



Gemeente Vlaardingen

RAADSMEMO

Aan
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder
K. Kegel

Onderwerp
Raadsmemo Grondbrief 2025

Datum
21 januari 2025

Registratienummer
2013907

Aantal bijlagen
1

Geachte leden van de raad,

Hierbij treft u aan de Grondbrief 2025.

Deze wordt u ter kennisname medegedeeld ingevolge de Nota Grondbeleid 2022. De Grondbrief wordt door het college vastgesteld en ter kennisneming aan de raad aangeboden. Deze worden gebruikt voor alle Grex en faciliterende bouwprojecten en hebben derhalve impact op de uiteindelijke opbrengsten en kosten daarvan. Hierover wordt gerapporteerd in het Meerjaren Programma Grondzaken die u jaarlijks vaststelt.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

de secretaris
drs. E. Stolk

de burgemeester
drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen

Bijlage(n):
1. Grondbrief 2025

Gemeente Vlaardingen Grondbrief 2025

In de rapportagestructuur voor het grondbeleid wordt de “Grondbrief” aan het eind van elk jaar aan het college ter instemming aangeboden. Het college van B&W stelt de kaders vast met betrekking tot de parameters kosten- en opbrengstenstijging en de minimale grondprijs voor bouwgrond. De aangegeven parameteropstelling vormt de basis voor de verwerking van de grondexploitaties in het MPG (Meerjaren Programma Grondzaken) 2025. In uw raadsvergadering van 16 juni 2022 is de nieuwe Nota Grondbeleid gemeente Vlaardingen 2022 vastgesteld. Als gevolg hiervan wordt de Grondbrief jaarlijks door het college vastgesteld en ter kennisneming aan uw raad worden aangeboden.

1) Rapportage

Met ingang van 2023 (naar aanleiding van de nieuwe Nota Grondbeleid gemeente Vlaardingen 2022) wordt het MPG jaarlijks ter vaststelling aangeboden aan uw gemeenteraad. In het MPG worden voor de grondexploitaties de stand van zaken tot het einde van het betreffende jaar met een doorkijk naar de gehele exploitatieperiode meegenomen en doorgerekend. Dit leidt tot wijziging van de exploitatieresultaten en financiële saldo van de grondexploitatie projecten, die verwerkt worden in de jaarrekening en Meerjarige Programma Grondzaken.

2) Te hanteren parameters

De prijsstellingen in de sectoren van de Bouw en de Grond, Weg en Waterbouw (GWW) zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen als gevolg van verhogingen in met name materiaal- en loonkosten.

Ten opzichte van 2023 is de ontwikkeling van de bouwkosten in 2024 toch enigszins gestabiliseerd. Op korte termijn houden we rekening met een beperkte stijging van de bouwkosten en de aanneemsommen. Voor de langere termijn is nog niet precies te zeggen of kosten stijgen of dalen. Dit is afhankelijk van verschillende factoren. Een jaarlijkse prijsstijging van 2,5 – 4% in 2024, ten opzichte van 2023, is reëel. Complexe projecten zitten aan de bovenkant en minder complexe projecten aan de onderkant van deze prijsstijging percentage. Daarna volgen de prijzen de inflatie: 2,5 -3,5% per jaar.¹ Om de prijsontwikkeling in de bovengenoemde sectoren te monitoren wordt gebruikt gemaakt van bronnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek zoals de Bouwkostenindex, de Bouwkostendata (BDB) en de gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

3) Kostenstijging

In de vorige grondbrief voor 2024 werd een kostenstijging van 2,5% voor 2025 gehanteerd. De factoren die verantwoordelijk zijn voor de huidige hoge bouwprijzen blijven echter bestaan en zullen naar verwachting in het komende jaar niet significant veranderen. De arbeidsmarkt blijft krap, en met nieuwe cao-onderhandelingen gepland voor 2024, is de verwachting dat de lonen verder zullen stijgen.

Uit diverse bronnen, zoals het Metafoor Kwartaalbericht Q3 2024, blijkt dat de werkelijke stijging van de bouwkosten in de nieuwbouw tot en met het derde kwartaal van 2024 3,5% bedraagt.² Structurele factoren die invloed uitoefenen op de bouwkosten blijven vooral de ontwikkeling van materiaal- en loonkosten. Conjuncturele factoren, daarentegen, richten zich op de verhouding tussen vraag en aanbod in de aannemersmarkt, waarbij ook de werkvoorraad van aannemers en de krapte op de arbeidsmarkt een rol spelen.

Met deze factoren als uitgangspunt kunnen we vanuit planeconomisch oogpunt een onderbouwd advies geven over de verwachte prijsstijgingen van bouwkosten. Gezien het vijfjaars gemiddelde kan voor 2025 en 2026 een kostenstijging van 3% worden gehanteerd. Het jaarlijkse vaststellen van deze percentages zorgt ervoor dat de aansluiting met de werkelijkheid behouden blijft. Op basis van bovenstaande overwegingen stellen wij voor om voor 2025 en 2026 uit te gaan van een kostenstijging van 3%. Voor 2027 en de jaren daarna kan worden aangesloten bij het streefpercentage van de

¹ <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/ontwikkeling-van-bouwkosten-stabiliteit-na-roerige-jaren/>

² Metafoor kwartaalbericht Q3 2024

Europese Centrale Bank (ECB) voor inflatie binnen de Eurozone, dat is vastgesteld op 2% voor de middellange termijn.

4) Opbrengstenstijging Woningbouw

De stijging van de opbrengsten in de grondexploitatie hangt nauw samen met de ontwikkeling van de grondwaarden. Voor een betrouwbare prognose van de opbrengstenstijging is het essentieel om de ontwikkelingen in zowel huizenprijzen als bouwkosten zorgvuldig te monitoren. De vraag naar koopwoningen blijft groot. Door stijgende inkomens en de aanhoudende woningnood stijgen de huizenprijzen sneller dan eerder werd verwacht. Dit heeft een positief effect op de nieuwbouwmarkt, waar wordt voorspeld dat de prijzen van nieuwbouwwoningen in 2024 en 2025 met 6% tot 9% zullen toenemen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Op basis van de prijsstijgingen en de gegevens uit het kwartaalrapport van Metafoor 2024 en het Marktoverzicht Groot-Rijnmond van de NVM, blijkt dat de daadwerkelijke opbrengstenstijging ongeveer 4% bedraagt.

Ook de bouwkosten vertonen een lichte stijging, veroorzaakt door hogere kosten voor bouwmaterialen en stijgende loonkosten. Indien deze markteffecten direct zouden worden doorberekend in de grondprijzen, zou dit in theorie kunnen leiden tot een minder sterke groei van de residuele grondwaarde dan de stijging van de vrij-op-naam-prijzen van nieuwbouwwoningen. Deze doorrekening is echter niet altijd gewenst of mogelijk. Veel grondexploitaties hanteren vaste grondprijzen met indexatie, waardoor de invloed van marktstandigheden beperkt blijft. De gemeente Vlaardingen kiest daarom voor een voorzichtige benadering om grote schommelingen in de grondprijzen te voorkomen. In lijn met dit voorzichtigheidsbeginsel wordt aanbevolen om voor zowel 2025 als 2026 een opbrengstenstijging van 2,5% te hanteren. Dit draagt bij aan de continuïteit en voorkomt grote fluctuaties in de woningprijzen.

Daarnaast worden de grondopbrengsten elke twee jaar getoetst door externe taxateurs, om te bepalen of de gehanteerde waarden marktconform zijn. Prijspeilcorrecties dienen per situatie op maat te worden toegepast. Voor de lange termijn, vanaf 2027, wordt geadviseerd aan te sluiten bij de langjarige gemiddelde inflatie (CPI) van het CBS en het streefpercentage van de ECB, dat momenteel op 2% ligt. Deze percentages zijn indicatief voor de grondexploitatie en hebben geen invloed op onderhandelingen met marktpartijen, waarbij altijd wordt gestreefd naar actuele marktconforme waarden.

5) Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Vlaardingen staan onder druk van concurrentie uit de regio Rotterdam. Voor de verkoop van bouwgrond op bedrijventerreinen wordt geadviseerd om voor 2024 en de daaropvolgende jaren een opbrengstenstijging van 1,0% te hanteren. Dit percentage is in lijn met de stabiliserende trend in de regionale vastgoedmarkt en draagt bij aan een evenwichtige concurrentiepositie voor de Vlaardingse bedrijventerreinen.

6) Rente

In december 2023 heeft de commissie BBV een aantal notities geactualiseerd. Het betreft de notities Rente, Overhead en Grondexploitatie. De belangrijkste wijziging uit de notitie Rente betreft een aanpassing in de toerekening van de rentelasten aan de grondexploitaties. Tot en met 2023 was het alleen toegestaan om de werkelijke rente over het vreemd vermogen (naar rato) toe te rekenen aan de grondexploitaties. Dit geldt ook voor de toekomstige rentelasten. Met ingang van boekjaar 2025 (en eventueel 2024) wordt voor grondexploitaties geen onderscheid meer gemaakt in het BBV, waardoor de rentetoerekening plaatsvindt op basis van de reguliere omslagrente van 0,5%. (in 2024 was de rente 1%)

7) Indexering (minimaal te hanteren) grondprijzen

Bij de vaststelling van de grondprijzen gaan wij uit van de residuele benadering³. In voorkomende gevallen kan ook een comparatieve benadering worden gekozen. De minimale grondprijs is altijd de ondergrens. Voor 2025 wordt er een opbrengstenstijging van 1% verwacht. De minimale grondprijs voor woningbouw en voorzieningen bouwgrond wordt daarmee € 240,- per m² excl. BTW.

8) Erfpacht

³ Residuele grondwaarde = waarde opstal +/- bouw- en bijkomende kosten

Alle erfpachten die eindigen in de periode tussen 2025 en 2029 hebben inmiddels een aanbieding gekregen om nog onder de voorwaarden van het oude erfpachtbeleid hun bestaande erfpacht om te zetten hetzij in volle eigendom dan wel te wijzigen in een eeuwigdurende erfpacht. Inmiddels vinden alle erfpachttransacties plaats op basis van het nieuwe erfpachtbeleid.

Ter uitvoering van de nieuwe Nota Erfpacht 2023 zijn in het vierde kwartaal van 2024 de erfpachters van alle circa 2.500 oude eeuwigdurende woningverhuurpachten (van voor 1953) benaderd met de aanbieding om hun – meestal zeer lage – canon af te kopen door betaling van een bedrag ineens (de afkoopsom). Door de canonafkoop blijven zij wel eigenaar, maar hoeft de gemeente voortaan geen canonfactuur meer te sturen. Het sturen van de factuur kost vaak meer dan het bedrag van de canon.

Met betrekking tot erfpachttransacties voor corporatiebezit hebben wij in december 2023 bij het vaststellen van de aanvulling op de Nota Erfpacht gekozen voor een vaste grondwaarde, die jaarlijks wordt geïndexeerd met het verloop van het CPI. Voor grondgebonden huurwoningen is dat bedrag in 2024 € 25.000,00 per woning en voor sociale huurappartementen € 17.300,00 per woning. Deze bedragen worden per 1 januari 2025 geïndexeerd met 3,84% tot € 25.960,00 respectievelijk € 17.965,00.

In september 2024 is duidelijk geworden dat de sinds 1997 gangbare praktijk van het laten taxeren van de grondwaarde ten behoeve van verkoop bloot-eigendom en wijziging van een tijdelijke erfpacht in een eeuwigdurende door veranderende regelgeving bij de taxateurs vanaf 1 januari 2025 niet meer kan worden voortgezet. In het vierde kwartaal van 2024 is onderzocht welke alternatieven mogelijk zijn voor het wegvallen van deze belangrijke pijler onder het erfpachtbeleid en wat de consequenties daarvan zijn voor de Nota Erfpacht en de algemene erfpacht- en omzettingsvoorwaarden die per 1 januari 2024 van kracht zijn.

9) Prijsklassen woningbouw

Grondexploitaties worden aan de hand van een programma opgesteld. Het programma is primair onder te verdelen in eenpersoonswoningen (EGW) en meerpersoonswoningen (MGW), waarbij een onder-verdeling kan worden toegepast op functioneel gebruik (segment), met hieraan prijsklassen gekoppeld. Hiermee wordt eenduidigheid per segment, zijnde huursegment of koopsegment, gecreëerd. De onderverdeling per segment, en de hieraan gelieerde prijsklassen, worden in het onderstaand overzicht weergegeven. Deze segmenten en prijsklassen worden bepaald door de Rijksoverheid en door de gemeente overgenomen omdat wij die niet zelf vrij kunnen indelen. Onderstaande is dus gebaseerd op Rijksbeleid.

Huursegment

De huursegmenten zijn onder verdeeld in sociale huur, midden huur en vrije sector huur. Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen is er vanuit landelijke wet- en regelgeving een maximaal huurbedrag: de huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Dit heet de maximale huurgrens van de woning. Voor een vrijesectorwoning is er geen grens voor maximale huur.

Per 1 januari 2025 zal de liberalisatiegrens €900,07 (was € 879,66) per maand bedragen. Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur ingegaan. De gereguleerde huur is met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten die volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) maximaal €1.184,82 per maand gaan kosten in 2025. De regulering geldt voor zowel bestaande bouw als voor nieuwbouw. Ook geldt een nieuwbouwopslag van 10%⁴

In deze grondbrief gebruiken we deze grens als 'vrije sector huur grens'.

Koopsegment

Voor kalenderjaar 2024 bedraagt de kostengrens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-kostengrens) € 435.000 totaal en voor kalenderjaar 2025 wordt deze gewijzigd naar € 450.000 totaal.

Betaalbaarheidsgrenzen:

De betaalbaarheidsgrens wordt door het Rijk voor 2025 op € 405.000 gesteld om zodoende het begrip 'bereikbaar' te definiëren.ⁱ Koop Middelduur start bij de betaalbaarheidsgrens die landelijk is bepaald en eindigt bij de grens voor duur welke lokaal is bepaald en jaarlijks CPI wordt geïndexeerd . Daardoor wordt het begrip 'middelduur' door het bedrag € 560.000 in totaal begrensd. De gemeente Vlaardingen

⁴ Deze opslag geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname voor middenhuurwoningen waarvan de startbouwdatum voor 1 januari 2028 ligt

volgt altijd zoveel mogelijk de wettelijke grenzen en als dat niet mogelijk is worden de regionale grenzen gevolgd en dit betreft de prijsklassen in de regio Rotterdam-Rijnmond.

Alle woningen boven het bedrag van € 560.000 in totaal worden als 'duur' aangemerkt. De prijsklasse 'goedkoop' komt eveneens tot stand door ervaringscijfers en normeringen die gemeenten in de regio hanteren.

HUURSEGMENT (nieuwbouw)

Gemeente Vlaardingen

1.1	sociale huur (aftoppingsgrens)	tot	€ 682,96	per maand	(1 en 2 personen)
	sociale huur (aftoppingsgrens)	tot	€ 731,93	per maand	(3 of meer personen)
1.2	sociale huur (liberalisatiegrens)	tot	€ 900,07	per maand	
1.3	vrije sector: midden huur	tot	€ 1.184,82	per maand	
1.4	vrije sector: duur	vanaf	€ 1.184,82	per maand	

KOOPSEGMENT (nieuwbouw)

Gemeente Vlaardingen

2.1	goedkoop	tot	€ 220.000,00		
2.2	bereikbaar	tot	€ 405.000,00		
2.3	middelduur	tot	€ 560.000,00		
2.4	duur	vanaf	€ 560.000,00		

ⁱ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/10/22/bovengrens-nhg-stijgt-naar-%E2%82%AC-450.000-euro-afsluitpremie-verlaagd-naar-04#:~:text=Betaalbaarheidsgrens%20vastgesteld%20op%20%E2%82%AC%20405.000&text=De%20grens%20voor%20betaalbare%20koopwoningen,is%20deze%20grens%20%E2%82%AC%20390.000>