

Grondprijsbrief 2017

1. Inleiding

Bij de begroting 2013 heeft de raad van de gemeente Noordenveld de Kadernota Grondprijzen 2013-2016 en Grondprijsbrief 2013 vastgesteld. In de Kadernota is het beleidskader rondom de totstandkoming van grondprijzen opgenomen. De Grondprijsbrief wordt jaarlijks vastgesteld. Hierin worden die prijzen en/of quotes opgenomen die voor dat jaar gelden, voortkomend uit het beleid in de kadernota.

2. Marktontwikkelingen

We constateren dat de markt weer aantrekt en woningprijzen langzaam stijgen. De bouwkosten van de nieuwbouwwoningen stijgen minder snel dan de woningbouwvoorwaarden.

Metafoor heeft in opdracht van de gemeente een marktscan uitgevoerd naar de prijzen van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap, om te toetsen of deze nog passend zijn binnen de markt van Noordenveld.

Metafoor concludeert dat de grondprijzen voor 2^{de} kap woningen goed zijn. Ten aanzien van de kavels voor vrijstaande woningen, wordt geconcludeerd dat de prijs binnen de bandbreedte valt, en wordt geadviseerd vanwege lokale markt en regionale ontwikkelingen de grondprijzen voor vrijstaande woningen in de projecten Roderveld IV, Lange Streeken en Veldkampen met maximaal 2% te verhogen. Zij hebben hierbij niet specifiek gekeken naar de plannen zelf en de ligging van de betreffende kavels in het project.

Voor Oosterveld heeft Metafoor een globale check gedaan. De marktprijzen van deze kavels zullen nog worden vastgesteld, conform de contractuele afspraken die gelden in het kader van de samenwerkingsovereenkomst en Faseovereenkomst met de ontwikkelende partij. Om deze reden maken deze kavels nu geen deel uit van de grondprijsbrief.

Hoewel de markt ruimte biedt voor verhoging van de grondprijs voor kavels voor vrijstaande woningen. Voor Roderveld IV en Lange Streeken gaat het echter nog maar om een zestal te verkopen vrijstaande woningen (1 in Roderveld IV en 5 in Lange Streeken). Om deze reden zou een verhoging van de prijzen voor de projecten Lange Streeken en Roderveld geen logische stap zijn, aangezien de verkoop van deze kavels juist gestimuleerd zou moeten worden. Verhoging van de prijs kan dan verkoop in de weg staan. Aangezien Metafoor ook stelt dat de grondprijzen wel binnen de bandbreedte in de markt vallen, is besloten de prijzen voor Roderveld IV en Lange Streeken II vast te houden.

Voor Veldkampen wordt wel voorgesteld om de prijzen ex BTW te verhogen met 1%. De analyse van Metafoor geeft een algemeen beeld en doet geen recht aan de specifieke situatie in Een, ingeschat wordt dat 2% op deze locatie te veel is. Omdat in Een de vraag niet heel groot is, en de doelgroep



specifiek, is de verwachting echter wel dat deze kavels nog enige jaren in de verkoop zullen blijven. De kavelprijs moet dan wel meegroeien met de marktwaarde.

3. Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1-1-2017 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De kavelprijzen van Roderveld IV, Lange Streeken II en Veldkampen zijn vrij op naam prijzen, inclusief BTW en kosten koper.
- Genoemde (grond)prijzen zijn aangegeven in bandbreedten of minimale grondprijzen. Uitzondering hierop vormen de kavelprijzen van Roderveld IV, Lange Streeken II en Veldkampen in de bijlage en de gehanteerde uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen.
- Deze Grondprijsbrief 2017 treedt in werking per 1 januari 2017.

4. Grondprijzen woningbouw

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

4.1. 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 -goedkope sociale koop (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

4.2. Vrije sector woningbouw – Projectbouw - Grondquotes

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

4.3. Vrije sector woningbouw – Particulier opdrachtgeverschap - Kavelprijzen

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, werkt de gemeente sinds 2013 met een vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) voor de kavels. Deze VON-prijs is een prijs inclusief BTW en kosten notaris en kadaster.

De kavelprijzen worden berekend met behulp van een staffeling. Uitgangspunt is dat kavels tot 700 m² een prijs hebben van € 178,5 - € 224,4 per m² ex BTW en ex kosten koper. De mate waarin aanpassing plaatsvindt is afhankelijk van de locatie.

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.

Op basis van de analyse van Metafoor en de vertaling hiervan naar de situatie op projectniveau, is de grondprijs voor de lopende projecten, Lange Streeken, Roderveld IV en Veldkampen, bepaald. In de bijlage een kavelprijslijst opgenomen.

Voor Oosterveld zullen de marktprijzen van de kavels nog worden vastgesteld, conform de contractuele afspraken die gelden in het kader van de samenwerkingsovereenkomst en Faseovereenkomst met de ontwikkelende partij.

5. Grondprijzen Niet-woningbouw

5.1. 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 grondprijs 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.

5.2. Genormeerde grondprijs Bedrijfskavels

De gemeenten in de Regio Groningen Assen hebben afgesproken om de grondprijzen voor (boven)regionale bedrijventerreinen op een uniforme wijze te berekenen. En wel door middel van een samengestelde genormeerde residuele berekening. Daarbij is tevens afgesproken om hier voor lokale bedrijventerreinen zoveel mogelijk bij aan te sluiten.

Kennispark Haarveld

Op grond van de hiervoor genoemde methodiek zijn voor Haarveld de volgende grondprijzen vastgesteld:

- Voor zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting geldt een bandbreedte van € 90 - € 120 per m² uitgifbaar;
- Voor de overige locaties geldt een bandbreedte van € 75 - € 110 per m² uitgifbaar.

Gezien de doelstelling van Haarveld – bedoeld voor kennisintensieve bedrijvigheid – gelden voornoemde grondprijzen voor zowel gemengd vastgoed als voor kavels, die volledig worden ingericht met kantoorvastgoed.

In de strook langs de Rodervaart zijn in beperkte mate bedrijfswoningen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende prijzen:

- Voor een inbandige bedrijfswoning geldt een meerprijs van € 35.000;
- Voor overige woningen wordt van de totale kavel 500 m² toegerekend aan de woning. Voor deze 500 m² geldt een tarief van € 190 per m² uitgifbaar.

Bedrijventerrein De Westerd

Voor De Westerd zijn de grondprijzen lager gehouden dan de prijzen op Haarveld, omdat het een traditioneel bedrijventerrein betreft. Voor 2017 worden de volgende tarieven vastgesteld:

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

Woonboulevard Westeresch

Op Westeresch wordt de grondprijs, vanwege de functie residueel bepaald. Daarbij spelen – naast de bedrijfsactiviteit – ook ligging van de kavel en parkeereisen een rol.

5.3. Winkels

Uitgangspunten:

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

De winkelmarkt is een lokale markt. De minimale normatief residueel bepaalde grondprijs voor winkelfuncties wordt, op basis van de gehanteerde inputfactoren, gehouden op € 290 per m² vvo.

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.

5.4. Maatschappelijke voorzieningen

Voor gebouwde niet commerciële maatschappelijke voorzieningen geldt een prijs van € 99 / m² vvo. Indien de m² uitgifbare kavel groter is dan de m² te realiseren vvo geldt een prijs van € 99,- per m² uitgifbare kavel.

Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt de prijs residueel berekend en wordt gestreefd naar een FSI¹ van 1.

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

5.5. Snippergroen

Voor snippergroen wordt 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 Grondprijnsbrief worden opgenomen. Tot die tijd gelden onderstaande grondprijzen.

- 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.

5.6. 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 ter dekking van de vaste kosten.

Roden, september 2017

Bijlage 1: Kavelprijzen Lange Streeken, Roderveld IV en Veldkampen

Bijlage 2: Tarievenkaart Haarveld d.d. 10/9/2012

Bijlage 3: Normatieve berekeningen

¹ FSI = Floor-space-index. Dit is de verhouding tussen het aantal gebouwde m2 (bvo's) ten opzichte van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied.

Bijlagen

BIJLAGE 1: Kavelprijzen

Kavelprijzen Roderveld IV				
1-1-2017				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
2	Vrijstaande woning	847	€ 208.250,00	<i>Optie</i>
4	Vrijstaande woning	616	€ 158.000,00	<i>Optie</i>
5	Vrijstaande woning	1085	€ 261.000,00	<i>Optie</i>
8	Vrijstaande woning	635	€ 162.000,00	<i>Optie</i>
9	Vrijstaande woning	640	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
10	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
11	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
12	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
13	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
14	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
15	Vrijstaande woning	710	€ 178.000,00	<i>Vrij</i>
17	Vrijstaande woning	668	€ 168.000,00	<i>Optie</i>
30	Vrijstaande woning	627	€ 153.000,00	<i>Optie</i>
5	Vrijstaande woning	560	€ 136.220,00	<i>Optie</i>
39	2^1 kap	280	€ 62.000,00	<i>Optie</i>
40	2^1 kap	280	€ 62.000,00	<i>Optie</i>
42	2^1 kap	330	€ 72.000,00	<i>Optie</i>
43	2^1 kap	330	€ 72.000,00	<i>Optie</i>
45	2^1 kap	315	€ 69.000,00	<i>Optie</i>
46	2^1 kap	315	€ 69.000,00	<i>Optie</i>
47	2^1 kap	330	€ 72.000,00	<i>Vrij</i>
48	2^1 kap	330	€ 72.000,00	<i>Vrij</i>
52	Vrijstaande woning	615	€ 155.000,00	<i>Optie</i>

Kavelprijzen De Lange Streeken II				
1-1-2017				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
1	Vrijstaande woning	673	€ 177.000,00	Vrij
2	Vrijstaande woning	640	€ 168.360,00	Vrij
3	Vrijstaande woning	640	€ 168.360,00	Vrij
5	Vrijstaande woning	640	€ 168.360,00	Optie
12	Vrijstaande woning	719	€ 187.800,00	Optie
17	Vrijstaande woning	926	€ 228.240,00	Vrij
32	Vrijstaande woning	648	€ 170.450,00	Optie
36	Vrijstaande woning	704	€ 184.850,00	Optie
46	Vrijstaande woning	651	€ 171.240,00	Vrij
47	2^1 kap	334	€ 76.320,00	Optie
48	2^1 kap	395	€ 90.120,00	Vrij

Kavelprijzen Veldkampen				
1-1-2017				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp.	Kavelprijs VON	Status
3	Vrijstaande woning	516	€ 98.790	Vrij
4	Vrijstaande woning	539	€ 99.310	Vrij
5	Vrijstaande woning	459	€ 82.220	Vrij

BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld

Bijlage 3: Normatieve berekeningen

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		€ 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		€ 290,00