

Notitie Grondprijzen

2011

Roden, december 2010



Notitie Grondprijzen

2011

Projectnummer: 689.39.10

Datum:

Versie: Definitief

Bestuurlijk opdrachtgever: College van
Burgemeester en
Wethouders

Ambtelijk opdrachtgever: Mw. T. Peper

Projectleider: Mariëlle van der Kaa

Auteur(s): M.M.M. van Leeuwen,
W.G. van Winkoop,
(PurpleBlue)

Bijdragen:

Autorisatie: Wim Wieringa

Status: Vastgesteld Ja / Nee

Documentnummer: A10.03699



Samenvatting grondprijzen 2011

1) Samenvatting grondprijzen woningbouw

Functie	Grondprijs	Pagina in notitie
Sociale huur grondgebonden (tot 180 m2)	EUR 19.200 / kavel	Pagina 14
Sociaal huur gestapeld zonder gebouwd parkeren	EUR 16.320 / woning	Pagina 14
Sociale huur gestapeld met gebouwd parkeren	EUR 11.520 / woning	Pagina 14
Sociale koop grondgebonden starterswoning (tot 120 m2)	EUR 10.200 / kavel	Pagina 14
Sociaal koop grondgebonden (tot 200 m2)	EUR 23.970 / kavel	Pagina 14
Sociale koop gestapeld zonder gebouwd parkeren	EUR 20.375 / woning	Pagina 14
Sociale koop gestapeld met gebouwd parkeren	EUR 14.382 / woning	Pagina 14
Vrije sector rijwoning VON 175.000 – 200.000	Grondquote 17% -21%	Pagina 15
rijwoning / 2 [^] 1kap VON 200.000 – 230.000	Grondquote 19% - 27%	Pagina 15
2 [^] 1 kap VON 230.000 – 265.000	Grondquote 19% - 24%	Pagina 15
2 [^] 1 kap VON 265.000 - 300.000	Grondquote 21% - 27%	Pagina 15
2 [^] 1 kap VON > 300.000	Grondquote > 25%	Pagina 15
Vrijstaand VON < 300.000	Grondquote < 25%	Pagina 15
Vrijstaand VON 300.000 – 350.000	Grondquote 22% - 26%	Pagina 15
Vrijstaand VON 350.000 – 400.000	Grondquote 24% - 30%	Pagina 15
Vrijstaand VON > 400.000	Grondquote > 30%	Pagina 15
Appartement VON 175.000 – 200.000	Grondquote 13% - 17%	Pagina 15
Appartement VON 200.000 – 230.000	Grondquote 15% - 20%	Pagina 15
Appartement VON 230.000 – 265.000	Grondquote 18% - 21%	Pagina 15
Appartement VON 265.000 – 300.000	Grondquote 19% - 22%	Pagina 15
Appartement VON 300.000 – 350.000	Grondquote 20% -26%	Pagina 15
Appartement VON 350.000 – 400.000	Grondquote 23% - 29%	Pagina 15
Appartement VON > 400.000	Grondquote> 26%	Pagina 15
Vrije kavel vrijstaand (tot 800 m2)	EUR 200 -240/ m2 uitgeefbaar	Pagina 16
Vrije kavel 2 [^] 1kap (tot 800 m2)	EUR 180 – 210 / m2 uitgeefbaar	Pagina 16

2) Samenvatting grondprijzen niet-woningbouw

Functie	grondprijs	Pagina in notitie
Bedrijf (100% bedrijfshal)	EUR 90 / m2 bvo	Pagina 17
Bedrijf (gemengd vastgoed) Haarveld	EUR 75- EUR 120 / m2 uitgeefbare grond	Pagina 18
Bedrijf (zonder woning) De westerd II	EUR 70 / m2 uitgeefbare grond	Pagina 18
Bedrijf (zichtlocatie) De Westerd II	EUR 90 / m2 uitgeefbare grond	Pagina 18
Bedrijfswoning De Westerd II	EUR 190 / m2 uitgeefbare grond	Pagina 18
Inpandige dienstwoning De Westerd II	EUR 32.000 per kavel (500 m2)	Pagina 18
Kantoor (100% kantoorfunctie)	EUR 160 / m2 bvo	Pagina 18
Winkel	EUR 322 / m2 bvo (minimumprijs)	Pagina 19
Maatschappelijke voorziening	EUR 99 / m2 bvo	Pagina 21
Buitensportaccomodatie	EUR 35 / m2 uitgeefbaar	Pagina 21
Snippergroen (tuin)	EUR 15 / m2 uitgeefbaar	Pagina 22
Snippergroen (bijgebouw)	EUR 50 / m2 uitgeefbaar	Pagina 22
Snippergroen (hoofdgebouw)	EUR 160 / m2 uitgeefbaar	Pagina 22
Nutsvoorzieningen	EUR 140 / m2 uitgeefbaar	Pagina 22

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	9
1.1	ALGEMEEN	9
1.2	KADER GRONDBELEID, GRONDEXPLOITATIEWET EN STAATSSTEUN	9
1.3	DOEL NOTITIE GRONDPRIJZEN	9
1.4	RELATIE TOT NOTITIE GRONDPRIJZEN 2010.....	10
1.5	UITGANGSPUNTEN	10
1.6	LEESWIJZER	10
1.7	AANSPRAKELIJKHEID.....	10
2	GRONDPRIJSBELEID EN METHODIEKEN.....	11
2.1	GRONDPRIJSMETHODIEKEN ALGEMEEN	11
2.2	GRONDPRIJSBELEID GEMEENTE NOORDENVELD	11
3	WONINGBOUW	13
3.1	GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW.....	13
3.1.1	<i>Grondprijzen</i>	14
3.2	GRONDPRIJZEN VRIJE SECTOR WONINGBOUW.....	14
3.2.1	<i>Uitgangspunten</i>	14
3.2.2	<i>Grondprijzen</i>	15
3.3	GRONDPRIJZEN PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP/KAVELS	16
3.3.1	<i>Uitgangspunten</i>	16
3.3.2	<i>Grondprijzen</i>	16
4	BEDRIJVEN, KANTOREN EN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN	17
4.1	BEDRIJVENTERREINEN	17
4.1.1	<i>Uitgangspunten</i>	17
4.1.2	<i>Grondprijs 100% bedrijfshal</i>	17
4.1.3	<i>Grondprijzen Haarveld</i>	18
4.1.4	<i>Grondprijzen De Westerd II</i>	18
4.2	WOON-WERKEENHEDEN	18
4.2.1	<i>Uitgangspunten</i>	18
4.3	KANTOREN.....	18
4.3.1	<i>Uitgangspunten</i>	18
4.3.2	<i>Grondprijzen</i>	19
4.4	WINKELS	19
4.4.1	<i>Uitgangspunten</i>	19
4.4.2	<i>Grondprijzen</i>	19
4.5	GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGINGEN	19
4.5.1	<i>Uitgangspunten</i>	19
4.6	HORECA.....	19
4.6.1	<i>Uitgangspunten</i>	19
4.7	OVERIGE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN.....	19
4.7.1	<i>Uitgangspunten</i>	19
5	NIET-COMMERCIËLE VOORZIENINGEN.....	21
5.1	UITGANGSPUNTEN	21
5.2	GRONDPRIJZEN.....	21

6	OVERIGE FUNCTIES	22
6.1	PARKEREN	22
6.2	SNIPPERGROEN EN RESTGRONDEN	22
6.3	NUTSVOORZIENINGEN	22
	BIJLAGE 1: Begrippen- en afkortingenlijst	25
	BIJLAGE 2: Genormeerde residuele grondwaarden woningbouw	27
	BIJLAGE 3: Toelichting grondprijsmethodieken.....	29
	BIJLAGE 4: Lijst maatschappelijk vastgoed	35

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In mei 2009 heeft de raad van de gemeente Noordenveld de Nota Grondbeleid vastgesteld. In deze Nota Grondbeleid worden de gemeentelijke kaders en uitgangspunten op het gebied van grondbeleid en locatieontwikkeling geschetst. Onderdeel van het grondbeleid is het gronduitgifte- en grondprijnsbeleid. In de Nota Grondbeleid zijn per functie de te hanteren grondprijsmethodieken opgenomen. Aansluitend op de Nota Grondbeleid wordt in onderliggende Notitie Grondprijzen het gemeentelijk grondprijnsbeleid verder uitgewerkt.

Het grondbeleid staat ten dienste van het realiseren van ruimtelijke doelstellingen. Door de grondprijs afhankelijk te maken van de functie (functioneel grondprijnsbeleid) kan er een marktconforme prijs worden bepaald. Daarmee wordt deze prijs dan ook onafhankelijk van de locatiekosten; via de grondbedrijfsreserve worden de “plussen en minnen” van de diverse ontwikkellocaties met elkaar verrekend. Dit geeft handvatten om een transparant ruimtelijk- en grondbeleid te voeren.

Deze Notitie Grondprijzen biedt het financiële kader, waarbinnen het college van burgemeester en wethouders haar bevoegdheid om grond uit te geven, kan uitoefenen. De voorwaarden waaronder de gemeente onroerend goed verkoopt zijn vastgelegd in de ‘algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009’¹.

1.2 Kader grondbeleid, grondexploitatiewet en staatssteun

Het gemeentelijk grondprijzenbeleid heeft met de komst van de grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) een belangrijke rol gekregen binnen het kostenverhaal. De in een exploitatieopzet te hanteren verwachte opbrengsten hebben niet alleen invloed op het resultaat en daarmee de hoogte van de te verhalen kosten, de opbrengsten vormen tevens het profijts criterium op basis waarvan kosten worden toegerekend. Bij het opstellen van een exploitatieopzet bij een exploitatieplan wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden uitgeeft. In de exploitatieopzet wordt dus gerekend met de te verwachten ‘gemeentelijke’ uitgifteprijs. In de toelichting op de Wro is uitdrukkelijk uitgesproken dat de te verwachten opbrengsten marktconform zullen moeten worden benaderd. Marktconformiteit speelt tevens een belangrijke rol in de regelgeving omtrent verboden staatssteun.

Om te voorkomen dat grondtransacties tussen overheden en ondernemingen aspecten van staatssteun bevatten gaat het er kort gezegd om dat bij grondtransacties tussen overheden en ondernemingen een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

1.3 Doel Notitie Grondprijzen

Doel van deze Notitie Grondprijzen is het op transparante wijze vastleggen van de grondprijzen en/of de gehanteerde uitgangspunten van de grondprijsmethodieken die voor de verscheidene functies zijn vastgesteld in de Nota Grondbeleid. De grondprijzen en/of uitgangspunten dienen als basis voor gemeentelijke grondexploitaties, exploitatieovereenkomsten en exploitatieplannen.

¹ Vastgestelde versie 15 september 2009, A09.02940

1.4 Relatie tot Notitie Grondprijzen 2010

In de Notitie Grondprijzen 2010 is vastgelegd dat de notitie na één jaar intern zal worden geëvalueerd. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in de periode september-oktober 2010. De evaluatie heeft geleid tot enkele wijzigingen in de notitie grondprijzen voor 2011.

De in de Notitie Grondprijzen 2010 vastgestelde uitgifteprijzen en/of de gehanteerde uitgangspunten per categorie zijn vastgesteld op basis van een uitgevoerde marktanalyse. Per categorie zijn referentiegegevens verzameld, die vervolgens zijn gebruikt als input voor (de uitgangspunten bij) de verschillende grondprijzen. Op deze manier zijn de grondprijzen voor commerciële functies marktconform bepaald.

Gezien de onzekere economische situatie is ervoor gekozen de grondprijzen voor het volgend jaar gelijk te houden aan de grondprijzen voor 2010. Aangezien er op dit moment nauwelijks een situatie bestaat waarin transacties een eenduidig beeld van de markt geven, heeft er geen nieuw onderzoek plaatsgevonden en wordt als uitgangspunt het bestaand prijsbeleid gehanteerd.

Volgend jaar zal de notitie worden herzien waarbij, indien de markt hier aanleiding toe geeft, een nieuwe marktanalyse wordt uitgevoerd. Hierdoor kunnen algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen tijdig worden verwerkt in het gemeentelijke grondprijzenbeleid.

1.5 Uitgangspunten

- Deze notitie treedt in werking per 1 januari 2011.
- Alle in deze notitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1 januari 2011 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- Met uitzondering van de gehanteerde uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, niet-commerciële voorzieningen, kantoren en snippergroen zijn genoemde (grond)prijzen aangegeven in bandbreedten of minimale grondprijzen.
- De vrij-op-naam prijzen van de woningen zijn inclusief BTW, tenzij anders vermeld. Uitgangspunt bij de grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Kleinere en incidentele kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich bevinden.

1.6 Leeswijzer

De Notitie Grondprijzen is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt allereerst het theoretisch kader van de genoemde grondprijsmethodieken toegelicht. Vanuit dit theoretisch kader wordt het grondprijnsbeleid van de gemeente Noordenveld samengevat. In hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 worden de grondprijzen per functie besproken. Achtereenvolgens komen de functies woningbouw, bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen, maatschappelijk voorzieningen en overige functies aan bod.

1.7 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze notitie is door de gemeente en PurpleBlue de uiterste zorg besteed. Beide partijen aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor druk- en zetfouten. Voor nadere informatie omtrent de inhoud van de nota kunt u zich richten tot de afdeling Ruimte en samenleving, team gebiedsontwikkeling.

2 Grondprijsbeleid en methodieken

2.1 Grondprijsmethodieken algemeen

In de Nota Grondbeleid is per functie aangegeven welke methodiek wordt gehanteerd bij de te bepalen grondprijzen. De volgende methodieken kunnen worden onderscheiden:

- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele waardemethode: de grondprijs wordt achteraf bepaald door de taxatiewaarde van het vastgoed (verkoopwaarde of beleggingswaarde) te verminderen met de (gerealiseerde) bouw- en bijkomende kosten en de verschuldigde BTW
- Genormeerde residuele grondwaardebepaling: de grondprijs wordt vooraf bepaald door de inschatting van de toekomstige vastgoedwaarde, te verminderen met bouw- en bijkomende kosten (raming) en de verschuldigde BTW.
- Grondquotes: de grondprijs is een percentage van de VON-prijs exclusief BTW van de woning.

Een uitgebreide toelichting op de grondprijsmethodieken is opgenomen in bijlage 3.

2.2 Grondprijsbeleid gemeente Noordenveld

De gemeente Noordenveld hanteert een functioneel grondprijsbeleid. Dat wil zeggen dat grondprijzen worden bepaald afhankelijk van de functie van het/de opstal(len) die op de betreffende gronden worden gerealiseerd. Voor alle commerciële functies gelden marktconforme prijzen. Onder de commerciële functies vallen: woningbouw in de vrije sector (huur en koop), kantoren, bedrijvenkavels en commerciële voorzieningen. Voor de grondprijzen van de bedrijvenkavels vindt in regionaal verband een afstemming plaats.

Voor de niet commerciële functies gelden aangepaste prijzen. Onder de niet-commerciële functies wordt verstaan: woningbouw in de sociale sector (huur en koop), niet- commerciële zorgeenheden, maatschappelijke voorzieningen (scholen, bibliotheken en dergelijke.) sportvoorzieningen (sporthal, sportvelden).

De grondprijzen worden per m² bvo², m² uitgeefbaar of kavel bepaald. In tabel 2.1 zijn de basismethodieken per functie samengevat. In de hoofdstukken 4 tot en met 7 wordt per functie de gehanteerde methodiek nader toegelicht.

² Bruto vloer oppervlakte, zie bijlage 1

Tabel 2.1 Grondprijsmethodiek

Funcie	grondprijsmethodiek
Woningbouw	
Sociale huur	Vaste grondprijs per woning en /of per m ² kavel
Sociale koop	Vaste grondprijs per woning en /of per m ² kavel
Vrije sector woningbouw	Residuele waardeberekening per woning
Particulier opdrachtgeverschap	Comparatief / residueel bepaalde prijs per m ²
Commerciële functies (niet woningbouw)	
bedrijven	Genormeerde residuele prijs per m ² bvo of uitgeefbaar
Woon-werkeenheden	Samengestelde residuele grondprijs per eenheid
Kantoren	Genormeerde residuele prijs per m ² bvo
Winkels	Residuele waardeberekening per m ² bvo
Grootschalige detailhandelsvestiging	Residuele waardeberekening per m ² bvo
Horeca	Residuele waardeberekening per m ² bvo
Overige	Residuele waardeberekening per m ² bvo
Niet- commerciële voorzieningen (zie bijlage 4)	Grondprijs per m ² bvo gerelateerd aan sociale woningbouw of gemiddelde kostprijsbenadering per m ² uitgeefbaar
Overige functies	
parkeren	Grondwaarde verdisconteerd in hoofdfuncie
Snippergroen / restgronden	Naar gebruik gedifferentieerde vaste prijs per m ² uitgeefbare grond

De gemeente Noordenveld geeft gronden in principe uit in eigendom. De in deze notitie genoemde grondprijsmethodieken en grondprijzen hebben dan ook betrekking op gronduitgifte in eigendom. In bijzondere situaties kan de gemeente ertoe besluiten erfpacht toe te passen. Het bepalen van de duur en de canon is maatwerk.

De grondprijzen onder woningen in de markthuursector worden berekend als ware het woningen in de koopsector. Er wordt een fictieve VON-prijs toegekend aan de huurwoning teneinde de grondprijs residueel te bepalen

3 Woningbouw

3.1 Grondprijzen sociale woningbouw

Toegelaten instellingen en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om sociale huisvesting tot stand te laten komen. In prestatieafspraken die de gemeente heeft met de corporaties Actium en Woonborg en die periodiek worden geactualiseerd, is vastgelegd hoe dit wordt gerealiseerd (Samenwerkingsovereenkomst prestatieafspraken 2010-2014). Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen in de sociale sector is een vaste grondprijs per woning behorend bij een ingekaderd woonproduct.

Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij in de prestatieafspraken is overeengekomen dat bij een vaste grondprijs de sociale huurwoning ten minste 25 jaar als sociaal huurproduct voor de markt beschikbaar blijft (art. 8 lid 3). Bij de vaste grondprijs voor grondgebonden huurwoningen geldt een maximale kavelgrootte van 180 m². Daarboven wordt per m² een meerprijs in rekening gebracht.

Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning met een VON-prijs van ten hoogste € 185.000 (prestatieafspraken art. 7 lid 2) waarbij in genoemde prestatieafspraken voorts is overeengekomen dat bij een vaste grondprijs de sociale koopwoning ten minste 15 jaar als sociaal product zoals bedoeld in de prestatieafspraken (art. 17 lid 2, bijvoorbeeld onder Koopgarant) in de markt wordt gehouden.(art. 8 lid 4). Bij deze vaste grondprijs voor grondgebonden koopwoningen wordt tevens een maximale kavelgrootte gehanteerd van 120 m² voor starterswoningen en 200 m² voor overige grondgebonden woningen. Daarboven wordt per m² een meerprijs in rekening gebracht. In beginsel worden sociale koopwoningen in rijenbouw gerealiseerd.

De in deze notitie vastgelegde grondprijzen zijn bepaald op basis van in het recente verleden gehanteerde grondprijzen in de gemeente en overeengekomen grondprijzen met in de gemeente actieve corporaties.

De grondprijzen zijn gedifferentieerd naar koop- en huurwoningen en grondgebonden en gestapelde woningen. Daarnaast is onderscheid gemaakt naar gestapelde woningen met of zonder gebouwde parkeervoorzieningen. Gebouwde parkeervoorzieningen brengen extra stichtingskosten (bouwkosten) met zich mee die zich met name in de goedkopere sector niet 1 op 1 vertalen in hogere verkoopprijzen of investeringswaarden. Om die reden is in de door de gemeente gehanteerde grondprijzen rekening gehouden met deze zogenoemde onrendabele top op gebouwde parkeervoorzieningen. Dit uit zich in lagere grondprijzen.

Indien zorgwoningen onder de definitie van sociale koop- of huurwoning vallen zal de bijbehorende grondprijs overeenkomstig de grondprijzen voor reguliere sociale woningbouw worden vastgesteld. Onder een zorgwoning wordt verstaan een woning waarbij het mogelijk is optimaal zorg en welzijn te ontvangen. Bij een mix van sociale zorgwoningen en andere (maatschappelijke) functies wordt een samengestelde grondprijs gehanteerd.

3.1.1 Grondprijzen

De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn met inachtneming van het bovenstaande als volgt vastgesteld:

Tabel 3.1 grondprijzen sociale woningbouw 2011

Huur / koop	type	factor	Grondprijs/ woning	Toelichting type	Kavel grootte (m ²)	Meerprijs per m ² , boven genoemde kavelgrootte
Sociale huur	Grondgebonden	100%	€ 19.200		180	€ 102,00
Sociale huur	Gestapeld	85%	€ 16.320	zonder gebouwd parkeren		
Sociale huur	Gestapeld	60%	€ 11.520	met gebouwd parkeren		
Sociale Koop	Grondgebonden	100%	€ 10.200	Starterswoning (2/3 kamers)	120	€ 102,00
				(Max vrij op naam €		
Sociale Koop	Grondgebonden	100%	€ 23.970	185000,-)	200	€ 119,85
Sociale Koop	Gestapeld	85%	€ 20.375	zonder gebouwd parkeren		
Sociale Koop	Gestapeld	60%	€ 14.382	met gebouwd parkeren		

3.2 Grondprijzen vrije sector woningbouw

3.2.1 Uitgangspunten

De gemeente Noordenveld past voor de vrije sectorwoningbouw de residuele grondprijsmethodiek toe. Omdat deze methode vraagt om zowel project- als objectspecifieke informatie is een gedetailleerde uitwerking hiervan in concrete grondprijzen in het kader van een Notitie grondprijzen niet zinvol. Om gedurende het jaar de indicatieve grondwaarden snel en globaal te kunnen vaststellen zijn in deze notitie bandbreedten van residuele grondquotes voor vrije sector woningen bepaald op basis van genormeerde uitgangspunten. Deze uitgangspunten aangaande VON-prijs en type woning, inhoud en bouwkosten zijn op basis van referentieonderzoek (eind 2009) bepaald. Als referentie is onder meer een marktscan uitgevoerd naar nieuwbouwwoningen in (de regio van) de gemeente Noordenveld. Tevens zijn residueel bepaalde gronduitgifteprijsen in omliggende gemeenten onderzocht. Voor de actualisatie van de notitie grondprijzen voor 2011 heeft geen nieuw onderzoek plaatsgevonden. De grondprijzen zijn gelijk gehouden aan de grondprijzen voor 2010.

Op basis van deze gegevens zijn de bandbreedtes van de bijbehorende genormeerde residuele grondquotes per prijs categorie bepaald. Op deze manier ontstaat een gedegen basis waarbinnen voldoende ruimte is om in onderhandelingen of bij het opstellen van een specifieke exploitatieopzet bij het exploitatieplan gedetailleerde project en objectspecifieke informatie te verwerken. De bandbreedtes per prijs categorie zijn in de volgende paragraaf opgenomen. De genormeerde residuele grondwaardeberekening is weergegeven in bijlage 2.

Binnen de gemeente Noordenveld zijn de marktprijzen voor woningen niet voor alle kernen gelijk. Sommige kernen zijn door hun ligging of voorzieningenniveau aantrekkelijker dan andere kernen. Dit uit zich in de gemiddelde marktwaarde per inhoud van de woning. Daarnaast speelt de kavelgrootte een rol bij de marktwaarde. Uit een referentieanalyse van verkochte woningen in de afgelopen jaren blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van een standaard woning in de kern Roden en in mindere mate in de kernen Nieuw-Roden, Peize en Norg hoger ligt dan in de kleinere kernen. Deze constatering is geverifieerd bij enkele lokale makelaars. De differentiatie in prijs als gevolg van het voorzieningenniveau van de betreffende kern is met name van toepassing voor 'modale' woningen. Voor woningen in het duurdere segment gelden doorgaans andere eisen die de marktprijs beïnvloeden. Te denken valt aan privacy en omgeving (landelijk wonen). Voor deze laatste categorie is een differentiatie in grondprijs naar kern derhalve niet opgenomen.

In de hierna genoemde grondprijzen is, met uitzondering van de categorie grondgebonden woningen met een VON-prijs van EUR 400.000 of hoger, rekening gehouden met de volgende differentiatie:

Tabel 3.2 differentiatie grondprijs naar kern

Kern	Grondprijs in% van grondprijs Roden
Roden	100%
Peize, Norg en Nieuw Roden	98%
Overige kernen	70% - 90%

Tot slot wordt nog opgemerkt dat een mantelzorgwoning in het kader van de grondprijsbepaling als één geheel wordt gezien met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend.

3.2.2 Grondprijzen

De bandbreedtes van de grondprijzen voor woningbouw in de vrije sector zijn met inachtneming van het bovenstaande als volgt:

Tabel 3.3 Bandbreedtes residuele grondquotes vrije sector woningbouw

Type	Bandbreedte VON	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote Roden	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote Peize, Norg en Nieuw Roden	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote overige kernen
rijwoning	< 200.000	17% - 21%	16% - 20%	16% - 19%
rijwoning / 2 ¹ kap	200.000 - 230.000	21% - 27%	20% - 26%	19% - 24%
2 ¹ kap	230.000 - 265.000	21% - 24%	21% - 23%	19% - 21%
2 ¹ kap	265.000 - 300.000	24% - 27%	23% - 27%	21% - 25%
2 ¹ kap	> 300.000	> 27%	> 27%	> 25%
vrijstaand	< 300.000	< 25%	< 24%	< 22%
vrijstaand	300.000 - 350.000	25% - 26%	24% - 26%	22% - 24%
vrijstaand	350.000 - 400.000	26% - 30%	26% - 30%	24% - 30%
vrijstaand	> 400.000	> 30%	> 30%	> 30%
appartement	175.000 - 200.000	15% - 17%	14% - 17%	13% - 15%
appartement	200.000 - 230.000	17% - 20%	17% - 20%	15% - 18%
appartement	230.000 - 265.000	20% - 21%	20% - 21%	18% - 19%
appartement	265.000 - 300.000	21% - 22%	21% - 22%	19% - 20%
appartement	300.000 - 350.000	22% - 26%	22% - 25%	20% - 23%
appartement	350.000 - 400.000	26% - 29%	25% - 28%	23% - 26%
appartement	> 400.000	> 29%	> 28%	> 26%

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de hierboven genoemde grondquotes niet een op een gekoppeld zijn aan de genoemde VON-prijzen. In het voorkomende geval kan bij een relatief lage VON-prijs een relatief hoge grondquote van toepassing is.

3.3 Grondprijzen particulier opdrachtgeverschap/kavels

3.3.1 Uitgangspunten

De grondprijzen voor vrije kavels/ particulier opdrachtgeverschap zijn op basis van zowel de comparatieve methode als de residuele methode bepaald. Hiervoor zijn de grondprijzen voor vrije kavels die gehanteerd worden in omliggende gemeenten geanalyseerd en zijn de prijzen vergeleken met de residueel berekende grondprijzen voor projectmatige vrijstaande en 2[^]1 kap woningen. Ook hier geldt dat voor 2011 geen nieuw onderzoek heeft plaatsgevonden en dat de prijzen gelijk zijn aan die van 2010. De grondprijzen voor vrije kavels/ particulier opdrachtgeverschap zijn in deze Notitie Grondprijzen als bandbreedten opgenomen. De definitieve vaststelling van grondprijzen voor particulier opdrachtgeverschap zal per project geschieden. Bij die vaststelling van grondprijzen zal rekening worden gehouden met bouwmogelijkheden (m³) en locatiekenmerken (omgeving, voorzieningen et cetera.).

De gemeente hanteert gestaffelde grondprijzen, dat wil zeggen dat de grondprijs per m² afneemt boven een bepaalde kavelgrootte ervan uitgaande dat de hoeveelheid grond bij een woning niet rechtevenredig bijdraagt aan de waarde van de woning.

3.3.2 Grondprijzen

De volgende bandbreedtes voor grondprijzen behorende bij particulier opdrachtgeverschap worden onderscheiden:

Tabel 3.4 grondprijzen vrije kavels

Type bebouwing	€ / m ² tot 800 m ²	Meerprijs per m ² boven 800 m ² tot 1200 m ²	Meerprijs per m ² , boven 1200 m ²
Vrijstaand	200 - 240	150 - 180	75 - 90
2 [^] 1 kap	180 - 210	135 - 138	68 -79

Grondprijzen in de kleine kernen kunnen afwijken van de hierboven gestelde bandbreedte.

4 Bedrijven, kantoren en commerciële voorzieningen

4.1 Bedrijventerreinen

4.1.1 Uitgangspunten

Teneinde de economische positie van de regio Groningen-Assen te versterken wordt sinds enkele jaren gesproken over de (verbetering van de) kwaliteit van de regionale bedrijventerreinen. Dit heeft er toe geleid dat de Stuurgroep Regio Groningen-Assen een principe-besluit heeft genomen over afspraken voor een verdergaande samenwerking. Eén van de onderwerpen van de samenwerking is het vaststellen van marktconforme grondprijzen voor bedrijventerreinen.

In de praktijk bestaan bedrijfspanden in uiteenlopende mate deels uit een kantoorpand of winkelruimte met bedrijfshal. Mede door deze verscheidenheid vereist het bepalen van een marktconforme grondwaarde van bedrijfskavels in brede zin in principe maatwerk. Om echter niet per transactie maar voor een groter gebied een prijs vast te kunnen stellen is gekozen voor een genormeerde residuele berekening. De keuze voor deze methodiek is in regionaal verband afgesproken. Voor bedrijfskavels met (de mogelijkheid voor) een gemengd type vastgoed wordt een samengestelde genormeerde residuele berekening gehanteerd. Dat wil zeggen dat de grondprijs tot stand komt door een combinatie van de grondprijzen voor de vastgoedtypen kantoor of winkel en bedrijfshal. De grondprijzen behorende bij het kantoor-, winkel- of bedrijfshalvastgoed worden op hun beurt berekend door uit te gaan van standaard (= genormeerde) marktconforme uitgangspunten ten aanzien van o.a. huurprijzen, bouwkosten en aanvangsrendementen.

Bij de bepaling van de genormeerde residuele grondprijs voor bedrijfskavels met een 100% bedrijfshal zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd, welke gelijk zijn aan de uitgangspunten in 2010:

Huurprijs per vvo per jaar	EUR 55
BAR	8%
Bouwkosten o.b.v. kengetallen bedrijfshal	

Voor de uitgangspunten ten aanzien van de kantoor- en winkelfuncties wordt verwezen naar paragrafen 4.3 en 4.4.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is opgemerkt zijn residueel berekende grondprijzen op basis van de BAR-systematiek gevoelig voor wijzigingen in de uitgangspunten. Bij het toepassen van de genormeerde residueel bepaalde grondprijzen vindt toetsing plaats aan de actuele marktomstandigheden. De residuele methode wordt hierdoor in de praktijk gecompliceerd door de comparatieve methode.

De gemeente Noordenveld hanteert verder bij de vaststelling van grondprijzen voor bedrijventerreinen het uitgangspunt dat de marktwaarde van gronden op zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting hoger ligt dan de marktwaarde van gronden op gemiddelde locaties.

4.1.2 Grondprijs 100% bedrijfshal

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten hanteert de gemeente Noordenveld voor bedrijfskavels met 100% bedrijfshal een genormeerde residuele grondprijs van EUR 90 per m² bvo.

De genormeerde residuele berekening is weergegeven in bijlage 3.

4.1.3 Grondprijzen Haarveld

De komende jaren zal de ontwikkeling van nieuwe bedrijfspanden binnen de gemeente Noordenveld zich met name afspelen op de locatie Haarveld. Voor deze locatie wordt op basis van een samengestelde genormeerde residuele berekening een bandbreedte aangehouden van EUR 75 tot EUR 120 per m² uitgeefbaar gebied voor gemengd vastgoed.

Hierbij geldt een bandbreedte van EUR 75 – EUR 110 voor gemiddelde locaties en een bandbreedte van EUR 90 – EUR 120 voor zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting. Voor kavels die 100% worden ingericht met kantoorvastgoed geldt de grondprijs voor kantoren genoemd in paragraaf 4.3.

Voor het gemengde vastgoed wordt gestreefd naar een Floor Space Index (FSI) van 1. Voor kantoren is een FSI van 1 het uitgangspunt.

4.1.4 Grondprijzen De Westerd II

De grondprijzen voor locatie De Westerd II te Peize zijn vastgesteld op:

Bedrijfskavels zonder bedrijfswoning	EUR 70 per m ² uitgeefbaar
Bedrijfskavels op de zichtlocatie aan de rondweg	EUR 90 per m ² uitgeefbaar
Bedrijfswoning met een kavelgrootte van 500 m ²	EUR 190 per m ² uitgeefbaar
Inpandige dienstwoning	EUR 32.000

4.2 Woon-werkeenheden

4.2.1 Uitgangspunten

Woon-werkeenheden worden binnen het gemeentelijk grondprijsbeleid als aparte categorie aangemerkt. Uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijs voor een woon-werkeenheden is een samengestelde grondprijs die bestaat uit de grondprijs voor woningbouw voor het woongedeelte (paragraaf 3.2) en de grondprijs voor het gedeelte met een 'werk'-functie (paragraaf 4.1, 4.3 t/m 4.7). Voor de bepaling van de grondprijs onder het woondeel wordt er uitgegaan van een passende kavelgrootte.

4.3 Kantoren

4.3.1 Uitgangspunten

Voor de bepaling van de grondprijzen van kantoren wordt gebruik gemaakt van de genormeerde residuele grondwaarde methode. De marktwaarde van het onroerend goed wordt gelijk gesteld aan de investeringswaarde berekend middels de BAR-methode. Grondprijzen bij kantoorfuncties worden berekend per m² bruto vloer oppervlakte (bvo).

De grondprijzen die tot stand komen volgens bovengenoemde methodiek variëren in de praktijk sterk als gevolg van de invloed van met name de gehanteerde BAR, huurprijs en bouwkosten.

De gemeente Noordenveld hanteert daarom ook voor kantoren een genormeerde residuele grondprijs op basis van aannames die zijn gedaan naar aanleiding van een uitgevoerde marktscan naar huurprijzen, algemene bouwkostenkengetallen voor kantoren en een aangenomen BAR: Bij de bepaling van de grondprijs in 2010 zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten zijn voor 2011 gelijk gehouden.

Huurprijs per vvo per jaar	EUR 120
BAR	7,6%
Bouwkosten o.b.v. kengetallen voor kantoren	

4.3.2 Grondprijzen

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten hanteert de gemeente Noordenveld voor kavels met een 100% kantoorfunctie een genormeerde residuele grondprijs van EUR 160 per m² bvo.

De genormeerde residuele berekening is weergegeven in bijlage 3.

4.4 Winkels

4.4.1 Uitgangspunten

Voor de bepaling van de grondprijzen van winkels wordt per project gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde bepaling. De marktwaarde van het onroerend goed wordt gelijk gesteld aan de investeringswaarde berekend middels de BAR-methodiek. Grondprijzen bij winkelfuncties worden berekend per m² bvo.

Voor residueel berekende grondprijzen behorende bij een winkelfunctie geldt dat deze in de praktijk sterk uiteen lopen. In deze Notitie Grondprijzen is een minimale residuele grondprijs opgenomen. De werkelijke grondprijs zal per project worden bepaald.

4.4.2 Grondprijzen

Uitgaande van een maximale BAR van 7,1% en een minimale huurprijs van EUR 100 per m² VVO bedraagt de minimale residueel bepaalde grondprijs voor winkelfuncties EUR 322 per m² bvo.

De genormeerde residuele berekening is weergegeven in bijlage 3.

4.5 Grootschalige detailhandelsvestigingen

4.5.1 Uitgangspunten

Grootschalige detailhandelsvestigingen (gdv) worden binnen het gemeentelijk grondprijsbeleid benoemd als aparte categorie omdat deze locaties qua aard en omvang afwijken van de onder 4.3 genoemde winkelfunctie. Voor de bepaling van de grondprijzen van gdv-locaties wordt per project gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde bepaling.

4.6 Horeca

4.6.1 Uitgangspunten

Gronduitgifte voor horecadoeleinden vindt in de praktijk zeer sporadisch plaats. De grondprijs bij horecafuncties zal per project residueel worden bepaald. De te hanteren methodiek voor de bepaling van de marktwaarde van het onroerend goed kan per project verschillen afhankelijk van de beschikbare informatie. Doorgaans zal gebruik worden gemaakt van de BAR-methode of de DCF-methode.

4.7 Overige commerciële voorzieningen

4.7.1 Uitgangspunten

Grondprijzen voor alle overige commerciële voorzieningen waaronder huisartsen, fysiotherapie en commerciële zorgeenheden worden tevens bepaald middels de residuele grondwaarde methode, waarbij veelal gebruik zal worden gemaakt van de genormeerde residuele grondwaarde. Ook hier geldt maatwerk waarbij per project de te hanteren methodiek voor de bepaling van de marktwaarde van het onroerend goed wordt vastgesteld.

5 Niet-commerciële voorzieningen

5.1 Uitgangspunten

Onder niet-commerciële voorzieningen worden verstaan die voorzieningen die vanuit een maatschappelijk en niet-commercieel oogpunt worden gerealiseerd. De “lijst maatschappelijk vastgoed” uit de Europese beschikking staatssteun (dec. 2009) wordt als leidraad gebruikt bij de bepaling van wat niet-commerciële voorzieningen zijn. Deze lijst is opgenomen in bijlage 4.

Omdat deze voorzieningen vanuit een niet-commerciële doelstelling worden geëxploiteerd ligt de bijbehorende grondprijs lager dan die van commerciële voorzieningen. De grondprijs voor niet-commerciële voorzieningen is gerelateerd aan de prijs onder sociale woningbouw. Voor niet-commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties wordt vanwege de verhouding bebouwd/onbebouwd een afwijkende grondprijs gehanteerd. Deze grondprijs is gebaseerd op een gemiddelde kostprijs benadering.

De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen met een commerciële inslag (bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapie, kinderopvang) worden residueel benaderd. (zie paragraaf 4.7)

5.2 Grondprijzen

Voor maatschappelijke voorzieningen hanteert de gemeente Noordenveld een prijs van EUR 99 / m² bvo. Deze grondprijs is berekend als 50% van de gemiddelde grondprijs per m² bvo voor sociale huurwoningen

Voor commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties wordt een grondprijs gehanteerd van EUR 35 / m² uitgeefbaar.

Indien blijkt dat in de praktijk de gemiddelde kostprijs voor maatschappelijke voorzieningen structureel hoger of lager ligt wordt de grondprijs bijgesteld in de jaarlijkse herziening van de Notitie Grondprijzen.

6 Overige functies

6.1 Parkeren

De gemeentelijke Nota Grondbeleid gaat uit van verdiscontering van de grondwaarde van parkeervoorzieningen in de hoofdfunctie. In de gronduitgifteprijsen voor gestapelde sociale woningbouw is rekening gehouden met een onrendabele top op gebouwd parkeren.

Indien extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op openbaar gebied om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, dient een afdracht te worden gedaan aan de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een parkeerreserve ingesteld. Een uitwerking van de hoogte van de bijdrage en de daarbij geldende uitgangspunten vindt plaats in een nog op te stellen beleidsnota.

6.2 Snippergroen en restgronden

Het verkopen van snippergroen en restgronden vindt doorgaans plaats met als doel gemeentelijke onderhoudskosten te beperken. Deze doelstelling speelt mee bij de totstandkoming van grondprijzen voor deze gronden. In de praktijk blijken gemeenten sterk uiteenlopende grondprijzen te hanteren voor snippergrond. De gemeente Noordenveld heeft haar grondprijzen bepaald op basis van eigen ervaring (voor welke grondprijzen gaan (rechts)personen over tot de aankoop van snippergroen) en een vergelijking met grondprijzen die bij buurgemeenten wordt gehanteerd. De gemeente Noordenveld hanteert de volgende gedifferentieerde vaste m²-prijzen:

- Voor gronden die uitsluitend als tuin kunnen worden gebruikt (behoud van groenbestemming) is de verkoopprijs bepaald op € 15 per m²
- Voor gronden waarop de realisatie van een bouwwerk zijnde een bijgebouw mogelijk is of wordt gemaakt volgens het daarop van toepassing zijnde bestemmingsplan is de verkoopprijs bepaald op EUR 80 per m²
- Voor gronden waarop volgens het daarop van toepassing zijnde bestemmingsplan de realisatie van een bouwwerk zijnde een uitbreiding van een hoofdgebouw mogelijk is of wordt gemaakt, is in beginsel de prijs per m² gelijk aan de prijs zoals die in de notitie grondprijzen is opgenomen voor een hoofdgebouw met de betreffende bestemming

Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, worden neergelegd in de nog op te stellen Notitie verkoop snippergroen gemeente Noordenveld.

6.3 Nutsvoorzieningen

Voor de ondergrond ten behoeve van technische installaties voor de nutsvoorzieningen wordt een vaste prijs per m² gehanteerd van EUR 140,- ex BTW. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gerekend van EUR 1000,-. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar soort nutsvoorziening.

Bijlagen

BIJLAGE 1: Begrippen- en afkortingenlijst

Bvo Bruto vloer oppervlakte. 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.

Vvo (winkels) Verkoop vloeroppervlakte. De winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. De [[[BVO]]] minus kantoren, kantines, toiletten, magazijnruimte, ontvangst goederenruimte, verwerkingsruimte en dergelijke. De afrekenruimte (kassa's en dergelijke) wordt hierbij wel meegeteld.

Vvo (kantoren) Verhuurbaar vloeroppervlakte. De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Bij de bepalingen van de Vvo wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trappgat of liftschacht
- Toegangssluizen naar Trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²
- Een dragende binnenwand
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.

VON-prijs Vrij op naam prijs. Verkoop prijs van een onroerend goed (doorgaans woning) waarbij de wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de koopsom. Het betreft hier de BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte. stichtingskosten, bouw- en bijkomende kosten en ontwikkelwinst

Residuele grondwaardeberekening Berekening waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door de waarde in het economisch verkeer van het betreffend onroerend goed (excl. BTW) te verminderen met de stichtingskosten excl. BTW. De waarde die resteert (het residu) is de grondwaarde

Stichtingskosten Het totaal van bouw- en bijkomende kosten van een opstal inclusief winst en risico

BAR Bruto aanvangsrendement. Het op het moment van verwerven geraamde te behalen beleggingsresultaat gedurende het eerste volledige jaar van exploitatie op een vastgoedinvestering

DCF Discounted cashflow. Methode om de waarde van een object of bedrijf te bepalen door uit te gaan van de contant gemaakte verwachte kasstroom van de betreffende onderneming.

FSI De verhouding tussen de vloeroppervlakte van een gebouw in m² Bruto Vloer oppervlakte en de oppervlakte van het totale kavel waar het gebouw op staat in m²

Mantelzorg Zorg die mensen vrijwillig en onbetaald verlenen aan mensen met fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen in hun familie, huishouden of sociale netwerk; het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is; betaling van mantelzorg is mogelijk vanuit een persoonsgebonden budget

BIJLAGE 2: Genormeerde residuele grondwaarden woningbouw

BIJLAGE 3: Toelichting grondprijsmethodieken

Kostprijsbenadering

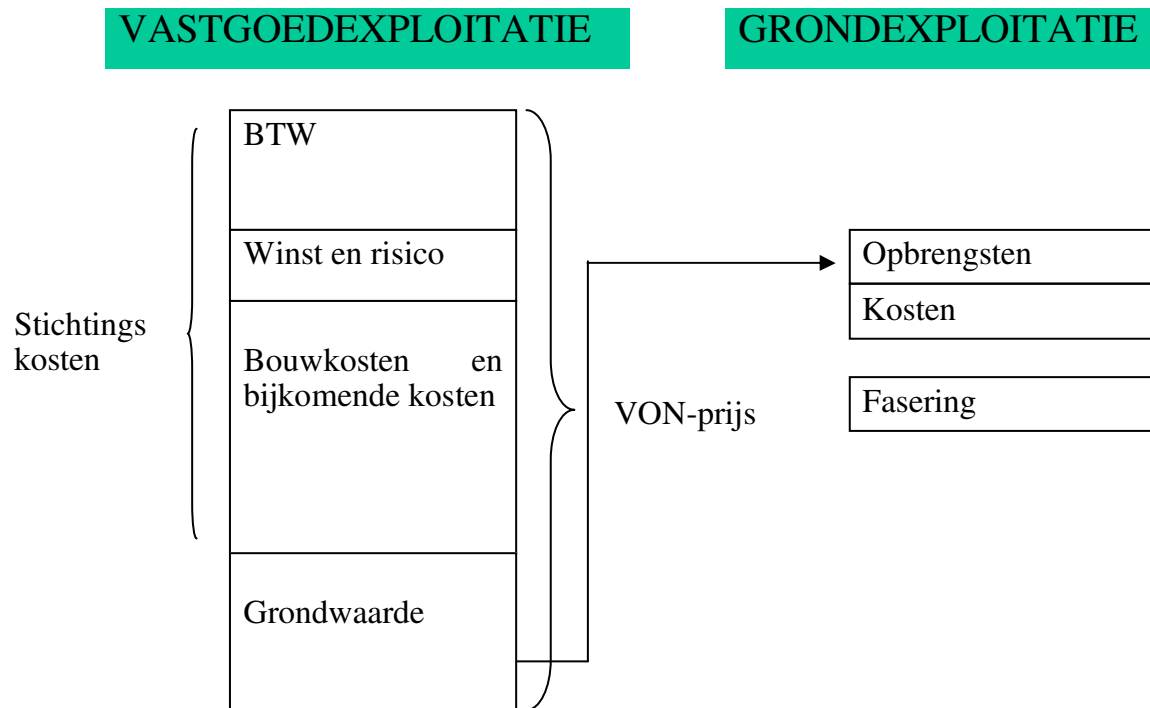
De kostprijsbenadering berekent de grondopbrengsten uitgaande van een sluitende grondexploitatie. Om op deze manier de opbrengsten te kunnen bepalen moet er dus inzicht zijn in de kostenposten en moet een fasering worden aangehouden ten aanzien van de uitgifte. Nadeel van deze methode is dat er nauwelijks een relatie is met de markt. Voordeel is wel dat op deze manier de minimale verkoopprijs bekend is om een sluitende grondexploitatie te realiseren.

Comparatieve methode

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is relatief simpel te noemen en kan indien voldoende vergelijkingsmateriaal voor handen is, leiden tot marktconforme prijzen.

Residuele waardemethode

De residuele grondopbrengsten worden bepaald op basis van de opbrengsten van het vastgoed en de kosten die gemaakt moeten worden om dit vastgoed te realiseren; de stichtingskosten. Door van de vastgoedopbrengsten de stichtingskosten af te trekken, ontstaat de residuele grondopbrengst welke als opbrengst wordt opgevoerd in de grondexploitatie. Figuur 1.1 maakt duidelijk hoe de grond- en vastgoedexploitatie aan elkaar gerelateerd zijn. In dit voorbeeld is de residuele grondwaardemethode nader uitgewerkt voor woningbouw. Middels enkele kleine aanpassingen geldt echter dezelfde methode voor andere soorten vastgoed.



Figuur 1.1 Schema residuele grondwaarde in de grondexploitatie

Om op deze manier een grondprijs te berekenen dient marktonderzoek uitgevoerd te worden naar reële Vrij OP Naam-prijzen (VON-prijzen), waarbij net als bij de comparatieve grondwaardemethode rekening dient te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locaties en prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal.

In het hierboven genoemde voorbeeld is de residuele methode uitgewerkt voor woningbouw. De marktwaarde is hierbij gelijk gesteld aan de VON-prijs. De marktwaarde van vastgoed niet zijnde woningbouw kan op diverse manieren worden berekend. Hieronder worden in het kort de Bruto Aanvang Rendement (BAR)-methode en de Discounted Cashflow Methode (DCF)-methode behandeld.

De marktwaarde van het onroerend goed wordt in het geval van de BAR-methode gelijk gesteld aan de investeringswaarde. De investeringswaarde wordt bepaald aan de hand van het bruto aanvangsrendement (BAR) en de verwachte huuropbrengsten in het eerste jaar van het onroerend goed waarbij geldt:

$$BAR = \frac{\text{huuropbrengst}}{\text{investering}}$$

Het bruto aanvangsrendement wordt bepaald op basis van beschikbare regionale marktinformatie. De grondwaarde wordt vervolgens bepaald door de investeringswaarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten. Bij de hier gepresenteerde methode wordt opgemerkt dat wijzigingen in de uitgangspunten van met name de BAR en de huuropbrengsten sterk van invloed zijn op de daaruit berekende grondprijs.

Bij specifieke objecten kan de marktwaarde ook worden bepaald aan de hand van de discounted cashflowmethode (DCF)-methode. De DCF-methode gaat uit van de te verwachten kasstromen van het betreffende bedrijf in de toekomst. De kasstromen worden verdisconteerd (contant gemaakt) tegen een bepaalde rendementseis. Hoe hoger het risicoprofiel hoe hoger de rendementseis.

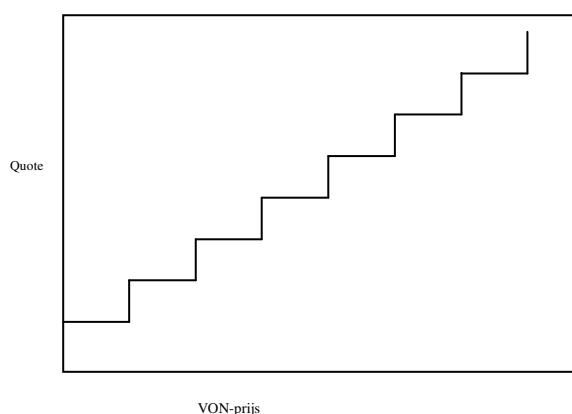
Een ander, zeer belangrijk element, is de bepaling van de stichtingskosten. Hoe hoger de stichtingskosten hoe minder de grond waard is. In een vroeg stadium van het proces kunnen de bouwkosten ingeschat worden op basis van kengetallen. In een later stadium is deskundigheid gewenst.

Doordat de methode uitgaat van de marktwaarde van het onroerend goed wordt deze door deskundigen beschouwd als een methodiek die, mits correct toegepast, leidt tot marktconforme grondprijzen. Het bepalen van marktconforme grondprijzen behorende bij functies in de commerciële/vrije sector is van belang om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. In de toelichting op de Wro is ook uitdrukkelijk uitgesproken dat de te verwachten opbrengsten in een exploitatieopzet bij het exploitatieplan marktconform zullen moeten worden benaderd.

Bij een correct gebruik van deze methode is dit de meest inzichtelijke en reële methode. Bovendien kan deze methode op projectbasis worden toegepast hetgeen een voordeel is als de frequentie van locatieontwikkelingsprojecten binnen gemeenten laag is. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant van 19 december 2001.

Grondquotes

Grondwaardes door middel van grondquotes worden bepaald door bij een bepaalde VON-prijs een percentage van die VON-prijs (exclusief BTW) voor de grond te rekenen. De quotes zelf worden doorgaans afgeleid van gerealiseerde grondprijzen op andere locaties waarmee de basis van deze methodiek gelegen is in de eerdere genoemde comparatieve en residuele methoden. De gemeente kan bij de bepaling van grondprijzen volgens de grondquotesystematiek dit beleid eenvoudig toepassen en hoeft verder niet in onderhandeling te treden met de ontwikkelaar. Grondquotes kunnen gepresenteerd worden in een quotelijijn. Een quotelijijn kan er uitzien zoals in figuur 1.2 is weergegeven. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een rijwoning met een VON-prijs van EUR 241.200 een grondquote van 25% van de VON-waarde excl. BTW heeft en een vrijstaande woning van EUR 498.750 een grondquote van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met 19% BTW verminderd te worden.



Figuur 1.2: Quotelijn

Ontwikkelaars worden bij het hanteren van een quotelijn niet beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit aan de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Indien residueel wordt gerekend en dergelijke extra kwaliteit vertaalt zich niet in een verhoging van de VON-prijs, dan zal de berekende grondwaarde lager uitvallen.

In de praktijk worden de genoemde methodes (met uitzondering van de kostprijsmethode) veelal naast elkaar gebruikt. Hiermee wordt een extra controle ingebouwd om de marktconformiteit van de bepaalde grondprijzen te verifiëren.

BIJLAGE 4: Lijst maatschappelijk vastgoed

Bron: Europese beschikking staatssteun, dec 2009

- Buurthuizen
- Gemeenschapscentra
- Jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- Basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- Brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang
- Buurtsporthal, en –complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- Wijkspportvoorzieningen
- Ruimten voor maatschappelijk werk
- Ruimten voor welzijnswerk
- Opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- Zorgsteunpunten
- Steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- Centra voor jeugd en gezin
- Ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- Hospices
- Multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening*
- Dorps- of wijkbibliotheken
- Eigen kantooruimten
- Veiligheidshuizen
- Centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- Kleinschalige culturele activiteiten