

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent de marktconforme en transparante waardebeoordeling voor de uitgifte van grond

Inhoudsopgave

1. Gemeentelijk grondprijnsbeleid
 - 1.1 inleiding
 - 1.2 gronduitgifteprijs
 - 1.3 prijsvorming en waarderingscommissie
 - 1.4 doel grondprijzennota
 - 1.5 uitgangspunten grondprijzen gemeente Ede
 - 1.6 verantwoording
2. Bepaling grondprijzen 2021
 - 2.1 marktanalyse en doorwerking in prijzen
 - 2.2 proces vaststelling grondprijzen 2021
3. Grondprijzen 2021
 - 3.1 woningbouw
 - 3.1.1 sociale woningbouw (huur)
 - 3.1.2 vrije sector woningen
 - 3.1.3 vrije sector huur
 - 3.1.4 bouw kavels
 - 3.2 bedrijventerreinen
 - 3.3 overige bestemmingen
 - 3.3.1 nutsvoorzieningen
 - 3.3.2 reststroken
 - 3.3.3 niet commerciële voorzieningen
 - 3.3.4 specifiek pacht
4. Wijze van gronduitgifte
 - 4.1 verkoop aan de hand van bepaald prijs
 - 4.2 tender/openbare inschrijving/bouwenvelophe
5. Verhuur en verpachting eigen vastgoed
 - 5.1. Rente op vastgoed t.b.v. maatschappelijke/ beleidsdoelstellingen
 - 5.2. Rente op vastgoed met commerciële grondslag

Bijlagen (GEHEIM):

1. rapportage waarderings bedrijventerreinen
2. rapportage waarderings woningbouwlocaties

1. Gemeentelijk grondprijnsbeleid

1.1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzennota 2021 van de gemeente Ede. In deze Nota wordt de wijze van prijsbepaling vormgegeven en wordt het prijsniveau van de binnen de gemeente Ede te verkopen grond/ bouwgrond/ kavels naar te onderscheiden functies c.q. projecten (binnen bandbreedtes) vastgesteld. Jaarlijks legt het college van B&W de Grondprijzennota ter vaststelling aan de Raad voor. De grondprijzennota is een openbaar stuk met uitzondering van de bijlagen; deze zijn GEHEIM. Door middel van de jaarlijks vast te stellen Grondprijzennota worden door de Raad de kaders voor het te voeren grondprijzenbeleid vastgesteld. Het college van B&W kan binnen deze door de raad vastgestelde kaders grondprijzen bepalen en transacties doen. Deze Grondprijzennota biedt daarmee het kader waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid e van de gemeentewet.

Uitgangspunt voor het grondprijnsbeleid is dat, bij de vaststelling van grondprijzen, de prijzen marktconform worden bepaald zodat de gemeente een reële marktprijs, de marktwaarde, ontvangt en vermeden

wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grond wordt gesubsidieerd cq door een te hoge prijs de marktwerking wordt belemmerd. Dit principe is vastgelegd in de Nota Grondbeleid.

De marktwaarde wordt in taxaties gebruikelijk als volgt omschreven:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Door middel van de jaarlijks vast te stellen grondprijzennota informeert het College de Raad over de relevante marktontwikkelingen, het vigerende grondprijnsbeleid en het voorgestelde nieuwe grondprijnsbeleid. Op basis van de vastgestelde prijzen kan het college binnen het mandaat transacties uitvoeren en de raad wordt per kwartaal achteraf op de hoogte gebracht van de gerealiseerde transacties.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 leest u hoe in Ede in het algemeen met de bepaling van grondprijzen wordt omgegaan. Hoofdstuk 2 betreft een marktanalyse en gaat over de taxatie van marktconforme grondprijzen voor Ede en hoe deze worden vertaald in deze nota.

De vast te stellen grondprijzen voor 2021 voor de verschillende functies zijn in hoofdstuk 3 vermeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de mogelijke wijze van uitgifte van bouwgrond.

1.2. Gronduitgifteprijs

Zoals gezegd is vertrekpunt voor bepaling van de grondprijs dat deze marktconform en transparant moet worden bepaald. Daarbij moet worden bedacht dat grondprijzen door verloop van tijd onderhevig kunnen zijn aan economische- en marktontwikkelingen en onder meer ook afhankelijk zijn van locatie, kwaliteit van de omgeving, bodemkwaliteit, gebruiksmogelijkheden of bouwprogramma, bestemming, ontsluiting etc. Groot deel van deze omstandigheden zijn locatiespecifiek en tijdafhankelijk.

1.3. Prijsvorming en waarderingscommissie

Met deze nota worden de grondprijzen voor de diverse bestemmingen in de gemeente Ede vastgesteld. Deze prijsbepaling is een momentopname en dit houdt in dat op elk moment dat er, ten behoeve van uitgifte later in de tijd, een grondprijs wordt bepaald of met een partij moet worden overeengekomen in principe de grondprijs opnieuw moet worden bepaald. De interne waarderingscommissie zal op dat moment in een rapport bepalen of de prijs uit deze nota nog klopt of dat door gewijzigde omstandigheden zoals marktontwikkeling of bijvoorbeeld een gewijzigd bouwplan de prijs moet worden bijgesteld. De interne waarderingscommissie kan, naar het oordeel van de waarderingscommissie zelf, worden aangevuld met een extern taxateur. Dit zal met name spelen bij complexe projecten/waarderingen. De commissie borgt dat prijzen marktconform én passend bij het betreffende product op dat moment tot stand komen en dat daarmee ook risico op het verlenen van met het recht onverenigbare financiële steun (ongeoorloofde staatssteun) wordt voorkomen.

Om in elke situatie, rekening houdend met alle prijsbepalende factoren, een marktconforme prijs te kunnen bepalen zal de commissie in het advies de specifieke omstandigheden van de locatie afwegen en de op dat moment meest geëigende waarderingsmethode toepassen. Er worden indien mogelijk en noodzakelijk meerdere methodes ter toetsing naast elkaar meegewogen en dit wordt vastgelegd in een onderbouwd prijsadvies/waarderingsrapport. In het advies kan de commissie ook de afweging maken of, in dat specifieke geval, het beste een tender (o.a. om de marktconformiteit te toetsen) of een 1 op 1 onderhandeling kan worden gestart.

De waarderingscommissie hanteert diverse waarderingsmethoden, te weten (willekeurige volgorde):

Residuele Grondquote

De grondprijs is een percentage van de verkoopprijs (v.o.n.) van de woningen. Kwaliteitsverschillen tussen locaties en extra eisen ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit worden binnen een bandbreedte verrekend. Deze systematiek wordt alleen toegepast bij commerciële projectmatige woningbouw.

Vergelijkingsmethode

De grondwaarde van een kavel wordt bepaald op basis van eerdere transacties. Ook wordt de grondprijs vergeleken met in andere gemeenten gehanteerde grondprijzen om tot een correcte waardebeoordeling te kunnen komen. Deze methode is geschikt voor de bepaling van de marktwaarde voor functies waarvoor vergelijkbare transacties tot stand komen. Hij wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de bepaling van de grondwaarde voor bedrijfskavels en particuliere bouw kavels (PO/CPO).

Residuele waardebeoordeling

Bij de bepaling van de residuele grondwaarde wordt op basis van de marktwaarde van de onroerende zaak (grond plus opstal) minus de kostprijs voor het realiseren van het vastgoed bepaald.

Wat resteert is de maximale waarde die de koper bereid is te betalen. Deze methode kan bij alle functies van de bouwgrond worden gehanteerd.

Openbare biedprocedure

Bij de openbare biedprocedure wordt niet vooraf de grondprijs vastgelegd maar wordt aan meerdere partijen gevraagd een bieding te doen op de te ontwikkelen onroerende zaak. Deze methode garandeert dat de marktwaarde voor de grond wordt verkregen, mits de vraag groter is dan het aanbod. In de meeste gevallen wordt vooraf geadviseerd over een minimaal te behalen prijs.

1.4. Doel grondprijzennota

- Marktconforme en transparante waardebeoordeling voor de uitgifte van grond door de gemeente
- Richtinggevend voor prijsstelling t.b.v. de grondexploitaties, onderhandelingen en grondtransacties
- Informeren van het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en vaststellen van de vaste ondergrens van de grondprijzen voor de verschillende functies

1.5. Uitgangspunten grondprijzen gemeente Ede

- De grondprijzen die binnen de gemeente Ede worden gehanteerd zijn met deze grondprijzennota vastgesteld.
- Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die worden genoemd (voor zover van toepassing) exclusief BTW en kosten koper.
- De prijzen gelden vanaf vaststelling van deze nota voor het jaar 2021 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).
- Daar waar reeds prijzen met derden/ontwikkelaars zijn besproken/bepaald, worden na vaststelling van deze nota (en indien dit in het concrete geval noodzakelijk is) deze prijzen niet aangepast en op het besproken/overeengekomen niveau gehandhaafd.
- Uitgangspunt is marktconformiteit van de grondprijs. Deze wordt o.a. beïnvloed door de marktomstandigheden van vraag een aanbod, de specifieke (locatie)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook zijn specifieke leveringsvoorwaarden van invloed op de hoogte van de prijs.
- Aangezien de vermelde prijzen een momentopname zijn en afhankelijk zijn van veel specifieke omstandigheden wordt, daar waar sprake is van richtprijzen, bij elke onderhandeling en transactie door de gemeentelijke waarderingscommissie een marktconform prijsadvies gegeven.
- Uitgangspunt bij waardebeoordeling van grond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.
- Het college van B&W stelt de uiteindelijke grondprijs vast. Het college behoudt zich het recht voor in voorkomende gevallen af te wijken van de in deze nota bepaalde grondprijzen. Als de grondprijs lager wordt dan de in deze nota aangegeven grondprijs (min 5%) zal het college vooraf instemming van de raad verzoeken.

1.6. Verantwoording

De hierbij vastgestelde grondprijzen worden verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitaties. In het MPG 2021 (onderdeel van de jaarrekening 2020) worden de consequenties van de vastgestelde grondprijzen voor de resultaten van de projecten doorgerekend.

Elk kwartaal wordt aan de Raad een overzicht voorgelegd van de in dat kwartaal gerealiseerde aan- en verkopen. Voor de verkopen wordt aangegeven of de grondprijs al dan niet conform de grondprijzen of de berekeningssystematiek van de grondprijzennota tot stand is gekomen.

2. Bepaling grondprijzen 2021

2.1. Marktanalyse

Ontwikkeling woningbouw

Door de Coronacrisis, maar ook door factoren als het vervallen van de PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof) is de ontwikkeling van ruimtelijke plannen meer onzeker geworden. Voor de beperking van de stikstofdepositie op natuurgebieden heeft het college de Edese aanpak vastgesteld. Daarbij wordt aan ontwikkelende partijen gevraagd om bij een beperkte stikstofdepositie in de bouwfase compenserende natuur-inclusieve maatregelen te nemen, bovenop de grondprijzen, om ontwikkeling mogelijk te maken. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen/ bestemmingsplannen moet worden voldaan aan het uitgangspunt dat een natuurwet-vergunning moet kunnen worden verstrekt. Met deze aanpak worden plannen voor de nieuwbouw van woningen en bedrijfsruimten in uitvoering genomen.

Bij het uitbreken van de Corona epidemie in Nederland in maart is voor lopende contracten en het aangaan van overeenkomsten een pauze van drie maanden ingelast opdat ontwikkelende partijen zich kunnen bezinnen op de nieuwe situatie. Verdergaande maatregelen lijken vooralsnog niet noodzakelijk. Inmiddels lijkt de markt te wennen aan de nieuwe situatie. De vraag naar woningen blijft voorlopig hoog. De aantallen woningverkoop en de ontwikkeling van de prijs van woningen heeft zich doorgezet als in de periode voor de crisis. De ontwikkeling van de rente en de financierbaarheid is nog steeds gunstig voor het kopen van een woning. Voor de verkoop van bedrijventerreinen is nog niet direct veel te merken van de economische recessie. Toch blijft de toekomst onzeker, de hevigheid en duur van de 2e en mogelijk 3e golf kunnen van grote invloed zijn op de markt. Dit effect is tot nu toe niet zichtbaar en daarom niet meegenomen in de grondprijzen 2021.

De landelijke nieuwbouw stagneert door het uitblijven van stikstof maatregelen om te voldoen aan de Natuurbeschermingswet. Wel lijkt het aanstaande dat het kabinet de bouw grotendeels vrijstelt van aanvullende maatregelen.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen stijgen nog iets harder dan die van bestaande woningen, waarbij in Ede ook locatie (nabij station) een belangrijke factor is. Voor de regio is de prijsstijging voor de koopwoningen vergelijkbaar met de landelijke trend. Wel lijkt het plafond bereikt en verwachten we dat de prijsstijging zal afvlakken.

Naast de ontwikkeling van de koopsommen voor de woningen hebben ook de productiekosten van de woningen invloed op de waarde van bouwgrond. Deze stijging komt vooral doordat we vanaf 2021 te maken krijgen met aangescherpte energiematregelen (BENG-Bijna Energie Neutraal Gebouwen), wat kostenverhogend doorwerkt op de grondprijzen. Wel wordt hier door bouwkostenbureau BDB van Arcadis een omslag verwacht: de bouwkosten gaan eind 2020 voor het eerst in jaren dalen. Terwijl de bouw begin dit jaar nog te maken had met een gemiddelde kostenstijging van zo'n 7,5 procent, is er einde van dit jaar al sprake van een daling van 4 procent. Doordat de grondwaarde het residu is tussen VON prijzen en stichtingskosten blijven over 2021 de grondprijzen voor de meeste categorieën woningbouwkvelds gelijk of is er ruimte voor een lichte stijging.

Ontwikkelingen bedrijventerreinen

De economische ontwikkeling is van invloed op de transacties voor bedrijfsruimte. Na een economische groei in de laatste jaren, is 2020 een bijzonder jaar van grote krimp. Op Prinsjesdag ging het basisscenario van het CPB uit van een krimp van 5% in 2020 en een herstel van 3,5% in 2021. Geen grootschalige contactbeperkingen vormen het uitgangspunt, iets waar we op dit moment wel mee te maken hebben. Een scenario van het CPB dat daar wel rekening mee houdt, voorspelt dan een krimp in 2021. Deze cijfers geven veel onzekerheid, de impact van Corona is groot.

Buiten corona maakt de vraag naar locaties voor industrie in Nederland een ervaring door (Bron: Stec groep, Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2019-2020). Door verschillende 'next economy trends' zoals e-commerce, circulaire economie, digitalisering, schonere en stillere productieprocessen groeit de vraag naar (industriële) bedrijfstvastgoed. Maar ook de herwaardering van ambachtelijke maakindustrie en het nog altijd toenemende tekort aan personeel neemt de vraag naar bedrijfsruimten in of vlakbij stedelijke gebieden toe. Bedrijven willen graag dicht op de klant, bij kansrijke reststromen en bronnen van creativiteit, innovatie en interactie zitten. En natuurlijk dicht op hun potentiële arbeidsaanbod. Binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn daarvoor zeer geschikt. Maar juist deze locaties zijn regelmatig in beeld voor transformatie naar woningbouw. Dit zorgt voor extra druk op de markt voor bedrijfsruimten en leidt op veel plekken tot schaarste. Dit kan een opwaartse druk op de grondprijzen voor bedrijventerreinen geven. Ook zien we dat de bedrijfsruimten die aan de randen van de stad liggen en die worden gebruikt voor opslag en productie, steeds populairder worden onder beleggers. De gunstige aanvangsrendementen, risicospreiding onder beleggers en de slinkende investeringskansen in logistiek vastgoed, stuwden deze trend. Voor Ede geldt dat de bedrijventerreinen snel vollopen en daarmee krapte ontstaat. Ook zien we toenemende eisen, vanuit energie, natuur en klimaat. Daardoor zijn de processen langer. Door de toenemende regels is er beperkte ruimte voor een verhoging van de grondprijzen.

2.2. Proces vaststelling grondprijzen 2021

De grondprijzen worden overwegend bepaald door middel van de zogenaamde residuele methodiek. Voor het bepalen van de residuele grondwaarde moet er uitgebreide kennis zijn van:

- de transactiegegevens over de afgelopen tijd
- trendgegevens van de marktontwikkelingen
- inzicht in de exploitaties van bouwers/ontwikkelaars
- inzicht in (ontwikkeling vd) bouwkosten

De afgelopen jaren zijn de grondprijzen in samenwerking met externe taxateurs bepaald en dit heeft er toe geleid dat de betrokken deskundigen van de afdeling grondzaken zelf de ervaring en kennis

hebben opgebouwd met het bepalen van de gronduitgifteprijsen. De uitgifte prijzen in deze memo zijn door de intern deskundigen, aan de hand van alle benodigde parameters en marktkennis, bepaald. De afspraak is dat eens per drie jaar (voor het eerst in 2021) de systematiek van bepaling en de uitkomsten door een externe deskundige zullen worden getoetst en gevalideerd.

Net als in de voorgaande jaren geldt dat, indien er op een gegeven moment ten gevolge van specifieke omstandigheden aanleiding toe is naar beneden toe af te wijken van de hierbij vastgestelde prijzen, gemotiveerd van deze vastgestelde prijzen kan worden afgeweken met maximaal 5%. Gezien de eerder geschetste onzekerheid over de economische vooruitzichten, zou dit komend jaar aan de orde kunnen zijn. Bij het overschrijden van deze ondergrens zal dit door het college ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd (tenzij de prijs door middel van een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure is bepaald omdat dan verondersteld mag worden dat de zuivere marktwaarde tot stand komt). Bij een afwijking naar boven geldt uiteraard dat de markt mede bepaalt wat op het moment van uitgifte de marktconforme prijs is. In alle gevallen wordt er een gemotiveerde onderbouwing door de gemeentelijke waarderingscommissie afgegeven.

Met deze grondprijzennota worden de grondprijzen vastgesteld die worden gebruikt als input voor het doorrekenen van de grondexploitaties en het MPG. De vastgestelde prijzen zijn uiteraard ook de basis om de onderhandelingen te starten om te komen uitgifte en verkoop van de betrokken grond.

3. Grondprijzen 2021

In onderstaande paragrafen wordt per categorie of functie de hoogte c.q. bandbreedte van de grondprijs vastgesteld.

3.1 Woningbouw

Ten aanzien van de woningbouw zijn de voor uitgifte bestemde gronden getaxeerd aan de hand van de residuele methode. Voor elk project in Ede is voor alle onderscheiden woningtypen (voor zover in dat project te verwachten) de grondprijs bepaald.

Gemeente Ede hanteert verschillende grondwaardes voor de diverse categorieën woningen; sociale woningbouw in de huursector, woningen voor de vrije sector en bouwkvavels. Met uitzondering van de categorie sociale woningbouw zijn de prijzen voor woningbouw richtprijzen.

3.1.1 SOCIALE WONINGBOUW (HUUR)

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 13-1.a Wet op de Huurtoeslag.

Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning. Het is de koper niet toegestaan om binnen 20 jaar na het ondertekenen van de notariële akte van verkoop de gestichte woningen anders te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

De uitgangspunten voor de waardering en de waardering zelf zijn in afstemming met Woonstede tot stand gekomen. Specifiek uitgangspunt is dat, zodra er (ten opzichte van de wettelijke eisen) aanvullende extra eisen zullen worden gesteld ten aanzien van duurzaamheid, dit zal leiden tot een korting op de grondprijs.

Voor de grondprijs voor een sociale huurwoning wordt uitgegaan van een vaste prijs per woning.

Categorie	kaveloppervlakte in m ² (gemiddeld)	GBO in m ²	grondprijs
grondgebonden	120	>80	€ 29.800
grondgebonden	100	<80	€ 24.600
appartementen (cat. H1)	nvt	>80	€ 20.500
appartementen (cat. H2)	nvt	>80	€ 17.400
appartementen (cat. H3)	nvt	<80	€ 14.400
benedenwoning (cat. H4)	120	>80	€ 18.500
bovenwoning (cat. H5)	nvt	<45	€ 13.300

Bij andere sociale huurwoningen dan in de tabel vermelde categorieën moet er worden getaxeerd waarbij vanuit de exploitatie (residueel) wordt gerekend en waarbij ter onderbouwing de vergelijkingsmethode zal worden gehanteerd.

De grote behoefte aan meer sociale huurwoningen en de toenemende kosten aan zowel de bouwkosten als de gebiedsontwikkeling geven aanleiding om te zoeken naar alternatieve systemen voor de bepaling van de grondprijzen in dit segment. We gebruiken het interim Grondbeleid om samen met de corporatie andere methodieken te onderzoeken. In maart 2021 verwachten we een eindrapportage, dat we aan het bestuur toezenden. Tot de vaststelling van een andere grondprijzen, gelden bovengenoemde prijzen.

3.1.2 VRIJE SECTOR WONINGEN

Deze woningen kunnen zowel projectmatig als (collectief) particulier worden ontwikkeld. In de rapportage (bijlage 2) zijn de grondprijzen voor de diverse woningtypen/kavels in alle projecten bepaald. Deze rapportage maakt integraal onderdeel uit van deze grondprijzennota (en is geheim).

In de rapportage is aan de hand van alle nu bekende feiten en omstandigheden (kwaliteit, oppervlakte kavel, woningtypologie en ligging) de prijs per kavel bepaald. De verschillen in prijzen tussen de diverse locaties worden met name veroorzaakt doordat er tussen de bouwlocaties sprake is van veel verschillende locatiekwaliteiten, verschillen in kaveloppervlakten, woningoppervlaktes en kwaliteiten. Om deze Nota leesbaar te houden zijn in onderstaande tabel de gemiddelde minimale en maximale prijs/m² per woningtype/kavel over alle projecten in de gemeente Ede opgenomen.

Ten aanzien van de categorieën "goedkope koop" en de vrije sector huur wordt op dit moment door de afdeling Wonen beleid opgesteld. Zodra dit beleid is uitgekristalliseerd en hieruit blijkt dat dit van invloed kan zijn op het grondprijzenbeleid komen wij daar in een volgend voorstel op terug.

Overzichtstabel		
Type	minimaal €/m ²	Maximaal €/m ²
Rijwoningen	390	600
Hoekwoning	240	540
Halfvrijstaand	275	545
Vrijstaand	285	450
Appartement	20.000/stuk	75.000/stuk
Kavels <1.000 m ²	300	545
Kavels >1.000 m ²	85	295

3.1.3 VRIJE SECTOR HUUR

Onder vrije sector huur worden huurwoningen verstaan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (2020). De grondprijs voor de vrije sector huur wordt met dezelfde methodiek als de vrije sector koop woningen bepaald.

3.1.4 BOUWKAVELS

De gemeente heeft regelmatig bouw kavels voor particuliere woningbouw beschikbaar. Op basis van een de waardering van de interne commissie (vergelijking met bestaand aanbod c.q. gerealiseerde prijzen) wordt de verkoopprijs bepaald.

3.2 Bedrijventerreinen

Ten aanzien van de grondprijzen voor bedrijventerreinen geldt dat in de rapportage (bijlage 1) de prijzen op kavelniveau zijn vastgesteld en dat er een uitsplitsing is gemaakt in de ligging (basis- en zichtlocaties) van de kavels. Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, de basislocaties vertegenwoordigen in principe de ondergrens van de prijzen en de zichtlocaties de bovengrens. In de bijlage is het rapport met de prijzen voor de verschillende terreinen opgenomen, het rapport is intern en geheim.

In onderstaande gecomprimeerde tabel zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor de verschillende projecten opgenomen en deze worden gehanteerd. De genoemde grond-prijzen zijn indicatief en richtinggevend en vormen het uitgangspunt voor onderhandelingen met de kopers. De prijzen zijn gekoppeld aan een basis grondgebruik waarbij locatie- of kavelspecifieke omstandigheden (zoals bijvoorbeeld afname van een zeer grote kavel) aanleiding kunnen zijn voor correctie op de grondprijs. Voor het bepalen van de grondprijs op kavelniveau wordt door de gemeentelijke waarderingscommissie een advies uitgebracht.

Bedrijventerrein		
Type	minimaal €/m ²	Maximaal €/m ²

BT A12		265
BT F&B Park de klomp	250	265

3.3 Overige bestemmingen

In principe worden de grondprijzen voor overige bestemmingen door de waarderingscommissie vastgesteld. Voorbeelden van overige bestemmingen zijn: kantoren, winkels, commerciële zorg, hotels of kinderopvang. In de regel zal voor deze bestemmingen de residuele methode worden gehanteerd. Echter enkele commerciële functies lenen zich meer voor een waardebeoordeling op basis van vergelijking. Voor de categorieën nutsvoorzieningen en restroken/snippergroen en niet commerciële voorzieningen gelden vaste prijzen zoals hierna vermeld.

3.3.1 NUTSVOORZIENINGEN

Uitgangspunt is dat er een recht van opstal wordt gevestigd. Bij uitzonderlijke gevallen kan verkoop overwogen worden. De vaste prijs voor verkoop van grond ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen is € 225,- per m² kosten koper met een minimum van € 3.500,- per transactie.

3.3.1 RESTSTROKEN/SNIPPERGROEN

Het gemeentelijk beleid is om deze stroken niet te verkopen. Alleen als de gemeente er belang bij heeft, wordt verkoop of verhuur overwogen waarbij volgens de Beleidsnotitie 'Uitgifte reststroken gemeente Ede van 2017' getoetst wordt en onderstaande prijzen gelden. Voor reststroken bij woningen en gebruik als tuin geldt een **vaste prijs** van € 125,- per m² kosten koper met een minimum bedrag van € 3.500,- per transactie.

Het hiervoor gemelde bedrag geldt tot een oppervlakte van 50 m², daarboven wordt de prijs door de waarderingscommissie vastgesteld aan de hand van de locatie specifieke feiten en omstandigheden. De waarde van de reststroken is afhankelijk van de ligging/ locatie, waardevermeerdering van het onroerend goed dat uitbreiding met zich mee brengt, bebouwingsmogelijkheid en de functie van de grond. De prijs wordt door de waarderingscommissie aan de hand van deze vier criteria bepaald op het moment van aanvraag.

Bij eventuele verhuur geldt dat voor de jaarhuur wordt gerekend met een percentage van 3,75% die wordt vermenigvuldigd met het aantal m² en de geldende prijs (€ 125,- en >50 m²= op basis van taxatie).

3.3.2 NIET COMMERCIELE VOORZIENINGEN

De prijs wordt per aanvraag beoordeeld. Niet-commerciële voorzieningen in de sociaal maatschappelijke sfeer zijn bijvoorbeeld; kerken, buurthuizen, scholen ed welke worden geëxploiteerd zonder winstoogmerk. Indien er wel sprake is van een commerciële component zal voor dat deel de commerciële prijs aan de hand van de residuele methode worden vastgesteld en gehanteerd. Voor voorzieningen in de sociale maatschappelijke sfeer geldt de **vaste prijs** van € 180/m² terrein of BVO (met een door de waarderingscommissie te bepalen toeslag voor zover er commercieel wordt geëxploiteerd). Als een perceel per saldo meer dan 100% kan worden bebouwd, doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per m² BVO doorberekend.

Zorgcomplexen worden specifiek benaderd en getaxeerd. Voor wat betreft extramuraal worden deze in basis gezien als standaard wonen en wordt ten aanzien van de grondprijsbepaling verwezen naar de systematiek zoals die daarbij wordt gehanteerd.

Voor de levering van bouwrijpe grond voor de aanleg van niet commercieel geëxploiteerde sportvelden geldt een vaste prijs van € 25/m².

Ten aanzien van interne doorleveringen binnen de gemeentelijke organisatie geldt dezelfde systematiek als hiervoor.

4. Wijze van gronduitgifte

4.1. Verkoop aan de hand van bepaalde prijs

De prijzen die gelden voor uiteindelijke verkoop (of onderhandelingen daartoe) worden naar de markt toe gecommuniceerd via de site "vastgoedloket.ede.nl". Voor de vaststelling van de grondprijzen ten behoeve van de site gebruiken we een onderscheid in vaste prijzen en richtprijzen.

De grondprijzen t.b.v. de site worden gebaseerd op de met deze nota vastgestelde prijzen en zullen extern worden gepubliceerd met als doel om per project de grondprijs, die dient als verkoop- c.q. vraagprijs, te communiceren.

1. **Vaste grondprijs:**

Binnen de bandbreedte die volgt uit de grondprijzennota wordt op basis van eigen verwachtingen over de planontwikkeling de vaste grondprijs bepaald. Met deze grondprijs kan naar partijen worden gecommuniceerd: "deze grond is te koop voor die en die functie (bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan en eventueel nadere eisen, (bijvoorbeeld x sociale woningen) voor deze prijs." Deze methodiek laat maximale vrijheid voor de ontwikkelaar om binnen de gestelde eisen en met de vaste grondprijs een haalbaar plan te ontwikkelen, en past bij de gemeentelijke wens voor minder regels en de verantwoordelijkheid voor de aansluiting bij wat de markt wil, bij de koper te laten.

Bovendien kan in de grondprijzenbrief door middel van kaartjes met mogelijke kopers duidelijk worden gecommuniceerd.

Voor het hanteren van deze methodiek leent zich met name de verkoop van bouwkvavels aan particulieren en de levering van bedrijfskvavels. Maar ook voor de ontwikkeling van projectmatige woningbouw is het systeem van vaste grondprijzen goed te gebruiken.

Voordelen: duidelijkheid over de hoogte van de grondprijs vanaf het begin en daarmee korte onderhandeling en contractvorming.

Kanttekening: bij optimale uitwerking van de plot door de koper wordt wellicht niet het meest optimale (lees: uiterst mogelijke/marktconforme) resultaat behaald.

2. **Richtprijs en definitieve prijs na uitwerking bouwplan:**

Aan het begin van de onderhandelingen wordt binnen de bandbreedte die volgt uit de grondprijzennota door de waarderingscommissie een richtprijs afgegeven, welke wordt gecommuniceerd met de mogelijke ontwikkelaar. De ontwikkelaar wordt uitgenodigd een plan uit te werken (tot DO) waarna op basis van het plan de definitieve prijs wordt bepaald.

Voordelen: Het plan dat uiteindelijk wordt gebouwd is basis voor de bepaling van de waarde van de grond. Hierbij bestaat de kans dat het uiteindelijke plan leidt tot een hogere waarde dan de richtprijs.

Nadelen: Er blijft lang onzekerheid of de door de gemeente beoogde grondprijs in de ontwikkelaar wordt gehaald, en of gemeente en ontwikkelaar wel, na een lange periode van planuitwerking, tot overeenstemming over het plan en de grondprijzen komen.

4.2. Tenderen/openbare inschrijving/bouwenveloppe

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. In de regel geldt dat aan de hoogst biedende partij wordt gegund. Het kan echter ook zijn dat in bepaalde gevallen andere criteria worden meegewogen.

Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie. Vooraf berekende grondprijzen dienen als toets. Voorbehoud van gunning bij niet halen van minimale waarde wordt in principe opgenomen.

5. Verhuur en verpachting eigen vastgoed

Dit hoofdstuk voegen we dit jaar voor het eerst toe omdat marktconformiteit ook nodig voor het verpachten en verhuren van de gronden in onze vastgoedportefeuille. Daar zetten we de professionaliseringslag verder door en is er meer behoefte aan een uniforme systematiek t.a.v. de rente. Daarbij kiezen we twee uitgangspunten: gronden die bijdragen aan onze maatschappelijke/ beleidsdoelstellingen en gronden met een commercieel karakter. Komend jaar zullen we monitoren hoe deze methode doorwerkt en of op onderdelen aanpassing nodig is.

5.1. Rente op vastgoed t.b.v. maatschappelijke/ beleidsdoelstellingen

Voor gronden met een maatschappelijke inslag of die bijdragen aan onze beleidsdoelstellingen hanteren we onze interne rekenrente plus een opslag voor de administratiekosten. Voor 2021 hanteren we een rente van 2,5% (=1,75%+0,75% opslag).

5.2. Rente op vastgoed met commerciële grondslag

Voor de berekening van de hoogte van o.a. de (erf)pacht vormen de marktprijs van de grond, de risico-opslag en een marktconforme rente de bouwstenen. Voor de rente is de looptijd bepalend, voor de risico-opslag maken we een inschatting hoe courant het vastgoed is. De gronden met een commercieel karakter belasten we daarom een opslagrente tussen de 2,5% en 3,75%. Reguliere pacht voor landbouwgrond is marktconform en loopt via het pachtprizenbesluit dat de minister jaarlijks vaststelt.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 december 2020, zaaknummer 178239.

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,