

Onderbouwing advies gronduitgifteprijsen De Dijkjes en Horstkamp

KOOPWONINGEN:

Bij het opstellen van geadviseerde grondprijzen is de marktwaarde van bouwgrond als uitgangspunt gehanteerd. Hierbij kunt u als gemeente een reëel bedrag ontvangen voor de grond.

De grondprijzen kennen een sterke relatie tot de 'vrij op naam' prijzen en de verkoopprijzen per m² BVO. De grondprijzen zoals aangegeven zijn inclusief BTW en kosten koper. Tevens hebben wij als uitgangspunt gehanteerd dat de grond in bouwrijpe staat verkeert en dat de bodemkwaliteit de grond geschikt maakt voor de beoogde bestemming.

Bij het bepalen van de grondwaarde wordt de residuele rekenmethode toegepast. De grondprijs is een percentage van de 'vrij op naam' prijs inclusief BTW, waarbij wordt uitgegaan van een direct bewoonbare woning met een zodanig uitrustingsniveau dat de woning direct als woonruimte in gebruik kan worden genomen. Derhalve inclusief een keuken, sanitaire voorzieningen en overige installaties, passend bij het niveau van de betreffende woning.

De grondquote is globaal:

Grondgebonden woningen:

- goedkope starterwoningen (rijtjeswoning)	15-17%
- middeldure rijtjeswoningen	17-20%.
- goedkopere 2/1 kapwoningen	20-25%.
- duurdere 2/1 kapwoningen	25-30%
- vrijstaande woningen	30-35 %

Appartementen:

- goedkoop	15-20%
- middelduur	17,5-20%
- duur	20-25%

In 2007 en begin 2008 was de markt een sterke kopersmarkt waarbij de consumenten toenemend kritisch oordeelden over kwaliteit van het woningaanbod. In de 2^e helft van 2008 zorgde de Amerikaanse kredietcrisis voor merkbare invloeden in Europa en werd de consument duidelijk voorzichtiger in het doen van grote bestedingen. De daaropvolgende economische crisis deed het consumentenvertrouwen verminderen en de woningmarkt is thans heel stroef geworden. De vraag naar woning is sterk verminderd. Er is in potentie veel belangstelling merkbaar, maar de onzekerheid ten gevolge van de economische recessie zorgt ervoor dat veel consumenten hun aankoopbeslissing uitstellen of afhankelijk maken van de verkoop van de eigen woning.

Op dit moment is het moeilijk om in te schatten en te voorspellen wat de gevolgen zullen zijn voor de VON prijzen. De aangegeven prijzen zijn afgeleid uit recente transactiegegevens van bestaande woningen. Hierbij is de betaalde koopsom het uitgangspunt. Hierop wordt op de koopsom in mindering gebracht de gemiddelde waarde van de aanwezige opstallen. Het residu is het bedrag dat is betaald voor het verwerven van de locatie, het perceel.

In de onderstaande tabel staan gemiddelde marktcijfers inclusief BTW betreffende diverse soorten woningen en appartementen. De bestaande markt kent een grote verscheidenheid, gemiddeld zien we in de regio 't Harde/Elburg de volgende voorbeelden:

Type	Koopsom gemiddeld	Inhoud m³ gemiddeld + bijgebouw	Prijs per m³	Gemiddelde kavelgrootte	Grondwaarde	Gemiddelde grondwaarde per m²
Rijwoning klein / eenvoudig	170000	325	400	150 m²	45000	300
Rijwoning groter/beter	210000	350	455	150 m²	50000	325
2/1 kap middelduur	250000	400	465	250 m²	90000	350
2/1 kap duur/beter	325000	450	490	300 m²	105000	350
Vrijstaand duur	450000	500	520	500 m²	187500	375
Vrijstaand duur/groter/beter	580000	600	500	700 m²	280000	400
		Woonopp.			Grondwaarde per appartement	Gemiddelde koopsom per m²
Appartementen goedkoop	Tot 170000	55-70			29750	2200-2400
Appartementen groter/beter	170000-250000	85-100			40460	2400-2800
Appartementen duurder	325000-450000	110-150			59500	2800-3200

HUURWONINGEN:

Voor wat betreft de huurwoningen wordt grondwaarde hoofdzakelijk bepaald door de prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de woningcorporatie en de gemeente Elburg. Hierbij is een bepaalde berekeningsystematiek afgesproken om de grondwaarde voor huurwoningen te bepalen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt voor sociale huurwoningen met een huurprijs onder de € 630,-. Onderstaand zijn de actuele kavelprijzen (exclusief BTW) voor huurwoningen aangegeven:

Sociale grondgebonden huurwoningen	€ 21.500,-
Vrije sector huur (maandhuur vanaf € 630,-)	€ 25.600,-
Huurappartementen (één gemiddelde prijs voor alle categorieën)	€ 20.500,-

De Haan Makelaars 31 juli 2009