



Gemeente Utrecht

Grondprijzenbrief 2013

Inhoudsopgave grondprijzenbrief 2013

Onderwerp	Pagina
1. Inleiding.....	3
1.1 Methoden van grondprijsbepaling.....	3
1.2 Grondprijzen in een nutshell.....	5
1.3 Economische ontwikkelingen 2012 en verwachtingen 2013 en volgende jaren	6
1.4 Indexeringen en vergoedingen.....	11
2. Grondprijzen 2013.....	14
2.1 Kantoren.....	14
2.2 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen.....	17
2.3 Detailhandel, horeca en leisure.....	19
2.4 Hotels.....	22
2.5 Wonen.....	23
2.6 Bijzondere doeleinden, scoutinggroepen en sportverenigingen.....	30
2.7 Parkeren.....	31
2.8 Overige functies.....	32
2.8.1 Eerstelijnszorg en kinderdagverblijven.....	32
2.8.2 Snippergroen.....	33
2.8.3 Nutsbedrijven.....	33
2.8.4 Maneges.....	34
2.9 Gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere initiatieven.....	34
<i>Bijlage (definities).....</i>	35

1 Inleiding

De grondprijzenbrief wordt opgesteld door de afdeling Grondzaken van de sector Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling van de gemeente Utrecht. In de grondprijzenbrief worden de in 2013 te hanteren grondprijzen vermeld. Daarbij dient te worden opgemerkt dat indien het de gemeentelijke onderhandelingspositie over grondprijzen kan benadelen, in deze grondprijzenbrief slechts een globale aanduiding van de grondprijzen wordt gegeven. Elke uitgifte wordt individueel beoordeeld. In uitzonderlijke situaties kan volgens vastgestelde procedures worden afgeweken van de hierna te vermelden grondprijzen en normen.

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en is een uitwerking van de in 2012 bestuurlijk vastgestelde *Nota Grondbeleid 2012-2015*, waarin ondermeer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen, worden toegelicht.

Uitgangspunt voor de gronduitgifte door de gemeente Utrecht is dat bouwrijpe grond in beginsel in erfpacht (volgens de Algemene Voorwaarden 1989) wordt uitgegeven, tenzij er - (veelal om) beheertechische redenen - voor verkoop wordt gekozen. Wanneer in het incidentele geval gekozen wordt voor verkoop, wordt gewerkt met een specifieke verkoopovereenkomst.

De volgende vastgoedcategorieën worden onderscheiden:

- kantoren
- bedrijfsruimten en bedrijventerreinen
- detailhandel en horeca en leisure
- hotels
- woningen/wonen
- bijzondere doeleinden, inclusief scouting groepen en sportverenigingen
- parkeren
- overige functies: eerstelijnszorg, kinderdagverblijven, snippergroen, nutsbedrijven en maneges.

De grondprijzen en normen zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vastgoedmarkten, waarbij de beschreven markttrends en -ontwikkelingen zijn gebaseerd op gegevens waarvan de meeste per januari 2013 beschikbaar waren.

In deze grondprijzenbrief komen achtereenvolgens aan de orde:

- de methoden van grondprijsbepaling voor de verschillende vastgoedcategorieën (paragraaf 1.1);
- algemene economische ontwikkelingen die van invloed zijn op grondprijzen (paragraaf 1.2);
- per vastgoedcategorie, voor zover relevant: ontwikkelingen op de vastgoedmarkten die van invloed zijn op de grondprijzen, alsmede de grondprijzen/bandbreedtes die in 2013 worden gehanteerd (hoofdstuk 2).

Tot slot worden in de bijlagen gehanteerde begrippen toegelicht.

1.1 Methoden van grondprijsbepaling

Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, zoals bijzondere doeleinden en sociale woningbouw, uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs.

Voor sociale woningbouw en voor zogenaamde beleggershuurwoningen gelden momenteel vaste (vastgestelde) grondprijzen.

Voor de in deze Grondprijzenbrief gehanteerde prijzen geldt in beginsel als uitgangspunt dat bouwrijpe grond wordt geleverd (als bijlage is een uitgebreide definitie van bouwrijpe grond opgenomen), dat wil zeggen:

- de grond is geschikt voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- er zijn geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- bebouwing tegen normale bouwkosten is mogelijk;
- de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming bepaald: dit kan zijn per woning, vierkante meter kavel, bruto of verhuurbaar vloeroppervlak, lig- of standplaats.

Bij taluds zal, afhankelijk van hellingshoek en beperkingen van de gebruiksmogelijkheden, een nader te bepalen correctie worden toegepast op de grondprijs die geldt voor normale omstandigheden.

Tenzij nadrukkelijk anders is vermeld, zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2013 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting.

In het volgende schema worden de uitgangspunten van grondprijsbepaling schematisch weergegeven (gehanteerde begrippen worden in de bijlage nader toegelicht).

Functie	Methode grondprijs	Eenheid	Bijzonderheden
Kantoren	Residuele waardebeoordeling	Vierkante meter b.v.o.	
Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen	Comparatieve methode of de residuele waardebeoordeling	Vierkante meter grondoppervlak	Bij > 30% kantoorruimte toeslag op de grondprijs op basis van perceeloppervlakte of vierkante meters b.v.o.
Detailhandel en horeca	Residuele waardebeoordeling	Vierkante meter v.v.o.	Grondwaarde afhankelijk van omzet- en huurpotentie, die in sterke mate locatiespecifiek is
Woningen	Residuele waardebeoordeling	Woning	Geen algemeen prijsbeleid vastgesteld voor projectmatige woningbouw
• Projectmatige bouw			
• Sociale woningbouw en woningen vallende onder afspraken uit "Bouwen aan de stad"	Vastgestelde grondprijzen voor sociale huur en –koop (met indexering)	Woning	
• Beleggershuurwoningen	Vastgestelde grondprijzen voor een- en meergezinswoningen met een maandhuur tussen de EUR 681,02 en EUR 750, resp. EUR 750 en EUR 900	Woning	
• Kavels	Comparatieve methode of de residuele waardebeoordeling	Vierkante meter grondoppervlak	Voorkeur gaat uit naar openbare inschrijving
• Woonboten	Vast bedrag per jaar	Ligplaats	Het aantal vierkante meter oppervlak > 190 vierkante meter wordt afgerekend tegen marktwaarde
• Woonwagens	Kavelprijs sociale koopwoning vormt basis	Standplaats	
Hotels	Diverse methoden	Vierkante meter b.v.o.	Kwaliteit hotel (aantal sterren) van invloed op de grondprijs
Bijzondere doeleinden (functies met maatschappelijk doel zonder winstoogmerk), inclusief scouting groepen en sportverenigingen	Jaarlijks geïndexeerde genormeerde kostprijs (hogere prijs voor bebouwde grond, lagere prijs voor onbebouwde grond), die op stedelijk niveau wordt vastgesteld	Vierkante meter grondoppervlak	Als vierkante meter b.v.o. > vierkante meter grondoppervlak, dan vormt vierkante meter b.v.o. de basis voor de grondprijs
Gebouwd parkeren	Residuele grondwaardebeoordeling	Parkeerplaats	Bij kantoren en woningbouw betrokken bij residuele waardebeoordeling grondprijs kantoor- of woonfunctie; Bij bedrijven veelal verdisconteerd in uitgifteprijs; Voor sociale woningbouw en afspraken uit "Bouwen aan de stad" gelden afwijkende uitgangspunten
Overige functies: eerstelijnszorg, kinderdagverblijven, snippergroen, nutsbedrijven en maneges	Residuele grondwaardebeoordeling (bij commerciële instellingen en eerstelijnszorg buiten wijkzorgcentrum); Vastgestelde grondprijs (snippergroen); Grondprijs bijzondere doeleinden (nutsbedrijven)	Vierkante meter b.v.o. bij commerciële instelling of instelling buiten wijkzorgcentrum; Vierkante meter grondoppervlak (snippergroen; nutsbedrijven)	Er geldt voor de uitgifte van snippergroen en aan nutsbedrijven wel een minimum per uit te geven kavel, overeenkomstig de kosten die gemeente moet maken voor de uitgifte snippergroen / nutsbedrijven

1.2 Grondprijzen in een nutshell

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt vereisen een verantwoorde reactie ten aanzien van de grondprijzen voor 2013. Wel moet in ogenschouw worden genomen dat bewegingen in de demografie en sommige bewegingen in de economie zich niet laten sturen door de hoogte van de grondprijzen. Op grond van de economische ontwikkelingen en de verdere vooruitzichten leidt dit tot de volgende resultaten:

Kantoren: De bandbreedten van de grondprijzen voor kantoorontwikkelingen zijn gehandhaafd op de niveaus van 2012 om, bij een beleid gericht op het terugdringen van het leegstandspercentage en transformatie van incurante kantoorgebouwen, de ontwikkeling van nieuwe kantoor m² niet aantrekkelijker te maken. Hierbij is ook meegewogen dat de verwachting bestaat dat een beperkte reductie van de grondprijs onder de huidige marktomstandigheden niet zal leiden tot een toename van de vraag. Het aantal te ontwikkelen kantoor m² is teruggebracht en met betrekking tot de locaties heeft een prioritering plaatsgevonden voor de locaties Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp.

Bedrijven: De grondprijsniveaus en bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijvenlocaties zijn bevroren op de niveaus van 2012.

Detailhandel, horeca en leisure: De grondprijsniveaus en bandbreedtes worden geacht voldoende ruimte te bieden om tot transacties te komen en blijven ten opzichte van 2012 ongewijzigd.

Hotels: Er is geen aanleiding de grondprijzen en bandbreedtes voor deze functie aan te passen. In het algemeen is sprake van maatwerk.

Wonen: Voor de sociale woningbouw zijn in 2011 nieuwe afspraken gemaakt met de Utrechtse woningcorporaties (Bouwen aan de stad). Er zijn nog 2 categorieën sociale huurwoningen: H2-woning (huurprijs tot thans EUR 578,91¹) met een genormeerde grondprijs van EUR 18.142,35;

H3-woning (huurprijs van EUR 578,91 tot EUR 681,02) met een genormeerde grondprijs van EUR 27.149,98.

Voor sociale koopwoningen (gebonden koop tot EUR 200.000 (prijspeil 1 januari 2013) geldt een genormeerde grondprijs van EUR 21.562,22.

Voor de projectmatige woningbouw is de grondquote voor eengezinswoningen gelijk gebleven met percentage tussen de 25 en 40%.

Voor de meergezinswoningen is de bandbreedte aan de onderkant met 3 procentpunten verlaagd naar 12%, met een minimum van de genormeerde grondprijs voor sociale koopwoningen. De bovenkant van de bandbreedte is gehandhaafd op 30%.

Om de bouw van beleggershuurwoningen te stimuleren is de grondprijs voor deze woningen voor de verschillende categorieën gefixeerd op een vast bedrag per woning, te weten een bedrag van EUR 28.500, excl. BTW, voor meergezinswoningen, een bedrag van EUR 32.500, excl. BTW voor eengezinswoningen met een huur tussen EUR 681,02 en EUR 750 en een bedrag van EUR 38.500 voor eengezinswoningen met een huur tussen EUR 750 en EUR 900. De bandbreedte van de grondprijs voor de vrije kavels is aan de onderkant verlaagd met EUR 50 per m² naar EUR 400 en EUR 350 per m² voor respectievelijke twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De bovenkant van de bandbreedte is gehandhaafd op EUR 1.000.

Bijzondere doeleinden: De grondprijzen voor bijzondere doeleinden zijn op de gebruikelijke wijze geïndexeerd en bedragen nu EUR 189,94 voor gebouwde m² en EUR 45,93 voor onbebouwde m².

Overige functies: De bandbreedtes voor de grondprijzen voor de overige functies, zoals een kinderdagverblijf, fysiotherapie en/of tandarts/apotheek, zijn ten opzichte van 2012 gelijk gebleven.

¹ Top aftoppingsgrens

Snippergroen: De grondprijs voor snippergroen is gehandhaafd op het niveau van 2012 en bedraagt EUR 136,07 per m² met een minimum van EUR 3.584. Ook voor de nutsvoorzieningen geldt een minimale normkostengrondprijs van EUR 3.584.

Alle hier genoemde prijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 1 januari 2013.

1.3 Economische ontwikkelingen 2012 en verwachtingen 2013 en volgende jaren

Economische ontwikkelingen 2012

De economie is in 2012 gekrompen ten opzichte van 2011. Volgens de meest recente raming van het CBS² is de Nederlandse economie in het 3e kwartaal gekrompen. Ten opzichte van het 2e kwartaal 2012 is het BBP met 1,1% gekrompen, ten opzichte van een jaar daarvoor met 1,6%. Daarmee is nog altijd sprake van een recessie. Voor de komende jaren zal rekening moeten worden gehouden met een beperkte economische groei.

Het jaar 2012 is ook gekenmerkt door onrust op de financiële markten als gevolg van de afwikkeling van de Europese schuldencrisis vooral veroorzaakt door landen als Griekenland, Spanje en Italië. Met het streven naar een Europese bankenunie wordt gewerkt aan een financieel stabiel Europa.

Regeerakkoord:

Het afgelopen jaar vonden verkiezingen plaats, wat heeft geresulteerd in een nieuw regeerakkoord ("Bruggen slaan") tussen regeringspartijen VVD en PvdA. In het akkoord worden voorstellen gedaan voor aanzienlijke bezuinigingen en hervormingen (16 miljard) om het begrotingstekort van Nederland terug te dringen tot beneden de door Brussel gewenste en door Nederland onderschreven 3%.

In relatie tot de woningmarkt zijn verregaande voorstellen gedaan die een remmende werking zullen hebben op de markt voor nieuwbouwwoningen. De aftrekbaarheid van de hypotheekrente wordt beperkt, de financieringsregels worden aangescherpt. Ook op de huurmarkt vinden grote hervormingen plaats. De rol van de corporaties gaat veranderen en het huurstelsel gaat flink op de schop, vooral om scheefhuur terug te dringen.

Werkgelegenheid

Na een aanvankelijke daling van het werkloosheidspercentage van 5,8% aan het eind van 2008 tot 5% in de zomer van 2011, is de werkloosheid in vanaf de tweede helft 2011 weer gaan oplopen. In 2012 is de toename versneld. In december 2012 kwam de voor seizoensinvloeden gecorrigeerde werkloosheid uit op 571.000 personen, 7,2% van de beroepsbevolking (7,4 miljoen mensen) en bijna 116.000 personen meer dan een jaar geleden. Vooral jongeren worden getroffen: onder 15 – 25 jarigen steeg de werkloosheid in 2012 met 30% ten opzichte van 2011 (108.000 versus 83.000 personen) tot 12,6%. De verwachting is dat het werkloosheidspercentage in 2013 verder zal oplopen. Wel zijn er grote verschillen per provincie en regio te noteren. Nederland kent overigens nog steeds één van de laagste werkloosheidspercentages in de eurozone.

Het aantal banen is in 2012 teruggelopen van circa 7,9 naar circa 7,8 miljoen. Met name in de bouw, de zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur was de banenkrimp het grootst. In de zorg, de handel, het vervoer en de horeca steeg het aantal banen licht.

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is in 2012 redelijk stabiel gebleven: van -37 in januari 2012 tot -39 in december. In januari 2013 is het consumentenvertrouwen weer iets opgelopen naar -35, maar dus nog steeds fors negatief. Consumenten zijn onzeker over de situatie in de eurozone, maar ook over toekomstige pensioenuitkeringen, de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, de huizenmarkt en over ontwikkelingen rond de hypotheekrenteaftrek. Bestedingen nemen af door lastenverzwaringen en een daling van de reële lonen. De koopbereidheid is nog altijd laag.

Inflatie

In de afgelopen jaren is de inflatie (CBS - CPI alle huishoudens) gedaald van 4,5% in 2001 tot 1,3% in 2010 (bron: CBS, PB12-016). Vanaf de tweede helft 2010 is de inflatie weer opgelopen

² De cijfers van het 4e kwartaal waren ten tijde van de productie van deze Grondprijzenbrief nog niet bekend

naar 2,9% nu (december 2012). Daarmee lag de inflatie in december iets hoger dan in de maanden daarvoor. Voor heel 2012 bedroeg de inflatie 2,5%, iets hoger dan de 2,3% uit 2011. De belangrijkste oorzaak van de stijging is dat de huren van woningen forser stegen dan in 2011. In december steeg de inflatie vooral door de prijsontwikkeling van voedingsmiddelen. De ontwikkeling van benzineprijzen had een verlagend effect op de inflatie. De oplopende inflatie heeft vooralsnog niet geleid tot renteverhogingen door de Centrale Bank. Voor 2013 wordt een inflatie verwacht van rond de 2% (bron: CPB) en een gematigde inflatie van 1,75% voor de periode 2013-2017. De koopkracht zal in 2013 voor veel huishoudens verder teruglopen.

BTW/Overdrachtsbelasting

Het algemene BTW-tarief van 19% is per 1 oktober 2012 2 procentpunt verhoogd tot 21%. Het effect van deze verhoging werkt met een zogenaamd hefboomeffect door in residuele grondprijsberekeningen.

De overdrachtsbelasting bij de (door)verkoop van woningen is in het Regeerakkoord definitief gehandhaafd op 2% ter bevordering van de verkoop van bestaande woningen.

Demografie

Uit de in 2011 door het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving opgestelde regionale bevolkingsprognose blijkt dat van de vier grote steden tot 2040 de grootste bevolkingsgroei wordt verwacht voor de gemeente Utrecht (124.000 inwoners). Als gevolg van de vergrijzing neemt ook het aantal personen van 65 jaar of ouder fors toe.

De bevolkingstoename heeft verschillende oorzaken. Zo is het aantal sterfgevallen in de grote steden relatief klein doordat er relatief weinig ouderen wonen. Daarbij is het aantal geboortes juist relatief groot door de bouw van grote nieuwbouwwijken aan de randen van de grote steden, waar vooral jonge gezinnen zijn gaan wonen. Het lage aantal sterfgevallen in combinatie met het hoge aantal geboortes leidt tot een geboorteoverschot in de grote steden. De verwachte bevolkingsgroei voor de periode 2012-2040 in Utrecht wordt vooral door deze component bepaald.

Een tweede belangrijke verklaring is de aantrekkingskracht op migranten uit het buitenland. Immigranten hebben een duidelijke voorkeur voor de Randstad, omdat zij hier meer mogelijkheden hebben voor werk en omdat er al veel landgenoten wonen. Ook vanuit andere plaatsen binnen Nederland verhuizen er veel mensen naar de grote steden, zoals jongeren voor een studie of een eerste baan. Per saldo vertrekken er echter meer mensen uit grote steden dan dat er komen wonen. Het verwachte binnenlands migratiesaldo voor Utrecht over de periode 2012-2040 komt naar verwachting uit op 0.

Als gevolg van de vergrijzing, die in alle delen van Nederland plaatsvindt, neemt ook in de vier grote steden het aantal ouderen fors toe. In Utrecht verdubbelt het aantal 65-plussers naar 64.000 in 2040.

In 2040 zijn er ook verhoudingsgewijs meer ouderen dan nu in de vier grote steden. Door een verbetering van de gezondheidszorg worden mensen steeds ouder. Doordat het aantal ouderen sterker toeneemt dan de rest van de bevolking, stijgt ook het aandeel personen van 65 jaar of ouder.

Het aantal inwoners van Utrecht zou op basis van deze prognoses in 2040 ver boven de 400.000 moeten uitkomen.

Vastgoedsector

De bouwproductie is in 2012 met 7% gekrompen. De grootste terugval lag opnieuw bij de investeringen. Het sterkst zichtbaar was dit bij de woningbouw, waar de nieuwbouwproductie met 10% terugliep. De nieuwbouwinvesteringen in de utiliteitsbouw werden echter eveneens fors getroffen. Dit jaar zal de productie opnieuw krimpen. Het productievolume in de totale bouwnijverheid daalt naar verwachting verder met 5%. Ook dit jaar ligt het zwaartepunt van de productiedaling bij de woningbouw, waar de investeringen nog eens met ruim 8% dalen. De productiedaling bij de woningbouw ligt dit jaar al min of meer vast. Het aantal vergunningen voor nieuwe woningen is namelijk fors teruggelopen, terwijl ook de woningverkopten en orderportefeuilles naar nieuwe dieptepunten zijn weggezakt. Zelfs bij een aantrekkende woningvraag in 2013, zal de woningbouwproductie ook in 2014 nog geen herstel van betekenis te zien geven. Het jaar 2014 wordt in die situatie een overgangsjaar op weg naar herstel in de periode 2015-2018. Als vraagherstel ook dit jaar nog niet van de grond komt, dan zal de woningbouwproductie ook in 2014 nog krimp laten zien en wordt het herstel dus nog verder uitgesteld.

Mogelijk dat het recent bereikte akkoord voor de woningmarkt en de bouwsector nog enig soulaas gaat bieden.

In het afgelopen jaar werden circa 52.000 nieuwe woningen opgeleverd. Dit jaar zal dit aantal naar verwachting fractioneel dalen naar zo'n 51.500 woningen. Pas in 2014 wordt een lichte opleving verwacht.

Het aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven loopt ook terug. Waren dat er in 2009 nog ruim 72.500, in 2010 waren dat er nog maar 61.000, in 2011 56.000 en in 2012 41.000, meer dan een halvering ten opzichte van het aantal vergunningen uit 2008.

Werden in 2010 nog 26.500 nieuwbouwwoningen verkocht, in 2011 waren dat er nog maar 19.000. De resultaten voor 2012 zijn ten tijde van de totstandkoming van deze brief nog niet bekend, maar voor 2012 wordt een aantal van zo'n 12.000 verkochte nieuwbouwwoningen verwacht. Voor de korte termijn wordt geen verbetering van dit cijfer verwacht (bron NEPROM).

Vanwege de conjunctuurgevoeligheid van de nieuwbouw en de dalende omzetten van de bedrijven zullen investeringen in nieuwbouw voor de utiliteitssector worden beperkt en/of uitgesteld en zal de productie van nieuwbouw verder krimpen. Voor de gehele bouwsector wordt een krimp verwacht van 5%.

De bouwkosten voor de nieuwbouw zijn ten opzichte van 2011 met 1,7% gestegen (bron CBS). De materiaalkosten liepen 1,4% op en de loonkosten 2,5%.

De Europese vastgoedsector staat voor een enorm bedrag in de schuld bij banken. Een substantieel deel van de leningen loopt momenteel af, zodat vastgoedbedrijven moeten herfinancieren. Omdat de waarde van veel vastgoed is gedaald en huurinkomsten onder druk staan, zal herfinanciering niet altijd mogelijk zijn of alleen tegen een hogere rente. Daardoor zullen beleggers met betrekking tot hun lopende portefeuilles in elk geval rekening moeten houden met fors lagere rendementen en zal voor nieuwe objecten rekening moeten worden gehouden met hogere rendementspercentages.

Corporaties

Op basis van het Regeerakkoord moeten woningcorporaties weer terug naar hun kerntaken: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed. Corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten. Gemeenten met meer dan honderdduizend inwoners krijgen extra bevoegdheden. De schaal van een woningcorporatie dient in overeenstemming te zijn met de schaal van de regionale woningmarkt en met de maatschappelijke kerntaak.

De investeringsruimte bij woningcorporaties is afgenomen en dreigt door de voorgenomen verhuurdersheffing verder af te nemen. In het nieuwe akkoord voor de woningmarkt zal de verhuurdersheffing langzamer oplopen van 50 miljoen in 2013 tot 1,7 miljard in 2017. De heffing zal volgens de ondertekenaars van het akkoord structureel meer dan volledig en in de komende jaren grotendeels kunnen worden betaald uit de opbrengst van de huurverhoging. Corporaties kunnen ook zelf een bijdrage leveren door uitponding van hun woningen en efficiencyverbetering.

Op basis van uitspraken van de EU moeten woningcorporaties onderscheid gaan maken tussen taken en activiteiten voor 'algemeen economisch belang' en overige activiteiten. Tot de eerste groep horen onder andere het huisvesten van de huishoudens met een inkomen tot EUR 34.229 (per 1 januari 2013) in huurwoningen met een huurprijs tot EUR 681,02 (per 1 januari 2013). Voor deze woningen kunnen corporaties een beroep doen op geoorloofde staatssteun, zoals borging van de financiering door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en verlaagde grondprijzen. Voor de duurere woningen is deze staatssteun niet langer geoorloofd. Tegelijkertijd moeten corporaties minimaal 90% van deze gesubsidieerde woningen bij mutatie verhuren aan huishoudens met een inkomen tot EUR 34.229 (per 1 januari 2013). Binnen het BRU is in de regionale Huisvestingsverordening vastgelegd dat huishoudens met een inkomen boven EUR 45.822 (per 1 januari 2013) niet langer in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Om het scheefwonen te bestrijden is in het Regeerakkoord voorzien in een differentiatie van de huurverhoging op basis van inkomen. In het akkoord van 13 februari 2013 is voorzien in een

versoepeling van de huurverhoging tot maximaal 4,5% per jaar boven inflatie (was 6,5% in het Regeerakkoord), voor de inkomensgroep boven EUR 43.000 per jaar. Voor de inkomensgroep tussen EUR 33.614 (EUR 34.229 per 1 januari 2013) en EUR 43.000 wordt de jaarlijkse verhoging 2% boven inflatie (was 2,5%). Voor de inkomens tot EUR 33.614 (resp. EUR 34.229) gaat de huur met 1,5% per jaar boven inflatie omhoog.

De nieuwbouwproductie ten behoeve van de corporaties is ten opzichte van 2011 verder teruggelopen. De daling van de productie is al in 2010 in gang gezet.

Faillissementen

In 2012 zijn 11.235 faillissementen uitgesproken, een record aantal en een stijging van 18% ten opzichte van 2011. In 2012 gingen 7.373 bedrijven, 19% meer dan een jaar eerder. Onder de 7.373 bedrijven zijn 1.213 bouwbedrijven. Daarmee is het aantal faillissementen in de bouw met ruim 35% gestegen ten opzichte van 2011.

Architecten

De branche is sinds het begin van de crisis in omzet en in aantal medewerkers met ruim 50% afgenomen, van 1,7 miljard euro naar 0,8 miljard euro. De werkgelegenheid daalde van 19.500 naar 10.300 voltijdbanen. Bureaus met twintig tot veertig medewerkers geven aan een 'normale' werkvoorraad hebben. De meeste overige bureaus hebben het moeilijk. De omzet van de architectenbureaus daalde in het derde kwartaal van 2012 voor het veertiende kwartaal achtereen³. De daling was, met ruim 11 procent ten opzichte van het derde kwartaal van 2011, de grootste daling in anderhalf jaar en geeft aan dat de malaise in de branche nog niet voorbij is. Voor het vierde kwartaal wordt wel een iets hogere omzet verwacht, maar een verdere daling van de prijzen en de werkgelegenheid. Door de ongunstige vooruitzichten voor de bouwsector zal herstel nog op zich laten wachten. De verwachting is dat de omzet voor architecten met 4-5% zal dalen. Als gevolg van de crisis hebben veel bureaus gereorganiseerd; er zijn personele maatregelen getroffen en men zoekt naar efficiëntere werkprocessen. Het aantal aanbestedingen voor architectuuropdrachten nam in de eerste twee kwartalen van 2012 onverwacht toe. Het aandeel prijsvragen is sterk gestegen, evenals het percentage aanbestedingen zonder voorselectie.

Economische groeiverwachting (onder meer bruto binnenlands product, bbp)

De mondiale economische groei zal in 2012 naar verwachting uitkomen op 3,25%, een afvlakking ten opzichte van 2011 waarin 3,9% werd genoteerd. In 2013 zal het mondiale groeiherstel naar verwachting beperkt blijven tot 3,75%. Na 2013 ligt verder herstel in het verschiet. In de Eurozone zullen deze percentages niet worden gerealiseerd. De forse toename van de werkloosheid, de forse uitval van investeringen in kapitaalgoederen en de vergrijzing van de (beroeps-)bevolking in de meeste lidstaten dragen hieraan bij. Voor de Eurozone blijft de economische groeiverwachting voor de periode 2014 – 2018 dan ook beperkt tot gemiddeld 1-1,5% per jaar (bron: Rabobank: Visie op 2013)

De Nederlandse economie is in de periode tussen het begin van de recessie in de tweede helft van 2008 en medio 2012 per saldo met bijna 2% gekrompen. Voor de recessie werd nog gerekend met een groei van 2% per jaar. Aldus is in de genoemde periode een "groeigat" ontstaan van bijna 10%. Het herstel na het dieptepunt verloopt in deze crisis langzamer dan bijvoorbeeld begin jaren tachtig het geval was. Herstel van het bbp in de afgelopen 3 jaar werd vrijwel volledig gedreven door de uitvoer. Sectoren die vooral gericht zijn op de binnenlandse markt, waaronder de bouw, zullen het ook dit jaar lastig krijgen.

Na een economische krimp van 0,9% in 2012 wordt voor 2013 een zeer beperkte groei van 0,25% voorzien (bron: CBS en Rabobank). De lastenverzwaring en de uitgavendaling van de overheid liggen hier aan ten grondslag. Bezuinigingen in tijden van recessie hebben een groter negatief effect op de economische groei dan in normale tijden. Omdat het nog jaren kan duren voordat de Europese schuldenproblematiek is opgelost zal ook de groei voor de jaren na 2013 beperkt blijven tot tussen de 0,5 en 1%. De jaren van grote economische groei van voor de recessie lijken daarmee voorlopig niet terug te keren.

³ De cijfers over het vierde kwartaal 2012 zijn op dit moment nog niet bekend.

Het Nederlandse begrotingstekort zal ook dit jaar nog niet voldoen aan de Europese norm van 3% en naar verwachting uitkomen op 3,3%. Verdere maatregelen zijn nodig om het begrotingstekort in 2014 op de gewenste grens van 3% te krijgen.

De financiële sector gaat er vanuit dat de nieuwe toezichtseisen, zoals voornamelijk verwoord in Basel III, ertoe zullen leiden dat de kredietverlening in reële termen gelijk blijft (bron: DND 2012). Extra maatregelen, zoals een bankenbelasting, een Europees resolutiefonds, maar ook oplopende kredietverliezen, kunnen leiden tot een krimp van de kredietverlening. Dit kan er toe leiden dat investeren de komende jaren moeilijker en duurder wordt.

Fiscale regelgeving rond hypotheek

Als gevolg van de "Gedragscode hypotheekaire financieringen" mogen huizenkopers vanaf 2013 voor hun hypotheek niet meer lenen dan 106% van de marktwaarde van hun huis (100% vermeerderd met 6% overdrachtsbelasting). De 106% zal jaarlijks met 1% worden afgebouwd tot 100% (2018).

Voor bestaande hypotheek blijft de hypotheekrente volledig aftrekbaar. Vanaf 2014 wordt het maximale aftrektarief (vierde schijf; nu 52%), in stappen van een half procent per jaar, teruggebracht naar het tarief van de derde schijf (nu 38%).

De gunstige leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid. De bijdrage van het Rijk aan de startersleningen wordt in 2013 verhoogd van 20 naar 50 miljoen euro. Daarmee kunnen circa 11.000 startersleningen worden verstrekt. Het volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft binnen het akkoord voor de woningmarkt de norm. Wel komt er de mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning en een looptijd van maximaal 35 jaar. Deze tweede lening kan niet worden afgetrokken van de belastingen. Dit betekent dat in de eerste jaren de maandlasten lager uitvallen. Over de gehele periode zijn de kosten echter hoger wanneer voor dit product wordt gekozen.

De Gedragscode vormt het uitgangspunt voor de toezichthouder om te controleren of banken en andere hypotheekaanbieders en hypotheekadviseurs zich aan het wettelijk verbod op onverantwoorde kredietverlening houden. Dit zal met name voor starters op de markt belemmerend werken en een rem zetten op de doorstroming in de woningmarkt.

Aspecten van staatssteun

Voor het bepalen van een staatssteunrisico is van belang om te bepalen of grondtransacties onder marktconforme condities worden uitgevoerd.

Met betrekking tot grondtransacties heeft de Europese commissie (inmiddels enige tijd geleden) een mededeling gepubliceerd over de verkoop van gronden en gebouwen⁴. Daarin wordt aangegeven dat de verkoop van gronden op een marktconforme manier dient plaats te vinden. Ter voldoening aan het begrip "marktconform" worden twee manieren van verkoop aangegeven:

- a. verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of;
- b. op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

De commissie gaat ervan uit dat een onafhankelijke taxatie tot een marktconforme prijs leidt. Op grond daarvan zal de in 2012 in gang gezette procedure om, voor nieuwe uitgaven met een commerciële grondslag, voorafgaand aan de uitgifte telkens een taxatie te vragen aan een onafhankelijk deskundige, worden voortgezet.

Verdere ontwikkelingen in de jurisprudentie (onder meer de uitspraak van de Europese Commissie inzake vermeende staatssteun van de gemeente Leidschendam jegens Schouten-de Jong Bouwfonds) zullen nauwlettend worden gevolgd.

⁴ Mededeling van de Europese commissie betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, PbEG 1997, C209/3

1.4 Indexeringen en vergoedingen

De grondprijzen worden vastgesteld per (prijspeil) 1 januari 2013.

Optievergoeding

Als optievergoeding wordt in beginsel de (lagere) wettelijke rente voor niet-handelstransacties⁵, met een minimum van 5%, over de grondwaarde gerekend.

Om meer zekerheid te verkrijgen dat de wederpartij niet zonder redenen afhaakt in het planvormingsproces kan een hogere optievergoeding worden bedongen. De optievergoeding wordt verrekend met de aankoopsom bij het transport.

Waarborgsom

De gehanteerde waarborgsom bedraagt in beginsel 10% van de koopsom. Bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied wordt de waarborgsom/bankgarantie vastgesteld op een bedrag van EUR 125 per m², exclusief BTW (EUR 25 per m² exclusief BTW voor het bouwrijp maken en EUR 100 per m² exclusief BTW voor het woonrijp maken). Net als bij gronduitgiften geldt dat indien de basisregel leidt tot een onevenredig hoge dan wel lage waarborgsom/bankgarantie, een aanpassing hiervan naar beneden, respectievelijk naar boven, kan plaatsvinden. Indien een particuliere ontwikkeling valt onder de DUO/NAS-locaties, wordt conform de DUO/NAS-regelgeving geen waarborgsom/bankgarantie opgenomen. De waarborgsom is verschuldigd vanaf het moment van ondertekenen van de overeenkomst tot uitgifte van gronden in erfpacht en wordt in beginsel voor de helft terugbetaald bij transport en voor de helft bij oplevering van het te realiseren vastgoed, soms ook na een akkoord op het inrichtingsplan.

Boeterente (reserveringsvergoeding)

Vanaf één dan wel twee maanden nadat zowel de bouwvergunning⁶ is verleend, als een besluit tot gronduitgifte is genomen (zie Nota Grondbeleid), wordt, tot aan het moment van aktepassering, een boeterente in rekening gebracht. Deze bedraagt op jaarbasis minimaal 5%, maar is in beginsel minimaal 7,75% van de aankoopsom, en is tevens verschuldigd indien de grond, vóór het moment van juridische levering, in gebruik is genomen, en wel vanaf het moment van ingebruikneming tot het moment van aktepassering.

De hoogte van de boeterente is afgeleid van de (hogere) wettelijke rente voor handelstransacties⁷.

Indexering grondprijzen

Wat betreft de indexering van de grondprijzen gaat het om de volgende uitgangspunten:

- wordt wel of niet geïndexeerd?
- wordt een vast percentage (en zo ja, hoe hoog?) dan wel een index (en zo ja, welke?) gehanteerd?
- vanaf welk moment wordt geïndexeerd?

Voor de wijze waarop indexering van de grondprijzen plaats vindt, wordt verwezen naar de hierna volgende tabel *"Indexering grondprijzen in 2013"*. Bij indexering met een vast percentage wordt in 2013 een percentage van 2,0% toegepast. Bij uitzondering, afhankelijk van locatie en aard van het project en de tijdsduur tot het moment van aktepassering, kan een afwijkend vast percentage worden gehanteerd, doch binnen een bandbreedte van 1,0% tot en met 3,0%.

⁵ De (lagere) wettelijke rente voor niet-handelstransacties is van toepassing op transacties waarbij een consument is betrokken, en bedraagt vanaf 1 januari 2013 3,0%.

⁶ Dit betreft in beginsel een onherroepelijke dan wel, afhankelijk van het onderhandelingsresultaat, een bruikbare bouwvergunning. Een bruikbare bouwvergunning is een besluit waarvan de bezwaar- dan wel beroepstermijn is verstreken zonder dat bezwaar, respectievelijk beroep is ingesteld, of waartegen een bezwaar of beroep is ingesteld zonder dat binnen 12 weken na verstrijken van de bezwaar-, dan wel beroepstermijn een verzoek tot schorsing van het besluit is ingediend, of waartegen een bezwaar of beroep is ingesteld en binnen 12 weken na verstrijken van de bezwaar- dan wel beroepstermijn een verzoek tot schorsing van het besluit is ingediend en dit verzoek binnen of na voornoemde 12 weken is afgewezen.

⁷ De (hogere) wettelijke rente voor handelstransacties is van toepassing op overeenkomsten tot het leveren van goederen of diensten tegen betaling, tussen ondernemingen onderling en tussen ondernemingen en overheidsinstanties, en bedraagt sinds 1 januari 2013 7,75%.

In situaties waarin een index van toepassing is kunnen, wederom afhankelijk van locatie, aard van het project en tijdsduur tot het moment van aktepassering, (combinaties van) de volgende indices worden gehanteerd:

- BDB⁸-indexcijfer, waarbij, afhankelijk van het type vastgoed, de reeks eengezinswoningen, gestapelde woningbouw, kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen kan worden gehanteerd;
- CBS, Consumentenprijsindex (c.p.i.): vanaf januari 2003 wordt de reeks 'alle huishoudens' maandelijks gepubliceerd, terwijl de reeks 'werknemersgezinnen' jaarlijks wordt gepubliceerd; eerstgenoemde reeks wordt ondermeer gehanteerd bij het indexeren van kantoorhuren, en het hanteren van deze reeks verdient - mede vanwege de hogere verschijningsfrequentie - de voorkeur;
- NVM-indexcijfer (voor woningen): de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter gebruiksoppervlakte (g.b.o.), desgewenst uit te splitsen naar de categorieën tussenwoningen, hoekwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

Aangezien indexcijfers doorgaans met een vertraging van enkele maanden beschikbaar komen, zal indexering plaatsvinden op basis van het indexcijfer van - maximaal - vier maanden voorafgaand aan de datum van aktepassering, en het indexcijfer van - eveneens maximaal - vier maanden voorafgaand aan de prijspeildatum, zodanig dat de duur van de periode waarover geïndexeerd wordt, gelijk is aan de duur van de periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering. De periode waarover geïndexeerd wordt, loopt dan maximaal vier maanden achter bij de feitelijke periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering. In de volgende tabel wordt per vastgoedcategorie aangegeven of een indexering wordt gehanteerd en zo ja, welke index en vanaf welk moment.

Tabel: indexering grondprijzen in 2013

Vastgoedcategorie	Prijspeil grondprijs	Indexering	Vanaf moment
Kantoren:			
➤ Papendorp/LRC/De Wetering-Zuid	Datum ondertekening intentieovereenkomst	vast percentage (2,0%)	datum prijspeil
➤ Stationsgebied	Onderhandelpunt	index of vast percentage	datum prijspeil
➤ bestaande stad	Onderhandelpunt	vast percentage (2,0%)	datum prijspeil
Bedrijventerreinen:			
➤ De Wetering-Zuid, Haarrijn	Datum ondertekening intentieovereenkomst	vast percentage (2,0%)	datum prijspeil
➤ Oudenrijn, Overvecht	Datum ondertekening uitgifteovereenkomst	vast percentage (2,0%)	datum prijspeil
➤ overig	Onderhandelpunt	vast percentage (n.t.b.)	datum prijspeil
Detailhandel, horeca	Onderhandelpunt	index of vast percentage	datum prijspeil
Hotels	Datum ondertekening intentieovereenkomst	vast percentage (2,0%)	datum prijspeil
Woningen:			
➤ sociaal	geheel 2013	conform DUO-afspraken geen indexering indien vóór 1 januari 2014 wordt afgerekend ⁹	zie voetnoot 28
➤ koopstandplaatsen woonwagens	geheel 2013	conform sociale woningbouw	zie voetnoot 28
➤ marktsector	Onderhandelpunt	index of vast percentage; Leidsche Rijn: BDB-wonen, dan wel indexpercentage grex	datum prijspeil
➤ vrije kavels	per project, geheel 2013	Zie toelichting onder aan deze	Cf. voetnoot ¹⁰

⁸ Bureau Documentatie Bouwwezen.

⁹ Indien (levering/aktepassering en) betaalmoment plaatsvindt ná 1 januari 2014 dan heeft een corporatie de keuze uit het accepteren van de nieuwe (en op het moment van sluiten van de overeenkomst nog onzekere) grondprijs 2014 dan wel de grondprijs 2013, vanaf 1 januari 2013 geïndexeerd met de boeterente. De boeterente dient te worden gezien als een prikkel voor de corporatie voor een snelle levering/aktepassering aan het begin van een kalenderjaar. Indien levering/aktepassering in de eerste twee maanden van het kalenderjaar plaatsvindt, zal het toepassen van de boeterente op de 'oude' grondprijs in het algemeen namelijk aantrekkelijker zijn dan het accepteren van de 'nieuwe' (hogere) grondprijs. De boeterente heeft in de hier beschreven situatie derhalve een toepassing die afwijkt van hetgeen op bladzijde 11 is beschreven, te weten een boete die wordt opgelegd indien levering/aktepassering vertraagd wordt terwijl de Gemeente aan alle voorwaarden tot levering heeft voldaan, danwel indien grond reeds in gebruik is genomen terwijl nog geen levering/aktepassering heeft plaatsgevonden.

¹⁰ Toelichting Woningen/vrije kavels: vanaf datum optieovereenkomst tot datum uitgifteovereenkomst (circa 5 maanden) wordt geen indexering toegepast; eerste vier weken nadat de gemeente de uitgifteovereenkomst heeft ondertekend wordt

		tabel	
Bijzondere doeleinden	1 januari 2013	Zie voetnoot ¹¹⁾	1 januari 2013
Overig:			
➤ snippergroen	geheel 2013	n.v.t.	n.v.t.
➤ nutsbedrijven	geheel 2013	conform bijzondere doeleinden	1 januari 2013

Disconteringsvoet

Bij een (markt)waardebepaling kan als methode de Discounted Cashflow Methode worden toegepast. De door marktpartijen i.c. beleggers gehanteerde disconteringsvoet (de Internal Rate of Return, IRR) wordt gebruikt om een investeringsmogelijkheid te toetsen of een investering te doen op basis van een tevoren vastgesteld minimaal effectief rendement. Variabelen zijn de periode waarover de belegging wordt aangehouden, de veranderingen van kasstromen in de tijd, de waarde van het object aan het einde van de looptijd en de hoogte van de disconteringsvoet zelf. De disconteringsvoet wordt niet gebruikt voor het weergeven van het heersende marktsentiment.

Voor het waarderen van erfpachtrechten dient met de gemeentelijke disconteringsvoet te worden gerekend. Dit is het gemiddelde tarief waarvoor de gemeente geld leent bij banken en wordt ook wel de omslagrente genoemd. Dit tarief bedroeg in 2012 5% en is in 2013 verlaagd naar 4%.

Aktetekening

De prijzen voor aktetekeningen blijven dit jaar ongewijzigd. Voor het maken van een aktetekening ten behoeve van de notariële akte van uitgifte in erfpacht worden de volgende tarieven gehanteerd:

Tarieven aktetekening 2013 (in EUR, exclusief omzetbelasting)

Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren en ten behoeve van trafo's	90,00
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en bedrijven	545,00

geen indexering toegepast; vanaf vier weken na datum ondertekening uitgifteovereenkomst door de gemeente tot datum transport wordt een vast indexeringspercentage van 5% gehanteerd.

¹¹ Indexeren vindt plaats met het gemiddelde van de CBS consumentenprijsindex (c.p.i.) alle huishoudens (basis 1990 = 100) en de BDB-index, woningbouw eengezinswoningen nieuwbouw aanneemsom (inclusief algemene kosten, winst & risico en BTW, basis januari 2003 = 100) waarbij het indexpercentage wordt genomen twee maanden voor indexdatum. Een boeterente/reserveringsvergoeding is aan de orde indien betaling plaatsvindt na het moment van leveren/ingebruikneming; bij Leidsche Rijn bedraagt de boeterente 5,0%.

2 Grondprijzen 2013

Hierna worden, per functie, de bandbreedtes in de grondprijzen voor 2013 weergegeven. Zoals in de inleiding al is aangegeven, zijn alle prijzen exclusief omzetbelasting.

De algemene regel is dat grondprijzen residueel worden bepaald; de bandbreedtes die in de voorliggende grondprijzenbrief staan vermeld, bieden voldoende flexibiliteit om grondprijzen residueel op maat te kunnen bepalen, afhankelijk van de specifieke marktpotentie en de situatie ter plekke. Eventuele mutaties in de bandbreedten zijn in de lopende grondexploitaties verwerkt. Zo nodig zullen mogelijkheden tot openbare inschrijving bij gronduitgifte worden benut, zoals ten behoeve van de ontwikkeling van het Noordgebouw in de Oostflank van het Stationsgebied (Stationsplein Oost)

2.1 Kantoren

Marktanalyse

Landelijk

De kantorenmarkt zit in zwaar weer en het zal nog geruime tijd duren voor enig herstel te zien zal zijn. Het opnameniveau in Nederland is met 12% gedaald tot 1.180.000 m² en is daarmee ver verwijderd van de opnameniveaus van voor de recessie (in 2008 bijna 1,7 miljoen m²).

Het aanbod bedroeg in 2012 ruim 7,9 miljoen m², 4,9% meer dan in 2011. Dit aanbod zal nog verder oplopen, waarmee de markt voor kantoorruimte aanzienlijk zal verruimen en dat ondanks het feit dat verschillende nieuwbouwplannen zijn uitgesteld of geschrapt. Aanpak van de leegstandsvoorraad vereist een centraal geleide regie. Transformatie helpt in beperkte mate het overaanbod aan kantoren terug te dringen. Herbestemming en herontwikkeling van verouderde kantoorpanden is echter kostbaar en tijdrovend en komt mede daardoor langzaam op gang. Bovendien lenen lang niet alle locaties zich voor transformatie. Kantorenfondsen om de leegstand terug te dringen komen moeizaam van de grond of smoren in de kiem. Onttrekking aan de bestaande voorraad is noodzakelijk, maar een dure oplossing waar beleggers nog maar mondjesmaat aan willen meewerken.

Op de kantorenmarkt ontstaat polarisatie: Naar goede locaties blijft vraag. Deze locaties kenmerken zich door de aanwezigheid van openbaar vervoer, goede voorzieningen en duurzaamheidskenmerken. De huurprijzen van dergelijke locaties blijven redelijk op peil. De andere – minder aantrekkelijke – locaties komen veel minder snel in beeld. Zij nemen in aantal en omvang toe. Het teruglopen van de werkgelegenheid en de verdere implementatie van Het Nieuwe Werken leiden tot een afname van de vraag en een toename van de voorraad leegstaande incurante kantoren. In deze markt komt de huurprijs extra onder druk te staan. Beleggers blijven belangstelling tonen in goed gelegen vastgoed van goede kwaliteit, maar de belangstelling van beleggers uit het buitenland (met name Duitsland) neemt door de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt af. De toename van de alternatieve aanwendbaarheid van locaties voor huurders leidt tot huurcontracten met een kortere looptijd. Hierdoor vermindert de belangstelling van beleggers voor kantoorobjecten en stijgen de bruto-aanvangsrendementen.

In 2012 was circa 42,0 miljoen m² kantoor in gebruik. De voorraad nam fractioneel toe met 0,4% tot circa 491 miljoen m². Het aantal kantoorbanen is fractioneel opgelopen en bevindt zich rond de 2,2 miljoen. Het aantal kantoorbanen zal in de komende tijd naar verwachting gaan afnemen. De leegstand is in 2012 gestegen naar 14,6% van de voorraad, 0,5% hoger dan in 2011. Daarnaast is nog sprake van zogenaamde verborgen leegstand in gebouwen die wel in gebruik zijn. Deze ruimte wordt wel verhuurd, maar staat leeg en biedt flexibiliteit aan de gebruiker.

De gemiddelde huurprijs is met 2,8% gedaald van EUR 141 per vierkante meter v.v.o. per jaar in 2011 naar EUR 137. Gelet op het oplopende aanbod moet voor 2013 een verdere daling van de huurprijzen worden verwacht. De tophuren in Nederland zijn stabiel gebleven op rond de EUR 400 per m² v.v.o.

Voor zover er momenteel nog vraag naar nieuwe kantoorruimte is, gaat deze vraag in veel gevallen uit naar volumes tussen de 1.000 en 4.000 m². Verzoeken om volumes van 10.000 m²

en meer doen zich momenteel nog nauwelijks voor. De vraag naar grootschalig vastgoed concentreert zich wel steeds meer in de belangrijkste kantoorgebieden van de grotere steden. De vraag naar grote kantoorvloeren zou ook kunnen toenemen door de invoering van meer flexibele werkplekken in het kader van "het Nieuwe Werken", zoals bij de nieuwbouw van Capgemini.

Voorts leiden verscherpte eisen aan de financiering tot een verminderde vraag naar bouwgrond. Voorverhuurpercentages dienen hoger te zijn en de inbreng van eigen vermogen in relatie tot het vreemd vermogen (solvabiliteit) dient hoger te zijn. De verscherpte financieringseisen leiden tot een verminderde belangstelling vanuit de beleggers. Wel blijft er nog vraag naar kantoren met langjarige huurcontracten (10 jaar of meer) die een solide cashflow genereren, al is voor het gebouw van Capgemini nog geen belegger gevonden. De belangstelling vanuit het buitenland voor het Nederlandse (kantoren)vastgoed neemt af.

Het bruto aanvangsrendement (BAR) op toplocaties is met 30 tot soms wel 100 procentpunten opgelopen. In West-Nederland schommelt het BAR nu tussen 6,40% en 8,50% voor nieuwbouw op de beste locaties (lag in 2011 tussen de 6,10% en 8,00%), en tussen 7,75% en 11,00% voor de overige locaties¹² (lag in 2011 tussen de 7,50% en de 10,00%).

Utrecht

Het leegstandspercentage voor de kantoren in Utrecht is met 10,4% (per ultimo 2012) weliswaar opgelopen ten opzichte van 2011 (9,1%) en hoger dan de gewenste frictieleegstand van rond de 5%, maar steekt ten opzichte van het gemiddelde leegstandspercentage in Nederland 14,6% en vooral Amsterdam (18%) en Rotterdam (16%), gunstig af (bron DTZ Zadelhoff). Desondanks zijn de gevolgen van recessie en kredietcrisis ook in Utrecht voelbaar.

In het commercieel vastgoed worden aanzienlijk minder m² opgenomen en het aantal vastgoed- en grondtransacties voor zowel kantoren als bedrijven blijft uiterst beperkt. Het aantal verzoeken om grondreservering blijft beperkt. De doorlooptijd om tot een grondreservering en –uitgifte te komen wordt langer. Marktpartijen wikken en wegen meer, ook vanwege de strenge regels verbonden aan de financiering. De kredietfaciliteiten zijn beduidend minder dan voorheen, als gevolg van het toezicht van regering en AFM op de banken.

De verhuur van panden die al langere tijd leeg staan zal, gelet op de omvang van het aanbod, steeds lastiger worden. De functie van enkele van deze gebouwen zal moeten worden getransformeerd naar bijvoorbeeld huisvesting voor studenten of gebouwen voor startende ondernemers. Transformatie vindt al op enkele locaties in Utrecht plaats (Max, locatie Oudenoord) of is in beeld (voormalig belastingkantoor), maar de omvang blijft vooralsnog beperkt.

Utrecht heeft drie grote ontwikkellocaties voor kantoren op de markt:

Stationsgebied, Papendorp en Leidsche Rijn Centrum.

Het Stationsgebied genereert een eigen doelgroep en de ontwikkelhorizon strekt zich uit over een groot aantal jaren;

Papendorp is voor 2/3^e deel vol, maar heeft het momenteel moeilijk. De markt geeft aan dat het voorzieningenniveau (HOV en meer horeca) voor deze locatie moet verbeteren.

Een deel van het kantoorvolume in Leidsche Rijn Centrum is nodig als geluidwerende voorziening voor de daar achter te realiseren woningbouw.

Momenteel wordt bezien aan welke locatie(s) binnen Leidsche Rijn prioriteit zal worden gegeven. Indien een keuzemogelijkheid ontstaat zal de voorkeur worden gegeven aan Leidsche Rijn Centrum boven Papendorp. In Papendorp zijn de voor het deelgebied De Taats geplande volumes al bijgesteld aan de marktvraag.

De opname van kantoor m² in Utrecht bedroeg in 2012 met circa 70.800 m² zo'n 10% minder dan in 2011 (78.100 m²). In het metrage van 2012 is wel de omvangrijke transactie voor Capgemini begrepen van 22.500 m².

Het aanbod op de kantorenmarkt blijft onverminderd hoog en blijft stijgen. Het aanbod bedroeg per ultimo 2012 349.300 m² (t.o.v. 290.400 m² in 2011).

¹² Bruto aanvangsrendementen v.o.n., situatie per januari 2012, bron: DTZ Zadelhoff.

Opname en aanbod van kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.) en trendontwikkeling, periode 2008 – 2012/2013

	2008	2009	2010	2011*	medio 2012	trend 2012/2013
<i>Opname regio Utrecht</i>	159	133	127	119	45	►/▼
- waarvan Utrecht	99	105	89	78	40	►/▼
- waarvan overige plaatsen	60	28	38	41	5	►/▼
<i>Aanbod regio Utrecht</i>	473	495	567	629	671	►/▲
- waarvan Utrecht	262	251	261	290	310	►/▲
- waarvan overige plaatsen	211	244	306	339	361	►/▲

Toelichting: ► = stabiel, ▲ = stijgend, ▼ = dalend

* vanaf 1-1-2011 inclusief Loenen en Breukelen als onderdeel van Stichtse Vecht

Bron: DTZ Zadelhoff Research (2012)

Bij de inventarisatie van het incurante aanbod is het aanbod medio 2012 beoordeeld op bruikbaarheid en uitstraling. Volgens cijfers van DTZ Zadelhoff moet 17% van het aanbod (53.400 m²) als incurant worden bestempeld. Dit is zowel absoluut als relatief minder dan in 2011 (82.000 m² resp. 28%). Het incurante aanbod wordt voor een groot deel (37.700 m²) veroorzaakt door de gebouwen in Nieuwerijn die tot maximaal 70% voor kantoordoeleinden mogen worden gebruikt. Ook in Kanaleneiland (6.100 m²), Overvecht (5.300 m²) en Lage Weide (3.700 m²) is een deel incurant.

Tophuren worden nu gevonden in het Stationsgebied en de Maliebaan. De huurprijsniveaus in het Stationsgebied zijn op een niveau tussen de EUR 170 en EUR 205 stabiel gebleven. De tophuren aan de Maliebaan zijn met 5% gedaald en bevinden zich in de range tussen EUR 155 en EUR 200 per m² v.v.o. Papendorp heeft wat terrein verloren met huurprijsniveaus tussen de EUR 153 en EUR 185 per m² v.v.o. Hierbij moet worden bedacht dat incentives, zoals huurvrije perioden of inrichting, niet zijn meegerekend.

Huurprijzen kantoren (in EUR per m² v.v.o.) en trendontwikkeling, periode 2008 – 2012/2013

Locatie	2008	2009	2010	2011	medio 2012	trend 2012/2013
Kanaleneiland	110 – 160	110 – 160	110 – 160	110 – 160	110 – 160	►
Lageweide	90 – 135	90 – 130	90 – 130	90 – 130	85 – 130	►/▼
Maliebaan	170 – 235	170 – 225	160 – 220	160 – 220	155 – 200	►/▼
Oude Binnenstad	150 – 200	150 – 200	150 – 200	150 – 190	150 – 185	►
Oudenrijn (De Meern)	105 – 153	105 – 150	105 – 145	105 – 140	100 – 135	►/▼
Overvecht	105 – 150	105 – 150	105 – 150	105 – 150	90 – 150	►/▼
Papendorp	170 – 200	170 – 195	158 – 190	158 – 190	153 – 185	►/▼
Rijnsweerd	148 – 180	148 – 180	145 – 175	145 – 175	140 – 175	►
Stationsgebied	170 – 205	170 – 205	170 – 205	170 – 205	170 – 205	►

Toelichting: ► = stabiel, ▲ = stijgend, ▼ = dalend

Bron: DTZ Zadelhoff Research (2012)

Resumerend laat de kantorenmarkt in Utrecht zich eind 2012 als volgt samenvatten:

- marktpartijen beschouwen Utrecht nog steeds als een goede kantorenstad, maar de verhuurbaarheid hangt ook in Utrecht sterk samen met de locatie en het prijsniveau;
- de kantorenmarkt is nog steeds primair een concentratie- en een verplaatsingsmarkt;
- de opname van kantoorruimte blijft als gevolg van de economische omstandigheden onder druk; kantoorhoudende organisaties laten bij een verhuizing meer ruimte achter dan zij betrekken; het aanbod zal blijven oplopen;
- de vraag naar nieuwbouw zal, zeker waar het gaat om grote volumes, behoudens uitzonderingen (multi-tenant formules), (vrijwel) volledig stagneren, wel wordt nog een beperkte vraag verwacht naar volumes liggend tussen de 1.000 en 4.000 m²;
- tussen vraag en aanbod is sprake van een structurele mismatch;
- er zijn grote verschillen tussen de deelgebieden zichtbaar: op de Stationsgebiedlocatie kan worden gesproken van schaarste¹³;
- de tweedeling in de ontwikkeling van huurprijzen zal zich voortzetten. Op de conjunctuurgevoelige locaties zoals Maliebaan en Papendorp zullen de huurprijsniveaus verder onder druk komen te staan.

¹³ leegstand < 2%; toch komt nieuwbouw niet gemakkelijk van de grond

- op goede locaties is sprake van relatief stabiele lage aanvangsrendementen; op overige locaties is sprake van licht stijgende bruto aanvangsrendementen in combinatie met stabiele tot licht dalende huurprijsniveaus.
- Utrecht kent een relatief gezonde kantorenmarkt ten opzichte van andere grote steden;

Grondprijzen kantoren 2013

De marktsituatie in 2012 is ten opzichte van 2011 verslechterd. De leegstand is verder opgelopen. Het restrictief verstrekken van kredieten door banken speelt in relatie tot de uitgifte een belangrijke rol. De omvang van de vraag naar nieuwbouw kantoorvolume neemt af door "Het Nieuwe Werken", de vergrijzing van de beroepsbevolking en overaanbod in de bestaande voorraad. Huurprijzen staan verder onder druk en bruto-aanvangsrendementen lopen op. De financieringseisen zijn verscherpt. Huurders hebben een voorkeur voor kortere looptijden van de huurovereenkomst. Beleggers stappen om deze reden minder snel in kantoorontwikkelingen. Voornamelijk door deze aspecten zijn de vooruitzichten somber. Utrecht zal desondanks kunnen profiteren van de reflectie als één van de vier grote steden, de centrale ligging, de aanwezigheid van gekwalificeerd onderwijs en de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en daardoor een voorkeurspositie kunnen verwerven bij concentraties en verplaatsingen van ondernemingen en instellingen. Prioritering in combinatie met transformatie zal uiteindelijk moeten leiden tot een gezondere markt. Het tot dusverre gevoerde restrictief uitgiftebeleid zal een en ander ondersteunen. Door het ruime aanbod op de markt zal de vraag naar nieuwbouwlocaties afnemen en zal ten aanzien van de grondprijs meer maatwerk moeten worden geleverd. Om, in een markt met relatief veel kantorenleegstand en een beleid gericht op transformatie van incurante kantoorgebouwen naar andere functies, nieuwbouwlocaties voor kantoorontwikkeling niet financieel aantrekkelijker te maken, is er ook dit jaar nog voor gekozen de bandbreedten voor de grondprijzen voor de kantoorlocaties op het niveau van 2012 (en daarmee op het niveau van 2011) te handhaven. Daarbij is het vizier ook op de toekomst gericht. Kantoren worden immers niet gebouwd voor de korte termijn, maar voor de komende 30 jaar.

Uitgangspunt voor de grondprijsbepaling is en blijft de residuele grondprijzenbenadering.

Grondprijzen voor kantoorruimte variëren van circa EUR 520,- tot ruim EUR 1.000,- (exclusief omzetbelasting) per vierkante meter b.v.o.¹⁴

Voor (kantoor)bedrijfsverzamelgebouwen worden in het starterssegment grondprijzen gehanteerd van EUR 200 – 400,- per m² bvo. (excl. BTW).

Daarbij gelden dan wel specifieke voorwaarden ten aanzien van de eindgebruikers. Dit dienen (door)starters te zijn, die slechts een beperkt aantal jaren gebruik mogen maken van de betreffende huisvestingsaccommodatie.

2.2 Bedrijfsruimte en bedrijventerreinen

Marktanalyse

Landelijk

De markt voor bedrijfsruimte heeft zich in 2012 negatief ontwikkeld. De opname daalde weliswaar met 6,5% naar iets meer dan 2,76 miljoen m², maar het aanbod nam maar met 3,3% af. Door deze ontwikkeling stijgt de ratio aanbod/opname naar 3,5. Dat betekent dat bij een constant opnameniveau het nog 3,5 jaar duurt voordat het huidige aanbod is weggewerkt. Nog altijd kampt de markt dus met grote overschotten.

Was het producentenvertrouwen in de eerste helft van 2011 nog positief (top in maart 2011 plus 5,7), het sentiment keerde duidelijk in de tweede helft van 2011. In de loop van 2012 werd het producentenvertrouwen somberder. Een dieptepunt werd bereikt in oktober 2012 (- 7,6). Het vertrouwen is ook nu nog altijd negatief (- 5,6 december 2012 en januari 2013).

Evenals op de kantorenmarkt is sprake van een scherpe segmentatie tussen courant en incurant aanbod. Dit leidt tot uiteenlopende huurniveaus, van EUR 20 per m² aan de onderkant tot EUR 110 aan de bovenkant van de bandbreedte. Het gemiddelde niveau is in 2012 ten opzichte van 2011 met 2,2% gedaald naar EUR 47 per m².

¹⁴ Er kan sprake zijn van pionierskorting voor eerste kantoorgebruikers van afzonderlijke deelgebieden die voor het eerst tot ontwikkeling komen.

Gerealiseerde bruto aanvangsrendementen op de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimten zijn in 2012 wederom fractioneel gestegen (25 procentpunten). Zij bewegen zich in West-Nederland op toplocaties nu tussen 7,75% en 9,75%. Op de overige locaties in West-Nederland ligt het bruto aanvangsrendement (BAR) tussen 9,00% en 11,25%¹⁵. De bruto aanvangsrendementen kunnen als gevolg van de conjuncturele omstandigheden in 2013 nog iets verder oplopen.

Op de bedrijfsruimtemarkt in het algemeen en de logistieke markt in het bijzonder is de geografische ligging van groot belang. Uit een voorraadinventarisatie (DTZ Zadelhoff) is gebleken dat het merendeel van het logistieke vastgoed in de zogenaamde "logistieke banaan" is gelegen. Deze loopt vanaf de grote mainports Schiphol en de Rotterdamse haven langs de transportcorridor naar het Europese achterland. Utrecht ligt niet in deze "banaan" en plukt dan ook minder de vruchten van deze internationale handelsroute. Door de centrale ligging en het spoorwegennet is Utrecht toch een interessante locatie voor logistieke organisaties en bedrijfsruimtegebruikers. De demping van de economische groei c.q. krimp heeft een direct effect op de dynamiek van de markt. Door een verhoging van de omloopsnelheid van producten is bestaat een geringere behoefte aan opslagruimte.

Utrecht

Medio 2012 bedraagt de opname op de Utrechtse bedrijvenmarkt 30.000 m². In heel 2011 werd nog 165.100 m² opgenomen. De opname zal naar verwachting ver beneden het meerjaarsgemiddelde blijven (150.000 m² over de periode 2004-2011). Het aanbod kwam per ultimo 2011 uit op 94.600 m². Medio 2012 bedroeg dit al 148.000 m² nam met 27% af tot 217.000 m².

In de periode van 2007 t/m 2012 is in Utrecht gemiddeld per jaar 0,8 hectare (netto) bedrijventerrein uitgegeven. In 2012 heeft in het geheel geen uitgifte van Utrechtse kavels voor bedrijven plaatsgevonden. De planvoorraad direct uitgeefbaar terrein bedraagt per 1 januari 2013 30,4 ha. Het areaal wordt voornamelijk gevonden in Haarrijn (11,2 ha), De Wetering-zuid (11,1 ha) en Nieuwerijn (6,4 ha). De twee laatstgenoemde terreinen zijn hoogwaardig en bedienen een specifiek deel van de markt.

Opname en aanbod van bedrijfsruimte (x 1.000 m² v.v.o.) en trendontwikkeling, periode 2008 – 2012/2013

	2008	2009	2010	2011*	medio 2012	trend 2012/2013
<i>Opname regio Utrecht</i>	194	113	150	237	43	►/▲
- waarvan Utrecht	130	50	77	165	30	►/▲
- waarvan overige plaatsen	64	63	73	72	13	►
<i>Aanbod regio Utrecht</i>	283	325	352	312	316	►/▲
- waarvan Utrecht	163	204	213	95	148	►
- waarvan overige plaatsen	120	121	139	217	168	►/▲

Toelichting: ► = stabiel, ▲ = stijgend, ▼ = dalend

* vanaf 1-1-2011 inclusief Loenen en Breukelen als onderdeel van Stichtse Vecht

Bron: DTZ Zadelhoff Research (2012)

De huurprijzen voor eersteklas bedrijfsruimte in Utrecht zijn in 2012 op een niveau van EUR 65 per m² v.v.o. per jaar stabiel gebleven. De huurprijzen voor bedrijfsruimte in Utrecht bewegen zich in 2012 tussen de EUR 30 en de EUR 65 per m² v.v.o.

De huurprijzen in de regio (Houten, Nieuwegein, Maarssen, Vianen) liggen met huurprijzniveaus eveneens tussen de EUR 30 en 65 per m². Vooral op het bedrijventerrein 't Klooster (Nieuwegein) kon een stijging van het huurprijzniveau van EUR 55 naar EUR 65 worden genoteerd. Het huurniveau van bedrijfsruimte in Utrecht is ook in lijn met dat van de overige G4 gemeenten. In Den Haag en Rotterdam liggen de tophuurprijzen voor eersteklas bedrijfsruimten tussen de EUR 58 en EUR 70, in Amsterdam ligt het huurniveau tussen de EUR 35 en EUR 70.

De bandbreedte in de huurprijzen is voor alle locaties nagenoeg stabiel gebleven. Ook de bandbreedtes van de huurprijzen voor bedrijfsruimte in de regio bleven nagenoeg ongewijzigd.

Huurprijzen bedrijfsruimte (in EUR per m² v.v.o.) en trendontwikkeling, periode 2008 – 2012/2013

¹⁵ Gerealiseerde bruto aanvangsrendementen, situatie in West-Nederland per januari 2012, bron: DTZ Zadelhoff.

Locatie	2008	2009	2010	2011	2012	trend 2012/2013
De Wetering	58 – 65	56 – 63	48 – 62	48 – 62	48 - 60	►/▼
Lageweide	35 – 59	35 – 59	30 – 65	30 – 65	30 - 65	►/▼
Oudenrijn (De Meern)	36 – 56	36 – 55	30 – 55	30 – 55	30 - 55	►/▼
Overvecht	33 – 50	33 – 50	33 – 49	30 – 49	30 - 49	►/▼

Toelichting: ► = stabiel, ▲ = stijgend, ▼ = dalend

Bron: DTZ Zadelhoff Research (2012)

Grondprijzen bedrijventerreinen 2013

In 2012 zijn geen gronden voor bedrijfsterreinen uitgegeven. De huurprijsniveaus zijn stabiel en dat geldt eigenlijk ook voor de bruto-aanvangsrendementen in dit segment. Het aanbod is wel verruimd, maar door de specifieke gebruikerswensen zal nog behoefte blijven aan nieuwbouw. De economische vooruitzichten zijn niet positief te noemen en het producentenindexcijfer is flink negatief. Een verhoging of indexering van de grondprijzen voor bedrijfsruimte is dan ook niet aan de orde. De bandbreedtes zullen worden bevroren op het niveau van 2012 (en dus van 2011).

Prijzen van reguliere bedrijventerreinkavels lopen, afhankelijk van locatie vanaf circa EUR 200 tot circa EUR 450 (exclusief omzetbelasting) per vierkante meter.

2.3 Detailhandel, horeca en leisure

Marktanalyse

Landelijk

Winkels

De dalende koopkracht, de stagnatie op de woningmarkt en het lage consumentenvertrouwen hebben tot dalende winkelbestedingen in de non-foodsector geleid. Een snelle verbetering van de winkelbestedingen in dat deel van de winkelmarkt mag niet worden verwacht. In de foodsector blijven de bestedingen op peil. De trend van de afgelopen jaren is die van een dalend aantal winkelvevestigingen maar het - door schaalvergroting - nog sterk toenemen van het winkelvloeroppervlak. Het Hoofdbedrijfschap voor de Detailhandel geeft voor de periode 2005-2011 een afname aan van het aantal fysieke winkels met 4,2%, en een toename van het winkelvloeroppervlak met 8,2%. Daarmee is het winkelvloeroppervlak sneller gegroeid dan de bevolking en de bestedingen in de detailhandel. De Kamer van Koophandel Midden-Nederland schetst de situatie als een verdringingsmarkt. Meer winkelvloer toevoegen zal leiden tot meer concurrentie en een hoger leegstandspercentage. In de provincie Utrecht zit niettemin nog 230.000 vierkante meter aan nieuwe winkelprojecten in de pijplijn, waarvan de realisatie de komende vijf jaar zal zorgen voor een toename van het winkelvloeroppervlak met circa 10%. Die toename komt globaal overeen met de verwachte bevolkingsgroei, maar niet met de verwachte groei van de bestedingen.

Voor heel Nederland is sprake van een geleidelijke groei van de leegstand, van 6,6% van het winkelvloeroppervlak (wvo) aan het begin van 2012 naar 6,9% een het eind van het jaar (Locatus, december 2012). De geleidelijkheid van de leegstandsgroei heeft te maken met het gedaalde oplevertempo van nieuwe winkelmeters, terwijl jaarlijks ook circa 2% van de winkelmeters aan de voorraad wordt onttrokken. Leegstand en onttrekkingen hebben vooral betrekking op de verspreide bewinkeling en de kleinere buurtcentra. De winkelstructuur wordt compacter en er is een voortgaand proces van schaalvergroting. Er zijn dan ook veel winkelgebieden – vooral buiten de grotere steden- waar door leegstand de winkeluren sterk onder druk staan.

Goede perspectieven zijn er nog steeds voor de binnensteden van de grote steden. Een aanhoudend hoge vraag zorgt daar voor stabiele huurprijzen. De kwalitatief goede winkelformules als de grote modemerken richten zich op A-locaties en deels ook op de B-locaties in de grote steden. Daarbij speelt dat de belangrijkste merken een eigen winkel willen in plaats van een shop-in-de-shop, en daarbij de voorkeur geven aan de tien grootste steden.

Grote winkels (in de orde van 500 m² wvo) hebben de voorkeur omdat daarmee beter een bepaalde sfeer en service kan worden geboden.

Het gegroeid aandeel van online-aankopen wordt als één van de oorzaken gezien van de toegenomen leegstand. Online-aankopen zijn overigens alleen van belang bij de niet-dagelijkse goederen en hebben daar nu een omzetaandeel van 10%. Een relatief groot omzetaandeel van meer dan 30% is er voor consumentenelektronica, boeken, cd's, video's en fotoartikelen. Voor bijvoorbeeld de modebranche zijn internetbestedingen sterk gekoppeld aan fysieke winkels; klanten moeten ook de fysieke winkel kunnen bezoeken. Voor de komende jaren wordt een verdere omzetgroei van de online aankopen verwacht, maar in een lager groeitempo. De mate waarin dat leidt tot aantasting van de bewinkeling, hangt samen met de mate waarin winkelketens online-aankopen aan zich weten te binden.

Onder beleggers is nog steeds voldoende belangstelling aanwezig voor kwalitatief goed winkelvastgoed (A1 straten in grote steden, goede verhouding loopstroom versus huur, een omvangrijk verzorgingsgebied, een winkeloppervlak groter dan 150 m² en een aantrekkelijke binnenstad).

Utrecht

De vraag naar A1 locaties blijft onverminderd groot en de huurprijzen van de belangrijkste winkelstraten in de Utrechtse binnenstad blijven stabiel. De Lange Elisabethstraat kent in Utrecht het hoogste huurniveau (EUR 1.350 tot EUR 1.800) en staat daarmee qua huurprijsniveau inmiddels op de tweede plaats in Nederland. De huurprijzen op de A2, B en C-locaties staan onder druk als gevolg van het toenemende aanbod.

Voor heel Utrecht is sprake van een bescheiden winkelleegstand. Van het totale winkelvloeroppervlak in de orde van 525.500 m² wvo staat eind 2012 4,5% leeg. De leegstand zit daarmee op het niveau van normale frictie. Voor heel Nederland is sprake van een leegstand van 6,9% van het wvo (Locatus). Op oude winkelradialen (als delen van de Amsterdamsestraatweg) en in kleinere buurtstrips vindt wel een veranderingsproces plaats: van een winkelfunctie naar dienstverlenende functies (uitzendbureau, kapper, schoonheidssalon, nagelstudio). In de kleinere buurtcentra hangt veel af van de aanwezigheid van een middelgrote supermarkt (800-1.000 m² wvo) en van de kwaliteit en opvolging van individuele winkeliers.

Vergeleken met de andere grote steden heeft het Utrechtse winkelapparaat een relatief hoge koopkrachtbinding van de eigen bevolking. Voor de dagelijkse goederen besteedt de Utrechtse bevolking 92% in de woongemeente en voor de niet-dagelijkse goederen is dat 76%. Dat is voor de niet-dagelijkse goederen wel een gevoelige daling ten opzichte van de 86% binding in 2004. Algemeen is het verschijnsel dat een deel van de winkelomzet in met name de niet-dagelijkse sector weglekt naar internetaankopen. Voor het Utrechtse winkelapparaat staat in 2011 tegenover een omzet van EUR 971 miljoen, een afvloeiing naar internet van EUR 83 miljoen.

De bandbreedtes van winkelhuren in zowel de belangrijkste Utrechtse winkelstraten als in die van de regiogemeenten zijn grotendeels gelijk gebleven. Opmerkelijk is de daling van het hoogste huurniveau in het grootwinkelcentrum Overvecht.

Ontwikkeling huurprijzen winkels (in EUR per m² v.v.o.), periode medio 2009 – medio 2012

Locatie	medio 2009	medio 2010	medio 2011	medio 2012
Centrum	350 – 1.750	350 – 1.750	350 – 1.750	400 – 1.800
GWC Overvecht	350 – 750	350 – 750	350 – 700	350 – 600
GWC Kanaleneiland	200 – 325	200 – 325	200 – 300	200 – 300
Lunetten	150 – 225	150 – 225	150 – 225	150 – 225
Smaragdplein	180 – 225	180 – 225	180 – 225	180 – 225
Gagelhof	125 – 200	125 – 200	125 – 200	125 – 200

Bron: DTZ Zadelhoff Research (2012)

Voor nadere informatie over de Utrechtse winkelmarkt wordt verwezen naar de Vastgoedmonitor 2012

Grondprijzen detailhandel, horeca en leisure 2013

Detailhandel

Het berekenen van grondprijzen voor winkels blijft maatwerk en vereist daarom de nodige extra aandacht. Voor het berekenen van de grondprijs voor detailhandelsdoeleinden wordt gebruik gemaakt van de residuele benadering, met de volgende parameters: realiseerbare huurprijs, percentage verhuurbaar vloeroppervlak, BAR en bouwkosten. De parameters realiseerbare huurprijs en BAR zijn sterk locatiegebonden en bovendien afhankelijk van de grootte van het verzorgingsgebied dat een winkelcentrum heeft. Ook kan het zijn dat vanuit prestigeoverwegingen een detaillist bereid is om tegen een hogere financiële vergoeding een strategische plek te verkrijgen binnen een winkelcentrum. Daarnaast worden bij nieuwe ontwikkelingen of grootschalige renovaties voor de eerste huurders vaak incentives gebruikt om de loop in een winkelcentrum te krijgen. Dit verklaart ook de ruime bandbreedtes binnen de diverse centra.

In aansluiting op de gemeentelijke detailhandelsnota wordt dan ook een onderscheid gemaakt in type winkelcentrum, met voor ieder type centrum globale richtprijzen. Per locatie wordt op basis van de bovengenoemde parameters de maximaal haalbare grondprijs berekend.

In vorige jaren zijn, als gevolg van de sterk stijgende vraag naar winkelvastgoed op A-locaties, de richtprijzen voor bovenregionale winkelcentra al substantieel verhoogd. De marktomstandigheden en de ruimte binnen de bandbreedten leiden er toe dat ten opzichte van de laatste grondprijzenbrief geen aanpassingen behoeven te worden aangebracht.

In kiosken (waar veelal eet- en drinkwaren worden verkocht) kunnen – afhankelijk van de locatiekenmerken en de loopstromen (het aantal klanten dat passeert) ter plekke – zeer hoge omzetten per vierkante meter worden behaald. Mede vanwege het feit dat bouwkosten in veel gevallen beperkt kunnen blijven en sprake is van een zeer gunstige vormfactor (de verhouding tussen verhuurbaar en bruto vloeroppervlak), zijn op basis van de residuele benadering de grondprijzen hoog. Deze kunnen oplopen tot vele duizenden euro's per vierkante meter v.v.o. Dergelijke grondprijzen liggen ruim boven de geschetste bandbreedte die voor bovenregionale winkelcentra wordt gehanteerd. Gezien de variatie in de parameters en de daaruit voortvloeiende variatie in de residueel bepaalde grondprijzen, worden voor kiosken geen richtprijzen gegeven.

Horeca

In Utrecht wordt sporadisch grond uitgegeven voor horecagelegenheden die niet met winkels zijn gecombineerd.

Als een grondverkoop voor horeca aan de orde is, wordt een marktconforme, residuele grondprijsberekening opgesteld die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor detailhandel. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type horeca essentieel is en dat dit inzicht rekentechnisch vertaald wordt. Vanwege te weinig ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven.

Leisure

Een enkele maal wordt de gemeente benaderd met verzoeken tot het realiseren van leisurevoorzieningen. Ter bepaling van de grondprijs zal in dat geval sprake zijn van maatwerk. Wel kan worden opgemerkt dat voor leisurevoorzieningen die een groot grondbeslag nodig hebben, een lagere grondprijs zal worden gehanteerd dan voor leisurevoorzieningen met een beperkt grondbeslag. Marktconformiteit is ook hier het kernwoord.

Prijzen lopen vanaf circa EUR 200,- (exclusief omzetbelasting) per vierkante meter v.v.o. tot vele duizenden euro's voor kiosken.

2.4 Hotels

Marktanalyse¹⁶

Landelijk

Het optimisme onder de Nederlandse hoteliers is, na eerdere stijgingen in 2010 en 2011, in 2012 gedaald. De daling is te wijten aan minder positieve verwachtingen ten aanzien van de markt en de eigen resultaten. Een minderheid verwacht nog een stijging van de gemiddelde hotelbezetting. Op het gebied van de gemiddelde kamerprijs verwacht de hotelier wel beter te scoren: 57 procent verwacht een stijging, 21 procent een stabilisatie en slechts 22 procent een daling. De totale omzet zal hierdoor volgens ruim 60 procent van de budgetten hoger uitvallen dan in 2011. Uitgedrukt in getallen zal de gemiddelde bezettingsgraad, die is gestegen van 65,1 procent in 2010 naar 66,6 procent in 2011, volgens de budgetten en verwachtingen van de hoteliers verder kunnen stijgen naar 68,8 procent in 2012. De gemiddelde kamerprijs zou na een eerdere stijging van EUR 93 in 2010 tot EUR 99 euro in 2011 eveneens verder kunnen stijgen, naar EUR 102 in 2012. Op basis hiervan zou de RevPAR, de omzet per beschikbare kamer, uitkomen op EUR 70. De definitieve cijfers over 2012 zijn ten tijde van het opstellen van deze grondprijzenbrief nog niet bekend. De meeste hoteliers verwachten dat de hotelmarkt pas in 2014 of 2015 volledig zal zijn hersteld. Voorlopig zal eventuele groei uitsluitend vanuit de toeristische sector moeten komen.

Ontwikkelingen kamerbezettingsgraad en kameropbrengst (in EUR), periode 2007 - (prognose) 2013

Locatie	2007	2008	2009	2010	2011	schatting 2012	prognose 2013
Kamerbezettingsgraad	72,5%	68,1%	62,1%	65,1%	66,6%	68,8%	n.n.b.
Gemiddelde kameropbrengst (RevPAR)	110	105	93	93	99	102	n.n.b.

Bron: Horwath Consulting, 2012.

Als gevolg van stijgende bezettingsgraden en kameropbrengsten worden voor 2012 stijgende rendementen in hotelvastgoed voorzien. De aanhoudende recessie zal naar verwachting leiden tot een druk op de bezettingsgraad en kamerprijzen. Er is wel belangstelling bij beleggers om bestaande kansarme kantoorgebouwen om te bouwen naar hotels. Vooral particulieren investeren steeds meer in hotelvastgoed.

Utrecht

In Utrecht is recentelijk geen onderzoek gedaan naar de hotelmarkt. Gelet op het verleden mag worden aangenomen dat de cijfers van Utrechtse hotelmarkt de landelijke trend zullen volgen.

Het aantal (geclassificeerde) hotels in Utrecht is tussen 1995 en 2012 vrij constant gebleven, zo rond de 25.¹⁷ Wel zijn er de afgelopen paar jaar hotels bijgekomen in de gewenste richting: hotel Stone (Low budget, Biltstraat), hotel Dom (Domstraat) en hotel Mary Kay (Oudegracht). Afgelopen jaar opende ook het Holiday Inn Express (116 kamers) in Papendorp haar deuren. Dit hotel werd gerealiseerd in een voormalig hoogwaardig bedrijfsgebouw in het deelgebied Nieuwerijn. Voor de Winthontlaan en Rijsweerd zijn plannen in ontwikkeling voor de vestiging van een hotel.

Eén van de redenen dat de wat grotere hotelontwikkelingen in Utrecht het afgelopen decennium zeer bescheiden zijn geweest, is gelegen in het feit dat een groot deel van de beoogde plannen voor hotelontwikkeling in de betreffende periode, niet gerealiseerd zijn. Bijvoorbeeld in de beide nieuw te ontwikkelen centra van Utrecht, Leidsche Rijn en Utrecht Centrum. Binnen deze grootschalige lange termijnprojecten heeft de realisatie van hotels om verschillende redenen vertraging opgelopen (algehele vertraging in de ontwikkeling, afhaken van exploitanten, veranderende marktomstandigheden etc.). Daarom heeft Utrecht in 2010 een nieuw hotelbeleid geformuleerd, waarin het realistischer omgaat met de plannen die "in de pijp" zitten en waarin de ambitie is uitgesproken om ruimte te verlenen aan de realisatie van 1.000 hotelkamers extra (ten opzichte van de circa 1.400 in 2010). De 1.000 kamers moeten worden gerealiseerd in alle

¹⁶ bronnen: Horwath Consulting, HOSTA 2012.

¹⁷ bron: Quickscan Hotelmarkt Utrecht, Horwath, februari 2010. De 33 kleinschalige hotels en B&B's in de stad vallen niet onder geclassificeerde logiesaccommodaties.

segmenten, met een accent op het "experience" segment: bijzondere, vaak wat kleinschaligere, voor Nederland unieke formules, met een extra aantrekkingskracht op toeristen.

Bij de waardebeoordeling van grond onder een hotel kunnen verschillende benaderingswijzen worden gekozen, waarbij in het algemeen de opbrengstpotentie bepaald wordt aan de hand van kameropbrengsten (afhankelijk van formule, aantal sterren, kameroppervlak en bezettingsgraad) en de stichtingskosten, maar ook de comparatieve benadering wordt gevolgd.

Bij het bepalen van de grondprijzen werd in voorgaande jaren als uitgangspunt doorgaans een bezettingspercentage van circa 70% gehanteerd. Gelet op de ontwikkelingen op de hotelmarkt en de conjuncturele ontwikkelingen zal ook voor 2013 worden uitgegaan van een bezettingsgraad van 67,5%. De grondquote kan worden gehandhaafd op de bandbreedte van 15-20%.

Grondprijzen hotels 2013

Een bezettingspercentage van 67,5% is nodig om een hotel op gezonde wijze te kunnen blijven runnen. Markt- en lokale ontwikkelingen geven geen aanleiding om de bovenkant van de bandbreedte in de grondprijzen te laten stijgen in vergelijking met 2012. De gemiddelde bezettingsgraden in Utrecht lagen in om en nabij de 67,5% en voor 2013 wordt geen grote stijging van de bezettingsgraden in Utrecht verwacht, ook al omdat de kamerprijzen vrij hoog zijn gebleven. De bandbreedtes blijven ten opzichte van 2012 dus ongewijzigd.

Gedifferentieerd naar het aantal sterren en locatie bewegen de grondprijzen per m² bvo zich binnen de bandbreedte tussen EUR 225 en EUR 450 (exclusief omzetbelasting).

Voor hotels in het segment van één of twee sterren is toenemende belangstelling. Mochten zich plannen voordoen in dit segment, dan geeft de afdeling Grondzaken daarvoor grondprijzen af, te baseren op de specifieke situatie (maatwerk). Daarbij moet worden aangetekend dat met name de kleinschalige hotels zich minder aan de hand van sterren willen onderscheiden, maar wel kwaliteit willen leveren. Alhoewel deze markt zich meer afspeelt rond bestaand vastgoed, is in voorkomend geval maatwerk geboden, maar zal van een grondprijs slechts in een enkel geval sprake zijn.

2.5 Wonen

Marktanalyse¹⁸

Landelijk

De Nederlandse markt voor bestaande koopwoningen vertoont nog altijd geen herstel. Vanaf de top in 2006, toen bijna 210.000 woningen werden verkocht, is het aantal transacties sterk teruggelopen tot 117.261 in 2012 (80.740 eengezinswoningen en 32.868 appartementen). Ten opzichte van 2011 daalt het aantal verkochte woningen met 2,9%. De verkoop van appartementen is wederom het meest gedaald. Geconcludeerd mag worden dat de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% niet voor een duidelijk positief effect heeft gezorgd. De verkoopcijfers beleefden in december nog een behoorlijke opleving door de aangekondigde wijzigingen in de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrente per 1 januari 2013.

Ook de prijzen dalen nog altijd. De prijsdaling en de afname van het aantal transacties vinden hun oorzaak in een aantal factoren:

De omvang van het aanbod

Het aanbod van woningen blijft groot: Het aanbod aan koopwoningen (ook in Utrecht) zal niet snel afnemen. Een van de oorzaken is dat corporaties een (groter) deel van de huurwoningen (willen/moeten) verkopen om nieuwe investeringen te kunnen doen. Daarnaast groeit wat de NVM de 'prop' op de woningmarkt noemt: Het oplopende percentage woningen dat langer dan een jaar te koop staat. Dit belemmert de doorstroming, want maar weinig mensen durven nog een nieuwe woning te kopen voordat de eigen woning is verkocht. De enige manier waarop de prop kan verdwijnen is een prijscorrectie. Een deel van de verkopers zal misschien besluiten

¹⁸ Bronnen: CBS en DTZ Zadelhoff.

niet te verhuizen, een aanzienlijk deel zal wel degelijk de prijs verlagen. De groei van het aanbod in de bestaande markt zorgt, met de handhaving van het verlaagde percentage overdrachtsbelasting en de verhoging van de BTW van 19% naar 21% overigens voor extra concurrentie voor de afzet van nieuwbouwwoningen

De beperktere financieringsmogelijkheden

Het lenen is moeilijker geworden. Het kabinet probeert met het nieuwe akkoord voor de woningmarkt en bouwmarkt de doorstroming op de koopmarkt weer in gang te brengen¹⁹. De effecten van de nieuwe maatregelen zijn nog niet goed zichtbaar en de reacties zijn dan ook verdeeld. Of de regeling leidt tot de terugkeer van het vertrouwen in de markt moet nog blijken. Daarnaast gelden aangescherpte inkomensvereisten om in aanmerking te komen voor de Nationale Hypotheekgarantie²⁰.

Het toenemend aantal "Staatsbanken" en de afname van de belangstelling van buitenlandse banken op de Nederlandse hypotheekmarkt, leidt tot een verminderde concurrentie en daarmee tot hogere hypotheekrentes.

De onrust op de internationale financiële markten, met name de eurocrisis met de economisch zwakke landen Griekenland, Spanje en Italië

Met name de situatie in Griekenland is zorgelijk, maar ook de oplopende werkloosheid in Spanje. De rente op staatsobligaties van deze landen is inmiddels weer gezakt tot aanvaardbare niveaus, maar de volatiliteit blijft voor onrust zorgen.

De bezuinigingsplannen van de overheid

Nederland zal moeten voldoen aan de begrotingsafspraken in Europees verband. Dat betekent dat het begrotingstekort op korte termijn zal moeten worden teruggebracht tot maximaal 3%. Dit vraagt om grote bezuinigings- en hervormingsvoorstellen, zoals nu verwoord in het Regeerakkoord. Duidelijk is dat deze de koopkracht van de Nederlandse consument niet onberoerd zullen laten en het consumentenvertrouwen negatief beïnvloeden.

De ongunstige arbeidsvooruitzichten

De conjuncturele ontwikkelingen leiden tot een verdere afname van de werkgelegenheid en tot ontslagen in bedrijfsleven en bij de overheid en daarmee tot onzekerheid op de woningmarkt.

De betaalbaarheid van woningen is daarmee niet langer onderwerp van discussie; ook al dalen de prijzen en is er ruime keuze, het is de onzekerheid over de economische toekomst in combinatie met de mogelijk lange verkooptermijn van de eigen woning die de potentiële kopers weerhoudt van (een volgende) koop. De lage rente en de lagere prijzen dragen natuurlijk wel bij aan de betaalbaarheid van woningen.

Voor 2013 moet nog rekening worden gehouden met verder dalende prijzen op de huizenmarkt. Verkochte bestaande koopwoningen waren in december 6,3 procent goedkoper dan in december 2011. In 2012 waren bestaande koopwoningen gemiddeld 5,9 procent goedkoper dan in 2011. Ook de markt voor nieuwbouwwoningen ontkomt niet aan deze malaise. Zo heeft de opleving van de bouwproductie in het eerste halfjaar van 2011 in 2012 geen vervolg gekregen en is weer sprake van krimp. De productie van nieuwbouwwoningen liep in 2012 met bijna 20% terug. Te koop staande woningen hadden halverwege het vierde kwartaal van 2012 gemiddeld 352 dagen een verkoopbord in de tuin staan, tegenover 336 dagen een kwartaal eerder. De stijging is ook terug te zien in het percentage woningen dat langer dan één jaar te koop staat; dit is gestegen van 39% een jaar geleden naar 48% nu.

In 2012 zijn circa 16.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Na drie jaren met productieverlies lijkt de bouw de bodem nog niet te hebben bereikt. De totale bouwproductie is in 2012 met 7% gekrompen en dit jaar verwacht de sector een krimp van 5%. Aan de demografisch gedreven uitbreidingsvraag zal daarom nog niet kunnen worden voldaan.

¹⁹ Zie hiervoor op pagina 11

²⁰ De belangrijkste voorwaarde is dat de totale kosten – met inbegrip van notariskosten, afsluitprovisie, eventuele verbouwingskosten en overige kosten – maximaal EUR 320.000,00 bedragen. Bij aankoop van een bestaande woning mag de koopsom niet meer bedragen dan EUR 304.761,90. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is de maximale koop-/aanneemsom inclusief meerwerk EUR 304.761,90.

Op middellange termijn kan de woningbouwproductie weer aansluiting vinden bij de meer trendmatige vraag en in de periode 2014-2016 kan de productie zelfs tijdelijk wat hogere groeicijfers bereiken als gevolg van inhaalvraag. Het gaat hier om het alsnog realiseren van de vraaguitval tijdens de crisis. De groei wordt aan de andere kant gedrukt door twee factoren: De in de tijd afnemende groei van het aantal huishoudens als gevolg van demografische factoren en de teruglopende investeringscapaciteit van de corporaties. In feite is het ambitieniveau dat de corporaties hebben ontwikkeld in de jaren voor de crisis, op termijn niet goed vol te houden. De bedrijfseconomische verliezen die worden geleden op nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn groot en het beleid van inflatievolgend huurbeleid biedt hiervoor geen of onvoldoende tegenwicht. De corporaties zullen hun inspanningen dan ook moeten temporiseren en het verloop van de (omgevings)vergunningverlening in 2012 geeft dit dan ook duidelijk weer. Ook op middellange termijn is in de ramingen rekening gehouden met een productieniveau vanuit de corporaties dat niet meer terugkeert op het niveau van voor de crisis.

Regio Utrecht

De provincie Utrecht kent met de provincies Noord Holland en Zuid Holland de kortste verkooptijd van woningen. In deze provincies worden ook de hoogste verkoopprijzen gerealiseerd. De gemiddelde transactieprijs in de regio daalde in 2012 met 7,5% ten opzichte van 2011.

Ontwikkeling (mediane) transactieprizen, voornamelijk bestaande bouw Nederland en regio Utrecht (in EUR), periode 2008 t/m 2012

Nederland & Regio	2008	2009	2010	2011	2012
Nederland	254.900	238.300	239.500	240.100	226.700
Regio Utrecht alle woningen ²¹	251.100	237.700	238.400	236.000	218.500

Bronnen: Woningmarkt cijfers.nl en NVM

Gemeente Utrecht

Woonvisie en verwachte woningbouwproductie.

Van de grote behoefte aan woonruimte in de Randstad neemt Utrecht een fors deel voor haar rekening. Ook naar de huidige inzichten blijft deze behoefte overeind (zie ook de hiervoor genoemde CBS prognose groei inwoneraantal Utrecht tot 2040). De Woonvisie²² geeft een vooruitblik van de woningbouwproductie voor de komende tien jaar. In het collegeprogramma is de doelstelling geformuleerd om ca. 11.000 nieuwe woningen voor de periode 2010-2014 aan de woningvoorraad toe te voegen, waarvan 6.750 woningen in Leidsche Rijn en 4.400 woningen in de overige wijken.

Door de crisis op de woningmarkt en het verminderd consumentenvertrouwen valt de woningproductie aanzienlijk lager uit dan de raming ten tijde van het collegeprogramma. De prognose is nu met ca. 2.000 woningen neerwaarts bijgesteld tot 9.000 woningen. In 2010 en 2011 zijn respectievelijk 1.471 en 2.035 woningen gereedgekomen volgens het CBS. In 2012 zijn 2.698²³ woningen/"verblijfsobjecten" opgeleverd, waarvan 1.217 in Leidsche Rijn en 1.481 in binnenstedelijk gebied.

Voor 2013 is de verwachting dat de verkoop van nieuwbouwwoningen verder zal dalen.

De woningvoorraad in Utrecht bedroeg per ultimo 2011 133.441 woningen, een groei van 1.244 woningen ten opzichte van 2010²⁴.

Voor de vraag naar courante eengezinswoningen op goede locaties en woningen voor centrum georiënteerde starters en startende gezinnen biedt zekerheid voor de afzet. In de categorie tot EUR 200.000 blijft naar verwachting de vraag in stand. De demografische positie van Utrecht als stad met de gemiddeld jongste bewoners binnen de G4 mag deze verwachting rechtvaardigen.

Ontwikkeling (mediane) transactieprizen gemeente Utrecht (in EUR x 1.000), periode 2011 (2^e kwartaal) – 2012 (4^e kwartaal/*voorlopige cijfers)

²¹ Gemeenten Abcoude, De Bilt, Breukelen, Loenen, Maarssen, Utrecht, IJsselstein, Nieuwegein, Vianen, Woerden, De Ronde Venen, Liemeer en Wijdmeren

²² vastgesteld bij raadsbesluit van 14 januari 2010

²³ Bij benadering: uit een quickscan is gebleken dat in elk geval 156 objecten wel als opgeleverd zijn aangemerkt, maar nog niet (geheel) zijn opgeleverd.

²⁴ Ten tijde van de productie van deze Grondprijzenbrief waren de definitieve cijfers over 2012 nog niet bekend.

Stad Utrecht	2011-2	2011-3	2011-4	2012-1	2012-2	2012-3	2012-4*
Tussenwoning	269	272	271	256	259	248	244
Hoekwoning	267	301	269	323	270	265	259
Vrijstaande woning	896	1195	939	350	435	525	394
Appartement	193	183	182	176	177	169	169

Bron: Brecheisen Woningmarktrapportage (NB cijfers voor vrijstaande woningen zijn niet representatief)

Vierkante meterprijzen in Utrecht liggen substantieel boven het regionaal gemiddelde.

De mediane prijs bedraagt hier EUR 2.443 per m² g.b.o.

De mediane prijs bij appartementen in het centrum ligt rond de EUR 3.000. De verschillen per wijk zijn groot: Noord (Overvecht) en Zuid kennen de laagste prijzen (rond de EUR 2.000).

Vooruitblik koopmarkt 2013:

Ook de Utrechtse woningmarkt heeft zich niet weten te onttrekken aan de marktontwikkelingen. Het vierde kwartaal 2012 kende een zichtbaar groter aantal transacties, maar de verwachting bestaat dat deze opleving in 2013 geen vervolg krijgt. De verkoopprijzen in de regio Utrecht zijn ten opzichte van 2011 met 7,4% gedaald. De daling lijkt nog niet tot stilstand te zijn gekomen.

Vier belangrijkste kenmerken woningmarkt gemeente Utrecht 2007 - 2012

Kenmerken	transacties	looptijd	koopsom	prijs per m ²
2007	4002	37	EUR 231.346	EUR 2.556
2008	3572	38	EUR 241.127	EUR 2.700
2009	3311	97	EUR 251.642	EUR 2.449
2010	3152	94	EUR 257.156	EUR 2.475
2011	2820	112	EUR 250.099	EUR 2.529
2012	2441	154	EUR 234.665	EUR 2.322

Er bestaan wel grote marktverschillen tussen "de bestaande stad" en de nieuwbouwlocaties Leidsche Rijn/Vleuten-De Meern, zoals uit de onderstaande tabel blijkt.

Woningmarkt Leidsche Rijn-Vleuten-De Meern/Utrecht bestaande stad 2009 - 2012

Kenmerken	transacties	looptijd	koopsom	prijs per m ²
2009: VDM	362	115	EUR 280.895	EUR 2.241
Best. stad	2455	79	EUR 222.390	EUR 2.658
2010: VDM	520	107	EUR 289.349	EUR 2.269
Best. Stad	2632	82	EUR 224.964	EUR 2.682
2011: VDM	494	129	EUR 274.075	EUR 2.297
Best. Stad	2326	95	EUR 226.122	EUR 2.761
2012: VDM	467	183	EUR 258.096	EUR 2.148
Best. Stad	1974	126	EUR 211.234	EUR 2.496

Projectmatige woningbouw

De teruglopende vraag heeft effect op het in aanbouw nemen van projecten waarvoor de omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Dit betekent dat vaak in kleinere seriegrootten wordt gebouwd en per uitgifte maatwerk moet worden geleverd.

Particulier Opdrachtgeverschap en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

In de gemeente Utrecht worden kavels uitgegeven die specifiek bedoeld zijn voor particuliere opdrachtgevers, dan wel een collectief van particuliere opdrachtgevers, de zogenaamde vrije kavels (zie tevens de omschrijving die in de bijlage met definities is opgenomen).

De Woonvisie stelt als uitgangspunt dat, daar waar mogelijk, minimaal 10% van de woningbouwproductie in (collectief) particulier opdrachtgeverschap tot stand moet komen. De beleidsambitie uit de Woonvisie is bijgesteld naar 4% van de totale woningbouwproductie. In Leidsche Rijn en bij ontwikkeling van woningbouw op de locatie Veemarkt wordt een deel van het programma gerealiseerd in (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Leidsche Rijn

In de periode tot 1 januari 2013 zijn circa 345 kavels verkocht; er zijn op dit moment 82 kavels te koop. Het programma voor Leidsche Rijn bevat circa 600 kavels. De afgelopen jaren zijn de kavelprojecten Leypark (61) en De Eiken (42) in Terwijde, Het Vrije Veld (22) in de Balijs, De Oeverwal (29) in Parkwijk-Noord, Johanniterveld fase I (18) in Het Zand, ParkOost (15) in

Leidsche Rijn Park en 5 losse kavels voor uitgifte beschikbaar gekomen. Deze zijn, op één kavel in De Eiken na, allemaal verkocht.

In 2008 en 2009 zijn de kavels ParkNoord (47) in Leidsche Rijn Park en Haarlerberg (4) in Veldhuizen op de markt gebracht. De verkoop van de kavels loopt gestaag door. In 2008 zijn 18, in 2009 33, in 2010 13, in 2011 7 en in 2012 nog eens 11 kavels uitgegeven. In ParkNoord zijn nog 10, en in Haarlerberg nog 2 kavels beschikbaar.

In 2011 zijn 16 kavels op Johanniterveld fase II op de markt gebracht. In de tweede helft van 2010 is de verkoop gestart van de kavelprojecten KubusEiland fase I (16) in Terwijde, Utrechtseweg (6) en Westlandsetuin (2) in Het Zand. In 2011 zijn de tweede fase van KubusEiland (13) en 2 kavels in Grauwaart en de hernieuwde verkavelingsopzet Utrechtseweg (9 kavels) op de markt gebracht. In 2012 zijn 7 kavels verkocht en 4 in optie genomen. Er is nog steeds markt voor verdere kaveluitgiftes. Op de markt is door de huidige economische crisis wel sprake van enige terughoudendheid.

Veemarktterrein

Op veld E in Veemarkt zijn in totaal circa 23 kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap. Door flexibiliteit in kavelbreedtes kan dit aantal nog wijzigen. De verkoop vindt plaats in twee fasen. De verkoop van de kavels uit de eerste fase is gestart in september 2012. Per januari 2013 zijn 3 kavels in optie gegeven.

Daarnaast zijn drie kavels gereserveerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Het gaat hierbij om initiatieven op het gebied van wonen en werken, ouderen en duurzaamheid.

Vooruitblik huurmarkt 2013

De overstap naar een koopwoning wordt uitgesteld waardoor de druk op huurwoningen groter wordt. Dat is niet alleen het landelijk beeld maar ook voor Utrecht. Verhuisbeslissingen worden uitgesteld met als effect een stagnerende markt. Mogelijk brengen de overheidsmaatregelen om het scheefwonen aan te pakken met huurdifferentiatie naar inkomen wat beweging in de markt.

Particuliere huursector

De particuliere huursector is een klein en sterk geslonken segment van de Utrechtse woningmarkt. Er zijn de afgelopen jaren door nieuwbouw wel particuliere huurwoningen bijgekomen, maar er zijn veel meer woningen verkocht en dus overgegaan naar de koopsector. Het nieuwbouwwolume in deze categorie is niet groter dan 5% van het jaarlijks woningbouwprogramma.

Tengevolge van de aanpak van het scheefwonen en de verkrapping van financieringsmogelijkheden, wordt de vraag naar beleggershuurwoningen met een huurprijs tussen de huurliberalisatiegrens van EUR 681,02 en EUR 900 per maand groter. In Utrecht wordt dit type woning, en dan met name als grondgebonden woning, op dit moment in onvoldoende mate gebouwd. De Woonvisie geeft een onderbouwing van deze situatie.

De gemeente wil stimuleren dat dit type huurwoning meer wordt gebouwd. Daartoe introduceert zij voor 2013 voor nieuwe uitgiftes vaste grondprijzen, verdeeld over woningtypologie en huurcategorieën.

Sociale huursector

De omvang van de sociale huursector is sinds een aantal jaren vrijwel constant gebleven. Niet alleen de economische situatie, maar ook het ontbreken van een gewenst aanbod aan goedkopere koopwoningen en duurdere huurwoningen is een oorzaak voor het niet optimaal functioneren van verhuisketens. Voor koopstarters is er inmiddels een ruim aanbod, maar stagneert de verkoop nog door het economisch perspectief.

“Bouwen aan de stad”

Met de in 2011 vastgestelde nota “Bouwen aan de stad” heeft de gemeente voor de periode 2011 tot 2015 nieuwe samenwerkingsafspraken gemaakt met de Utrechtse woningcorporaties. Kernpunten zijn: het op peil houden van de woningproductie, verbetering van de Krachtwijken, verbetering van de participatie en fors investeren op het gebied van duurzaamheid. Om de gewenste productie te stimuleren zijn in de samenwerkingsafspraken tussen beide partijen ook financiële afspraken gemaakt.

Het aantal sloop-nieuwbouwprojecten is afgenomen ten opzichte van eerdere afspraken uit de Raamovereenkomst De Utrechtse Opgave, 2001 (DUO). De focus ligt nu op de realisatie van sociale huurwoningen met een huur tussen EUR 578,91 en de EUR 681,02, (de liberalisatiegrens), de zogenaamde H3-woningen. Utrecht heeft nog weinig woningen in deze categorie en de realisatie van deze woningen kan de doorstroming uit de sociale huurwoningen met lagere huurprijzen bevorderen.

Grondprijzen woningen 2013

Door verschillende oorzaken staan de grondopbrengsten voor de woningbouw onder druk. Genoemd werden al de onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek, de strengere regels rond kredietverstrekkingen, het toenemende aantal te koop staande woningen op de markt voor de bestaande bouw, de afnemende koopkracht, de problematiek op de internationale geldmarkt en de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Er zijn nog geen tekenen die wijzen op een snel herstel.

Projectmatige woningbouw

De grondprijs voor woningbouwkwavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren dan wel beleggers, wordt uitgedrukt in een percentage van de Vrij Op Naam (VON)-prijs (dan wel de beleggingswaarde), de zogenaamde grondquote. Aan de grondquote ligt een ruwe versie van de residuele grondwaardeberekening ten grondslag. Voor de residuele grondwaardeberekening worden van de VON-prijs (of beleggingswaarde) de bouw- en bijkomende kosten (inclusief algemene kosten, winst en risico) afgetrokken, waarna het bedrag resteert dat aan de grond kan worden toegerekend. Voor de bouw- en bijkomende kosten worden per type woningen specifieke kengetallen c.q. ervaringscijfers gehanteerd.

Per locatie wordt bekeken welke typen woningen zijn voorzien, welke VON-prijzen (en/of beleggingswaarden) haalbaar zijn en wat de residueel bepaalde bijbehorende grondquotes zouden moeten zijn.

Bij grondgebonden woningen zijn op dit moment bouwbedrijven druk doende met het in grote mate standaardiseren van woningtypologieën. Hierdoor nemen de faalkosten in de bouw af en worden producten goedkoper. Hoewel als gevolg van daling van de verkoopprijzen van bestaande woningen ook de VON-prijzen bij nieuwbouwwoningen dalen, is het effect op de grondwaarde – als gevolg van de hiervoor beschreven nieuwe bouwtechnieken – gering. Voor de meergezinswoningen is men minder ver in het standaardiseren van woningtypologieën. Aangezien ook hier sprake is van een prijsdaling, wordt voor 2013 de grondquote voor meergezinswoningen aan de onderkant van de bandbreedte verlaagd met 3% (van 15% naar 12%). Aan deze verlaging zit echter wel een grens, namelijk de grens van de grondprijs voor meergezinskoopwoningen in de sociale sector.

Overigens is het zo dat op dit moment in de markt vooral belangstelling bestaat om woningen te ontwikkelen in het goedkopere en middeldure segment (tot circa EUR 250.000). Omdat de gemeente in nieuwbouwgebieden normaal van een doorsnee bouwprogramma uitgaat en er nu dus nog maar sporadisch wordt gebouwd in de duurdere woningbouwcategorieën, betekent dit wel dat in absolute zin de grondopbrengsten naar beneden gaan..

Ten opzichte van bestaande woningen blijven nieuwbouwwoningen geliefd, aangezien bij nieuwbouwwoningen veel aandacht wordt besteed aan duurzaamheidsmaatregelen, hetgeen leidt tot een besparing op de energielasten

Grondquotes projectmatige woningbouw in 2013

Categorie	Grondquote
Eengezinswoningen	25% - 40%
Meergezinswoningen	12% - 30%

Particulier opdrachtgeverschap

Voor de vrije kavels wordt een prijs per m² grond gehanteerd. De m² prijs ligt tussen de EUR 350/400 en EUR 1.000, exclusief BTW. De m² prijs verschilt per project.

Om te bevorderen dat de laatste kavels in lopende deelgebieden worden verkocht is dit jaar de mogelijkheid opgenomen om de onderkant van de bandbreedte voor deze kavels en de kavels voor twee-onder-een-kapwoningen te verlagen met EUR 50 per m² tot EUR 350*, respectievelijk EUR 400* per m².

De m² prijs wordt bepaald aan de hand van de kavelgrootte, de locatie, ligging, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de bepaling van de kavelprijzen is niet van belang of sprake is van particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap. De berekeningswijze en m² prijs zijn in beide gevallen gelijk. De verkoopprijzen van de vrije kavels worden bij de start van elk project vastgesteld en vanaf 1 januari 2013 jaarlijks bijgesteld met het consumentenprijsindexcijfer.

De hoogte van de kavelprijzen ligt in 2013 niet op hetzelfde niveau als in 2012. Door de veranderende BTW tarieven zijn de prijzen aangepast aan dit nieuwe tarief van 21%. De verwachting is dat de prijzen als gevolg van de marktomstandigheden de komende jaren rond hetzelfde niveau zullen blijven liggen.

Prijzen vrije kavels (in EUR per m² grond, exclusief omzetbelasting) per 1 januari 2013

Type kavel	Prijs
Rijwoning	600 – 1.000
Twee onder één kapwoning	400*/450 – 600
Vrijstaande woning	350*/400 – 600

Beleggershuurwoningen

Om de bouw van beleggershuurwoningen te stimuleren is de grondprijs voor deze woningen voor de verschillende categorieën gefixeerd op een vast bedrag per woning.

Grondprijzen beleggershuurwoningen (in EUR per woning, excl. BTW per 1 januari 2013)

Type woning	Huurprijs per maand	Grondprijs, exclusief BTW
Eengezinswoning	EUR 681,02 tot 750	EUR 32.500
Eengezinswoning	EUR 750 tot 900	EUR 38.500
Meergezinswoning	EUR 681,02 tot 900	EUR 28.500

Sociale woningbouw

Zoals gemeld heeft de gemeente voor de sociale woningbouw in de nota "Bouwen aan de stad" afspraken gemaakt met de Utrechtse woningcorporaties.

De kavelprijzen voor sociale huur- en koopwoningen zijn vastgelegd per 1 januari 1996 en worden jaarlijks geïndexeerd.

Ten behoeve van de realisering van een jaarlijks programma van 400 kleine koopwoningen tot EUR 200.000, wordt een terughoudend grondprijsbeleid gevoerd, onder de voorwaarde dat het gebonden koop (niet vrij verhandelbare koopwoningen) betreft, i.c. Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of Koopgarant. De huurprijzen worden per 1 januari 2014 opnieuw geïndexeerd.

Grondprijzen sociale woningbouw (in EUR per kavel, exclusief omzetbelasting) per 1 januari 2013

Woningcategorie	Prijs	Toelichting
Sociale koopwoning	EUR 21.562,22	gebonden koop tot EUR 200.000 (prijsspeil 1-1-2013)
Sociale huurwoning	EUR 18.142,35	huurprijs tot EUR 578,91 (H2-categorie)
Sociale huurwoning	EUR 27.149,98	huurprijs van EUR 578,91 tot EUR 681,02 (H3-cat.) ²⁵

Op de grondprijzen voor sociale woningbouw wordt de methodiek van de stapelings- of hoogtefactoren toegepast²⁶. De grondprijs wordt voor etage-, portiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen gecorrigeerd met de volgende hoogtefactoren. Daarbij wordt als "woonlaag" gedefinieerd de bouwlaag die als één zelfstandige woonruimte is bestemd en wordt gebruikt²⁷.

Hoogtefactoren grondkosten sociale woningbouw

²⁵ De grondprijs is gebaseerd op 75% van de grondwaarde van een vergelijkbare koopwoning (stichtingskosten EUR 170.404, grondwaarde EUR 35.709, exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2011).

²⁶ Cf. Besluitenlijst naar aanleiding van de onderhandelingen d.d. 3 januari 1996 tussen de gemeente Utrecht en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties, inzake Erfpacht in Utrecht.

²⁷ Een eengezinswoning heeft in deze benadering in principe een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonnette bijvoorbeeld, gebouwd in twee bouwlagen, omvat in principe één woonlaag.

Aantal woonlagen	Hoogtefactoren	Aantal woonlagen	Hoogtefactoren
2	0,9	8	0,65
3	0,8	9	0,625
4	0,75	10	0,6
5	0,725	11	0,55
6	0,7	12 of meer	0,5
7	0,675		

Daarnaast realiseren de woningcorporaties in Leidsche Rijn en op het Veemarktterrein goedkope koopwoningen. Deze woningen zijn vrij verhandelbaar op de markt en daarvoor geldt een marktconforme grondprijs en **niet** de kavelprijs voor een sociale koopwoning.

Woonwagens

Huurstandplaatsen

Voor huurstandplaatsen wordt uitgegaan van een kaveloppervlakte van 190 m². De grondprijs is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel t.b.v. een sociale huurwoning, met een opslag (1,25) vanwege het grotere kaveloppervlak.

Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 190 m², dan dienen de meerdere vierkante meters naar rato te worden afgerekend op basis van de m²-prijs van de huurstandplaats.

Koopstandplaatsen

Voor een "koopstandplaats", grond uitgegeven in erfpacht voor het plaatsen van een woonwagen, wordt eveneens uitgegaan van een norm kaveloppervlak van 190 m². De grondprijs is in dit geval gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel t.b.v. een sociale koopwoning, met wederom een opslag (factor 1,25) vanwege het grotere kaveloppervlak.

Indien een kavel wordt uitgegeven die groter is dan 190 m², zal iedere vierkante meter boven 190 m² moeten worden afgerekend tegen de alsdan geldende marktwaarde, die nader moet worden vastgesteld door een taxateur.

Grondprijzen woonwagenstandplaatsen, per 1 januari 2013 (in EUR, exclusief omzetbelasting)

Categorie	Prijs
Huurstandplaats	EUR 22.678
"Koopstandplaats"	EUR 26.953

Woonboten

Voor een ligplaats is altijd een ligplaatsvergunning nodig, op grond van de Havenverordening. Het streven is om wonen op water gelijk te trekken met wonen op land. In Dichterswijk en Leidsche Rijn (deelplan Terwijde) worden "waterkavels" in erfpacht uitgegeven. De waarde van een waterkavel wordt bepaald op basis van referentieprijzen gedifferentieerd naar locatie, omvang ligplaats en type boot. Prijzen van een "waterkavel" liggen op een niveau vanaf circa EUR 40.000, maar kunnen, afhankelijk van locatie en aangeboden voorzieningen, twee tot drie keer zo hoog zijn.

2.6 Bijzondere doeleinden, scouting groepen en sportverenigingen

De categorie "bijzondere doeleinden" omvat gronduitgiften die maatschappelijke functies zonder winstoogmerk dienen. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal-culturele voorzieningen, sportaccommodaties, rioolgemalen en dergelijke. Voor niet-commercieel geëxploiteerde grootschalige buitensportaccommodaties (sportvelden) en scouting groepen wordt bij de hoogte van de grondprijs "bijzondere doeleinden" een onderscheid gemaakt tussen bebouwd en onbebouwd terrein.

Een toenemend aantal publieke functies (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie en apotheken. In geval van een commerciële exploitatie vallen deze voorzieningen buiten het prijsregime van de "bijzondere doeleinden" en gelden daarvoor de residuele regimes zoals aangegeven in deze brief.

De uitgifteprijs "bijzondere doeleinden" wordt elk jaar geïndexeerd met het gemiddelde van de CBS consumentenprijsindex (c.p.i.) alle huishoudens (basis 1995 = 100) en de BDB-index,

woningbouw eengezinswoningen nieuwbouw aanneemsom (inclusief algemene kosten, winst & risico en BTW, basis januari 2003 = 100). Vanwege de vertraging waarmee indexcijfers beschikbaar komen, worden voor de jaarlijkse grondprijsindexering per 1 januari de indexeringspercentages van november gehanteerd. De grondprijs "bijzondere doeleinden" is per 1 januari 2013 met 2,84% verhoogd ten opzichte van 1 januari 2012.

Grondprijzen bijzondere doeleinden, scouting en sportverenigingen 2013

In de volgende tabel worden de prijzen voor bijzondere doeleinden per subcategorie aangegeven.

Grondprijzen bijzondere doeleinden (in EUR per m² grond, exclusief omzetbelasting) per 1 januari 2013

Categorie	Prijs	Toelichting
Bijzondere doeleinden, bebouwd terrein bij sportvelden en scouting groepen	189,94	als een perceel per saldo meer dan 100% bebouwd kan worden, doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak doorberekend
Onbebouwd terrein, inclusief onbebouwd terrein bij sportvelden en scouting groepen	45,93	bijvoorbeeld NME centra (Natuur, Milieu, Educatie)

2.7 Parkeren

Algemeen uitgangspunt is dat marktconforme grondprijzen worden gehanteerd, wat impliceert dat residueel wordt gerekend. Dit betekent dat een relatie wordt gelegd tussen de opbrengsten (uit kort parkeren, abonnementen en verkoop) en de stichtingskosten.

De opbrengsten worden sterk beïnvloed door onder meer de gedaantevorm en ligging en het parkeerregime en aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving. De stichtingskosten worden in sterke mate bepaald door de aard van de bouw: ongebouwd versus gebouwd, inpandig versus niet-inpandig, op maaiveld versus half of geheel verdiept.

De specifieke grondprijsbepaling is verder afhankelijk van de verschillende functies c.q. exploitatievormen die kunnen worden onderscheiden:

- parkeren ten behoeve van commerciële doeleinden (kantoren, bedrijventerreinen)
- parkeren ten behoeve van bezoekers (detailhandel, horeca, enzovoort)
- parkeren ten behoeve van woningen.

Het is niet zinvol om grondprijsindicaties aan te geven aangezien er sprake is van een zeer grote variatie voor wat betreft opbrengsten en stichtingskosten. Het bepalen van grondprijzen is maatwerk.

Wel wordt hierna per functie c.q. exploitatievorm aangegeven hoe met de grondprijsbepaling wordt omgegaan.

A. Parkeren ten behoeve van commerciële doeleinden

Parkeren op bedrijventerreinen geschiedt doorgaans op maaiveld, op eigen terrein. Parkeren is in beginsel in de grondprijs inbegrepen. Voor kantoren is eveneens de stelregel dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en in de grondprijs is inbegrepen. Afhankelijk van de bouwvorm is echter een correctie op de grondprijs mogelijk.

B. Parkeren ten behoeve van bezoekers (detailhandel, horeca, enzovoort)

Hier zijn verschillende situaties denkbaar, afhankelijk van de specifieke situatie. Een grondprijs waarin parkeren is begrepen, is mogelijk (bijvoorbeeld ingeval van parkeren op maaiveld bij supermarkten), maar grondprijzen voor parkeren kunnen ook residueel worden bepaald (bijvoorbeeld ingeval van bezoekersparkeren in zelfstandig geëxploiteerde gebouwde parkeervoorzieningen in centrum-/winkelgebieden).

C. Parkeren ten behoeve van woningen

In de marktsector geldt dat bij eengezinswoningen in beginsel de woning, inclusief een parkeerplaats op eigen terrein, als geheel wordt aangeboden. De grondprijs is daarom inclusief parkeren. Bij meergezinswoningen kan de grondprijs voor een gebouwde parkeervoorziening residueel worden benaderd. Bij gebouwde collectieve parkeervoorzieningen kan sprake zijn van een onrendabele top die voor vergoeding in aanmerking komt. De hieraan ten grondslag liggende residuele berekening vergt echter maatwerk.

Indien de gemeente een gebouwde parkeervoorziening eist bij sociale huurwoningen hebben gemeente en woningcorporaties in "Bouwen aan de stad" een bijdrageregeling afgesproken.

D. Parkeren in transferiums

Voor de grondwaarde voor transferiums wordt uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m² bruto-vloeroppervlakte, ondanks het feit, dat de marktwaarde voor deze voorzieningen hoger blijkt te liggen (transactie AM Leidsche Rijn Centrum-Noord). De reden voor het hanteren van de (lagere) grondprijs voor bijzondere doeleinden is gelegen in het feit dat het doel van deze voorzieningen is Utrecht beter bereikbaar te maken en de parkeertarieven zijn geënt op een sluitende exploitatie zonder winstoogmerk.

2.8 Overige functies

2.8.1 Eerstelijnszorg en kinderdagverblijven

Het gaat bij eerstelijnszorg om (praktijk)ruimten voor wijkzorgcentra, huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, zorgstations, en dergelijke.

Voor de meeste vormen van eerstelijnszorg bepaalt het College Tarieven Gezondheidszorg (CTG) in opdracht van de rijksoverheid normen voor huurlasten, waarbij wordt uitgegaan van een bepaalde praktijkoppervlakte. Voor de te leveren eerstelijnszorg bestaan vaste tarieven die door het CTG worden vastgesteld. Een nieuwe accommodatie moet uit de inkomsten van extra geleverde zorg worden betaald. Er is geen regeling voor voorfinanciering van de investering. De normen van het CTG zijn uitsluitend bedoeld om de totale lasten te berekenen. Het staat de artsen en de andere zorgaanbieders vrij om een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere ruimte te betrekken. De gemeente Utrecht heeft met de huisartsen in Utrecht afgesproken dat zij minimaal het normbedrag van het CTG besteden aan hun huisvesting, teneinde een zekere kwaliteit van de huisvesting te kunnen waarborgen.

Zorgaanbieders zijn zelf verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor hun dienstverlening. Zij kunnen een pand huren of zelf een pand laten bouwen.

De gemeente Utrecht brengt in principe de marktwaarde van de grond in rekening. De marktwaarde is een afgeleide van de waarde van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring van een gewenste ontwikkeling plaatsvindt via de grondprijs. De gemeente rekent echter voor bepaalde maatschappelijke doeleinden de grondprijs voor bijzondere bebouwing (onder andere indien sprake is van niet-commerciële kinderopvang (bijvoorbeeld bij BSO en/of georganiseerd in een stichting; bij bestaande situaties zal geen meerwaarde in rekening worden gebracht). Deze geldt echter als uitzondering voor bepaalde functies. Het gaat om functies waaraan de gemeente grote waarde hecht en waarvoor marktconforme prijzen niet haalbaar worden geacht. Indien sprake is van commerciële kinderopvang (bijvoorbeeld kinderdagverblijf, geen stichting) zal bij nieuwe gronduitgiftes in erfpacht de marktconforme grondprijs voor commerciële voorzieningen worden toegepast (eventueel rekening houdend met de verdeling van het daadwerkelijk gebruik). Overeenkomstig dit standpunt zal bij bestaande situaties dan ook wel een meerwaarde in rekening worden gebracht.

Grondprijzen eerstelijnszorg en kinderdagverblijven 2013

Met inachtneming van het voorgaande wordt voor zogenaamde wijkzorgcentra de grondprijs voor bijzondere doeleinden gerekend. Onder een wijkzorgcentrum wordt in dit verband verstaan:

- een samenwerkingsverband van eerstelijns zorg met diverse specialismen;
- waaronder in ieder geval huisartsenzorg, met minimaal 3 fte huisartsen in dienst;
- georganiseerd in een stichtingsvorm;
- en werkend zonder winstoogmerk.

Commerciële aanbieders van eerstelijnszorg, die zich in hetzelfde gebouw vestigen, komen niet in aanmerking voor de prijs voor bijzondere doeleinden. Ook aanbieders van eerstelijnszorg (al dan niet met een commercieel karakter) die zich buiten het wijkzorgcentrum vestigen komen niet in aanmerking voor de prijs voor bijzondere doeleinden. Hiervoor gelden marktconforme, residueel bepaalde grondprijzen, waarbij in de volgende tabel per categorie referentieprijzen worden aangegeven.

De bandbreedte in grondprijzen, zoals opgenomen in de volgende tabel, is op grond van marktervaringscijfers gehandhaafd op het niveau van 2012. Deze bandbreedte is sinds 2008 niet gewijzigd.

Het uitgangspunt is dat een locatie door middel van inschrijving openbaar wordt aangeboden. Het kan zijn dat de bieding van een zeer geïnteresseerde ondernemer boven de bandbreedte uit komt. Het is echter niet redelijk om ervan uit te gaan dat die prijszetting van structurele aard is.

Grondprijzen commerciële eerstelijnszorg en kinderdagverblijven 2013 (in EUR per m² grond c.q. b.v.o., exclusief omzetbelasting)²⁸

Categorie	Prijs
Kinderdagverblijf	300 – 600
Fysiotherapie	350 – 450
Tandarts/apotheek	475 – 800

2.8.2 Snippergroen

Voor snippergroen werd een vaste grondprijs gehanteerd (met als basis EUR 114 per m², prijspeil 1 januari 2003 en kosten koper) die jaarlijks werd geïndexeerd met de CBS c.p.i. reeks alle huishoudens (basis 2000=100) waarbij het indexeringspercentage werd genomen twee maanden voor indexdatum. Gelet op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt wordt dit jaar afgezien van indexering van de prijs voor snippergroen.

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs wordt een uitzondering gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad). In dat geval zal een taxatie door een onafhankelijk taxateur plaatsvinden.

Snippergroen mag in beginsel niet onder de voor de uitgifte of verkoop van snippergroen vastgestelde normkosten worden verkocht of uitgegeven. De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken.

Grondprijs snippergroen 2013

Voor de uitgifte in erfpacht of verkoop van snippergroen wordt voor 2013 een vaste grondprijs gehanteerd van **EUR 136,07 per m² grond, met een minimum van EUR 3.584**, de voor 2013 geldende normkosten. De m²-prijs wordt daarmee bevroren op het niveau van 2012.

2.8.3 Nutsbedrijven

Steeds vaker wordt er een nutsvoorziening verplaatst waarbij de oude locatie geen waarde meer heeft voor het nutsbedrijf. Gewoonte is dat de Gemeente dan door middel van een ruilovereenkomst de nieuwe locatie uitgeeft en de oude locatie weer verwerft. Dit is overigens coulance en geen plicht voor de gemeente.

Grondprijzen nutsbedrijven 2013

Zowel voor de aankoop van het perceel grond als voor de uitgifte van de grond wordt de prijs voor bijzondere doeleinden (bebouwd) gehanteerd. Voor wat betreft de uitgifteprijs geldt als **minimum EUR 3.584**, de voor 2013 geldende normkosten.

Gronden ten behoeve van het plaatsen van installaties voor warmte-koude opslag worden eveneens voor de prijs voor bijzondere doeleinden uitgegeven (als opstalrecht). Ook hier geldt als minimumprijs de vastgestelde normkosten, maar in voorkomend geval kan, afhankelijk van de situatie, ook een marktwaarde worden gehanteerd. Een en ander is afhankelijk van het aantal gebruikers van de betreffende warmte-koude opslag en het grondbeslag. In veel gevallen wordt de warmte-koude opslag aangelegd op het in erfpacht uit te geven perceel. Ook in dat geval kan, indien sprake is van commerciële exploitatie, een marktconforme grondprijs worden

²⁸ de vermelde prijs geldt als prijs per m² grond tenzij het aantal m² b.v.o. groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² b.v.o.

toegepast. Is dit niet het geval dan blijft de warmte-koude opslag buiten de berekening van de grondprijs, omdat al een m² bvo-prijs voor de ontwikkeling van het (commercieel) vastgoed in rekening wordt gebracht. De ontwikkelingen met betrekking tot warmte-koude opslag zullen nauwlettend worden gevolgd.

2.8.4 Maneges

Grondprijzen maneges

Een manege wordt tegenwoordig gezien als recreatieve bebouwing in plaats van een zuiver agrarisch bouwperceel. Voor een manege wordt uitgegaan van een perceel grond (het erf) van circa één hectare, waarop naast de bedrijfswoning ook de rijhal, de stallen, de mestplaat, de buitenbak en eventuele longeerinrichting en overige voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zal sprake zijn van weiland dat als uitlopmogelijkheid voor de paarden fungeert. De hiervoor beschreven bebouwing zal ongeveer op de helft van het perceel grond kunnen worden gerealiseerd, één en ander afhankelijk van hoe het in het bestemmingsplan is opgenomen. Voor deze bouwvlek wordt een uitgifteprijs bepaald, die per situatie zal variëren, maar met **een minimum van EUR 100 per m² grond. Voor het weiland wordt een prijs gehanteerd die mede afhankelijk is van de verwervingsprijs van de grond, maar met een minimum van EUR 15 per m² grond.**

Indien de woning niet uitsluitend als bedrijfswoning wordt gebruikt (het bestemmingsplan is hierbij bepalend), wordt voor de kavel waarop de woning is gelegen (circa 500 m²) een vrije kavelprijs gehanteerd.

2.9 Gemeentelijk kostenverhaal bij particuliere initiatieven

Bij particuliere initiatieven brengt de gemeente bij de initiatiefnemer, voorafgaande aan de vaststelling van het zogenaamde startdocument, een voorschot op de gemeentelijke plankosten in rekening. **Voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) bedraagt het voorschot EUR 50.000, voor een zogenaamde Bouwenveloppe EUR 30.000.** De voorschotbedragen worden verrekend met de definitieve afrekening van de gemeentelijke plankosten, op basis van de door de gemeente gehanteerde plankostenscan. De voorschotbedragen zijn gebaseerd op de gemiddelde gemeentelijke kosten voor een SPvE, respectievelijk een Bouwenveloppe. De kosten voor een SPvE zijn hoger, omdat dit stuk ook aan de Gemeenteraad moet worden aangeboden en de Bouwenveloppe ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders kan worden voorgelegd.

Bijlagen: definities

Aanbod (commercieel vastgoed)

Aan het eind van het jaar op de vrije markt aangeboden ruimtes van tenminste 500 m² kantoor, 750 m² bedrijfsruimte (inclusief bijbehorende kantoorruimte) of 200 m² winkelruimte. Het gaat om ruimte die al in gebruik, opgeleverd of in aanbouw is. In onderhuur aangeboden ruimte wordt meegeteld. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

Bouwrijpe grond

1. Bestaande kabels en leidingen zijn, daar waar nodig, verlegd c.q. verwijderd;
2. a) Bestaande opstallen inclusief funderingen zijn gesloopt tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld. Onder sloop wordt verstaan: het - behoudens te handhaven gedeelten - verwijderen van alle aanwezige beplanting, bebouwing en andere obstakels en grof puin binnen het in erfpacht uit te geven terrein tot maximaal één meter onder maaiveld.
b) Ter plaatse van de nieuw aan te leggen funderingen zijn de aanwezige funderingen/ palen en andere obstakels zo mogelijk verwijderd. Indien tot gedeeltelijke verwijdering is besloten, gebeurt dit na overleg met de erfpachter.
c) Als na aanvaarding van het bouwterrein door de erfpachter zich ter plaatse van de te graven bouwputten alsnog funderingsresten c.q. obstakels bevinden die de bouwwerkzaamheden belemmeren, zullen deze door de gemeente zo spoedig mogelijk worden verwijderd, mits onmiddellijke in kennisstelling aan de Dienst Stadswerken heeft plaatsgevonden, en onder goedkeuring van StadsOntwikkeling.
Indien verwijdering van deze funderingsresten c.q. obstakels hogere kosten met zich meebrengt dan het treffen van speciale bouwkundige voorzieningen, behoudt StadsOntwikkeling zich het recht van keuze voor;
3. Ten behoeve van de nieuwbouw zijn noodzakelijke rioleringen aangelegd;
4. De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming;
5. De uitgeefbare kavel is ontsloten;
6. De grond wordt verder feitelijk geleverd in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van de ondertekening van de uitgifteovereenkomst.

Bruto aanvangsrendement

Het bruto aanvangsrendement (BAR) is het op het moment van verwerving geraamde bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen. $BAR = (\text{bruto huurinkomsten} / \text{verwervingsprijs}) \times 100\%$.

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Eersteklas vastgoed

Modern, courant onroerend goed dat tegemoet komt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich op een goede locatie bevindt. Kantoren en bedrijfsruimte jonger dan vijf jaar op de beste locaties wordt over het algemeen gezien als eersteklas vastgoed.

Op de winkelruimtemarkt wordt ruimte met een courante frontbreedte en dito oppervlak in het kernwinkelgebied als eersteklas aangemerkt.

Gebruiksoppervlakte (g.b.o.)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijv. een woning) is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte of groep van ruimten omhullen. Toelichting: de gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580, is een oppervlaktemaatstaf die aangeeft welk deel van een gebouw in beginsel geschikt is voor het beoogde gebruik van het gebouw. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van een woning moeten daarom verschillende vloeroppervlakten buiten beschouwing blijven en moet een evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten worden opgeteld.

Huurprijs

Voor kantoren en bedrijfsruimte betreft dit de prijs per vierkante meter verhuurbaar oppervlak (v.v.o.) per jaar, exclusief omzetbelasting, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten. Voor winkels is dit de prijs per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak per jaar, exclusief omzetbelasting, huurdersspecifieke voorzieningen, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Prijzen hebben betrekking op een standaardunit van circa 150 m² met een frontbreedte van 6 meter.

Incourant vastgoed

Verouderd onroerend goed dat niet meer tegemoet komt aan de hedendaagse wensen en eisen van het bedrijfsleven en zich veelal op kwalitatief mindere locaties bevindt. Er zijn vaak (zeer) ingrijpende aanpassingen nodig om het pand geschikt te maken voor de hedendaagse vastgoedgebruiker.

Internal Rate of Return (IRR)

De IRR is de te hanteren disconteringsvoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van de hieruit voortvloeiende cashflows.

Kantoor

Gebouw waarin werkzaamheden zeer overwegend gericht zijn op verwerking van informatie en de daarmee verbonden dienstverlening. Onderwijsgebouwen van HBO of Universiteit worden niet meegeteld.

Kantoorachtige bedrijfsruimte/Hoogwaardige bedrijfsruimte

Gebouw met een aandeel kantoorruimte van 50% tot 70% en annex 50 tot 30% bedrijfsruimte.

Leegstand

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen, die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Maatschappelijk gebonden eigendom is een vorm van verkoop door een woningcorporatie (soms met korting), waarbij deze met de koper afsprekt de woning bij (door)verkoop als eerste aan te bieden aan de corporatie. Daarbij wordt de winst of het verlies gedeeld. De corporatie beslist daarna of de woning opnieuw verkocht wordt aan een volgende koper of opnieuw wordt verhuurd.

Modern gemengd bedrijventerrein

Een modern gemengd bedrijventerrein is het 'reguliere bedrijventerrein' waar de meeste vraag naar is. Dergelijke terreinen zijn veelal gelegen aan de rand van de stad nabij uitvalswegen. De inrichting is in het algemeen fijnmazig en goed verzorgd (groen, water en verharding). De kavels zijn klein tot middelgroot (enkele duizenden vierkante meters) en bedoeld voor bedrijfsgebouwen met veel productieruimte en een klein kantoordeel. Het terrein kent een allround bereikbaarheid (vrachtwagen, auto en OV).

Opname

Kantoor-, bedrijfs- of winkelruimte die in een kalenderjaar op de vrije markt verhuurd of verkocht is, dus met uitzondering van sale-and-lease-back transacties en nieuwbouw voor eigenaargebruikers. Er is sprake van opname als tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt. In onderhuur verhuurde meters worden tot de opname gerekend.

Particulier opdrachtgeverschap

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake in de situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk - volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. Daar waar wordt gesproken over 'vrije kavels' wordt bedoeld vrije kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

In de Nota "Mensen, Wensen, Wonen" en in de "Verstedelijkingsafspraken 2001" heeft de regering destijds de doelstelling geformuleerd om 30% van de woningbouw te realiseren door middel van particulier opdrachtgeverschap in de periode 2005 - 2010. In Utrecht wordt aan dit rijksbeleid gestalte gegeven in Leidsche Rijn, vooral in de schillen rondom Leidsche Rijn Park.

Residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde wordt gevormd door het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale stichtingskosten (bouwkosten inclusief de daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil tussen (commerciële) waarde en stichtingskosten, het residu, geeft de waarde van de grond aan.

Snippergroen

Uit te geven of te verkopen percelen gemeentegrond met een maximale oppervlakte van 50 m², met als bestemming "tuin", waarop geen bebouwing mogelijk is, met uitzondering van een tuinhuisje van maximaal 6 m².

Uitgifte bedrijventerrein

Een bedrijventerrein is als uitgegeven gekwalificeerd als tenminste een intentieovereenkomst is bereikt.

Verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.)

Verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) wordt gebruikt in relatie tot kantoren of kantooreenheden.

Verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)

Ook bij winkels is sprake van v.v.o. In dit geval is het de verkoopruimte inclusief de etalage.