

Grondprijsbrief 2019

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 marktontwikkelingen en het beleid in de kadernota.

2. Marktontwikkelingen

Voor deze actualisering is ervoor gekozen niet opnieuw een marktonderzoek uit te voeren. De reden hiervoor is dat de actuele lopende projecten nog slechts een aantal kavels in de verkoop hebben. Voor Veldkampen geldt dat de prijzen nog steeds als marktconform worden beschouwd en voor Oosterveld geldt dat in het contract met de ontwikkelaar is afgesproken dat marktconforme prijzen worden gehanteerd.

Het marktonderzoek van Pegasus (medio 2017) waarin onderzoek is gedaan naar de marktontwikkelingen in de regio en de gemeente wordt nog als basis aangehouden. Recente marktinformatie (kwartaalberichten) van Metafoor onderschrijven deze bevindingen ook.

3. Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1-1-2019 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De vrije sector 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 de woningbouwprojecten in de bijlage, de uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, niet- commerciële voorzieningen en snippergroen.
- Deze Grondprijsbrief 2019 treedt in werking per 1 januari 2019.

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 kavelprijzen voor de diverse projecten worden berekend met behulp van een staffeling op de basiskavelprijs. Voor de basiskavelprijs is een kavel tot 700 m² het uitgangspunt. De staffeling is afhankelijk van de kavelgrootte. De staffeling is in onderstaande tabel verduidelijkt.

Daarnaast kan de prijs voor bepaalde kavels nog nader worden beïnvloed door de ligging/locatie van de kavel in het plan. Dit wordt met behulp van een correctiefactor op de kavelprijs nader tot uitdrukking gebracht. Deze correctiefactor is afhankelijk van het plan en locatie/ligging.

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: staffeling grondprijzen vrije kavels

De Vrij-op-naam-grondprijzen voor de lopende projecten, Lange Streeken en Roderveld IV blijven gelijk aan de prijzen van 2018. De grondprijzen van Veldkampen worden naar beneden bijgesteld, zodat deze meer aansluiting hebben met vergelijkbare en omliggende kernen. In de bijlage zijn de kavelprijzlijsten per 1/1/2019 opgenomen.

Voor de projecten waar op dit moment nog geen kavels in de verkoop zijn, zullen de kavelprijzen pas bepaald worden als de kavels op de markt worden gezet. Dit geldt onder andere voor Peize Zuid en andere nog in ontwikkeling te nemen complexen, zoals bijvoorbeeld de Beukenhoflocatie.

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).

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 woningbouwkavels. Deze VON-prijs is een prijs inclusief BTW en kosten notaris en kadaster en wordt berekend op basis van de basiskavelprijs.

5. Grondprijzen Niet-woningbouw

5.1. Kantoren

De grondprijzen voor diverse functies staan onder druk. Onder andere 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. Om transparanter te zijn in de communicatie rondom de grondprijzen van Haarveld, is in deze grondprijsbrief de bandbreedte van de grondprijzen komen te vervallen, en is ervoor gekozen om binnen de in de regio afgesproken systematiek, te komen tot eenduidige m2-prijzen.

Kennispark Haarveld

Op Haarveld zijn, in de strook langs de Rodervaart, nu in beperkte mate bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast is er een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding die op een deel van de bedrijvenskavels een woonfunctie mogelijk maakt. Daarnaast houdt Haarveld ook voor een deel nog de bedrijfsbestemming. Onderstaande prijzen gelden daarom zowel in de huidige als in de nieuwe voorziene situatie.

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

Functie	Binnenterrein Prijs/m2 (ex BTW)	Zichtlocatie Prijs/m2 (ex BTW)	Opslag voor woning per woning (niet inpandig)*	Opslag voor woning per woning (inpandig)
werken/wonen (wonen is ondergeschikt)	€ 75,00	€ 90,00	€ 32.000,00	€ 25.000,00
Bedrijven	€ 75,00	€ 90,00		
kantoren	€ 110,00	€ 120,00		

* Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningfunctie van ca. 300 m2.

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.

Bedrijventerrein De Westerd

Voor De Westerd zijn de grondprijzen lager dan de prijzen op Haarveld, omdat het een traditioneel bedrijventerrein betreft. Voor 2019 worden de volgende tarieven vastgesteld:

- 1) Bedrijfskavels zonder bedrijfswoning € 71,40 per m² uitgifbaar
- 2) Bedrijfskavels op de zichtlocatie aan de rondweg € 90,00 per m² uitgifbaar
- 3) Bedrijfswoning met een kavelgrootte van 500 m² € 190,- per m² uitgifbaar
- 4) Inpandige 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.

Onder andere voor grootschalige detailhandelsvestigingen, 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 gemeente Noordenveld wil minimaal marktconforme prijzen hanteren, en hanteert hierbij als ondergrens de prijzen zoals deze gelden op het bedrijventerrein Haarveld. Het extra realiseren van vastgoed voor bepaalde functies in een markt waar al sprake is van een overaanbod wil de gemeente niet stimuleren.

5.3. Winkels

De winkelmarkt is erg afhankelijk van type winkel en locatie. 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 3.

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

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.

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, Veldkampen en Oosterveld

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

Bijlage 3: Normatieve berekening Winkelruimte

Bijlagen

BIJLAGE 1: Kavelprijzen

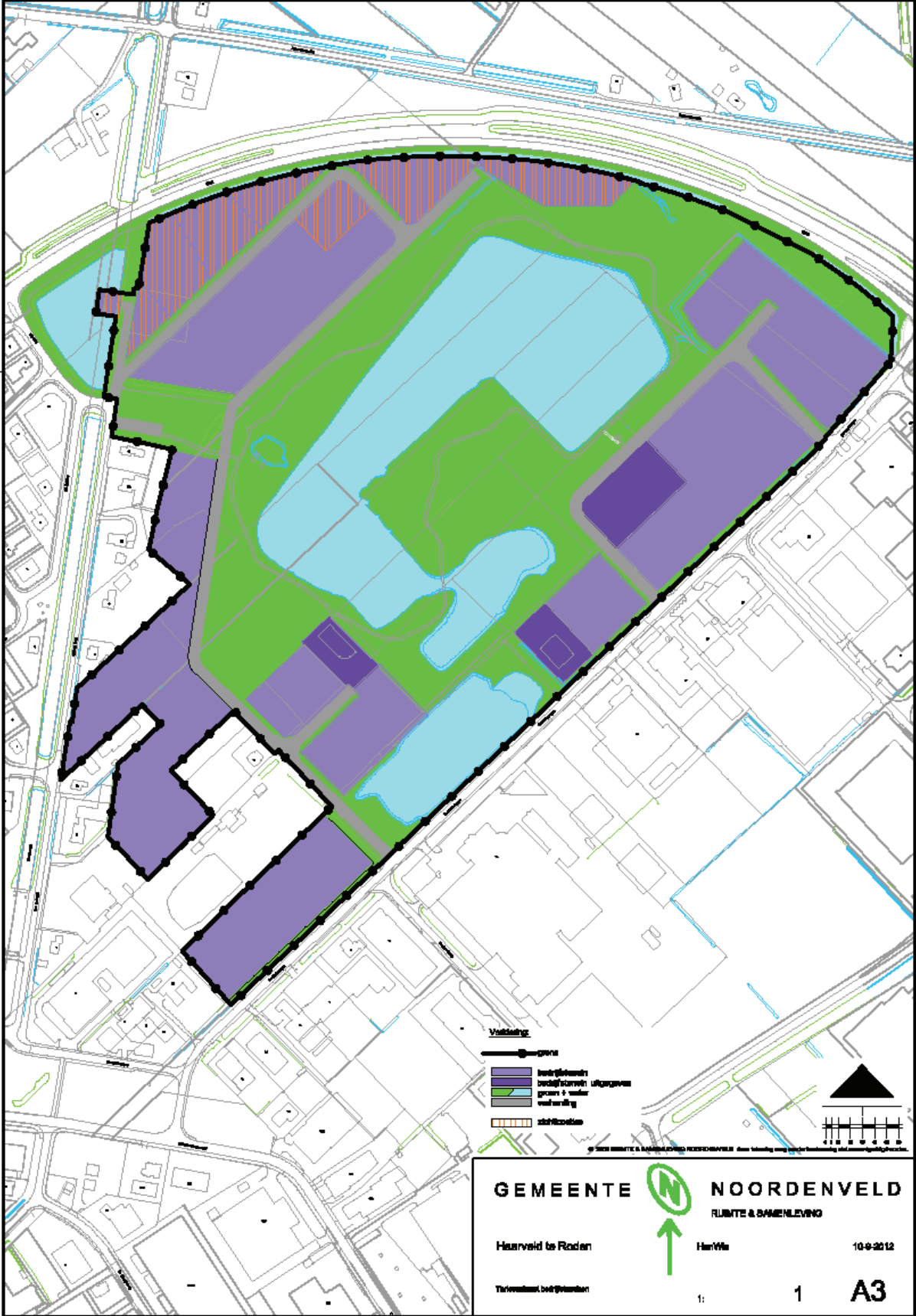
De Lange Streeken II				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
2	Vrijstaande woning	640	€ 168.360,00	<i>Optie</i>
17	Vrijstaande woning	926	€ 228.240,00	<i>Optie</i>
46	Vrijstaande woning	651	€ 171.240,00	<i>Optie</i>

Oosterveld fase 1A				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
1	Vrijstaande woning	709	€ 178.500,00	<i>Optie</i>
2	Vrijstaande woning	732	€ 178.000,00	<i>Optie</i>
3	Vrijstaande woning	769	€ 180.500,00	<i>Optie</i>
4	Vrijstaande woning	729	€ 177.500,00	<i>Optie</i>
5	Vrijstaande woning	855	€ 195.500,00	<i>Optie</i>
6	Vrijstaande woning	646	€ 164.500,00	<i>Optie</i>
7	Vrijstaande woning	675	€ 166.000,00	<i>Optie</i>

Kavelprijzen Roderveld IV				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
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>
53	Vrijstaande woning	780	€ 183.000,00	<i>Optie</i>

Kavelprijzen Veldkampen				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs VON	Status
3	Vrijstaande woning	512	€ 89.830,40	<i>Vrij</i>
4	Vrijstaande woning	539	€ 94.567,55	<i>Vrij</i>
5	Vrijstaande woning	459	€ 80.531,55	<i>Vrij</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