



Rijksdienst voor Ondernemend  
Nederland

# Grondbeleid en particulier opdrachtgeverschap

*Expertteam Eigenbouw*

in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



# Grondbeleid en particulier opdrachtgeverschap

**Het omzetten van projectmatige bouw naar kaveluitgifte aan particulieren versnelt de bouwproductie. Er hoeft immers niet gewacht te worden totdat de verkooppentages zijn behaald. Hiermee worden de renteverliezen beperkt. Dit is dus te verkiezen boven wachten op betere tijden.**

## Kaveluitgifte

Elk bouwproject begint met de uitgifte van kavels. Percelen worden soms verkocht in een bundel kavels aan één private partij. Bij eigenbouwprojecten worden de grondkavels uitgegeven aan verschillende particulieren.

Vaak is de grond in eigendom van de gemeente, maar heeft een ontwikkelaar of aannemer een bouwclaim voor projectmatige bouw op de grond.

## Aanbevelingen

- Reken goed door wat het afkopen van verplichtingen aan een private partij (ontwikkelrecht/bouwclaim) kost en wat een eventuele beperking van renteverliezen oplevert.
- Zijn er contractuele bepalingen (programma, grondprijs) die private kaveluitgifte verhinderen of juist mogelijk maken?
- Staat het bestemmingsplan kaveluitgifte toe? (Of een rijtje woningen wordt gerealiseerd door één ontwikkelaar of door een collectief, maakt voor het bestemmingsplan niet uit. Dat geeft dan een passend ruimtelijk kader.)
- Zijn er beleidsmatige beperkingen? Zo ja, onderzoek dan of deze weggenomen kunnen worden.

Als er geen contractuele, bestemmingsplan-technische of beleidsmatige belemmeringen zijn, probeer dan de private partijen te enthousiasmeren om de kaveluitgifte om te zetten van projectmatige bouw naar kaveluitgifte aan particulieren. Dit versnelt de start van de bouw omdat geen verkooppentages behaald hoeven worden.

Een ontwikkelaar die de grond bezit kan het perceel zelf omzetten in meerdere kavels en deze verkopen met of zonder bouwplan. Voordat tot kaveluitgifte kan worden overgegaan is ontbinding van de overeenkomsten waarin de (projectmatige) bouwclaim is vastgelegd noodzakelijk. Een eerste stap om tot ontbinding te komen is als gemeente met de ontwikkelaar een termijn af te spreken waarbinnen (alsnog) 'traditionele' projectmatige bouw kan plaatsvinden of waarbinnen de ontwikkelaar kavels aan particulieren uitgeeft.

Mocht de afgesproken termijn niet wordt gehaald, kan te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. De ontwikkelaar kan ook de gemeente verzoeken de grond terug te kopen, de gemeente kan die kavels vervolgens in de markt zetten.

Het terugdraaien van grondovereenkomsten of bouwclaims zal niet direct tot enthousiasme bij de private partijen leiden. Voor de gemeente is het een rekensom waarin de financiële voordelen (veelal beperken renteverliezen) en nadelen (vergoeden private ontwikkelaar) tegen elkaar worden afgewogen. Om de weg bij gemeenten vrij te maken voor eigenbouw, ondersteunt het Juridisch Expertteam Planschade Eigenbouw bij de (her)bestemming van gronden.

## Voorbeeld verkoop

Een grote ontwikkelaar kwam zijn verplichtingen tot projectmatige ontwikkeling niet na. De gemeente heeft de grondovereenkomst teruggedraaid, de locatie verkaveld in ruim 55 kavels en deze snel kunnen verkopen.





## Voorbeeld Almere - Homeruskwartier

In het Homeruskwartier hebben bij de start van de uitgifte alle kavels dezelfde eenheidsprijs per m<sup>2</sup> gekregen. Dit beperkte ambtelijke discussies over locatiekwaliteiten, verzwarende omstandigheden en koppeling aan bouwprogramma's aanzienlijk. De eenheidsprijs is een afwijking van het gemeentelijke grondprijnsbeleid, vanuit het gegeven dat van de kavelkopers niet bekend is wat ze gaan bouwen en welk inkomen ze hebben. Voor collectieve torenkavels en kavels voor appartementenbouw op een centrumfunctie zijn uitzonderingen gemaakt. De kleinste kavel in Almere is 80 m<sup>2</sup>, de grootste 5000 m<sup>2</sup>. De kleine kavels maken geschakeld bouwen bijna noodzakelijk (hoewel creatieve bouwers er toch aan weten te ontsnappen).



## Grondprijnsbepaling

Goedkopere woningbouw door particuliere opdrachtgevers wordt gestimuleerd door het kaveloppervlak hierop af te stemmen. De kleinere kavels verkopen sneller dan de grootste: hoe kleiner de kavel, hoe lager de kavelprijs, hoe groter de groep die het kan betalen.

Een kavel wordt veelal verkocht zonder een bouwplan. Het bouwplan wordt na de koop in een latere fase door de kavelkoper aangeleverd. De grondprijs moet daarom op voorhand worden bepaald. Dit kan door middel van de residuele grondprijnsberekening. Hierbij wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde, de bouwkosten en de grondwaarde van een kavel.

De grond(uitgifte)prijs is de prijs die overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de kavel de totale bouw- en bijkomende kosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken.

Ook kunnen bouw kavels bij inschrijving of veiling worden verkocht. Wanneer de gemeente de grondprijs residueel bepaalt, kan daardoor differentiatie ontstaan tussen kavels. Ook kan zo rekening gehouden worden met mogelijkheden voor commerciële functies of stapeling van woningbouw (bijvoorbeeld in geval van een specifiek kavel voor een collectief).

De residueel berekende grond- of kavelprijs is transparant. Hierdoor kunnen discussies en onderhandelingen vermeden worden. Niet onderhandelen voorkomt veel ambtelijke inzet. Om die reden is een verkoop bij inschrijving of veiling ook

aantrekkelijk. De grondprijs kan ook minder traditioneel worden bepaald als de taakverdeling tussen de kavelkoper en de grondverkoper/gebiedsontwikkelaar wordt aangepast.

Bijvoorbeeld: de toekomstige bewoners als opdrachtgever voor planning en inrichting van de openbare ruimte. Hoe meer taken er naar de kavelkopers worden verschoven, met bijbehorende verlaging van de grondprijs, hoe meer vrijheid de kavelkoper heeft om zijn prijs/kwaliteit voor die taken te bepalen. Dit kan zowel de prijs voor de koper verlagen, als de kwaliteit verhogen. Wel vereist dit minimale voorschriften van de gemeente voor de uitvoeringskwaliteit (type rioolstelsel, sterkte verharding etc.).

### Aanbevelingen

- Hou de grondprijnsbepaling zo eenvoudig mogelijk. Een vaste (residuele) kavelprijs, of verkoop bij opbod/ inschrijving, voorkomt veel ambtelijke inzet en beperkt de discussies.
- Breng veel variatie aan in kavels. Hiermee worden meerdere doelgroepen bediend, wordt de markt vergroot en ontstaat meer variatie in de bebouwing. Hoe kleiner de kavel, hoe lager de kavelprijs, hoe groter de groep die het kan betalen.
- Geschakeld bouwen door particulieren is zeer goed mogelijk en maakt kleinere kavels mogelijk.

## Contact

Het Expertteam Eigenbouw vergroot de bekendheid van eigenbouw en helpt gemeenten in de opzet en uitwerking van beleid en projecten. Het Expertteam Eigenbouw bestaat uit deskundigen vanuit gemeenten en de marktsector met kennis en ervaring op het gebied van eigenbouw. Gemeenten kunnen gebruik maken van hun specifieke expertise.

Meer informatie over het Expertteam Eigenbouw en de Juridische Expertpool Planschade vindt u op [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

Of bel 088 - 042 42 42 en vraag naar het Expertteam Eigenbouw of de Juridische Expertpool Planschade.

## Interessante websites

- Expertteam Eigenbouw [www.expertteameigenbouw.nl](http://www.expertteameigenbouw.nl)
- Informatie Centrum Eigenbouw [www.iceb.nl](http://www.iceb.nl)
- Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouw-eigen-huis)
- Rijksoverheid, grondbeleid: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid>
- Vereniging voor grondbedrijven, handboek exploitatieplan: <http://www.vvg.nl/filelib/file/Handleiding%20exploitatieplan.pdf>
- VNG, grondbeleid: <https://www.vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/grondbeleidgrondzaken>

Deze publicatie is, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Directie Woningbouw), opgesteld door:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  
Prinses Beatrixlaan 2  
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag  
T +31 (0)88 042 42 42  
E [info@rvo.nl](mailto:info@rvo.nl)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | april 2014  
Publicatie-nr 2SLWO1407

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is een dochter van het ministerie van Economische Zaken. RVO.nl voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om agrarisch, duurzaamheid, innovatie en internationaal.

### Heeft u vragen?

Neem contact op met [eigenbouw@rvo.nl](mailto:eigenbouw@rvo.nl)  
Of ga voor meer informatie naar [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

Deze brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Om de leesbaarheid te bevorderen zijn juridische zinsneden vereenvoudigd weergegeven. Soms betreft het ook delen van of uittreksels van wetteksten. Aan deze brochure en de daarin opgenomen voorbeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het gebruik ervan. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.