

Grondprijsbrief 2018

1. Inleiding

Bij de begroting 2013 heeft de raad van de gemeente Noordenveld de Kadernota Grondprijzen 2013-2016 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. Markontwikkelingen

Voor de actualisering van grondprijsbrief heeft Pegasus Vastgoed onderzoek gedaan naar de markontwikkelingen in de regio en de gemeente. Dit onderzoek is de input voor de grondprijsbrief 2018.

2.1. Woningmarkt

Landelijk

Uit de analyse van Pegasus blijkt dat de markt duidelijk weer in de lift zit. Het aantal woningen dat landelijk te koop staat neemt steeds sneller af. Hierdoor neemt de druk op de woningmarkt toe. Het aanbod aan nieuwbouw is onvoldoende om aan de enorme vraag aan nieuwbouwwoningen te kunnen voldoen. Deze krapte zorgt landelijk ook voor prijsstijgingen.

Daarnaast neemt het consumentenvertrouwen toe en blijkt ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onveranderd positief. Wel wordt geconcludeerd dat door hogere woningprijzen jonge starters en gezinnen met een lager inkomen moeilijker kunnen toetreden tot de woningmarkt. Dit effect wordt versterkt omdat de projectontwikkeling zich steeds meer toelegt op relatief grote, dure woningen.

Landelijk is nauwelijks 10% van het nieuwbouwaanbod goedkoper dan € 200.000,- Vrij op naam. De voornaamste reden die mensen weerhoudt om een woning te kopen zijn gebrek aan aanbod en verkopen boven vraagprijs.

Regio

De krapste nieuwbouwmarkten zijn te vinden in stedelijke gebieden van Groningen en de Randstad. In de regio's rondom de stad Groningen, wordt gesproken van een evenwichtige (gemiddelde) woningmarkt, een woningmarkt tussen krap en ruim in. Wel kan ervan uitgegaan worden dat de krapte zich uitbreidt, zodat ook de gemeente Noordenveld in de toekomst mogelijk tot de krappe regio's gaat behoren.

Krapte op de woningmarkt vertaalt zich in hogere vrij-op-naamprijzen voor de woningen, doordat de bouwkosten van een nieuwbouwwoning echter ook stijgen vertaalt de krapte zich niet direct in een hogere grondprijs.



Om de gemeente Noordenveld in het juiste perspectief te plaatsen, is zij vergeleken met de haar omliggende gemeenten, op basis van NVM regio. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat de prijzen voor bouwkvelds in de gemeente zich aan de bovenkant van het gemiddelde bevinden in de markt. Op projectniveau, met name voor de dorpen dicht bij de stad Groningen, kan de krapte op de woningmarkt tot hogere grondprijzen leiden.

2.2. Bedrijven-, kantoren- en winkelmarkt

De bedrijfsruimtemarkt heeft zich positief ontwikkeld, meer koop- en minder huurtransacties. Dat weerspiegelt een groeiend vertrouwen in de economie. De door de gemeente gehanteerde prijzen zijn passend in de markt.

Ook de kantorenmarkt herstelt zich. In de noordelijke provincies is het echter onveranderd somber. De prijzen blijven onder druk staan en de leegstand neemt nog steeds toe.

De Nederlandse winkelmarkt is sinds 2016 verbeterd. Maar hier is een duidelijke tweedeling. In de groterewinkelsteden nam het aanbod af (minder leegstand). In Drenthe is het aanbod aan winkelruimte gelijk gebleven en zijn de huurprijzen afgenomen.

3. Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1-1-2018 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De kavelprijzen van Roderveld IV, Lange Streken 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 Streken II en Veldkampen in de bijlage en de gehanteerde uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen.
- Deze Grondprijzbrief 2018 treedt in werking per 1 januari 2018.

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

De basiskavelprijzen 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. Vanwege lokale en regionale ontwikkelingen is het mogelijk deze bovenstaande prijzen te verhogen met 2%-3% . Dit geldt met name voor de dorpen/projecten dichterbij de stad Groningen.

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, werkt de gemeente met een vrij-op-naam-prijs (VON-prijs) voor de kavels. Deze VON-prijs is een prijs inclusief BTW en kosten notaris en kadaster en wordt berekend op basis van bovenstaande basisprijzen..

De Vrij-op-naam-grondprijzen voor de lopende projecten, Lange Streeken, Roderveld IV en Veldkampen blijven gelijk aan de prijzen van 2017. In de bijlage zijn kavelprijzlijsten opgenomen. Voor Peize Zuid zullen de marktprijzen worden vastgesteld, zodra het programma bekend is en eventuele kavels in de verkoop komen. Dat gebeurt naar verwachting pas in 2019.

Voor Oosterveld zullen de marktprijzen van de kavels worden vastgesteld, conform de contractuele afspraken die gelden in het kader van de samenwerkingsovereenkomst en Faseovereenkomst met de ontwikkelende partij. De basis voor de prijsbepaling is echter marktconformiteit welke tevens middels een toets op staatsteun door een taxateur gecontroleerd wordt (contractueel overeengekomen).

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. Deze berekening heeft geleid tot een te hanteren m2-prijs die nog steeds passend is in de markt.

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 uitgeefbaar;
- Voor de overige locaties geldt een bandbreedte van € 75 - € 110 per m2 uitgeefbaar.

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 nu in beperkte mate bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is er een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding die woon-werkkavels op Haarveld mogelijk maakt. Voor bedrijfswoningen gelden de volgende prijzen:

- Voor een in pandige bedrijfswoning geldt een meerprijs van € 25.000,-
- Voor de niet-in pandige bedrijfswoningen wordt een toeslag van € 32.000,- op de kavelprijs van de totale kavel berekend. Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningfunctie van ca. 300 m2. Voorwaarde hierbij is wel dat de woonfunctie ondergeschikt is aan de werkfunctie.

Bedrijventerrein De Westerd

Voor De Westerd zijn de grondprijzen lager dan de prijzen op Haarveld, omdat het een traditioneel bedrijventerrein betreft. Voor 2018 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 m2 | € 190,- per m ² uitgeefbaar |
| 4) In pandige dienstwoning | € 25.000,- 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

De winkelmarkt is erg afhankelijk van type winkel en lokatie. De minimale normatief residueel bepaalde grondprijs voor winkelfuncties wordt, op basis van de gehanteerde inputfactoren, gehouden op € 290 per m² bvo.

In de huidige markt kan het voorkomen dat het bruto aanvangsrendement (BAR)¹ 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 bvo. Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt de prijs residueel berekend en wordt gestreefd naar een FSI² van 1. Indien de m² uitgifbare kavel groter is dan de m² te realiseren bvo geldt een prijs van € 99,- per m² uitgifbare kavel.

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

5.5. Snippergroen

Voor snippergroen blijven de bestaande prijzen gehanteerd.

- 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 2018

Bijlage 1: Kavelprijzen Lange Streeken, Roderveld IV en Veldkampen

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

Bijlage 3: Normatieve berekening Winkelruimte

¹ BAR = Bruto aanvangsrendement, geeft een verhouding weer tussen eerstejaars verwachte huurinkomsten van een vastgoedobject en de totale (aankoop)investering van het vastgoedobject.

² FSI = Floor-space-index. Dit is de verhouding tussen het aantal gebouwde m² (bvo's) ten opzichte van de oppervlakte van het uitgifbaar gebied.

Bijlagen

BIJLAGE 1: Kavelprijzen

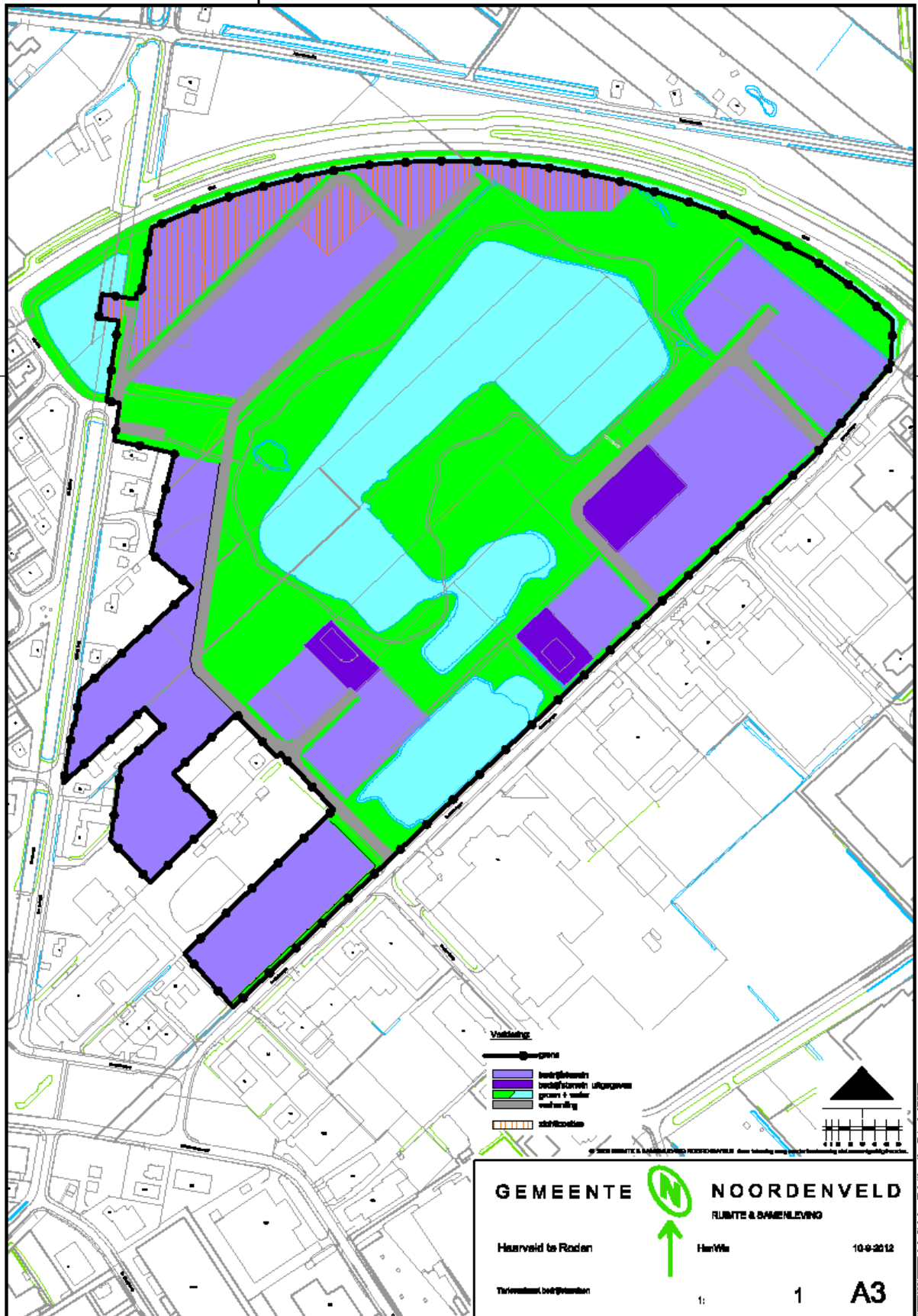
Kavelprijzen Roderveld IV				
1-1-2018				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
4	Vrijstaande woning	616	€ 158.000,00	<i>Optie</i>
10	Vrijstaande woning	641	€ 160.000,00	<i>Optie</i>
15	Vrijstaande woning	710	€ 178.000,00	<i>Optie</i>
39	2 ¹ kap	280	€ 62.000,00	<i>Optie</i>
40	2 ¹ kap	280	€ 62.000,00	<i>Optie</i>
47	2 ¹ kap	330	€ 72.000,00	<i>Optie</i>
48	2 ¹ kap	330	€ 72.000,00	<i>Optie</i>

Kavelprijzen De Lange Streeken II				
1-1-2018				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
1	Vrijstaande woning	673	€ 177.000,00	<i>Optie</i>
2	Vrijstaande woning	640	€ 168.360,00	<i>Optie</i>
12	Vrijstaande woning	719	€ 187.800,00	<i>Optie</i>
17	Vrijstaande woning	926	€ 228.240,00	<i>Optie</i>
47	2 ¹ kap	334	€ 76.320,00	<i>Optie</i>
48	2 ¹ kap	395	€ 90.120,00	<i>Optie</i>

Kavelprijzen Veldkampen				
1-1-2018				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp.	Kavelprijs VON	Status
3	Vrijstaande woning	512	€ 98.030	<i>Vrij</i>
4	Vrijstaande woning	539	€ 99.310	<i>Vrij</i>
5	Vrijstaande woning	459	€ 82.220	<i>Vrij</i>

Kavelprijzen Oosterveld				
1-1-2018				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
1	Vrijstaande woning	796	zie website	<i>Vrij</i>
2	Vrijstaande woning	862	zie website	<i>Optie</i>
3	Vrijstaande woning	805	zie website	<i>Optie</i>
4	Vrijstaande woning	814	zie website	<i>Optie</i>
5	Vrijstaande woning	842	zie website	<i>Vrij</i>
6	Vrijstaande woning	648	zie website	<i>Optie</i>
7	Vrijstaande woning	768	zie website	<i>Optie</i>

BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld



Bijlage 3: Normatieve berekening winkelruimte

Winkel			
vormfactor		90%	
m2 bvo		100	
m2 vvo		90	
Huurprijs	€	100,00	per m2 vvo
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
Afgerond grondwaarde per m2 bvo			€ 290,00