

## Grondprijzennota 2022

1. Vast te stellen de:
  - I. Nota Uitgangspunten Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022, waaronder:
    - a. ermee in te stemmen dat voor de planning van de gemeentelijke projecten gestreefd wordt naar een productie van gemiddeld 300 tot 350 woningbouwkavels per jaar;
    - b. in te stemmen met het hanteren van de hieronder aangegeven planning van uitgifte van bedrijfsterreinen voor de doorrekening van het MPG 2022:

aantallen in ha.

Planning bedrijventerreinen	Begroot te realiseren	aantallen in ha.					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
G13200 BT A12 Schuttersvelden	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G13210 BT A12 De Klomp	6,8	4,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0
G25000 BT Kevitsmeent	6,5	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	3,5
<b>Totaal bedrijfskavels</b>	<b>14,1</b>	<b>5,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,5</b>

- c. in te stemmen met het hanteren van de volgende parameters als uitgangspunt voor de doorrekening van het MPG 2022:

Parameters MPG 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Rente Boekwaarde	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten stijging werken	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten stijging plankosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Woningbouwgrond	3,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Sociale Woningbouwgrond	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging Bedrijfsgrond	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

- c. in te stemmen met de afwikkeling van de verkoop van gronden, die op basis van de Grondprijzennota 2021 in de verkoop zijn of waarover overeenstemming is bereikt met ontwikkelaars, conform ingezette afspraken en prijzen;
- III. de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding op de bijlage bij de Grondprijzennota 2022 te bekrachtigen.

## Grondprijzennota 2022

### Kaders voor het verkopen van (bouw-)grond vanaf 1-1-2022

#### Inhoudsopgave

1. Gemeentelijk grondprijzenbeleid
  - 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 2022
  - 2.1 marktanalyse en doorwerking in prijzen
  - 2.2 proces vaststelling grondprijzen 2022
3. Grondprijzen 2022
  - 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/bouwenveloppe
  
- 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:

- A. **GEHEIM** Grondprijzen Werken en Wonen bijlage Grondprijzennota 2022
- B. Rapport beoordeling Procedure Grondprijzen Nota 2022

## 1. Gemeentelijk grondprijnsbeleid

### 1.1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzennota 2022 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 of 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.

Dit jaar is de procedure voor het ramen van de grondprijzen gevalideerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage B. Deze bijlage is openbaar. Ook zijn de prijzen gevalideerd. Deze bijlage is geheim vanwege de prijzen die genoemd worden.

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 2022 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. Een 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. 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 zal worden gewaardeerd.

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 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.

De commissie kan in haar advies opnemen, 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 bouwkavels (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.

## 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 exclusief kosten koper.
- De prijzen gelden vanaf vaststelling van deze nota voor het jaar 2022 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).

- Daar waar reeds prijzen met derden/ontwikkelaars zijn 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 grondprijzen. Deze wordt o.a. beïnvloed door de markt-omstandigheden van vraag en 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 in het kader van deze nota 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 grondprijzen vast. Het college behoudt zich het recht voor in voorkomende gevallen af te wijken van de in deze nota bepaalde grondprijzen. Als de grondprijzen lager worden dan de in deze nota aangegeven grondprijzen (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 2022 (onderdeel van de jaarrekening 2021) worden de consequenties van de vastgestelde grondprijzen voor de resultaten van de projecten doorgerekend.

Viermaal per jaar wordt aan de Raad een overzicht voorgelegd van de gerealiseerde aan- en verkopen. Voor de verkopen wordt aangegeven of de grondprijzen al dan niet conform de grondprijzen of de berekeningssystematiek van de grondprijzennota tot stand is gekomen. Met de vaststelling van het nieuwe Grondbeleid zal voorgesteld worden om deze rapportage tweemaal per jaar aan de Raad voor te leggen om administratieve druk te verminderen.

## 2. Bepaling grondprijzen 2022

### 2.1. Marktanalyse

#### Ontwikkeling woningbouw

Ondanks eerdere verwachtingen zijn de prijzen voor woningbouw verder gestegen in 2021. De verwachting was dat de Corona crisis een dempend effect zou hebben op de woningbouwmarkten. We hebben echter gezien dat de prijzen zich niks hebben aangetrokken van Corona en hard zijn doorgestegen. Een drijvende factor is de lagere rente die het voor huishoudens mogelijk maakt tegen gelijke maandelijkse kosten een grotere hypotheek aan te gaan.

Daarnaast is er een krapte op de woningmarkt. De krapte wordt veroorzaakt door een groei van de huishoudens die groter is dan de bouwproductie. Beide effecten samen hebben geleid tot stijging van de prijzen van de bestaande woningbouw tussen Q3 2020 en Q3 2021 van 22,5% (NVM, 2021a).

Opvallend is dat landelijk er in Q3 2021 44% minder bestaande woningen zijn verkocht dan in Q3 2020. Ook het aanbod van te-koop-staande woningen neemt af. De exacte reden hiervoor is onduidelijk. Het kan een indicatie zijn dat huishoudens hun woning niet meer willen verkopen omdat het vinden van een nieuwe woning moeizaam is.

Exacte gegevens over de prijzen van nieuwbouwwoningen worden helaas niet bijgehouden. Het beeld lijkt te zijn dat de prijzen voor nieuwbouw iets achterblijven bij de prijzen van bestaande bouw. Vaak heeft dat er mee te maken dat er bij nieuwbouw nog aanzienlijke uitgaven nodig zijn voor de tuin, keuken en afwerking om het huis gereed te maken voor bewoning.

Wat gelijktijdig speelt is dat de bouwkosten flink zijn gestegen. De BDB index (2021) laat een stijging van 5,61% zien van de bouwkosten. De prijsstijgingen worden onder andere veroorzaakt door schaarste aan bouwmaterialen waaronder hout, staal en kunststof (ING, 2021a). De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas (2021) laat hetzelfde beeld zien, deze steeg met 5,95%.

De stijging van de woningbouwmarkten is voorlopig nog hoger dan de kostenstijging waardoor de grondprijzen zijn gestegen over 2021. De verwachting is dat de grondprijzen voor de komende jaren nog zullen stijgen. Wel moet benadrukt worden dat er veel variabelen zijn die invloed hebben op deze grondprijzen en dat die zich lastig laten voorspellen. Te denken valt aan de hoogte van de hypotheekrente, de stijging van de woningbouwmarkten en de kostenontwikkeling. Een relatief nieuwe ontwikkeling is de sterke stijging van de energieprijzen en een oplopende inflatie. Deze laatste twee factoren hebben invloed op de koopkracht van huishoudens maar ook op de productiekosten van woningen. Het is nog

niet duidelijk of en in welke mate de energieprijsstijging en oplopende inflatie invloed hebben op de grondprijzen.

#### Ontwikkelingen bedrijventerreinen

Landelijk lijkt er een groot en groeiend tekort te zijn ontstaan aan bedrijfsruimtes. We zien dit in Ede door de grote vraag op onder andere BT De Klomp waar in 2021 enkele omvangrijke verkopen hebben plaatsgevonden. Net als bij de woningbouw lijkt er bij de bedrijfsterreinen in het afzettempo geen invloed van de Corona crisis te zijn. De verwachting is dat de vraag naar bedrijfsgrond aanhoudt en dat de prijzen zich positief blijven ontwikkelen.

#### Ontwikkelingen kantoorlocaties

Bij kantoorlocaties is het vooruitzicht wat onzekerder. Organisaties zijn zich nog aan het beraden hoe ze in de toekomst zullen omgaan met het hybride werken dat door de Coronacrisis is ontstaan. Of er in de toekomst juist meer of minder behoefte is aan kantoorpanden is onzeker. Wel is de verwachting dat er een vraag zal blijven naar locaties met een goede infrastructuur. Ook zullen oudere kantoorpanden vervangen worden door nieuwere - energie zuinigere - panden.

## **2.2. Proces vaststelling grondprijzen 2022**

De grondprijzen worden overwegend bepaald door middel van de zogenaamde residuele waardebepaling.

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 van de) bouwkosten

De uitgifteprijzen in deze nota zijn door de interne waarderingscommissie, aan de hand van hiervoor genoemde parameters en marktkennis, bepaald.

De afspraak is dat eens per drie jaar de systematiek van bepaling en de uitkomsten door een externe deskundige zullen worden getoetst en gevalideerd. De toets van het proces heeft door TriaCon plaatsgevonden (Bijlage B).

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 tot uitgifte en verkoop van de betrokken grond.

## **3. Grondprijzen 2022**

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 lid1 sub a Wet op de Huurtoeslag. Onder voorwaarden kunnen ook commerciële partijen sociale huurwoningen exploiteren. Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning. De gemeente Ede stelt de eis bij verkoop van de grond voor sociale huurwoningen dat de woning minimaal 20 jaar voor de doelgroep behouden moet blijven.

De grondprijzen en de grondprijsystematiek voor sociale woningbouw zijn in 2021 tegen het licht gehouden. Onder andere is afgestemd met Woonstede om tot een eenvoudige en werkbaar systeem te komen met minder verschillende categorieën. Ook is gezocht naar voorbeelden bij andere gemeenten die goed werkbaar zijn. Vier hoofdtypes zijn onderscheiden zoals in onderstaande tabel opgenomen. Nieuw is dat bij aanvullende eisen vanuit de gemeente voor bijvoorbeeld duurzaamheid of stedelijke- en architectonische invulling en inrichting van de omgeving, dit kan leiden tot een verrekening van de grondprijs. Gebleken is dat aanvullende eisen op eerdere genoemde thema's sterk kostprijsverhogend zijn voor Woonstede en daarmee de voortgang van de bouwproductie van sociale woningen kan beïnvloeden. De verrekening is gemaximeerd tot € 2.000,- per woning. Voorwaarde bij een verrekening van de grondprijzen is dat dit expliciet per project door de Raad moet worden besloten.

Voor deze vier categorieën zijn door de Gemeente Ede de volgende grondprijzen 2022 vastgesteld:

Categorie	Kaveloppervlakte in m <sup>2</sup> (gemiddeld)	GBO in m <sup>2</sup>	Grondprijs exc. BTW	Grondprijs incl. BTW
1. grondgebonden gezinswoning	120	>80	€ 29.800	€ 36.058
2. grondgebonden gezinswoning	100	<80	€ 24.600	€ 29.766
3. appartementen / beneden- en bovenwoningen	n.v.t.	>80	€ 17.400	€ 21.054
4. appartementen / beneden- en bovenwoningen	n.v.t.	<80	€ 14.400	€ 17.424

*Tabel voorgestelde typologieën met kaveloppervlakte, gebruiksoppervlakte en grondprijzen*

In de tabel staan de grondprijzen zowel inclusief als exclusief btw. De corporaties hebben, in tegenstelling tot gemeenten, geen BTW-compensatie mogelijkheid. De BTW is derhalve kostprijsverhogend.

Bij grondgebonden woningen worden afwijkingen van het standaard kaveloppervlakte verrekend op basis van € 240,- exclusief BTW per m<sup>2</sup>, indien deze oppervlakte meer dan 10% afwijkt (zowel naar boven als naar onder).

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.

Met Woonstede is afgesproken om de grondprijzen voor 4 jaar vast te stellen en in de tussenliggende jaren te indexeren met de maximale huurprijsverhoging zoals die door het Rijk jaarlijks wordt bepaald.

De betaalbaarheid staat onder grote druk en o.a. het aanbod van huurwoningen in het sociale segment is beperkt. In samenwerking met de corporatie hebben we de financiële knoppen onderzocht, waaronder de grondprijzen. Standaardisatie van het product leidt naar verwachting tot lagere bouwkosten. Slim inkopen en opschalen leiden naar verwachting tot snel meer productie voor de nabije toekomst. Bovendien biedt het kansen voor o.a. circulaire bouw. Dit vraagt om een andere werkwijze en samenwerking. Omdat de praktijk weerbarstig is, oefenen we in de praktijk via een pilot waarin we een aantal maatregelen proberen te verenigen om sneller tot een voldoende voorraad van sociale huurwoningen te komen. Dit werken we komende periode uit tot een voorstel.

### 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/m<sup>2</sup> per woningtype/kavel over alle projecten in de gemeente Ede opgenomen.

<b>Overzichtstabel</b>		
<b>Type</b>	<b>minimaal €/m<sup>2</sup></b>	<b>Maximaal €/m<sup>2</sup></b>
Rijwoningen	€ 478	€ 582
Hoekwoning	€ 305	€ 569
Halfvrijstaand	€ 264	€ 521
Vrijstaand	€ 304	€ 562
Appartement	maatwerk	Maatwerk
Vrije kavels	€ 500	€ 650

### 3.1.3 VRIJE SECTOR HUUR

Onder vrije sector huur worden huurwoningen verstaan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33 (2021).

De grondprijs voor de vrije sector huur wordt met dezelfde methodiek als de vrije sector koopwoningen bepaald.

### 3.1.4 BOUWKAVELS

De gemeente heeft regelmatig bouw kavels voor particuliere woningbouw beschikbaar. Op basis van een 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 grondprijzen 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.

<b>Bedrijventerrein</b>		
<b>Type</b>	<b>minimaal €/m<sup>2</sup></b>	<b>Maximaal €/m<sup>2</sup></b>
BT A12		€ 295
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, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kosten koper met een minimum bedrag van € 3.500,- per transactie.

Het hiervoor gemelde bedrag geldt tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, 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 meebrengt, bebouwingmogelijkheid 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 m<sup>2</sup> en de geldende prijs (€ 125,- en >50 m<sup>2</sup>= 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

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 openbaar gecommuniceerd.

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

#### 1. **Vaste grondprijzen:**

Binnen de bandbreedte die volgt uit de grondprijzennota wordt op basis van eigen verwachtingen over de planontwikkeling de vaste grondprijzen bepaald. Met deze grondprijzen 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 grondprijzen 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 bouw kavels aan particulieren en de levering van bedrijfs kavels. 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 door 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.

Per verkoop wordt een afweging gemaakt welke wijze van verkoop de meest passende is.

#### **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**

##### **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 2022 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 met 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.

*De raad voornoemd,*

*dr. G.H. Hagelstein*

*de griffier,*

*mr. L.J. Verhulst*

*de voorzitter.*