

Grondbeleid en behoud van het goedkope marktsegment

Willem Korthals Altes



Introductie

- Wat is grondbeleid?
- Doelen goedkope marktsegment
- Grondeconomie
- Grondbeleidsinstrumenten
- Conclusies

Wat is grondbeleid

- Inventarisatie voorkennis zaal

Wat is grondbeleid

- Dienend aan andere beleidsvelden:
 - Ruimtelijke ordening
 - Stedelijke vernieuwing
 - Wonen
 - Bedrijfsinfrastructuur
- Interactie beleid en grondmarkt

Wat is grondbeleid

- Productie kavels
 - Bouwrijpmaken
 - Woonomgeving
 - Kostenverhaal
 - Programmering

Grondbeleid

- Actief: gemeente verwerft grond en geeft grond uit
 - Vaak via bouwclaims projectontwikkelaars
- Faciliterend: gemeente maakt afspraken met grondeigenaren
 - Verhaalt kosten en legt meestal (vanwege aanbestedingsregels) wel woonomgeving aan

Doelen grondbeleid (o.a.)

- Voldoende goedkope marktsegment
- Betaalbare woningen (middelduur)
- Kwaliteit en kwantiteit passend bij behoefte
- Behoud aanbod (niet alleen betaalbaar voor 1^e bewoner)
 - Niet zwaar subsidiëren 1^e bewoner die woning snel voor hoge prijs doorverkoopt

Grondeconomie

- Residuele waarde
 - Vraag en aanbod bestaande voorraad bepaalt prijs
 - Normale goederen: som productiekosten bepaalt prijs
 - Verklaring: bijzondere karakter grond
- Invloed op gedrag actoren

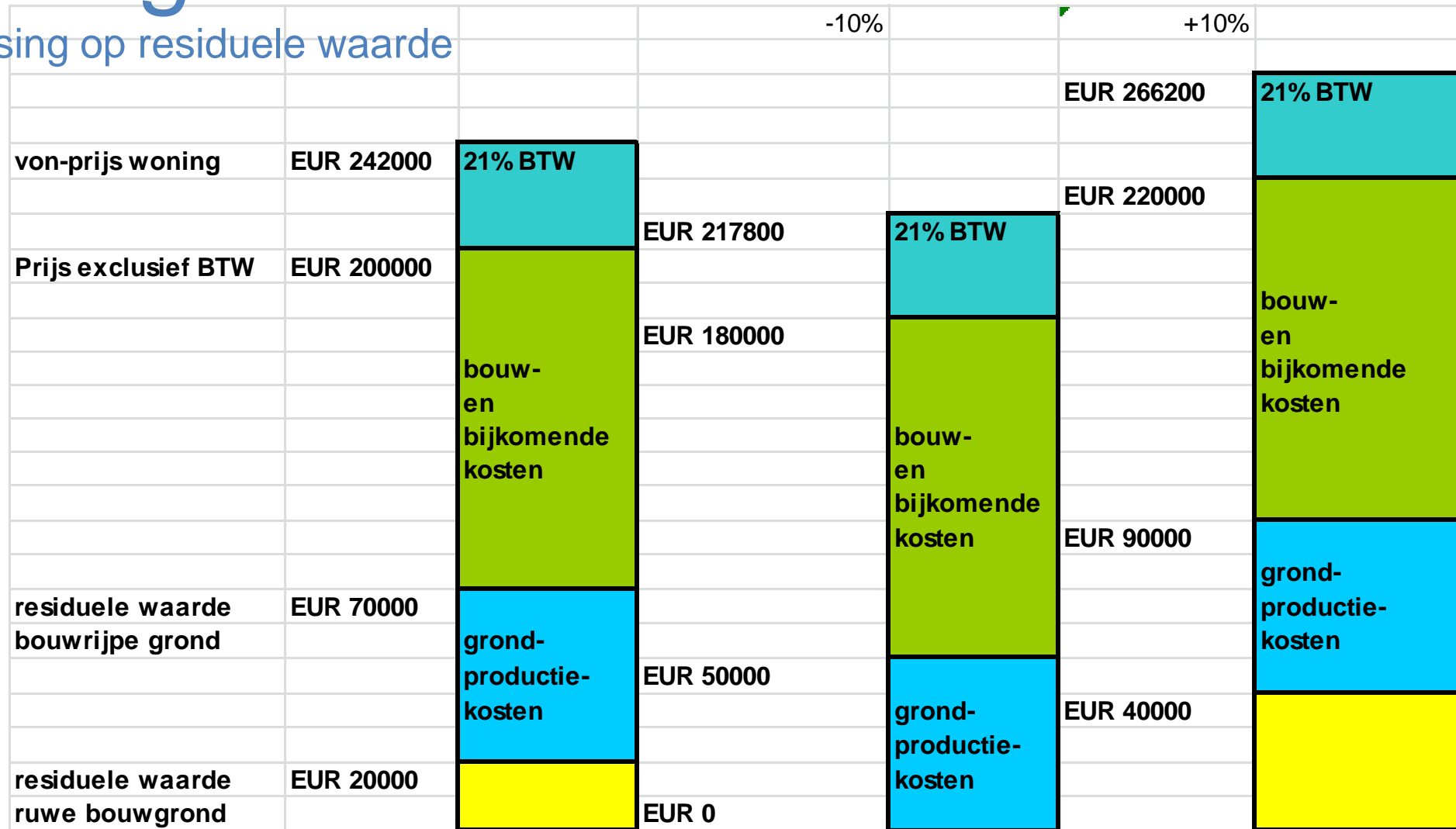
Grondopbrengsten 1

Residuele waarde

| | | |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| von-prijs woning | EUR 242000 | 21% BTW |
| | | |
| | | |
| Prijs exclusief BTW | EUR 200000 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| residuele waarde | EUR 70000 | |
| bouwrijpe grond | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| residuele waarde | EUR 20000 | |
| ruwe bouwgrond | | |

Grondopbrengsten 2

Impact 10% prijsaanpassing op residuele waarde



Residuele waarde

- Marktprijs bepaalt door vraag en aanbod huidige voorraad
- In meeste regio's: krap aanbod
- Krappe aanbod bepaalt hoge prijs
- Hoge prijzen beperkt afzetting (weinig huishoudens kunnen dit betalen)
- Marktconform bouwen, betekent weinig bouwen (marktopname beperkt bouw)

(vgl. VK: Review of Built Out Rates, Letwin Cie 2018)

Bij beginsel residuele waarde (bijzonder karakter grond)

- Woningbouwproductie zal marktkrapte niet doorbreken
- Betaalbare woningbouw komt niet op gang
- Beleid noodzakelijk om betaalbaarheid te realiseren

Beleid

- Programmering
 - Marktsegmentering
- Grondbeleidsinstrumenten
 - Doel voorop
 - Uitkomst en inzet afhankelijk van interactie grondeigenaren en gemeente

Marktsegmentering

- Beperkte marktopname dure woningen
- Meer bouwen: ander segment nodig
 - Corporatiewoningen
 - Middeldure huur
 - Zelfbouwkavels
 - CPO
 - Studentenwoningen
 - Zorgwoningen, etc.
- Beleid om slechts klein deel programma duur te zijn (40/40/20 e.d.) geen beperking, maar noodzaak om veel te kunnen bouwen

Bouw in segmenten

- Elk segment vraagt specifieke omgeving, regels om bouw voor doelgroep te bewaren, context aan actoren
- Doet beroep op ambtelijke capaciteit
- Afbreukrisico's

Programmering: marktsegmentering

- Bestemmingsplan: regels woningbouwcategorieën (Artikel 3.1 WRO)
- Exploitatieplan (uitwerking)
- Afspraken met grondeigenaren
- Onteigening kan als marktpartij niet bereid of in staat is bestemming te realiseren.
 - Ook voor realiseren sociale woningbouw
 - Bereid en in staat moet blijken uit concrete genomen stappen

Kostenverhaal (exploitatieplan)

- Grondexploitatiekosten (verwerving, bouwrijp maken woonrijpmaken)
- Toerekenen aan partijen volgens regels exploitatieplan
 - Bijvoorbeeld bij dure koop per m2 gbo factor 4 en bij goedkope huur per m2 gbo factor 1

| | woningen | m2 gbo | factor | totaal | relatief |
|--------------|----------|--------|--------|--------|----------|
| vrije sector | 100 | 120 | 4 | 48000 | 86% |
| sociale huur | 100 | 80 | 1 | 8000 | 14% |

Kostenverhaal

- Zonder bijdrage aan kosten kan er niet worden gebouwd (geen vergunning)
- Exploitatieplan alleen nodig als kostenverhaal niet anderszins is verzekerd
 - Meestal worden reeds voor bestemmingsplan afspraken gemaakt
 - Ruimer kostenverhaal mogelijk
 - Gemeentelijk grondbezit

Kostenverhaal

- Ontheigening is stok achter de deur.
- Bij ontheigeningswaarde: complexwaarde (precieze bestemming binnen plan wordt weggedacht: groenstrook, dure woning, sociale woning)
- Systeem werkt best als hele keten kan worden ingezet

Van afspraken naar bouw

- Afspraken met ontwikkelaars betekent nog niet dat ze bouwen.
- Publiekrechtelijk kostenverhaal alleen inbaar bij bouw
- Privaatrechtelijke afspraken: niet altijd voldoende handvaten om bouw af te dwingen
- Niet alle mogelijkheden worden benut

Blijvend betaalbaar

- Publiekrechtelijk weinig mogelijkheden
 - Sociale woningbouw
- Privaatrechtelijk kan dit wel
 - Erfpacht, zelfbewoningsverplichtingen, verplichting tot aanbieden huurwoningen etc.
 - (regels interne markt)

Conclusies

- Voor bouw veel woningen, moeten deze voor grote groepen betaalbaar zijn.
- Huidige marktprijzen zijn dat niet
- Betaalbare bouw betekent daarmee segmentering
- Instrumentarium is niet het probleem. Juist gebruik ervan wel.