



Reële prijzen voor schaarse ruimte

Uitwerkingsnota grondprijzen voor snippergroen, sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1 Aanleiding voor een nieuw grondprijzenbeleid	4
1.1 Inspelen op de situatie	4
1.2 Transparantie gewenst	4
2 Grondbeleid Hilversum	5
2.1 Hilversum kiest voor situationeel grondbeleid	5
2.2 Hilversum hanteert in principe marktconforme grondprijzen	6
2.3 Grondprijsmethoden	7
3 Snippergroen	9
3.1 Huidig beleid Hilversum	9
3.2 Beleid omliggende gemeenten	9
3.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum	10
3.4 Nieuwe grondprijzen snippergroen	10
3.5 Systematiek bij verkoop snippergroen	13
4 Sociale huurwoningen	14
4.1 Huidig beleid Hilversum	14
4.2 Beleid omliggende gemeenten	14
4.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum	16
4.4 Overwegingen voor een andere systematiek	17
4.5 Nieuwe grondprijzen sociale huurwoningen	18
5 Maatschappelijke voorzieningen	21
5.1 Huidig beleid Hilversum	21
5.2 Beleid omliggende gemeenten	21
5.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum	22
5.4 Overwegingen voor een andere systematiek	23
5.5 Nieuwe grondprijzen maatschappelijke voorzieningen	23
Bijlage A: Wijk- en buurtindeling	25
Bijlage B: Voorbeelden snippergroen	26
Bijlage C: Grondprijs-methoden	28
Bijlage D: Referenties voor het huur- en koopsegment	31
Bijlage E: Grondprijzen sociale huurwoningen gemeente Utrecht (pp ???)	34

Voorwoord

Voor u ligt de uitwerkingsnota grondprijzen 2021 van de gemeente Hilversum. Deze nota is een uitwerking op het onderdeel grondprijzen van de op 11 december 2019 door de raad vastgestelde Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020-2023 'Inspelen op de situatie'. Deze nota bevat de doelen en uitgangspunten van de gemeente Hilversum en geeft aan hoe het grond- en vastgoedbeleid daaraan kan bijdragen. Daarbij richt het gemeentelijk grondbeleid van Hilversum zich op het gebruik van de grond als bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving. In de nota wordt uitgegaan van de volgende vier doelstellingen ten opzichte van het vastgoed en grondgebruik:

- het bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- het verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties en de overheid;
- "geen vastgoed en grond, tenzij".

Met de in deze uitwerkingsnota voorgestelde grondprijsmethodieken voor de segmenten snippergroen, maatschappelijk vastgoed en sociale huurwoningen wordt het grondbeleid van Hilversum reëler en transparanter. Ook wordt duidelijker op welke wijze de gemeente Hilversum al dan niet bijdraagt aan haar (maatschappelijke) opgaven binnen deze segmenten. Zo sluit het nieuwe voorgestelde werkwijze beter aan bij de toenemende druk op ruimte. Indien het voor de opgave wenselijk is, wordt er daarnaast een mogelijkheid gecreëerd om de grondprijzen op basis van maatwerk te subsidiëren.

Bij het bepalen van de grondprijzen kiezen we voor:

- een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement;
- marktconforme prijzen;
- verkoop bij uitgifte;
- de residuele methode om de prijs te bepalen;
- een maatwerkafweging bij het verlenen van steun.

Deze keuzes leiden tot een eenduidige en toekomstbestendige grondprijsmethodiek voor de genoemde segmenten. Tegelijkertijd biedt de methodiek ook mogelijkheden om situationeel te kunnen kiezen voor flexibiliteit en maatwerk per locatie of initiatief.

Totstandkoming van de nota

Tot nu toe kent de gemeente Hilversum geen uitwerkingsnota grondprijzen. Wel worden jaarlijks in de memo grondprijzen nieuwe tarieven op basis van de bepaalde indexering vastgesteld. Het uitwerken van nieuwe grondprijsmethoden voor de drie segmenten vraagt om een brede analyse van de markt aan de hand van de vaste, residuele en comparatieve grondprijsmethode. Voor de inhoudelijke en regionale expertise is de Stec groep¹ daarom middels een aanbestedingsprocedure gevraagd de nota te begeleiden. Onderdeel van de aanpak is een combinatie van een literatuurstudie, berekeningen op basis van het bouwkompas, integrale gesprekken met de betrokken

¹ Stec Groep is een economisch advies- en onderzoeksbureau. Gericht om opdrachtgevers te helpen bij vragen waarbij de economische kant van grond, gebiedsontwikkeling en vastgoed belangrijk is. Stec werkt regelmatig aan producten in de Hilversumse regio.

beleidsmedewerkers van de gemeente, alsook bestuurlijke en ambtelijke gesprekken tussen de gemeente en de woningcorporaties.

Prijspeil grondprijzen

De concept nota is opgesteld in 2020. De referenties en voorgestelde prijzen zijn dan ook gebaseerd op dit jaartal. De uitwisseling met de corporaties over de voorgestelde prijzen voor sociale huurwoningen heeft echter meer tijd ingenomen, waardoor de nota pas in 2021 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

De prijzen voor snippergroen en maatschappelijk vastgoed zijn in de nota gebaseerd op het prijspeil 2020 en worden na de besluitvorming geïndexeerd naar 2021.

De referentieprijzen van andere gemeenten zijn bij de sociale huurwoningen ook gebaseerd op prijspeil 2020, maar de voorgestelde prijzen voor de gemeente Hilversum zijn wel al gebaseerd op prijspeil 2021. Wel is er in de uitwisseling met de corporaties in 2021 een bredere benchmark geweest die als vertrouwelijke bijlage is toegevoegd aan deze nota (dit in verband met niet openbare informatie).

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor het opstellen van deze uitwerkingsnota grondprijzen.

In **hoofdstuk 2** is een korte beschrijving gegeven van het grondbeleid in de gemeente Hilversum. Daarna volgt een toelichting op de verschillende rekenmethoden voor het vaststellen van grondprijzen.

In de daaropvolgende hoofdstukken lichten we per segment het nieuwe grondprijnsbeleid toe. **Hoofdstuk 3** gaat over het snippergroen, **hoofdstuk 4** over grondprijnsbeleid voor sociale huurwoningen en **hoofdstuk 5** over maatschappelijk vastgoed.

1 Aanleiding voor een nieuw grondprijzenbeleid

1.1 Inspelen op de situatie

Een van de uitgangspunten van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020-2023 is een onderzoek naar een andere berekening van de grondprijzen voor de segmenten snippergroen, sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Deze uitwerkingsnota grondprijzen is het resultaat van dat onderzoek. Hierin staat welke methodiek voor de grondprijsberekening het best aansluit op het gemeentelijke grondbeleid.

Uitgangspunt 10 – grondprijzen sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen

Voor de realisatie van sociale huurwoningen, maatschappelijk vastgoed en de verkoop van snippergroen gelden tot op heden vaste grondprijzen. In een uitwerkingsnota zal de gemeente onderzoeken of er overgestapt kan worden van het systeem met vaste grondprijzen naar een systeem met residuele waarden en compensatie met subsidies. Daarbij wordt er nadrukkelijk aansluiting gezocht bij ruimtelijke kaders die vanuit de beleidsvelden zijn benoemd.

De gemeente zal de in deze nota genoemde bedragen jaarlijks evalueren en indexeren met de consumentenprijsindex alle huishoudens. Dit wordt vastgelegd en meegedeeld in de jaarlijkse memo grondprijzen. Voor aanpassingen die verder gaan dan indexering en differentiatie wordt de uitwerkingsnota grondprijzen elke vier jaar geëvalueerd en aangepast.

1.2 Transparantie gewenst

Op dit moment hanteert de gemeente Hilversum geen marktconforme grondprijzen, maar vaste grondprijzen voor de functies snippergroen, sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. De methodiek van vaste grondprijzen sluit niet meer aan bij de gekozen beleidslijn van situationeel grondbeleid, waarbij eenduidigheid gewenst is naast flexibiliteit voor maatwerk per locatie of initiatief. Ook staat het huidige beleid haaks op de gewenste transparantie in de toewijzing van publieke middelen.

Tabel 1 bevat een samenvatting van de huidige grondprijzen naar segment. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 staan de nieuwe uitgangspunten en een nieuwe methodiek voor respectievelijk snippergroen, sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

Tabel 1: Huidige grondprijzen gemeente Hilversum naar segment

Segment	Grondprijs
Snippergroen	
< 100 m ²	€ 108 per m ²
> 100 m ²	Makelaarstaxatie
Sociale huurwoningen	
Sociale huur eensgezins	€ 24.237 per woning
Sociale huur meergezins	€ 19.864 per woning
Maatschappelijke voorzieningen	
Niet commercieel	€ 141 per m ²
Commercieel	Marktconform

Bron: Memo grondprijzen Hilversum 2020, prijzen zijn exclusief btw

2 Grondbeleid Hilversum

Grondbeleid van een gemeente vormt het kader waarbinnen het ruimtelijk beleid op een verantwoorde en transparante wijze vorm kan krijgen. Dit wordt vastgelegd in een nota grondbeleid² en betreft de sectoren volkshuisvesting, economische ontwikkeling, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie en natuur. In de nota grondbeleid staat welk beleid de gemeente voert en welke juridische instrumenten we inzetten om dat beleid uit te voeren. Dit hoofdstuk is een samenvatting van de belangrijkste aspecten uit het huidige Nota Grond- en Vastgoedbeleid van de gemeente Hilversum.

2.1 Hilversum kiest voor situationeel grondbeleid

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen te realiseren op gebieden als volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Er bestaan verschillende vormen van grondbeleid: van volledig actief tot zuiver faciliterend. Bij een actief grondbeleid is de gemeente zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling en de grondexploitatie. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de grond in eigendom (of verwerft deze), is zij opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft zij grond uit aan derden. Bij faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vast in de vorm van een bestemmings-/omgevingsplan. Vervolgens zijn derden zoals ontwikkelaars of woningcorporaties verantwoordelijk voor de realisatie.

Hilversum kiest in de *Nota Grond- en vastgoedbeleid 2020-2023* voor situationeel grondbeleid. Hiermee sturen we op een transparant en toekomstbestendig grond- en vastgoedbeleid. Situationeel grondbeleid maakt flexibiliteit en maatwerk per locatie of initiatief mogelijk. Met dit beleid geven we invulling aan een aantal grote vraagstukken zoals de vraag naar en betaalbaarheid van woningen, urgentie van verduurzaming, druk op schaarse ruimte en de energietransitie.

Uitgangspunten grondbeleid Hilversum

Het grondbeleid van Hilversum richt zich op het gebruik van de grond als bepalende factor voor de kwaliteit van de leefomgeving. Hierin gaan we uit van de volgende doelstellingen:

- bevorderen van een maatschappelijk gewenst ruimtegebruik;
- verhogen van de kwaliteit van het ruimtegebruik;
- bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, grondeigenaren, ontwikkelaars, corporaties en de overheid.

Het centrale uitgangspunt voor het nieuwe grond- en vastgoedbeleid is 'geen vastgoed en grond, tenzij'. Dat betekent dat de gemeente panden en grond die niet nodig zijn voor gemeentelijke doelstellingen afstoot. Panden en grond met maatschappelijk nut krijgen juist een actieve aanpak. Daarmee wordt de totale gemeentelijke portefeuille kleiner van omvang, maar groter van betekenis. Het maatschappelijk rendement per locatie neemt toe.

² Handboek voor gemeenten; Deloitte 2019.

Bij gronduitgifte gaat de voorkeur uit naar uitgifte door verkoop van de grond. Als de situatie daarom vraagt zullen we kijken naar een andere vorm van uitgifte binnen het juridisch instrumentarium, zoals erfpacht. Uitgifte vindt alleen plaats als de kaders voor de planvorming duidelijk zijn.

Maatschappelijk versus financieel rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Financieel rendement leidt tot het hanteren van marktconforme prijzen. Vanuit maatschappelijk rendement kan de opgave dusdanig belangrijk zijn dat dit een aanleiding kan zijn om als gemeente een additionele korting/subsidie te geven.

Uitgangspunt is, dat de voorgestelde maatwerksubsidies ten laste zullen komen van de daartoe strekkende begrotingsprogramma's (wonen, cultuur en sport bijvoorbeeld ten laste van programma 1). Tegenover die (subsidie-)last kan er dan (hoeft niet) voor gekozen worden in de gewone exploitatie een bate op te nemen op basis van een onttrekking aan de Reserve Stedelijk Ontwikkeling, indien deze reserve ook gevoed wordt met een dotatie op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengst.

2.2 Hilversum hanteert in principe marktconforme grondprijzen

Bij actief grondbeleid vindt het kostenverhaal plaats via de uitgifte van grond. Via de uitgifteprijs is het mogelijk om productiekosten voor de grond te verhalen en soms ook extra kosten te verhalen of opbrengsten te genereren. Dit geldt niet (of slechts ten dele) bij verlieslatende grondexploitaties. Randvoorwaarde is dat realistische en marktconforme grondprijzen worden gerekend, en inzicht in de (macro-) economische ontwikkeling aanwezig is binnen de gemeente. Ook bij een faciliterend grondbeleid is (enige) kennis van grondwaardes van belang, in verband met het kostenverhaal van de door gemeente te maken investeringen in voorzieningen en openbaar gebied. Initiatiefnemers hoeven bij kostenverhaal niet meer te betalen dan dat er opbrengsten zijn (artikel 13.14 Omgevingswet). Het is dus belangrijk om inzicht te hebben in de balans tussen kosten en opbrengsten van een ontwikkeling. De residuele waarde doet dit en heeft als uitkomst de waarde van de grond.

Grondprijzen in de gemeente Hilversum zijn marktconform en bij voorkeur gebaseerd op de residuele methode. Om te toetsen of de residuele grondprijs redelijk is kunnen de comparatieve- en grondquotemethoden worden gebruikt. Dit sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moeten zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden vastgesteld (Wet Markt en Overheid). De transparantie en marktconformiteit bij verkoop van grond wordt geborgd door een openbare aanbestedingsprocedure of taxaties. Bij een startbesluit van een (beoogde) locatieontwikkeling kan de raad onder voorwaarden afwijken van de vastgestelde uitgifteprijs of grondprijsmethodiek. Zo kan er aan een opgave maatwerk worden verleend door middel van compensaties of subsidies.

Voor sommige functies is het toegestaan om staatssteun te verlenen: gemeenten mogen staatssteun verlenen aan organisaties (waaronder woningcorporaties) door grond die bedoeld is voor de uitvoering van Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) onder de marktwaarde te verkopen. De realisatie en exploitatie van sociale

huurwoningen en maatschappelijk vastgoed (zonder winstoogmerk) vallen hieronder. Dit is een van de steunmaatregelen die de 'Notion of State Aid' uit 2016 en de Woningwet voor sociale huisvesting als DAEB toestaan.

2.3 Grondprijsmethoden

Bij grondbeleid maken wij een keuze uit de kist met gereedschap die we kunnen inzetten om ruimtelijke initiatieven uit de stad en onze beleidsdoelstellingen te realiseren. Per ontwikkeling maken we de afweging welke rol er ligt voor de gemeente. Omdat ieder project anders is, hebben we gekozen voor situationeel grondbeleid, met andere woorden: maatwerk per project.

Er zijn verschillende rekenmethoden voor het vaststellen van grondprijzen. De meeste grondprijzen worden residueel en/of comparatief bepaald. In tabel 2 hieronder staan de meest voorkomende grondprijsmethoden met daarbij de voor- en nadelen. In bijlage C vindt u een uitgebreide toelichting op de verschillende grondprijsmethoden.

Bij de biedprocedure wordt de marktconforme prijs gevormd (immers, de biedprocedure is de 'markt'). De andere vormen benaderen de (marktconforme) grondprijs. De taxatie/waardebepaling door een onafhankelijke deskundige is een indirecte methode: de deskundige hanteert ook een van onderstaande methoden.

Hilversum baseert het grondprijsbeleid op marktconforme prijzen waarvoor de residuele rekenmethode het meest geëigende instrument is. De residuele grondprijs is de totale opbrengst voor de ontwikkelaar minus de stichtingskosten. De vergelijkingsmethode kan worden gebruikt als toets of de gekozen grondprijs redelijk is.

Tabel 2: (hoofd)vormen van grondprijsmethoden en marktconformiteit en conjunctuurgevoeligheid

Methode	Marktconformiteit	Conjunctuurgevoeligheid
Biedprocedures	++: mits er voldoende inschrijvingen zijn, is dit in feite de meest pure vorm van prijsvorming, wel afhankelijk van de door de aanbieder gehanteerde voorwaarden. Veelal dient er vooraf een minimale verkoopprijs te zijn bepaald.	++: Inschrijvers of bidders houden rekening met de actualiteit.
Residuele grondwaarde	++: mits actuele cijfers worden gebruikt	++: zowel via de kostenkant als de opbrengstenkant
Grondquote	--: als jarenlang hetzelfde percentage wordt gehanteerd --: als geen onderscheid gemaakt wordt naar type en locatie +: als dit gebaseerd is op een actuele residuele benadering	--: als jarenlang hetzelfde percentage wordt gehanteerd --: als geen onderscheid gemaakt wordt naar type en locatie +: als dit gebaseerd is op een actuele residuele benadering
Comparatieve methode	--: waar zijn de referenties/ het grondprijsbeleid van naburige gemeenten op gebaseerd? Vaak leidt het 'naar elkaar kijken' tot een vicieuze cirkel van lagere grondprijzen, waarbij weinig rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van locaties	--: wanneer zijn de referenties 'getoetst aan de actualiteit'?
Kostprijsbenadering	--: er is geen verband tussen de waarde van de grond (op basis van de nieuwe bestemming) en de (historische) kostprijs of de kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken	--: deze kosten zijn al gemaakt (aankoopkosten) en helemaal niet gebaseerd op de ontwikkelingen aan de opbrengstenkant van de vastgoedmarkt
Taxatie/ waardebepaling door onafhankelijke deskundige	--/++: afhankelijk van de door de deskundige gebruikte methode en actuele marktkennis	--/++: afhankelijk van de door de deskundige gebruikte methode en actuele marktkennis

Bron: Deskresearch, Stec Groep 2020

3 Snippergroen

In vergelijking met omliggende gemeenten hanteert Hilversum relatief lage grondprijzen voor snippergroen. We verhogen de minimale huidige grondprijs naar een meer marktconforme grondprijs. Tevens kiezen we voor differentiatie van de prijzen per wijk zodat een marktconforme prijs wordt gerealiseerd en er geen sprake is van subsidiering van particulier bezit.

3.1 Huidig beleid Hilversum

Het huidige beleid gaat uit van één type/soort snippergroen. Snippergroen wordt gedefinieerd als: 'Grond (openbaar groen of openbare verharding) in de openbare ruimte van ondergeschikte betekenis. De grond heeft bijvoorbeeld geen functie als beeldbepalend groen of benodigd verkeersgroen'.

Het verkopen of verhuren van snippergroen is een economische activiteit die de gemeente moet toetsen aan de Wet markt en overheid. Uitgangspunt is dat de gemeente hiervoor in ieder geval de integrale kosten doorberekent bij deze handelingen.

Voor stroken tot 100 m² geldt onder het huidige beleid een vaste prijs van € 108 per m². Dat is relatief laag in vergelijking met omliggende gemeenten. Om de prijs voor stroken vanaf 100 m² te bepalen worden twee taxatierapporten van verschillende bureaus opgevraagd.

3.2 Beleid omliggende gemeenten

In vergelijking met omliggende gemeenten hanteert Hilversum relatief lage grondprijzen voor snippergroen (zie Tabel 3). Voor zover bekend gaan alle gemeenten uit van een vaste prijs per vierkante meter.

Tabel 3: Grondprijsmethode en grondprijzen voor snippergroen omliggende gemeenten (prijspeil 2020)

Gemeente	Grondprijsmethode	Grondprijs
Gooise Meren	Vaste prijs per m ²	• tot 100 m²: € 106,66. • 100-150 m²: € 96. • 150-200 m²: € 90,65. • 200-250 m²: € 85,31
Wijdmeren	Vaste prijs per m ²	€ 154 per m ²
Soest	Vaste prijs per m ²	Tuingrond < 35 m ² € 210/m ² Tuingrond > 35 m ² externe taxatie
De Bilt	Niet openbaar	Tuingrond < 50m ² €75/m ² (grenzend voortuin) / €150/m ² (grenzend aan zij- voortuin) Tuingrond >50m ² €125/m ² (grenzend voortuin) / €200/m ² (grenzend aan zij- en voortuin)
Huizen	Vaste prijs per m ²	€137,50/m ² (gemiddelde snippergroen waarde) met differentiatie naar positie, gebruik en wijken
Zeist	Vaste prijs per m ²	€ 150,00 k.k. + bijkomende kosten (kadaster en notaris)
Utrecht	Vaste prijs per m ²	€ 145,05 per m ² grond met een minimum van € 3.345 k.k.
Almere	Vaste prijs per m ²	€141 per m ² (exclusief evt. belastingen). Opbrengst is minimaal kostendekkend

Bron: Deskresearch, Stec Groep (2020)

3.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum

Differentiatie

Het huidige beleid gaat uit van één prijs voor snippergroen. Dit blijkt in de praktijk te beperkend te zijn en doet geen recht aan de diversiteit aan locaties, de ambities voor stedelijke ontwikkeling, de waarde vermeerderende mogelijkheden voor aangrenzende percelen en het vraagstuk van oneigenlijk grondgebruik. In de keuze voor situationeel grondbeleid is maatwerk en flexibiliteit belangrijk voor Hilversum. Het nieuwe grondbeleid van Hilversum vraagt daarom om een meer gedifferentieerde benadering.

Afwegingen

De verkoop van snippergroen kan voor de gemeente geld op leveren. Op korte termijn betaalt dit zich uit middels de verkoopopbrengst, op langere termijn profiteert de gemeente van lagere onderhoudskosten, minder handhaving op oneigenlijk gebruik van gemeentegrond. Bij verkoop en handhaving staan daar wel de kosten van ambtelijke inzet en eventuele procedurekosten tegenover. De gemeente moet immers registreren welke gronden verkocht worden en handhaven bij oneigenlijk gebruik. Hilversum maakt

bij verkoop en de prijsbepaling van grond een afweging tussen de kosten van onderhoud en beheer van gemeentelijke grond versus de waarde van de grond voor de kopers en gebruikers. De kopers en gebruikers kunnen zowel particulieren als bedrijven of organisaties zijn.

Minimaal kostendekkend

Voor de verkoop van snippergroen geldt het uitgangspunt dat de verkoopopbrengst minimaal kostendekkend moet zijn. De behandeling, procedure en verkoop van groen- en reststroken is kostbaar omdat er relatief veel ambtelijke inzet voor nodig is. Daarom hanteren we een minimumbedrag voor de uitgifte van snippergroen. De kosten daarvoor zijn gerelateerd aan de kosten die de gemeente maakt voor de uitgifte en verkoop van snippergroen.

3.4 Nieuwe grondprijzen snippergroen

Gemeente Hilversum hanteert voortaan onderstaande grondprijzen (prijspeil 2020) voor snippergroen. De gemeente zal de prijzen en vergoedingen jaarlijks evalueren en indexeren met de consumentenprijsindex alle huishoudens.

Vaste vergoeding van minimaal € 250 per aanvraag

Snippergroen mag in beginsel niet worden verkocht of uitgegeven onder de voor de uitgifte of verkoop van snippergroen vastgestelde normkosten. De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken en gecorrigeerd voor inflatie. Om het aantal aanvragen overzichtelijk en kostendekkend te houden, vraagt de gemeente voor iedere aanvraag een vaste vergoeding van € 250 (prijspeil 2020). De vaste vergoeding geldt als compensatie voor de administratieve kosten. Bij aanvragen voor percelen groter dan 100 m² wordt er bovendien een minimale verkoopsom van € 1.500 gehanteerd (om de met de verkoop verband houdende kosten te dekken).

Tabel 4: Kostendekkend bedrag procedures voor aankoop grond- en reststroken (prijspeil 2020)

Perceel	Bedrag
tot 100 m ²	€ 250 bij aanvraag
vanaf 100 m ²	€ 250 bij aanvraag Bij verkoop bedraagt de minimale verkoopsom € 1.500

Gedifferentieerde grondprijs snippergroen bij <100m²

In de berekening van de prijs per m² hanteren we voor percelen kleiner dan 100 m² een differentiatie van grondprijzen naar wijk. In tabel 5 is deze differentiatie weergegeven voor zowel de huidige grondprijs (€108/m²) als nieuw geadviseerde grondprijs (€150/m²) bij snippergroen (<100m²). De differentiatie baseert zich daarbij op de gemiddelde vraagprijzen van woningen en een prijsvergelijking met de omliggende gemeenten (zie tabel 6 en bijlagen A en B).

Tabel 5: Grondprijzen voor groen- en reststroken (prijs per m² prijspeil 2020)

Wijk	< 100 m ² Huidige prijs + differentiatie	< 100 m ² Geadviseerde nieuwe grondprijs + differentiatie	Vanaf 100 m ²
Centrum	€ 108	€ 150	Taxatie
Hilversumse meent	€ 128	€ 180	
Noordoost	€ 128	€ 180	
Oost	€ 118	€ 165	
Noordwest	€ 138	€ 195	
Zuidoost	€ 128	€ 180	
Zuid	€ 118	€ 165	
Zuidwest	€ 118	€ 165	

Bron: Grondprijzen Hilversum 2020 differentiatie op basis van buurt, bewerking door Stec Groep

Op basis gelden bovenstaand grondprijzen voor percelen tot 100 m². Er is een staffel gemaakt naar duurder, middelduur en dure wijken op basis van de differentiatie in gemiddelde vraagprijzen per wijk van zowel het totale (actuele) woningaanbod als dat van alleen de rijwoningen (zie tabel 6). Tabel 6 laat zien dat de gemiddelde vraagprijs per m² in Centrum lager is dan in de andere wijken. Dit ligt aan de samenstelling van de woningvoorraad in Centrum (meer sociale huurwoningen, kleinere woningen en appartementen).

Tabel 6: Actuele vraagprijzen gemeente Hilversum naar wijk (juli 2020)

Wijk	Alle woningtypen			Alleen rijwoningen		
	Aantal adressen	Gemiddeld woonoppervlak	Gem. vraagprijs /m ² gbo	Aantal adressen	Gemiddeld woonoppervlak	Gem. vraagprijs /m ² gbo
Centrum	70	84 m ²	€ 1.835	16	118 m ²	€ 2.776
Hilversumse meent	13	118 m ²	€ 3.066	9	127 m ²	€ 2.566
Noordoost	41	122 m ²	€ 3.079	26	139 m ²	€ 3.349
Oost	67	109 m ²	€ 2.598	47	104 m ²	€ 2.972
Noordwest	92	224 m ²	€ 4.195	2	159 m ²	€ 4.964
Zuidoost	75	193 m ²	€ 3.398	23	150 m ²	€ 3.712
Zuid	89	112 m ²	€ 2.929	47	123 m ²	€ 3.549
Zuidwest	24	119 m ²	€ 2.718	12	152 m ²	€ 3.240
Totaal	471	144 m²	€ 3.048	182	126 m²	€ 3.271

Bron: Huizenzoeker, juli 2020, bewerking door Stec Groep

Onafhankelijke taxaties bij snippergroen >100m²

Voor snippergroenpercelen groter dan 100 m² gelden vooraf geen vastgestelde verkoopprijzen: deze worden getaxeerd om de marktwaaarde te bepalen. De gemeente vraagt hiervoor een gezamenlijk taxatierapport op basis van twee taxaties door twee verschillende bureaus. Optioneel kan ervoor worden gekozen om twee afzonderlijke taxaties door twee verschillende bureaus op te vragen.

Bij de percelen vanaf 100 m² blijkt in de praktijk dat onafhankelijke taxaties van percelen groen- en reststroken sterk variëren in de taxatieprijs. Om dit te ondervangen krijgen de taxateurs vooraf uitgebreide randvoorwaarden/uitgangspunten en informatie. Denk hierbij aan percentages bebouwd/onbebouwd, beperkende voorwaarden, functie of gebruik et cetera.

3.5 Systematiek bij verkoop snippergroen

De gemeente hanteert bij verkoop van snippergroen het uitgangspunt: nee, tenzij de grond voldoet aan een aantal toetsingscriteria. Het toetsingskader is gebaseerd op onderstaande voorwaarden die zijn opgenomen in het Groenbeleidsplan 2030.

1. Openbaar groen zonder belangrijke functie. Dus geen onderdeel van de groenstructuur in de wijk (beeldbepalend groen);
2. Grenzend aan uw eigen grond;
3. U bent zelf eigenaar van het huis en/of de grond;
4. Huurders kunnen geen grond van de gemeente kopen. De verhuurders kunnen dit wel;
5. Het overblijvende groen moet groot genoeg blijven om te onderhouden;
6. Er zijn geen verkeerskundige bezwaren (bijvoorbeeld onveilige situaties in het verkeer);
7. Er zijn geen strategische bezwaren (bijvoorbeeld grond die in de toekomst nodig is voor herstructurering);
8. Er zijn geen planologische bezwaren (bijvoorbeeld de grond moet openbaar blijven en in beheer van de gemeente);
9. Er zijn geen straatmeubilair, bomen, riolering, kabels of leidingen in de grond.
10. Er ontstaat geen moeilijk te onderhouden kadastrale grens. Geen (verdere) versnippering/kantelenvorming;
11. Snippergroen kan verkocht worden waarbij het toekomstig gebruik enkel is toegestaan als (sier)tuin, indien dit ook publiekrechtelijk is geregeld door koper;
12. De betreffende grond wordt verkocht onder de huidige bestemming. Koper is zelf verantwoordelijk dat het gebruik van het snippergroen conform de bestemming is. Indien daarvan wordt afgeweken draagt de koper zelf zorg voor een eventueel benodigde wijziging van het bestemmingsplan of een eventuele omgevingsvergunning om de grond te kunnen gebruiken als (sier)tuin.

Het is mogelijk dat hoewel grond aan bovenstaande voorwaarden voldoet, er andere belemmeringen zijn waardoor verkoop alsnog niet wenselijk is voor de gemeente. Tegen illegaal grondgebruik, bijvoorbeeld het in gebruik nemen van openbaar groen, wordt opgetreden middels handhaving.

4 Sociale huurwoningen

De gemeente Hilversum heeft weinig grondposities beschikbaar voor woningcorporaties. In de praktijk vindt er dus weinig nieuwbouw van sociale huurwoningen op gemeentelijke grond plaats. Als dit wel voorkomt, kiest Hilversum voor een residuele benadering op basis van een exploitatie van 25 jaar. Een vaste grondprijs per kavel doet geen recht aan de kleiner wordende woningen en de hoge bouwkosten voor grotere woningen. Beleid voor middenhuur vindt niet plaats via het grondprijzenbeleid maar via een doelgroepenverordening. De ambities voor het woonbeleid van de gemeente zijn daarnaast beschreven in de Woonvisie 2021-2030.

4.1 Huidig beleid Hilversum

Er geldt op dit moment een vaste grondprijs voor grondverkoop aan toegelaten instellingen (woningcorporaties) voor de realisatie van sociale huurwoningen. Er is een onderscheid tussen kavels voor eengezinswoningen of meergezinswoningen. Conform beleid moet parkeren op eigen terrein worden opgelost.

De corporatie verplicht zich contractueel de sociale huurwoning minimaal 25 jaar te verhuren voor een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens. Als hier niet aan voldaan wordt, volgt een nabetaling aan de gemeente. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktwaarde van de grond en de oorspronkelijk aan de gemeente betaalde grondprijs.

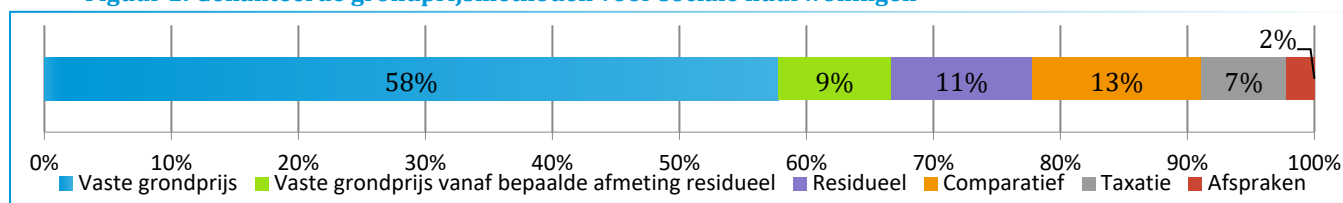
4.2 Beleid omliggende gemeenten

Grondprijsmethoden andere gemeenten

Circa 60 procent van de gemeenten hanteert een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen. Nog eens 9 procent rekent een vaste grondprijs tot een bepaalde perceelgrootte en hanteert voor grotere percelen een residuele benadering.

De grondprijzen voor sociale huurwoningen liggen veelal tussen € 15.000 en € 25.000, afhankelijk van woningtype en verhuur- of verkoopprijsklasse. Dit blijkt uit een steekproef onder 100 gemeenten. Hiervan hadden er 63 een openbaar en vastgesteld grondprijzenbeleid, bijvoorbeeld als nota grondprijzenbeleid, grondprijzenbrief of een paragraaf in de nota grondbeleid.

Figuur 1: Gehanteerde grondprijsmethoden voor sociale huurwoningen



Bron: Desksearch Stec Groep (2020). Op basis van 63 gevonden nota's grondprijzenbeleid en grondbrieven uit een steekproef van 110.

Grondprijzen andere gemeenten

Uit de *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen* blijkt dat de mediane landelijke grondprijs voor een eengezinswoning € 24.400 incl. btw is en voor een meer-

gezinswoning € 20.200 incl. btw (2019). In onderstaande tabel zijn grondprijsmethoden en grondprijzen van omliggende en vergelijkbare gemeenten als Hilversum weergegeven ter vergelijking. De belangrijkste koop- en huurreferenties vindt u in bijlagen C en D. Een uitgebreidere benchmark in 2021 is als vertrouwelijk stuk bij deze nota gevoegd (in verband met de openbaarheid van enkele gegevens).

Tabel 7: Grondprijsmethode en grondprijzen voor sociale huurwoningen omliggende gemeente

Gemeente	Grondprijsmethode	Segment	Grondprijs	Voorwaarden
Wijdere	Vaste grondprijs per type woning	Niet openbaar	Niet openbaar	
Soest	Vaste grondprijs per type woning	Huur	Appartement: € 15.000 Grondgebonden: € 20.000	
		Koop (tot € 225.000)	Appartement 15-25% Grondgebonden 20-30%	
De Bilt	Vaste grondprijs per oppervlakte	€ 210 per m ²		
Huizen	Op basis van taxatie(gegevens)	Huur	Taxatie	
Utrecht	Vaste grondprijs	EGW (H2 – categorie) tot € 651 p.m.	€ 22.179	Verplichte exploitatietijd van 20 jaar Nieuwbouw is minimaal BENG 1 en aardgasvrij, streven is EPC 0,0
		EGW (H3 – categorie) € 651 -720,42 p.m.	€ 32.685	
	Vaste prijs met staffel naar woonlaag en huurprijs per m ² gbo (zie bijlage C)	MGW (H2-categorie)	Staffel naar woonlaag en huurprijs per m ² gbo	
		MGW (H3-categorie)	Staffel naar woonlaag en huurprijs per m ² gbo	
Almere	Vast grondprijs	Tot kwaliteitskortingsgrens	MGW: € 12.200	Verplichte exploitatietijd van 30 jaar CO ² neutrale woningvoorraad in 2050, geen specifieke eis per woning
		Aftoppingsgrens	EGW: € 16.150 MGW: € 14.200	
		Aftoppingsgrens hoog	EGW: €21.750 MGW: € 18.900	
		Huurtoeslaggrens	EGW: €27.250 MGW: €20.950	

Positie in de regio

Op basis van de rapporten van Stad en Land (2010) en Groei & Krimp (2016) blijkt dat Hilversum een aantrekkelijke plek is voor vastgoedontwikkeling. Daar komt bij dat Hilversum in de jaarlijkse analyse van de Atlas voor Gemeenten ook hoog scoort voor wat betreft de nabijheid van natuurgebieden en bereikbaarheid. Concurrentie om deze aantrekkelijke grond drijft daardoor ook de prijzen op. Dit heeft ook zijn weerslag op de nieuwe voorgestelde grondprijzen. Grond voor appartementen is mede hierdoor relatief goedkoper dan grond voor eengezinswoningen met eigen tuinperceel.

Een verdere onderbouwing van de grondprijzen volgt wanneer we Hilversum vergelijken ten opzichte van een aantal indicatoren met omliggende gemeenten (zie bijlage F). Zo heeft Hilversum met 30% een groot percentage corporatiewoningen, tegenover het gemiddelde van 24%. Huizen, Utrecht en Weesp hebben een groter percentage. Hilversum heeft ook een groot % huishoudens in de doelgroep voor sociale huur (28%) tegenover 23% gemiddeld in de benchmark. Op basis van de verhouding doelgroep/aantal sociale woningen is de voorraad sociale huurwoningen in Hilversum gemiddeld: 107%. De mutatiegraad van 7,3 in Hilversum ligt iets onder het gemiddelde van 7,4. Daarmee slaat de scheefheid in Hilversum 'iets meer uit richting duur', maar is de nettohuurprijs gemiddeld. Zo zijn er flinke uitschieters naar boven, zoals Blaricum en Eemnes met nettohuurprijzen boven de € 500. In Hilversum liggen de vraagprijzen per m² voor woningen (pp medio 2020) iets onder het gemiddelde. De vraagprijs wordt daarbij relatief sterk beïnvloed door een hoog aandeel rijwoningen. Tegelijkertijd is het voorzieningenniveau in Hilversum relatief hoog: de winkeldichtheid is hier 5,5 tegenover het gemiddelde van 5,2 en de gemiddelde afstand tot diverse voorzieningen in Hilversum is lager dan gemiddeld in omliggende gemeenten.

4.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum

In het collegeakkoord zijn ambities geformuleerd om de grip op de Hilversumse woonvoorraad te vergroten. Het gaat daarbij vooral om een actievere rol van de gemeente in de sociale huurvoorraad. Dat betekent dat we ontwikkelingen die daaraan bijdragen stimuleren. We willen dat er voldoende woningen worden gerealiseerd voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Dit is als uitgangspunt 11 verankerd in de *Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020-2023*.

Uitgangspunt 11 – voldoende woningen voor doelgroepen

Uitgangspunt is dat er voldoende goedkope woningen gerealiseerd kunnen worden voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Sociale huurwoningen

In Hilversum is de sociale voorraad het deel sociale huurwoningen met een huur tot € 752,33 en koopwoningen tot € 210.000. In de regionale Woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 is afgesproken dat de omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio minimaal op het peil van 2015 blijft. Investeren in de voorraad blijft nodig, maar de regio is terughoudend met het toestaan van de verkoop van sociale huurwoningen door de woningcorporaties.

Aan deze doelstelling geven corporaties en gemeente lokaal invulling door het maken van prestatieafspraken. In de prestatieafspraken 2017-2020 is vastgelegd dat de voorraad sociale woningen in de periode 2017-2020 ten minste licht toeneemt tot de stand van voorraad in 2015. De prestatieafspraken worden in 2021 geactualiseerd. Uitgangspunt blijft dat de voorraad sociale huurwoningen stabiel blijft op het peil van 2015.

Tabel 8: Huurprijsgrenzen gemeente Hilversum 2021

Huurcategorie	Categorie in woonbeleid	(prijspeil januari 2020)
< Kwaliteitskortinggrens	Betaalbaar	Tot € 442,46
Kwaliteitskortinggrens – 1e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 442,46 en € 633,25
1e aftoppingsgrens – 2e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 633,25 en € 678,66
2e aftoppingsgrens – liberalisatiegrens	Betaalbaar	Tussen € 678,66, en € 752,33
> Liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 752,33 en € 914,40
> Liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector plus)	Tussen € 914,40 en € 1117,60

Sociale huurprijsgrenzen worden jaarlijks bepaald door het Rijk. Middelduur is gebaseerd op de Doelgroepenverordening.

Middenhuur

De gemeente Hilversum stuurt actief op huurwoningen tot de liberalisatiegrens (zie tabel 8). Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het aandeel middenhuurwoningen uit te breiden om doorstroming van de middeninkomens uit de sociale voorraad te bevorderen. Het gaat om woningen in twee huurbandbreedten : € 752,33-€ 914,40 en € 914,40-€ 1117,60.

De uitwerking van het beleid voor middenhuur vindt niet plaats via het grondprijsbeleid maar via een doelgroepenverordening. Deze doelgroepenverordening is door de raad vastgesteld op 8 januari 2021. Vanuit de verordening kunnen afspraken worden vastgelegd in een bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst, ook als er geen sprake is van eigen grond van de gemeente.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen is het belangrijk dat er een natuurlijke relatie ontstaat tussen de ruimteclaim van een ontwikkeling en de opbrengsten daarvan voor de gemeente Hilversum. Dat vraagt om een reële prijs voor de schaarse ruimte. Dat pleit voor een residuele grondprijsmethodiek.

Nieuwbouw van corporatiewoningen gebeurt conform het vigerende bouwbesluit. Momenteel gelden voor woningen en woongebouwen de Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)-normen. De kosten en opbrengsten van (aanvullende)

kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen zijn bij een residuele berekening van de grondprijs onderdeel van de bouwkosten.

De corporatie verplicht zich contractueel de sociale huurwoning minimaal 25 jaar te verhuren voor een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens. Als hier niet aan voldaan wordt, volgt een nabetaling aan de gemeente. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktwaarde van de grond en de oorspronkelijk aan de gemeente betaalde grondprijs.

4.4 Overwegingen voor een andere systematiek

Een residuele grondprijsmethodiek houdt rekening met de diversiteit in woningen, oppervlakten en ligging. De residuele grondprijsberekening kan bijvoorbeeld rekening houden met de lange exploitatieperiode die woningcorporaties hanteren. De residuele waarde van de grond onder sociale huurwoningen is sterk afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten en gemaakte afspraken.

Nieuwbouwwoningen worden steeds kleiner. Een vaste kavelprijs voor de grond (ongeacht grootte van het perceel) sluit niet meer aan bij het kleinere ruimtebeslag van de woning. Bovendien zijn voor een grote woning de totale kosten hoger voor bouw- en woonrijp maken, terwijl de vaste kavelprijs gelijk blijft. In de nieuwe systematiek gaan we bij appartementen niet meer uit van een vaste prijs per kavel, maar wordt een grondprijs per m² GBO in rekening gebracht. Een lagere prijs per eenheid kan dan ook bijdragen aan de realisatie van meer sociale huurwoningen. Bij eengezinswoningen wordt ook gerekend met een grondprijs per m², maar wel op basis van de kaveltgrootte omdat hier zowel sprake is van bebouwing als van een tuinperceel.

De gemeente kan besluiten om in specifieke gevallen een compensatie of subsidie toe te kennen voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit wordt besproken in de prestatieafspraken met de corporaties.

4.5 Nieuwe grondprijzen sociale huurwoningen

Met ingang van het vaststellen van deze nota hanteert Hilversum onderstaande grondprijzen voor sociale huurwoningen. De gemeente zal de prijzen jaarlijks evalueren en indexeren met de consumentenprijsindex alle huishoudens. Daarbij wordt een stijging van de grondprijzen van sociale huur gekoppeld aan de stijging van de huurprijzen. Stijgen de huren in een jaar niet, dan stijgt ook de grondprijs voor sociale huurwoningen niet.

Voor het vaststellen van grondprijzen voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente Hilversum een gestandaardiseerde³ residuele waarde gebaseerd op een exploitatieperiode van 25 jaar. Dat betekent: € 386 ex btw per m² kavel voor

³ De basis is een residuele benadering waarbij data zijn gehanteerd uit het bouwkompas. Het Bouwkostenkompas is een online tool voor bouwkosten en wordt door veel gemeenten en organisaties gebruikt. Hierin zijn inzichten van toonaangevende specialisten en actuele wet- en regelgeving opgenomen en kunnen nauwkeurige kostenramingen worden gemaakt.

grondgebonden woningen en € 160 ex btw per m² BVO voor appartementen, beide met parkeren op eigen terrein als uitgangspunt.

Toelichting berekening residuele grondwaarde sociale huurwoningen

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondwaarde exclusief btw. De residuele waarde exclusief btw wordt berekend door de VON-prijs of de commerciële waarde exclusief de btw te verminderen met de stichtingskosten. Daarbij is de commerciële waarde de waarde die een verhuurder maximaal bereid zou zijn te betalen voor de woning.

Tabel 9 geeft inzicht in de residuele grondwaarde afhankelijk van exploitatietermijn en woninggrootte. Voor de rijwoningen past een hogere huurprijs (730 Euro) binnen het sociale segment vanwege het grotere woonoppervlak van 105 m² (kavel) ten opzichte van de huurprijs (663 euro) van appartementen met een woonoppervlak van 65 m² (GBO). Bovendien is de verwachting dat in de komende periode bouwprojecten zullen worden gestart waarbij voornamelijk appartementen zullen worden gebouwd (te weten: Stationsgebied en Circusterrein). In de totstandkoming van het voorgestelde nieuw beleid is rekening gehouden met huurprijzen, de verhouding verkoopprijs/waarde, de verhuurdersheffing (o.b.v. de richtlijnen voor waardering woningen woningcorporaties), de BENG-normen en de hoogte van bijkomende kosten op basis van gesprekken met bouwkostendeskundigen.

Tabel 9: Residuele grondwaarde sociale huurwoningen Hilversum bij uitponden vanaf 25 jaar (prijspeil 2021)

Uitgangspunten	Huidig beleid Vaste kavelprijs	Voorgesteld nieuw beleid Gestandaardiseerde residuele grondprijs	Marktprijs
Bouwkosten Eengezinswoning Appartementen		€ 1.000 / m ² BVO € 1.250 / m ² BVO (o.b.v. Bouwkostenkompas)	
Eengezinswoning 105 m ² kavel	Vaste kavelprijs € 24.237 = (€ 230 / m ² kavel)	Prijs per m ² € 386 / m ² kavel	Prijs per m ² € 1.047 / m ² kavel
Appartementen GBO: 65 m ² BVO: 87 m ²	Vaste kavelprijs € 19.864 = (€ 228 / m ² BVO)	Prijs per m ² € 160 / m ² BVO	Prijs per m ² € 747 / m ² BVO

Bron: Stec Groep 2021, zie ook bijlage D tabel A.

Uitponden vanaf 25 jaar

De residuele waardes in tabel 9 zijn de uitkomsten van uitgangspunten en eisen zoals (maximale) huurprijzen, huurindexatie, exploitatietermijnen en de gehanteerde marktconforme uitgangspunten. Als een corporatiewoning wordt verkocht voordat de

afgesproken exploitatietermijn is verstreken, vindt een naheffing plaats. De gemeente Hilversum ontvangt dan het prijsverschil tussen de actuele marktprijs van de grond en de prijs die de corporatie destijds heeft betaald. Na 25 jaar wordt geen naheffing meer gerekend.

Mogelijke afwijkingen voor maatschappelijke opgaven

De genoemde tarieven zijn de commerciële en marktconforme grondprijs voor sociale huurwoningen (uitgaande van reguliere uitgangspunten voor sociale verhuur, exploitatie door een woningcorporatie en de geldende BENG-norm). In specifieke gevallen kan de gemeente per gebiedsontwikkeling een subsidie geven voor de realisatie van specifieke gebiedswensen en uitvoeringszaken, gekoppeld aan de (financiële) uitdagingen van de maatschappelijke opgave. Dit kan alleen als het een dienst van economisch belang (DAEB-activiteit) betreft, zoals bijvoorbeeld een woningcorporatie.

Investeringsbeslissingen corporaties

In de doorrekening zijn actuele en marktconforme uitgangspunten gebruikt die woningcorporaties gebruiken bij investeringsbeslissingen. Op concernniveau kunnen woningcorporaties andere uitgangspunten hanteren die hiervan afwijken. Dat hangt onder andere samen met het verschil in bouwkundige staat tussen nieuwe woningen (die nauwelijks onderhoud vragen mits geen constructiefouten hebben plaatsgevonden) en oudere woningen. Ook is het huurbeleid van de woningcorporaties sterk van invloed op de investeringswaarde: bieden zij deze woningen met de hoge kwaliteit van nieuwbouw aan tegen een lage prijs binnen het sociale huurprijsbestel of tegen een hogere sociale prijs. Woningcorporaties kunnen geborgd leningen aangaan. Hierdoor verwachten wij relatief lage disconteringsvoeten. We hanteren een (gemiddelde) disconteringsvoet van circa 2,2% met een opslag voor de sociale huisvestingstaak van 2,5% tot 3,0%-punt.

5 Maatschappelijke voorzieningen

Het behoud van niet-woonfuncties die minder kapitaalkrachtig zijn, is een voorwaarde voor het functioneren en de kwaliteit van de stad. Vanwege de stijgende grondwaarden staan deze niet-woonfuncties onder druk. Daarom moeten we een goede afweging maken waarvoor we die beperkte ruimte inzetten, en welke grondprijzen we hanteren.

5.1 Huidig beleid Hilversum

Bij maatschappelijk vastgoed heeft het gebouw of terrein een publieke functie. Voorbeelden zijn: bibliotheken, musea, dagbesteding, bewonersbedrijven, scholen, culturele centra, theaters, opvanghuizen, niet-commerciële zorginstellingen, buurthuizen, sportaccommodaties en dergelijke. Het uitgangspunt van het huidige beleid voor maatschappelijk vastgoed is een marktconforme (vaste) grondprijs. De grondwaarde onder een niet-commerciële ontwikkeling is soms lastig vast te stellen. Hilversum hanteert nu een vaste grondprijs ter dekking van de globale kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

5.2 Beleid omliggende gemeenten

In vergelijking met omliggende gemeenten hanteert de gemeente Hilversum relatief lage grondprijzen. Hilversum rekent op dit moment voor een niet-commerciële functie € 141 per m². In omliggende gemeenten wordt er € 160 - € 202 per m² gerekend (zie tabel 10).

Tabel 10: Grondprijsmethode en grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed omliggende gemeente

Gemeente	Grondprijsmethode	Grondprijs
Gooise Meren	Vaste prijs per m ²	Niet openbaar
Wijdmeren	Residuele grondwaarde	Niet openbaar
Soest	Vaste prijs per m ²	• Commercieel: € 160-200 /m² • Niet-commercieel: € 120-160 /m²
De Bilt	Comparatieve methode	€ 150 per m ²
Huizen	Taxatie	Niet openbaar
Utrecht	Vaste prijs	• € 202,17 per m² met een minimum bedrag van € 3.345 k.k. • Bij sport- en scoutingterreinen en onbebouwd € 48,88
Almere	Residuele grondprijs	• Commercieel: Residueel met ondergrens € 171 per m² • Niet-commercieel: €171 per m²

Bron: Deskresearch, Stec Groep 2020

5.3 Uitgangspunten nieuw beleid Hilversum

De huidige druk op de woningmarkt betekent extra druk op de beschikbare ruimte. Daarmee komt ook het behoud en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen verder onder druk. Hilversum maakt onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen met en zonder winstoogmerk. Omdat dit onderscheid niet altijd eenvoudig te bepalen is, zijn deze ontwikkelingen altijd maatwerk. Hieronder volgt de categorisering van maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Dit zijn voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het maatschappelijk functioneren en worden gefinancierd met publieke middelen zonder winstdoelstelling. Daarbij wordt in de meeste gevallen teruggevallen op een ondergrens in de grondprijs. Een indirecte subsidie via de grondprijs moet echter wel worden voorkomen.

Er is in de gemeente Hilversum beleid voor het verlenen van subsidie om de prijs voor dit type voorzieningen gelijk te houden in duurdere wijken. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau, bibliotheek);
- onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school);
- medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium, medische wijkcentra, dagbesteding, niet-commerciële zorginstellingen);
- sociaal-culturele voorzieningen (musea);
- welzijnsvoorzieningen (buurthuizen);
- sociale werkvoorziening, re-integratiebedrijven, bewonersbedrijven; en
- kinderboerderij, speeltuinen.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en overige instellingen

Hieronder vallen organisaties die worden gekenmerkt als een onderneming conform de Wet op de Omzetbelasting.

Het gaat om de volgende voorzieningen:

- gezondheidszorg (tandartsen, fysiotherapeuten, huisartsen, apotheken en overige commerciële gezondheidsinstituten);
- religieuze en levensbeschouwelijke instellingen (kerken, moskeeën etc.);
- sport (sportscholen en overige commerciële sportvoorzieningen);
- onderwijs (kinderdagverblijven, opleidingsinstituten overige commerciële onderwijsvoorzieningen); en
- leisure (wellness centra, speel- en pretparken en overige vrije tijdsvoorzieningen).

Maatschappelijke voorzieningen op onbebouwde grond

Bij onbebouwde gronden voor maatschappelijke functies gaat het om sportieve recreatieve voorzieningen, zoals recreatiegebieden, buitensportvelden en scoutingterreinen.

5.4 Overwegingen voor een andere systematiek

Soms is het moeilijk om te bepalen wat precies een ontwikkeling met of zonder winstoogmerk is. Ook bestaat de kans dat een niet-commerciële ontwikkeling zich binnen een bepaalde termijn alsnog ontwikkelt tot commercieel (bijvoorbeeld kinderopvang). Daarom hanteren we een residuele grondprijs voor al het maatschappelijk vastgoed.

In sommige gevallen geeft de residuele grondwaardemethodiek een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden. Het is in die gevallen moeilijk een marktwaarde te bepalen voor het maatschappelijk vastgoed of de waarde is heel laag. Dit kan dan leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde. In die gevallen kan de gemeente ook kiezen voor een bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden met de kostprijsbenadering.

In beide gevallen hanteren we een ondergrens van de grondprijs per vierkante meter.

Voor maatschappelijke grondprijzen is compensatie van de residuele waarden met subsidies een optie.

5.5 Nieuwe grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Hilversum hanteert na vaststelling van de uitwerkingsnota onderstaande grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen (prijspeil 2020). De gemeente zal de prijzen jaarlijks evalueren en indexeren met de consumentenprijsindex alle huishoudens.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Wij verhogen voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk de grondprijs per m² van € 141 naar € 170 (prijspeil 2020). Het tarief is daarbij gebaseerd op de te verwachte kosten en afgeleid van de tarieven uit vergelijkbare gemeenten.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en overige instellingen

Voor maatschappelijke voorzieningen mét een commerciële functie en overige instellingen (o.a. religieuze en levensbeschouwelijke instellingen) rekenen we marktconforme grondprijzen op basis van de residuele grondprijsmethode. Hierbij geldt € 170 (grondprijs niet-commercieel) als ondergrens (prijspeil 2020).

Als bij sociaal-culturele voorzieningen en sportieve recreatieve voorzieningen sprake is van commerciële (markt)partijen, rekenen we het marktconforme tarief (minimaal € 170 per m²)(prijspeil 2020). In specifieke gevallen kan de gemeente een subsidie geven, gekoppeld aan de (financiële) uitdagingen van de maatschappelijke opgave.

Onbebouwde gronden

Voor onbebouwde gronden voor maatschappelijke functies, zoals recreatiegebieden, buitensportvelden⁴ en scoutingterreinen, hanteren we een separate grondprijsmethodiek. Voor dit soort terreinen hanteren we een prijs van € 50/m²

⁴ Jaarlijks worden ook de *Tarieven Sportaccommodaties* vastgesteld ten aanzien van de huur- en erfpacht vergoedingen.

exclusief btw(prijspeil 2020). Dit is dezelfde grondprijs als andere gemeenten gebruiken.

Deze prijs geldt voor alle vergunningsvrije bouwwerken op het recreatiegebied, sportterrein of scoutingterrein. Bij een uitbreiding van bestaande bebouwing (in aantal vierkante meters) brengen we alleen de toegevoegde vierkante meters in rekening.

Bouwwerken zoals kantines en kleedkamers en andere bouwwerken van enige omvang, zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter, zijn niet vergunningsvrij op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze bouwwerken geldt in beginsel de prijs van € 170 per m²(prijspeil 2020), net als voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk.

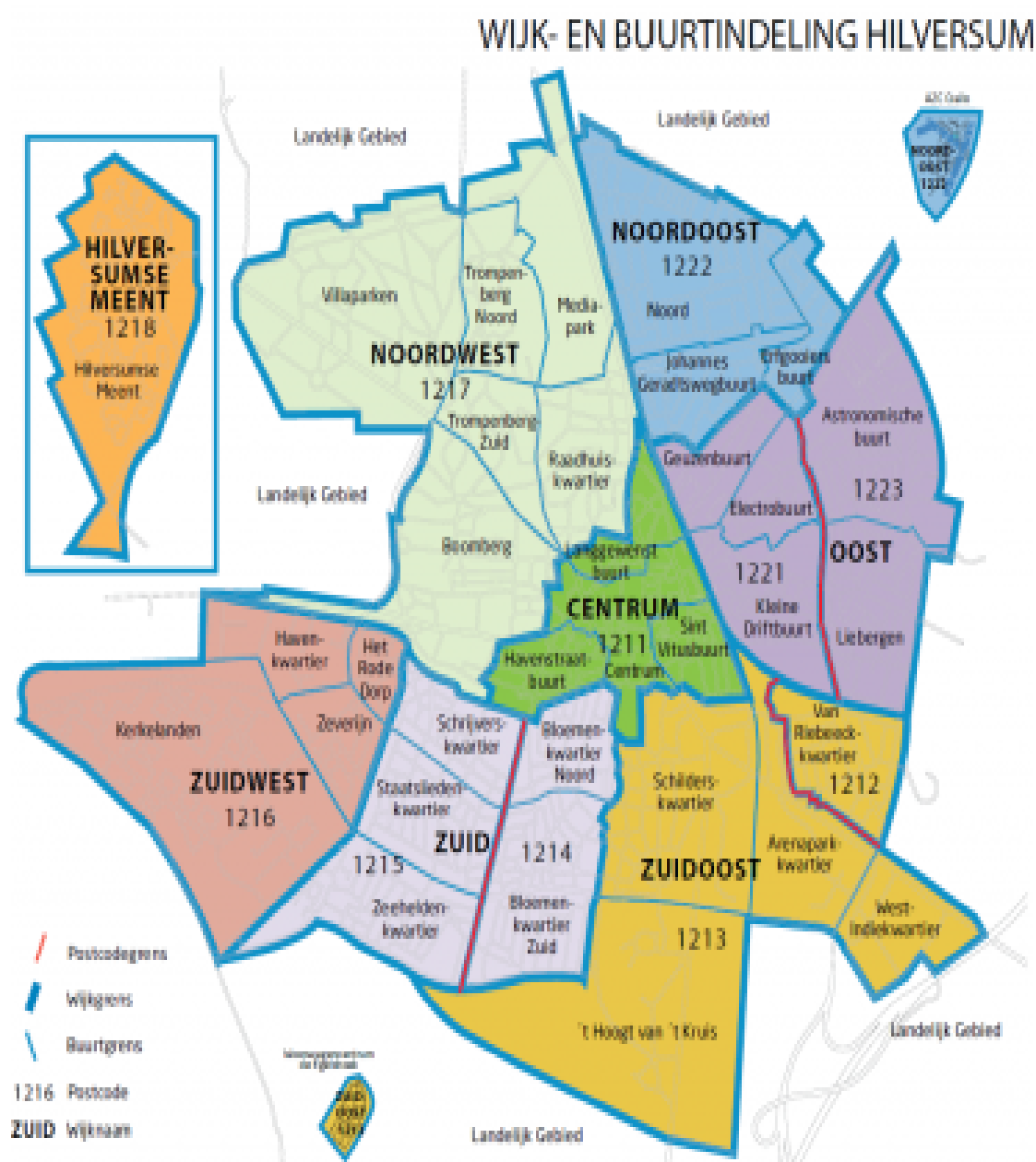
Hekwerken of lichtmasten kunnen als uitzondering gelden; deze kunnen als onbebouwd terrein worden aangemerkt. Daarvoor geldt dan de grondprijs van € 50 per m²(prijspeil 2020).

Tabel 11: Grondprijs(methode) en grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed Hilversum prijspeil 2020 (prijspeil 2020)

Perceel	Bedrag
Zonder winstoogmerk	€ 170 per m ²)
Met winstoogmerk	Marktconform / residueel met als minimum € 170 per m ²
Onbebouwde gronden	€ 50 per m ²

Bron: Nota grondprijzen 2020 / Stec Groep 2020

Bijlage A: Wijk- en buurtindeling



Bijlage B: Voorbeelden snippergroen

Voor de bepaling van de grondprijs van snippergroen gebruiken gemeenten verschillende methoden. Hieronder volgen enkele voorbeelden van grondwaardebepalingen van snippergroen in de gemeenten Zaanstad, Alkmaar en Gooise Meren.

Gemeente Zaanstad

De gemeente Zaanstad differentieert naar type grondstroken en hanteert daarbij verschillende prijscategorieën. De stroken grond (snippergroen) worden gedefinieerd als:

- I. Grond horig aan aanliggende eigendommen, waarvoor geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;
- II. Grond direct grenzend aan openbaar vaarwater, alsmede stroken waarbij inritvergunningen kunnen worden verstrekt en waarbij erven direct toegankelijk worden vanaf de openbare weg. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;
- III. Stroken Grond met bestemming tuin of erf behorend bij ligplaatsen voor woonboten alsmede de Stroken Grond die niet onder categorie I en II vallen. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is. De groundbepaling voor deze bijzondere soort is erg afhankelijk van de bijzondere fysieke omstandigheden behorende aan de locaties. Hiervoor is het niet mogelijk om een standaard grondprijs te hanteren en deze zal als maatwerk worden opgesteld. Door de beperkingen van deze stroken grond worden grondprijzen onder marktniveau gehanteerd:

Stroken grond	Koop	Huur
Stroken grond I	€ 131,-	€ 6,55 per m ² per jaar
Stroken grond II	€ 180,-	€ 9,00 per m ² per jaar
Stroken grond III	Maatwerk	Maatwerk

Bron: Uitvoeringsregels grondprijzen Zaanstad 2009. Prijzen exclusief BTW

Indien stroken grond - bijvoorbeeld door het ontbreken van basiskwaliteiten of bijzondere fysieke omstandigheden - gebruiksbepalingen kennen, kan van deze richtprijzen naar beneden worden afgeweken. Het omgekeerde geldt uiteraard ook: indien de uitgifte kan leiden tot uitzonderlijke bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksuitbreidingen, zal van deze prijzen naar boven worden afgeweken.

Gemeente Alkmaar

In de gemeente Alkmaar wordt aan de hand van vaste uitgangspunten gehanteerd. Hiermee wordt iedere aanvraag op gelijke wijze behandeld en afgedaan:

- Bij de verkoop van kleine stukjes gemeenteground ten behoeve van tuinuitbreiding wordt een minimum grondprijs gehanteerd van € 233 per m². Indien het een strook grond betreft die moeilijk bereikbaar is en/of waarvan het afstoten van het onderhoud naar het oordeel van de gemeente als wenselijk wordt beschouwd, wordt er voor particulieren en maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk een gereduceerd tarief in rekening gebracht.
- De grondprijs wordt dan met maximaal 40% verlaagd tot minimaal € 139 per m². Dit tarief van minimaal € 139 per m² wordt eveneens gehanteerd bij de verkoop gemeenteground ten behoeve van

achterontsluitingen van maximaal 1 meter breed. Als er sprake is van een rij- of blokoningen geldt hierbij als voorwaarde dat alle eigenaren van de rij of het blok tot aankoop overgaan.

- Bij de verkoop van een stukje grond ten behoeve van tuinuitbreiding dat op grond van een recognitie in gebruik is, wordt een verlaagde verkoopprijs van € 54 per m² gehanteerd.

Bron: Gemeente Alkmaar Nota Grondprijzen 2018-2019

Gemeente Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren doorloopt vier stappen bij de verkoop van snippergroen:

Stap 1: Welke grond wil de gemeente als snippergroen verkopen?;

De gemeente verkoopt in principe alle gronden, die geen onderdeel zijn van de groene structuur, het openbaar nut niet dienen, waar in principe geen kabels en leidingen en riolering in de grond zit en waar geen (toekomstige) ruimtelijke ontwikkeling voorzien is. De gemeente verkoopt alleen aan eigenaren van aangrenzende percelen.

Stap 2: Hoe mag deze grond gebruikt worden?;

De grond houdt de huidige bestemming, waarbij de gemeente het beoogde gebruik gedooft. De gemeente registreert de verkochte gronden en draagt er zorg voor dat de bestemming van het snippergroen bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan herzien wordt. De gemeente levert de grond in huidige staat.

Stap 3: Hoeveel kost snippergroen?;

De gemeente wil slagvaardig te werk gaan en potentiële kopers helderheid verschaffen over de prijzen. De gemeente hanteert vaste m²-prijzen tot een bepaalde perceelgrootte en differentieert hierbij per wijk. De prijzen zijn marktconform en worden vastgesteld door externe taxateurs. De gemeente laat de grond taxeren als het perceel groter is dan een bepaalde afmeting. Deze perceelgrootte is afhankelijk van de wijk. De gemeente biedt het perceel snippergroen voor de getaxeerde waarde plus taxatiekosten aan. Prijzen zijn kosten koper.

Stap 4. Eigendom of gebruik

Uitgangspunt is dat de gemeente snippergroen in eigendom uitgeeft. De gemeente heeft geen ambities om een beheerorganisatie op te richten om de bruikleen en/of huurovereenkomsten te beheren.

Bron: Nota Grondbeleid gemeente Gooise Meren 2020

Bijlage C: Grondprijs-methoden

(Genormeerd) residuele grondwaardebepaling is de meest marktconforme methode

De residuele grondwaardebepaling betreft de bepaling 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), de waarde van de bouwrijpe grond. Residueel rekenen benadert marktconformiteit. De werkelijke prijs komt naar voren bij bieden.

Bij genormeerd residueel rekenen wordt op basis van (vooraf) vastgestelde standaardtypen doorrekeningen gemaakt. Deze standaarden zijn afgeleid van veel in de markt voorkomende woning- en kavelgroottes. Het voordeel van de genormeerd residuele methode is dat niet alles achter de komma uitgerekend hoeft te worden. Deze methode wordt ook gebruikt voor het opstellen van grondprijsbeleid en eerste doorrekeningen. Naarmate onderhandelingen verder gaan en er meer bekend is over de te realiseren woningen, kunnen de berekeningen worden aangevuld/aangepast met projectspecifieke input.

Voor een residuele benadering is actueel inzicht en kennis over het verloop van de verkoopopbrengsten en de bouw- en ontwikkelingskosten van belang. Deze methode heeft als groot voordeel dat er gebruik gemaakt wordt van actuele gegevens om een marktconforme grondprijs te bepalen. Daarmee is de gemeente flexibel in iedere marktsituatie.

Grondquotebenadering vaak te weinig gedifferentieerd

De grondquote wordt voornamelijk gebruikt voor huurwoningen en de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een vooraf vastgesteld percentage van de commerciële waarde (de VON-prijs van een woning) of over een andere eenheid zoals de bouwkosten. De quote kan worden bepaald door vergelijking met omliggende gemeenten of door een residuele berekening aan de hand van referentieprojecten. Bij vergelijking tussen gemeenten moet wel rekening gehouden worden met verschillen in marktprijzen en bouwkosten. Ook kan gewerkt worden met indexen en garantieprijsen. Door te rekenen met een vaste grondquote stijgt de grondwaarde bij een hogere commerciële waarde (VON-prijs) of hogere stichtingskosten. 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.

Het voordeel van een grondquote is dat het snel duidelijkheid biedt aan marktpartijen. Veel gemeenten gebruiken deze methode ook als snelle check op de grondprijzen die wel residueel doorgerekend zijn.

Het nadeel van een grondquote is dat een vast percentage geen of minder rekening houdt met de kwaliteit van de locatie. Als namelijk een zelfde woning (met dezelfde bouwkosten) gebouwd wordt op een toplocatie versus een mindere locatie en de grondquote blijft hetzelfde, dan gaat er bij de toplocatie een groter deel van de verkoopopbrengsten (realisatiewinst) naar de marktpartij, terwijl het verschil veroorzaakt wordt door de kwaliteit van de locatie (bereikbaarheid, voorzieningen, uitstraling van de omgeving). Ook worden bij een vaste grondquote de ontwikkelingen

binnen de opbrengstenkant en de kostenkant niet meegenomen, waardoor deze methode niet marktconform is. Bovendien is in de huidige markt vaak maatwerk noodzakelijk, waardoor uitzonderingen op het quotebeleid meer regel dan uitzondering zijn.

Comparatieve methode wordt vooral gebruikt voor bedrijventerreinen

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten en projecten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de plaatselijke omstandigheden, zoals ligging, bereikbaarheid, voorzieningenniveau en cetera. Deze methode wordt veelal als aanvulling op andere methoden of als toets gebruikt. Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering draait het om de verkoopprijs.

Voor de comparatieve methode worden echter prijzen gebruikt waarvan niet bekend is hoe deze (in het verleden) zijn bepaald. Belangrijke referenties voor het vaststellen van de grondprijs zijn vaak gerealiseerde transacties. Een risico daarbij is dat vaak niet duidelijk is of vergeten wordt wat de oorspronkelijke uitgangspunten waren. Ook kan het voorkomen dat door deze methode gemeenten juist naar elkaar (blijven) kijken voor het hanteren van grondprijzen, waarmee de relatie met de waarde van de (toekomstige) bestemming verloren gaat en er een prijzenoorlog of prisoners dilemma ontstaat.

Kostprijsbenadering heeft helemaal geen relatie met de waarde

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 (vaak inclusief de historische kostprijs). Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Grond die volgens de kostprijsmethode wordt uitgegeven levert voor de gemeente dus geen inkomsten op.

Voordeel hiervan is dat de grondprijs eenvoudig te bepalen is, maar deze neemt gedurende de jaren echter alleen maar toe (rentekosten, extra proceskosten en cetera) zolang deze niet is verkocht.

Het nadeel van een kostprijsbenadering is dat de methode niet leidt tot marktconforme grondprijzen. Er wordt immers geen rekening gehouden met actuele marktinzichten en kwaliteit en waarde van de grond. Daarmee voldoet deze methode niet aan de Europese regelgeving die stelt dat gemeenten bouwgrond minimaal dienen te verkopen tegen de marktwaarde. Ook loopt een gemeente het risico op het verlenen van staatssteun. Ook kan het hanteren van de kostprijsbenadering betekenen dat onrendabele projecten zoals sociale huur en maatschappelijke voorzieningen niet meer worden gerealiseerd, omdat de kosten om de grond bouwrijp te maken niet gedekt kunnen worden (tenzij hier specifieke andere geldstromen binnen de gemeente voor beschikbaar worden gesteld).

Biedprocedures / tenders: de “vrije markt”, mits voldoende inschrijvingen

Gemeenten kunnen gronden aanbieden via verschillende vormen van biedprocedures/tenders. De keuze voor een biedprocedure heeft betrekking op de prijs-, plan- of partnerselectie (of een tussenvorm/combinatie hiervan). Een selectie op prijs vindt meestal plaats als de opdrachtgevende partij precies weet wat zij wil (er is bijvoorbeeld al een vastgesteld gedetailleerd bestemmingsplan). De uitvraag richt zich op de goedkoopste inschrijver. Deze selectie vindt binnen de gebiedsontwikkeling

nauwelijks meer plaats. Planselectie houdt in dat de partij die het beste plan (kwaliteit) of de prijs-kwaliteitverhouding biedt, de tender wint. Deze vorm komt binnen de gebiedsontwikkeling het meeste voor. De partnerselectie is een relatief nieuwe vorm binnen de gebiedsontwikkeling. Hierin wordt niet geselecteerd op een plan met een bieding en/of op de prijs, maar op een partner(profiel). Hiermee hoopt de opdrachtgevende partij (de gemeente) op een effectievere wijze om tot samenwerking te komen die ook nog eens flexibel kan worden ingericht. Dit moet bijdragen aan de kwaliteit en de risico-beperking van meer onzekere of experimentele projecten. Een nadeel van de biedprocedure en planselectie is dat met name het voorproces erg duur kan zijn en veel vooraf is vastgelegd. (Voor meer informatie over deze biedprocedures zie de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019 van het Ministerie van BZK).

Aangezien bij deze methoden meerdere marktpartijen een bod kunnen neerleggen bij de gemeenten, is hier in feite sprake van een 'vrije markt' en daarmee marktconformiteit. De individuele belangen van marktpartij (o.a. de omvang van de orderportefeuille, economische perspectieven en andere individuele afwegingen zoals de verwerving van grondposities) bepalen of een marktpartij een bod doet en hoe hoog dat bod is. Aandachtspunt is wel of er voldoende partijen in staat zijn om in te schrijven en of zij zich ook daadwerkelijk inschrijven/een bod doen. Als de gestelde eisen immers te hoog zijn is er geen sprake meer van een 'vrije' markt. En als het aantal biedingen beperkt is, dan is de marktconformiteit niet goed te achterhalen. Gemeenten hanteren echter vaak een minimale verkoopprijs die gebaseerd is op een waardebeoordeling door een onafhankelijke partij. Een ander risico is dat marktpartijen een (zeer) hoog bod doen en dan proberen het programma te veranderen.

Taxatie/waardebepaling door onafhankelijk adviseur (ingeschakeld door gemeente)

De gemeente huurt in dit geval een externe partij in om de grondwaarde vast te stellen. De grondwaarde wordt vastgesteld door een taxateur of deskundige op basis van de ligging, wat er op de grond mag worden gebouwd en de marktprijzen. Het voordeel van een waardebeoordeling is dat er gebruik gemaakt wordt van actuele gegevens om de marktconforme waarde te benaderen. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van een onafhankelijke partij, die geen belang heeft bij de onderhandeling over of de ontwikkeling van de grond. Dit kan positief bijdragen aan het verkorten van de discussie over de grondprijs met de marktpartij.

Bron: Wat is grond waard, onderzoek Stec Groep voor VNG, augustus 2020

Bijlage D: Referenties voor het huur- en koopsegment

Stichtingskosten per m² BVO liggen in de huidige markt ook voor sociale huur hoog. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde uitgangspunten opgenomen voor de doorrekening van de kasstroommodellen voor de huurwoningen.

Tabel A: Gehanteerde uitgangspunten

Type		Rijwoningen	Appartementen
Verkoopopbrengst	Totaal (nominaal)	€ 295.200	€ 229.190
	per m ²	€ 3.280	€ 3.526
	index	2,50%	2,50%
Rekenhuur	per m ²	€ 8,11	€ 10,20
	totaal	€ 730	€ 663
	index	2,00%	2,00%
Onderhoud	totaal	€ 825	€ 825
	index	2,40%	2,40%
Beheerkosten	totaal	€ 500	€ 500
	index	2,30%	2,30%
Verhuurdersheffing	totaal	€ 1.295	€ 1.188
	index	2,50%	2,50%
Leegstand		5,50%	5,50%
Mutatiegraad		7,50%	7,50%
Disconteringsvoet		5,10%	5,30%
Beleggerswaarde/ verkoopwaarde		85%	85%

Bron: Aedes 2020, Aw, Handboek Marktwaaarding 2020, funda.nl 2021, bewerking Stec groep 2021

In de volgende tabel staan de stichtingskosten opgenomen voor enkele referentietypen uit het bouwkostenkompas. In de doorrekening hebben we gebruikgemaakt van deze input, aangevuld/aangescherpt met recente ervaring in andere projecten en onze bureauexpertise.

Tabel B: Gebruikte referenties uit bouwkostenkompas en gehanteerde uitgangspunten

Type	Uitgangspunten Rijwoningen
 Sociale huurwoning (tot 3 lag)	Vormfactor⁵: 71% Bouwkosten/aanneemsom: € 1065 per m² BVO
 Rijwoning (tot 3 lagen)	Vormfactor: 76% Bouwkosten/aanneemsom: € 1069 per m² BVO9
 Conceptwoning (tot 3 lagen)	Vormfactor: 76% Bouwkosten/aanneemsom: €925 per m² BVO
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening rijwoningen	Vormfactor: 76% Bouwkosten/aanneemsom: € 1000 / m² BVO Bijkomend: 27% Stichtingskosten: € 1.270 / m² BVO
Type	Uitgangspunten Appartementen
 Sociale huurwoning (tot 3 lagen)	Vormfactor: 75% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.252 per m² BVO

⁵ De Vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) van een gebouw varieert van 0 tot 1. Een hoge vormfactor geeft aan dat een gebouw relatief veel bruikbaar oppervlak heeft en weinig ruimte gebruikt voor liften, techniek, muurdiktes e.d.

 Appartement tot 8 lagen	Vormfactor: 75% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.365 per m² BVO
Gehanteerde uitgangspunten voor doorrekening rjwoningen	Vormfactor: 75% Bouwkosten/aanneemsom: € 1.250 / m² BVO Bijkomend: 27% Stichtingskosten: € € 1.588 / m² BVO
Bron: bouwkostenkompas 2021, bewerking Stec 2021	

Bijlage E: Grondprijzen sociale huurwoningen gemeente Utrecht (grondprijzenbrief 2019)

Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogtefactor	Eengezins- woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m ² woonoppervlakte (gbo), per maand			
				< €9	€9 – €11	€11 – €13	> €13
SH2	1	1	€ 22.179	€ 19.203	€ 20.163	€ 21.171	€ 22.179
SH2	2	0,9		€ 17.283	€ 18.147	€ 19.054	€ 19.961
SH2	3	0,8		€ 15.362	€ 16.130	€ 16.937	€ 17.743
SH2	4	0,75		€ 14.402	€ 15.122	€ 15.878	€ 16.634
SH2	5	0,725		€ 13.922	€ 14.618	€ 15.349	€ 16.080
SH2	6	0,7		€ 13.442	€ 14.114	€ 14.820	€ 15.526
SH2	7	0,675		€ 12.962	€ 13.610	€ 14.291	€ 14.971
SH2	8	0,65		€ 12.482	€ 13.106	€ 13.761	€ 14.417
SH2	9	0,625		€ 12.002	€ 12.602	€ 13.232	€ 13.862
SH2	10	0,6		€ 11.522	€ 12.098	€ 12.703	€ 13.308
SH2	11	0,55		€ 10.562	€ 11.090	€ 11.644	€ 12.199
SH2	12 of meer	0,5		€ 9.601	€ 10.082	€ 10.586	€ 11.090
SH3	1	1	€ 32.685	€ 28.299	€ 29.714	€ 31.200	€ 32.685
SH3	2	0,9		€ 25.469	€ 26.743	€ 28.080	€ 29.417
SH3	3	0,8		€ 22.639	€ 23.771	€ 24.960	€ 26.148
SH3	4	0,75		€ 21.224	€ 22.286	€ 23.400	€ 24.514
SH3	5	0,725		€ 20.517	€ 21.543	€ 22.620	€ 23.697
SH3	6	0,7		€ 19.809	€ 20.800	€ 21.840	€ 22.880
SH3	7	0,675		€ 19.102	€ 20.057	€ 21.060	€ 22.063
SH3	8	0,65		€ 18.394	€ 19.314	€ 20.280	€ 21.246
SH3	9	0,625		€ 17.687	€ 18.571	€ 19.500	€ 20.428
SH3	10	0,6		€ 16.979	€ 17.828	€ 18.720	€ 19.611
SH3	11	0,55		€ 15.564	€ 16.343	€ 17.160	€ 17.977
SH3	12 of meer	0,5		€ 14.150	€ 14.857	€ 15.600	€ 16.343

1. Als "woonlaag" geldt de bouwlaag die als zelfstandige woonruimte is bestemd en (zal) word(t)(en) gebruikt tbv sociale huur. Een eengezinswoning heeft in deze benadering een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is derhalve niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonnette is vaak verdeeld over twee bouwlagen, maar wordt geteld als één woonlaag.

2. De grondprijs voor etage-, portiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen wordt gevonden in bovenstaande tabel en is afhankelijk van het aantal van toepassing zijnde woonlagen.

3. Een plint (bijvoorbeeld bestaande uit winkels en/of commerciële ruimte) c.q. andere onderbebouwing (niet zijnde woonruimte) in één of meer bouwlagen (te rekenen vanaf begane grond niveau) worden als één woonlaag gerekend.

SH2 = tot € 650 SH3 = tot € 710 (prijspeil 2019)

Bijlage F Benchmark Hilversum

Gemeente	Huishoudens	% corporatiewoningen	% SH Doelgroep	Corporatie-Voorraad/doelgroep	Mutatiegraad corporatiewoningen	Scheefheid		Gem. nettohuur ⁶	Winkels/1.000 inw.	Gemiddelde afstand tot (in km)					
						Goedkoop ⁷	Duur ⁸			Huisarts	Supermarkt	Kinderdagverblijf	Basis-school	Trein-station	Groot overstap-station
Hilversum	42.700	30%	28%	107%	7,3	11%	18%	€480	5,5	0,6	0,6	0,5	0,5	1,6	2,2
Almere	89.300	27%	24%	108%	7,3	9%	26%	€467	3,1	0,9	0,8	0,5	0,6	2	4,5
Baarn	11.100	25%	24%	110%	7,9	15%	19%	€462	5,5	0,9	0,6	0,6	0,7	1,5	8,4
Blaricum	4.900	22%	21%	108%	7,6	16%	19%	€516	4	1	0,9	0,7	0,7	2,5	8
Bunschoten	8.400	14%	13%	110%	8,7	10%	16%	€474	4,9	0,9	0,8	0,6	0,7	8	9,3
Eemnes	4.000	23%	22%	106%	6,1	10%	21%	€549	3,4	1,1	1	1,1	1,1	6,9	8,1
Gooise Meren	25.900	22%	22%	103%	8,6	13%	16%	€470	6,3	0,7	0,8	0,5	0,6	2	7,8
Huizen	18.500	33%	31%	109%	7,4	11%	20%	€491	4,5	0,8	0,7	0,5	0,6	7,5	10,8
Laren	5.000	17%	17%	108%	7,1	15%	16%	€478	10,4	0,8	0,9	0,5	0,7	5,1	5,6
Soest	20.600	22%	21%	105%	6,6	14%	11%	€443	4,6	0,8	0,7	0,6	0,7	2,1	7,5
Stichtse Vecht	28.200	23%	22%	106%	6,1	17%	13%	€473	4,5	0,9	0,9	0,7	0,7	3,2	10,6
Utrecht	181.700	33%	26%	109%	8,4	14%	14%	€447	4,5	0,6	0,6	0,4	0,5	1,7	3,8
Gemiddeld		24%	23%	107%	7,4	13%	17%	€ 481	5,2	0,9	0,8	0,6	0,7	4,1	7,6

Bronnen: CBS 2021 (2018-2021), Lokale Monitor Wonen

- Hilversum heeft met 30% een groot % corporatiewoningen, tegenover het gemiddelde van 24%. Huizen en Utrecht hebben een groter %.
- Hilversum heeft ook een groot % huishoudens in de doelgroep voor sociale huur (28%) tegenover 23% gemiddeld in de benchmark.
- Maar op basis hiervan is de voorraad sociale huurwoningen in Hilversum gemiddeld: 107%.
- De mutatiegraad van 7,3 in Hilversum ligt iets onder het gemiddelde van 7,4.
- De scheefheid in Hilversum 'slaat iets meer uit richting duur', maar de gemiddelde nettohuurprijs ligt op het gemiddeld van € 480.
- Winkeldichtheid in Hilversum is relatief hoog (5,5) tegenover het gemiddelde van 5,2.
- De gemiddelde afstand tot diverse voorzieningen in Hilversum ligt voor Hilversum lager dan gemiddeld in omliggende gemeenten.

⁶ Huur minus toeslag

⁷ indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 40.349 is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 710,68).

⁸ indien een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.