

# Kadernota Grondprijzen

2013-2016

Roden, september 2012



**Documentnummer:** A12.00186  
Projectnummer/FCL 689.39.10  
Datum: 19 november 2012

Bestuurlijk College van Burgemeester en Wethouders  
opdrachtgever:  
Ambtelijk Mw. T. Peper  
opdrachtgever:

Status: ontwerp

**Colofon:**

Omvang rapport: 26 pagina's  
Projectleider Mariëlle van der Kaa  
Autorisatie Wim Wieringa  
Auteur Mariëlle van der Kaa, Van Heijst en Partners  
Bijdragen Van Heijst en Partners

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
1.1	INLEIDING .....	5
1.2	KADER GRONDBELEID, GRONDEXPLOITATIEWET EN STAATSSTEUN .....	5
1.3	DOEL KADERNOTA GRONDPRIJZEN .....	6
1.4	UITGANGSPUNTEN .....	6
1.5	ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN .....	6
1.6	LEESWIJZER .....	7
1.7	AANSPRAKELIJKHEID.....	7
<b>2</b>	<b>GRONDPRIJSBELEID EN METHODIEKEN .....</b>	<b>8</b>
2.1	GRONDPRIJSMETHODIEKEN ALGEMEEN .....	8
2.1.1	<i>Uitgangspunten van berekening</i> .....	8
2.2	GRONDPRIJSBELEID GEMEENTE NOORDENVELD .....	8
2.3	EXPLOITATIEPLAN .....	9
<b>3</b>	<b>WONINGBOUW .....</b>	<b>11</b>
3.1	GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW .....	11
3.1.1	<i>Sociale huurwoning</i> .....	11
3.1.2	<i>Sociale koopwoning</i> .....	11
3.2	GRONDPRIJZEN VRIJE SECTOR WONINGBOUW PROJECTGEBONDEN KOOP EN HUUR .....	11
3.3	GRONDPRIJZEN PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP/KAVELS.....	12
3.4	GRONDPRIJZEN BIJZONDERE WOONVORMEN.....	12
3.4.1	<i>Zorgwoningen</i> .....	12
3.4.2	<i>Mantelzorgwoning</i> .....	13
3.5	KLEINE KERNEN.....	13
<b>4</b>	<b>KANTOREN, BEDRIJVEN EN COMMERCIELE VOORZIENINGEN .....</b>	<b>14</b>
4.1	KANTOREN.....	14
4.2	BEDRIJVENTERREINEN .....	14
4.3	WOON-WERKEENHEDEN .....	14
4.4	WINKELS.....	15
4.5	GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGINGEN .....	15
4.6	HORECA.....	15
4.7	OVERIGE COMMERCIELE VOORZIENINGEN .....	15
<b>5</b>	<b>NIET-COMMERCIELE VOORZIENINGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>OVERIGE FUNCTIES .....</b>	<b>17</b>
6.1	PARKEREN .....	17
6.2	SNIPPERGROEN EN RESTGRONDEN .....	17
6.3	NUTSVOORZIENINGEN.....	17
	BIJLAGE 1: Begrippen- en afkortingenlijst .....	18
	BIJLAGE 1: Begrippen- en afkortingenlijst .....	19
	BIJLAGE 2: Toelichting grondprijsmethodieken.....	21
	BIJLAGE 3: Lijst maatschappelijk vastgoed.....	26



## 1 Inleiding

### 1.1 Inleiding

In de begroting 2012 is aangegeven dat voor de transparantie in het grondbeleidsinstrumentarium, het huidige grondprijnsinstrumentarium zal worden vervangen door een separate kadernota Grondprijzen, die voor meerdere jaren kan worden vastgesteld, en een separate jaarlijks te herziene oplegnotitie, waarin alle jaarlijks te actualiseren prijzen worden opgenomen.

Hier ligt voor de Kadernota Grondprijzen 2013-2016. In deze kadernota is het feitelijk beleidskader op hoofdlijnen gelijk gebleven aan de reeds eerder vastgestelde Notities Grondprijzen, waarvan die van 2010 was opgesteld door Purple Blue en die van 2011 in samenwerking met Purple Blue tot stand is gekomen. Waar de economische ontwikkelingen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen aan het beleid, zijn deze in de Kadernota verwerkt. Deze kadernota is in samenwerking met Van Heijst en Partners tot stand gekomen.

Deze Kadernota Grondprijzen 2013-2016 vervult een aantal functies:

- Het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies.
- het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen.
- het is een kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvinden.
- het fungeert als objectief kader voor het bepalen van gronduitgifteprijzen voor gebiedsontwikkelingen waar een exploitatieplan wordt vastgesteld

In deze nota worden geen concrete grondprijzen genoemd. De grondprijzen die voortvloeien uit het grondprijnsbeleid wijzigen jaarlijks ten gevolge van diverse marktomstandigheden en conjunctuurwijzigingen. In een separate grondprijnsbrief worden deze grondprijzen jaarlijks vastgesteld.

De voorwaarden waaronder de gemeente onroerend goed verkoopt zijn vastgelegd in de 'algemene voorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009'<sup>1</sup>.

### 1.2 Kader grondbeleid, grondexploitatiewet en staatssteun

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid 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 verwerft en 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. Marktconform betekent in dat kader dat de toekomstige functie bepalend is voor de hoogte van de grondprijs.

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

<sup>1</sup> Vastgestelde versie 15 september 2009, A09.02940

ondernemingen een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe Omgevingswet die in 2014 van kracht zou moeten worden.<sup>2</sup> De Omgevingswet vervangt 15 bestaande wetten, waaronder de Waterwet, de Crisis- en herstelwet en de Wet ruimtelijke ordening. Van ongeveer 25 andere wetten gaan de onderdelen over omgevingsrecht naar de nieuwe wet. Intentie hierbij is beter aan te sluiten bij Europese wetten en regels.

De verwachting is dan ook dat het stelsel van kostenverhaal behouden blijft en ook de marktconformiteit van grondprijzen niet ter discussie staat.

### 1.3 Doel Kadernota Grondprijzen

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

Doel van deze Kadernota Grondprijzen is het op transparante wijze vastleggen van de gehanteerde uitgangspunten voor de wijze van grondprijsbepaling voor de verscheidene functies. Met deze nota worden de richtlijnen verder uitgewerkt, die in de nota grondbeleid zijn benoemd. De uitgangspunten dienen als basis voor de bepaling van de functionele en marktconforme grondprijzen ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitaties, (exploitatie)overeenkomsten en exploitatieplannen.

### 1.4 Uitgangspunten

- Deze kadernota treedt in werking per 1 januari 2013.
- 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.

### 1.5 Economische ontwikkelingen

Er is op dit moment (medio 2012) nog steeds sprake van een onzekere economische situatie. Er is sprake van een begrotingstekort op nationaal niveau, waarvan de effecten van de bezuinigingsmaatregelen op lokaal niveau te voelen zijn.

Er is veel onzekerheid op de woningmarkt en ook de werkgelegenheid staat onder druk. De onroerend goed markt (vraag en aanbod) wordt mede beïnvloed door (deze) economische omstandigheden en deze zijn daarom ook van invloed op de gronduitgifte en de grondprijzen. Een aantal invloedrijke factoren zijn o.a. de loon- en bouwkostenontwikkeling, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling, (on)zekerheden rondom werkgelegenheid, financiering, de (hypotheek)rente(aftrek), de BTW.

Op dit moment is niet aan te geven of, wanneer en in welke mate de situatie zich weer zal herstellen. Waar de economische situatie aanleiding geeft de beleidskaders te wijzigen, wordt dit in deze kadernota aangegeven. Het wijzigen van de beleidskaders kan effect hebben op de daadwerkelijke hoogte van grondprijzen. Dat komt tot uitdrukking in de grondprijnsbrief.

<sup>2</sup> Er is overigens discussie over de haalbaarheid van deze planning.

## **1.6 Leeswijzer**

De Notitie Grondprijzen is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op grondprijsmethodieken in het algemeen en de toegepaste grondprijsmethodieken voor Noordenveld in het bijzonder. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 worden per functie de gehanteerde methodiek en uitgangspunten nader toegelicht. 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 Van Heijst en Partners 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

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op grondprijsmethodieken in het algemeen (paragraaf 2.1) en de toegepaste grondprijsmethodieken voor Noordenveld in het bijzonder (paragraaf 2.2). Deze methodieken zijn transparant en onderbouwd en in den lande heel gebruikelijk.

### 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:** de prijs wordt bepaald door de kostprijs van een product.
- **Comparatieve methode :** de prijs wordt bepaald door vergelijking met vergelijkbare producten.
- **Residuele waardemethode:** de grondprijs wordt bepaald door de taxatiewaarde van het vastgoed (verkoopwaarde of beleggingswaarde) te verminderen met de (gerealiseerde) bouw- en bijkomende kosten en de verschuldigde BTW. De beleggingswaarde wordt veelal berekend op basis van een Discounted Cashflow-methode (DCF) of Bruto aanvangsrendement (BAR).

In de praktijk kan onderscheid worden gemaakt in een 'normatieve' residuele grondwaarde en een 'zuivere' residuele grondwaarde. De eerste wordt (doorgaans vooraf) berekend op basis van normatieve uitgangspunten. De tweede wordt berekend op basis van meer gedetailleerde, projectspecifieke uitgangspunten en kan meestal pas in een later stadium worden bepaald. Deze residuele waardemethode is in het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid<sup>3</sup>, tussen partijen overeengekomen, om een zo marktconform mogelijke prijs te bepalen.

- **Grondquotes:** de grondprijs is een percentage van de VON-prijs exclusief BTW van de woning. Deze grondquotes zijn resultanten in berekeningen op basis van diverse voorgaande methodes.
- **Tender:** marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie, vaak met een programma van eisen als basis.

In bijlage 2 is een uitgebreide toelichting opgenomen van de hierboven genoemde methodieken.

#### 2.1.1 Uitgangspunten van berekening

In overeenstemming met het in paragraaf 2.1 reeds genoemde Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid, wordt onder de hiervoor genoemde v.o.n.-prijzen verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Een complete woning, is een woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n.-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder een keuken en een badkamer.

### 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. Ook

<sup>3</sup> Convenant tussen VNG, Neprom, NVB en Min. VROM van 19 december 2001, waarin afspraken zijn gemaakt rondom het hanteren van de residuele grondprijsberekening om te komen tot een marktgerelateerde grondprijs.



maatschappelijke voorzieningen kunnen commercieel zijn, zoals huisartsen, fysiotherapeuten e.d. Voor de grondprijzen van de bedrijvenkavels vindt in regionaal verband 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 zorgseenheden, maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen (scholen, bibliotheken en dergelijke.) sportvoorzieningen (sporthal, sportvelden).

De grondprijzen worden per m<sup>2</sup> bvo<sup>4</sup>, m<sup>2</sup> uitgeefbaar of kavel bepaald. In tabel 2.1 zijn de basismethodieken per functie samengevat. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 wordt per functie de gehanteerde methodiek nader toegelicht.

Categorie	Grondprijsmethodiek
<b>Woningbouw</b>	
<i>Sociale huur</i>	Vaste grondprijs per woning en/of per m <sup>2</sup> kavel, boven een bepaalde kavelmaat voor een grondgebonden woning, geldt een meerprijs per m <sup>2</sup>
<i>Sociale koop</i>	Vaste grondprijs per woning en/of per m <sup>2</sup> kavel, boven een bepaalde kavelmaat voor een grondgebonden woning, geldt een meerprijs per m <sup>2</sup>
<i>Vrije sector woningbouw</i>	Residuele grondwaarde per woning
<i>Particulier opdrachtgeverschap/Kavels</i>	m <sup>2</sup> -prijzen, comparatief en residueel bepaald
<b>Bedrijven en kantoren</b>	
<i>Bedrijventerreinen</i>	Prijs per m <sup>2</sup> te realiseren bvo, comparatief en (genormeerd) residueel bepaald
<i>Woon-werk eenheden</i>	Genormeerde residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo of per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
<i>Kantoren</i>	samengestelde grondprijs per eenheid Genormeerde residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo
<b>Commerciële voorzieningen</b>	
<i>Winkels</i>	Residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo
<i>Grootschalige detailhandelsvestiging</i>	Residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo
<i>Horeca</i>	Residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo
<i>Overige</i>	Residuele prijs per m <sup>2</sup> bvo
<b>Niet-commerciële Voorzieningen</b>	
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	Grondprijs per m <sup>2</sup> bvo gerelateerd aan sociale woningbouw, met minimum
<b>Overige functies</b>	
<i>Parkeren</i>	Grondwaarde verdisconteerd in hoofdfunctie
<i>Snippergroen/restgronden</i>	Vaste prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbare grond, naar gebruik gedifferentieerd
<i>Nutsvoorzieningen</i>	Vaste prijs per m <sup>2</sup> , met minimum

Tabel 1: Grondprijsmethodiek

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 en valt buiten het bereik van deze kadernota.

### 2.3 Exploitatieplan

Indien er een exploitatieplan opgesteld en vastgesteld wordt, vormt deze kadernota en de jaarlijks vast te stellen grondprijsbrief een belangrijke basis voor de in het exploitatieplan op te nemen grondprijzen.

Het opnemen van de grondprijzen in het exploitatieplan is noodzakelijk om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen. Voor de grondprijzen waarvoor een vaste kavel- of m<sup>2</sup>-prijs is opgenomen, is de prijs die opgenomen dient te worden helder en beleidsmatig onderbouwd in deze nota en in de grondprijsbrief.

Voor de objecten waarvoor een residuele grondwaarde berekend dient te worden, op basis van een von-waarde of beleggingswaarde, betekent dit dat dat in het stadium van het

<sup>4</sup> Bruto vloer oppervlakte, zie bijlage 1

opstellen van het exploitatieplan niet mogelijk is, omdat er geen afspraken gemaakt kunnen worden over deze objectwaarden. Uitgegaan wordt dan van een genormeerde residuele waarde (waardebepaling vooraf). Voor de grondwaardebepaling wordt dan een relatie gelegd tussen de bebouwingsmogelijkheden en de grondwaarde, waarbij de bebouwingmogelijkheden in ieder geval worden beïnvloed door de kavelafmetingen, voorschriften in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De methodische oplossing die in het kader van het exploitatieplan wordt gekozen kan per project verschillen. Voorwaarde is dat de bepaalde grondwaarden residueel verdedigbaar en marktconform zijn.

## 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.<sup>5</sup> Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen in de sociale sector is een vaste grondprijs per woning behorend bij een ingekaderd woonproduct. De kavelmaat is daarbij aan een maximum grootte gebonden, boven die grootte geldt een opslag per m<sup>2</sup>.

#### 3.1.1 Sociale huurwoning

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 m<sup>2</sup>. Daarboven wordt per m<sup>2</sup> een meerprijs in rekening gebracht.

#### 3.1.2 Sociale koopwoning

Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning met een VON-prijs (incl BTW) 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 m<sup>2</sup> voor starterswoningen en 175 m<sup>2</sup> voor overige grondgebonden woningen. Daarboven wordt per m<sup>2</sup> een meerprijs in rekening gebracht. In beginsel worden sociale koopwoningen in rijenbouw gerealiseerd.

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 voor deze categorie met gebouwde parkeervoorzieningen rekening gehouden met lagere grondprijzen.

### 3.2 Grondprijzen vrije sector woningbouw projectgebonden koop en huur

De gemeente Noordenveld past voor de vrije sectorwoningbouw de residuele grondprijsmethodiek toe. Deze methode vraagt om zowel project- als objectspecifieke informatie. Per project wordt daarom per type woning de residuele grondprijs bepaald op basis van de dan geldende uitgangspunten en actuele kentallen van bouw- en bijkomende kosten e.d..

Om gedurende het jaar de indicatieve grondwaarden snel en globaal te kunnen vaststellen zijn in de grondprijsbrief bandbreedten van grondquotes voor vrije sector woningen per prijscategorie opgenomen. Deze grondquotes zijn ook residueel bepaald op basis van genormeerde uitgangspunten.

Op deze manier ontstaat een gedegen basis waarbinnen voldoende ruimte is om gedetailleerde project en objectspecifieke informatie te verwerken in onderhandelingen of bij

<sup>5</sup> Samenwerkingsovereenkomst prestatieafspraken 2010-2014 en volgende

het opstellen van een specifieke exploitatieopzet bij het exploitatieplan. De bandbreedtes per prijscategorie zijn in de jaarlijks grondprijnsbrief opgenomen.

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 grondprijns residueel te bepalen.

Markthuursector worden veelal gefinancierd door beleggers zoals pensioenfondsen of vastgoedfondsen. Indien op termijn blijkt dat de vraag naar woningen in de markthuursector toeneemt en de gemeente hier ook zelf actief op wil sturen, kan bij de bepaling van de grondprijns van deze woningen ook rekening worden gehouden met de methodieken zoals de beleggers van markthuursector die hanteren om de maximaal betaalbare grondprijns te bepalen, de DCF<sup>6</sup> of de BAR-systematiek.

### **3.3 Grondprijns particulier opdrachtgeverschap/kavels**

De grondprijns voor vrije kavels/particulier opdrachtgeverschap zijn op basis van zowel de comparatieve methode als de residuele methode bepaald. Hiervoor zijn de grondprijns voor vrije kavels in omliggende gemeenten geanalyseerd en zijn de prijsns vergeleken met de residueel berekende grondprijns voor projectmatige vrijstaande en 2<sup>1</sup> kap woningen.

De grondprijns voor vrije kavels/ particulier opdrachtgeverschap worden in de Notitie Grondprijns als bandbreedten opgenomen. De definitieve vaststelling van grondprijns voor particulier opdrachtgeverschap zal per project geschieden. Bij die vaststelling van grondprijns zal rekening worden gehouden met bouwmogelijkheden (m<sup>3</sup>) en locatietekensmerken (omgeving, voorzieningen et cetera.).

De gemeente hanteert gestaffelde grondprijns, dat wil zeggen dat de grondprijns per m<sup>2</sup> afneemt, indien de kavelgrootte boven een bepaalde maat uitkomt. Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan dat de hoeveelheid grond bij een woning niet rechtsevenredig bijdraagt aan de waarde van de woning.

### **3.4 Grondprijns bijzondere woonvormen**

#### **3.4.1 Zorgwoningen**

Een aparte categorie vormen de zorgwoningen, welke worden gedefinieerd als een woning waarbij het mogelijk is optimaal zorg en welzijn te ontvangen.

Indien zorgwoningen onder de definitie van sociale koop- of huurwoning vallen zal de bijbehorende grondprijns overeenkomstig de grondprijns voor reguliere sociale woningbouw worden vastgesteld. Indien zorgwoningen onder de definitie van vrije sectorwoning vallen zal de bijbehorende grondprijns overeenkomstig de grondprijns voor deze sector worden vastgesteld.

Bij een mix van sociale zorgwoningen en andere (maatschappelijke) functies wordt een samengestelde grondprijns gehanteerd.

<sup>6</sup> DCF-systematiek: een rekenmethode waarbij over over een bepaalde termijn (bijvoorbeeld 10-40 jaar) aan de hand van de verwachte kasstromen van de woning (initiële investering, maandhuursector, onderhoud, kostenstijgingen huurprijsstijgingen, restwaarde) en een gestelde rendementseis de waarde van het vastgoed in beeld wordt gebracht.

### 3.4.2 Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning wordt in het kader van de grondprijsbepaling als één geheel gezien met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend. De grondprijs wordt bepaald vanuit het totale object.

### 3.5 Kleine kernen

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 van een object.

Uit een referentieanalyse van verkochte woningen in de afgelopen jaren blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs van een standaard woning in de kern Roden en Peize 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.

Bij de in grondprijzbrief genoemde grondprijzen is, met uitzondering van de categorie grondgebonden woningen met een VON-prijs van € 400.000 of hoger, rekening gehouden met de volgende differentiatie:

Kern	Grondprijs in % van grondprijs Roden
Roden, Peize	100%
Norg en Nieuw Roden	95%
Overige kernen	(75%) - 90%

Tabel 2: Differentiatie naar kern

## 4 Kantoren, bedrijven en commerciële voorzieningen

### 4.1 Kantoren

De grondprijs voor kantoorlocaties zal per project worden berekend op basis van de (genormeerde) residuele grondwaarde methode. De marktwaarde van het onroerend goed wordt gelijk gesteld aan de investeringswaarde berekend middels de BAR-methodiek. Grondprijzen bij kantoorfuncties worden berekend per m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (bvo).

### 4.2 Bedrijventerreinen

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.

De keuze voor deze rekenmethodiek 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. Zoals in bijlage 2 bij dit rapport 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.

Een slechte economische situatie kan er bij een dergelijke berekening toe leiden dat de grondprijs zelfs negatief wordt. De gemeente zal dan (in principe) niet willen verkopen. De residuele methode wordt hierdoor in de praktijk gecompliceerd door de comparatieve methode.

De komende jaren zal de ontwikkeling van nieuwe bedrijfspanden binnen de gemeente Noordenveld zich met name afspelen op de locatie Haarveld te Roden en De Westerd te Peize.

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

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. Haarveld en De Westerd zijn beide ruim bestemd in het bestemmingsplan. Om echter niet per transactie maar voor een groter gebied een prijs vast te kunnen stellen is gekozen voor een genormeerde residuele berekening, die vertaald is naar een tarievenkaart voor de bedrijventerreinen, waarbij geldt dat de marktwaarde van gronden op zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting hoger ligt dan de marktwaarde van gronden op gemiddelde locaties. De berekende tarieven worden in de Grondprijsbrief opgenomen.

### 4.3 Woon-werkeenheden

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, 4.2, 4.4 t/m 4.7). Voor de bepaling van de grondprijs onder het woondeel wordt uitgegaan van een passende kavelgrootte.

#### **4.4 Winkels**

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 m<sup>2</sup> bvo.

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

#### **4.5 Grootschalige detailhandelsvestigingen**

Grootschalige detailhandelsvestigingen (gdv) worden binnen het gemeentelijk grondprijnsbeleid benoemd als aparte categorie omdat deze locaties qua aard en omvang afwijken van de onder 4.4 genoemde winkelfunctie. Voor de bepaling van de grondprijzen van gdv-locaties wordt per project gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde bepaling.

#### **4.6 Horeca**

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**

Grondprijzen voor alle overige commerciële voorzieningen waaronder huisartsen, fysiotherapie en commerciële zorgeenheden worden tevens bepaald met behulp van 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

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 3. 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. Deze grondprijs is berekend als 50% van de gemiddelde grondprijs per m<sup>2</sup> bvo voor sociale huurwoningen. Als minimum kavelprijs geldt de prijs (per m<sup>2</sup> bvo) uit de Grondprijsbrief, vermenigvuldigd met de kavelgrootte.

Voor niet commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties wordt vanwege de verhouding bebouwd/onbebouwd een afwijkende grondprijs gehanteerd. Deze grondprijs is gebaseerd op een gemiddelde kostprijs benadering.

Bij de verkoop van grond onder maatschappelijke en/of niet-commerciële voorzieningen zal in principe een recht van eerste koop worden opgenomen voor de gemeente, waarbij bij de prijsbepaling van de terugkoop wordt uitgegaan van dezelfde maatschappelijke functie.

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

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 Grondprijsbrief.



## **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 reeds rekening gehouden met een onrendabele top op gebouwd parkeren. Deze onrendabele top wordt deels gecompenseerd.

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.

Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, zijn neergelegd in een nog vast te stellen Notitie Snippergroen. In de Grondprijsbrief zijn de prijzen voor Snippergroen opgenomen.

### **6.3 Nutsvoorzieningen**

Voor de ondergrond ten behoeve van technische installaties voor de nutsvoorzieningen wordt een vaste prijs per m<sup>2</sup> gehanteerd, waarbij een minimum totaal bedrag wordt gehanteerd per transactie. Daarbij 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, trapgat of liftschaft
- Toegangssluisen 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 m<sup>2</sup>
- 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 leidingschaft 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 m<sup>2</sup>
- 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 bruto 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 het betreffend object.

**FSI**

De verhouding tussen de vloeroppervlakte van een gebouw in m<sup>2</sup> Bruto Vloer oppervlakte en de oppervlakte van het totale kavel waar het gebouw op staat in m<sup>2</sup>

**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: Toelichting grondprijsmethodieken

### *Kostprijsbenadering*

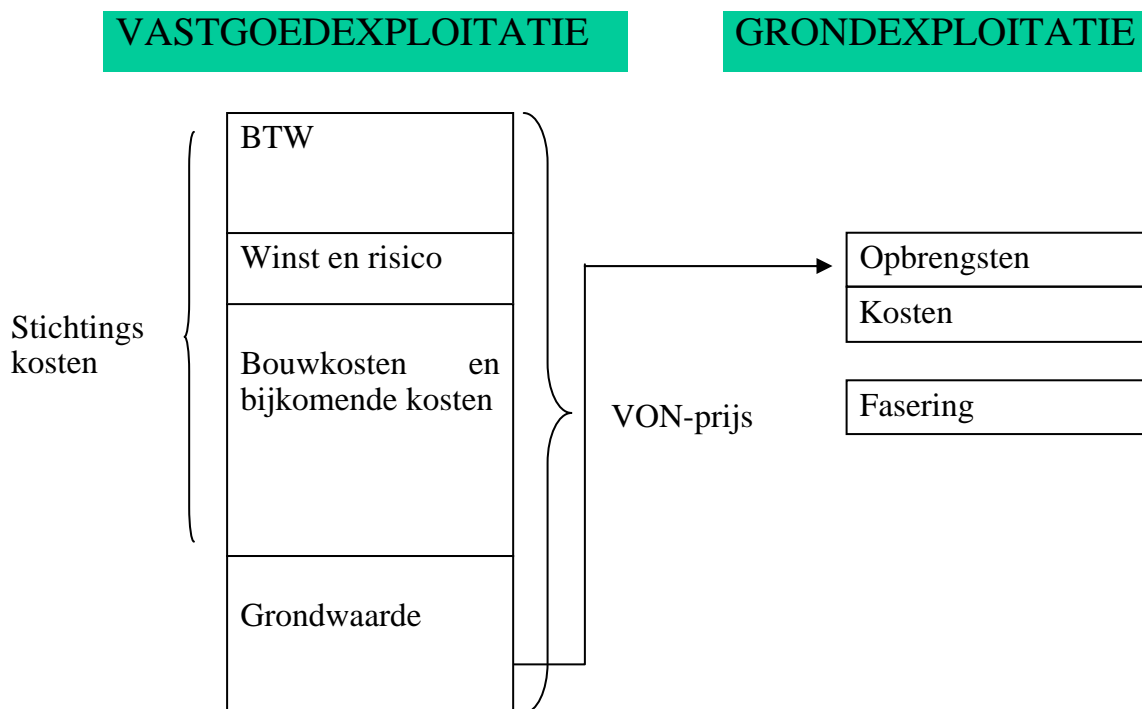
De kostprijsbenadering berekent de grondopbrengsten uitgaande van een sluitende grondexploitatie. Om op deze manier de opbrengsten te kunnen bepalen moet er dus inzicht zijn in de kostenposten en moet een fasering worden aangehouden ten aanzien van de uitgifte. Nadeel van deze methode is dat er nauwelijks 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.

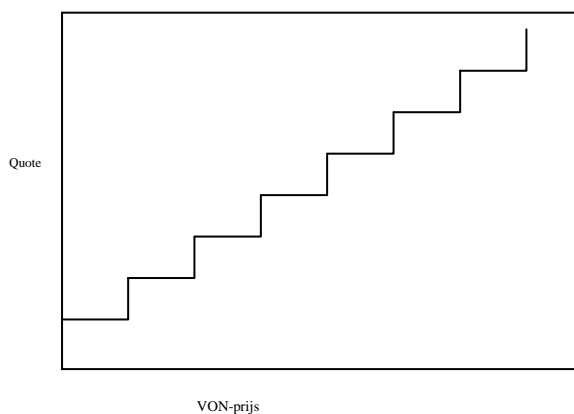
Een ander, zeer belangrijk element, is de bepaling van de stichtingskosten. Hoe hoger de stichtingskosten hoe minder de grond waard is. In een vroeg stadium van het proces kunnen de bouwkosten ingeschat worden op basis van kengetallen. In een later stadium is deskundigheid gewenst.

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 Project-ontwikkeling 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 quotelijn. Een quotelijn 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 3: 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 (zogenoeten 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