



Grondprijsbrief 2013

1. Inleiding

Bij de begroting 2012 heeft de raad van de gemeente Noordenveld de Oplegnotitie Grondprijzen 2012 vastgesteld. In deze Oplegnotitie is bepaald dat ervoor wordt gekozen in het vervolg het beleid uit de Notitie Grondprijzen te scheiden van de jaarlijks te actualiseren prijzen. Gelijktijdig met deze Grondprijsbrief 2013 wordt daarom een Kadernota Grondprijzen 2013-2016 aan de raad ter vaststelling aangeboden, waarin het beleidskader rondom de totstandkoming van grondprijzen is opgenomen. De Grondprijsbrief geeft dan de grondprijzen die volgen uit de methodieken zoals opgenomen in de Kadernota, en wordt jaarlijks geactualiseerd.

2. Algemeen

De onzekere economische situatie is nog niet voorbij. Diverse krachten bepalen de huidige situatie op de vastgoedmarkt, waaronder de schulden crisis, de banken die risicomijdend acteren waardoor financiering van woningen lastig blijkt, de (vrees voor) werkloosheid, het grote aanbod aan te koop staande woningen, de discussies over beperking van de hypotheekrenteaf trek, de verhoging van de BTW, de verwachte hogere bouwkosten door een verdere verhoging van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC – is overigens reeds per 1/1/2011 ingevoerd), het overaanbod van bedrijventerreinen, de leegstand op de kantorenmarkt, etc. Ondanks het feit dat er op dit moment nog steeds nauwelijks een situatie bestaat waarin transacties een eenduidig beeld van de markt geven, is er getracht op basis van diverse onderzoeken een compleet beeld te krijgen.

Vorig jaar is er ambtelijk een globale strategische analyse uitgevoerd van de woning- en kantoren- en bedrijvenmarkt, die basis vormt voor een aantal onderdelen van het grondprijzbeleid. Dit jaar is een woningmarktanalyse uitgevoerd door Starck Vastgoed, die zich richt op de woningmarkt en in het bijzonder Roderveld IV. Daarnaast heeft er een regionaal onderzoek plaatsgevonden door Bureau Louter ten aanzien van de vraag en aanbod naar bedrijventerreinen. Aan Van Heijst en Partners is gevraagd de grondprijzen voor de diverse functies marktconform te bepalen, waarbij gebruik gemaakt is van bovenstaande rapporten.

3. Btw verhoging

Per 1 oktober 2012 wordt het btw-tarief verhoogd van 19% naar 21%. Dit heeft gevolgen voor de grondprijzen die op basis van de residuele waarde methode tot stand komen. Het uitgangspunt is dat de VON-prijzen (bij woningbouw) worden gestuurd door de markt. Gevolg is dan dat bij gelijkblijvende VON-prijzen het hogere btw-tarief leidt tot een lagere grondwaarde. In deze grondprijsbrief is met dit effect rekening gehouden.

4. Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1 januari 2013 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- Met uitzondering van de gehanteerde uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen zijn genoemde (grond)prijzen aangegeven in bandbreedten of minimale grondprijzen.

- Deze oplegnotitie treedt, vanwege de BTW-verhoging, met terugwerkende kracht in werking per 1 oktober 2012.

5. Grondprijzen woningbouw 2013

De grondprijzen zijn met inachtneming van het overkoepelend grondprijnsbeleid als volgt vastgesteld.

5.1. Sociale woningbouw

Huur / koop	type	factor	Grondprijs/ woning	Toelichting type	Max. kavel grootte (m2)	Meerprijs per m ² , boven genoemde kavelgrootte
Sociale huur	Grondgebonden	100%	€ 19.200		180	€ 105,00
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
Sociale Koop	Grondgebonden	100%	€ 23.970	(Max vrij op naam € 185000,-)	175	€ 140,-
Sociale Koop	Gestapeld	85%	€ 20.375	zonder gebouwd parkeren		
Sociale Koop	Gestapeld	60%	€ 14.382	met gebouwd parkeren		

Tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw 2013

5.2. Vrije sector woningbouw – Projectbouw

De grondquotes voor vrije sector-woningbouw zijn ten opzichte van de voorgaande jaren naar beneden bijgesteld. De uitgangspunten ten behoeve van de residuele waarde berekening, die hebben geleid tot onderstaande grondquotes, aangaande VON-prijs en type woning, inhoud en bouwkosten zijn op basis van onderzoek medio 2012 bepaald.

Type	Bandbreedte VON	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote Roden, Peize	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote Norg en Nieuw Roden	Bandbreedte genormeerde residuele grondquote overige kernen
rijwoning	< 200.000	16% -19%	15% - 18%	14% - 17%
rijwoning / 2 ¹ kap	200.000 - 230.000	19% - 23%	18% - 22%	17% - 21%
2 ¹ kap	230.000 - 265.000	19% - 21%	18% - 20%	17% - 18%
2 ¹ kap	265.000 - 300.000	20% - 24%	19% - 23%	18% - 22%
2 ¹ kap	> 300.000	> 24%	> 23%	> 22%
vrijstaand	< 300.000	< 23%	< 22%	< 21%
vrijstaand	300.000 - 350.000	20% - 24%	19% - 23%	18% - 22%
vrijstaand	350.000 - 400.000	24% - 28%	23% - 27%	22% - 25%
vrijstaand	> 400.000	> 28%	> 27%	> 25%
appartement	175.000 - 200.000	14% - 15%	13% - 15%	12% - 14%
appartement	200.000 - 230.000	15% - 19%	15% - 18%	14% - 17%
appartement	230.000 - 265.000	19% - 21%	18% - 20%	17% - 19%
appartement	265.000 - 300.000	21% - 24%	20% - 23%	19% - 22%
appartement	300.000 - 350.000	24% -25%	23% - 24%	22% - 23%
appartement	350.000 - 400.000	25% - 26%	24% - 25%	23% - 24%
appartement	> 400.000	> 26%	> 25%	> 23%

Tabel 2: grondquotes vrije sector woningbouw 2013

5.3. Vrije sector woningbouw – Particulier opdrachtgeverschap

Hoewel de markt voor particulier opdrachtgeverschap wordt gezien als een markt die redelijk autonoom functioneert, los van de ontwikkelingen in de projectgebonden woningbouw, vormt de residuele grondwaarde wel een toetsingscriterium voor de hoogte van de kavelprijs. Aangezien de grondwaarde voor projectgebonden woningbouw naar beneden moet worden aangepast, worden de kavelrijzen voor particulier opdrachtgeverschap ook naar beneden bijgesteld. De bandbreedte van de kavelrijzen voor kavels tot 700 m² bedraagt € 175-€ 220 per m².

De mate waarin de aanpassing plaatsvindt is afhankelijk van de locatie.

Tenslotte wordt op basis van onderzoek van Van Heijst en Partners voorgesteld de staffeling van de kavelrijzen als volgt te wijzigen. Dit heeft voor diverse kavels een prijswijziging tot gevolg.

Type bebouwing	Basisprijs in € / m ² Kavel ≤ 700 m ²	Kavelprijs per m ² 700 m ² > m ² < 1000 m ² In % van de Basisprijs	Kavelprijs per m ² , ≥ 1000 m ² In % van de basisprijs
Vrijstaand	100%	75%	50%
2 ¹ kap	100%	75%	50%

Tabel 3: grondprijzen vrije kavels

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

Om transparanter richting de burger te kunnen aangeven met welke koopsom men nu rekening moet houden bij de koop van de kavel en om onduidelijkheden rondom kosten koper-opslagen te voorkomen, wordt vanaf de inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief een vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) gehanteerd. Deze VON-prijs is een prijs inclusief BTW en kosten notaris en kadaster.

Lange Streeken fase II

Omdat in de markt is gebleken dat de locatie en het plan veel kwaliteit hebben (de ligging nabij Groningen en dicht bij uitvalswegen) en het project veel interesse heeft van (potentiële) kopers, wordt voor 2013 het volgende aangehouden.

- Bestaande netto kavelprijzen van 2012 handhaven.
- De BTW-verhoging wordt niet doorgevoerd in de prijs, wat voor de koper impliciet wel een kleine prijsaanpassing naar beneden inhoud.
- De bovenstaande prijs-staffeling wordt doorgevoerd in de kavelprijzen.
- De grondprijzen worden niet meer als “kosten-koper” gehanteerd, maar als “vrij-op-naam” aangeboden. Dat betekent dat kadasterkosten en notariële kosten al in de prijs zijn meegenomen, wat feitelijk ook leidt tot een verlaging van de kavelprijs voor de koper.

Per saldo zal dit leiden tot een kleine aanpassing naar beneden van de grondprijzen.

Roderveld IV

Uit de rapportage van Starck komt naar voren dat de grondprijzen van Roderveld IV redelijk in de lijn ligt met vergelijkbare locaties. In de markt is verder gebleken dat de residuele toetsingswaarde lager is geworden, het aanbod aan kavels qua kwaliteit heel divers is en differentiatie gewenst is. Daarnaast lijkt in algemene zin Roderveld IV minder goed in de markt te liggen dan Lange Streeken Fase II. Een herschikking van de prijzen in dit gebied is dan ook gewenst en ook noodzakelijk. Naast de prijsaanpassing zal uitdrukkelijk ook gekeken worden naar andere aspecten om de marktpositie te versterken.

- De netto kavelprijzen worden op totaalbasis 5% verlaagd. Kavelprijzen worden opnieuw gedifferentieerd en op kavelniveau vastgesteld.
- De BTW-verhoging wordt niet doorgevoerd in de prijs, wat feitelijk leidt tot een verder verlaging van de prijs voor de koper.
- De bovenstaande staffeling wordt doorgevoerd in de kavelprijzen.
- De grondprijzen worden niet meer als “kosten-koper” gehanteerd, maar als vrij-op-naam” aangeboden. Dat betekent dat kadasterkosten en notariële kosten al in de prijs zijn meegenomen, wat feitelijk ook leidt tot een verlaging van de kavelprijs voor de koper.

6. Grondprijzen Niet-woningbouw

6.1. Kantoren

De grondprijzen voor diverse functies staan onder druk. Met name voor functies zoals kantoren, waar sprake is van een overaanbod op de markt en waar veel leegstand is, wordt op dit moment op basis van een residuele waarde-methode een zeer lage normatieve grondprijzen berekend. De markt heeft dus niet veel geld over voor de kantoorkavel, dit betekent feitelijk dat de behoefte aan kantoren op dit moment ook nihil is. Het beleggersvertrouwen is gedaald en door het overaanbod liggen de huurprijzen laag. De gemeente Noordenveld wil wel minimaal marktconforme prijzen hanteren, maar hanteert hierbij als ondergrens de prijzen zoals deze gelden op Haarveld. Het extra realiseren van kantoren in een markt waar al sprake is van een overaanbod, wil de gemeente niet stimuleren.

6.2. Genormeerde grondprijzen Bedrijfskavels

Vanwege de regionale afstemming is de grondprijzen behouden, die op basis van een samengestelde genormeerde residuele berekening, voor Haarveld tot stand is gekomen (zie hieronder). De regionale afstemming omtrent de prijsvorming rondom bedrijventerreinen heeft een weerslag op de ontwikkeling van alle bedrijventerreinen in de gemeente Noordenveld. Bij de prijsvorming voor bedrijfslocaties

anders dan De Westerd of Haarveld, wordt zoveel mogelijk aangehaakt bij de prijzen op De Westerd en Haarveld.

Kennispark Haarveld

Vanwege de regionale afstemming is op basis van een samengestelde genormeerde residuele berekening een grondprijs bepaald. Deze prijs wordt complementair ook regionaal getoetst op basis van de comparatieve methode (vergelijking met andere gemeenten). Er wordt in totaal een bandbreedte aangehouden van € 75 tot € 120 per m² uitgeefbaar gebied voor gemengd vastgoed.

Hierbij geldt een bandbreedte van € 90 – € 120 voor zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting, en een bandbreedte van € 75 – € 110 voor overige locaties. Voor kavels die 100% worden ingericht met kantoorvastgoed geldt op dit moment eveneens een minimale grondprijs die past binnen de genormeerde kavelprijzen van Haarveld.

Bedrijventerrein De Westerd

Voor De Westerd zijn de grondprijzen lager gehouden dan de prijzen op Haarveld, omdat het een traditioneel bedrijventerrein betreft. Voor 2013 worden de volgende tarieven vastgesteld:

- | | |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1) Bedrijfskavels zonder bedrijfswoning | € 71,40 per m ² uitgeefbaar |
| 2) Bedrijfskavels op de zichtlocatie aan de rondweg | € 91,80 per m ² uitgeefbaar |
| 3) Bedrijfswoning met een kavelgrootte van 500 m ² | € 190,- per m ² uitgeefbaar |
| 4) Inpandige dienstwoning | € 32.000,- per woning |

6.3. Winkels

Uitgangspunten 2013:

Huurprijs per m ² vvo per jaar	€ 100,-
BAR	7,1%
Bouwkosten o.b.v. kengetallen voor winkels	€ 800,-

Minimale residueel bepaalde grondprijs voor winkelfuncties EUR 290 per m² bvo.

In de huidige markt kan het voorkomen dat de BAR of huurprijs op de locatie niet gehaald wordt. De genormeerde prijs moet echter ook worden gezien als een minimale prijs

De genormeerde residuele berekening is weergegeven in bijlage 2

6.4. Maatschappelijke voorzieningen

Gebouwde maatschappelijke voorzieningen EUR 99 / m² bvo. Indien de m² uitgeefbare kavel groter is dan de m² te realiseren bvo geldt een prijs van € 99,- per m² uitgeefbare kavel.

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

6.5. Snippergroen

Voor snippergroen wordt op dit moment nieuw beleid opgesteld. In dit beleid wordt ook de grondprijs voor snippergroen gewijzigd opgenomen. Na vaststelling van het snippergroenbeleid door de raad, zal deze grondprijs in deze oplegnotitie worden opgenomen. Tot die tijd geldt onderstaande beprijzing.

- 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 € 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, wordt € 160,- per m² gerekend.

6.6. Nutsvoorzieningen

vaste prijs per m², ex BTW:

- in/op nieuwbouwlocaties: € 140,- per m²
- op andere locaties € 70,- per m²..

Waarvoor een minimumprijs per transactie wordt gerekend van € 1000,- ex BTW.

Roden, september 2012

Bijlage 1: Tarievenkaart Haarveld d.d. 14/9/2011

Bijlage 2: Normatieve berekeningen

Bijlagen

BIJLAGE 1: Tarievenkaart Haarveld

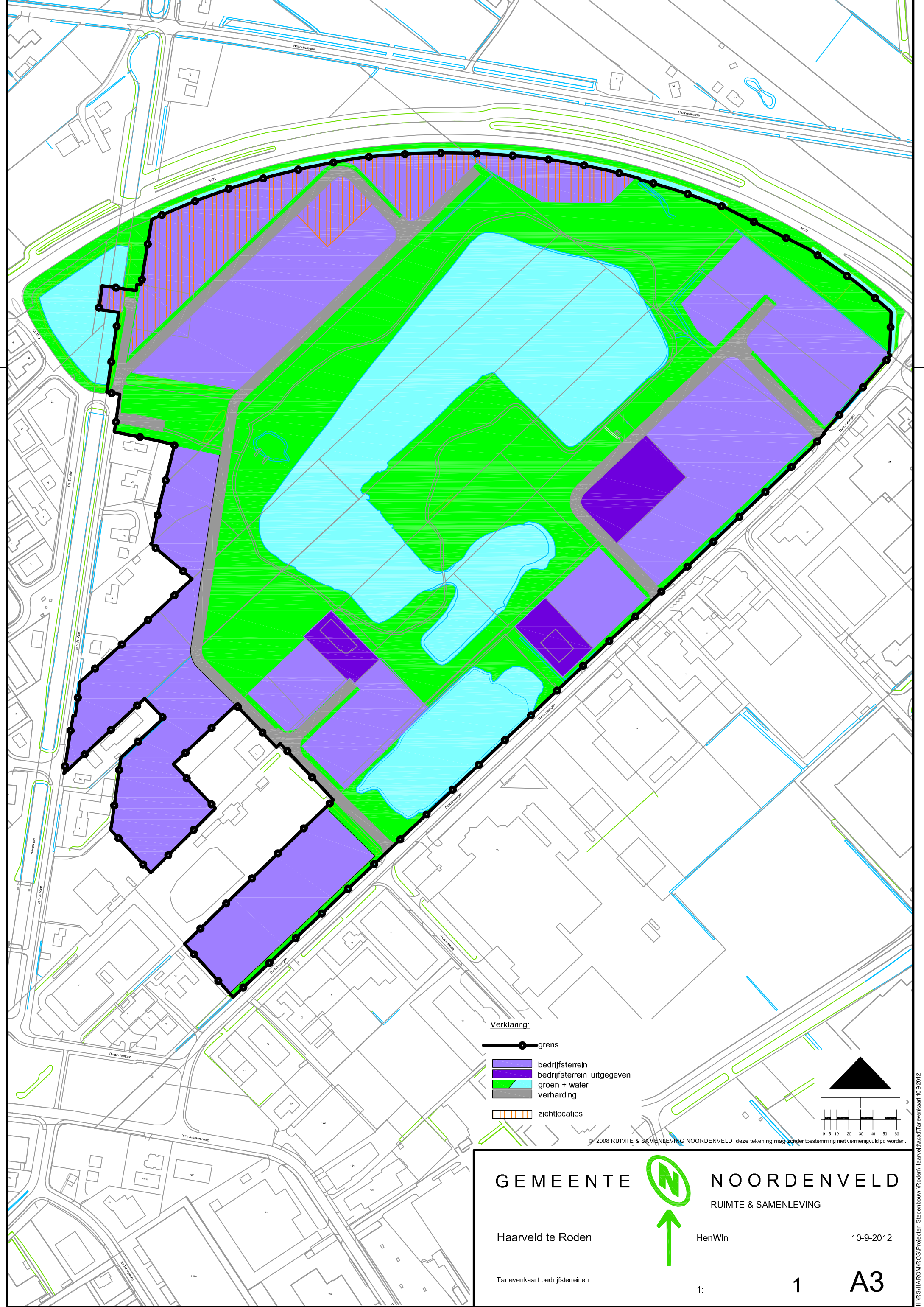
Bijlage 2: Normatieve berekeningen

Berekening normatieve grondprijzen 2013

100% Bedrijfshal			
vormfactor		94%	
m2 bvo		1500	
m2 vvo		1410	
fsi		0,6	
m2 uitgeefbaar		2500	
Huurprijs per m2 vvo	€	55,00	
BAR		8,00%	
Jaarhuur	€	77.550,00	
Max investering			€ 969.375,00
Bouwkosten per m2 bvo	€	449,88	
Bijkomende kosten		23%	
Totale bouwkosten all-in	€	553,35	€ 830.028,60
Grondwaarde			€ 139.346,40
Grondwaarde per m2	€		55,74
Grondwaarde per m2 bvo	€		92,90
Grondwaarde per m2 bvo Grondprijsbrief 2013	€		90,00

Winkel			
vormfactor		90%	
m2 bvo		100	
m2 vvo		90	
Huurprijs per m2 vvo	€	100,00	
BAR		7,10%	
Jaarhuur	€	9.000,00	
Max investering			€ 126.760,56
Bouwkosten per m2 bvo	€	800,00	
Bijkomende kosten		22%	
Totale bouwkosten all-in	€	976,00	€ 97.600,00
Grondwaarde			€ 29.160,56
Grondwaarde per m2 bvo	€		291,61
Grondwaarde per m2 bvo Grondprijsbrief 2013	€		290,00

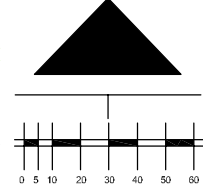
(zie Bouwkostenkompas: ergens tussen winkelcentrum streek en reg



Verklaring:

- grens
- bedrijfsterrein
- bedrijfsterrein uitgegeven
- groen + water
- verharding
- zichtlocaties

© 2008 RUIMTE & SAMENLEVING NOORDENVELD deze tekening mag zonder toestemming niet verspreid worden.



<p>GEMEENTE</p> <p>Haarveld te Roden</p> <p>Tarievenkaart bedrijfsterreinen</p>		<p>NOORDENVELD</p> <p>RUIMTE & SAMENLEVING</p> <p>HenWin</p> <p>10-9-2012</p>
1:	1	A3

H:\RS\HAROFROS\Projecten-Sterrenbouw-Roden\Haarveld\acad\Tarievenkaart 10-9-2012