

# Grondexploitaties

Voor de crisis

Crisis effect

Na de crisis

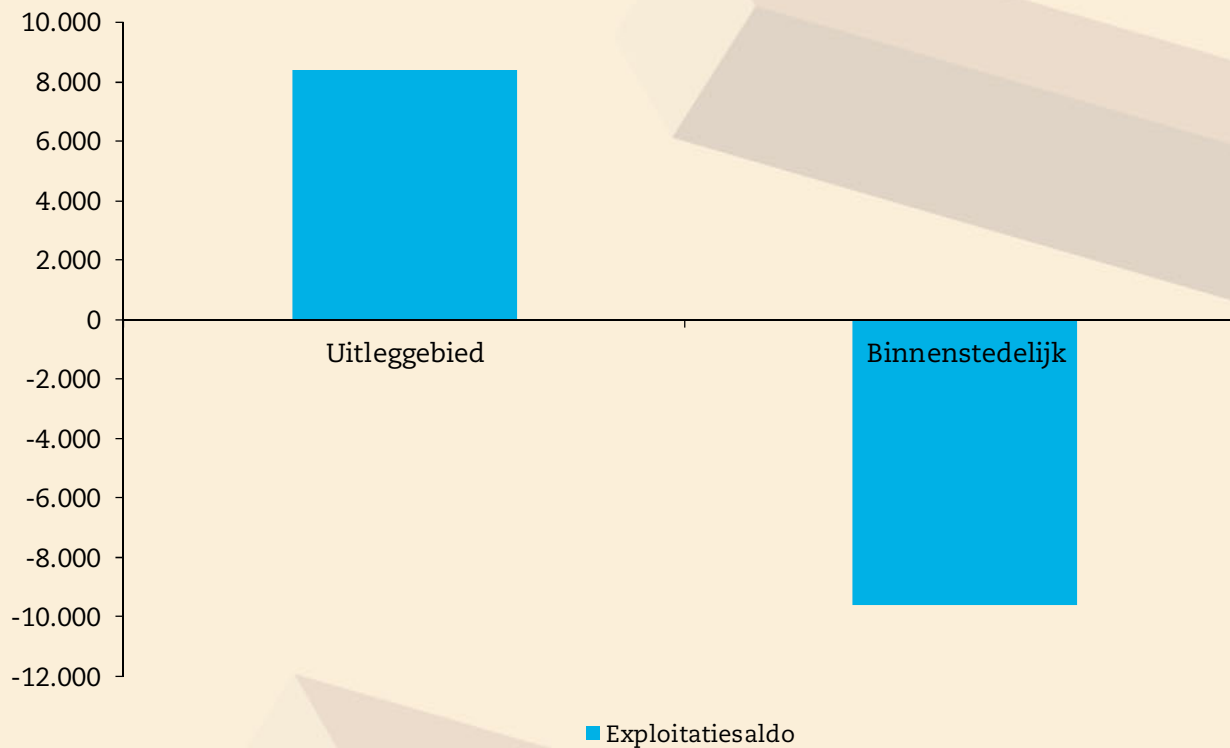
# Drie vragen

- Hoe stonden de grondexploitaties er in Nederland voor voordat de crisis intrad?
- Wat zijn belangrijke ontwikkelingen tijdens de crisis?
- Wat zijn de gevolgen van de crisis voor grondexploitaties?

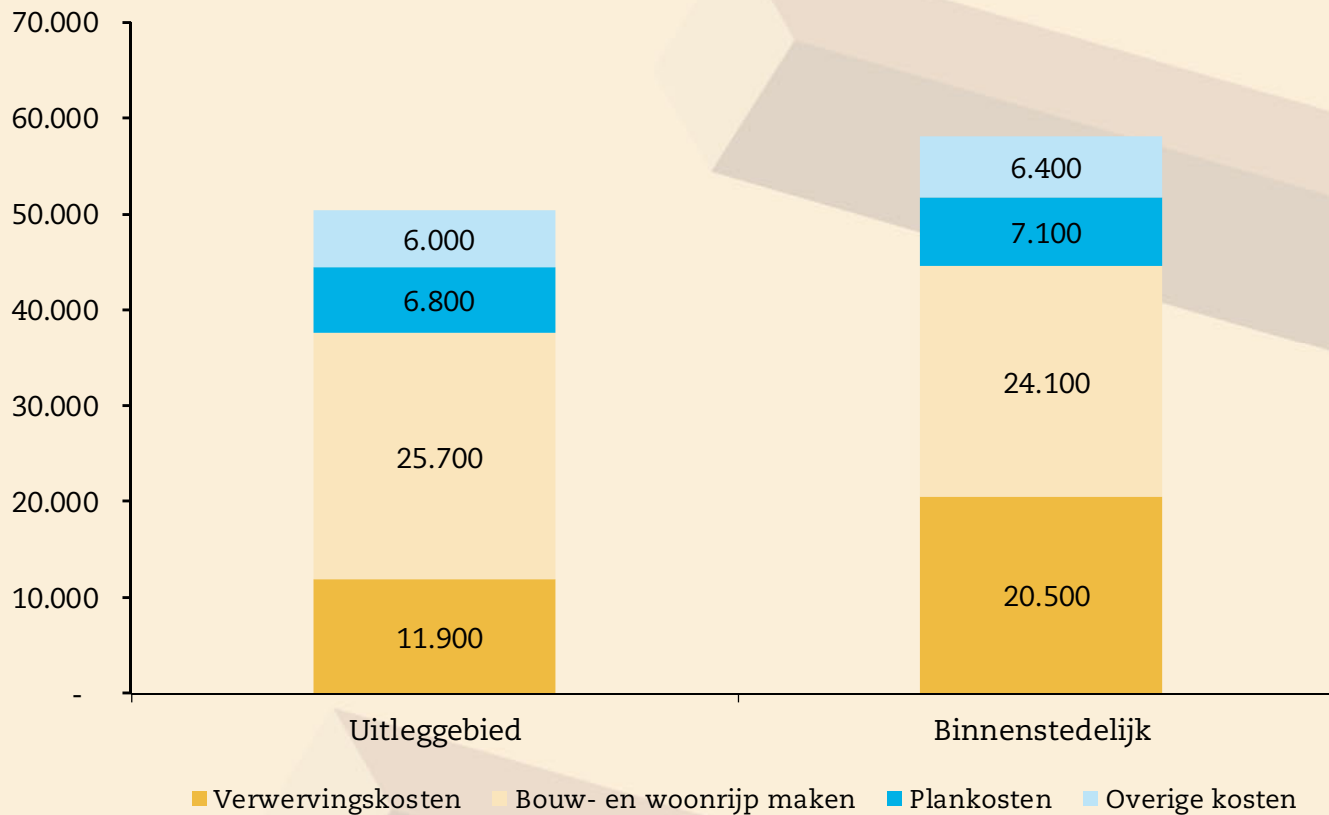
# Voor de crisis

- Database 150 grondexploitaties
- Netto Contante Waarde 2007
- Door heel Nederland
- Gemiddeld woningbouw, uitgesplitst naar
  - binnenstedelijk en uitleg
  - greenfields en brownfields
  - kosten voor infra

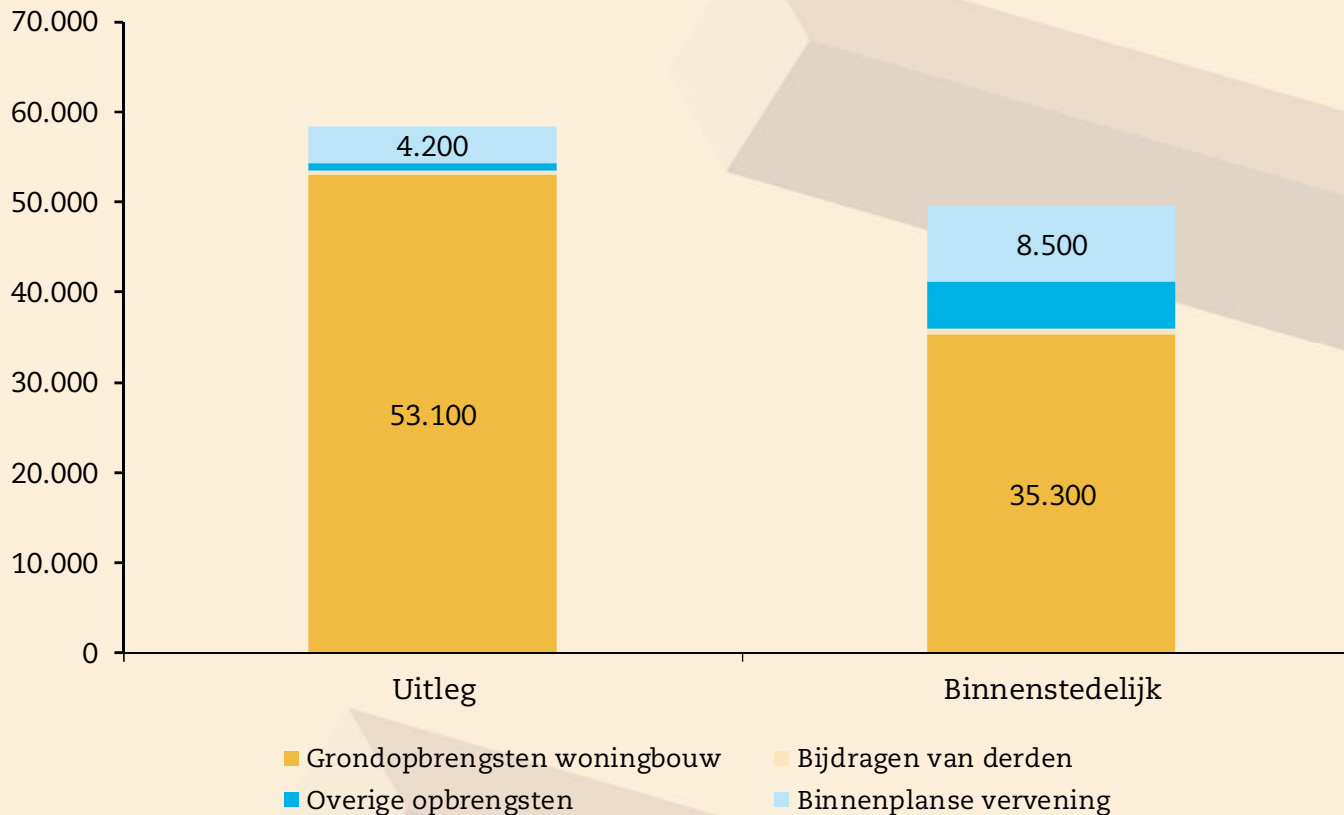
# Exploitatiesaldo woningbouw naar type locatie



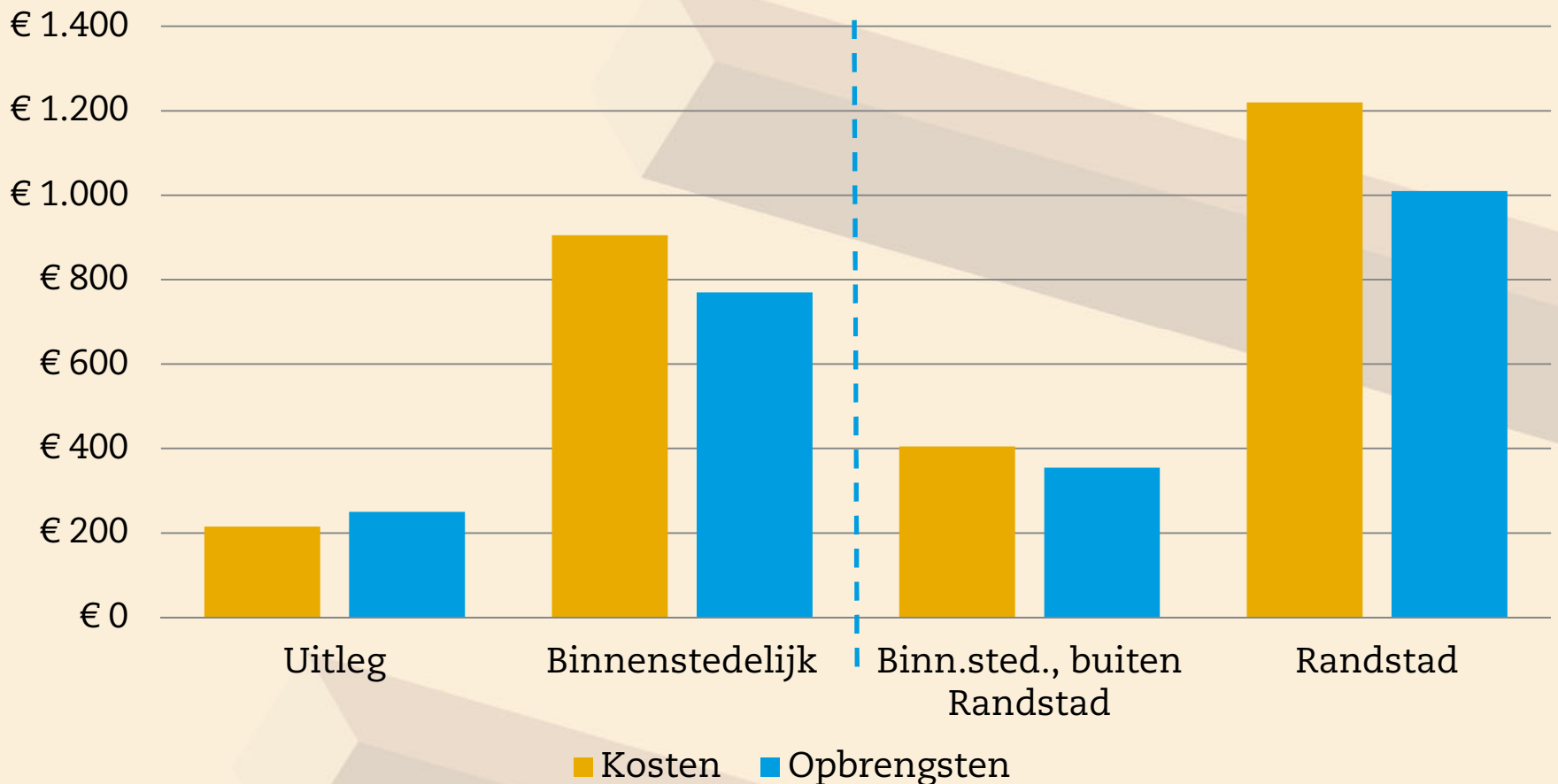
## Kosten per woning nader uitgesplitst



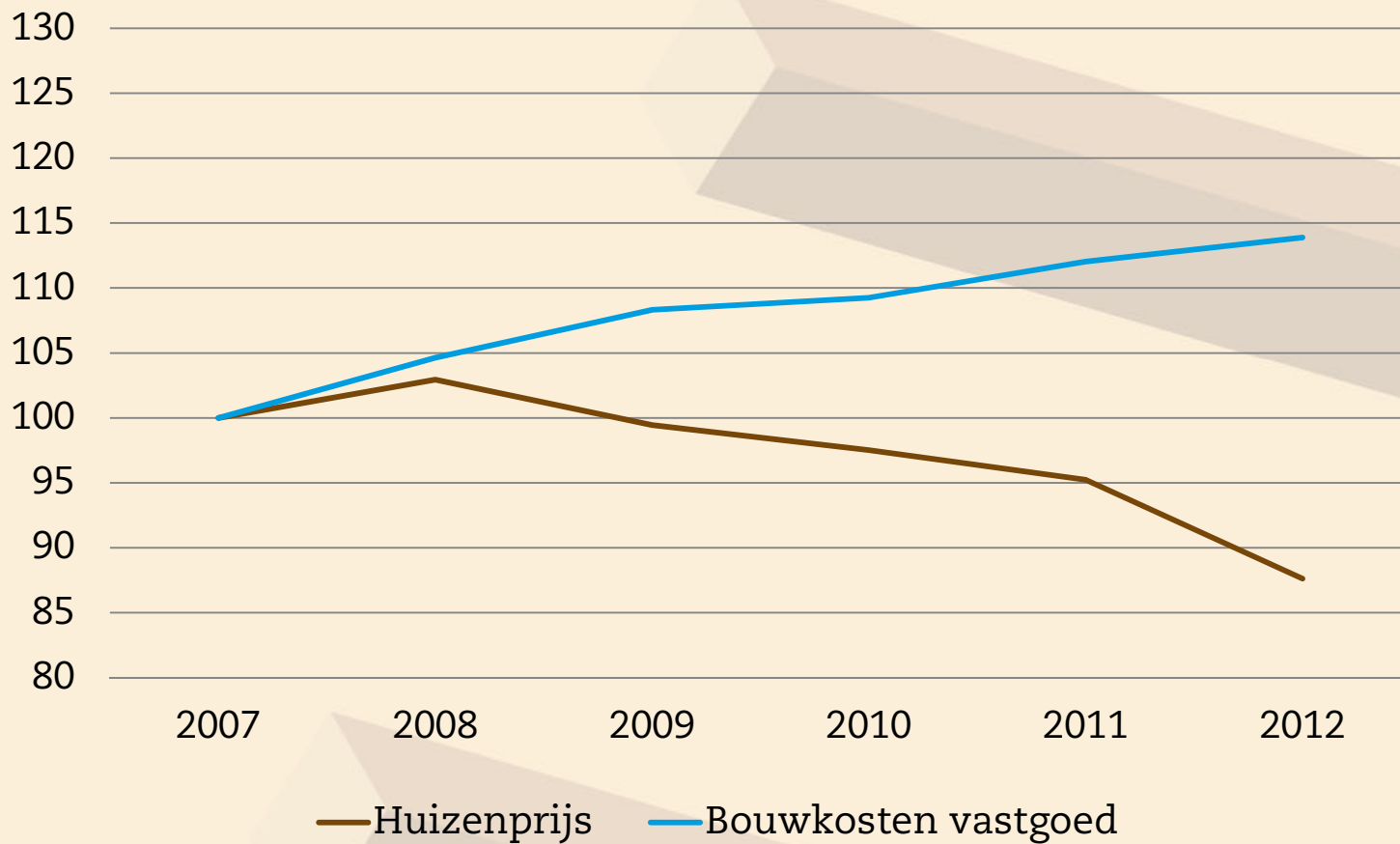
## Opbrengsten per woning nader uitgesplitst



# Kosten en opbrengsten per m2 kavel

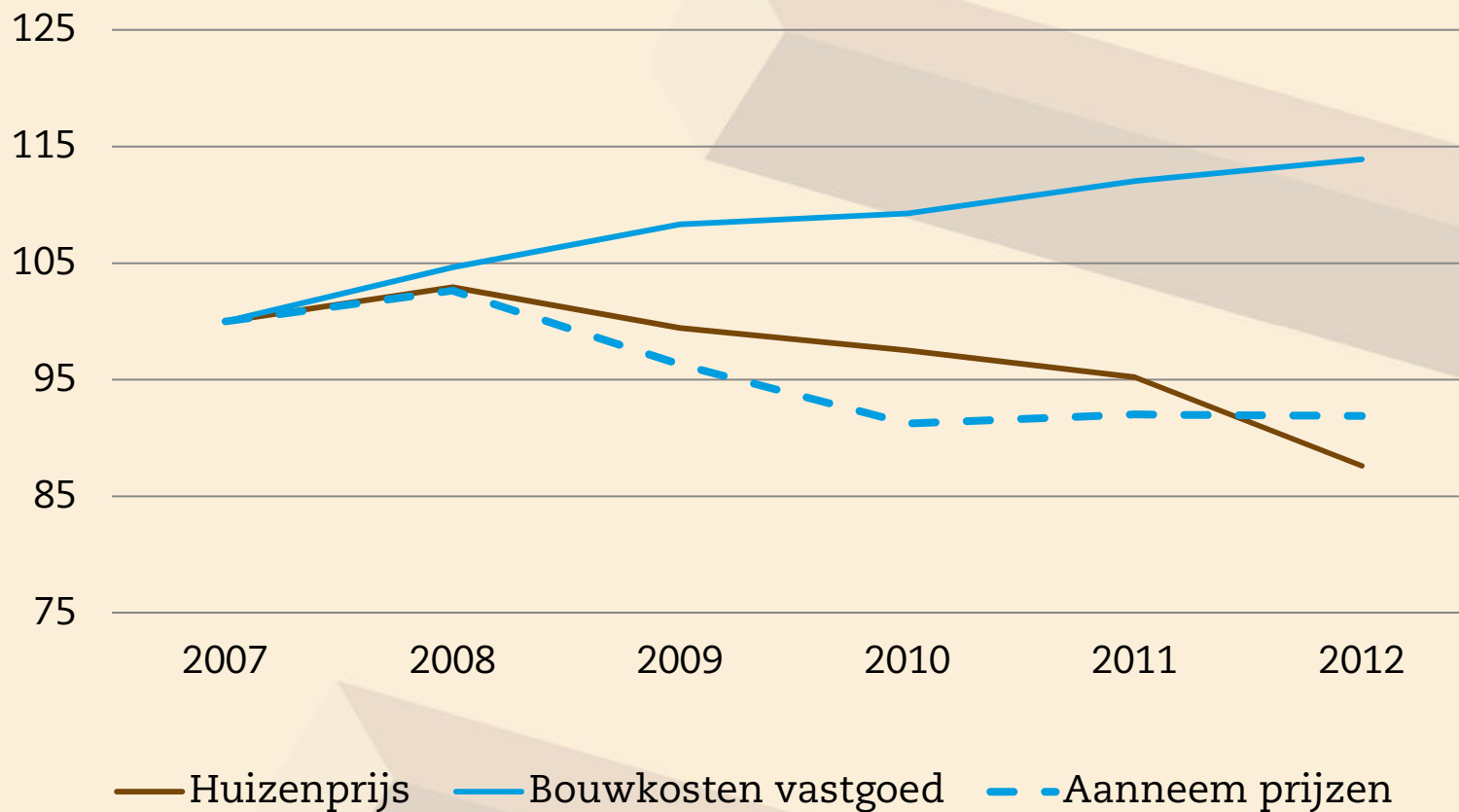


# Ontwikkeling sinds 2007





# Ontwikkeling sinds 2007



# Gevolgen voor residuele grondprijs

	2007	Effect crisis	2012
VON prijs in BTW	250.000	-12%	220.000
VON prijs ex BTW	210.084		184.874
Bouwkosten all-in	140.057	-8%	128.852
Grondprijs (33%)	70.027		56.022 <b>-20%</b>

# Grondexploitaties na de crisis

- Door de crisis een grondprijzdaling van +/- 20%
- Herstel in de woningmarkt: inhaalvraag en structurele behoefte; prijsontwikkeling onzeker
- Structureel lagere aanneemprijzen onhoudbaar
- Herstel van de grondprijzen niet vanzelfsprekend?

## Gevolgen grex binnenstedelijk

	2007	Mutatie		Gevolgen exploitatie saldo
Totaal kosten	58.100			
Verwervingskosten	20.500			
w.v. sanering	1.200			
Bouw- en woonrijp maken	24.100			
Overige kosten	13.500			
w.v. Plankosten	7.100			
Totaal opbrengsten	49.600			
Grondopbrengsten				
woningbouw	35.300	-20%	28.240	-7.060
Bijdragen van derden	700			
Overige opbrengsten	5.100			
Binnenplanse verevening	8.500			
Exploitatiesaldo	-9.600			-16.660

## Gevolgen grex Uitleg

	2007	Mutatie		Gevolgen exploitatie saldo
Totaal kosten	50.400			
Verwervingskosten	11.900			
w.v. sanering	300			
Bouw- en woonrijp maken	25.700			
Overige kosten	12.800			
w.v. Plankosten	6.800			
Totaal opbrengsten	58.600			
Grondopbrengsten				
woningbouw	53.100	-20%	42.480	-10.620
Bijdragen van derden	500			
Overige opbrengsten	700			
Binnenplanse verevening	4.200			
Exploitatiesaldo	8.400			-2.220

# Gevolgen

- Ten opzichte van 2007 een verslechtering van het exploitatiesaldo 7.000 tot 10.000 euro per woning (ceteris paribus)
- Op een project van 400 woningen een lagere opbrengst van 2,8 tot 4,0 miljoen euro
- Wat zijn de mogelijkheden?

# Wat zijn de mogelijkheden?

- Verlaging grondprijzen
- Gemeente kan keuzes maken
  - Focus op rendabeler locaties
  - Bijvoorbeeld goedkoper te ontwikkelen groene locaties
  - Of minder sociale woningbouw
  - Ontwikkeling temporiseren of stoppen, schaarste creëren, ondersteuning prijzen

# Wat zijn de mogelijkheden?

- Zit er lucht in verwervingsprijzen?
- Structureel lagere aanneemsommen?
- Wat is er mogelijk aan optimalisaties binnen grondexploitaties?



# Opties tot optimalisering: aansluiting consumentenwens

	(1) Opbrengst potentie	(2) Kosten besparing	(3) Saldo (1)+(2)	(4) als % in- vestering
Goede buitenruimte	30.000	- 6.000	24.000	7
Oriëntatie (Noord/Zuid)	20.000		20.000	6
Beukmaat	10.000		10.000	4

# Opties tot optimalisering: slimme parkeeroplossingen

	(1) Opbrengst potentie	(2) Kosten besparing	(3) Saldo (1)+(2)	(4) als % in- vestering
Parkeren niet op eigen kavel	10.000	28.000	38.000	20
Geen dubbelgebruik parkeren voorzieningen		2.000	2.000	1
Parkeerbehoefte gebundeld realiseren		2.000	2.000	1

# Opties tot optimalisering: minder strenge interpretatie normen

	(1) Opbrengst potentie	(2) Kosten besparing	(3) Saldo (1)+(2)	(4) als % in- vestering
--	------------------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------------------

Geen strenge interpretatie geluidsnormen		7.400	7.400	4
Minder eisen brandweer		1.950	1.950	1
Effectiever saneren /Geurcirkels		+	+	

# Opties tot optimalisering: eisen bouwbesluit & sociale woningbouw

	(1) Opbrengst potentie	(2) Kosten besparing	(3) Saldo (1)+(2)	(4) als % in- vestering
--	------------------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------------------

---

Hoogte traptreden en breedte trap

500-  
2.000

500-  
2.000

¼-1

Verdiepingshoogte

2.500-3.500

2.500-  
3.500

1½

Hoogte traptreden en breedte trap

500-  
2.000

500-  
2.000

¼-1

Sociale woningbouw

6.200

6.200

3

---

# Conclusies

- Voor de crisis binnenstedelijk negatief saldo grex, uitleg positief
- Crisis treft grondexploitaties, mogelijk blijvend negatief effect
- Gedragsreactie gemeente van belang: minder exploitaties of groter tekort? Wat is maatschappelijk wenselijk? (nader onderzoek)
- Er zijn ook andere opties tot optimalisering!