

Invloed gasloos op grondprijs

De grondwaarde van gasloze woningen in vergelijking met woningen op gas



C O N S U L T A N C Y

NEXT

vastgoed bv

Inhoudsopgave

BESTAAND ONDERZOEK	1
Casus Noordoostpolder: Emmelhage.....	2
RESULTATEN	5
1. <i>Vindt er een heronderhandeling plaats van de grondprijs nu ze gasloos moeten worden?</i>	5
2. <i>Indien er wordt onderhandeld, welke systemen worden dan toegepast?</i>	6
3. <i>Indien niet, welke systemen worden dan toegepast?</i>	7
4. <i>Bij welke systemen wordt het minst heronderhandeld?</i>	8
CONCLUSIE	12

Inleiding

INLEIDING

Vanaf 1 juli 2018 behoeften nieuwbouwwoningen geen aansluiting meer te hebben op het gasnet. Dat brengt natuurlijk heel wat consequenties met zich mee. Afhankelijk van het systeem vraagt dit om directe investeringen door consumenten in gebouwen, installaties en nutsvoorzieningen of een vergoeding voor huur, lease of de tarieven. In het geval van directe investeringen zou de consument dit kunnen betalen door een verhoging van de verkoopprijs van de woningen, die hij al dan niet via besparingen op de energielasten terug verdient. De maandlasten blijven dan gelijk. De andere optie is dat de grondprijs verlaagd wordt omdat de bouwkosten inclusief installaties toenemen en de consument niet meer wil betalen voor de woning. PAS bv, BSP en DWA hebben een rapport uitgebracht naar wat er gebeurt met de grondwaarde:

gaat die dalen, stijgen of blijft die toch hetzelfde? De conclusie was dat duurzaam bouwen geen negatief effect had op de grondprijs. Toch wordt er op veel plaatsen bij projecten onderhandeld over de grondprijs; zo is onze ervaring. De vraag is nu wat is nu de hoofdlijn.

De vraag die nu voorligt is of de grondprijs van de woningen beïnvloed wordt als woningen gasloos worden.

We zullen de vraag beantwoorden door eerst het onderzoek te analyseren, vervolgens een actuele casus te beschrijven in de Noordoostpolder en tot slot volgt het resultaat van een enquête onder 50 respondenten.

BESTAAND ONDERZOEK PAS, BSP EN DWA

PAS bv, BSP en DWA hebben een rapport uitgebracht met informatie wat het gasloos maken van woningen zou doen met de grondwaarde? Uit het onderzoek blijkt dat de duurzame woningbouw zorgt voor een hogere verkoopprijs, ze leveren dus meer op, maar is dit voldoende om de meerkosten goed te maken?

- ROOD** - negatief effect op grondprijs
- ORANJE** - gelijkblijvend (geen effect)
- GROEN** - positief effect op grondprijs

2-ONDER-1 KAPWONINGEN

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG	BENG	BENG	BENG
Gas	Green	Orange	Green	Orange
WP bodem	Green	Orange	Green	Orange
WP lucht	Green	Orange	Green	Orange
Houtpellet	Green	Orange	Green	Orange
WKO	Green	Orange	Green	Orange

Het gevolg van deze hogere verkoopprijs zou een hogere (residuele) grondwaarde kunnen betekenen. Uit het onderzoek is gebleken dat duurzaam bouwen géén negatief effect heeft op de grondwaarde.

RIJWONINGEN

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG	BENG	BENG	BENG
Gas	Green	Green	Green	Green
WP bodem	Green	Green	Green	Green
WP lucht	Green	Green	Green	Green
Houtpellet	Green	Green	Green	Green
WKO	Green	Green	Green	Green

Hieronder vindt u de conclusies uit het onderzoek van PAS bv & DWA die gelden voor de gemiddelde woning in Nederland.

In het geval van de twee-onder-een- kapwoningen zijn er op alle fronten geen negatieve effecten op de grondwaarde. Bij de rijwoningen heeft duurzaam bouwen een positief effect op de grondprijs, ongeacht welk energieconcept er wordt toegepast.

Diverse onderzoeken naar de relatie tussen duurzaam bouwen en de VON-prijs tonen aan dat de meerwaarde van duurzame maatregelen door verschillende makelaars anders wordt getaxeerd. Daarmee staat de meerwaarde niet objectief vast. Voor de (residuele) grondwaardebenadering (VON-prijs minus stichtingskosten) betekent dit dat de grondprijs wordt gedrukt. Het gevolg hiervan is dat de gemeente inkomsten misloopt en de toegevoegde waarde van de duurzame maatregelen, ‘de winst’, terecht komt bij de consument (lagere exploitatiekosten) of bij de

bouwer/ontwikkelaar (reguliere winstmarge bij verkoop). Algemene cijfers uit een nieuw onderzoek van adviesbureaus PAS bv en DWA, in samenwerking met Bureau Stedelijke Planning, laten zien dat de gemiddelde huizenkoper duurzaamheid inmiddels een veel belangrijker thema vindt dan veel gemeenten veronderstellen. Van de duizend onderzochte huizenkopers noemt 73 procent het onderwerp ‘belangrijk’ dan wel ‘heel belangrijk’. Een nog iets groter percentage (76 procent) zou bij de keuze voor een nieuwbouwwoning zelfs al de voorkeur geven aan gasloos. De onderzochte kopers zouden ook extra willen betalen voor een dergelijk duurzaam huis. Bijna de helft (46 procent) heeft er tot 5.000 euro voor over; 30 procent wil wel tot 10.000 extra betalen

voor warmtepompen en isolatie en nog eens 15 procent wil tot wel 15.000 euro extra voor een energiezuinige nieuwbouwwoning betalen. Als banken bereid zijn de extra verduurzamingskosten op te nemen in een hogere hypotheek (zoals nu bij steeds meer het geval is), liggen die percentages nog substantieel hoger.

De burger, kortom, is steeds meer van plan om voor duurzame nieuwbouw zelf de portemonnee te trekken. Scobe Academy heeft ook een enquête gehouden onder allerlei respondenten die hiermee te maken hadden. Hieruit kwamen de volgende resultaten.

Casus Noordoostpolder: Emmelhage

In het kader van de masterthesis voor Scobe Academy is in 2019 onderzoek gedaan in de wijk Emmelhage in de Noordoostpolder. De vraag was of er inderdaad geen sprake was van een effect op de grondprijs als er investeringen gedaan moesten worden om de woningen “gasloos” te maken. Interessant is dat we in deze wijk grondverkopen voor en na het “gasbesluit” kunnen vergelijken. Hieronder staan de conclusies.

Woningtype	Meerwaarde duurzame nieuwbouw t.o.v. reguliere nieuwbouwwoning in sterk gespannen woningmarkt	Meerwaarde duurzame nieuwbouw t.o.v. reguliere nieuwbouwwoning in meer ontspannen woningmarkt
Vrijstaand	1 - 3 %	3 - 5 %
2-1 kapwoning	3 - 5 %	5 - 10 %
Rijwoning	5 - 10 %	10 - 15 %
Appartement	5 - 10 %	10 - 15 %

Tabel: Inschatting meerwaarde zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen.
Bron: Bureau Stedelijke Planning (2018)

Voor de gemeente Noordoostpolder, en dan specifiek voor de nieuwbouwwijk Emmelhage Fase 2 te Emmeloord, wordt de grondwaarde wel beïnvloed door het “gasbesluit”. De residuele grondwaarde in Emmelhage Fase 2 voor zowel rij- alsook 2¹-kapwoningen ligt beduidend lager dan vóór 1 juli 2018.

De V.O.N.-prijzen voor aardgasloze rij- en 2¹-kapwoningen liggen verrassend genoeg lager dan de koopsommen van bestaande woningen die wel aangesloten zijn op het aardgasnet.

De stichtingskosten voor aardgasloze rijwoningen liggen ca. € 3.000,- hoger dan bij traditionele rijwoningen. Bij de 2¹-kapwoningen zonder aardgas liggen de stichtingskosten ca. € 10.000,- hoger. Het verschil in stichtingskosten verklaart voor een groot gedeelte de extra kosten voor aardgasloze maatregelen zoals warmtepompen, vloerverwarming, zonnepanelen e.d.

In Emmelhage is er tot nu toe één uitzondering. Een ontwikkelaar van 10 2¹- kapwoningen rekent de extra kosten voor onder andere

een collectieve aardwarmtepomp niet direct door aan de koper, maar verrekent dit via een maandelijkse betaling aan eigen opgericht energie BV. De warmtepomp wordt dus niet aan de koper geleverd als ware het zijn/haar eigendom en daarom zitten ze ook niet in de stichtingskosten en verhogen ze de V.O.N.-prijs ook niet. De warmtepomp blijft eigendom van de ontwikkelaar en voor het gebruik wordt maandelijks een bedrag in rekening gebracht. De stichtingskosten voor een 2¹-kapwoning van deze ontwikkelaar liggen bijna € 10.000,- lager (€ 132.646,-) dan bij de andere ontwikkelaars (gemiddeld € 142.015,-).

Kortom, duurzame/aardgasloze woningen hebben een negatief effect op de residuele grondwaarde in de wijk Emmelhage, met uitzondering van woningen waarbij de warmtepomp niet in eigendom wordt overgedragen, maar in eigendom blijft van de ontwikkelaar.

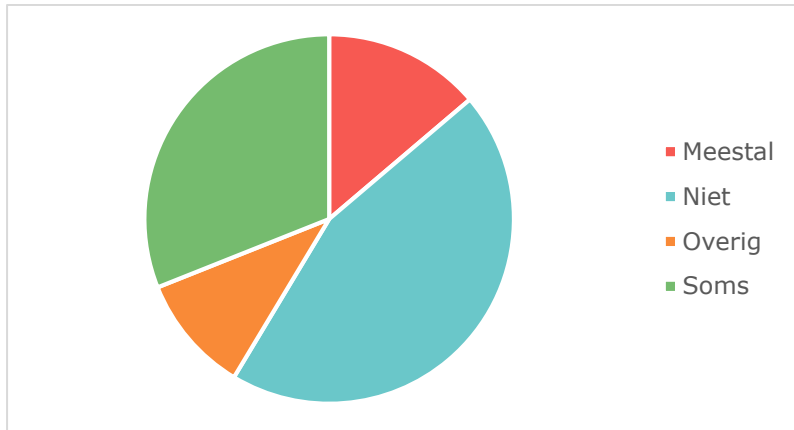
Resultaten

ENQUÊTE

Om het effect van het gasloos verder te onderzoeken is er een enquête uitgezet onder ongeveer 3000 respondenten. Dat is gebeurd onder planeconomen, projectleiders en medewerkers duurzaamheid. Daarvan hebben er in één week 50 gereageerd. Dat vonden we voldoende om een beeld te krijgen. De vragen zijn te vinden in de bijlage. Hieronder behandelen we de resultaten.

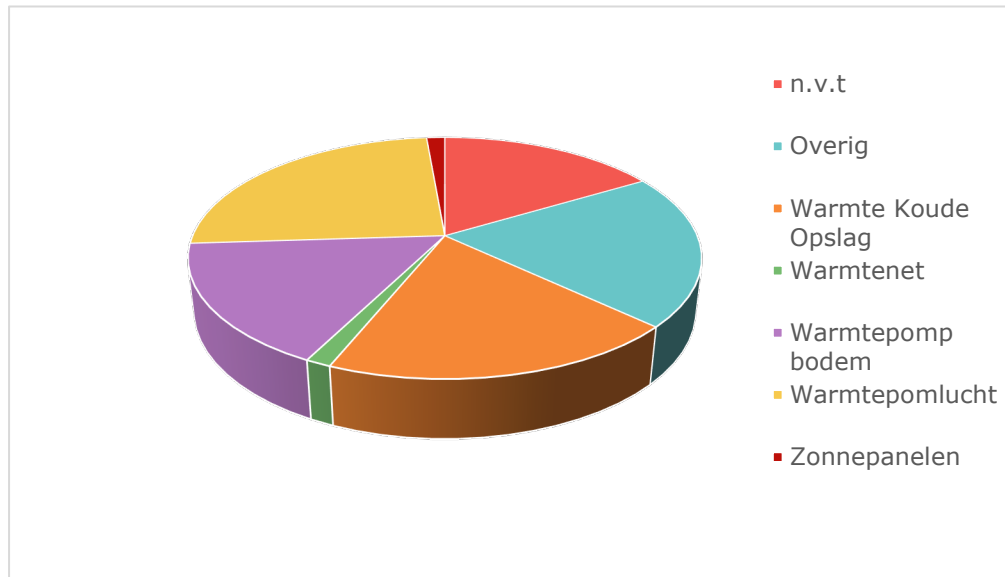
1. *Vindt er een heronderhandeling plaats van de grondprijs nu ze gasloos moeten worden?*

In 45% van de gevallen vindt geen heronderhandeling plaats van de grondwaarde. In 45% van de gevallen gebeurt dat soms of meestal. Het is dus niet zo dat er altijd onderhandeld wordt; eerder is het omgekeerde het geval.



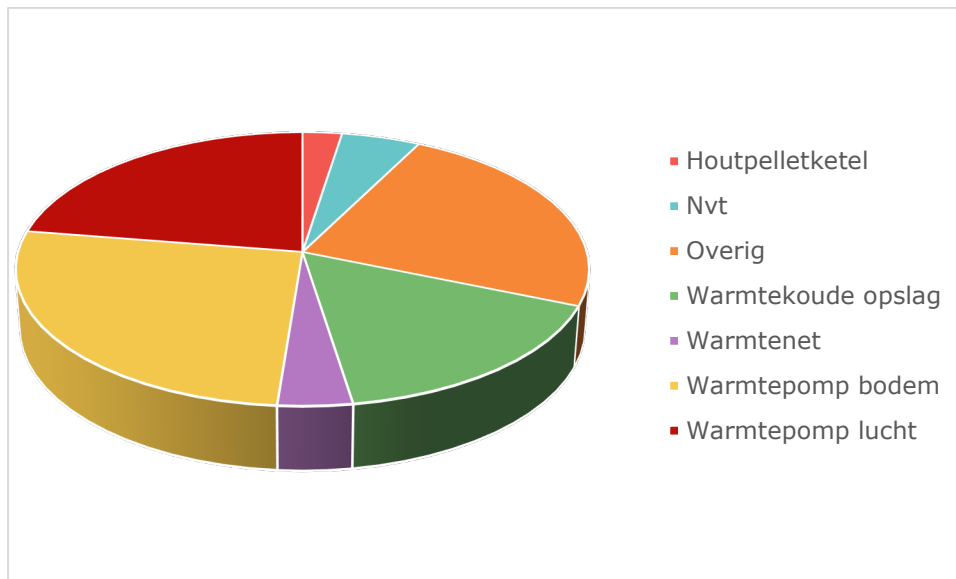
2. Indien er wordt onderhandeld, welke systemen worden dan toegepast?

Als er wel onderhandeld wordt over de grondprijzen dan betreft dat meestal WKO's, warmtepompen in de bodem of luchtwarmtepompen. Bij stadsverwarming en zonnepanelen komt het vrijwel niet voor. Dit is ook logisch omdat de investeringen in deze installaties niet in de bouwkosten terecht komen en geen effect hebben op de residuele waarde.



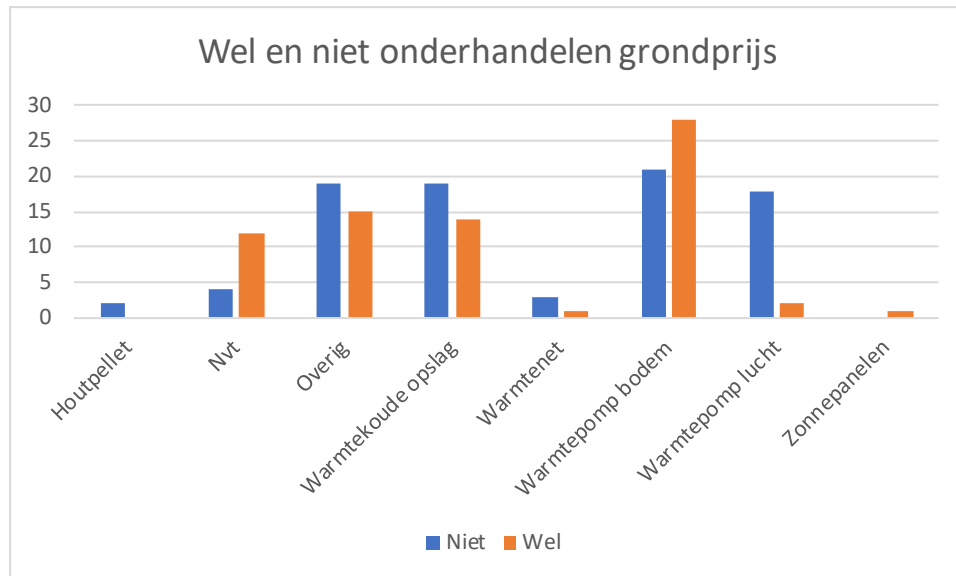
3. Indien niet, welke systemen worden dan toegepast?

Als echter niet wordt onderhandeld over de grondprijs, dan gebeurt dat ook weer niet bij een WKO, warmtepomp in de bodem en een warmtepomp lucht. Waarschijnlijk zijn dit de meest gebruikte systemen en daar komt het dus ook heel vaak voor dat er niet wordt onderhandeld over de grondprijs.

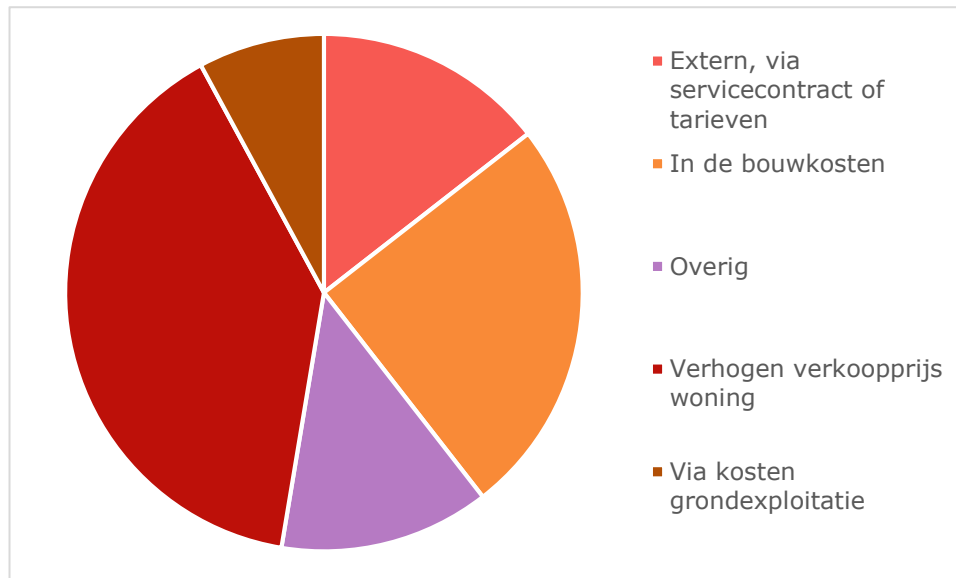


4. Bij welke systemen wordt het minst heronderhandeld?

Er wordt het minst heronderhandeld over de grondprijs bij een luchtwarmtepomp, terwijl dat wel gebeurt bij een warmtepomp bodem. Dat zal zeker te maken hebben met de prijs. Voor een luchtwarmtepomp geldt een prijsverschil t.o.v. gas van € 5.000, terwijl dat voor de bodemlus vaak minimaal € 10.000 bedraagt.



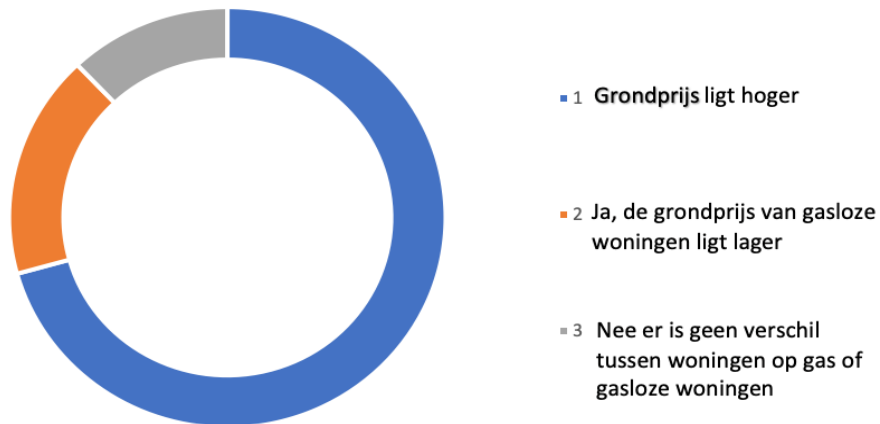
5. Indien niet onderhandeld wordt, hoe vindt de financiering plaats?



Indien niet wordt onderhandeld over de grondprijs dan wordt in 40% van de gevallen de verkoopprijs van de woningen verhoogd, 25% gaat via verhogen van bouwkosten. Kennelijk worden in deze gevallen de meerkosten door de ontwikkelaars geaccepteerd.

6. *Zorgt al het onderhandelen voor een daadwerkelijke verandering van de grondprijs of ziet u geen verschil tussen woningen op gas en gasloze woningen*

De vraag is tot slot aan de orde of al het onderhandelen tot een lagere grondprijs leidt of dat het uiteindelijk geen effect heeft. Uit de onderstaande figuur blijkt duidelijk dat er onder aan de streep (71%) geen effect is op de grondprijs. Kennelijk houdt de gemeente toch haar “poot stijf” of wordt naar externe financiering gezocht. Er is maar één mechanisme te bedenken hoe de grondprijs hoger kan liggen. Dat is als sprake is van externe financiering en de duurzaamheidsmaatregelen wel tot waardevermeerdering leiden.



Conclusie

Voordat er sprake was van het invoeren van het besluit om nieuwbouwwoningen niet meer aan te sluiten op het gasnet is er onderzoek gedaan naar het effect op de grondprijs. Nu is de maatregel ingevoerd en zijn we bijna een jaar verder. We kunnen het effect nu beter nagaan.

De vraag die nu voorligt is of de grondprijs van de woningen beïnvloed wordt als woningen gasloos worden

Er is sprake van een wisselend beeld van het effect op de grondprijs. Het PAS-rapport laat zien dat er geen effect zou zijn. De casus Emmelhage toont aan dat er toch sprake kan zijn van een effect op de grondprijs, maar zodra er sprake is van een externe financiering,

zoals via de tarieven, is hiervan geen sprake. De enquête onder 50 planeconomen en projectleiders laat zien dat er uiteindelijk niet zo veel verandert aan de grondprijs. Er wordt in 45% van de gevallen wel onderhandeld over de grondprijs.

Wat verder opvalt is dat bij een luchtwarmtepomp nauwelijks onderhandeld wordt en bij een bodemlus is dat wel het geval. In het geval van een WKO wordt er ongeveer net zoveel wel als niet onderhandeld.

Als er niet onderhandeld wordt dan is er sprake van een verhoging van de VON-prijs van de woningen. In tweede instantie worden de bouwkosten verhoogd.

Literatuurlijst

PAS BV. (2018, mei).

EEN ONDERZOEK NAAR DE EFFECTEN VAN DUURZAME WONINGBOUW OP DE RESIDUELE GRONDWAARDE.

Geraadpleegd op 1 maart 2019, van

<https://www.pasbv.nl/wp-content/uploads/2018/06/PAS-2018-Rapport.pdf>

DWA. (2017, 17 april).

Kostenvergelijking van de alternatieven voor aardgas in nieuwbouwwoningen.

Geraadpleegd op 1 maart 2019, van

<https://www.dwa.nl/wp-content/uploads/15980SBRU1342232-Rapport-alternatieven-voor-aardgas-in-nieuwbouw.pdf>