

Nota Grondprijsbeleid 2017-2018

INLEIDING

1.1 AANLEIDING VAN DE NOTA GRONDPRIJSBELEID

Voor u ligt de Nota Grondprijsbeleid 2017-2018. In deze nota zijn actuele gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd voor de manier waarop de grondprijzen van verschillende bestemmingen en/of functies worden bepaald. Een belangrijk deel van de gebiedsverandering in de gemeente Oldebroek gebeurt immers door uitgifte van (bouwrijpe) grond door de gemeente. Het gronduitgiftebeleid dat is vastgelegd in de nota Grondbeleid en de Huisvestingsverordening beantwoordt de vraag: "Aan wie verkoopt de gemeente?" Het grondprijsbeleid geeft aan tegen welke prijs de grond verkocht of in erfpacht uitgegeven wordt. De Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijsbeleid vormen belangrijke instrumenten bij de deelname van de gemeente Oldebroek aan het proces van ruimtelijke verandering.

Het grondprijsbeleid wordt elke twee jaar herzien. Sterk veranderende omstandigheden op de grondmarkt kunnen aanleiding zijn om de nota eerder te herzien. De nota Grondprijsbeleid wordt opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de nota Grondbeleid. De nota Grondbeleid wordt één keer in de vier jaar herzien.

Tussentijdse actuele ontwikkelingen rond het grondprijsbeleid worden opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting en in de jaarrekening in de paragraaf grondbeleid.

De nota Grondprijsbeleid geeft onder meer aan met welke methode gerekend wordt, hoe grondprijzen voor projectmatige woningbouw, sociale woningbouw, particuliere kavelluitgifte, bedrijventerreinen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden bepaald.

Het uitgifteprijsbeleid van het bedrijvenpark Hattermerbroek valt buiten deze nota.

1.1.1 De huidige situatie op de grondmarkt

Zoals verwacht heeft de markt de opgaande lijn weer te pakken. De groei doet zich voor binnen alle deelsectoren, maar het is toch vooral de aantrekkende vraag in de (nieuwbouw-) woningmarkt die de vastgoedsector op sleeptouw neemt.

Hoewel het aantal faillissementen de afgelopen twee jaar een forse daling laten zien, neemt dit niet weg dat veel ontwikkelende partijen door hun financiële reserves heen zijn en dat de prijsvorming in de vastgoedsector nog steeds te wensen overlaat. De concurrentie in de sector is onverminderd groot en zo ook de honger naar bouwproductie en in de aanbestedingsmarkt wordt op het scherpst van de snede ingeschreven.

Dit laat onverlet dat het sentiment in de sector overtuigend aan het kantelen is in de overtuiging dat het dieptepunt is gepasseerd. De verschillen per regio zijn echter wel groot. De urbanisatie in en rondom de grote steden geeft blijk van meer dynamiek in de woningmarkt.

Voor 2017 en 2018 wordt een verdere groei van de woningmarkt verwacht. De utiliteitsmarkt heeft echter nog steeds last van leegstand in de kantoren- en winkelmarkt en zal hooguit een bescheiden groei laten zien.

De woningmarkt laat dan ook mooie cijfers zien. In Oldebroek en omgeving zijn de woningprijzen gemiddeld 3-6% gestegen volgens de NVM. Daarnaast loopt de duur van de periode terug waarin woningen te koop staan. Het aantal woningen dat te koop staat daalt ook.

De cijfers spreken voor zich en zijn mooi, maar de keerzijdes van de opbloeiende markt zijn ook zichtbaar. Zo is er sprake van een haperende doorstroming binnen de woningmarkt. De NVM concludeert dat dit met name te danken is aan de blijvende voorzichtigheid bij een aantal consumenten, de langere doorlooptijd in de duurdere segmenten en het gebrek aan goede huurwoningen.

Daarnaast zijn consumenten nog steeds terughoudend rond investeringen in grond en vastgoed. Dat heeft te maken met een nog wankel vertrouwen in het herstel van de economie, de trage verkoop van achter te laten woningen, de beperkte hypotheekverstrekking door tijdelijke arbeidscontracten en zo meer.

Leidende gedachten:

Andere factoren dan de uitgifteprijs bepalen in overwegende mate of een kavel wordt aangekocht of niet. Te denken valt hierbij aan onder andere sociale- en economische binding. De verkoopbaarheid van de huidige woning, het moeilijk kunnen verkrijgen van een hypotheek enz. spelen naast binding ook een belangrijke rol.

Uitgifteprijsdaling biedt dan ook niet direct een oplossing om de grondverkoop verder op gang te brengen. Dit is de afgelopen jaren ook wel gebleken: de kavels in het middeldure segment zijn verlaagd, (in het geval van tussenwoningen van € 310,- per vierkante meter naar € 250,- per vierkante meter), maar dit heeft er niet toe geleid dat extra kavels verkocht zijn in de afgelopen 2 jaren.

Uitgifteprijsdaling biedt evenmin direct een oplossing voor de financiering van bedrijfskavels omdat, gemiddeld van de kosten voor een nieuw bedrijfspand, slechts 10 tot 15% bestemd is voor de grond (onderzoek op basis van vergunningverlening op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg onder 10 bedrijfspanden). Een prijsdaling van bijvoorbeeld 5% van de grondprijs, betekent op de totale kosten slechts een voordeel van 0,75%. De mogelijkheid tot erfpacht heeft wel een stimulerende werking gehad omdat de financieringsbehoefte van de afnemer wezenlijk verandert.

Daarnaast moeten gronden marktconform worden aangeboden. Wanneer de gronden in één gemeente aantoonbaar lager worden aangeboden als in omliggende gemeenten zonder dat daar markttechnische argumenten aan ten grondslag liggen, is die gemeente niet marktconform bezig en verleent staatssteun.

1.2 GRONDWAARDE EN GRONDPRIJS

Grondwaarden en grondprijzen zijn op twee manieren van belang. De gemeente heeft namelijk twee rollen: de eerste rol is die van regisseur en daarbij kan de situatie zich voordoen dat een exploitatieplan gemaakt moet gaan worden. De gemeente kruipt in de rol van fictieve grondproducent en neemt in het exploitatieplan een marktconforme grondwaarde als grondopbrengst op. Die is nodig om een exploitatiebijdrage te kunnen uitrekenen voor particuliere zelfrealisatoren. Er worden eisen gesteld aan de marktconformiteit van deze uitgifteprijzen. De wetgever gaat uit van hantering van een marktwaarde.

De tweede rol is die van de gemeente als grondproducent. Harde kaders van buitenaf beperken de vrijheid om een grondprijs voor de door de gemeente zelf uit te geven grond te bepalen. Het gaat binnen een gemeente telkens om een verbinding tussen bestuurlijke doelen en middelen, en een van die middelen waarover een gemeente beschikt, is een toegesneden grondprijsbeleid.

1.3 MARKTWAARDE, GRONDUITGIFTEPRIJS EN KOSTPRIJS

Binnen de context van het uitgifteprijsbeleid moet telkens vanuit drie invalshoeken een houvast gezocht worden:

- Houvast 1 is de marktwaarde van grond. Marktwaarde is een begrip dat veronderstelt dat in een open markt in het vrije verkeer van maatschappelijke krachten, een koper en verkoper, die goed geïnformeerd zijn over de technische en planologische kwaliteiten van een perceel en niet onder druk of dwang handelend, komen tot een prijsafsprake. Het opereren van de lokale overheid is - naast vele micro en macro economische invloeden (rente, inflatie, verdienmogelijkheden, investeringsklimaat, fiscaliteit)- van invloed op de marktwaarde. De waarde van grond wordt vanuit de lokale overheid onder meer beïnvloed door het beheer niveau van de openbare ruimte, voorgenomen bestemmingswijzigingen, vraag en aanbod van hoeveelheden enz.

- Houvast 2 is de gronduitgifteprijs die de gemeente hanteert. Die komt in de meeste gevallen overeen met de marktwaarde omdat het grondbedrijf van een gemeente zakelijk moet opereren, maar kan ook afwijken omdat de gemeente expliciet bestuurlijk beleid wil realiseren en bepaalde ontwikkelingen wil stimuleren dan wel afremmen. Dit rechtvaardigt in sommige gevallen suboptimale condities ten opzichte van de markt, waardoor de gronduitgifteprijs lager is dan de marktwaarde. Bij meting voor het succes van een gemeente kan het zijn dat de outcome (de mate waarin de productie bijdraagt aan de doelen) belangrijker is dan de output (de opbrengst van de verkochte hoeveelheid terrein).

- Houvast 3 is de kostprijs van de grond die de gemeente zelf produceert. Voor de klant van minder belang, omdat de prijs wordt ontleend aan houvast 1 of houvast 2. Het in de hand houden van de kostprijs is van belang, omdat de wig tussen houvast 1 en 2 enerzijds en 3 anderzijds bepalend is voor winst, verlies, tekort of overschot en zo de economische uitvoerbaarheid van het plan beïnvloedt.

Vroeger was in de sfeer van bouwgrondexploitaties de kostprijsbenadering vrij algemeen geaccepteerd als maatstaf om de uitgifteprijs te bepalen. Op dit moment is een marktbenadering, waarbij gemikt wordt op het incasseren van de marktwaarde van bouwrijpe grond, vrij algemeen geaccepteerd bij de uitgifte van (bouwrijpe) grond door een gemeente. De gemeente wil bij de meeste uitgiftes zo dicht mogelijk zitten op de marktwaarde.

Er zijn in Nederland enkele uitzonderingen bij het streven om de marktwaarde te ontvangen. Deze houden verband met regulering van specifieke markten:

Het sociale deel van de woningbouw. Van oudsher werd de realisatie van sociale woningbouw gezien als een gemeenschappelijke taak van de corporaties en de gemeente (via hantering van een aangepaste gronduitgifteprijs). Maar inmiddels heeft hier een kentering plaatsgevonden want sociale woningen worden in de huidige markt veelvuldig door ontwikkelaars gerealiseerd.

Sommige andere functies zoals sportterreinen, volkstuinen en niet commerciële bijzondere doeleinden, waarbij een rol speelt dat deze percelen minder courant zijn en minder opbrengsten genereren uit gebruik.

1.4 DOELSTELLING VAN HET GRONDPRIJSBELEID

Na vaststelling van deze nota heeft de gemeenteraad kaders gesteld over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies. De nota zorgt voor transparantie van het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid en dat past binnen het streven open te zijn in het totale grondbeleid. Binnen de kaders kan snel en efficiënt gehandeld worden en vindt vaststelling van gronduitgifteprijsen plaats.

Ook biedt het grondprijsbeleid een noodzakelijk aanknopingspunt in het kader van de Wro: het biedt een anker voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties bij een exploitatieplan.

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijsbeleid is om een functionele, optimale en marktconforme grondprijsmethodiek te hanteren. Daarmee worden gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen ondersteund, zonder dat daarbij overbodig beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun.

Het grondprijsbeleid heeft daarnaast als doel om marktpartijen en particuliere afnemers, in vergelijkbare omstandigheden, met vergelijkbare grondprijzen te confronteren. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig gemeentelijk handelen bewerkstelligd.

1.5 BESTUURLIJKE VASTSTELLING

De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar document. De raad geeft zelf aan op welk niveau zij invloed wil uitoefenen op de grondprijzen; er zijn drie mogelijkheden om een en ander vorm en inhoud te geven, te weten:

- Niveau 1: De gemeenteraad stelt het principe vast: bijvoorbeeld nader genoemde uitgifteprijzen moeten marktconform zijn.
- Niveau 2: De gemeenteraad stelt ook de methodiek vast: bijvoorbeeld om de marktconformiteit te bepalen moet de quotemethodiek gehanteerd worden
- Niveau 3: De gemeenteraad stelt naast het principe en de methodiek ook de concrete uitgifteprijs vast. (toegepast in de voorgaande nota Grondprijsbeleid)

Voorgesteld wordt dan ook onderstaand beleid ongewijzigd te hanteren:

De gemeenteraad stelt het principe, de methodiek en de concrete uitgifteprijs vast.

In principe gelden deze prijzen gedurende twee jaar. Het is dan ook bijvoorbeeld prijspeil 2017-2018.

Het principe is marktconform (met aanduiding van de methodiek) behalve voor incurante grond waar het principe van kostprijs gehanteerd wordt. Binnen het principe wordt geduid langs welke weg de marktconformiteit of kostprijs wordt benaderd.

Naast de differentiatie in kavelprijzen (gekoppeld aan de vrij op naam prijs van een woningbouwcategorie en gekoppeld aan de ligging van een bouwkael in een bepaalde kern of voor bedrijfsgrond op een bepaalde locatie) kan er aanleiding zijn om nog meer differentiatie aan te brengen in de grondprijzen op basis van specifieke locatiekenmerken dan wel op grond van een bepaalde bebouwingstypologie. Wanneer dit zich voordoet zal de raad worden verzocht af te wijken van het vastgestelde grondprijsbeleid.

Prijsafspraken gemaakt vóór de inwerkingtreding van deze nota Grondprijsbeleid worden gerespecteerd.

Als de gronduitgifteprijzen tot gevolg hebben dat het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties afneemt, moet hiervoor budget beschikbaar worden gesteld. Wanneer de marktconforme verkoopprijs bij een specifieke uitgifte onverhoopt onder de kostprijs belandt dan wordt de gemeenteraad vooraf geraadpleegd.

In beginsel wordt deze nota eind 2018 herijkt.

1.6 DISCLAIMER

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aan de inhoud van deze nota kan door een wederpartij geen enkel recht worden ontleend. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke onjuistheden. U kunt zich voor nadere informatie over de inhoud en de actuele invulling van deze nota wenden tot de afdeling Beleid en Ontwikkeling van de gemeente Oldebroek.

2. GRONDPRIJSBELEID

2.1 UITGANGSPUNTEN

Hieronder volgt een aantal vertrekpunten dat van invloed is op het grondprijsbeleid.

2.1.1 Marktconform

In principe is het uitgangspunt dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting worden gedekt door de opbrengsten van de kavelverkoop tegen marktconforme prijzen. Daarmee wordt ook de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan benaderd.

Er wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. 'Marktconform' wil zeggen in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Er kan en mag geen sprake zijn van subsidiëring via lagere gronduitgifteprijzen.

In de praktijk is het vaststellen van 'de' marktconforme grondprijs geen sinecure, omdat deze per locatie en per functie verschilt en tevens van diverse ontwikkelingen en factoren afhankelijk is (rente, woningmarkt, economische situatie enz.). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is dan ook een vereiste.

2.1.2 Gestanddoening termijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente altijd duidelijk vermeld welk prijspeil de gronduitgifteprijzen hebben en welke index er geldt en tegen welke fiscale status er wordt geleverd.

Op een moment in een contractfase wordt aan de wederpartij de gelegenheid geboden over te gaan tot aankoop van een grondperceel.

Bij grotere uitgiftes, met aanzienlijke te verkopen hoeveelheden waarbij de contractvorming in fasen geschiedt, wordt een tijdstip gefixeerd waarop de renteteller start dan wel wanneer betaald wordt.

Normale gronduitgifte contracten bevatten een bedenktijd. Gedurende deze reserveringsperiode wordt geen vergoeding in rekening gebracht. De gemeente verplicht zich gedurende deze periode om de kavel voor de koper beschikbaar te houden.

Na deze bedenktijd ziet de koper af van de koop of begint op verzoek van de koper een betaalde reservering (gebaseerd op een rentevergoeding over de uitgifteprijs). Bij een betaalde reservering verleent de gemeente aan de wederpartij gedurende een bepaalde termijn een kooprecht. De rechthebbende kan daarvan alleen gedurende die af te spreken periode gebruik maken.

Indien de afnemer van de grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom zal hiervoor over deze periode een vergoeding in rekening worden gebracht die gelijk is aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente.

2.1.3 Bouwrijpe grond

Voor de in deze Nota Grondprijsbeleid gehanteerde prijzen geldt het uitgangspunt dat de gemeente het eigendom van de grond heeft en dat bouwrijpe grond wordt geleverd die milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming. Ter beoordeling van de gemeente kan het noodzakelijk zijn voor rekening van de gemeente een woningbouwkavel op te hogen. In principe verricht de gemeente geen werkzaamheden op de kavel behalve voor zover het zaken betreft om de kavel uit oogpunt van milieukundige bodemgesteldheid, geschikt te maken.

Eventueel kan overeengekomen worden dat de initiatiefnemer of ontwikkelaar zelf een deel van de werkzaamheden op zich neemt en bijvoorbeeld de openbare ruimte bouwrijp en woonrijp maakt. De kosten hiervoor worden dan tegen vooraf overeengekomen condities verrekend met de grondprijs.

Desgewenst kan een kavel dan residueel geleverd worden. Residueel wil zeggen de bouwrijpe grondprijs minus de kosten voor de nog uit te voeren werkzaamheden om te komen tot bouwrijpe kavels (kosten bestemmingsplanwijziging, bodemonderzoek, bouwrijpmaak werkzaamheden enz.). De basis wordt

dan gevormd door een door de gemeenteraad vastgestelde exploitatie. Wanneer op basis van een conceptexploitatie overeenstemming met de initiatiefnemer wordt bereikt, moet onderhandeling met de initiatiefnemer plaatsvinden onder voorbehoud van goedkeuring van de exploitatieopzet door de raad. De initiatiefnemer kan hier door zelfwerkzaamheid mogelijk kosten besparen, aan de andere kant neemt hij daarmee ook risico's voor zijn rekening (planschade, bezwaar en beroepsprocedures, bodemverontreiniging enz.).

2.1.4 BTW, overdrachtsbelasting en kosten notaris- en kadaster

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in gevallen waarin dat voor de koper niet nadelig is en het uit oogpunt van fiscaliteit mogelijk is, de grond "Vrij op Naam" aan te bieden. De gemeente betaalt uit de hogere opbrengst de kosten verkoper en de overdrachtsbelasting (2% indien behorend bij een woning dan wel 6% voor overige gronden) of de BTW (21%).

Verkoop van restgronden (met name openbaar groen) geschiedt zo mogelijk "Vrij op Naam". Voor deze gronden wordt een ontheffingsprocedure doorlopen waardoor deze als grond met de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuingrond' kan worden aangekocht. Deze gronden worden met overdrachtsbelasting geleverd (2%).

2.1.5 Algemene verkoopvoorwaarden

Er is een heel samenstel aan condities geformuleerd in de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008" en de "Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2014". In deze documenten liggen onder anderen leveringsvoorwaarden, boetebepalingen, bouwplicht en overdracht van rechten en verplichtingen vast.

Daarnaast hanteert de gemeente een beleidsnotitie 'Verkoop Openbaar Groen' en een 'Groenvisie' waarin de voorwaarden voor de verkoop van openbaar groen vast liggen. Beide beleidsdocumenten zijn in 2014 vastgesteld.

2.1.6 Notaris

Alle onroerend goed transacties passeren bij een notaris. De koper kan de notaris kiezen. Er zijn voordelen te behalen wanneer de gemeente gedurende een bepaalde periode op basis van een bieding alle transacties onderbrengt bij één notaris.

2.1.7 Onderhandelbaarheid

De gemeenteraad stelt het principe, de methodiek en de uitgifteprijs vast. Noch het principe, noch de methodiek zijn onderhandelbaar. De uitgifteprijs zijn onderhandelbaar indien specifieke locatiemerken dan wel een specifieke bebouwingstypologie aanleiding zijn om meer differentiatie aan te brengen in de grondprijzen. Wanneer dit zich voordoet zal de raad worden verzocht af te wijken van het vastgestelde grondprijsbeleid.

2.1.8 Stapelingsfactor

Indien meerdere lagen worden gerealiseerd met een bepaalde functie (bijvoorbeeld een appartementengebouw van vier lagen, maisonnettes of een bedrijfspand in twee lagen) wordt een stapelingsfactor toegepast. Het totale grondoppervlakte van het perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt voor 100% in rekening gebracht conform de uitgifte categorieën die op de begane grondlaag aanwezig zijn. De grondprijzen behorend bij het bruto vloeroppervlak van de tweede en volgende lagen wordt voor 80% per laag in rekening gebracht.

2.1.9 Een mix van verschillende functies binnen één gebouw

Wanneer één gebouw meerdere functies en daarmee uitgiftecategorieën bevat (bijvoorbeeld wonen boven maatschappelijke voorzieningen), dan is de uitgifteprijs gelijk aan de rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgiftecategorieën rekening houdend met de stapelingsfactor.

Rekenvoorbeeld:

Stel een kavel van 500 m² met op de begane grond een gebouw van 350 m² met de bestemming maatschappelijk zonder winstoogmerk en daarboven twee lagen met appartementen in de sociale koopsector. De kavel ligt in Wezep.

Voor de begane grond van het kavel wordt de grondprijs voor maatschappelijk zonder winstoogmerk in rekening gebracht: $500 * € 100,- = € 50.000,-$.

Voor de eerste en de tweede verdieping wordt de grondprijs behorend bij de sociale koopsector in rekening gebracht: $2 * 350 * € 200,- * 0,8$ (stapelingsfactor) = € 112.000,-.

Voor het gehele perceel dient een bedrag betaald te worden van € 162.000,-.

2.1.10 Parkeren buiten het bouwkegel

Bij bouwkegels dient rekening te worden gehouden met parkeren op eigen terrein. In de bouwrijpe grondprijs voor woningbouwkegels zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte en zo mogelijk één parkeerplaats op eigen terrein (voor hoek-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen) verdis-

conteerd. Voor overige kavels, bijvoorbeeld voor appartementen, bedrijven etc. moet op eigen terrein voldaan kunnen worden aan de parkeerbehoefte die de functie met zich meebrengt. Het komt steeds vaker voor dat de parkeerbehoefte niet (geheel) op het eigen bouwperceel wordt opgelost.

Voorgesteld wordt:

Indien de parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd en in het openbaar gebied ruimte aanwezig is waardoor aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, is het mogelijk om hier met de gemeente afspraken over te maken. Wel worden in dat geval de kosten voor ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud voor de eerste vijftientwintig jaar bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Hierbij moet rekening worden gehouden met een bijdrage in de te maken kosten van minimaal € 5.240,- voor de aanleg van een parkeerplaats en € 225,- voor het beheer en onderhoud.

2.2 GRONDPRIJZEN EN HET EXPLOITATIEPLAN

Voor het bepalen van de opbrengstwaarde van de gronden in een exploitatieplan, wordt in het exploitatieplan aangesloten bij het in deze nota vastgelegde gemeentelijk grondprijsbeleid daar dit marktconform is.

2.3 EXTERNE EN INTERNE BELEIDSKADERS

Bij het opstellen van het gemeentelijk grondprijsbeleid dienen Europese- en Rijksregelgeving in acht te worden genomen. Met name het Europees mededingingsbeleid en de Rijksnota Grondbeleid zijn van belang.

2.3.1 Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap

Één van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap (EG) is de controle op steun van de overheid. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. Een en ander houdt in, dat gemeenten gronden niet tegen een prijs mogen verkopen die onder de marktconforme waarde ligt.

De 'korting' die in zo'n geval zou worden gegeven wordt gezien als staatssteun. Soms kan het echter nodig zijn dat projecten gerealiseerd worden en is een bijdrage van de gemeente daarvoor wel erg gewenst. Via het ministerie van Binnenlandse Zaken kan dan goedkeuring worden gevraagd aan de Europese Commissie.

2.3.2 Rijksnota Grondbeleid

In 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Een belangrijk aspect uit deze nota is het organiseren van concurrentie op de woningmarkt, om te komen tot goede prijs-/kwaliteitsverhoudingen voor nieuw te bouwen woningen. Door invoering van de Wro en aanpassing van een aantal andere wetten is deze concurrentie nu beter gewaarborgd.

2.3.3 Handreiking Gemeentelijk grondprijsbeleid Woningbouw

In april 2006 is de praktijkgerichte 'Handreiking Gemeentelijk Grondprijsbeleid' uitgebracht. In deze handreiking is aan de hand van concrete projecten uitgewerkt hoe gemeenten kunnen omgaan met de verschillende aspecten van het grondbeleid in relatie tot woningkwaliteit. De handreiking is een gezamenlijke uitgave van VROM, VNG, NEPROM en NVB.

2.3.4 Gemeentelijke administratie

In 2016 vonden op nationaal niveau wijzigingen plaats in de wetgeving rondom de vennootschapsbelasting en het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Dit heeft consequenties voor de gemeentelijke bedrijfsvoering en wijze van administreren. In het Grondbeleid van de gemeente waarvan naar verwachting de actualisatie begin 2017 plaatsvindt, werkt de gemeente de gevolgen daarvan nader uit. De wijziging die voor het Grondprijsbeleid van belang is, is de de wijziging van de berekening van de grondprijs bij interne leveringen. Dit is in hoofdstuk 6 verwerkt.

2.3.5 Nota Grondbeleid

De Nota Grondprijsbeleid wordt in Oldebroek gebruikt in samenhang met en als vervolg op de bestuurlijk vastgestelde "Nota Grondbeleid". De genoemde wijzigingen in bijvoorbeeld het BBV en ten aanzien van de vennootschapsbelasting moeten worden verwerkt in de Nota Grondbeleid. De actualisatie van deze nota is voorzien in 2017. In deze actualisatie wordt ook de mogelijkheid van een zogenaamde hardheidsclausule meegenomen.

Door het optimaliseren van de marktconforme opbrengsten uit gronduitgiften kunnen door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ondersteund worden, met een zo gering mogelijk beslag op de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) en/of de algemene middelen van de gemeente Oldebroek.

3. DOELGROEPEN VAN BELEID

De gemeente Oldebroek streeft naar een gevarieerd woningaanbod en gelijke kansen voor alle groepen op de woningmarkt. Voor sommige groepen is het echter moeilijker een woning te vinden zoals voor huishoudens met lage inkomens, jongeren en voor 55+ers. Daarom is beleid ontwikkeld om deze groepen meer kans te geven op de woningmarkt opgenomen in onder meer de Woonvisie van de gemeente.

3.1 HUISHOUDENS MET LAGE INKOMENS

De lage inkomenscategorie is een belangrijke doelgroep voor de gemeente.

In de eerste plaats is het belangrijk dat voldoende goedkope huurwoningen zijn voor deze groep. Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporaties. In deze afspraken ligt onder andere vast hoeveel en welke van de bestaande sociale huurwoningen mogen worden verkocht. De prestatieafspraken met de woningcorporaties worden momenteel herzien.

Naast het behouden van voldoende goedkope woningen is in het regionale Kwalitatief Woningbouwprogramma afgesproken dat per gemeente een bepaald percentage van alle nieuwbouw bestaat uit sociale huur- en koopwoningen. De afspraken op regionaal niveau zijn vastgelegd in de "Verdeling bouwopgave 2013-2024".

Landelijk is geregeld dat huishoudens met lage inkomens huurtoeslag kunnen krijgen.

3.2 STARTERS OP DE WONINGMARKT

Jonge mensen zijn van onmiskenbaar belang voor het behoud van leefbaarheid in de kernen van Oldebroek. Jongeren geven de dorpen nieuwe impulsen en energie en houden de economische motor draaiende. Het is dan ook belangrijk om te zorgen voor voldoende, betaalbare woningen voor deze doelgroep.

3.2.1 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De afgelopen jaren zijn in meerdere kernen activiteiten ontplooid om collectief particulier opdrachtgeverschap voor starters te stimuleren en te faciliteren. Zo bestaan er op dit moment CPO initiatieven in de kernen Wezep, Oldebroek en Oosterwolde. Op dit moment evalueert de gemeente deze initiatieven.

3.2.2 Starterskoopwoningen door ontwikkelaar en aannemers

De provinciale en regionale afsprakenkaders in het Kwalitatief Woningbouwprogramma bieden de gemeente een goede basis om per locatie afspraken te maken met ontwikkelaars en aannemers over het te realiseren aantal starterskoopwoningen. Hoewel het provinciale en regionale beleid op het punt staan te veranderen, zal in de toekomst door de provincie gestuurd worden op de kwantitatieve uitgave en de kwalitatieve opgave wordt in regionaal verband uitgewerkt.

De gemeente werkt nauw samen met marktpartijen om te voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren. De gemeente neemt de regie in deze samenwerking en heeft een coördinerende en aanjagende rol.

3.2.3 Startersleningen

Om de mogelijkheden om een starterskoopwoning te verkrijgen en te verruimen biedt de gemeente de mogelijkheid om een starterslening af te sluiten. Deze lening overbruggt het verschil tussen de koopsom van de woning en het maximale bedrag dat de starter bij de bank kan financieren. De verwervingskosten van de starterswoning mogen maximaal € 200.000,- bedragen inclusief omzetbelasting. De hoogte van de starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 25.000,-. Deze regeling in deze vorm loopt tot eind 2016. Vanuit de SVn is bevestigd dat de regeling verlengd gaat worden en dus ook beschikbaar is in 2017.

Op het moment van schrijven van deze nota is nog onbekend in welke vorm dat is. Het streven van de gemeente is om de maximale grens van de verwervingskosten op te hogen naar € 225.000,-. De mogelijkheden hiervoor worden op dit moment verkend. Hierover zal nog aanvullende besluitvorming plaatsvinden.

3.3 VIJFENVIJFTIGPLUSERS

Ook voldoende woonmogelijkheden voor 55+ers is een speerpunt binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Nederland vergrijst. De extramuralisering en de scheiding van wonen en zorg leiden er toe dat meer ouderen en mensen met een beperking zelfstandig thuis (blijven) wonen. Dit betekent dat een groot deel van de woningvoorraad in Nederland geschikt moet zijn, opdat ouderen en mensen met een functiebeperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

3.3.1 Nieuwbouw voor 55+ers

Het accent binnen nieuwbouwwoningen geschikt voor 55+ers ligt op het bouwen van woningen bestemd voor 55+ers, nultredenwoningen en het levensloopbestendig bouwen van eengezinswoningen in het middeldure en dure segment.

De afgelopen jaren zijn en waren een aantal woningen bestemd voor 55+ers (Colijnhof, Hof van Castanje en Companjenhof) en was het mogelijk om levensloopbestendige woningen te realiseren (Vosbergen en Westerakker in Oldebroek West II). Daarnaast worden kopers van kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de verkoopbrochure altijd gewezen op de voordelen van levensloopbestendig bouwen en de wijze waarop dit gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld een aangebouwde garage met een aansluiting op stroom en water die in de toekomst omgebouwd kan worden tot slaap- en badkamer op de begane grond).

Er zijn echter weinig levensloopbestendige woningen gerealiseerd (Oldebroek West II) dan wel is/wordt op verzoek van de ontwikkelaar uiteindelijk een ander woningbouwprogramma gerealiseerd (Colijnhof en Hof van Castanje).

Redenen hiervoor zijn de specifieke wensen die 55+ers hebben voor hun toekomstige woning (een seniorenwoning moet aan deze wensen tegemoet komen en anders blijven zij nog wel even in hun huidige woning wonen), veel ouderen beschikken over een eigen woning die zij eerst willen verkopen voordat zij overgaan tot koop van een seniorenwoning (en hierin speelt de huidige markt een grote rol) en velen voelen zich nog niet 'oud', hebben nog geen beperkingen en hebben nog niet de behoefte om naar een (vaak wat kleinere) seniorenwoning te verhuizen. Kopers van kavels in particulier opdrachtgeverschap zijn over het algemeen nog jong dan wel van middelbare leeftijd en zien nog niet het nut in van het bouwen van een levensloopbestendige woning.

Belangrijk voor het realiseren van voldoende seniorenwoningen is dus in ieder geval om zoveel mogelijk aan specifieke wensen van 55+ers tegemoet te komen: voor ontwikkelaars en aannemers betekent dit dat zij producten moeten leveren met flexibele plattegronden en dat kopers invloed uit moeten kunnen oefenen op de inrichting en het ontwerp van de woning en verder dat het bouwen van seniorenwoningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap verder gestimuleerd en gefaciliteerd moeten worden.

3.3.2 Aanpassen van de bestaande woningvoorraad

Met alleen nieuwbouw kan niet in de toekomstige groeiende vraag naar seniorenwoningen worden voldaan. Ook bestaande woningen zullen moeten worden aangepakt. De meeste mensen blijven toch het liefst zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis wonen. Dit wordt ook gestimuleerd vanuit de overheid.

In 2008 is de bestaande woningvoorraad van de gemeente door middel van een Doorzonscan onderzocht om te bezien welk deel van de voorraad op een eenvoudige wijze omgebouwd zou kunnen worden of geschikt zou kunnen worden gemaakt om langer zelfstandig te blijven wonen. Aan de hand van kenmerken uit de WOZ administratie, zoals bouwjaar, eigendomsverhouding en inhoud van de woning is bepaald hoe groot de kans is dat een woning potentieel geschikt is. In de huursector is 23% potentieel geschikt. Dit betreft met name woningen met een inhoud van 300 m³ of meer en die na 1980 zijn gebouwd. In de koopsector ligt het geraamde aantal potentieel geschikte eengezinswoningen veel hoger, ongeveer 62% is potentieel geschikt. Dit betreft met name woningen gebouwd na 1965 met een inhoud van 300 m³ of meer (Bron: Gemeente Oldebroek door de Doorzonscan juni 2008).

Mede naar aanleiding van de Doorzonscan is er door de gemeente beleid ontwikkeld om het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad te stimuleren: de beleidsnota Inwoning en de beleidsregel Mantelzorgwoningen. Daarnaast is er subsidie Gewoon Gemak, dit is een bijdrage voor kleine aanpassingen in de woning om de veiligheid en het comfort van de woning te verbeteren, waardoor men langer zelfstandig kan blijven wonen.

3.4 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

Een wijze van bouwen die de komende jaren door de gemeente Oldebroek gestimuleerd en zoveel mogelijk gefaciliteerd zal worden is, naast het al jaren gestimuleerde bouwen in particulier opdrachtgeverschap (PO), het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Om dit te bereiken wordt op nieuwe ontwikkellocaties gezocht naar mogelijkheden om kavels in CPO te realiseren.

Je eigen woonwensen realiseren. Zo krijgt iedereen een woning op maat. Deze werkwijze kan geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen, zoals starters, energie bewuste kopers of bijvoorbeeld 55+ers, om een op maat gemaakte woning te kunnen kopen. De ervaring leert dat het hier veelal niet (alleen) om woningen in de sociale woningbouwklasse gaat.

Kopers zijn vrij in de keuze van architect en bouwer en vormen een vereniging als opdrachtgever. Collectief laten ze iets ontwikkelen en aanbesteden. De inspraak is groot en de wijze van samenwerking kan een groot kostenvoordeel opleveren ten opzichte van traditioneel ontwikkelen. Het proces is echter complex.

De toekomstige bewoners organiseren zich in een vereniging of stichting. Meestal onder professionele begeleiding beslist deze groep mensen samen aan welke eisen hun woningen moeten voldoen. Zij hebben dus veel vrijheid in het ontwerp van hun woning. De toekomstige bewoners beslissen zelf wat ze nodig hebben om goede woningen te realiseren. Ze kiezen gezamenlijk een architect en aannemer en ontwikkelen zo hun eigen woning. In feite nemen zij de rol van projectontwikkelaar op zich.

Voor verdere informatie over de voor- en nadelen van collectief particulier opdrachtgeverschap verwijzen wij u door naar de evaluatie van de eerste CPO initiatieven dat in deze periode ter vaststelling aan de Raad wordt voorgelegd. Eventuele besluitvorming naar aanleiding van deze evaluatie kunnen invloed hebben op de inhoud van deze nota en worden nadien verwerkt worden.

4. EVALUATIE VORIGE NOTA GRONDPRIJSBELEID

4.1 WONINGBOUWKAVELS

De huidige systematiek met een vaste prijs per vierkante meter geeft positieve resultaten. In een enkel geval, als specifieke omstandigheden reden gaven om aan de hoogte van de uitgifteprijs te twijfelen, is een taxatie voor de situatie ter plaatse uitgevoerd conform de mogelijkheden die de nota biedt.

De markt is uiteraard in twee jaar aan diverse wijzigingen onderhevig. Om de uitgifteprijsen voor deze nota opnieuw vast te kunnen stellen is dan ook een externe taxatie uitgevoerd voor de diverse categorieën. De resultaten daarvan treft u aan in de bijlage.

Er staan momenteel een aantal woningbouwkavels in de verkoop die een oppervlakte van meer dan 500 m² hebben. Deze extra vierkante meters zijn minder courant. In de nota Grondprijsbeleid 2015-2016 is voor het eerst gewerkt met een staffel in de grondprijzen voor deze woningbouwkavels, zoals ook gebeurd bij de bedrijfskavels. Deze methode wordt in deze nota gehandhaafd.

In de Nota Grondprijsbeleid 2013-2014 is voor het eerst gewerkt met een specifieke grondprijs voor uitgifte van sociale woningbouwkavels in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In de evaluatie van de huidige CPO projecten wordt een afweging gemaakt of er nog wijzigingen in deze aanpak moeten plaatsvinden. Indien de evaluatie daartoe aanleiding geeft, worden de uitkomsten hiervan uiteraard verwerkt in deze nota.

4.2 KAVELS VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In de vorige nota is de vaste prijs per vierkante meter voor maatschappelijke voorzieningen omgezet naar een prijs die gekoppeld is aan de omvang van de floor space index (f.s.i). Steeds vaker werd een ontwerp gemaakt voor een maatschappelijke voorziening met meer lagen. Met deze koppeling kan hierop worden ingespeeld.

De afgelopen twee jaren werd de gemeente daarnaast geconfronteerd met maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk waarin voor slechts een klein deel commerciële voorzieningen zijn gehuisvest. Een voorbeeld is een sporthal of een zwembad met kantine. In hoofdstuk vijf wordt een voorstel gedaan voor de aanpassing.

4.3 PARKEREN BUITEN HET BOUWKAVEL

In de Nota Grondprijsbeleid 2015-2016 is voor het eerst gewerkt met een bijdrage voor het realiseren en het beheer van parkeerplaatsen die niet op eigen kavel maar in het openbaar gebied een plek krijgen. Dit geldt voor zowel woningbouwkavels als voor overige functies. De ervaring is bij combinatie van functies dat hierover soms onduidelijkheid kan ontstaan. De bepaling is dan ook onder hoofdstuk 2 algemene bepalingen toegevoegd in deze nota zodat de maatregel hiermee op alle functies van toepassing is.

4.4 DE ONTWIKKELING VAN GRONDPRIJZEN

Uit de taxatie (bijlage 2) blijkt dat het herstel van de woningmarkt zichtbaar is, maar de verschillen zijn landelijk fors. De marktliquiditeit, of wel het aantal verkochte woningen ten opzichte van het aantal te koop staande woningen, wordt onderzocht door Calcasa en geeft de situatie op de woningmarkt weer. De dynamiek is in de Randstad het grootst. In de zogenaamde periferie, zoals gemeenten op de noord-Veluwe is het aanbod groter dan de vraag.

De landelijk gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 5,6% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. De transactieprijs ligt landelijk gemiddeld gezien nog 7% onder het niveau van voor de crisis. Oldebroek blijft qua stijging iets achter bij het landelijk beeld. (4,2%)

Vrijstaande woningen (+1,5%) stegen het afgelopen jaar minder in waarde dan de goedkopere woning-categorieën (gemiddeld 4,4%) in de NVM regio Zwolle en omstreken, waartoe Oldebroek behoort. Ook de verkooptijd daling bleef bij vrijstaande woningen achter ten opzichte van de goedkopere woningbouw-categorieën.

In de taxatie wordt aangegeven dat de geldende uitgifteprijs redelijk evenwichtig in relatie staan tot de uitgifteprijs van vergelijkbare kavels in omliggende gemeenten. De uitgifteprijs zijn in die zin niet substantieel te hoog, dat wil zeggen, niet zo hoog dat dit de belangstelling voor kavels zou kunnen afremmen. De sociale/goedkopere kavels zijn naar mening van de taxateur relatief laag geprijsd.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen waarin het grondprijsbeleid van de gemeente Oldebroek en de omliggende gemeenten wordt weergegeven.

- Dronten hanteert voor haar woningbouw- en bedrijfskavels over het algemeen de laagste grondprijzen, dit correspondeert met de lagere gemiddelde woningwaarde.
- De gemeente Kampen hanteert over het algemeen vergelijkbare grondprijzen als de gemeente Oldebroek en de gemeente Zwolle hanteert in vergelijking tot Kampen, Dronten en de gemeente Oldebroek juist hogere grondprijzen.
- Van de gemeente Hattem, Epe, Elburg, Ermelo Hardewijk is helaas geen informatie ontvangen.
- De gemeenten Heerde, Nijkerk en Nunspeet zouden op basis van de hogere gemiddelde woningwaarde grondprijzen kunnen hebben die ook hoger liggen. Heerde hanteert methodieken die een vergelijking moeilijk maken. Nunspeet heeft een grondprijsbeleid dat verouderd is. Daar waar vergelijkingen gemaakt kunnen worden, lijkt Oldebroek ook aan de onderkant van de gehanteerde grondprijzen te zitten (enkele uitzonderingen daargelaten).
- De gemeente Putten werkt momenteel aan een herijking van haar grondprijzenbeleid, maar heeft in de vorige nota de hoogste grondprijzen op het gebied van woningbouw.

In de afgelopen periode is de indeling van de kernen binnen de categorieën opnieuw onder de loep genomen. Aanleiding was de hoogte van de uitgifteprijs in Noordeinde die als hoog werden beschouwd. De vergelijking met 't Loo werd daarin gemaakt mede op basis van het aanwezige voorzieningenniveau in de beide kernen. Dit heeft er toegeleid dat er binnen de prijsklassen onderscheid gemaakt worden tussen de groep Oldebroek en Wezep, de groep Hattemerbroek en Oosterwolde en de groep Noordeinde en 't Loo.

4.5 GRENS SOCIALE WONINGBOUW BIJ ENERGIENEUTRALE WONINGEN

Op basis van regionale afspraken is de maximale verkoopprijs voor sociale woningbouw in de gemeente Oldebroek vastgesteld op € 170.000,- v.o.n. De afgelopen jaren bleek dat het realiseren van een energieneutrale woning in deze prijsklasse lastig is door hogere bouwkosten. Hierdoor steeg de prijs van een dergelijke woning tot boven de gestelde grens.

Een bewoner van een energieneutrale woning kent echter lagere maandlasten dan bijvoorbeeld een bestaande woning door de lagere energielasten. Landelijk is hier op ingespeeld door het verstrekken van de zogenaamde groenfinancieringen. Op basis van hetzelfde inkomen kan een koper van een energieneutrale woning een hogere financiering krijgen doordat deze lagere energielasten worden meegenomen in de beoordeling.

Het college van de gemeente Oldebroek heeft besloten mee te gaan in deze ontwikkeling door te bepalen dat de grens bij sociale woningbouw verhoogd wordt met de omvang van de extra leencapaciteit indien sprake is van een energieneutrale woning.

• VOORSTEL:

DE MAXIMALE WONINGBOUWPRIJS VOOR DE SOCIALE WONINGBOUWSECTOR TE VERHOGEN MET DE EXTRA LEENCAPACITEIT INDIEN HET EEN ENERGIENEUTRALE WONING BETREFT. ONDERBOUWING HIERVAN DIENT PLAATS TE VINDEN DOOR MIDDEL VAN EEN SCHRIFTELIJKE BEVESTIGING VAN EEN FINANCIERENDE STELLING VAN DE EXTRA LEENCAPACITEIT VOOR DE POTENTIËLE KOPER OP BASIS VAN DE LAGERE ENERGIELASTEN.

5. GRONDPRIJSBELEID VOOR WONINGBOUWKAVELS

In bijlage 1 zijn de methodieken weergegeven waarmee grondprijzen kunnen worden bepaald. Op basis van dit overzicht kan per categorie grond een keuze gemaakt worden voor een grondprijsmethodiek.

Voorgesteld wordt een beperkt aantal methodieken te hanteren. De keuzes zijn gebaseerd op een aantal uitgangspunten die in eerdere hoofdstukken al genoemd zijn, maar hier nog eens herhaald worden:

1. Eenvoud: De gemeente bezit veel grondexploitatiecomplexen, maar de ambtelijke capaciteit is beperkt. Om teveel tijdsbeslag te voorkomen wordt een eenvoudige methodiek aangeraden.
2. Transparantie: Om discussies met afnemers te voorkomen wordt een transparante methodiek voorgesteld.

In bijlage 2 zijn zowel de huidige grondprijzen van de gemeente Oldebroek opgenomen als de door een onafhankelijke makelaar getaxeerde grondprijzen en de voorgestelde grondprijzen voor 2017-2018 en deze zijn afgezet tegen de prijzen in de regio.

Per categorie wordt in dit hoofdstuk een voorstel gedaan voor een methodiek en een grondprijs. Dit voorstel wordt gevolgd door een rekenvoorbeeld. Deze rekenvoorbeelden bestaan uit fictieve kaveloppervlaktes en zijn bedoeld om in de toekomst geen discussies te laten ontstaan over de manier waarop de prijzen berekend worden.

5.1 CATEGORIEËN WONINGBOUW

In de woningbouw onderscheiden we grondprijzen voor 9 categorieën:

Sociale koop grondgebonden, zie paragraaf 5.2

Sociale huur grondgebonden, zie paragraaf 5.3

Middeldure koop grondgebonden tot en met € 210.000,- vrij op naam, zie paragraaf 5.4

Middeldure koop grondgebonden tot en met € 250.000,- vrij op naam, zie paragraaf 5.5

Dure koop grondgebonden tot en met € 300.000,- vrij op naam, zie paragraaf 5.6

Vrije sector grondgebonden duurder dan € 300.000,- vrij op naam, zie paragraaf 5.7

Woonwagendplaatsen, zie paragraaf 5.8

Individueel particulier opdrachtgeverschap (PO), zie paragraaf 5.9

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), zie paragraaf 5.10

In bijlage 2 worden zowel de tot op heden geldende grondprijzen als de voorgestelde grondprijzen in relatie tot de grondprijzen in de regio weergegeven.

5.2 SOCIALE KOOP GRONDGEBOUDEN

Een sociale koopwoning heeft een vrij op naam prijs zoals overeengekomen in het provinciaal Kwalitatief Woningbouwprogramma: € 170.000,- V.O.N (prijsspeil 2014). Uitgezonderd de situatie van energieneutrale woningen waarbij de prijsgrens met de extra leencapaciteit verhoogd wordt (zie paragraaf 4.5). Aangezien de verkoopprijzen en de bouwkosten min of meer vastliggen, kunnen de lage sociale koopprijzen alleen gerealiseerd worden door aan deze bestemming een lagere uitgifteprijs voor de grond toe te rekenen ten opzichte van vrije sector woningen.

De taxatie (zie bijlage 2) geeft aan dat de prijzen voor sociale woningbouw relatief laag zijn. Hierbij wordt echter ook al geconcludeerd dat dit te maken heeft met de stimulans die de gemeente aan deze doelgroep wil geven. Ondanks de mogelijkheden om de prijs ligt te laten stijgen, is het voorstel dan ook om deze prijzen ongewijzigd te laten om deze stimulans in stand te houden.

VOORSTEL:

BIJ PROJECTMATIGE BOUW VAN WONINGEN IN DE SOCIALE KOOPSECTOR GRONDGEBOUDEN WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD.

ER WORDT ONDERSCHIED GEMAAKT IN VERSCHILLENDE PRIJSKLASSEN VOOR VERSCHILLENDE KERNEN, AFHANKELIJK VAN HET VOORZIENINGENNIVEAU.

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR:

- BOUWGROND IN WEZEP OF OLDEBROEK € 200,- / M2
- BOUWGROND IN OOSTERWOLDE OF HATTEMERBROEK € 180,- / M2
- BOUWGROND IN NOORDEINDE EN 'T LOO € 170,- / M2

Rekenvoorbeeld 1:

Kavel in de kern Wezep met een oppervlakte van 125 m2

€ 200 * 125 = € 25.000,-.

Uitgifteprijs is € 25.000,- excl. BTW.

Rekenvoorbeeld 2:

Kavel in de kern Wezep met een oppervlakte van 175 m2 waarop een appartementengebouw wordt gebouwd van drie lagen met een voetprint van 100 m2:

Uitgifteprijs voor de onderste laag: 175 * € 200,- = € 35.000,- excl. BTW

Uitgifteprijs voor de eerste en de tweede verdieping: $100 \times € 200 \times 0,8 = € 16.000,-$ excl. BTW per laag.
Totaal uitgifteprijs voor drie sociale koopappartementen: $€ 35.000,- + 2 \times € 16.000,- = € 67.000,-$ excl. BTW.

5.3 SOCIALE HUUR GRONDGEBONDEN

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs (huurliberaliseringsgrens) ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a van de Wet op de huurtoeslag (maximaal € 409,92 of € 710,68 afhankelijk van de gezinssamenstelling (prijspeil januari 2016)). Bij deze woningen is de instandhouding, voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep, voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd. Tot genoemd bedrag kan huurtoeslag worden aangevraagd. De verhuur vindt plaats door een toegelaten instelling. Om de verhuur mogelijk te maken doet de gemeente een concessie ten opzichte van de vrije sector grondprijzen.

VOORSTEL

DE UITGIFTEPRIJS IS CONFORM DE SOCIALE KOOP GRONDGEBONDEN WONINGEN:
DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR:

- BOUWGROND IN WEZEP OF OLDEBROEK € 200,- / M2
- BOUWGROND IN OOSTERWOLDE OF HATTEMERBROEK € 180,- / M2
- BOUWGROND IN NOORDEINDE OF 'T LOO € 170,- / M2

5.4 MIDDELDURE KOOP GRONDGEBONDEN TOT EN MET € 210.000,- VON

De taxatie (bijlage 2) voor deze categorie grond laat een mogelijkheid tot prijsstijging zien. Voorgesteld wordt met deze prijsstijging mee te gaan. Er wordt in deze categorie maar heel beperkt gebouwd en met deze woningbouwcategorie kan juist de doorstroming op gang worden gebracht.

VOORSTEL

BIJ PROJECTMATIGE BOUW VAN WONINGEN IN DE MIDDELDURE KOOPSECTOR TOT EN MET € 210.000,- VON WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD. ER WORDT ONDERSCHIED GEMAAKT IN VERSCHILLENDE PRIJSKLASSEN VOOR VERSCHILLENDE KERNEN, AFHANKELIJK VAN HET VOORZIENINGENNIVEAU.

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR:

- OLDEBROEK EN WEZEP € 275,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 250,- / M2
- NOORDEINDE, 'T LOO € 225,- / M2

Rekenvoorbeeld

Stel een kavel van 140 m2 in de kern Oldebroek: € 275,-/m2 excl. BTW.
Uitgifteprijs is $140 \text{ m}^2 \times € 275,- = € 38.500,-$ excl. BTW.

5.5 MIDDELDURE KOOP GRONDGEBONDEN TOT EN MET € 250.000,- VON

De taxatie (bijlage 2) voor deze categorie grond laat een lichte mogelijkheid tot prijsstijging zien. Voorgesteld wordt met deze prijsstijging mee te gaan en gelijk te trekken met de voorgaande klasse.

VOORSTEL

BIJ PROJECTMATIGE BOUW VAN WONINGEN IN DE MIDDELDURE KOOPSECTOR TOT EN MET € 250.000,- VON WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD. ER WORDT ONDERSCHIED GEMAAKT IN VERSCHILLENDE PRIJSKLASSEN VOOR VERSCHILLENDE KERNEN, AFHANKELIJK VAN HET VOORZIENINGENNIVEAU.

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR:

- OLDEBROEK EN WEZEP € 275,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 250,- / M2
- NOORDEINDE EN 'T LOO € 225,- / M2

Rekenvoorbeeld

Stel een kavel van 175 m2 in de kern Oldebroek: € 275,-/m2 excl. BTW.

Uitgifteprijs is $175 \text{ m}^2 * € 275,- = € 48.125,-$ excl. BTW.

5.6 DURE KOOP GRONDGEBONDEN TOT EN MET € 300.000,- VON

Ook voor deze categorie grond geeft de taxatie en de vergelijking met grondprijzen uit de omliggende gemeenten een mogelijkheid tot lichte verhoging van de prijzen aan.

VOORSTEL

BIJ PROJECTMATIGE BOUW VAN WONINGEN IN DE DURE KOOPSECTOR TOT EN MET € 300.000,- VON WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD.

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR:

- OLDEBROEK EN WEZEP € 300,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 270,- / M2
- NOORDEINDE EN 'T LOO € 240,- / M2

Rekenvoorbeeld

Stel een kavel van 225 m2 in de kern Oldebroek: € 300,-/m2 excl. BTW.

Uitgifteprijs is $225 \text{ m}^2 * € 300,- = € 67.500,-$ excl. BTW.

5.7 VRIJE SECTOR KOOP GRONDGEBONDEN DUURDER DAN € 300.000,- VON

De taxatie (bijlage 2) voor deze categorie grond geeft geen aanleiding om de prijzen te herzien. Voorgesteld wordt dan ook om de prijzen ongewijzigd te laten.

VOORSTEL

BIJ PROJECTMATIGE BOUW VAN WONINGEN IN DE VRIJE KOOPSECTOR VAN MEER DAN € 300.000,- VON WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD.

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE EERSTE 500 M2 PER KAVEL (CONFORM § 4.1):

- OLDEBROEK EN WEZEP € 300,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 270,- / M2
- NOORDEINDE EN 'T LOO € 250,- / M2

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 500 TOT EN MET 750 M2

- € 150,- / M2

DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 750 M2

- € 75,- / M2

Rekenvoorbeeld 1:

Stel een kavel van 400 m2 in de kern Oldebroek: € 300,-/m2 excl. BTW.

Uitgifteprijs is $400 \text{ m}^2 * € 300,- = € 120.000,-$ excl. BTW.

Rekenvoorbeeld 2:

Stel een kavel van 776 m2 in de kern Oldebroek. Dit leidt tot reductie in de extra vierkante meters.

Uitgifteprijs is: $500 \text{ m}^2 * € 300,- = € 150.000,-$ excl. BTW.

$250 \text{ m}^2 * € 150,- = € 37.500,-$ excl. BTW.

$26 \text{ m}^2 * € 75,- = € 1.950,-$ excl. BTW.

Totaal wordt de prijs nu: € 189.450,- excl. BTW

5.8 WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Een bijzondere vorm van wonen is de woonvorm "woonwagens". Deze woonvorm wordt gecategoriseerd onder de sociale woningbouw. Hierbij is sprake van huurstandplaatsen. Voor deze huurstandplaatsen zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie deltaWonen over verhuur van de gemeentelijke gronden en inning van de huurpenningen en zijn huurovereenkomsten gesloten met huurders van de gronden en in één geval met een huurder van de woonwagen.

VOORSTEL

GEPOOGD WORDT DE HUURSTANDPLAATSEN TE VERKOPEN AAN EEN WONINGSTICHTING OF WONINGCORPORATIE. BASISPRIJS VOOR DEZE ONDERHANDELINGEN VORMT DE UITGIFTEPRIJS VAN GRONDEN VOOR SOCIALE HUURWONINGEN (ZIE § 5.3).

5.9 INDIVIDUEEL PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

De grondprijzen voor de middeldure en dure koopsector zijn marktconform en sluiten aan op de grondprijzen voor vergelijkbare kavels in de projectmatige bouw.

VOORSTEL

- BIJ UITGIFTE VAN KAVELS IN PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP WORDT EEN VASTE GRONDUITGIFTEPRIJS PER M2 GEHANTEERD.
- DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE EERSTE 500 M2 PER KAVEL (CONFORM § 4.1):
- OLDEBROEK EN WEZEP € 300,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 270,- / M2
- 'T LOO EN NOORDEINDE € 250,- / M2
- DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 500 TOT EN MET 750 M2 € 150,- / M2
- DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 750 M2 € 75,- / M2

5.10 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

De gemeente Oldebroek is de enige gemeente ten opzichte van de vergeleken gemeenten in de regio die een speciale grondprijs voor collectief particulier opdrachtgeverschap hanteert (zie bijlage 2).

VOORSTEL

- BIJ UITGIFTE VAN KAVELS IN COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP WORDT EEN SYSTEEM VAN VASTE UITGIFTEPRIJZEN PER M2 GEHANTEERD.
- VOOR KAVELS IN DE SOCIALE KOOPSECTOR WORDT EEN GRONDPRIJS GEHANTEERD VAN:
- OLDEBROEK EN WEZEP € 150,- / M2
- OOSTERWOLDE EN HATTEMERBROEK € 135,- / M2
- 'T LOO EN NOORDEINDE € 125,- / M2
- VOOR KAVELS IN HET MIDDELDURE EN DURE KOOPSEGMENT WORDT AANGESLOTEN OP DE GRONDPRIJZEN DIE VOOR DE UITGIFTE VAN DEZE KAVELS IN PROJECTMATIGE BOUW WORDEN GEHANTEERD.

Voor sociale koopwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap hanteert de gemeente Oldebroek aparte grondprijzen die lager liggen dan voor sociale koopwoningen in de projectmatige bouw. Omdat de gemeente ervaring wil op doen met deze vorm van woningbouw is deze systematiek ingevoerd. Op dit moment vindt de evaluatie van deze projecten plaats. Mocht deze evaluatie aanleiding zijn tot gewijzigde inzichten dan wordt deze nota hierop aangepast.

6. GRONDPRIJZEN OVERIGE BESTEMMINGEN

6.1 BEDRIJVENTERREIN WEZEP NOORD RONDWEG

De gemeente gaat uit van de volgende essenties:

Er wordt gestreefd naar het ontvangen van de marktwaarde.

De grondwaarde is afhankelijk van de regionale ligging (schaarste), ligging op de locatie (zichtlocatie en beperkingen op het kavel (bijvoorbeeld ligging onder een hoogspanningsleiding).

Bebouwingshoogte en –oppervlakte kunnen bepalend zijn voor de grondwaarde, maar laten we buiten beschouwing omdat dit in Oldebroek nauwelijks afhankelijk is van de locatie.

Van de totale investeringskosten van een bedrijfsverplaatsing blijken de grondkosten veelal een relatief klein deel te bedragen. De vestigingsfactor grondprijs speelt dan ook met name in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

Koppeling met parkmanagement/facility management is (voor Wezep Noord Rondweg) niet aan de orde.

De gemeente past geen prijsdifferentiatie naar gebruik, duurzaamheid, aantal werknemers etc. toe.

De kavels aan de Zernikestraat ter hoogte van de waterplas liggen niet op zichtlocaties en er worden minder welstandseisen gesteld aan deze kavels. Dit rechtvaardigt een lagere grondprijs voor deze kavels.

De gemeente hanteerde al een vrij lage grondprijs t.o.v. omliggende gemeenten, maar de taxatie van de grondprijzen (bijlage 2) geeft geen aanleiding om de grondprijs te wijzigen.

Gezien de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw op- en afrittenstelsel van de A28, wordt het niet aangeraden om de prijzen te fors te laten zakken. De kavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg komen met de aftakking naar alle waarschijnlijkheid op een zichtlocatie te liggen die ook nog eens direct verbonden is met de A28.

Een grotere prijsdaling op Wezep Noord Rondweg zorgt er bovendien voor dat de grondprijzen niet meer overeenkomen met de regionale grondprijzen en kunnen daarmee voor een bedreiging zorgen voor de samenwerking met Zwolle en andere (regio)gemeenten en een risico op staatsteun.

VOORSTEL

DE GEMEENTE HANTEERT EEN VASTE PRIJS PER M2.

- DE GRONDPRIJS VOOR BEDRIJFSKAVELS MET EEN OPPERVLAKTE TOT EN MET 3.000 M2 OP BEDRIJVENTERREIN WEZEP NOORD RONDWEG (BEHALVE DE KAVELS AAN DE ZERNIKESTRAAT TER HOOGTE VAN DE WATERPLAS) BEDRAAGT € 125,- / M2.

- BIJ EEN LOCATIE GELEGEN AAN DE ZERNIKESTRAAT TER HOOGTE VAN DE WATERPLAS GELDT EEN AFSLAG VAN € 10,- PER M2 (ZIE BOVENSTAAND KAARTJE).

- DE GRONDPRIJS BEDRAAGT VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 3.000 ONGEACHT DE LIGGING € 100,- / M2.

Rekenvoorbeeld 1:

Stel een kavel van 4.000 m2 aan de Rondweg

$3000 \text{ m}^2 * € 125,- + 1000 \text{ m}^2 * € 100,- = € 475.000,-$ excl. Btw.

Rekenvoorbeeld 2:

Stel een kavel van 4.000 m2 aan de Zernikestraat ter hoogte van de waterplas

$3000 \text{ m}^2 * (€ 125,- - € 10,-) + 1000 \text{ m}^2 * € 100,- = € 445.000,-$ excl. Btw.

6.2 BEDRIJVENTERREIN HATTEMERBROEK, DEEL OLDEBROEK

Op 1 september 2015 hebben de college's van Hattem, Heerde en Oldebroek met elkaar overeenstemming bereikt over de realisatie van de laatste randvoorwaarden van het Vernieuwd Perspectief voor het bedrijventerrein H2O. Onderdeel van de packagedeal was de aankoop door de gemeente Oldebroek van 3,3 hectare grond op het terrein. Hierover zijn in overleg tussen de drie gemeenten gezamenlijk de volgende uitgiftecriteria opgesteld:

- De betreffende kavels zijn uitsluiten te koop voor lokale (Oldebroekse) ondernemers;
- De maximale kavelgrootte is 5.000 m2
- Voorkeurspositie voor bedrijvenpark H2O
- Vestigingscriteria: milieucategorie 2 en 3.1, bouwhoogte maximaal 8 meter
- Meldingsplicht: de gemeente Oldebroek maakt onmiddellijk melding aan de BV Hattemerbroek van de opstart van onderhandelingen.
- De gehanteerde uitgifteprijs is indien aan het bovenstaande wordt voldaan € 135,- per m2.

VOORSTEL

DE GEMEENTE HANTEERT EEN VASTE PRIJS PER M2.

- DE GRONDPRIJS VOOR BEDRIJFSKAVELS OP BEDRIJVENTERREIN HATTEMERBROEK BEDRAAGT € 135,- / M2 MITS AAN DE VESTIGINGSCRITERIA UIT DE PACKAGEDEAL WORDT VOLDAAN VAN DE GEMEENTE HATTEM, HEERDE EN OLDEBROEK.

6.3 KANTOREN

De essenties zijn:

- De gemeente mikt op de marktwaarde;
- Er is een geringe oppervlakte uit te geven terrein;
- De gemeente hanteert de dcf/bar-methode (zie bijlage 1);
- Er wordt verkocht op basis van vierkante meter bruto vloeroppervlak;
- De grondslag voor de berekening is: bij het bouwvolume uit te gaan van hetgeen planologisch mogelijk is.

VOORSTEL

DE GEMEENTE VRAAGT DE PRIJS OP BASIS VAN DCF/BAR-METHODE. DE PRIJS WORDT DOOR EEN EXTERNE DESKUNDIGE SITUATIONEEL (MAATWERK) BEPAALD OP HET MOMENT DAT ZICH EEN UITGIFTE AANDIENT.

6.4 WINKELS/HORECA

De essenties zijn:

- De gemeente mikt op de marktwaarde;

Er is een relatief geringe oppervlakte uit te geven terrein.
De benadering van een nieuwe ontwikkeling en een uitbreiding van een bestaande locatie zijn moeilijk vergelijkbaar en verschillen daarom qua aanpak.

VOORSTEL

DE GEMEENTE VRAAGT DE PRIJS OP BASIS VAN DCF/BAR-METHODE INDIEN HET GAAT OM EEN NIEUWE ONTWIKKELING. BIJ EEN UITBREIDING VAN EEN BESTAANDE LOCATIE WORDT EEN RESIDUELE WAARDEBEREKENING GEHANTEERD. DE PRIJS WORDT DOOR EEN EXTERNE DESKUNDIGE SITUATIONEEL (MAATWERK) BEPAALD OP HET MOMENT DAT ZICH EEN UITGIFTE/UITBREIDING AANDIENT.

6.5 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Er wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en commercieel onroerend goed. Het onderverdelen in deze categorieën zorgt voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

6.5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de categorie (niet commerciële) maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer de sociaal maatschappelijke voorzieningen verstaan, zoals:

- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium;
- (para)medische beroepen gevestigd in een stichting zonder winstoogmerk;
- geëxploiteerd gezondheidscentrum, verzorgings- en verpleegtehuizen zonder winstoogmerk;
- sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld: kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen.

Bovenstaande voorzieningen mogen een combinatie kennen met een commerciële voorziening zolang deze slechts van ondergeschikt belang is.

De taxatie (bijlage 2) van de externe deskundige geeft geen aanleiding de grondprijs te verlagen.

Bij deze kavels wordt gebruik gemaakt van de floor space index (fsi). De floor space index, kortweg fsi, is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale bebouwde oppervlak van de kavel.

In de aangepaste regelgeving in het kader van de BBV is het niet langer toegestaan een interne levering tegen boekwaarde te verrekenen. Dit in tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in de nota Grondbeleid 2015-2018. De nota wordt hierop in de volgende actualisatie aangepast. Met terugwerkende kracht dient vanaf 1-1-2016 gerekend te worden met een marktwaarde.

VOORSTEL

VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN ZONDER WINSTOOGMERK WORDT EEN VASTE PRIJS PER M2 GEHANTEERD.

- DE GRONDPRIJS BEDRAAGT € 100,- / M2 OF INDIEN DE FSI > 1 € 100,- / M2 BRUTO VLOEROPPERVLAK (ZIE § 4.2).
- BIJ EEN INTERNE LEVERING DIENDE DE MARKTWAARDE VAN DE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN TE WORDEN GEHANTEERD.

Rekenvoorbeeld:

Stel een kavel van 1.500 m2 waarop een gebouw wordt gerealiseerd met een voetprint van 800 m2 in drie lagen (en dus gebruik van de stapelingsfactor).

De uitgifteprijs bedraagt $1.500 * € 100,- + 2 * 800 * 0,8 * € 100,- = € 278.000,-$ excl. Btw.

6.5.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, vooral als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

(para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
en opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

Gezien het resultaat van de taxatie en het grondprijsbeleid van omliggende gemeenten wordt voorgesteld de grondprijs te verhogen.

VOORSTEL

VOOR COMMERCIEËLE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN WORDT EEN VASTE PRIJS PER M2 GEHANTEERD. DE GRONDPRIJS BEDRAAGT € 175,- / M2 OF INDIEN DE FSI >1€ 175,- / M2 BRUTO VLOEROPPERVLAK.

Rekenvoorbeeld:

Stel een kavel van 1.500 m2 waarop een gebouw wordt gerealiseerd met een voetprint van 800 m2 in drie lagen (en dus gebruik van de stapelingsfactor).

De uitgifteprijs bedraagt $1.500 * € 175,- + 2 * 800 * 0,8 * € 175,- = € 486.500,-$ excl. Btw.

6.6 RESTGRONDEN

Bij restgronden wordt verschil gemaakt in:

- restgronden behorende bij bestaande woningbouw en bedrijven;
- restgronden in nieuw te ontwikkelen gebieden.

6.6.1 Restgronden behorende bij bestaande woningbouw en bedrijven

Particulieren met een eigen koopwoning die hun tuin willen vergroten of eigenaren van bedrijven die hun perceel willen vergroten kunnen daartoe een verzoek indienen bij de gemeente indien zij daarvoor een stukje openbaar gemeentelijk groen willen gebruiken. De bewoner of de eigenaar van het bedrijfspand kan de grond kopen van de gemeente indien daar geen belemmeringen (groenvisie, stedenbouwkundig, civieltechnisch) voor aanwezig zijn.

Met betrekking tot de grondwaarde dient gekeken te worden naar het doel en de uitgangspunten toegestaan conform gemeentelijk beleid. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee soorten kaveluitbreidingen, te weten:

- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel met bebouwingsmogelijkheid (uitbreiding achter de voorgevelrooilijn).
- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel zonder bebouwingsmogelijkheid (uitbreiding voor de voorgevelrooilijn).

Veel gemeenten maken geen onderscheid in te bebouwen en niet te bebouwen groenstroken of leggen een beperking op de groenstrook dat deze niet bebouwd mag worden. De gemeenten Zwolle en Kampen hanteren wel verschil in groenstroken die te bebouwen en niet te bebouwen zijn en verkopen grond die bebouwd kan worden voor de grondprijs van woningbouwkwavels.

In de gemeente Oldebroek is het bestemmingsplan technisch mogelijk om tuingrond achter de voorgevelrooilijn te bebouwen. De groenstrook krijgt bij de verkoop direct een ontheffing waarmee de grond als tuingrond of woningbouwgrond en daarmee als te bebouwen grond kan worden bestemd. Omdat de grond in de meeste gevallen niet direct aan de woning grenst, maar enkele meters van de woning af ligt, wordt deze grond niet als woningbouwgrond getaxeerd, maar tegen een lagere waarde.

Gronden die nu en in de toekomst niet of slechts beperkt te bebouwen zijn (gelegen voor de voorgevelrooilijn) worden beduidend lager getaxeerd. Enkele gemeenten hanteren hiervoor een lage grondprijs, maar wel een minimum (van € 750,- of € 1.000,-) per transactie. De gemeente Oldebroek hanteert een grondprijs die de helft bedraagt van de te bebouwen groenstroken, maar zonder een minimum per transactie.

Gezien de taxatie (bijlage 2) en de grondprijzen in de omliggende gemeenten wordt voorgesteld het beleid voor uitgifte van openbaar groen te handhaven.

VOORSTEL

- DE UITGIFTEPRIJS VAN OPENBAAR GROEN GESCHIEDT TEGEN EEN VASTE PRIJS PER M2.

- DIE PRIJS IS € 65,- PER VIERKANTE METER INDIEN DE GROND VOOR DE VOORGEVELROOILIJN (ZOALS VASTGELEGD IN DE BOUWVERORDENING) LIGT;
- EN DIE PRIJS IS € 130,- PER VIERKANTE METER INDIEN DE GROND ACHTER DE VOORGEVELROOILIJN LIGT.

6.6.2 Restgronden in nieuw te ontwikkelen gebieden

Soms komt het voor dat de ontwikkelaar, die gronden in bezit heeft, extra grond nodig heeft om haar product/bouwplan te ontwikkelen.

VOORSTEL:

- INDIEN ONTWIKKELAAR EXTRA GRONDEN WIL AANKOPEN OM HAAR BOUWPLAN TE VERWEZENLIJKEN EN HET IS STEDENBOUWKUNDIG TOELAATBAAR DAN BETAALT DE ONTWIKKELAAR DE GELDENDE PRIJS VOOR DE CATEGORIE DIE ZIJ WIL REALISEREN.

6.7 HERSTRUCTURERING OF HERONTWIKKELING VAN GEBIEDEN

In herstructureringsgebieden komt het voor dat een ontwikkelaar een gebied gaat herontwikkelen. Dit doet zij dan in de vorm van een totaal pakket. Hieronder wordt verstaan, de ontwikkelaar bouwt de producten en richt het gebied in en draagt ná realisatie het openbaar gebied om niet over aan de gemeente. Indien er meer openbare ruimte naar de gemeente toekomt dan in het oorspronkelijke plangebied aanwezig was, dan vraagt de gemeente een afkoopsom voor beheer en onderhoud van deze extra openbare ruimte voor de eerste vijftientig jaar (zie de nota Grondbeleid 2015-2018).

Meestal is de ontwikkelaar eigenaar van de meeste gronden omdat zij deze strategisch heeft aangekocht. Indien de ontwikkelaar extra gronden nodig heeft om haar bouwconcept te realiseren betaalt zij daarvoor de bij het product behorende grondprijs.

VOORSTEL

- INDIEN EEN ONTWIKKELAAR EXTRA GRONDEN NODIG HEEFT OM HAAR BOUWPLAN TE PERFECTIONEREN WORDT DE GROND TEGEN MARKTWAARDE VERKOCHT. BIJ BEREKENING VAN DE TE BETALEN GRONDPRIJS WORDT AANSLUITING GEZOCHT MET DE GRONDWAARDEMETHODIEKEN EN GRONDPRIJZEN ZOALS IN DE HOOFDSTUKKEN 5 EN 6 ZIJN BESCHREVEN.

6.8 NUTSVOORZIENINGEN

Het gaat hier met name om nutsgebouwen.

VOORSTEL

- ER GELDT VOOR TERREINEN TEN BEHOEVE VAN TRAFOS EEN VASTE UITGIFTEPRIJS PER KAVEL (€ 3.600,-) TOT 15 M2 EN DAARBOVEN € 225,-/M2 PER EXTRA M2.

In de context van de Wet Telecommunicatie kan 'om niet' een recht van opstal worden gevestigd. Voordeel hiervan is dat dan de eventueel toekomstige kosten voor verplaatsen, verleggen van kabels voor rekening komen van de leidingbeheerder. In principe sluit de gemeente zich aan bij deze systematiek.

VOORSTEL

- VOOR ANTENNEMASTEN VOOR COMMERCIEEL GEBRUIK WORDT EEN RECHT VAN OPSTAL GEVESTIGD. HIERVOOR GELDT EEN JAARLIJKSE VERGOEDING VAN € 3.000,- PER GEVESTIGD RECHT. VOOR ANTENNEMASTEN VOOR NIET-COMMERCIEEL GEBRUIK WORDT EVENEENS EEN RECHT VAN OPSTAL GEVESTIGD. HIERVOOR GELDT EEN JAARLIJKSE VERGOEDING DIE 10% IS VAN DIE VOOR COMMERCIEEL GEBRUIK. DE JAARLIJKSE VERGOEDINGEN WORDEN GEÏNDEXEERD. VOOR ELKE EXTRA PROVIDER DIE GEBRUIK MAAKT VAN DE ANTENNEMAST MOET € 250,- PER JAAR BETAALD WORDEN VOOR NIET-COMMERCIELE PROVIDERS EN € 1.000,- PER JAAR VOOR COMMERCIELE PROVIDERS.

6.9 HUUR EN PACTGRONDEN

Conform de nota Grondbeleid worden bouwgrond en vastgoedobjecten bij voorkeur aan potentiële afnemers verkocht. Voor verhuur of pacht wordt gekozen wanneer grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is of indien het vanuit andere overwegingen noodzakelijk blijkt.

VOORSTEL

- INDIEN GROND IN (TIJDELIJKE) HUUR WORDT UITGEGEVEN ZAL DE HUURPRIJS AFGESTEMD WORDEN OP DE GRONDWAARDE DIE DE GROND IN HET GEVAL VAN VERKOOP HEEFT. DE HUURPRIJS

KOMT TOT STAND DOOR DE GRONDWAARDE TE VERMENIGVULDIGEN MET DE GEMEENTELIJKE OMSLAGRENTE PLUS 1,5 % VOOR BEHEERS- EN ADMINISTRATIEKOSTEN.

- INDIEN OPENBAAR GROEN WORDT VERHUURD, WORDT UITGEGAAN VAN EEN HUURPRIJS DIE JAARLIJKS OP BASIS VAN CBS-INDEXCIJFERS WORDT VERHOOGD. DEZE PRIJS (PRIJSPEIL 2016) BESTAAT UIT EEN BEDRAG VAN € 12,63 VERHOOGD MET EEN OPSLAG VAN € 0,19 (AFGEROND) PER M2.
- INDIEN GROND IN TIJDELIJKE PACT WORDT UITGEGEVEN, WORDT EEN INSCHRIJVING VIA DE HUIS-AAN-HUIS KRANT GEORGANISEERD EN WORDT DE GROND AAN DE HOOGSTE BIEDER AANGEBODEN.
- INDIEN GROND IN LANGDURIGE PACT WORDT UITGEGEVEN WORDT DE PACTCANON AFGESTEMD OP DE PACTNORMEN VAN HET MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN, LANDBOUW EN INNOVATIE.

6.10 RECLAMEBORDEN

VOORSTEL

- DE UITGIFTEPRIJS (HUUR) WORDT PER JAAR GEBASEERD OP DE GEMEENTELIJKE OMSLAGRENTE VERMENIGVULDIGD MET DE GRONDPRIJS VAN DE DESBETREFFENDE GRONDEN.

6.11 ERFPACT

VOORSTEL

- CONFORM DE NOTA GRONDBELEID 2015-2018 KAN BOUWGROND ZOWEL WORDEN GEKOCHT ALS IN ERFPACT WORDEN AFGENOMEN (DUS GEEN RESTGRONDEN). HET BELEID VOOR UITGIFTE IN ERFPACT LIGT VAST IN DEZE NOTA GRONDBELEID. DE ERFPACTCANON WORDT GEBASEERD OP HET GRONDPRIJSBELEID DAT DE GEMEENTE VOOR DE DESBETREFFENDE BESTEMMING BIJ VERKOOP HANTEERT.

6.12 JACHTRECHT

De huidige jachtovereenkomst loopt nog door tot in 2016. Deze gaat uit van een eenmalige vergoeding van € 45,- en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 10,- per hectare. Uit vergelijking met overige gemeenten is gebleken dat de overeenkomst uiteen lopen. Gezien de ervaringen is het voorstel om in de overeenkomst de eenmalige vergoeding te schrappen en te volstaan met een gebruikersvergoeding.

VOORSTEL

- DE EENMALIGE VERGOEDING IS NIET MEER VAN TOEPASSING EN VOLSTAAN WORDT MET EEN GEBRUIKERSVERGOEDING VAN € 5 PER HECTARE.

7.1 VASTE PRIJS PER VIERKANTE METER UITGEEFBAAR TERREIN

Bij deze methode wordt een vaste grondprijs bepaald per vierkante meter uitgeefbaar terrein of per vierkante meter bruto vloeroppervlak. De methode kan worden toegepast bij woningbouw en niet-woningbouw.

Voordelen:

- Duidelijkheid vooraf
- Simpele rekenmethode
- Gekoppeld aan de grootte van de kavel.
- Differentiatie wordt bereikt door verschil in kaveloppervlaktes.

Nadelen

- Te grof
- De gemeente laat mogelijk een hogere opbrengst liggen, omdat er geen prijsverschil per m2 is tussen een grote en kleine kavel. Een kleine kavel is relatief meer waard per m2.

7.2 VASTE KAVEL PRIJS

Veel gemeenten in Nederland passen een vast bedrag per woningbouwkavel toe

Voordelen

- Transparant en eenduidig.

Nadelen

- De methode werkt te globaal;
- Geen differentiatie naar oppervlak; de prijs per m² kan verschillend zijn;
- Geen differentiatie naar uitgiftecategorie; dure woningen verdragen meer grondwaarde.

7.3 GRONDQUOTE

Deze methodiek wordt voornamelijk toegepast bij projectmatige woningbouw. Bij de grondquote methodiek wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de VON-prijs van een (type)woning in een percentage of binnen bepaalde bandbreedtes uitgedrukt. De indruk is dan dat woningen met een VON van X euro een gronduitgifteprijs van Y euro kunnen verdragen. Duurdere woningen hebben een hogere quote.

Fictief voorbeeld:

een woning met een VON prijs van € 300.000,- betaalt 30% grondprijs; dit is exclusief BTW
een woning met een VON prijs van € 280.000,- betaalt 27% grondprijs; dit is exclusief BTW.

Voordelen:

- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- De grondwaarde kan direct meeliften met de stijging van de VON-prijs van een woning.
- Een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen:

Nadeel van deze methode is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt immers een zelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn. Toepassing van deze methodiek zonder aanvullende voorwaarden is dan ook te globaal en wordt niet aangeraden. Meestal wordt bepaald dat er een kavelgrootte X past bij bijvoorbeeld een woning van € 300.000,- VON en een kavelgrootte van Y passend is bij een woning van € 280.000,- VON. Indien de werkelijk geleverde kavel groter is dan X of Y, wordt bijbetaald over de extra m².

7.4 RESIDUELE GRONDPRIJS

Een residuele waarde gaat bij een woning uit van de VON-prijs van een object. Deze VON-prijs wordt verminderd met de bouwsom (bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar; Btw). Wat resteert is de residuele grondwaarde.

De praktijk in de woningbouw is veelkleurig. Soms worden voor bepaalde woningbouwprojecten ook wel afspraken gemaakt met marktpartijen over een in de voorfase vast te stellen basisgrondprijs, die niet lager maar wel hoger kan worden, indien blijkt dat uiterlijk bij de start van de verkoop de commerciële waarde aanmerkelijk hoger ligt dan aanvankelijk werd ingeschat. Daarmee wordt geanticipeerd op marktontwikkelingen, terwijl het risico dat de gemeente en de marktpartij lopen, en de redelijke winst die de marktpartij toekomt, niet worden aangetast. Deze handelwijze is goed bruikbaar bij langlopende en/of complexe projecten waarvan een reële raming van kosten en opbrengsten in de voorfase bijzonder risicovol is.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend of goed in te schatten zijn en wordt daarom in beginsel toegepast voor woningbouw (marktsector en projectmatig particulier opdrachtgeverschap), kantoren, (grootschalige) detailhandel en horeca, specifiek commercieel vastgoed en enkele overige voorzieningen.

Het komt voor dat de bouwsom soms wordt opgeplust (kwaliteitsverhoging) en dat er voor de grondwaarde minder over blijft. Immers, de VON prijs is gebonden aan een marktconforme waarde die doelgroepen willen en kunnen betalen. De door de gemeente te ontvangen grondwaarde wordt dan het spreekwoordelijke kind van de rekening.

De residuele grondprijs kan op een aantal manieren worden bepaald, te weten:

- Vooraf: voorafgaand aan de uitgifte van de kavel en de start van de bouw;
- Index: afhankelijk van de (bouw-)kostenindex;
- Achteraf: achteraf op basis van de werkelijk geïnvesteerde bedragen.

Bij niet wonen is er een residuele berekening aan de hand van een Bar methode (Bruto aanvangsrendement) of DCF methode (Discounted CashFlow). Om de residuele waarde van een kantoor-kavel te bepalen wordt een kasstroomschema gemaakt met kosten en opbrengsten. Nadat alle kosten (exclusief de grond) en alle opbrengsten gedurende bijvoorbeeld 40 jaar contant zijn gemaakt, resteert de grondwaarde.

Rekenvoorbeeld van een Bar methode:

huur per jaar € 100.000,-; belegger wil 10% rendement (=X% netto en Y% risico en Z% lasten)
investeringsbedrag: € 1.000.000,- incl. BTW; dit heet ook wel de beleggingswaarde.
bouwsom is € 800.000,- incl. BTW: residu is grond is € 200.000,- incl. BTW

Daarnaast kennen we de DCF methode: alle kosten en opbrengsten van de klant bij de bouw en het gebruik van het pand/perceel worden in kaart gebracht. In die calculatie ontbreekt de verkoopprijs van de grond. Het saldo weerspiegelt de marktwaarde van de grond.

7.4.1 Residueel vooraf

Deze methode wordt veel toegepast. Er wordt vooraf berekend wat de grond vermoedelijk waard zal zijn op het moment van uitgifte van de grond. Er wordt geen rekening gehouden met veranderde marktomstandigheden.

Deze methode lijkt in theorie helder, zuiver en objectief, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op ramingen van bouw- en bijkomende kosten en ramingen van de commerciële verkoopwaarde. Over deze componenten gaan de onderhandelingen met marktpartijen, waarbij de wederzijdse belangen evident zijn.

Nadelen

Er wordt geen rekening gehouden met veranderende marktomstandigheden.

De bepaling van de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten in de residuele benadering is lastig en bovendien zeer bewerkelijk.

Bij bouwlocaties met een lange doorlooptijd (van bijvoorbeeld 10 jaar), speelt de factor tijd ook nog een grote rol die van te voren niet altijd te overzien is.

Er wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

In hoofdstuk 2 is vastgelegd dat de gemeente Oldebroek niet wil onderhandelen.

7.4.2 Residueel index:

Vooraf wordt de grondwaarde residueel bepaald, waarna met partijen een index (bijvoorbeeld NVM-index) wordt afgesproken waarmee de uitgifteprijs jaarlijks wordt bijgesteld. Jaarlijks wordt ook de VON-prijs bijgesteld op basis van deze index. Voor de bouwsom geldt hetzelfde, hierbij kan worden uitgegaan van de Bouwkostenindex van het Bureau Documentatie Bouwwezen (DBD-index). Er wordt géén rekening gehouden met daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

Voordelen

Zekerheid voor de gemeente;

Een realistische marktprijs want deze methode volgt de marktomstandigheden;

Het toevoegen van kwaliteit aan de woning zal door de realisator niet worden nagelaten vanwege de grondprijzen.

Nadelen

Er wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

7.4.3 Residueel achteraf

De twee hiervoor genoemde methodes houden geen rekening met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten. Grondwaarden kunnen ook bepaald worden op het moment dat inzichtelijk is wat de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten zijn. Deze methode houdt rekening met fluctuaties in de bouwsom als gevolg van marktomstandigheden en is ook gevoelig voor het nadien toevoegen van kwaliteit aan de woning.

De methode werkt op geen enkele manier stimulerend voor ontwikkelaars doordat elke vorm van extra opbrengst direct wordt verrekend in de grondprijs en daardoor niets oplevert voor de ontwikkelaar. Daarnaast biedt het veel onzekerheid voor gemeenten aangezien grondopbrengsten pas laat inzichtelijk worden. De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van het project bekend. Het is voor gemeenten niet gunstig om pas dan grondprijzen af te rekenen.

Voordelen

Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);

De onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.

De residuele methode achteraf houdt rekening met veranderende marktomstandigheden en de mogelijkheden van toevoegen van kwaliteit.

Nadelen

Voor de gemeente is deze methode minder interessant omdat pas veel later in de tijd, na realisatie van het bouwproject, de opbrengstwaarde inzichtelijk wordt en de gemeente dus langer op de uiteindelijk te ontvangen grondwaarde moet wachten. De gemeente wordt risicoafhankelijk van de uitslag van de opstalontwikkeling terwijl juist daarvoor veelal een professionele marktpartij wordt gecontracteerd.

Elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;

De gemeente moet grondige kennis hebben rond de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening.

7.4.4 Residuele grondquote

De residuele grondquote verschilt van de grondquote, omdat de residuele grondquote (dit is een coëfficiënt) bepaald wordt op basis van een residuele berekening. Eerst wordt gekeken wat de kosten en opbrengsten zijn. De daaruit voortgekomen grondwaarde wordt vervolgens omgezet in een quote waarmee vanaf dan wordt gerekend. De teller is de grondwaarde en de noemer is de VON-prijs. Een grondquote komt daarentegen meer willekeurig, op gevoel, tot stand.

De voor- en nadelen sporen met de bemerkingen bij de paragrafen 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3. Bijvoorbeeld: een, vooraf bepaalde, residuele grondquote houdt geen rekening met de bouwkosten van het project als die in de loop van het planproces wijzigen. Het toevoegen van kwaliteit aan een woning in de loop van het proces zal hierdoor bepaald niet gestimuleerd worden, omdat meer voor de grond moet worden betaald terwijl de extra bouwkosten niet worden gecompenseerd.

7.5 EEN RESIDUELE REFERENTIEPRIJS

Dit lijkt op het systeem van residuele waarde maar er zijn twee belangrijke verschillen:

De VON-prijs van de woning wordt naar inzicht van de gemeente bepaald.

De bouwsom wordt ook naar inzicht gemeente benaderd.

Er resteert dan de grondwaarde en die vormt de basis voor de gronduitgifteprijs. Daarmee wordt vrijdeld dat de gemeente in een klem komt te zitten wanneer een ontwikkelaar beweert dat de VON-prijs te laag wordt vastgesteld in relatie tot de kwaliteit. Ook worden de bouwkosten meer zuiver bepaald om te vermijden dat de ontwikkelaar deze te hoog vast stelt. Wanneer een ontwikkelaar een lagere VON-prijs zou hebben en hoge bouwkosten zou presenteren dan wordt de gemeente door het lagere residu mogelijk gedupeerd omdat het residu wegsmeelt. Bij een lagere VON-prijs kan er sprake zijn van hogere verkoopsnelheid en dat doet de ontwikkelaar geen pijn als het residu (de grondwaarde) navenant zakt.

Voordeel:

De gemeente bepaalt de VON-prijs en de bouwsom zelf langs objectieve weg en is niet afhankelijk van de wederpartij

Nadeel:

Het vraagt enige kennis om het te kunnen toepassen.

7.6 EEN CURVE SYSTEEM

Dit is een traploze (residuele)quote. Er zijn dan geen intervallen maar de uitgifteprijs wordt gebaseerd op een glijdende schaal met gronduitgiftepreizen. Indien er intervallen zijn kunnen er rare sprongen optreden, bijvoorbeeld:

Een woning van € 300.000,- VON betaalt 30% grondquote (= € 90.000,-).

Een woning vanaf € 350.000,- VON betaalt bijvoorbeeld 35% grondquote.

De woning van € 349.000,- betaalt in dit voorbeeld 30% en de uitgifteprijs bij een woning met een VON-prijs van € 351.000,- is dan 35% (= € 122.850,-). Bij een VON-prijs die € 2.000,- meer is, betaalt men € 32.850,- meer voor de grond. Via een curve (een glijdende schaal) worden deze ongelukkige sprongen tegengegaan.

7.7 COMPARATIEVE METHODE

Bij deze methode gaat men uit van het baseren van de grondprijs op een vergelijking binnen de gemeente (in het geval dat de gemeente erg groot is) of de omliggende regio. Grondprijsbepaling vindt plaats door vergelijking met de verkoopprijs van andere vergelijkbare percelen en aldus wordt een anker gezocht om de grondwaarde te bepalen. Soms wordt aan de hand van objectieve maatstaven zoals bereikbaarheid en functionaliteit een meer exacte waarde bepaald door middel van statistische analyse.

Belangrijke referenties zijn vaak gerealiseerde transacties. De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m² uitgeefbare grond (of per m² bvo) onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Het risico hierbij is dat de oorspronkelijk gebruikte waardebepaling buiten beschouwing

wordt gelaten. Bij de verkoop en prijsbepaling van bedrijfsterreinkavels wordt deze methode soms gehanteerd. De methodiek wordt vaak ook additioneel op de residuele grondwaardemethode (met of zonder referentie) toegepast en dient als borging van een regionaal verantwoorde waarde.

Voordelen

Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);

Een grondprijs is relatief vlot bepaald.

De methodiek is concurrerend, transparant en goed toepasbaar bij courante vastgoedobjecten waar veel vergelijkbare transacties in zijn gerealiseerd. Daarnaast kunnen transacties worden vergeleken en hun inhoudelijke verschillen indicaties zijn voor het prijsverschil.

Nadelen

Lokale omstandigheden kunnen sterk verschillen (want bij de ene buurgemeente kan de schaarste groter zijn dan bij de ander) en deze methode zal daarom op een verstandige manier moeten worden gehanteerd.

De aldus beredeneerde grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de VON-prijs van het object.

Als iedereen gaat kijken op de ander ontstaat mogelijk een tunnelvisie.

Gebruik van deze methode wordt vooral bij courante vastgoedobjecten en dan met name bij woningbouwkvavels toegepast.

7.8 TENDER (ONTWERP- OF ONTWIKKELCOMPETITIE)

Een tender/openbare aanbesteding is een gronduitgiftevorm waarmee kan worden gemikt op de hoogst haalbare marktprijs. Particulieren of ontwikkelaars kunnen via inschrijving een prijs bieden voor de grond. De hoogste bieder krijgt dan de grond. Meestal zit hier ook een ontwerp- en/of ontwikkelcompetitie aan vast. Het toetsbedrag is de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde door de gemeente. Die bodemprijs wordt soms wel en soms niet gehanteerd. In dat laatste geval behoudt de gemeente zich het recht voor om te gunnen.

Voordelen

Winstmaximalisatie: de uiterste grens wordt opgezocht waartegen de markt bereid is om de grond nog af te nemen.

Transparant.

De barometer markt wordt beter zichtbaar.

Nadelen

Deze methode leidt niet altijd tot een succes en kan tijdrovend zijn: wanneer de inschrijvingen onder de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde blijven wordt de grond meestal niet uitgegeven, maar nogmaals aangeboden; dat kan aarzeling geven op de markt.

Het juridische traject vergt veel aandacht.

Deze methode wordt vooral gebruikt bij courant onroerend goed in combinatie met een ontwerp- of ontwikkelcompetitie.

7.9 KOSTPRIJSBENADERING

In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de totale grondkosten (verwerving, bouw- en woonrijpmaken plus overige bijkomende kosten) wordt de grondwaarde bepaald waarbij het uitgangspunt is dat deze investeringen minimaal gedekt dienen te worden door de te behalen uitgifteprijs.

De volgende mogelijkheden dienen zich aan bij de kostprijs. Telkens is er een coëfficiënt met een teller en een noemer.

Methode 1: Werkelijke kostprijs conform actuele exploitatie gedeeld door uitgeefbaar terrein.

Methode 2: Werkelijke kostprijs conform actuele exploitatie minus correctie grote werken gedeeld door uitgeefbaar terrein.

Methode 3: Dit is de prijs conform kosten die zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (2008) gedeeld door uitgeefbaar terrein

De gemeente kiest voor zover er sprake is van uitgifte tegen kostprijs voor methode twee.

Voordelen

De prijs is relatief snel en eenduidig te bepalen.

Het kan een graadmeter zijn bij incourant onroerend goed met een specifieke bestemming.

Nadelen

De berekende grondprijs laat het verband los met de mogelijke (onbekende) marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is en is dan ook niet per definitie marktconform;
De grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
De gemeente laat mogelijk winst liggen indien de kostprijs lager is dan langs de marktconforme weg bepaald is.

Deze methode wordt vooral gebruikt bij incurante bouwpercelen.

7. BIJLAGE 1: METHODEN OM GRONDPRIJZEN TE BEPALEN

Er zijn vele methoden om een marktconforme grondwaarde te benaderen. De belangrijkste zijn:

Een vaste prijs per vierkante meter of per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) uitgeefbaar terrein;

Een vaste grondprijs per perceel;

Een grondquote;

Een residuele waarde methode;

Een residuele referentieprijs

Een curve systeem

De comparatieve methode;

Tender;

Ze worden in dit hoofdstuk beknopt behandeld.

8. BIJLAGE 2: METHODEN EN PRIJZEN IN REGIOGEMEENTEN EN TAXATIE