

ADVIES GRONDWAARDEBEPALING EINDE TIJDVAK



DOSSIERNUMMER

Colliers: NL-P2025000657
Fakton Valuation: 111221

ERFVERPACHTER

Gemeente Alkmaar

ERFPACHTERS

Kennemer Wonen
Van Alckmaer
Woonwaard

DESKUNDIGEN

G.M. Thomassen MSc MRICS RT – deskundige
namens erfverpachter
P.C.J-P. Nelisse PhD FRICS RT – deskundige namens
erfpachters

RAPPORTAGEDATUM

13 mei 2025

STATUS

Versie status: Definitief
Versiedatum: 13-5-2025

AANLEIDING	3
OPDRACHTGEVERS	5
DE DESKUNDIGEN	6
DE OPDRACHT.....	7
METHODIEK	8
BELEIDSKADER BEPALING GRONDWAARDE EINDE TIJDVAK	8
ANALYSE	10
CONCLUSIE	17
REFLECTIE CONCLUSIE T.O.V. VOORGENOMEN BELEID.....	18
HOOR EN WEDERHOOR.....	21
BIJLAGEN.....	22

AANLEIDING

De gemeente Alkmaar heeft vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw gronden in erfpacht uitgegeven aan (rechtsvoorgangers van) Woonstichting Kennemer Wonen, Van Alckmaer en Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (hierna: de Corporaties). Van toepassing zijn de “Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978” (hierna: AB1978). De rechten van erfpacht voorzien in erfpachttijdvakken van 50 jaar. In de komende jaren zullen die tijdvakken expireren. De gemeente is voornemens bij aanvang van de nieuwe erfpachttijdvakken nieuwe grondwaardes vast stellen. De gemeente heeft een tweetal voorstellen gedaan voor het vaststellen van een nieuwe grondwaarde. Het eerste voorstel hield in dat de grondwaarde zou worden gebaseerd op de WOZ-waarde van de betreffende woning verminderd met 25%. Van het alsdan resterende bedrag zou 20 % de grondwaarde voor de betreffende gronden vormen. Na kritiek vanuit de Corporaties op deze systematiek heeft de gemeente een tweede voorstel gedaan. Dat gaat uit van een grondwaarde voor grondgebonden woningen van € 425 m2 en bij gestapelde woningen van 15% van de WOZ-waarde. Zowel bij grondgebonden als bij gestapelde woningen zou een “afslag” van 25% worden gebruikt (bij grond gebonden woningen dus op de prijs per m2; bij gestapelde woningen op de WOZ-waarde).

Aangezien de gemeente Alkmaar en de Corporaties niet tot overeenstemming zijn gekomen over de te hanteren grondwaarden is, vooruitlopend op een definitief collegebesluit over de uitwerking uitgangspunten erfpacht, aan deskundigen de opdracht verleend te adviseren over een passende grondwaarde.

Het onderhavige advies loopt derhalve vooruit op hetgeen is omschreven in artikel 21.9 van de AB 1978. Het onderhavige advies is geen bindend advies.

Colliers Valuations en Fakton Valuation hebben opdracht gekregen om het advies, in een deskundigencommissie, op te stellen. Colliers is de deskundige aan de zijde van de Corporaties als erfpachters en Fakton de deskundige aan de zijde van de gemeente Alkmaar.

Vraagstelling:

De centrale vragen die in dit advies beantwoord worden, zijn:

1. Wat is een passende grondwaarde voor permanent verhuurde sociale woningen op erfpachtgrond met lopende erfpachtcontracten van woningcorporaties (toegelaten instellingen)?
2. Hoe verhoudt deze grondwaarde zich tot het voorgenomen besluit voor de nieuwe uitgangspunten voor erfpacht in Alkmaar?

In aanvulling op vraag 1 vermelden wij nog het volgende. Uitgangspunt hierbij is dat in de erfpachtovereenkomst en/of algemene voorwaarden is vastgelegd dat de woningen, overeenkomstig huidig gebruik, tot in lengte van jaren als sociale huurwoning geëxploiteerd moeten worden. En dat

een eventuele meerwaarde bij verruiming van de gebruiksmogelijkheden naar verhuur in de vrije sector en/of uitponding als marktwoning door de gemeente wordt geïncasseerd op het moment dat deze verruiming wordt toegestaan.

Voor de beantwoording van de vraag zullen wij grondwaardes bepalen voor de volgende complexen:

Complexnummer	Corporatie	Type	Bouwjaar	Postcode-gebied
305001	Van Alckmaer	MGW	1984	1811
306001	Van Alckmaer	EGW	1983	1811
226001	Van Alckmaer	EGW	1982	1821
227001	Van Alckmaer	MGW	1982	1821
216812	Kennemer Wonen	MGW ca. 50-60 m ²	1981	1826
AC-0000628.1	Woonwaard	MGW ca. 90-100 m ²	1981	1825
AC-0000238.1	Woonwaard	EGW ca. 50-60 m ²	1981	1826
206801	Kennemer Wonen	EGW ca. 90-100 m ²	1981	1826

Erfpachtcomplexen die niet onder de AB 1978 vallen, zoals complexen uit de jaren zestig en gelegen in postcodegebied 1813, worden niet in dit advies meegenomen aangezien daar andere erfpachtbepalingen van toepassing zijn. Tevens vallen buiten de scope: garageboxen, BOG en MOG objecten.

OPDRACHTGEVERS

De bloot eigenaar

Bloot eigenaar	Gemeente Alkmaar
Contactpersoon	[REDACTED]
Adres	Mallegatsplein 10
Postcode/Plaats	1815 AG Alkmaar
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Hierna te noemen: 'de bloot eigenaar', 'de gemeente' of 'erfverpachter'

De erfpachters

Erfpachter 1	Van Alckmaer
Contactpersoon	[REDACTED]
Adres	Campenhuisenkade 36
Postcode/Plaats	1813 CE Alkmaar
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Erfpachter 2	Kennemer Wonen
Contactpersoon	[REDACTED]
Adres	Schuine Hondsboschelaan 45
Postcode/Plaats	1851 HN Heiloo
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

Erfpachter 3	Woonwaard
Contactpersoon	[REDACTED]
Adres	Hertog Aalbrechtweg 30
Postcode/Plaats	1823 DL Alkmaar
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]

DE DESKUNDIGEN

Benoemd door de bloot eigenaar

Naam	G.M. Thomassen
Verbonden aan	Fakton Valuation
Adres	WTC, 22 ^{ste} etage, Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam
Hoedanigheid	RICS Registered Valuer: nr. 6739098 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed met nr. RT727607474

Benoemd door de erfpachter

Naam	Paul Nelisse PhD FRICS RT
Verbonden aan	Colliers Valuations B.V.
Adres/Plaats	Stadionplein 14, 1076 CM Amsterdam
Hoedanigheid	Register taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de kamer Bedrijfsmatig en Grootzakelijk Vastgoed met nummer RT670133068, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business, Lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS Regulated Valuer (RRV) met nummer 1118617.

Hierna gezamenlijk te noemen: **‘de deskundigen’**

De deskundigen hebben elk een eigen maar wel gelijklopende opdracht voor dit advies gekregen. Volledigheidshalve merken we hierover het volgende op:

Fakton Valuation heeft opdracht van de gemeente Alkmaar, en op de werkzaamheden van Fakton zijn de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021 van toepassing.

Colliers Valuations B.V. heeft opdracht van Kennemer Wonen, Van Alckmaer en Woonwaard, en op de werkzaamheden van Colliers Valuations B.V. zijn de Algemene Voorwaarden Colliers van toepassing.

DE OPDRACHT

Doel

Het advies is bedoeld om antwoord te geven op de vragen die in hoofdstuk 1 gesteld zijn, namelijk:

1. Wat is een passende grondwaarde voor permanent verhuurde sociale woningen op erfpachtgrond met lopende erfpachtcontracten van woningcorporaties (toegelaten instellingen)?
2. Hoe verhoudt deze grondwaarde zich tot het voorgenomen besluit voor de nieuwe uitgangspunten voor erfpacht in Alkmaar?

Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVt. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Aangezien Colliers en Fakton Valuation in Nederland RICS Regulated Firms zijn, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.

METHODIEK

Om een conclusie te kunnen trekken over de grondwaarde, gebruikten wij de comparatieve en residuele methode.

Bij de comparatieve methode maakten wij een analyse van het beleid van andere grote gemeenten en leidden daaruit af hoe die de grondwaarde/depreciatie/canonpercentage bepalen bij nieuwe tijdvakken voor sociale huurwoningen. De resultaten van de comparatieve analyse vertaalden we naar de specifieke situatie in Alkmaar.

Met de residuele grondwaardemethode leidden we de grondwaarde af van de beleggingswaarde en stichtingskosten van de hiervoor bepaalde 'normtypen' sociale huurwoningen, vanuit de fictie nieuwbouw. Voor de bepaling van de beleggingswaarde en stichtingskosten maakten we gebruik van transactiedata van Stivad/Realworks, vigerende beleidskaders ten aanzien van sociale huur, Bouwkostenkompas en ervaringscijfers.

Het resultaat van beide methodes/procedures wogen we af om een conclusie te trekken ten aanzien van de reële grondwaarde en depreciatiefactor voor de normtypen.

BELEIDSKADER BEPALING GRONDWAARDE EINDE TIJDVAK

In veel grote Nederlandse steden, zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht, is erfpacht als gronduitgiftelvorm gehanteerd. Deze praktijk heeft zich gevormd met behulp van verschillende zogenaamde algemene bepalingen voor erfpacht. De eerste gemeentelijke 'algemene bepalingen' voor erfpacht zijn die van Amsterdam uit 1896. In Alkmaar zijn 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1978' het meest gangbaar. In alle gevallen vormen de algemene bepalingen een aanvulling op het wettelijke kader, dat eigenlijk vrij summier is. In het Burgerlijk Wetboek zijn er slechts 16 artikelen gewijd aan erfpacht. In de algemene bepalingen zijn gemeenten daarom fijnmaziger gaan omschrijven wat het erfpachtrecht inhoudt en welke rechten en plichten erpachters hebben. Typische zaken die in de algemene bepalingen omschreven staan zijn, niet limitatief: de hoogte en betalingswijze van de canon, een bebouwingsplicht, een onderhoudsplicht, hoe het erfpachtrecht eventueel in het algemeen belang beëindigd kan worden en op welke daarvoor dan een vergoeding bepaald kan worden.

De wijze waarop de grondwaarde aan het einde van een tijdvak bepaald moet worden maakt doorgaans geen onderdeel uit van de algemene bepalingen. De reden daarvoor is, dat erfpacht in beginsel tegen een canon uitgegeven wordt. In de praktijk wordt deze canon als een percentage van de grond bepaald. De waarde van de grond en het canonpercentage zijn zodoende dus eigenlijk een hulpmiddel om te komen tot het bedrag van de canon. In de algemene bepalingen ligt evenwel de nadruk op de canon, en niet op de waarde van de grond en het canonpercentage.

Voor de waardebepaling van de grond hebben gemeenten doorgaans aparte regels opgesteld. Deze zullen we hierna op hoofdlijn behandelen, evenals de hoofdtypen erfpacht.

De 3 verschillende typen erfpacht, op basis van tijdsduur:

- Tijdelijke erfpacht, deze eindigt na verloop van tijd.
- Voortdurende erfpacht, deze geldt voor onbepaalde tijd en wordt in tijdvakken verdeeld. Aan het einde van zo'n tijdvak (bijvoorbeeld 50 of 75 jaar) worden nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaard en wordt de canon herzien.
- Eeuwigdurende erfpacht, deze geldt voor onbepaalde tijd. Bij aanvang worden de algemene bepalingen van toepassing verklaard en wordt de aanvangscanon bepaald.

In Amsterdam is in de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht bepaald dat de gemeente voorafgaand aan een nieuw tijdvak een voorstel voor een nieuwe canon naar de erfpachter stuurt. Deze canon wordt gebaseerd op een grondwaarde en een canonpercentage. De erfpachter kan het voorstel aanvaarden, of afwijzen. In het laatste geval zal de nieuwe canon, op basis van een grondwaarde en een canonpercentage, door drie deskundigen bepaald worden. De drie deskundigen bepalen de waarde van de grond en geven advies over het te hanteren canonpercentage. Voor wat betreft de canonpercentages hebben zij de keuze uit de canonpercentages van de gemeente en de canonpercentages van de Makelaars Vereniging Amsterdam, die door het EIB berekend worden. Op deze manier wordt bewerkstelligd, dat de canon zo objectief mogelijk wordt vastgesteld. Bij het bepalen van de waarde van de grond houden de deskundigen in de praktijk rekening met depreciatie. Depreciatie is het waardeverschil tussen de erfpachtgrond en de grond in volle eigendom als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak. In het geval van woningen voor particulieren en beleggers, hanteren de deskundigen in de praktijk een depreciatie van 40%. Bij commercieel vastgoed wordt door de deskundigen doorgaans 25% depreciatie gehanteerd. De deskundigen bepalen de waarde van de grond door zowel de residuele methode als de comparatieve methode toe te passen. De canon wordt vervolgens bepaald door de grondwaarde te depreciëren en vervolgens met het canonpercentage te vermenigvuldigen. Het depreciëren gebeurt door de grondwaarde te vermenigvuldigen met $(1 - \text{depreciatiepercentage})$. De gemeente en de erfpachter nemen elk de helft van de kosten van de drie deskundigen voor hun rekening.

In Rotterdam werd tussen 1973 en 2002 in de regel grond in tijdelijke erfpacht uitgegeven. Daarna hebben erfpachters de mogelijkheid gekregen hun erfpachtrecht te converteren naar eeuwigdurende erfpacht of eigendom. Circa 30% van alle erfpachters heeft tot nu toe van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Binnen deze grote groep tijdelijke erfpachtrechten is een deel inmiddels aan het expireren en zal het andere deel binnen enkele jaren gaan expireren. Naast de mogelijkheid om het erfpachtrecht te converteren naar eeuwigdurende erfpacht of eigendom, krijgen erfpachters de mogelijkheid om hun erfpachtrecht opnieuw in tijdelijke erfpacht te nemen. Ten behoeve van de heruitgifte van deze erfpachtrechten zal dan ook opnieuw de waarde van de grond bepaald moeten worden. De waarderingen van de grondwaarde, waarbij eventueel rekening gehouden wordt met depreciatie, vindt door onafhankelijke waarderingsdeskundigen plaats. De gemeente Rotterdam stelt aan de waarderingen alleen de eis, dat deze conform de reglementen, definities en praktijkhandreikingen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) plaatsvinden. In de regels van het NRVT wordt depreciatie overigens niet separaat behandeld.

In Den Haag werden tussen 1911 en 1976 tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven, met een looptijd van 75 jaar. Vanaf 1977 vond gronduitgifte door middel van voortdurende erfpachtrechten plaats. Vanaf 1986 hanteert de gemeente een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Sinds enkele jaren expireren er tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten, zodat de grondwaarde opnieuw gewaardeerd moet

worden. Voor deze waarderingen heeft de gemeente in 1987 een instructie opgesteld. Deze gaat uit van de waardering van de grond met de fictie volle eigendom en hierop wordt een depreciatie van 45% toegepast. In 2023 leidde de waarderingen bij de heruitgiften in Bezuidenhout tot ophef. Erfpachters trokken de juistheid van de grote canonstijgingen in twijfel. Uit onafhankelijk onderzoek van de commissie Van Gool is gebleken, dat de waarderingen uit de reguliere aanbestedingen van de gemeente significant afweken van eigen waarderingen door de commissie Van Gool. Sindsdien is er in de gemeenteraad van Den Haag een discussie gaande over de wijze waarop de grondwaarden bepaald dienen te worden.

In Utrecht vond vanaf 1974 gronduitgifte in voortdurende erfpacht plaats, met een tijdvak van 50 jaar. Van deze erfpachtrechten expireert volgend jaar het eerste tijdvak. De gemeente heeft inmiddels voor de herziening van de canon regels opgesteld. Zo wordt in deze regels de grondwaarde bepaald op basis van de meest actuele WOZ-waarde en een grondquote. De grondquote wordt ontleend aan een tabel die gebaseerd is op de Conversieregeling Erfpacht 2017. Op de aldus berekende grondwaarde wordt een depreciatie van 10% toegepast

ANALYSE

De residuele methode wordt vaak toegepast bij het bepalen van de grondwaarde onder een vrije sector woning, omdat een koper bereid is een bepaalde prijs voor een woning plus grond te betalen en de grondwaarde dus het residu is van deze prijs en de stichtingskosten van de woning. Dit sluit aan bij de richtlijnen van RICS, waarin de residuele methode als gebruikelijk wordt beschouwd bij nieuwe uitgiftes vanwege de transparantie en objectiviteit. Echter, bij herziening of vernieuwing van erfpacht voor bestaande woningen kent deze methode belangrijke beperkingen.

Een van de grootste beperkingen is dat de residuele methode bij sociale woningbouw kan leiden tot een negatieve grondwaarde, omdat de exploitatiemogelijkheden zijn beperkt door de gemaximeerde huur. Desondanks betalen corporaties alsnog een grondwaarde, vanuit de gedachte dat een eigenaar de grond beschikbaar moet stellen en bouw- en woonrijp moet maken en er bij einde van de verplichte exploitatieperiode als sociale huurwoning waarde ontstaat bij omzetting naar vrije sector huur en/of de mogelijkheid om de woning uit te ponden. De onrendabele top op de exploitatie van gereguleerde sociale huurwoningen wordt door de woningbouwcorporaties gedragen. Deze 'common practice' maakt dat de comparatieve methode beter bruikbaar is voor de bepaling van een grondwaarde onder een sociale huurwoning.

Daarnaast wijst RICS erop dat de residuele methode bij bestaande erfpachtrechten beperkt bruikbaar is vanwege factoren zoals de bestaande contractrelatie, de verouderde staat van de opstallen en de juridische en economische beperkingen van erfpacht. Deze elementen beïnvloeden de waarde van de grond en maken een directe toepassing van de residuele methode minder geschikt. In dergelijke gevallen is het noodzakelijk om aanvullende correcties toe te passen, zoals een depreciatie, om tot een redelijke en billijke grondwaarde te komen die recht doet aan de specifieke omstandigheden van de bestaande erfpacht. Om een beeld te geven van de bandbreedte waarbinnen de grondwaarde van de normtypen zich bevindt, brengen we hierna zowel de residuele grondwaarde als comparatief

bepaalde grondwaarde in beeld en gaan we ook in op de specifieke kenmerken van het erfpachtrecht die aanleiding geven voor het toepassen van een 'depreciatie'.

Residuele waarde van de grond

De residuele grondwaarde is het residu van de beleggingswaarde en stichtingskosten van de betreffende woning. De beleggingswaarde is een afspiegeling van de gemaximeerde huur en een bruto aanvangsrendement (BAR) waartegen een belegger bereid is te kopen. De stichtingskosten zijn een afgeleide van de specifieke kenmerken van de woning en kunnen dus fluctueren. De parameters zijn afgeleid van vigerend overheidsbeleid, beleggingstransacties van Stivad en cijfers van Cushman & Wakefield, Bouwkostenkompas en ervaringscijfers van Colliers en Fakton Valuation.

Voor de residuele benadering hebben we de individuele woningtypen 'platgeslagen' tot de gemiddelde normtypen per complex en hiervoor een generieke residuele grondwaarde bepaald. Deze individuele grondwaarden per type moeten in een bandbreedte gezien worden, omdat locatiespecifieke en objectspecifieke kenmerken ertoe kunnen leiden dat de stichtingskosten en beleggingswaarde enigszins fluctueren.

Complex-nummer	Corporatie	Type	Aantal won	Bouwjaar	Postcode-gebied	BVO totaal (m ²)
305001	Van Alckmaer	MGW	34	1984	1811	2.974
306001	Van Alckmaer	EGW	9	1983	1811	713
226001	Van Alckmaer	EGW	28	1982	1821	3.519
227001	Van Alckmaer	MGW	15	1982	1821	1.496
216812	Kennemer Wonen	MGW ca. 50-60 m ²	55	1981	1826	4.188
AC-0000628.1	Woonwaard	MGW ca. 90-100 m ²	35	1981	1825	4.290
AC-0000238.1	Woonwaard	EGW ca. 50-60 m ²	36	1981	1826	4.206
206801	Kennemer Wonen	EGW ca. 90-100 m ²	113	1981	1826	12.222

Tabel 1: kerngegevens woningcomplexen

Uit de berekening blijkt dat de residuele grondwaarde fluctueert tussen circa +/- € 25.000 en +/- € 25.000 per woning op het moment dat de woningen bij aanvang tegen de maximale huurprijs verhuurd kunnen worden (€ 879,66 in 2024). Hanteren we de in de prestatieafspraken vastgelegde maximale huurprijzen (variëren tussen € 650,43, en € 879,66 in 2024) dan fluctueert de residuele grondwaarde tussen +/- € 80.000 en +/- € 15.000 per woning.

Complex-nummer	Aantal woningen	Gemiddelde huur per woning p/m Maximale huur	BAR	Gem. Opp. Woning m² GBO	Vormfactor	Bouwkosten per m² BVO	BKK, AK, W&R	Grondwaarde (residueel) per woning
MGW_305001	34	€	880 4,00%	70	72,00%	€ 1.800	19%	€ 9.703
EGW_306001	9	€	880 4,00%	71	73,00%	€ 1.750	19%	€ 14.210
EGW_226001	28	€	880 4,00%	101	75,00%	€ 1.500	19%	€ -20.490
MGW_227001	15	€	880 4,00%	80	72,00%	€ 1.800	19%	€ -18.638
MGW_216812	55	€	880 4,00%	61	71,00%	€ 1.900	19%	€ 23.502
MGW_AC-0000628	35	€	880 4,00%	98	72,00%	€ 1.500	19%	€ -24.054
EGW_AC-0000238	36	€	880 4,00%	94	75,00%	€ 1.500	19%	€ -4.236
EGW_206801	113	€	880 4,00%	97	75,00%	€ 1.500	19%	€ -13.010

Complex-nummer	Aantal woningen	Gemiddelde huur per woning p/m (o.b.v. prestatieafspraken)	BAR	Gem. Opp. Woning m² GBO	Vormfactor	Bouwkosten per m² BVO	BKK, AK en W&R	Grondwaarde (residueel) per woning
MGW_305001	34	€	650 4,00%	70	72,00%	€ 1.800	18%	€ -45.508
EGW_306001	9	€	880 4,00%	71	73,00%	€ 1.750	19%	€ 14.128
EGW_226001	28	€	880 4,00%	101	75,00%	€ 1.500	19%	€ -20.572
MGW_227001	15	€	650 4,00%	80	72,00%	€ 1.800	18%	€ -73.848
MGW_216812	55	€	650 4,00%	61	71,00%	€ 1.900	18%	€ -31.709
MGW_AC-0000628	35	€	650 4,00%	98	72,00%	€ 1.500	18%	€ -79.264
EGW_AC-0000238	36	€	880 4,00%	94	75,00%	€ 1.500	19%	€ -4.318
EGW_206801	113	€	880 4,00%	97	75,00%	€ 1.500	19%	€ -13.092

Tabel 2: indicatie residuele grondwaarde per gemiddeld normtype complex, bij verhuur tegen de maximale huur en bij de huur die is vastgelegd in de prestatieafspraken met de woningcorporaties

De analyse laat zien dat er enkel een positieve grondwaarde ontstaat als sprake is van een marktconform woonproduct, waarbij de sociale huur min of meer in lijn ligt met de markthuurl die gevraagd kan worden voor de specifieke woning. Naarmate de woningen groter worden en de huur dus niet kan meestijgen omdat die gemaximeerd is op de liberalisatiegrens, ontstaat al snel een onrendabele top. Ook blijkt uit de analyse dat de grondwaarde al snel negatief wordt als de woningcorporaties de woning niet tegen de maximale huurprijs verhuren, maar er vanuit beleid/prestatieafspraken voor kiezen om dit tegen een lagere huurprijs te doen.

Comparatieve benadering voor de waarde van de grond

Normaal gesproken zal er in de markt geen transactie tot stand komen indien de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening negatief is. Veel gemeentes hanteren derhalve een normatieve (minimale) grondprijs voor sociale huurwoningen of toegelaten instellingen. Vanuit de gedachte dat een eigenaar de grond beschikbaar moet stellen en bouw- en woonrijp moet maken (kost geld) en er bij einde van de verplichte exploitatieperiode als sociale huurwoning waarde ontstaat bij omzetting naar vrije sector huur en/of de mogelijkheid om de woning uit te ponden.

Uit de analyse blijkt dat gemeenten samen met de woningcorporaties afspraken vastlegden in de prestatieafspraken en hierin ook specifieke afspraken maakten over de grondprijs die corporaties betalen voor de afname van bouwrijpe grond voor nieuwbouw sociale huurwoningen. Het valt op dat de afspraken fluctueren van vaste grondprijzen per woning (differentiatie naar EGW/MGW), per m² BVO/GBO, basisprijs met lagenfactor of een grondwaarde per € maandhuur. Ook blijkt dat gemeenten dezelfde grondwaarde gebruiken voor de uitgifte van bouwrijpe grond als voor de basis voor de herziening van de canon, maar dat die grondwaarde vanwege beperkingen van de erfpacht ten opzichte van eigendom van bouwrijpe grond wordt gecorrigeerd met een 'depreciatiefactor'.

Beleidsprijzen bouwrijpe grond

Hierna beschrijven we de beleidsprijzen die verschillende gemeenten hebben vastgelegd voor de uitgifte van bouwrijpe grond voor sociale huurwoningen aan woningcorporaties. De vergelijking bevat cijfers voor uitgifte in erfpacht en volledig eigendom. Het betreft in alle gevallen prijzen voor bouwrijpe grond en in alle steden geldt een bijbetalingsregeling voor de grond indien het erfpachtrecht van een sociale huurwoning wordt omgezet naar een recht voor een 'marktwoning'.

Amsterdam

Amsterdam heeft specifieke algemene bepalingen voor toegelaten instellingen, dit betreffen de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht woningcorporaties 1985 en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. Daarnaast zijn de reguliere Algemene bepalingen 2000 op veel corporatiewoningen van toepassing. De tijdvakken voor erfpachtrechten van corporatiewoningen zijn veelal 50, 52, 75 of 77 jaar. Er zijn dan ook nog geen herzieningen geweest onder deze algemene bepalingen. Er zijn wel afspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Hierin staat dat bij de canonherziening einde tijdvak een sociale grondprijs van €5.022 per woning geldt.

Rotterdam

In Rotterdam wordt de grond voor sociale huurwoningen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Daarbij hanteert de gemeente een vaste sociale grondprijs van €250 per m2 BVO.

Den Haag

In Den Haag wordt grond voor sociale huurwoningen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Daarbij hanteert de gemeente de volgende vaste sociale grondprijzen:

- Eengezinswoningen: €146 per m2 BVO
- Meergezinswoningen: €121 per m2 BVO

Utrecht

In Utrecht wordt grond voor sociale huurwoningen uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. Daarbij hanteert de gemeente de volgende vaste sociale grondprijzen:

- Eengezinswoningen (SH2 – categorie): vast €23.594
- Eengezinswoning (SH3 – categorie): vast €34.770
- Meergezinswoningen, zie de tabel op de volgende bladzijde:

Grondprijzen sociale huur 2023

Grondprijzen sociale huur 2023							
			Eengezins- woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogte- factor		< € 9,75	€ 9,75 – € 11,92	€ 11,92 – € 14,07	> € 14,07
SH2	1	1	€ 23.594	€ 20.428	€ 21.449	€ 22.522	€ 23.594
SH2	2	0,9		€ 18.385	€ 19.304	€ 20.269	€ 21.235
SH2	3	0,8		€ 16.342	€ 17.159	€ 18.017	€ 18.875
SH2	4	0,75		€ 15.321	€ 16.087	€ 16.891	€ 17.695
SH2	5	0,725		€ 14.810	€ 15.551	€ 16.328	€ 17.106
SH2	6	0,7		€ 14.299	€ 15.014	€ 15.765	€ 16.516
SH2	7	0,675		€ 13.789	€ 14.478	€ 15.202	€ 15.926
SH2	8	0,65		€ 13.278	€ 13.942	€ 14.639	€ 15.336
SH2	9	0,625		€ 12.767	€ 13.406	€ 14.076	€ 14.746
SH2	10	0,6		€ 12.257	€ 12.869	€ 13.513	€ 14.156
SH2	11	0,55		€ 11.235	€ 11.797	€ 12.387	€ 12.977
SH2	12 of meer	0,5		€ 10.214	€ 10.725	€ 11.261	€ 11.797
SH3	1	1	€ 34.770	€ 30.104	€ 31.609	€ 33.189	€ 34.770
SH3	2	0,9		€ 27.093	€ 28.448	€ 29.870	€ 31.293
SH3	3	0,8		€ 24.083	€ 25.287	€ 26.551	€ 27.816
SH3	4	0,75		€ 22.578	€ 23.707	€ 24.892	€ 26.077
SH3	5	0,725		€ 21.825	€ 22.916	€ 24.062	€ 25.208
SH3	6	0,7		€ 21.073	€ 22.126	€ 23.233	€ 24.339
SH3	7	0,675		€ 20.320	€ 21.336	€ 22.403	€ 23.470
SH3	8	0,65		€ 19.567	€ 20.546	€ 21.573	€ 22.600
SH3	9	0,625		€ 18.815	€ 19.756	€ 20.743	€ 21.731
SH3	10	0,6		€ 18.062	€ 18.965	€ 19.914	€ 20.862
SH3	11	0,55		€ 16.557	€ 17.385	€ 18.254	€ 19.123
SH3	12 of meer	0,5		€ 15.052	€ 15.804	€ 16.595	€ 17.385
Huurliberalisatiegrens 2022:		763,47		2e aftoppingsgrens 2022		678,66	
Huurliberalisatiegrens 2023:		808,06		2e aftoppingsgrens 2023		693,60	
Stijging huurprijzen		5,84%	*	stijging huurprijzen		2,20%	
				stijging grondprijzen		2,20%	

Tabel 3: grondwaarde voor sociale huur meergezinswoningen in Gemeente Utrecht

Naast de vier grote steden is ook een vergelijk gemaakt met grondprijzen van andere gemeentes van gelijke grootte, zoals bijvoorbeeld Haarlem, Amstelveen en Heerhugowaard. Het gaat hier om grondprijzen voor bouwrijpe grond die in eigendom wordt uitgegeven en waarvoor geen nabetalingsregeling geldt bij omzetting naar markthuurlen en uitpanden:

Haarlem:

- o Grondprijs tot de 1e en 2e aftoppingsgrens: €17.183
- o Grondprijs tot de liberalisatiegrens: €23.397

Amstelveen:

- o Grondprijs appartementen tussen €11.362 - €26.390
- o Grondprijs grondgebonden woningen: €15.906 - €30.788

Heerhugowaard:

- o Grondprijs appartementen tussen €10.750 - €27.250
- o Grondprijs grondgebonden woningen: €17.750 - €33.250

Gemeente Alkmaar heeft in haar nota grondprijzen het volgende vastgelegd (Nota grondprijzen 2024 – 2025, d.d.3 september 2024):

- Categorie 1 – betreffen zelfstandige woningen met een huur onder de 1e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2024 lag dit bedrag op € 650,43 per maand.
 - o Grondprijs appartement: €12.000
 - o Grondprijs grondgebonden woning: €15.500
- Categorie 2 - betreffen zelfstandige woningen met een huur tussen de 1e aftoppingsgrens (€ 650,43 in 2024) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 879,66 in 2024).
 - o Grondprijs appartement: €23.300
 - o Grondprijs grondgebonden woning: €33.600

Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de Nota Grondprijzen 2024-2025 van de gemeente Alkmaar niet geldt voor bestaande erfpachtuitgiften waarvan het erfpachttijdvak afloopt. Hiervoor is de gemeente momenteel bezig met het vaststellen van nieuw beleid. Met andere woorden, het gebruik van de nota grondprijzen bij erfpacht(herziening) voor bestaande sociale woningbouw is voorsnog niet beleidsmatig verankerd.

Voorts wordt in de Nota Grondprijzen vermeld dat de vaste grondprijs geldt voor grond in de huidige staat. De deskundigen interpreteren dit in het kader van dit specifieke advies als “bouwrijpe staat”. Woningcorporaties nemen in de regel immers bouwrijpe grond af van gemeenten en ontwikkelaars tegen deze beleidsmatig verankerde grondprijzen. En de verkopende partij heeft bij verkoop tegen deze prijzen een vergoeding ontvangen voor de inbreng van de grond, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en het ‘gemeentelijk kostenverhaal’. Bovendien is de aan de woningcorporaties in erfpacht uitgegeven grond, waarvoor deskundigen een passende grondwaarde moeten bepalen, oorspronkelijk ook in bouwrijpe staat uitgegeven.

Depreciatie vanwege beperkingen erfpacht ten opzichte van eigendom

Volgens de Briefing Paper “Taxeren bij erfpacht” van de RICS is depreciatie het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie volle eigendom als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak.

In deze paper wordt er een onderscheid gemaakt in verschillende factoren die aanleiding kunnen geven voor het toepassen van depreciatie. Dit betreft:

- Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan de publiekrechtelijke bepalingen ten aanzien van planologie, milieubeheer en waterbeheer.
- Depreciatie vanwege beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken.

- De duur van de overeenkomst. Bij erfpacht voor onbepaalde tijd is de depreciatie kleiner dan bij erfpacht voor bepaalde tijd.
- Verder speelt dat de bloot eigenaar en erfpachter via het erfpachtcontract aan elkaar gebonden zijn en de erfpachter is gebonden aan het gebruik van de grond.

De depreciatie verschilt naar de mate waarin beperkende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen. Verder wordt in de information paper van de RICS opgemerkt dat het van belang is om dubbeltelling bij het toepassen van depreciatie te voorkomen. Bij de analyse van de grondwaarde op basis van de residuele grondwaarde berekeningen hebben we gezien dat de waarde van de grond al gedrukt wordt vanwege de verplichting om de woningen permanent als sociale huurwoning te exploiteren. Om de waarde van de grond dan nogmaals te depreciëren vanwege beperkende bepalingen uit de erfpacht, zou een dubbeltelling opleveren.

Echter, normaal gesproken hanteert de gemeente Alkmaar een sociale grondprijs voor woningen die permanent als sociale woning verhuurd dienen te worden. Terwijl deze grondprijzen betrekking hebben op nieuw te realiseren sociale woningen waarbij de grond in eigendom en in bouwrijpe staat wordt uitgegeven. Voor de onderhavige corporatiewoningen waarvoor thans de grondwaarde moet worden bepaald, geldt dat er sprake is van erfpacht (in plaats van eigendom) en een bebouwde staat (in plaats van bouwrijpe grond).

Hiervoor is reeds opgemerkt dat de prestatieafspraken eigenlijk dominant zijn en de waarde van de grond al drukken, ook bij eigendom. Dit drukkend effect zal niet verergerd worden door de erfpacht, want daarvoor wordt er in de prestatieafspraken geen onderscheid gemaakt. De te hanteren huren gelden ongeacht of de woningen op eigen grond staan of op erfpacht. Er is dan ook geen reden om de sociale grondprijs te depreciëren vanwege het feit dat het erfpacht betreft in plaats van eigen grond.

Wat dan nog wel overblijft is een verschil in toestand. De uitgifteprijzen gelden voor bouwrijpe, onbebouwde grond terwijl er in het onderhavige geval sprake is van bebouwde grond. Op de bouwrijpe grond kunnen woningen naar huidige standaarden gerealiseerd worden, maar dat kan niet op de reeds bebouwde erfpachtgrond. Hypothetisch gezien kan de erfpachtgrond alleen weer volgens huidige standaarden bebouwd worden als de bestaande bebouwing eerst gesloopt wordt. De sloopkosten van de bestaande bebouwing vormen derhalve het verschil tussen de waarde van de bebouwde grond en de waarde van de bouwrijpe grond. Anders geformuleerd: de waarde van de bebouwde grond is gelijk aan de waarde van de bouwrijpe grond minus de sloopkosten.

Wij beschouwen een depreciatie van 15% als reëel voor de 'sloopkosten'. Deze depreciatie van 15% sluit aan bij de benadering van de gemeente Amsterdam, zoals beschreven in de "Nota van Beantwoording Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht" (Amsterdam, 2017). In Amsterdam werd oorspronkelijk een hogere depreciatie van 25% toegepast, waarvan 15% was gebaseerd op fictieve sloopkosten en 10% op beperkingen van de erfpachtrelatie. In onze situatie is, zoals hiervoor uiteengezet, een correctie voor de erfpachtrelatie niet relevant, aangezien de prestatieafspraken dominant zijn. Echter vanwege de bebouwde staat is de depreciatie van 15% wel relevant.

In december 2010 heeft het toenmalige college de depreciatie ter grootte van 25% onderbouwt. Deze 25% bestond uit twee onderdelen. Het was voor compensatie van de fictieve sloopkosten (15%) en wegens het feit dat een canonherziening het voortzetten is van een bestaand contract (10%). In het nieuwe beleid

Bron: Nota van Beantwoording Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht" (Amsterdam, 2017), p. 94

CONCLUSIE

Wij concluderen dat het verdedigbaar is om de door de gemeente Alkmaar en de woningcorporaties in de prestatieafspraken en grondprijsbeleid vastgelegde vaste grondprijzen te gebruiken als grondslag voor bepaling van de canon voor het nieuwe tijdvak:

Categorie 1:

- o Grondprijs appartement: € 12.000
- o Grondprijs grondgebonden woning: € 15.500

Categorie 2:

- o Grondprijs appartement: € 23.300
- o Grondprijs grondgebonden woning: € 33.600

Vanwege de bebouwde staat vinden we een depreciatiefactor van 15% reëel.

Hoewel het gebruik van de nota grondprijzen bij erfpacht(herziening) voor bestaande sociale woningbouw niet beleidsmatig is verankerd, vinden wij het verdedigbaar dat wel te gaan doen. De gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van nieuw uit te geven bouwgrond (bouwrijpe staat) voor permanent verhuurde sociale huurwoningen en de reeds in erfpacht aan de woningcorporaties uitgegeven gronden voor permanent verhuurde sociale woningen zijn immers gelijk. Behoudens de beperkingen die de 'bebouwde staat' waarin de in erfpacht uitgegeven gronden zich bevinden oplegt aan de erfpachter. Volledigheidshalve merken wij nog op, dat wij geen aanleiding zien om een verschil te maken tussen de te hanteren grondprijzen in het centrum en daarbuiten.

Volledigheidshalve merken de deskundigen op dat deze reflectie uitsluitend toe ziet op de grondwaardebepaling bij het einde van het erfpachttijdvak (saldo van grondwaarde en depreciatie). De volgende aspecten zijn bij het opstellen van het advies, conform opdrachtformulering, buiten beschouwing gelaten:

- Een beschouwing op de hoogte van het canonpercentage.
- De overige erfpachtvoorwaarden die in het nieuwe tijdvak gehanteerd zullen worden.
- De berekeningsmethodiek voor de erfpachtsubpletie die de gemeente in rekening brengt op het moment dat de erfpachtvoorwaarden worden verruimd zodat de woningcorporatie de sociale huurwoning als vrije sector huurwoning kan verhuren en/of als koopwoning kan uitpanden.

REFLECTIE CONCLUSIE T.O.V. VOORGENOMEN BELEID

De gemeente heeft een tweetal voorstellen gedaan voor het vaststellen van een nieuwe grondwaarde voor sociale huurwoningen.

1. Voorstel 1: WOZ-methodiek

De grondwaarde wordt berekend op basis van de WOZ-waarde van de woning, verminderd met 25%. Van het resterende bedrag wordt 20% als grondwaarde vastgesteld.

2. Voorstel 2: Vaste grondprijs en WOZ-afslag

- o Grondgebonden woningen EGW: De grondwaarde wordt berekend op basis van een vaste grondprijs van € 425 per m², met een afslag van 25%.
- o Gestapelde woningen MGW: De grondwaarde wordt vastgesteld op 15% van de WOZ-waarde, met een afslag van 25%.

Beide voorstellen van de gemeente Alkmaar zijn voornamelijk gebaseerd op een marktbenadering voor de waarde van de grond (WOZ waarde x grondquote) en gaan voorbij aan het feit dat de desbetreffende grond permanent voor de gereguleerde verhuur van sociale huurwoningen moet worden aangewend. Er is daarbij geen, of hooguit amper, mogelijkheid om de 'waarde' van specifieke locatie- en objectkenmerken, die wel voor belangrijke mate de WOZ-waarde en grondquote bepalen, te verzilveren. Voor zover de voorstellen voor grondgebonden woningen van een vaste grondprijs uitgaan, wordt opgemerkt dat de vaste grondprijs hoger is dan de vaste grondprijs die grote steden als Rotterdam en Den Haag beleidsmatig hebben verankerd voor de uitgifte van bouwrijpe grond voor sociale woningbouw. Deze beleidsmatig verankerde grondprijzen, zoals ook door de gemeente Alkmaar vastgelegd in haar grondprijnsbeleid, is juist wel afgeleid van het specifieke karakter van de exploitatie van de gereguleerde sociale huur, waarvoor de grond enkel mag worden gebruikt.

De deskundigen onthouden zich van ieder oordeel, doch zij constateren louter dat het verschil tussen de voorstellen van de gemeente Alkmaar en hun eigen advies primair van methodische aard is. De gemeente heeft een marktbenadering voor de waarde van de grond als vertrekpunt en past vervolgens correcties toe om tot een grondprijs voor sociale huurwoningen te komen. De deskundigen leggen het accent daarentegen van meet af aan op het feit dat de grond voor de permanente verhuur van sociale huurwoningen wordt benut en menen dat het hanteren van een vaste grondprijs die aansluit bij een de prijzen die worden gehanteerd voor de uitgifte van bouwgrond voor sociale huurwoningen daar beter bij aansluit.

De voorstellen van de gemeente Alkmaar leiden tot een andere en naar verwachting ook hogere grondwaarde na depreciatie dan de door ons hiervoor onderbouwde grondwaarde na depreciatie per normtype.

WOZ-waarde afgeleid van fictie eigendom en marktwoning

De WOZ-waarde wordt afgeleid van een fictieve marktwoning die in volledig eigendom is en dat betekent dat locatiekenmerken en kwalitatieve kenmerken van de woningen de drijvende factoren zijn hiervoor. Dat leidt ertoe dat bij de bepaling van de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met de exploitatiebeperkingen van de sociale huur.

Hierdoor ligt de waardering met name naarmate de woningen groter worden en de woningen op toplocaties liggen substantieel hoger. Terwijl de exploitatiemogelijkheden hier nauwelijks door beïnvloed worden omdat de verplichting geldt om de woningen permanent als sociale huurwoning te verhuren. Dit leidt tot een onevenredig hoge grondslag en bandbreedte in waardering, terwijl een sociale huurwoning juist een redelijk homogeen product is. Dat gemeenten ook niet differentiëren voor locatiekenmerken en kwalitatieve kenmerken van de huurwoningen in de beleidsmatig vastgestelde grondwaarden onderschrijft dit.

Generieke grondquote van 20% en grondprijs van € 425,- per m² niet toepasbaar op scala aan woningtypen die op verschillende locaties staan

De grondquotesystematiek is enkel goed toepasbaar als er een scala van grondwaarden bekend is voor bepaalde woningen en dat met redelijke zekerheid kan worden gesteld dat andere bouwrijpe grond onder gelijke marktomstandigheden verkocht wordt en de ontwikkelkaders ook vergelijkbaar zijn. Voorbeeld: als grond voor een rijwoning op moment X voor een bedrag van Y wordt verkocht, dan leidt dat tot een grondquote van Z. Die grondquote is alleen toepasbaar voor bepaling van de waarde van een andere bouwkaavel, als de kenmerken van de rijwoning + kavel en de VON-prijs van het totaal niet veranderd zijn, of de verhouding tussen VON-prijs en stichtingskosten gelijk is gebleven. In de praktijk is een dergelijke systematiek nauwelijks toepasbaar, omdat VON-prijzen zich anders ontwikkelen als bouwkosten (beide grillig verloop). Bovendien is de grondcomponent in een VON-prijs op een binnenstadslocatie anders dan op een uitleglocatie en fluctueert die ook voor verschillende typen appartementen (dus differentiatie in grondquote). Hierdoor ontstaan grote verschillen in grondwaarden, terwijl de aard en het gebruik van de objecten in de sociale huursector grotendeels gelijk zijn.

Generieke depreciatiefactor van 25% leidt tot generieke afslag voor exploitatiebeperkingen en erfpachtsituatie, terwijl impact van beperkingen afhangt van locatiekenmerken en kwalitatieve aspecten woningen

De RICS stelt dat depreciatie het waardeverschil weerspiegelt tussen een erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak volle eigendom), veroorzaakt door beperkingen die erfpacht met zich meebrengt. Deze beperkingen omvatten onder andere beperkingen in gebruik, overdraagbaarheid en financierbaarheid. Bij sociale huurwoningen spelen met name exploitatiebeperkingen een belangrijke rol, omdat sprake is van gereguleerde huur en specifieke kostenverhogende eisen die woningcorporaties aan onderhoud en beheer stellen (andere insteek dan exploitanten van vrije sector huur). De impact van deze beperkingen hangt af van de grondslag waarop de grondwaarde is gestoeld. Bij bepaling van de grondwaarde via een WOZ-waarde en generieke grondquote heeft het

gereguleerde karakter van de exploitatie een veel hogere impact op de grondwaarde naarmate de woning op een locatie staat met hoge woningwaarden en naarmate de woning groter wordt. En heeft ook een nabetalingsverplichting bij omzetting van het gebruik van sociale huur naar marktwoning een veel hogere impact. Toepassen van een generieke depreciatiefactor op alle grondwaarden leidt dus per definitie tot scheefheid op individueel woningniveau.

Datum, plaats

13 mei 2025, Amsterdam

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

G.M. Thomassen

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'P' followed by 'Nelisse' and a long horizontal underline.

P. Nelisse

HOOR EN WEDERHOOR

Op 18 april 2025 werd een concept van dit rapport aan partijen toegestuurd.

Dit concept is vervolgens op 22 april 2025 online door partijen en deskundigen besproken. Op basis van die bespreking hebben deskundigen aanpassingen in het rapport aangebracht.

Op 6 mei 2025 is een aangepast concept aan partijen gestuurd, welke op dezelfde datum is besproken. In die bespreking zijn er door partijen een beperkt aantal opmerkingen geplaatst.

Naar aanleiding van die bespreking zijn er nog een aantal aanpassingen in het rapport aangebracht.

BIJLAGEN

Overzicht grondwaarden en programma vastgoedtypen
Totale gebied

Vastgoedtypen

Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld

Omschrijving	MGW_305001	EGW_306001	EGW_226001	MGW_227001	MGW_216812	MGW_AC-0000628.1	EGW_AC-0000238.1	EGW_206801
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
Invoer								
Vorm factor	72%	73%	75%	72%	71%	72%	75%	75%
Huur	€ 650	€ 880	€ 880	€ 650	€ 650	€ 650	€ 880	€ 880
Huur is per eenheid	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
Huur is per tijdsperiode	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BAR	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Te hanteren bouwkosten per m² BVO	€ 1.800	€ 1.750	€ 1.500	€ 1.800	€ 1.900	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Bijkomende kosten over bouwkosten	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Incentive (huurvrije periode in maanden)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash incentive (per m² BVO/woning)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode in maanden	12	12	12	12	12	12	12	12
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index vaste grondprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen	Huurprijsen woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	70	71	101	80	61	98	94	97
Kaveloppervlakte in m²	-	-	-	-	-	-	-	-
VON prijs per m² GBO / per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs per woning	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorverkoop percentage woning	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 January 2024 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	MGW_305001	EGW_306001	EGW_226001	MGW_227001	MGW_216812	MGW_AC-0000628.1	EGW_AC-0000238.1	EGW_206801
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
Bedragen per	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
VON-prijs (basis)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meeropbrengst duurzaamheid (incl.BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 195.129	€ 263.898	€ 263.898	€ 195.129	€ 195.129	€ 195.129	€ 263.898	€ 263.898
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ 161.264	€ 218.098	€ 218.098	€ 161.264	€ 161.264	€ 161.264	€ 218.098	€ 218.098
Bouwkosten (basis)	€ 174.925	€ 171.021	€ 201.080	€ 199.475	€ 162.972	€ 204.167	€ 187.000	€ 194.600
Opslag duurzaamheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opslag inbouwpakket	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Te hanteren bouwkosten	€ 174.925	€ 171.021	€ 201.080	€ 199.475	€ 162.972	€ 204.167	€ 187.000	€ 194.600
- Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ 19.242	€ 18.812	€ 22.119	€ 21.942	€ 17.927	€ 22.458	€ 20.570	€ 21.406
- Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ 7.767	€ 7.593	€ 8.928	€ 8.857	€ 7.236	€ 9.065	€ 8.303	€ 8.640
- Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Winst en risico	€ 4.838	€ 6.543	€ 6.543	€ 4.838	€ 4.838	€ 4.838	€ 6.543	€ 6.543
- BTW kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Incentives	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Cash incentive	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ -45.508	€ 14.128	€ -20.572	€ -73.848	€ -31.709	€ -79.264	€ -4.318	€ -13.092
- Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ -45.508	€ 14.128	€ -20.572	€ -73.848	€ -31.709	€ -79.264	€ -4.318	€ -13.092
- Correctie kosten koper	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Gecorrigeerde grondwaarde bij start bouw	€ -45.508	€ 14.128	€ -20.572	€ -73.848	€ -31.709	€ -79.264	€ -4.318	€ -13.092
= Vaste grondprijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Gecorrigeerde grondwaarde bij start bouw	€ -45.508	€ 14.128	€ -20.572	€ -73.848	€ -31.709	€ -79.264	€ -4.318	€ -13.092
- Gehanteerde grondprijs	€ -45.508	€ 14.128	€ -20.572	€ -73.848	€ -31.709	€ -79.264	€ -4.318	€ -13.092
= Over- of onderwinst	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	-28,2%	6,5%	-9,4%	-45,8%	-19,7%	-49,2%	-2,0%	-6,0%
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	(468)	145	(153)	(666)	(370)	(582)	(35)	(101)
Grondslag	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO

Overzicht grondwaarden en programma vastgoedtypen
Totale gebied

Vastgoedtypen

Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld

Omschrijving	MGW_305001	EGW_306001	EGW_226001	MGW_227001	MGW_216812	MGW_AC-0000628.1	EGW_AC-0000238.1	EGW_206801
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
Invoer								
Vorm factor	72%	73%	75%	72%	71%	72%	75%	75%
Huur	€ 880	€ 880	€ 880	€ 880	€ 880	€ 880	€ 880	€ 880
Huur is per eenheid	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
Huur is per tijdsperiode	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand	per maand
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
BAR	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Te hanteren bouwkosten per m² BVO	€ 1.800	€ 1.750	€ 1.500	€ 1.800	€ 1.900	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Bijkomende kosten over bouwkosten	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Incentive (huurvrije periode in maanden)	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash incentive (per m² BVO/woning)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode in maanden	12	12	12	12	12	12	12	12
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index vaste grondprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen	Huurprijzen woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	70	71	101	80	61	98	94	97
Kaveloppervlakte in m²	-	-	-	-	-	-	-	-
VON prijs per m² GBO / per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs per woning	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorverkoop percentage woning	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 January 2024 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	MGW_305001	EGW_306001	EGW_226001	MGW_227001	MGW_216812	MGW_AC-0000628.1	EGW_AC-0000238.1	EGW_206801
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning	Huurwoning
Bedragen per	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
VON-prijs (basis)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Meeropbrengst duurzaamheid (incl.BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 263.898
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.182	€ 218.098
Bouwkosten (basis)	€ 174.925	€ 171.021	€ 201.080	€ 199.475	€ 162.972	€ 204.167	€ 187.000	€ 194.600
Opslag duurzaamheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opslag inbouwpakket	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Te hanteren bouwkosten	€ 174.925	€ 171.021	€ 201.080	€ 199.475	€ 162.972	€ 204.167	€ 187.000	€ 194.600
- Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ 19.242	€ 18.812	€ 22.119	€ 21.942	€ 17.927	€ 22.458	€ 20.570	€ 21.406
- Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Algemene kosten	€ 7.767	€ 7.593	€ 8.928	€ 8.857	€ 7.236	€ 9.065	€ 8.303	€ 8.640
- Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Winst en risico	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.545	€ 6.543
- BTW kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Incentives	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- Cash incentive	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 9.703	€ 14.210	€ -20.490	€ -18.638	€ 23.502	€ -24.054	€ -4.236	€ -13.092
- Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 9.703	€ 14.210	€ -20.490	€ -18.638	€ 23.502	€ -24.054	€ -4.236	€ -13.092
- Correctie kosten koper	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Gecorrigeerde grondwaarde bij start bouw	€ 9.703	€ 14.210	€ -20.490	€ -18.638	€ 23.502	€ -24.054	€ -4.236	€ -13.092
= Vaste grondprijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
= Gecorrigeerde grondwaarde bij start bouw	€ 9.703	€ 14.210	€ -20.490	€ -18.638	€ 23.502	€ -24.054	€ -4.236	€ -13.092
- Gehanteerde grondprijs	€ 9.703	€ 14.210	€ -20.490	€ -18.638	€ 23.502	€ -24.054	€ -4.236	€ -13.092
= Over- of onderwinst	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote	4,4%	6,5%	-9,4%	-8,5%	10,8%	-11,0%	-1,9%	-6,0%
Grondwaarde (per m² BVO / per m² kavel)	100	145	(153)	(168)	274	(177)	(34)	(101)
Grondslag	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO