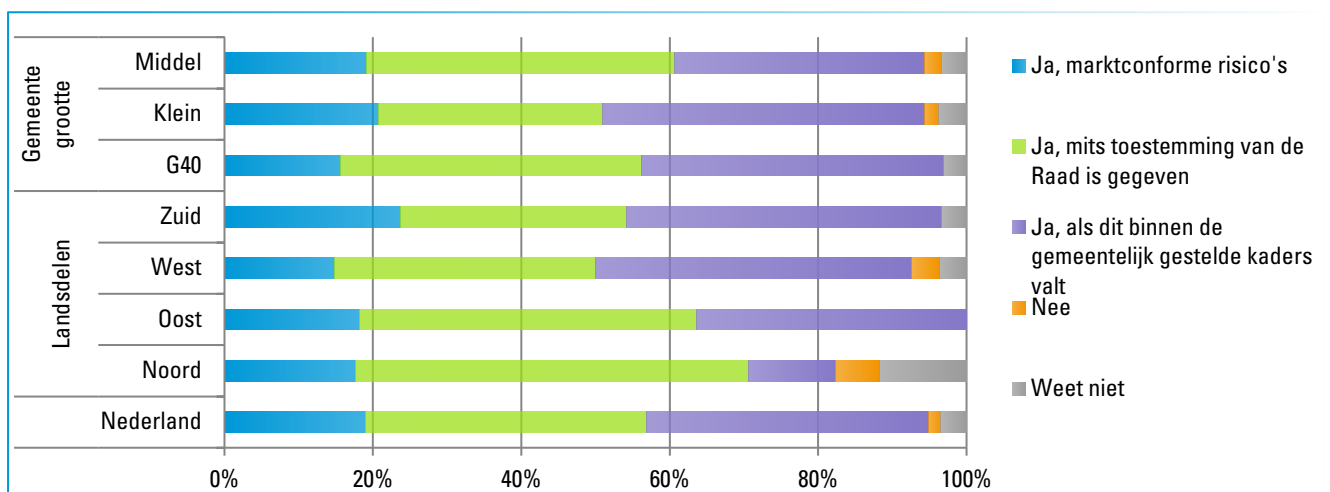
Tabel 1: Belangrijkste redenen voor voorgenomen grondverwerving (meerdere antwoorden mogelijk)

Nederland	Reden 1	Reden 2	Reden 3
	Strategische aankopen (33%)	Versnellen woningbouw (25%)	Algemeen maatschappelijk belang (22%)

3.3 Financiële risico's nemen mag bijna altijd bij actief grondbeleid

Van de gemeenten die een actief grondbeleid voeren mag ongeveer 95% 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 20% van de gemeenten mogen deze risico's marktconform zijn. Dit is een relatief groot aandeel ten opzichte van vorig jaar, toen was dit circa 7%.

Figuur 10: Mag uw gemeente bij actief grondbeleid financieel risico lopen?

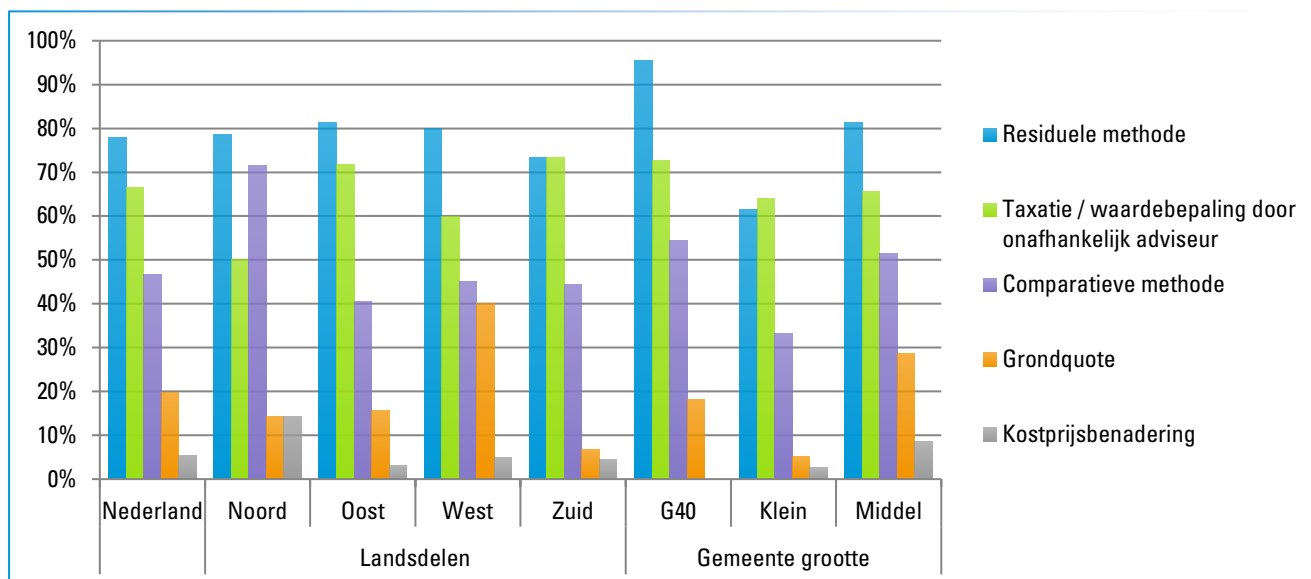


4 Grondprijzen woningbouw

4.1 Ongeveer 78% bepaalt grondprijzen woningbouw residueel

Net als in 2019 is de residuele methode de meest gehanteerde methode voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw. In G40-gemeenten is het aandeel nog altijd het grootst, circa 95% van alle G40 gemeenten maakt gebruik van de residuele methode. In middelgrote gemeenten ligt dit aandeel iets lager, namelijk 81%. Ongeveer 50% van de gemeenten hanteert de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Dit aandeel ligt bij gemeenten in Noord-Nederland hoger dan in de rest van het land. 40% van de gemeenten in West-Nederland maken gebruik van de grondquote. Kleine gemeenten schakelen het vaakst een onafhankelijke adviseur in voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw.

Figuur 11: Methode voor bepaling grondprijzen woningbouw (meerdere antwoorden mogelijk)



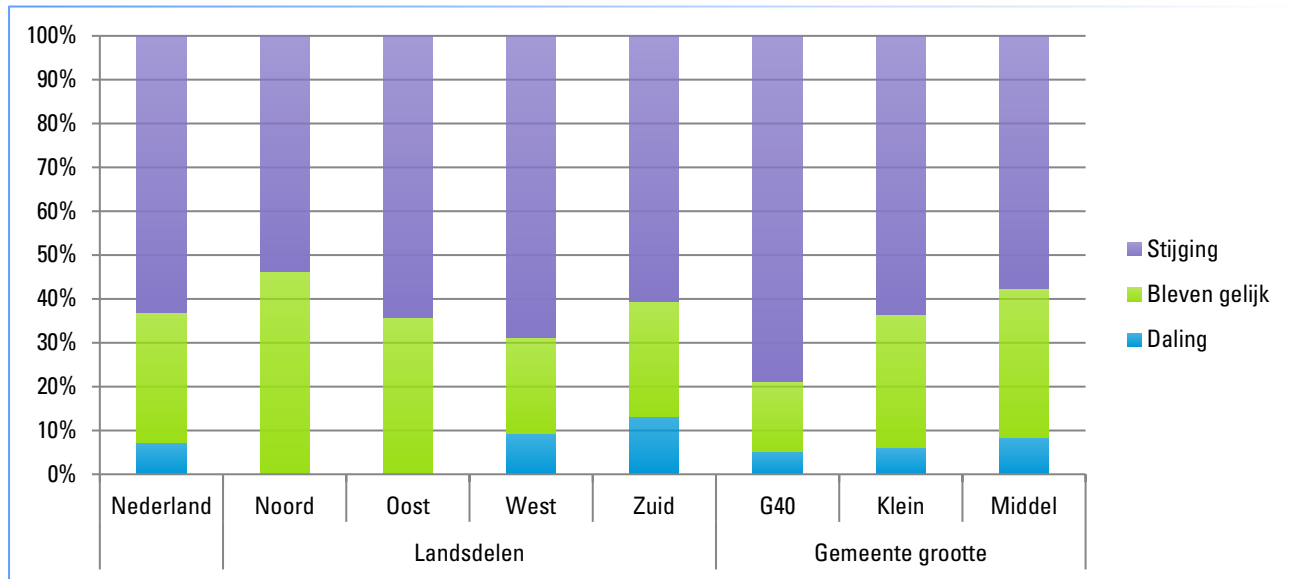
Vaak hanteren gemeenten niet één, maar een combinatie van methoden. Gemiddeld hanteren gemeenten twee verschillende methoden voor de bepaling van grondprijzen voor woningbouw. Dat zijn veelal de residuele en/of comparatieve en/of taxatie methode.

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. Een vaste grondquote houdt geen rekening met de kwaliteit van de locatie en de kostprijsbenadering leidt niet tot marktconforme grondprijzen.

4.2 79% van de G40 verhoogde grondprijzen voor wonen in 2020

In 63% van de gemeenten is de grondprijs voor woningbouw in 2020 gestegen ten opzichte van 2019. Dit betreft voornamelijk de G40-gemeenten (79%). Noord-Nederlandse gemeenten zagen relatief minder vaak een stijging van de grondprijs voor woningbouw. Tegelijkertijd zijn bij geen enkele Noord- of Oost-Nederlandse gemeente de grondprijzen afgelopen jaar gedaald.

Figuur 12: Ontwikkeling gemeentelijke grondprijzen woningbouw in 2020 ten opzichte van 2019

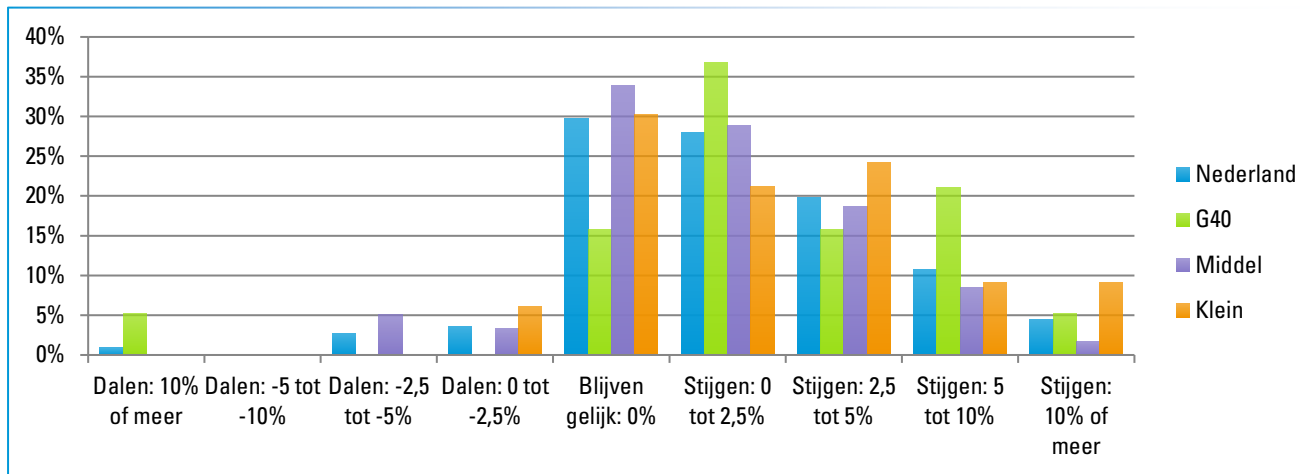


Uit de resultaten van de benchmark blijkt dat de grondprijzen voor woningbouw net als in 2019, voornamelijk in de G40-gemeenten zijn gestegen. Een verklaring hiervoor is de hogere druk op de woningmarkt in deze gemeenten, in combinatie met de beperkte stijging (of daling) van de stichtingskosten.

4.3 Grondprijzen stegen afgelopen jaar gemiddeld met 2,5%

Gemiddeld bedraagt de grondprijsstijging die gemeenten in 2020 hebben toegepast circa 2,5% ten opzichte van 2019. 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, ongeveer 20% van de G40-gemeenten hebben de grondprijzen ten opzichte van 2019 verhoogd met 5 tot 10%.

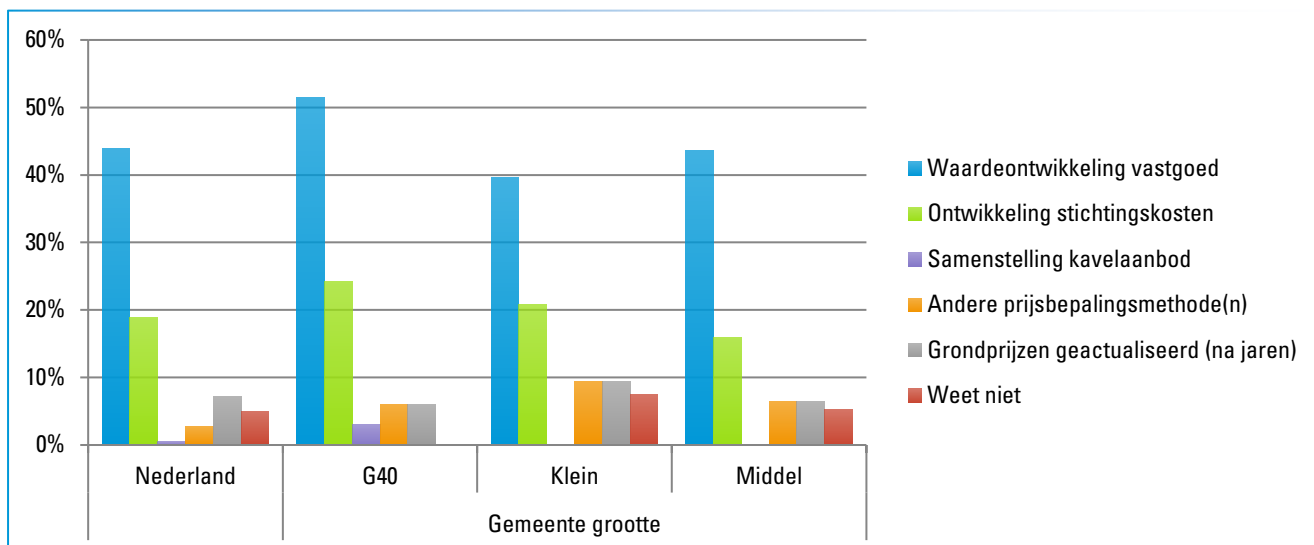
Figuur 13: Procentuele stijging grondprijzen woningbouw in 2020 ten opzichte van 2019



Waardeontwikkeling van het vastgoed belangrijkste reden voor grondprijsontwikkeling

Bij ongeveer de helft van de gemeenten wordt de waardeontwikkeling van het vastgoed (verkoop prijs van nieuwbouw) als een van de belangrijkste redenen genoemd voor grondprijsontwikkeling van het afgelopen jaar. Bijna 20% van de gemeenten noemt (daarnaast) als belangrijkste reden de ontwikkeling van stichtingskosten (beperkte stijging of zelfs daling).

Figuur 14: Wat is of zijn de belangrijkste reden(en) voor deze prijsontwikkeling geweest?

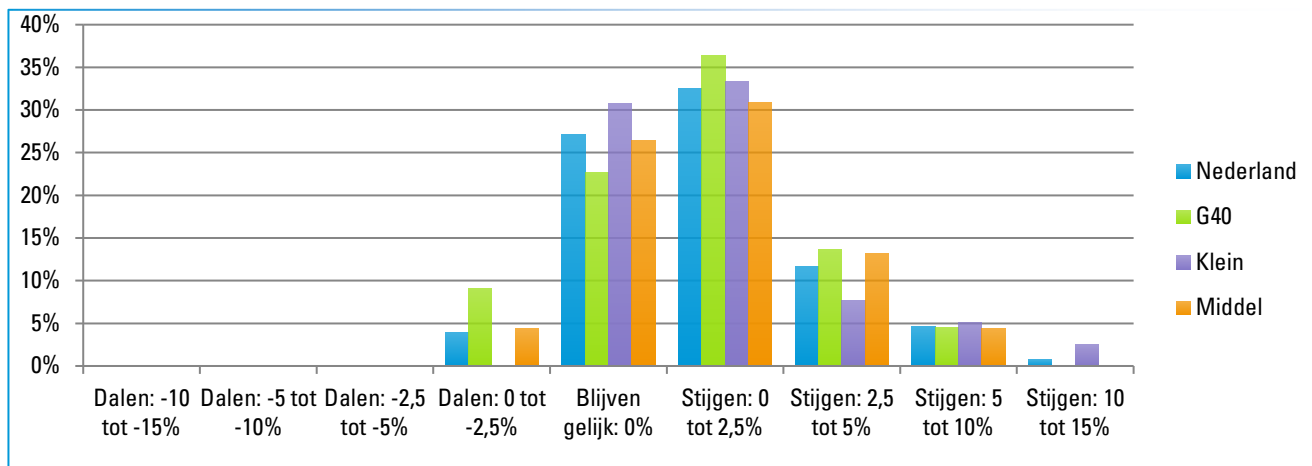


Ongeveer 22% van de gemeenten gaf een andere reden aan. Een deel daarvan gaf aan dat het om een inflatiecorrectie of algemene prijsstijging ging, een ander deel dat er geen prijsontwikkeling in de gemeente heeft plaatsgevonden of dat er nagenoeg geen transacties hebben plaatsgevonden in de gemeente.

4.4 De helft verwacht voor 2021 een stijging van de grondprijzen voor woningbouw

Circa 50% van alle gemeenten verwacht voor 2021 een stijging van de grondprijs. Afgelopen jaar voorspelde 7% van de gemeenten een daling van de grondprijzen voor woningbouw. Ondanks de coronacrisis verwachten nog minder gemeenten een daling van de grondprijzen. Slechts 4% van de gemeenten verwacht dat volgend jaar de grondprijzen voor woningbouw gaan dalen. Circa 65% van de G40-gemeenten gaat voor 2021 uit van een stijging van de grondprijzen voor woningbouw. Het grootste deel daarvan verwacht een prijsstijging tussen 0 tot 2,5%. Enkele gemeenten hebben een hogere prijsstijging ingevuld dan is aangegeven in de figuur.

Figuur 15: Verwachting ontwikkeling grondprijzen woningbouw voor 2021

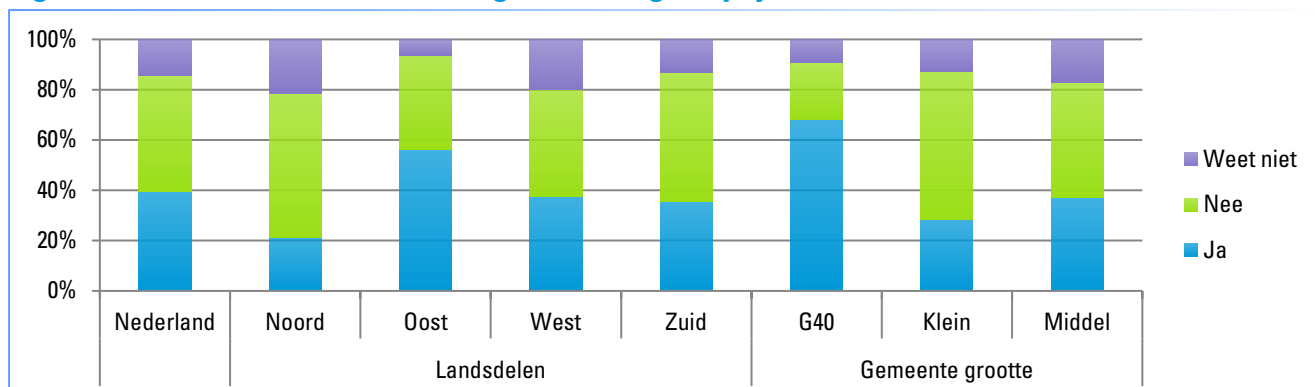


Stijging van de grondprijzen is relatief beperkt. Een groot deel van de gemeenten heeft naar verwachting een beperkte stijging doorgevoerd of zal naar verwachting een beperkte stijging doorvoeren voor 2021. Bij een puur residuele benadering zal de grondprijs sterk stijgen vanwege de sterk gestegen VON-prijzen ten opzichte van de stichtingskosten: gemiddeld +9% hogere VON-prijzen terwijl de bouwkostenindex een stijging aangeeft van +1,8% voor de bouwkosten en de aanbestedingsindex zelfs een daling aangeeft van 1,7% (Bron: Bouwkostenkompas, december 2020).

4.5 BENG-normen hebben nauwelijks invloed op de grondwaarde

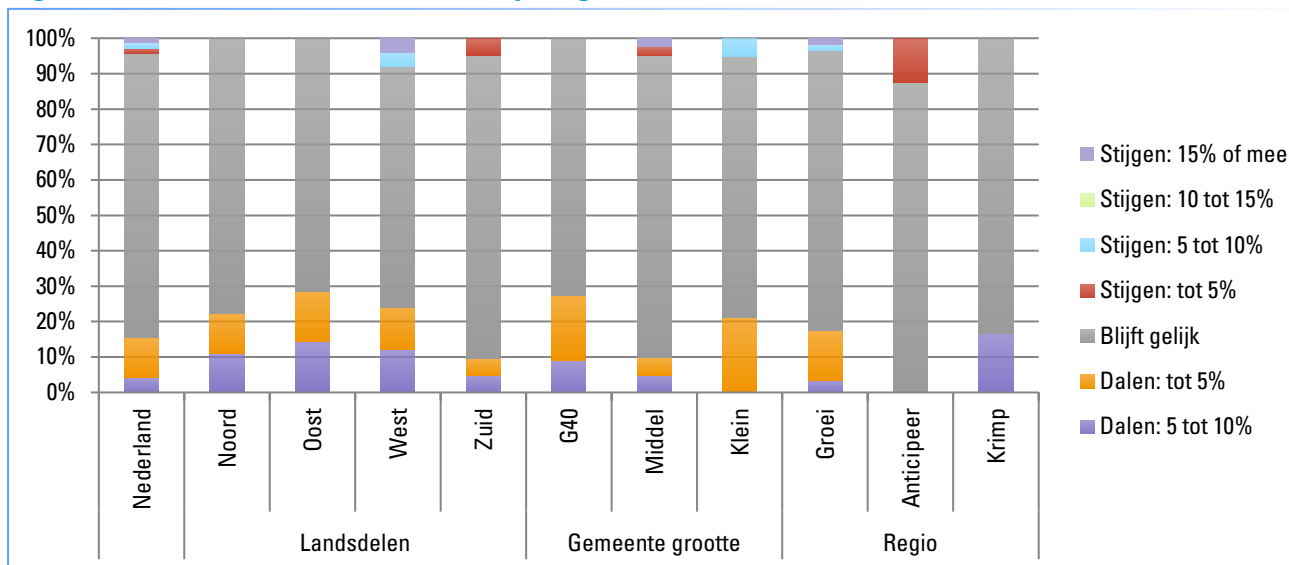
Per 1 januari 2021 wordt bij vergunningenuitgifte getoetst op de 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'-normen (BENG). Dit gold al voor utiliteitsbouw, maar zal vanaf volgend jaar dus ook voor woningbouw ingaan. Circa 40% van alle gemeenten neemt de effecten van de BENG-normen mee in het grondprijnsbeleid. Onder de G40-gemeenten is dit aandeel zelfs bijna 70%.

Figuur 16: Effecten BENG-normen meegenomen in grondprijnsbeleid?



Circa 80% van de gemeenten geeft aan weinig te zullen merken in de grondwaarde voor woningen door de invoering van de BENG-normen. Van de gemeenten die wel effect verwachten, is het aandeel dat een grondprijzdrukkend effect verwacht iets groter dan het aandeel dat een grondprijzverhogend effect verwacht. Deze gemeenten verwachten dat de benodigde extra investering in de woning niet wordt gecompenseerd door een hogere verkoopopbrengst (VON-prijs).

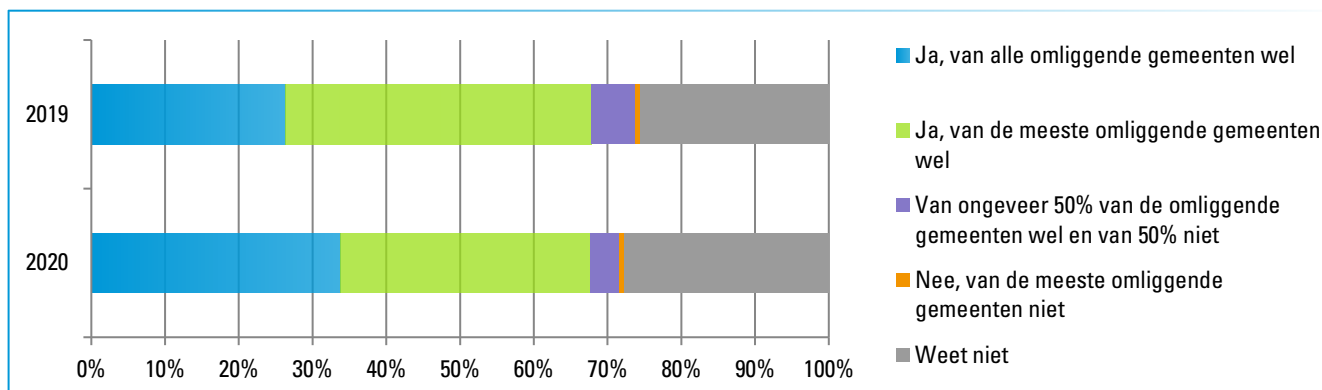
Figuur 17: Effect van de BENG-normen op de grondwaarde voor 2021



4.6 Eigen grondprijzen en die van de meeste omliggende gemeenten zijn marktconform

Net als vorig jaar vindt circa 95% van de gemeenten de eigen grondprijzen voor woningbouw marktconform. Er is minder consensus over grondprijzen van omliggende gemeenten. In 2019 beoordeelde 27% de grondprijzen voor woningbouw van alle omliggende gemeenten als marktconform, in 2020 is dit 34%. Ongeveer 30% van de gemeenten heeft geen zicht op de grondprijzen van de omliggende gemeenten en kan daarom niet inschatten of deze marktconform zijn.

Figuur 18: Marktconformiteit grondprijzen voor woningbouw van omliggende gemeenten in 2019 en 2020



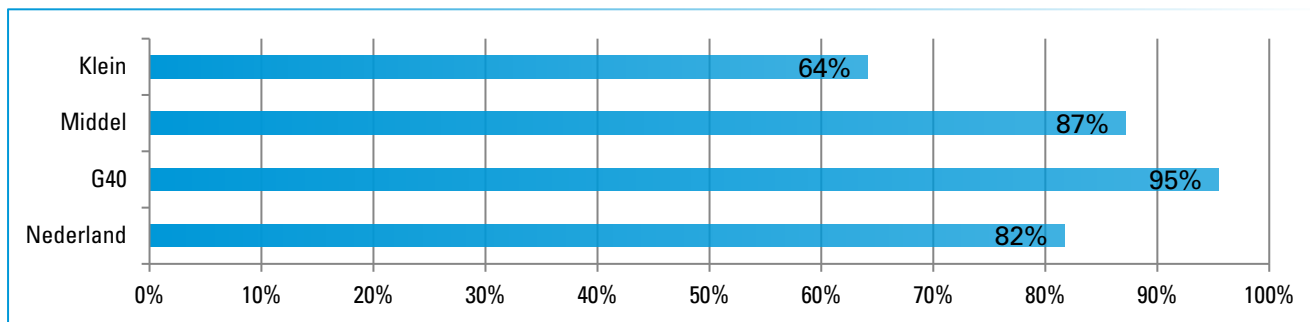
Grondprijzen voor woningbouw van de (meeste) omliggende gemeenten worden als marktconform beoordeeld omdat er wordt gerekend met dezelfde methode (residueel en comparatief), of omdat er onderling contact is over de gehanteerde methode van grondprijzbepaling. Overigens mogen gemeenten onderling geen afspraken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

5 Grondprijzen bedrijventerrein

5.1 Bijna alle G40-gemeenten beschikken over grondposities voor bedrijventerreinen

Het aandeel gemeenten dat beschikt over grondposities voor bedrijven verschilt per categorie: 64% van de kleine gemeenten, oplopend tot 95% van de G40-gemeenten. Dit ligt voor heel Nederland op 82%.

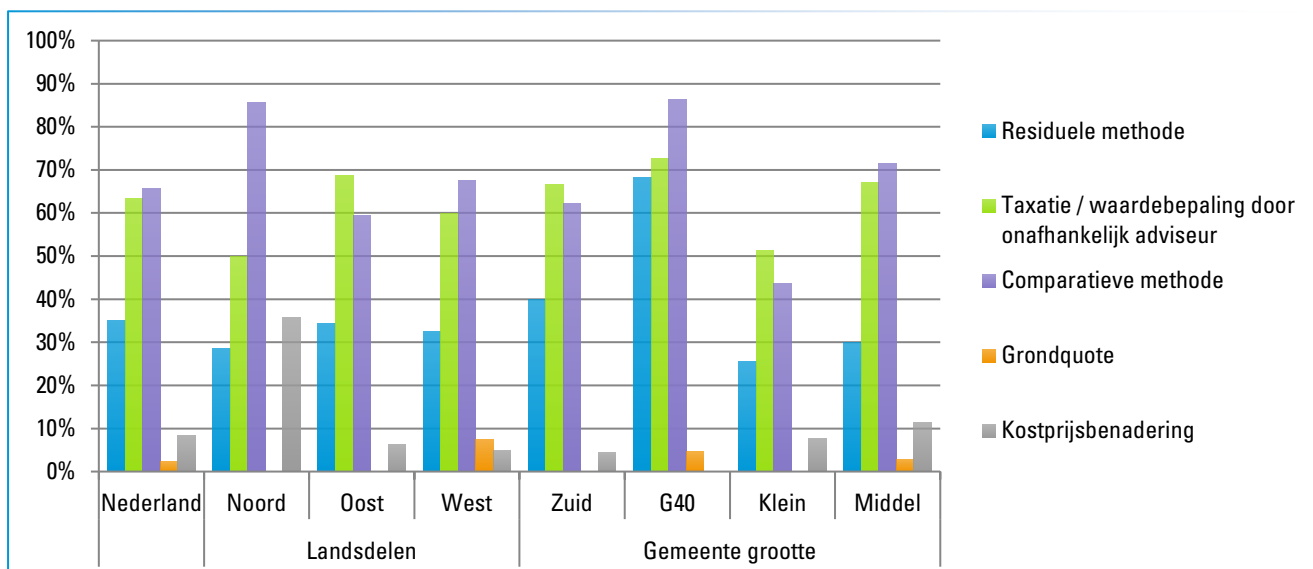
Figuur 19: Heeft uw gemeente grondposities? (antwoord 'ja')



5.2 66% bepaalt grondprijzen bedrijventerreinen comparatief

66% van de gemeenten hanteert de comparatieve methode om de grondprijzen voor bedrijventerreinen te bepalen. Van de G40-gemeenten bepaalt circa 68% de grondprijzen op basis van de residuele methode. De taxatie/ waardebeoordeling door een onafhankelijk adviseur wordt gebruikt door 63%. Gemeenten in Noord-Nederland bepalen de waarde relatief vaak door middel van de kostprijsbenadering.

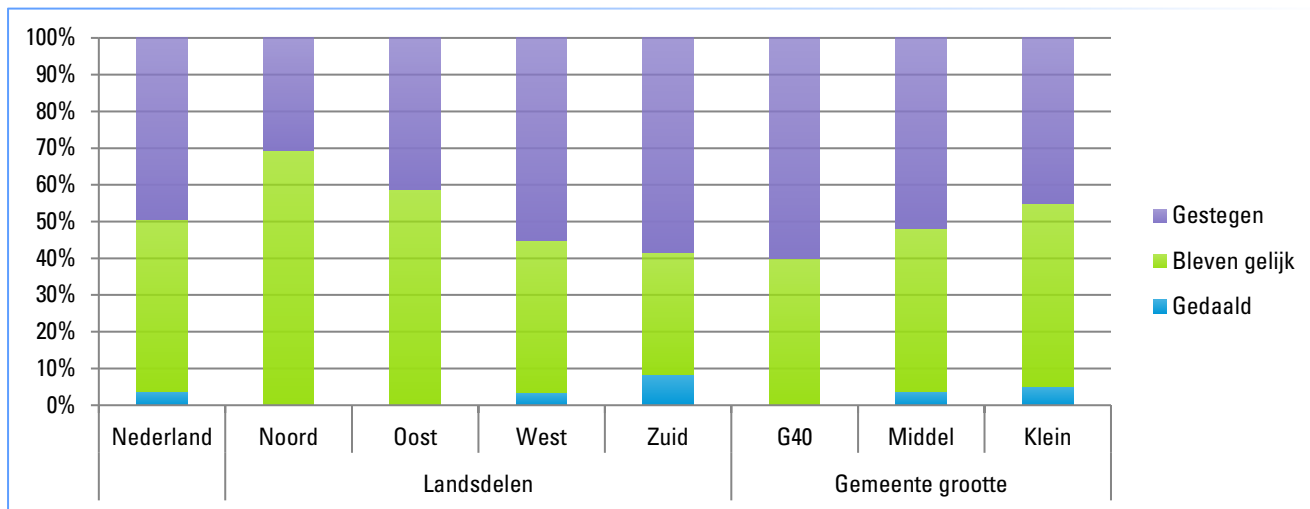
Figuur 20: Methode voor bepaling grondprijzen bedrijventerreinen (meerdere antwoorden mogelijk)



5.3 Circa 50% verhoogde in 2020 de prijzen voor bedrijventerreinen

Bij ongeveer 47% van de gemeenten zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen in 2020 gelijk gebleven aan die van 2019. Vooral in Noord- en Oost-Nederland bleef de stijging 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 60% stegen de grondprijzen, tegenover 50% in Nederland.

Figuur 21: Ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen in 2020 ten opzichte van 2019

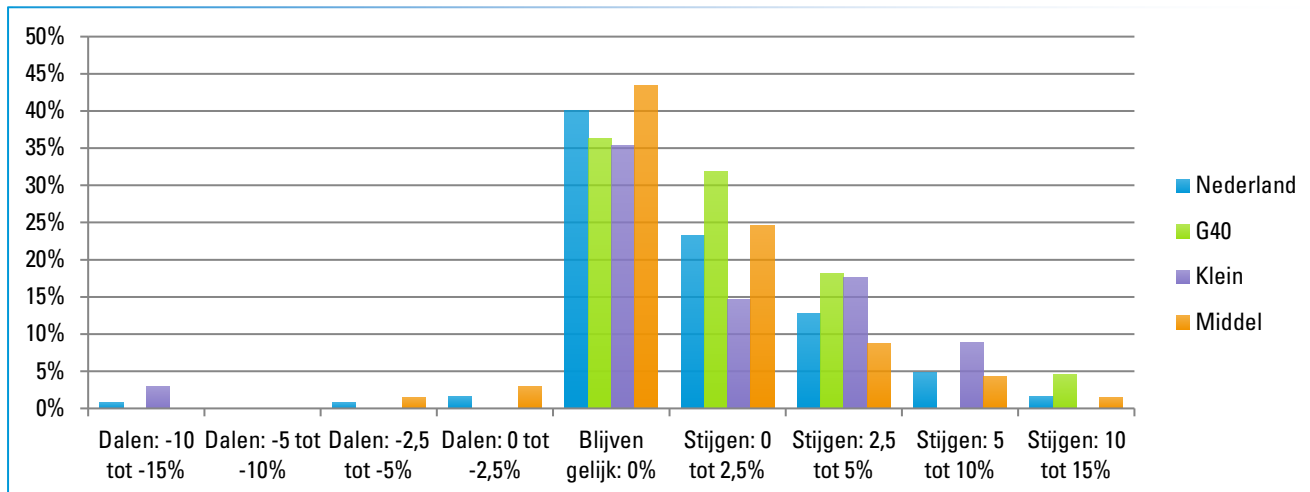


Er is een grote vraag naar grond voor bedrijventerreinen, vooral vanuit de logistiek naar terreinen in de hotspots (onder andere in Brabant en Limburg). Er is daardoor veel concurrentie, ook van beleggers. De grote vraag drukt op het beschikbare aantal kavels. Bij het waarderen van de grond met de comparatieve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

5.4 Grondprijzen bedrijventerreinen stegen afgelopen jaar met gemiddeld 1,3%

De gemiddelde grondprijsstijging voor bedrijventerreinen ligt in Nederland tussen de 0 en 2,5% ten opzichte van vorig jaar (2019). Vooral de G40-gemeenten zagen een stijging van grondprijzen in het afgelopen jaar, hoewel dit ook beperkt bleef tot 0 a 2,5%.

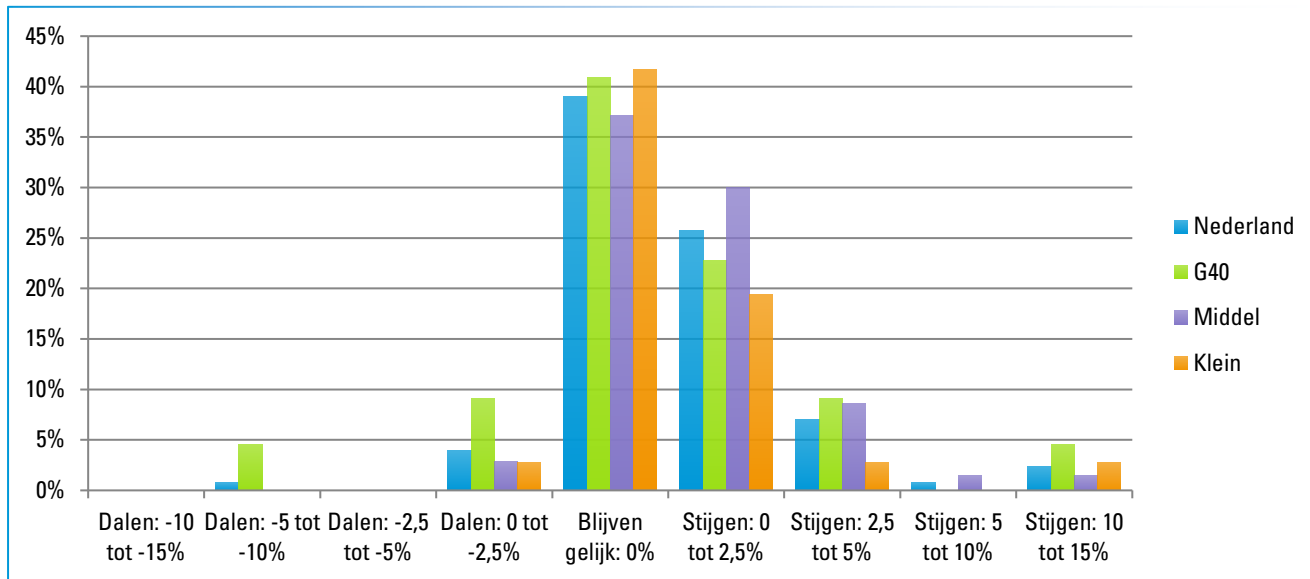
Figuur 22: Procentuele stijging grondprijzen bedrijventerreinen ten opzichte van 2019



5.5 36% van de gemeenten verhoogt grondprijzen voor bedrijventerreinen

Circa 50% van de gemeenten verwacht voor 2021 dat de grondprijzen voor bedrijventerreinen niet zullen stijgen maar dat deze gelijk blijven of dalen. 36% rekt wel op een prijsstijging. De gemeenten die een prijsstijging verwachten, geven aan dat ze een lichte stijging van 0 tot 2,5% verwachten. Een enkeling verwacht een stijging van 10 tot 15%.

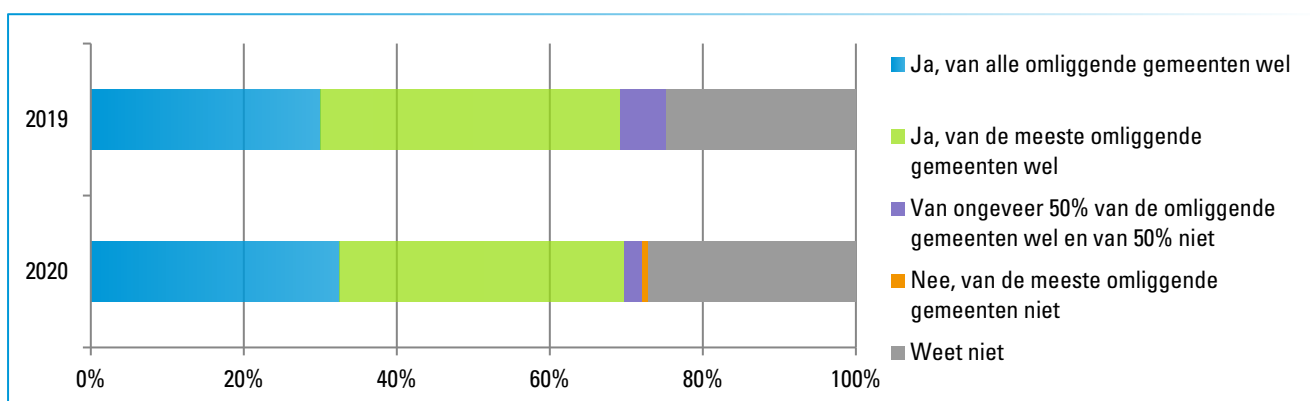
Figuur 23: Verwachting ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen voor 2021



Beoordeling grondprijzen omliggende gemeenten meer marktconform dan in 2019

Ongeveer 70% van de gemeenten beoordeelt de grondprijzen van de omliggende gemeenten als marktconform. Circa 3% schat de grondprijzen van (de helft van) de omliggende gemeenten als niet marktconform in. Dit aandeel bedroeg in 2019 circa 6%. Een relatief groot aandeel weet niet of de grondprijzen van de omliggende gemeenten marktconform zijn.

Figuur 24: 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.

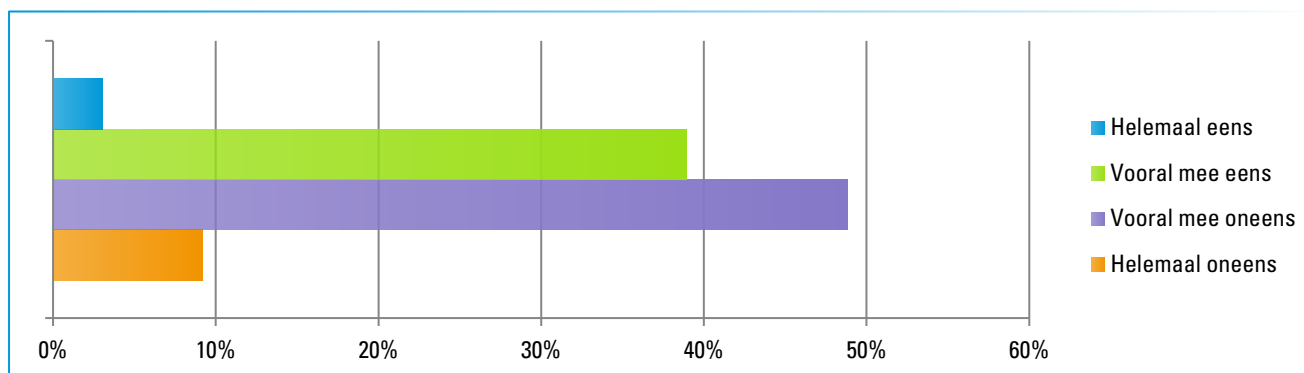
6 Omgevingswet en grond(prijs)beleid

De invoering van de Omgevingswet (Ow) staat voor 1 januari 2022 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.

6.1 Gemeenten verdeeld over invloed Omgevingswet op 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: *“De Omgevingswet maakt dat gemeenten zich gaan heroriënteren op hun positie. Wij zullen meer aan de markt over gaan laten en daar hoort een ander grondbeleidsinstrumentarium bij dan bij een actieve grondpolitiek.”* Daarnaast geven veel gemeenten aan dat de Ow niet zorgt voor een doorslaggevend besluit over het gevoerde grondbeleid: *“De Omgevingswet verandert alleen de instrumenten, de wijze waarop het grondbeleid wordt gevoerd is een gemeentelijke keuze”.*

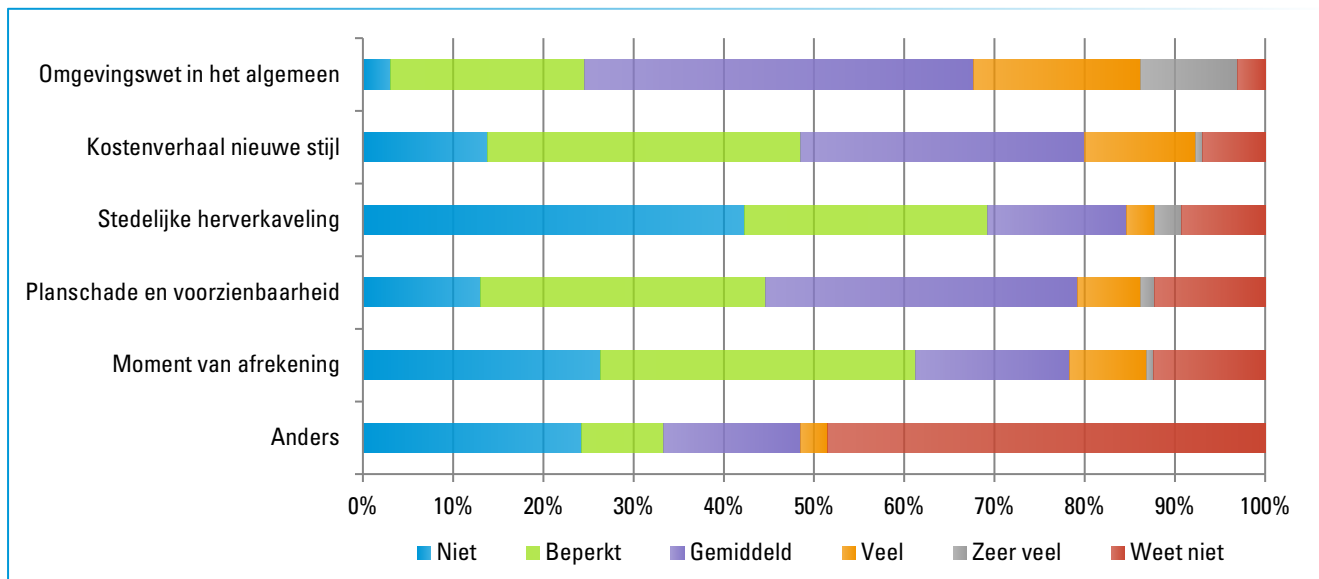
Figuur 25: Door de nieuwe Omgevingswet zal het gevoerde gemeentelijk grondbeleid veranderen



6.2 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 30% zegt al (zeer) veel voorbereidingen te hebben getroffen voor de Ow in het algemeen, daarentegen stelt circa 25% van de gemeenten dat zij nog niet of slechts beperkt is begonnen met het verkennen van de mogelijkheden. Vooral de thema's stedelijke herverkeveling en het moment van afrekening zijn nog 'onontdekt' door gemeenten.

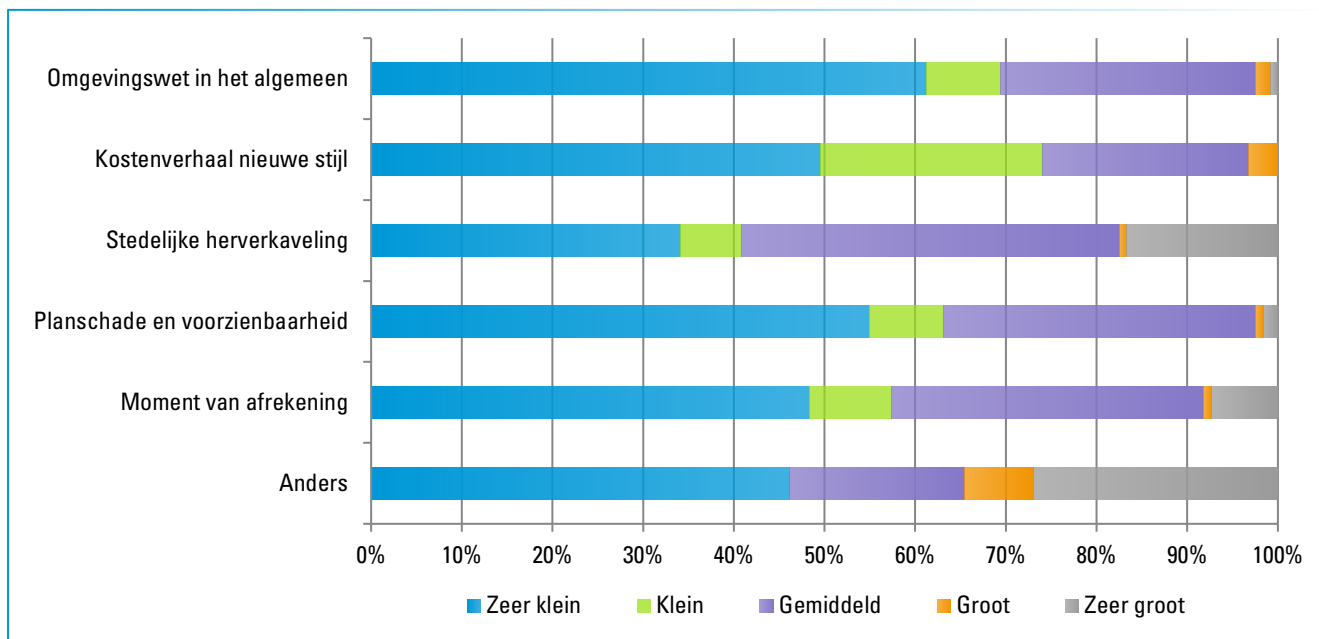
Figuur 26: Al bezig met voorbereiding op de Omgevingswet en onderdelen daarvan?



Verwachtingen van Omgevingswet op gemeentelijk grondbeleid zijn gematigd

Slechts 3% van de gemeenten verwacht dat de Ow in het algemeen van grote of zeer grote invloed zal zijn op het gemeentelijk grondbeleid. Bijna 70% verwacht daarentegen een kleine of zeer kleine invloed. In 2019 was dit nog 10% tegenover circa 30%. De verwachtingen zijn dus gematigd. De verwachtingen voor de specifieke aspecten van de Aanvullingswet grondeigendom zijn ook beperkt. 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 stedelijke herverkaveling op het grondprijnsbeleid. Dit is opvallend omdat in figuur 26 te zien is dat gemeenten hierover het algemeen het minst mee bezig zijn.

Figuur 27: Hoe groot zal de invloed zijn van de volgende aspecten op het gemeentelijke grondbeleid?



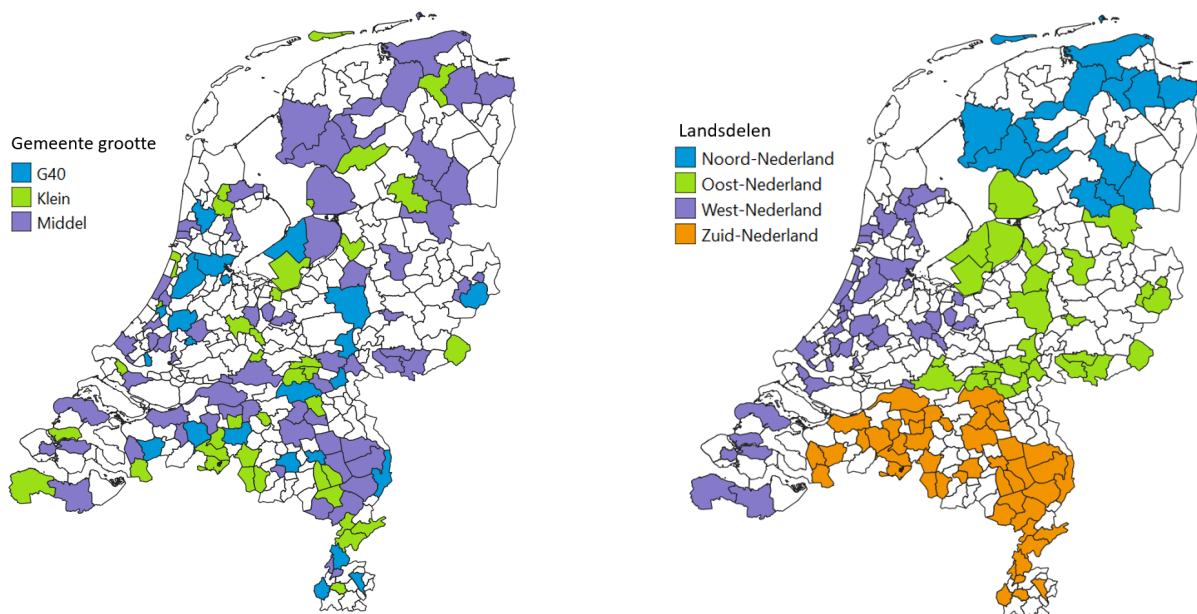
Verantwoording

Verantwoording en respons: 131 gemeenten, verspreid over geheel Nederland

Dit onderzoek vond plaats medio oktober 2020 en werd uitgevoerd via een gerichte online enquête onder gemeenten, verspreid over geheel Nederland. In totaal hebben 131 gemeenten de vragenlijst ingevuld, zo'n 37% van alle gemeenten. In onderstaande figuur is de spreiding en indeling van de respons grafisch weergegeven.

We danken alle respondenten en betrokkenen hartelijk voor hun input

Figuur 28: Respons naar landsdeel en grootteklasse



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

Landsdeel	Aantal respondenten	Aandeel respondenten	Aandeel ten opzichte van totaal aantal gemeenten
Noord-Nederland	14	11%	36% (42)
Oost-Nederland	32	24%	34% (82)
West-Nederland	40	31%	28% (138)
Zuid-Nederland	45	34%	51% (93)
Totaal	131	100%	47% (355)

Grootteklasse	Aantal respondenten	Aandeel respondenten	Aandeel ten opzichte van totaal aantal gemeenten
G40-gemeenten	22	17%	50% (44)
Middelgrote gemeenten (30.000 of meer inwoners en niet behorend tot de G40)	70	53%	50% (135)
Kleine gemeenten (minder dan 30.000 inwoners en niet behorend tot de G40)	39	30%	22% (176)
Totaal	131	100%	47% (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)).

BENG(-normen)

De vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moeten per 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen: te weten de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs 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 grondwaardeberekingsmethode 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