



Agentschap NL
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Grondexploitatie en Particulier Opdrachtgeverschap

van het Expertteam Eigenbouw

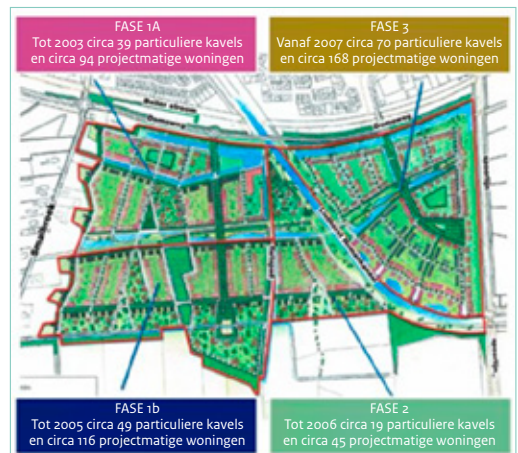
Grondprijsbepaling

De gemeente of private grondeigenaar verkoopt een kavel veelal zonder een bouwplan. Het bouwplan wordt na de koop in een latere fase door de kavelkoper aangeleverd. De grondprijs moet daarom op voorhand worden bepaald. Dit kan door middel van de residuele grondprijsberekening. Hierbij wordt de verwachte marktwaarde van de woningcategorie (bijvoorbeeld € per m² woonoppervlak met zo gewenst een correctie voor kaveloppervlak), gegeven de locatie en de mogelijkheden in het bestemmingsplan, verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Ook kunnen bouwkwavels bij inschrijving of veiling worden verkocht.

Wanneer de gemeente de grondprijs residueel bepaalt, kan daardoor differentiatie ontstaan tussen kavels. Ook kan zo rekening gehouden worden met mogelijkheden voor commerciële functies of stapeling van woningbouw (bijvoorbeeld in geval van een specifiek kavel voor een collectief).

Goedkopere woningbouw door particuliere opdrachtgevers wordt bevorderd door het kaveloppervlak hierop af te stemmen:

- Relatief klein
- Geschakeld bouwen
- Stapeling



De residueel berekende grond- of kavelprijs is transparant. Hierdoor kunnen discussies en onderhandelingen vermeden worden. Niet onderhandelen scheelt veel ambtelijke inzet. Om die reden is een verkoop bij inschrijving of veiling ook aantrekkelijk.

De grondprijs kan ook minder traditioneel worden bepaald als de taakverdeling tussen de kavelkoper en de grondverkoper/gebiedsontwikkelaar wordt aangepast. Bijvoorbeeld: de toekomstige bewoners als opdrachtgever voor planning en inrichting van de openbare ruimte. Hoe meer taken er naar de kavelkopers worden verschoven, met bijbehorende verlaging van de grondprijs, hoe meer vrijheid de kavelkoper heeft om zijn prijs/kwaliteit voor die taken te bepalen. Dit kan zowel de prijs voor de koper verlagen, als de kwaliteit verhogen. Wel vereist dit minimale voorschriften van de gemeente voor de uitvoeringskwaliteit (type rioolstelsel, sterkte verharding etc.).

Aanbevelingen

- Hou de grondprijsbepaling zo eenvoudig mogelijk. Een vaste (residuele) kavelprijs, of verkoop bij opbod/inschrijving, voorkomt veel ambtelijke inzet en beperkt de discussies.
- Breng veel variatie aan in kavels. Hiermee worden meerdere doelgroepen bediend, wordt de markt vergroot en ontstaat meer variatie in de bebouwing. Hoe kleiner de kavel, hoe lager de kavelprijs, hoe groter de groep die het kan betalen.
- Geschakeld bouwen door particulieren is zeer goed mogelijk en maakt kleinere kavels mogelijk.

Voorbeelden uit het land v.w.b. toepassing aanbevelingen

Almere / Homeruskwartier

In het Homeruskwartier hebben bij de start van de uitgifte alle kavel dezelfde eenheidsprijs per m² gekregen. Dit beperkte ambtelijke discussies over locatiekwaliteiten, verzwarende omstandigheden en koppeling aan bouwprogramma's in aanzienlijke mate. De eenheidsprijs is een afwijking van het gemeentelijke grondprijsbeleid, maar was te beargumenteren vanuit het gegeven dat van de kavelkopers niet bekend is wat ze gaan bouwen en welk inkomen ze genieten.

Uitzonderingen zijn gemaakt voor torenkavels voor collectieven en kavels voor appartementenbouw op een centrumfunctie.

De kleinste kavel in Almere is 80 m², de grootste 5000 m². De kleine kavels maken geschakeld bouwen bijna noodzakelijk (hoewel er toch creatievelingen aan weten te ontsnappen). De kleinere kavels verkopen sneller dan de grootste.



Omzetten projectmatige bouw naar kaveluitgifte

Gemeente:

Als de grond in bezit is van de gemeente, dan zal de gemeente naar een andere planvorm toe moeten (niet verkoop van de grond aan één private partij, maar verkoop van stukken grond aan meerdere particulieren).

Vaak is de grond in eigendom van de gemeente, maar rust hierop een bouwclaim van een ontwikkelaar/aannemer. Dan is ontbinding van de overeenkomsten waarin dit is vastgelegd noodzakelijk. De stappen om tot een dergelijke ontbinding te komen zijn:

- Als gemeente overleg aangaan met de ontwikkelaar, met deze een termijn afspreken waarbinnen (alsnog) 'traditionele' seriebouw -met als alternatief kaveluitgifte- kan plaatsvinden; (indien van toepassing) het bestemmingsplan hierop aanpassen;
- Als de afgesproken termijn niet wordt gehaald, te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan opstellen en eventueel overgaan tot grondverwerving.

Binnenkort publiceert het Expertteam Eigenbouw een specifiek advies over de mogelijkheden om bouwclaims te beëindigen (www. .nl).

Als de locatie in bezit is van een ontwikkelaar, dan kunnen gemeente en ontwikkelaar ook in overleg om de grond om te zetten in kavels en de kavelverkoop vervolgens door de ontwikkelaar te laten plaatsvinden.

Ontwikkelaar

Als de grond in bezit is van een ontwikkelaar kan de ontwikkelaar het stuk grond zelf omzetten in meerdere kavels en deze verkopen met of zonder bouwplan. De ontwikkelaar kan ook de gemeente verzoeken de grond terug te kopen. Zij kan die kavels vervolgens in de markt zetten.

Bij het terugdraaien van grondovereenkomsten of bouwclaims zal dit niet direct tot enthousiasme bij de private partijen leiden. Voor de gemeente is het een rekensom waarin de financiële voordelen (veelal beperken renteverliezen) en nadelen (vergoeden private ontwikkelaar) tegen elkaar worden afgewogen.

Aanbevelingen

- 1 Het omzetten van projectmatige bouw naar kaveluitgifte aan particulieren versnelt de bouwproductie. Er hoeft immers niet gewacht te worden totdat de verkooppercentages zijn behaald. Hiermee worden de renteverliezen beperkt en is dit dus te verkiezen boven wachten op betere tijden;
- 2 Reken goed door wat het afkopen van verplichtingen aan een private partij (ontwikkelrecht/bouwclaim) kost en wat een eventuele beperking van renteverliezen oplevert.

Eigenaren/projectontwikkelaars die zelf kavels verkopen

Of de gemeente een standpunt moet hebben over het omzetten door een eigenaar/projectontwikkelaar van een projectmatige ontwikkeling naar uitgifte van bouw kavels, is afhankelijk van enkele vragen:

- 1 Zijn er contractuele bepalingen (programma, grondprijs) die dit verhinderen/mogelijk maken?
- 2 Staat het bestemmingsplan het toe? (Of een rijtje woningen wordt gerealiseerd door één ontwikkelaar of door een collectief, maakt voor het bestemmingsplan niet uit. Dat geeft dan een passend ruimtelijk kader)
- 3 Zijn er beleidsmatige beperkingen?

Aanbevelingen

- 1 Als er geen contractuele, bestemmingsplantechnische of beleidsmatige belemmeringen zijn, probeer dan de private partijen te enthousiasmeren om het omzetten snel ter hande te nemen;
- 2 Als de belemmeringen er wel zijn, onderzoek dan of de belemmeringen weggenomen kunnen worden.

Voorbeelden uit het land v.w.b. toepassing aanbevelingen

Almere

Een grote ontwikkelaar kon/wilde zijn verplichtingen tot projectmatige ontwikkeling niet nakomen. De gemeente heeft de grondovereenkomst teruggedraaid, de locatie verkaveld in ruim 55 kavels en deze snel kunnen verkopen.



'Professionele' eigenbouw (Belgisch en Duits model) en mede-opdrachtgeverschap

Particulier opdrachtgeverschap kent per definitie dat de particulier voor eigen rekening en risico ontwikkelt met een zelf gekozen ontwerp en bouwt voor zichzelf.

Als de ondernemer voor zichzelf bouwt, valt hij onder deze definitie. Als de ondernemer/ bewoner ook voor anderen bouwt (huur of verkoop), valt dat buiten de definitie. Dat hoeft geen probleem te zijn. Afhankelijk van de schaal waarop dit gebeurt worden nog steeds enkele voordelen van particulier opdrachtgeverschap bereikt:

- bouwproductie
- diversiteit
- kostenreductie door kleinschaligheid en daarmee reductie van risico's

Daarnaast zijn institutionele bouwers (corporaties, ontwikkelaars) soms bereid om toekomstige bewoners inspraak te geven in de ontwerp -- en aanbestedingsfase, dan wel bij bepaalde delen van de (af) bouw, ruimte te geven voor zelfwerkzaamheid. Ook bij deze vormen van 'mede-opdrachtgeverschap' worden sommige aspecten van eigenbouw gerealiseerd.

Indien ontwikkelaar en de huurder/koper gezamenlijk tot planvorming komen (mede-opdrachtgeverschap) kan een belangrijk voordeel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zeggenschap, bereikt worden.

Aanbevelingen

- De gemeente kan positief staan tegenover professionele eigenbouwers die zowel voor eigen gebruik als voor verkoop/verhuur ontwikkelen.
- De gemeente kan proberen de ontwikkelende partij tot mede-opdrachtgeverschap te bewegen. Dan worden de voordelen van particulier opdrachtgeverschap zoveel mogelijk benaderd.

Dit is een uitgave van:

Agentschap NL
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
www.agentschapnl.nl

© Agentschap NL | augustus 2012
Publicatienummer: 2SLWO1204

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kan Agentschap NL geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Mocht u suggesties hebben voor verbetering of aanvulling van deze uitgave, kunt u deze e-mailen naar eigenbouw@agentschapnl.nl.

Dit is een publicatie van Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Woningbouw. We nemen geen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de informatie in deze publicatie, noch voor schade die voortvloeit uit of verband houdt met het gebruik van deze publicatie.

Interessante websites

Website van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over Eigenbouw:
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis

Website van Agentschap NL over het Expertteam Eigenbouw:
www.expertteameigenbouw.nl

Website van het Informatie Centrum Eigenbouw (ICEB) met ondermeer leuke voorbeeldprojecten:
www.iceb.nl/

Contact

Contact opnemen met het Expertteam Eigenbouw kan via:
E-mail: eigenbouw@agentschapnl.nl

Telefoon: 088 - 602 53 80
(vragen naar het Expertteam Eigenbouw)