

Grondprijnsbrief 2019 gemeente Zevenaar

1. Definities

Bijkomende kosten: kosten die bovenop de bouwkosten komen, bestaande uit honoraria (o.a. architect, constructeur) en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitingskosten, verzekeringen, financieringskosten, aanloopkosten en winst en risico.

Bouwkosten: de bouwkosten van een opstal, exclusief meerwerk en exclusief BTW, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico van de aannemer), overdrachtskosten en dergelijke.

BVO: bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

GBO: gebruikersoppervlakte. Het GBO is gelijk aan het BVO minus:

- gevels en dragende wanden;
- de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen;
- trapgaten, liftschachten of vide's groter dan 4 m².

GPR Gebouw: GPR(Gemeentelijke PraktijkRichtlijnen) -gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Grondquote: het waarde aandeel van de grond (de grondprijs) in de VON-prijs van het vastgoed.

Residuele grondwaarde: de grondwaarde die resteert indien de commerciële waarde van het totale eindproduct, wordt verminderd met de stichtingskosten.

Sociale huurwoning: huurwoning waarbij de huur lager is dan de liberalisatiegrens.

Stichtingskosten: de som van de bouw- en bijkomende kosten, exclusief de kosten voor de grond.

V.O.N.: Vrij Op Naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning (dus een -zonder meerwerk- bewoonbare woning).

Vrije sector woning: alle woningen met uitzondering van de woningen in categorie sociale huur.

2. Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2012 (voormalige) Gemeente Zevenaar staat onder meer dat uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden. Daarnaast staat in de nota een opsomming van methodieken om de grondprijs te bepalen. De voormalige gemeente Rijnwaarden heeft in haar Nota Grondbeleid (2012-2015) woorden van gelijke strekking opgenomen. "Bij gronduitgifte aan projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties moet rekening gehouden worden met Europese aanbestedingsregels en het voorkomen van staatssteun." Om uitvoering te geven aan beide nota's wordt periodiek de grondprijnsbrief vastgesteld door het College van B&W. Dit gebeurt bij voorkeur één keer per jaar. Een harmonisatie van de Nota's Grondbeleid van beide voormalige gemeenten is voorzien in het jaar 2019.

Net als voorgaande jaren heeft de gemeente Zevenaar het actualiseren van het grondprijnsbeleid voor 2019 in eigen beheer uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van externe (markt)informatie en adviezen.

Bepaling grondprijzen woningbouw

Bij het uitvoeren van de marktanalyse voor de woningbouwmarkten is gebruik gemaakt van zowel nieuwbouwprojecten als bestaande woningen in de (nieuwe) gemeente Zevenaar en in omliggende gemeenten. Vervolgens is op basis van deze marktanalyse voor elk woningtype een residuele

grondwaardeberekening opgesteld. Deze residuele berekening gaat uit van gemiddelde woningtypes waarbij gemiddelde oppervlaktes en kaveloppervlakten worden gehanteerd. Op basis van de residuele berekening zijn de grondquotes bepaald. Mede doordat er grondquotes gehanteerd worden kan geconcludeerd worden dat de grondprijzen meebewegen met de fluctuatie van de VON-prijzen van de nieuwbouwwoningen.

Verder wordt in het kader van de energie- en klimaat ambities van Zevenaar de bandbreedte van de grondquote ingezet als verleiding voor extra duurzaamheidsmaatregelen bij woningen. Ontwikkelaars hebben hiervoor een eigen keuze.

Voor het woningbouwproject Groot Holthuizen is een categorie opgenomen ten behoeve van particulieren die reeds een kavel in eigendom hebben. Waar mogelijk kunnen zij extra bouwgrond verwerven indien deze direct grenst aan de eigen kavel. Voor deze gronden is een aparte grondprijs bepaald (§ 3.1.7).

Grondprijzen bedrijventerreinen

Met betrekking tot de prijzen voor bedrijventerreinen is begin 2017 gebruik gemaakt van externe advisering. Op basis van zowel een residuele als comparatieve methode zijn toen de grondprijzen bepaald. Bij de comparatieve methode zijn de prijzen vergeleken met andere bedrijventerreinen in de regio en met locaties welke zich ook richten op het (logistieke) marktsegment waarin de gemeente Zevenaar zich actief begeeft.

In de grondprijzbrief 2017 zijn de grondprijzen gedifferentieerd naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik. Deze systematiek wordt in voorliggende grondprijzbrief gehandhaafd (§ 3.2).

De gemeente Zevenaar kent sinds 2011 de erfpachtmethode voor het bedrijventerrein 7Poort. Omdat erfpacht met name een crisismaatregel was en de crisis inmiddels achter ons ligt heeft de gemeente Zevenaar besloten om gronduitgifte in de vorm van erfpacht niet langer meer aan te bieden.

Voorafgaand aan deze inleiding staan de definities opgenomen zoals deze in de grondprijzbrief worden gehanteerd (hoofdstuk 1). In hoofdstuk 3 worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). In hoofdstuk 4 staat een samenvatting van het grondprijzbeleid. Hoofdstuk 5 geeft aan waar vragen over de grondprijzbrief kunnen worden gesteld. In de bijlage zijn de verschillende grondprijsmethodieken beschreven, en is de keuze van Zevenaar voor een specifieke methodiek per functie onderbouwd.

3. Toelichting grondprijs per functie

In dit hoofdstuk worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). Naast woningbouw wordt ingegaan op grondprijzen voor bedrijventerrein, kantoren, maatschappelijk en zorg, overige commerciële voorzieningen, groenstroken en overige functies.

3.1 Woningbouw

3.1.1. Grondprijsmethodiek

De gemeente Zevenaar kiest voor de volgende methodieken:

- bij sociale huurwoningen geldt maatwerk.
- bij grond voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen, huur en koop, wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.
- bij grond voor vrije sector woningen in particulier opdrachtgeverschap, vrije kavels, geldt een grondprijs per m² met een kortingsstaffel.
- bij grond voor collectief particulier opdrachtgeverschap wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.

3.1.2. Maatwerk voor sociale huur

Bij vaststelling van de grondprijzbrief 2018 is besloten om de aanbevelingen in de "VNG-monitor nieuwbouw sociale huurwoningen van mei 2017" over te nemen. Deze aanbeveling kwam er op neer dat maatwerk dient te worden geleverd als het gaat om de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Een en ander wordt afgestemd op prestatieafspraken, huurprijscategorieën en onderscheid tussen meergezins- en eengezinswoningen. Dit inzicht is ongewijzigd gebleven.

3.1.3. Grondquote voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen (huur en koop)

De grondprijs voor een koopwoning is gelijk aan de VON-prijs van de woning vermenigvuldigd met de grondquote. Anders gezegd: de grondquote is het aandeel van de VON-prijs wat wordt toegerekend aan de grond. Voor huurwoningen wordt in plaats van de VON-prijs de geraamde beleggingswaarde gehanteerd. De beleggingswaarde wordt per project specifiek geraamd.

De grondquotes zijn bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Bij de residuele grondwaardeberekening is de VON-prijs het vertrekpunt. Vervolgens worden door middel van kengetallen de kosten bepaald van het realiseren van de woning (bouwkosten, bijkomende kosten en budget voor winst & risico voor de projectontwikkelaar). Wanneer van de VON-prijs de kosten voor het realiseren van de woning worden afgetrokken, resteert de grondprijs. De verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs, wordt vervolgens de grondquote genoemd.

Onderstaand voorbeeld dient ter verduidelijking:

VON-prijs	A	€	200.000
VON-prijs excl. BTW	$B = (A/1,21)$	€	165.289
gbo	C		107
verhouding gbo / bvo	D		0,80
bvo	$E = C/D$		134
bouwkosten per m2 bvo	F	€	700
bouwkosten	$G = E * F$	€	93.625
bijkomende kosten	H		23%
stichtingskosten	$I = G + H$	€	115.159
residuele grondwaarde	$J = B - I$	€	50.131
grondquote	$K = J/B$		30%

De bepaling van de grondquote is voor verschillende typen referentiewoningen gemaakt. Op basis hiervan zijn bandbreedtes voor grondquotes bepaald die voor alle woningen van het betreffende type gelden. Hiermee is het hanteren van een grondquote een afgeleide van de residuele methode.

In de gemeente Zevenaar wordt per woningtype (appartement, rijwoning, hoekwoning, 2[^]1-kap woning en vrijstaande woning) een bandbreedte in de grondquote toegepast. Welke grondquote binnen deze bandbreedte wordt gehanteerd, wordt bepaald door de locatie en eventuele specifieke factoren. Bij het opstellen van de gemeentelijke grondexploitatie per plan en voorafgaande aan de onderhandelingen met marktpartijen wordt de hoogte van de grondquote bepaald. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de VON-prijzen betrekking hebben op woningen die zonder meerwerk bewoonbaar zijn.

Tabel 1. Grondquotes sociale koopwoningen en vrije sector woningen

Woningtype	Methodiek	Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement	grondquote	13% - 15%	16% - 18%
tussenwoning	grondquote	20% - 22%	22% - 24%
hoekwoning	grondquote	24% - 26%	25% - 27%
2 [^] 1-kapwoning	grondquote	21% - 23%	24% - 26%
vrijstaande woning	grondquote	29% - 31%	31% - 33%

De VON-prijs vermenigvuldigd met een grondquote geeft de grondprijs inclusief BTW. Indien deze prijs gedeeld wordt door 1,21, ontstaat de grondprijs exclusief BTW.

3.1.4 De grondquote als verleiding voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen

De gemeente Zevenaar zoekt naar manieren waarop energie bespaard kan worden en hoe energie uit fossiele brandstoffen zo veel mogelijk vervangen kan worden door duurzame energie. In het coalitieakkoord 'Samen vooruit, werkt!' staat dit dan ook verwoord. De gemeente wil -waar mogelijk- nadrukkelijk de rol van aanjager en stimulator oppakken richting bedrijven en organisaties. In het kader

van de energie- en klimaat ambities van Zevenaar wordt de bandbreedte van de grondquote daarom ingezet als verleiding voor extra duurzaamheidsmaatregelen bij woningen. Ontwikkelaars hebben hiervoor een eigen keuze.

De ontwikkelaar kan zelf kiezen of hij gebruik wil maken van deze verleiding. Door extra te investeren in duurzaamheidsmaatregelen bij de te bouwen woningen zijn deze woningen onderscheidend. GPR Gebouw (zie ook begrippenlijst in hoofdstuk 1) is een bekende, bewezen en een door de bouwwereld geaccepteerde methodiek dat via rapportcijfers in een oogopslag laat zien hoe de woning presteert. Op de volgende thema's kan er worden gescoord:

Tabel 2: thema's uit GPR Gebouw

Thema	Subthema/omschrijving
energie	energieprestatie (Bouwbesluit)
milieu	milieuprestatie gebouw, circulair materiaal gebruik en water
DPG	DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen: de resultaten van de energie- en milieuprestatie tot één getal (installatie en bouwkundige keuzes)
gezondheid	geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort
gebruikskwaliteit	toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid
toekomstwaarde	toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde

Om in aanmerking te komen voor een lagere grondquote dient de ontwikkelaar aan te tonen dat de bouw van woningen voldoet aan de GPR-code per ambitie, zoals in bijlage 2 van deze grondprijbsbrief is aangegeven. Zie daarvoor de tabellen 3.1 t/m 3.4.

In zijn algemeenheid is de ambitie als volgt vertaald in de bandbreedte van de grondquote:

Tabel 3: ambitie vertaald in de bandbreedte van de grondquote

Ambitie in algemene termen	bandbreedte
Actief = mainstream duurzaam (wordt niet extra "beloond") Op sommige thema's beter dan de referentie, een niveau waar bij een doordachte keuze en weinig meerkosten een zekere mate van duurzaamheid wordt gerealiseerd	hoogste grondquote
Voorlopend = onderscheidend duurzaam In zijn geheel, of op verschillende thema's onderscheidend beter door een doordacht en integraal concept	Midden bandbreedte grondquote
Innovatief = hoog niveau van duurzaamheid Vergaande optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzen	Laagste grondquote

Voor elke woning waarbij deze norm niet wordt gehaald of als de ontwikkelaar heeft aangegeven, geen gebruik te willen maken van "De Verleiding" geldt de hoogste grondquote. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het voldoen aan de ambitie te worden aangetoond. Het Team Vergunningen kan hierop objectief toetsen. Hierdoor wordt de "verleiding" op een juiste wijze toegepast.

De verleiding c.q. de korting op de grondprij in de vorm van een lagere grondquote is gemaximeerd. Zie hiervoor ook de tabellen 3.1 t/m 3.4 in bijlage 2.

3.1.5. Vaste m²-prijzen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels)

Voor particulier opdrachtgeverschap wordt gerekend met een vaste prijs per m². Hierbij wordt een kortingsstafel toegepast naarmate de grootte van de kavel toeneemt.

- De algemene kortingsstafel treedt op bij een grondafname van 401 m² en is gemaximeerd bij 1.201 m². De stafel is opgedeeld in 4 categorieën zijnde:
 - Oppervlakte t/m 400 m²
 - Oppervlakte 401 t/m 800 m²
 - Oppervlakte 801 t/m 1.200 m²
 - Oppervlakte groter dan 1.201 m²
- Voor het plan Zwanenwaay is een andere kortingsstafel van toepassing omdat dit een afwijkend plan is ten opzichte van de overige gemeentelijke woningbouwplannen. In het kader van de herontwikkeling van Zwanenwaay heeft de raad in zijn vergadering van 21 december 2011 hiertoe een besluit genomen. Daarom is aansluiting gezocht bij het principe in het raadsbesluit waarin een korting van 50% geldt op een grondafname vanaf 1.000 m² tot maximaal 2.500 m².

Bij de bepaling van de grondprijzen voor de particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) is een onderscheid gemaakt tussen gronden in de kern Zevenaar en de gronden in de kerkdorpen binnen de gemeente Zevenaar. Dit onderscheid is gemaakt omdat de woningprijzen in de kerkdorpen gemiddeld lager liggen dan de woningprijzen in de kern Zevenaar. De grondprijzen zijn zowel residueel (o.b.v. vrijstaande woningen) als comparatief bepaald.

Tabel 4. Grondprijzen vrije kavels

Woningtype	Per kavel	Stafelkorting	Kerkdorpen		Stad Zevenaar	
Vrije kavels	T/m 400 m ²	geen	€ 241,00	excl. BTW	€ 258,00	excl. BTW
Vrije kavels	401 m ² t/m 800 m ²	-15%	€ 205,00	excl. BTW	€ 219,00	excl. BTW
Vrije kavels	801 m ² t/m 1.200 m ²	-30%	€ 169,00	excl. BTW	€ 181,00	excl. BTW
Vrije kavels	> 1.201 m ²	-45%	€ 133,00	excl. BTW	€ 142,00	excl. BTW

Een rekenvoorbeeld uitgaande van een kavel van 1.250 m² in de stad Zevenaar

Opp in m ²	Grondprijs/m ²	Totaal	
400	€ 258	€ 103.200	
400	€ 219	€ 87.600	
400	€ 181	€ 72.400	
50	€ 142	€ 7.100	
1.250	€ 216	€ 270.300	excl. BTW
	21%	€ 56.763	
		€ 327.063	incl. BTW

3.1.6. Maatwerk voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De grondprijs voor CPO-initiatieven is net als bij projectmatige ontwikkelingen afhankelijk van het programma dat wordt ontwikkeld. Hier wordt maatwerk toegepast, waarbij het uitgangspunt van marktconforme benadering wordt gehanteerd.

Vertrekpunt voor de vaststelling van de grondprijzen voor CPO is net als voor een projectmatige ontwikkeling de grondquote methodiek. Echter omdat de verkoopprijs van de woning, de VON-prijs, niet bekend is, omdat de betreffende woningen niet in verkoop worden genomen, wordt in plaats van de verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs, de verhouding tussen de grondprijs en de stichtingskosten gehanteerd.

Op basis van het bouwkostenkompas kunnen de stichtingskosten worden benaderd. Op basis van het type woning en eventueel de gewenste kwaliteit wordt bepaald welke woning uit het bouwkostenkompas maatgevend is. Vervolgens worden de hierbij horende bouwkosten verhoogd met 20% bijkomende kosten. Ten slotte wordt dit vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning. Op basis van de omgevingsvergunning wordt op basis van nacalculatie bepaald of de overeengekomen grondwaarde correct is. Indien de afwijking meer dan 10% is wordt de meerprijs alsnog in rekening gebracht.

Uitgangspunt voor de grondquote is voor CPO projecten de onderkant van de bandbreedte zoals deze voor de projectmatige bouw wordt gehanteerd. Met bovenstaande kan de grondprijs als volgt worden berekend:

- $\text{grondprijs} = \text{grondquote} \times (\text{stichtingskosten} / (100\% - \text{grondquote}))$

Voorbeeld:

Bouwkosten van een 2[^]kapwoning bedragen 125.000,- + bijkomende kosten ad. 20% = samen € 150.000,-.

De laagste grondquote voor een dergelijke woning bedraagt 24%.

Grondprijs = 24% x (€ 150.000/0,76) = € 47.368,- excl. BTW.

3.1.7. Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel/woningbezitters

Zo nu en dan wordt de gemeente Zevenaar benaderd door particuliere woningbezitters met de vraag om grond te kunnen kopen voor uitbreiding van de huidige kavel. Dit komt bijvoorbeeld voor in de wijk Groot Holthuizen. Veelal wordt deze uitbreiding gebruikt om de tuin te vergroten of voor realisatie of uitbreiding van garage of berging.

Voor een dergelijke uitbreiding van een bestaande kavel geldt in de stad Zevenaar een prijs van € 153,- per m². Voor de kerkdorpen geldt een prijs van € 127,- per m².

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- a) De grondprijs van € 153,- resp. € 127,- per m² is uitsluitend van toepassing op percelen waarop, ingevolge het bestemmingsplan, gebouwd mag worden;
- b) Tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c) Bij een grotere oppervlakte geldt maatwerk, waarbij in beginsel de kavelberekening van bovenstaande tabel 4 van toepassing is.

Als op de desbetreffende kavel sprake is van een bouwterrein in het kader van de Wet Omzetbelasting, dan is over de desbetreffende kavelprijs omzetbelasting verschuldigd. Deze bedraagt momenteel 21%. In andere gevallen is overdrachtsbelasting van toepassing. Deze bedraagt op dit moment 2% voor particuliere aankopen. Op bijvoorbeeld de locaties Groot Holthuizen, Middag Oost en Zwanenwaay is momenteel sprake van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

3.1.8. Groenstroken

Onder groenstroken wordt verstaan groenpercelen die voor afstoten aan particulieren in aanmerking komen en waarop – ingevolge het bestemmingsplan – niet gebouwd mag worden.

In het kader van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2018 wordt de komende tijd gewerkt aan een herijking/harmonisatie van het groenstrokenbeleid van de voormalige gemeenten Rijnwaarden en Zevenaar. Deze harmonisatie zal uiterlijk op 31 december 2019 een feit zijn. Vooruitlopend hierop zijn de groenstrookprijzen van de voormalige gemeenten tegen het licht gehouden. Aan de hand daarvan is vanaf heden het volgende grondprijnsbeleid van toepassing:

De grondprijs voor groenstroken in de stad Zevenaar bedraagt € 60,- per m². Voor de kerkdorpen geldt een grondprijs van € 40,- per m². Over deze grondprijs wordt overdrachtsbelasting geheven (momenteel 2% voor particuliere doeleinden).

Op bovenstaande geldt als kanttekening dat de gemeente zeer terughoudend is met de verkoop van groenstroken. In het nog op te stellen geharmoniseerde groenstrokenbeleid zal een en ander nader worden uitgewerkt. Informatie hierover is beschikbaar bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente.

3.2 Bedrijventerrein

3.2.1. Grondprijsmethodiek

Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de residuele en comparatieve methode. De grondprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen binnen de regio zijn daarbij met elkaar vergeleken. In vergelijking met voorgaande jaren is een differentiatie toegepast naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik.

Er wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën:

- categorie 1: grootschalige logistiek
- categorie 2: reguliere bedrijvigheid met standaard verschijningsvorm
- categorie 3: hoogwaardige bedrijvigheid/grootschalig logistiek
- categorie 4: hoogwaardige bedrijvigheid
- categorie 5: kantoren op bedrijventerrein Landeweer

- categorie 6: zichtlocatie A
- categorie 7: zichtlocatie B

Onderstaande kaart geeft de verdeling weer van het Businesspark 7Poort



3.2.2. Grondprijzen Businesspark 7Poort

De verschillen tussen categorie 1 tot en met 4 hebben te maken met de locatie van de kavel. Bij categorie 5, bedrijventerrein Landeweer, een bedrijfslocatie met uitzonderlijke kwaliteit, spelen ook andere aspecten een rol. Hierbij gaat het onder meer om de ligging en ontsluiting van de kavel, de functies die binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn, de beeldkwaliteit etc. Bij het afnemen van een uitzonderlijk grote kavel dan wel afname op een korte termijn, is grondprijskorting mogelijk. Dit wordt per geval beoordeeld en is derhalve maatwerk.

Tabel 5. Grondprijzen bedrijvenkavels

Bedrijventerrein	methodiek	Grondprijz-advies 2019
1. Grootchalig logistiek	grondprijs per m ²	€ 138,00 excl. BTW
2. Reguliere bedrijvigheid met standaard verschijningsvorm	grondprijs per m ²	€ 128,00 excl. BTW
3. en 4. Hoogwaardige bedrijvigheid/grootchalig logistiek	grondprijs per m ²	€ 138,00 excl. BTW
5. Kantoorachtige bedrijvigheid (locatie Landeweer)	grondprijs per m ²	€ 161,00 excl. BTW
6. Zichtlocatie A	grondprijs per m ²	€ 154,00 excl. BTW
7. Zichtlocatie B	grondprijs per m ²	€ 143,00 excl. BTW

3.2.3. Grondprijzen bedrijventerrein Mercurion

Het bedrijventerrein Mercurion is niet geschikt voor grootchalig logistieke bedrijvigheid. Daarom wordt, met betrekking tot de prijsstelling, aangesloten bij de prijsstelling van categorie 2 tot en met 4, evenals voorgaande jaren. De grondprijs varieert daarmee van € 124,- tot € 134,- per m².

3.3 Kantoren

De grondprijs voor dit segment is afhankelijk van de opstalontwikkeling. Dit betreft zowel functie als het aantal m² BVO. De gemeente Zevenaar past hierbij in uitzonderingsgevallen maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs. De grondprijs voor deze functie wordt vastgesteld door middel van een residuele berekening, per specifiek geval.

Bij de bestemming gemengd (bijvoorbeeld bedrijven en kantoren) wordt gekeken naar de opstalontwikkeling van de potentiële koper op het desbetreffende kavel. Is er sprake van een gemengd object dan zal gebruik worden gemaakt van het "in hoofdzaak-criterium": "In hoofdzaak" wordt gedefinieerd als "ten minste 70% van het BVO". Met andere woorden: is 70% van het BVO bestemd

voor bedrijven, dan geldt de grondprijs voor bedrijven. Indien blijkt dat de koper die een grondprijs overeenkomstig het bedrijventarief heeft afgerekend, een opstal realiseert met minder dan 70% bedrijfsfunctie (en dus meer dan 30% kantoorfunctie), dan vindt een naheffing plaats bij afgifte van de omgevingsvergunning. Deze naheffing betreft het verschil tussen de grondprijs op basis van een residuele grondprijsbepaling en de reeds betaalde grondprijs. Hiervoor is de aanvraag van de omgevingsvergunning leidend. Dit wordt expliciet in de koopovereenkomst meegenomen.

3.4 Maatschappelijk en zorg

De grondprijs voor maatschappelijke en zorgfuncties is afhankelijk van de te realiseren ontwikkeling en de eindgebruiker. De gemeente Zevenaar past maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs.

3.5 Overige commerciële voorzieningen

Onder overige commerciële voorzieningen wordt verstaan de detailhandel, leisure en parkeerlocaties. Deze categorie is voorzien op de Spoorallee. De grondprijs voor deze functie is sterk afhankelijk van het gebouw dat wordt ontwikkeld en de eindgebruiker van het gebouw. Hier wordt maatwerk toegepast. De grondprijs voor deze functie wordt bij voorkeur vastgesteld door middel van een residuele berekening. Indien een dergelijke berekening niet mogelijk is, wordt op een andere wijze een marktconforme grondprijs vastgesteld.

3.6 Overige functies

Voor de realisatie van nutsvoorzieningen wordt over het algemeen gewerkt met een recht van opstal in de openbare ruimte, waardoor er geen sprake is van feitelijke uitgifte. Indien het nutsbedrijf bij speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, het eigendom eist, wordt de grondprijs op basis van de comparatieve methode, passend bij de specifieke voorziening, bepaald.

4. Methodiek en grondprijzen 2019 Zevenaar

De gekozen grondprijsmethodiek en de hoogte van de grondprijs per functie in 2019 zijn in onderstaande tabellen samengevat. De genoemde prijzen in de grondprijzenbrief zijn exclusief BTW. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de verkoopprijs van de grond BTW te worden betaald.

Tabel 6. Methodieken en grondprijzen/grondquotes voor woningbouw

Woningtype	Methodiek		Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement	grondquote		13% - 15%	16% - 18%
tussenwoning	grondquote		20% - 22%	22% - 24%
hoekwoning	grondquote		24% - 26%	25% - 27%
2 [^] 1-kapwoning	grondquote		21% - 23%	24% - 26%
vrijstaande woning	grondquote		29% - 31%	31% - 33%
Sociale huur	Maatwerk			
Vrije kavels algemeen	Tot 400 m ²		€ 241,00 excl. BTW	€ 258,00 excl. BTW
	401 m ² t/m 800 m ²	-15%	€ 205,00 excl. BTW	€ 219,00 excl. BTW
	801 m ² t/m 1.200 m ²	-30%	€ 169,00 excl. BTW	€ 181,00 excl. BTW
	> 1.200 m ²	-45%	€ 133,00 excl. BTW	€ 142,00 excl. BTW
Vrije kavels Zwanenwaay Babberich	Tot 1.000 m ²		€ 241,00 excl. BTW	n.v.t.
	1.001 - 2.500 m ²	-50%	€ 120,50 excl. BTW	
	vanaf 2.501 m ²		€ 241,00 excl. BTW	
Uitbreiding bestaande kavel met bestemming "te bebouwen"	direct grenzend aan eigen kavel, max. 100 m ² .		€ 127,00 excl. BTW	€ 153,00 excl. BTW
Groenstroken zonder bestemming "te bebouwen"	Op te vragen bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente		€ 40,00 BTW n.v.t.	€ 60,00 BTW n.v.t.

Tabel 7. Methodieken en grondprijzen voor niet-woningbouw

Type	methodiek	Grondprijs
Businesspark 7Poort		
Grootschalig logistiek	grondprijs per m ²	€ 138,00 excl. BTW
Reguliere bedrijvigheid met standaard verschijningsvorm	grondprijs per m ²	€ 128,00 excl. BTW
Hoogwaardige bedrijvigheid/grootschalig logistiek	grondprijs per m ²	€ 138,00 excl. BTW
Landweerd	grondprijs per m ²	€ 161,00 excl. BTW
Zichtlocatie A	grondprijs per m ²	€ 154,00 excl. BTW
Zichtlocatie B	grondprijs per m ²	€ 143,00 excl. BTW
Mercurion	grondprijs per m ²	€ 124,00 - € 134,00 excl. BTW
Kantoren	residueel	maatwerk
Maatschappelijk en zorg	grondprijs per m ² /comparatief	maatwerk
Overig inclusief nutsvoorzieningen	grondprijs per m ² /comparatief	maatwerk

5. Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen van de gemeente Zevenaar kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte.

Bijlage 1: Grondprijsmethodieken

Inleiding

In deze bijlage wordt alleen ingegaan op de bepaling van de prijs van bouwrijpe grond. Dit betreft grond die voldoet aan de volgende kenmerken:

- de grond is geschikt om op te bouwen en het bestemmingsplan geeft de bouwbaarheid
- de omliggende openbare ruimte is aangekocht en bouwrijp gemaakt. Dit betekent bijvoorbeeld dat er een bouwweg ligt, dat er riolering ligt en overige nutsvoorzieningen.
- contractueel is geregeld dat de openbare ruimte woonrijp wordt gemaakt. Dit betekent de aanleg van water/waterberging, groenvoorzieningen, bruggen en straatwerk.

In de Nederlandse praktijk bestaan meerdere methodieken om de grondprijs te bepalen, namelijk:

1. Kostprijs methode
2. Comparatieve methode
3. Residuele waarde methode
4. Grondquote / Grondcurve
5. Vaste m² prijs of vaste kavelprijs

Ten aanzien van de genoemde methodieken kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

Ad 1. De kostprijsmethode is in het verre verleden veel toegepast. Binnen de vigerende wettelijke kaders is dit geen logische benadering meer. Indien de kostprijs hoger ligt dan de waarde, zal een potentiële koper niet kopen. Indien de kostprijs lager ligt dan de waarde, zou verkoop op basis van de kostprijs beoordeeld worden als staatssteun.

Ad 2. Comparatief houdt in dat prijzen zijn afgeleid van grondprijzen van omliggende gemeenten of vergelijkbare verkopen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. Gemeenten hanteren de comparatieve methode bij de notie concurrerend te zijn ten opzichte van omliggende gemeenten. Dit is met name het geval bij de uitgifte van bedrijfspcelen, maar daarnaast ook bij de uitgifte van vrije kavels.

Ad 3. De residuele grondwaarde is een methodiek die uitgaat van de waarde van het toekomstige vastgoed en op deze waarde de stichtingskosten van het vastgoed in mindering brengt. Om een residuele grondwaarde berekening te kunnen uitvoeren is kennis nodig van de VON-prijzen en de stichtingskosten. VON-prijzen zijn door middel van een marktscan te schatten. De stichtingskosten kunnen worden ingeschat op basis van bouwkostendatabases. Toepassing van deze methodiek is gedetailleerd, en wordt vooral toegepast door gemeenten met een grote bouwopgave.

Ad 4. De grondquote is een percentage van de VON-prijs van het vastgoed en geeft het waarde aandeel van de grond aan. Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs van het vastgoed. Deze methode is relatief eenvoudig te hanteren en garandeert bij benadering een marktconforme grondprijs.

Ad 5. Vaste grondprijzen zijn vaak gebaseerd op de comparatieve methode. Voor gemeenten met een beperkte bouwopgave is een vaste grondprijs eenvoudig te hanteren. Daarbij geeft dit duidelijkheid over grondprijzen bij het bestuur, de Raad en haar burgers.

Voor- en nadelen van de grondprijsmethodes

In de vorige paragraaf is geconstateerd dat de kostprijsmethode niet toepasbaar is. Ook is aangegeven dat de comparatieve methode vaak de manier is om vaste grondprijzen te bepalen. Met deze achtergrond worden deze twee methodes samen beschreven. Navolgende tabellen geven een overzicht van de voor- en nadelen de toepasbare methoden.

Tabel 1. Voor- en nadelen residuele grondwaardemethode

Voordeel	Nadeel
<p><u>Dicht op marktwaarde</u> Residuele grondprijzen benaderen de marktwaarde van de grond. De methode houdt rekening met de kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) en anticipeert direct op marktwijzigingen. De residuele grondwaarde is een grondprijs op maat.</p> <p><u>Flexibel</u> Wanneer een vastgoedprogramma en of de kenmerken van het vastgoed wijzigen, dan wijzigt de residuele grondprijs mee. In een krappe markt</p>	<p><u>Intensief</u> Het berekenen van een residuele grondwaarde is maatwerk. Per product dienen onderbouwde berekeningen te worden gemaakt (arbeidsintensief). Het vraagt om concrete marktkennis over vastgoedprijzen en stichtingskosten. Daarnaast dient deze prijs nog te worden uit onderhandeld met de ontwikkelende partijen. In de praktijk kosten prijsonderhandelingen veel tijd en het is onzeker of de maximale residuele grondprijs uiteindelijk uit onderhandeld kan worden.</p>

<p>waarin behoefte is aan flexibiliteit en op maat geleverde vastgoedproducten, zijn grondprijzen op maat essentieel. Deze kunnen het verschil maken tussen een haalbare en onhaalbare ontwikkeling.</p>	<p>Negatieve hefboomwerking Bij een stagnerende vastgoedmarkt is sprake van een negatieve hefboomwerking van de residuele grondwaarde. Bij dalende woningbouwrijzen en gelijkblijvende bouwkosten, ontstaat er een forse procentuele daling van de grondprijs. Bij stijgende prijzen is het omgekeerde het geval, maar door mogelijk toenemende bouwkosten kan deze prijsstijging weer teniet worden gedaan.</p>
--	---

Tabel 2. Voor- en nadelen grondquotemethode

Voordeel	Nadeel
<p>Eenvoud De grondprijzen zijn eenvoudig te berekenen aan de hand van grondquotes (percentages). Benadert de marktwaarde Doordat de grondquote methode een afgeleide is van de residuele grondwaarde methode benadert het de marktwaarde. De mate waarin is afhankelijk van de mate waarin wordt gedifferentieerd in woningtypes en locatie. Volgt woningprijzen Bij dalende woningbouwrijzen volgen de grondprijzen deze daling. Er treedt geen hefboomwerking op.</p>	<p>Inflexibel Grondquotes zijn ingedeeld in prijscategorieën. Elke categorie heeft zijn eigen quote. Meestal lopen de quotes op: hoe hoger de prijscategorie hoe hoger de quote. Wanneer een opstal naar een hogere categorie verschoven wordt, bijvoorbeeld als gevolg van een kwaliteitsimpuls kan dit leiden tot een flinke verhoging van de grondprijs. Daarnaast kan er discussie ontstaan over VON-prijzen. Immers welke prijs wordt gehanteerd? De prijs waarvoor een woning in verkoop wordt genomen of de prijs waarvoor de woning wordt verkocht (inclusief meerwerk).</p>

Tabel 3. Voor- en nadelen vaste grondprijsmethode

Voordeel	Nadeel
<p>duidelijkheid & overzichtelijkheid Een vaste grondprijs is duidelijk en overzichtelijk voor betrokkenen. De gemeente kan de prijzen eenvoudig door rekenen in de verschillende grondexploitaties en voor het gemeentebestuur, de Raad en particulieren/bedrijven is het transparant en overzichtelijk welke grondprijs voor bouwrijpe grond betaald moet worden. Periodiek worden de grondprijzen vastgesteld. Afhankelijk van de keuze van de gemeenten kunnen er meerdere grondprijscategorieën worden onderscheiden.</p>	<p>weinig mogelijkheden tot prijsdifferentiatie De vaste grondprijs is vaak een andere prijs dan de marktwaarde van de grond. De kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) bepalen namelijk de prijs. Deze prijsdifferentiatie is beperkt mogelijk bij een vaste grondprijsmethode. Door het onderscheiden van grondprijs categorieën kan dit deels worden opvangen, door woningcategorieën te onderscheiden, prijsstaffels te hanteren en rekening te houden met locatiemarkeringen (bijvoorbeeld een lagere prijs bij kleine kernen en een hogere prijs voor het centrale dorp).</p>

Keuze gemeente Zevenaar

Een grondprijs dient zoveel mogelijk de reële marktwaarde te vertegenwoordigen. In een krappe vastgoedmarkt is dat noodzakelijk om concurrerend te kunnen zijn. Dit geldt met name voor bouwgrond wat direct aan de eindgebruiker wordt verkocht (bedrijventerrein, vrije kavels). De consument zal immers "shoppen" naar een product met de beste prijs / kwaliteitsverhouding.


Inhoudelijk is de residuele grondwaarde methode de beste methode.

- Echter voor bouwgrond die direct aan de eindgebruiker wordt verkocht is deze in beginsel niet toepasbaar. Immers op het moment dat de grond "in de etalage" wordt gezet is nog niet bekend wat er wordt gerealiseerd en zoals hiervoor aangegeven, potentiële koper "shoppen". Voor deze gronden is dan de vaste grondprijsmethode de beste methode. Om de marktwaarde zo goed mogelijk te benaderen wordt gewerkt met een staffelkorting, en met onderscheid naar kerkdorpen en stad Zevenaar. Vervolgens worden de prijzen voor vrije kavels periodiek op basis van referentie woningen en op basis van de comparatieve methode herijkt. Voor bedrijvenkavels wordt periodiek de comparatieve methode toegepast. Voor het jaar 2019 heeft een residuele berekening ten grondslag gelegen aan de grondprijsbepaling.
- Voor projectmatige bouw is de pure residuele grondwaarde methode arbeidsintensief. Als afgeleide hiervan kiest de gemeente Zevenaar voor de grondquote methode. Hierbij geldt dat voor referentiewoningen de residuele grondwaarde wordt berekend, en vervolgens wordt vertaald in een grondquote. Om het nadeel van inflexibiliteit (zie hierboven) te ondervangen wordt hierbij

gewerkt met bandbreedtes. Hierbij wordt ook de locatie (stad/kerkdorp en courant/incourant) betrokken.

- Voor het Businesspark 7Poort is de residuele methode normatief toegepast op de meest gangbare verschijningsvormen. De daaruit voortvloeiende grondprijzen zijn vervolgens getoetst aan omliggende/concurrerende bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot een marktconforme prijsstelling per categorie. Voor zichtlocaties wordt een toeslag gehanteerd.

Bijlage 2: Grondquote als verleiding voor duurzaamheidsmaatregelen

Ambities gedefinieerd als GPR-scores per woning type	
--	---

De grondquote als ‘verleiding’ om extra duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuw te bouwen woningen te stimuleren. Hoe werkt deze verleiding?

De bandbreedte van de grondquote wordt ingezet als ‘verleiding’ om extra duurzaamheidsmaatregelen te realiseren aan de nieuw te bouwen woningen. De beoordeling vindt plaats met behulp van GPR Gebouw, een bewezen en een landelijk erkennende methodiek. GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, DPG, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Met deze werkwijze vooraf duidelijk welk percentage van de bandbreedte wordt toegepast en is het keuze van de initiatiefnemer om zich te laten verleiden. Als van de verleiding gebruik wordt gemaakt, wordt naast een bouwaanvraag ook een GPR-beoordeling ingediend.

De werkwijze

GPR Gebouw kent 6 thema's waar een rapportcijfer over kan worden gegenereerd (toets aanvraag bouwvergunning):

tabel 1: thema's uit GPR Gebouw met een omschrijving

thema	sub thema / omschrijving
energie	energieprestatie (Bouwbesluit)
milieu	milieuprestatie gebouw, circulair materiaal gebruik en water
DPG	DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen: de resultaten van de energie- en milieuprestatie tot één getal (installatie en bouwkundige keuzes)
gezondheid	geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort
gebruikskwaliteit	toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid
toekomstwaarde	Toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde

Verder kent de ‘verleiding’ drie ambitieniveaus:

tabel 2: ambitie vertaald in bandbreedte

ambitie in algemene termen	bandbreedte
Actief = mainstream duurzaam (wordt niet extra ‘beloond’) Op sommige thema's beter dan de referentie (bijv. een beperkt aantal zonnepanelen), een niveau waar een doordachte keuze en weinig meerkosten een zekere mate van duurzaamheid wordt gerealiseerd	hoogste grondquote
Voorlopend = onderscheidend duurzaam In zijn geheel, of op verschillende thema's onderscheidend beter door een doordacht en integraal concept. Bijv. extra zonnepanelen en betere isolatie	midden bandbreedte grondquote
Innovatief = hoog niveau van duurzaamheid Vergaande optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzen. Extra maatregelen op het gebied van circulair bouwen en gezondheid	laagste grondquote

En bij de ‘verleiding’ zijn de volgende twee uitgangspunten gehanteerd:

- I. het budget van de verleiding is minder dan de meerkosten van de ambitie;
- II. er is sprake van een reële ‘verleiding’ (het verschil tussen verleiding en meerkosten ligt tussen de 5 tot 20%).

In tabel 3.1 t/m 3.4 zijn GPR-scores per ambitie per woningtype weergegeven.

tabel 3.1: GPR-score per ambitie voor een tussenwoning en de maximale verleiding

tussenwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruiks-kwaliteit	toekomst-waarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,7	6,9	7,2	7,7	7,4	6,6	0%
actief	7,7	6,9	7,2	7,9	7,4	7,0	0%
voorlopend	7,8	7,5	7,5	7,7	7,6	7,6	1%
innovatief	8,6	7,5	8,1	8,2	8,1	8,0	2%

tabel 3.2: GPR-score per ambitie voor een hoekwoning en de maximale verleiding

hoekwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruiks-kwaliteit	toekomst-waarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,7	6,9	7,7	7,4	6,6	0%
actief	7,7	6,5	7,2	7,7	7,4	7,0	0%
voorlopend	8,4	6,8	7,8	7,7	7,6	7,6	1%
innovatief	9,2	7,2	8,5	8,1	8,1	8,1	2%

tabel 3.3: GPR-score per ambitie voor een 2¹ kapwoning en de maximale verleiding

2 ¹ kapwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruiks-kwaliteit	toekomst-waarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,4	6,9	7,7	7,5	6,6	0%
actief	7,4	6,5	7,0	7,7	7,5	7,1	0%
voorlopend	8,1	6,8	7,6	7,6	7,5	7,6	1%
innovatief	8,5	7,3	8,1	8,2	8,2	8,1	2%

tabel 3.4: GPR-score per ambitie voor een vrijstaande woning en de maximale verleiding

vrijstaande woning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruiks-kwaliteit	toekomst-waarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,1	6,8	7,7	7,8	6,6	0%
actief	7,8	6,1	7,0	7,7	7,8	7,0	0%
voorlopend	8,1	6,5	7,5	7,6	7,8	7,5	1%
innovatief	8,4	7,4	8,0	8,1	8,2	8,0	2%

Voorbeeld:

De initiatiefnemer:

- kiest voor de verleiding;
- stelt een bouwaanvraag op;
- stelt op basis van de bouwaanvraag een GPR beoordeling op;
- dient bouwaanvraag en GPR-score in.

Op basis van de bouwaanvraag en de GPR beoordeling kan de afrekening plaatsvinden. De gemeente kan de GPR beoordeling controleren op basis van de ingediende bouwaanvraag.

Als op alle 6 de thema's minimaal het cijfer wordt gehaald van het betreffende ambitieniveau dan wordt aan het ambitieniveau voldaan.