

Nota Grondbeleid 2017

29 november 2017

De Nota Grondbeleid wordt elke vier jaar herzien en door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota geeft de algemene kaders voor het grondbeleid. Grondbeleid is een middel om stedelijke ontwikkelingsplannen, ambities en achterliggende beleidsdoelstellingen te verwezenlijken. De Nota Grondbeleid 2017 bevat een breed instrumentarium.

Het grondbeleid is opgebouwd uit drie documenten:

1. Nota grondbeleid, waarin de kaders zijn vastgelegd.
2. Handboek Grondzaken, waarin is vastgelegd hoe grondprijzen worden berekend.
3. Grondprijzenbrief, waarin jaarlijks de grondprijzen worden bepaald.

Er zijn verschillende vormen van grondbeleid. De eerste vorm is die waarbij de gemeente zelf grond aankoopt en/of verkoopt. Dit is actief grondbeleid.

De tweede vorm is die waarbij de gemeente ontwikkeling door andere partijen mogelijk maakt. Dit is facilitair grondbeleid. De gemeente beperkt zich tot het scheppen van de ruimtelijke randvoorwaarden. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer. Voorts zijn er nog tussenvormen denkbaar, waarbij de gemeente samenwerking aangaat met private partijen. Welke keuze wordt gemaakt is afhankelijk van de situatie.

Van actief grondbeleid is alleen sprake als de gemeente zelf de locatie in eigendom heeft, of deze eerst verworft, en de grond vervolgens uitgeeft. De gemeente past actief grondbeleid toe waar dat moet, en faciliterend grondbeleid waar dat kan. Het inzetten van instrumenten voor actief grondbeleid wordt bepaald door de maatschappelijke doelen die met het grondbeleid kunnen worden bereikt.

Actief grondbeleid wordt toegepast wanneer de gemeente reeds grondpositie heeft of wanneer een kwetsbaar gebied herontwikkeling behoeft en de gemeente stevige regie op de planontwikkeling wil hebben om belangrijke maatschappelijke voorzieningen of functies te realiseren of de locatie winstgevend is met beheersbare risico's of als de financiële positie van de gemeente investeringen ten behoeve van maatschappelijke doelen toelaat.

Voor de komende periode is een aantal speerpunten binnen het grondbeleid benoemd:

1. Sociale woningbouw, waaronder kleine woningen en hoogbouw, wordt gestimuleerd door het grondprijzenbeleid op de volgende punten aan te passen:
 - grondprijzen per m² in plaats van kavelprijzen;
 - lagere grondprijzen bij appartementencomplexen met meer dan 6 bouwlagen.

Om woningbouw voor specifieke doelgroepen of op specifieke bouwlocaties te stimuleren, kan de gemeente per project besluiten van de standaard suppletiereregeling af te wijken. Er zijn verschillende suppletiereregelingen mogelijk.

Standaard bedraagt de suppletie 100% gedurende 25 jaar na eerste verkoop. Deze periode kan worden afgekocht tot 10 jaar door een hogere grondprijs of de suppletie kan over een periode van 40 jaar geleidelijk worden afgebouwd.

2. Categorie middenhuur: met de instrumenten in het grondbeleid wil de gemeente bevorderen dat meer middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Voor middenhuur kan maatwerk worden geleverd door residueel rekenen, waarbij de grondprijs iets hoger ligt dan de grondprijs voor sociale woningbouw. Stimulering van middenhuur kan tevens via het bestemmingsplan en specifieke uitvraag voor gronduitgifte.
3. Bevorderen duurzame ontwikkeling en vergroening: Om duurzame ontwikkeling en vergroening te bevorderen kan worden besloten om extra investeringen te verrekenen in de grondprijs. De kosten komen dan ten laste van de grondexploitatie. Het heeft de voorkeur duurzame ontwikkeling en vergroening buiten het grondbeleid om te stimuleren, bijvoorbeeld via een subsidie.

Erfpacht is een vorm van gronduitgifte. De gemeente gaat terughoudend om met dit instrument, maar past dit wel toe als hiermee maatschappelijke doelstellingen of maatschappelijke gewenste ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Erfpacht kan een instrument zijn bij het stimuleren van sociale woningbouw of middenhuur. De nadelen van erfpacht worden verkleind: 10 jaar contracten eindigend in grondaankoop en contracten zonder einddatum worden mogelijk gemaakt.



Nota Grondbeleid

1 Inleiding

1.1. Een nieuwe Nota Grondbeleid

In het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) ligt vast dat de Nota Grondbeleid elke vier jaar moet worden herzien. De voorliggende nota vervangt de nota grondbeleid uit 2011.

Het grondbeleid is opgebouwd uit drie documenten:

1. Nota grondbeleid, waarin de kaders zijn vastgelegd.
2. Handboek Grondzaken, waarin is vastgelegd hoe grondprijzen worden berekend.
3. Grondprijzenbrief, waarin jaarlijks de grondprijzen worden bepaald.

Gelijktijdig met deze Nota grondbeleid is het Handboek Grondzaken vastgesteld.

Naast genoemde beleidsdocumenten wordt het grondbeleid op basis van de BBV regels verantwoord in een verplichte paragraaf bij de begroting. In deze paragraaf worden de beleidsvoornemens voor het komende jaar toegelicht inclusief eventuele financiële consequenties. Daarnaast presenteert het college jaarlijks als onderdeel van de jaarrekening het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG), met daarin een overzicht van de financiële resultaten voor projecten die in voorbereiding en of uitvoering zijn.

Actuele ontwikkelingen

De tegenwoordige tijd vraagt om lef. Een overheid die durf toont, kansen creëert en initiatief neemt. Enerzijds is er behoefte aan flexibiliteit met overzichtelijke of kleinschalige projecten. Hierdoor is het mogelijk snel in te spelen op veranderingen in de vraag. Door overzichtelijke projecten met een korte termijnplanning zijn de risico's beheersbaar.

Tegelijkertijd stapt de markt op dit moment vooral in op de traditionele producten, waarbij niches en moeilijke markten te weinig aandacht krijgen.

De gemeente kan daarvoor het initiatief nemen.

De gemeente kan ambities vastleggen in programma's van eisen en duidelijk meetbare doelen vastleggen bij de start van een project. Hierdoor kennen marktpartijen vooraf het speelveld en kunnen zij het best passende product ontwikkelen.

Door korte looptijden voor projecten te hanteren blijft de gemeente in staat om veranderingen in vraag te faciliteren en nieuwe ontwikkelingen te blijven volgen.

De gemeente legt ambities vast in programma's van eisen bij de start van een project en hanteert meetbare doelstellingen. Marktpartijen kunnen dan het beste product tegen de scherpste prijs aanbieden.

Delen van de vastgoedmarkt (wonen en bedrijfsterreinen) markt zijn grotendeels hersteld van de gevolgen van de kredietcrisis. In de Nota grondbeleid 2017 zijn instrumenten toegevoegd die voor meer keuzemogelijkheden en flexibiliteit zorgen, om beter op veranderende omstandigheden in te kunnen spelen.

Ten opzichte van de vorige Nota grondbeleid 2011 hebben zich met betrekking tot locatieontwikkeling de volgende ontwikkelingen in de markt voorgedaan:

Woningbouw

1. Bouwkavels Middenwillens zijn grotendeels verkocht.
2. De 1^e fase van Westergouwe is in productie. De 2^e fase wordt voorbereid. Tot 2035 worden ca. 4.000 woningen gebouwd.
3. Naast Westergouwe zijn er geen uitbreidingslocaties meer, er resteert alleen nog binnenstedelijk bouwen.
4. Wijkontwikkelingsprojecten Korte Akkeren en Gouda Oost zijn in volle gang.
5. Zorg gerelateerde vastgoed wordt door zorgaanbieders afgestoten en komt beschikbaar voor herontwikkeling.

Kantorenmarkt en bedrijventerreinen

6. Gouwe Park¹ is voor ongeveer 75% gerealiseerd.

1) Gouwe Park wordt ontwikkeld door het Bedrijfschap Regio Gouda, een samenwerkingsverband tussen gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.



7. In de Spoorzone zijn nog enkele kavels beschikbaar, een onderzoek naar verruiming van de bestemming loopt.
8. De gemeente zet in op transformatie van leegstaand commercieel vastgoed door:
 - de leegstandsverordening binnenstad;
 - de versnellingskamer Goudse Poort (overleg pandeigenaren, provincie en gemeente).
9. De noodzaak / relevantie van en de behoefte aan ruimte voor burgerinitiatieven neemt toe. Dit vraagt een flexibele en faciliterende aanpak.

Het aantal locaties waar de gemeente actief gronduitgifte kan toepassen neemt af. Voor woningbouw is Westergouwe de enige omvangrijke locatie, nu de gronduitgifte van Middenwillens vrijwel is afgerond. Daardoor neemt het belang van faciliterend grondbeleid toe. Voorbeelden in de wijkontwikkeling tonen aan dat actief en faciliterend grondbeleid ook gecombineerd toepasbaar zijn. Faciliterend grondbeleid waar het kan en actief grondbeleid waar het moet.

Nieuwe beleidsuitgangspunten met betrekking tot bijvoorbeeld wonen (Woonvisie Gouda 2015-2020, hierna kortweg Woonvisie) en duurzame ontwikkeling (Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2016-2019) werken door in het grondbeleid. Datzelfde geldt voor het actieprogramma 2016-2018 van het college, waarin actiepunten als meer middenhuur, minder leegstand, nieuwe woon(zorg)concepten vanuit het sociaal domein, vergroening en duurzaam bouwen vastliggen.

Het instrumentarium van het grondbeleid biedt de mogelijkheden om aan de gemeentelijke beleidsdoelen invulling te geven. Het is belangrijk het instrumentarium in de Nota Grondbeleid goed in beeld te brengen, zodat per situatie de juiste keuze kan worden gemaakt om de gewenste ontwikkeling te realiseren.

In aansluiting op nieuw beleid zijn de bestaande instrumenten die ter beschikking staan expliciet benoemd dan wel uitgebreid. Het gaat om:

- Nieuwe grondprijzenberekening voor sociale woningbouw;
- Nieuwe grondprijzenberekening voor middenhuur;
- Duurzame ontwikkeling en vergroening;
- Modernisering erfpacht.

In de Nota Grondbeleid is het instrumentarium geschetst, zodat per situatie juiste keuzes worden gemaakt om maatschappelijke doelen te ondersteunen of te realiseren, zoals sociale woningbouw, middenhuur en duurzame ontwikkeling en vergroening.

1.2 Doel van het grondbeleid

In diverse beleids- en kadernota's zijn de gemeentelijke ambities beschreven op het gebied van wonen, duurzame ontwikkeling, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke ontwikkeling. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie en in bestemmingsplannen. In de Nota grondbeleid wordt niet inhoudelijk ingegaan op deze onderwerpen. Grondbeleid is geen doel op zich, het omvat geen visie over hoe de gemeente zich in ruimtelijk opzicht zou moeten ontwikkelen, maar is een middel om bij locatieontwikkeling te sturen om andere gemeentelijke beleidsdoelstellingen te verwezenlijken.

Daarnaast is het grondbeleid een instrument om tot een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten tussen gebruikers, exploitanten, eigenaren en de gemeente Gouda te komen. Het moet leiden tot een transparant en toetsbaar kader voor zakelijke afspraken. De gemeente is daarbij gehouden aan regels ten aanzien van staatssteun, aanbestedingsrichtlijnen, wet markt en overheid en marktconformiteit. De uitkomst is: de beste prijs gegeven het programma van eisen van de gemeente.

Het grondbeleid is geen doel op zich, maar het middel om stedelijke ontwikkelplannen en beleidsdoelstellingen te realiseren en in het kader waarbinnen de gemeente Gouda op eerlijke en transparante wijze afspraken maakt met marktpartijen.

Vergelijking vastgoedbeleid

De uitgangspunten van het grondbeleid zijn op hoofdlijnen gelijk aan die van het vastgoedbeleid. In de Kadernota Vastgoed uit 2012 is dat als volgt omschreven.

“Gouda zet vastgoed in als strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning van beleid (maatschappelijk effect) en de gemeentelijke organisatie. Onze vastgoedportefeuille kan diverse toegevoegde waarden hebben voor de gemeente als geheel. Primair wanneer het vastgoed maatschappelijk effect stimuleert; dit kan een bijdrage zijn aan het realiseren van doelstellingen, voortvloeiend uit wettelijke taken of specifieke beleidsdocumenten/-programma's. Het gaat daarbij om doelstellingen op het gebied van



sociale voorzieningen, cultuur, welzijn, economie en veiligheid. Effectiviteit is hierbij de leidraad: draagt het gemeentelijke vastgoed bij aan de gestelde beleidsdoelen?

Gezien de breedte van het begrip maatschappelijk effect is dit uitgesplitst in zeven toegevoegde waarden voor de gemeente:

1. Huisvesting van gemeentelijke diensten (eigen personeel)
2. Stimulans sociaal-maatschappelijke effecten
3. Stimulans lokale economie
4. Fysieke ingrepen ten behoeve van leefbaarheid
5. Verhogen belevingswaarde van de stad
6. Stimulans fysiek ruimtelijke effecten
7. Conservering lokaal erfgoed."

Voor het grondbeleid geldt eenzelfde uitgangspunt. Grondbezit, -aankoop of -uitgifte moet bijdragen aan geformuleerde beleidsdoelen en instrumenten van grondbeleid worden van geval tot geval toegepast met het oog op het behalen van die doelstellingen.

2 Vormen van grondbeleid

Er zijn verschillende vormen van grondbeleid. De eerste vorm is die waarbij de gemeente zelf grond aankoopt en/of verkoopt. Dit is actief grondbeleid. De tweede vorm is die waarbij de gemeente ontwikkeling door andere partijen mogelijk maakt. Dit is facilitair grondbeleid. Daarbij zijn er nog tussenvormen denkbaar, waarbij de gemeente samenwerking aangaat met private partijen. Welke keuze door de gemeente wordt gemaakt is afhankelijk van de situatie.

De keuze wordt mede bepaald door de grondpositie van de gemeente, c.q. de mogelijkheid grond te verwerven en uit te geven, de risico's die de gemeente kan en wil nemen, de mate waarin de markt actief kan en wil zijn en de mogelijkheid met de gekozen vorm van grondbeleid in het project de beoogde beleidsdoelen te behalen. Uitgangspunt is dat de gemeente – met oog op de beleidsdoelstellingen – faciliterend grondbeleid voert waar dat kan, en actief grondbeleid voert als dat nodig is.

Per project en per situatie wordt dit opnieuw bepaald.

In de volgende hoofdstukken worden de verschillende vormen van grondbeleid toegelicht.

2.1 Actief grondbeleid

Van actief grondbeleid is sprake als de gemeente zelf al de betreffende locatie in eigendom heeft, bijvoorbeeld bij leegkomende schoolgebouwen of openbaar gebied, of wanneer de gemeente een locatie aankoopt, met het doel om daarmee een ontwikkeling mogelijk te maken.

Soms zal de gemeente een locatie om strategische redenen in eigendom houden of verwerven, met oog op een herontwikkeling (op termijn), die bijdraagt aan beoogd maatschappelijk effect. Dit is bijvoorbeeld ook het geval bij strategisch vastgoed (zie Kadernota Vastgoed 2012).

Als de gemeente actief grondbeleid bedrijft, voert de gemeente vaak de meeste werkzaamheden in eigen beheer uit. De gemeente maakt een plan, verwerft de grond en maakt deze bouw- en woonrijp. De bouwrijpe grond wordt vervolgens verkocht aan derden om bijvoorbeeld woningen of bedrijven te realiseren.

De invloed van de gemeente bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. De gemeente opent een grondexploitatie om de kosten van ontwikkeling te financieren en kan op basis daarvan de mogelijkheden bepalen voor bijvoorbeeld het huisvestingsbeleid, het aanzien van de openbare ruimte, de openbare voorzieningen en de planning van de realisatie van het gebied. De gemeente stelt bij grondverkoop een Programma van Eisen op om standpunten in te nemen over maatschappelijk relevante onderwerpen, ambities te verwoorden en eventueel hogere dan wettelijk verplichte eisen te stellen.

De eventuele winst uit de ontwikkeling en verkoop van de gronden komt volledig ten gunste van de gemeente. Hier tegenover staat dat de gemeente zelf ook alle risico's loopt en opdraait voor de mogelijke tegenvallers of het tekort. Als gevolg van wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) is het toerekenen van kosten bij grondverkoop gelimiteerd. De BBV regels maar vooral ook verliezen op grondexploitaties uit het recente verleden, zijn in combinatie met de invoering van de vennootschapsbelasting voor lagere overheden reden voor gemeenten om selectief te zijn in het voeren van actief grondbeleid.

De gemeente past actief grondbeleid toe waar dat moet, en faciliterend grondbeleid waar dat kan. Het inzetten van instrumenten voor actief grondbeleid wordt bepaald door de maatschappelijke doelen die met het grondbeleid kunnen worden bereikt.



Eén van de nieuwste maatschappelijke doelen die met actief grondbeleid kunnen worden nagestreefd, is het tegengaan van leegstand van kantoorpanden, bedrijfslocaties en winkels. De gemeente kan de locaties actief aankopen en voor herontwikkeling uitgeven.

2.1.1. Instrumenten voor actief grondbeleid

Grondverwerving

Bij de uitoefening van actief grondbeleid kan de gemeente benodigde grond nog moeten verwerven. Al in een zeer vroeg stadium van de planvorming wordt door de gemeente bepaald of de grond aangekocht kan en moet worden. Deze strategische grondverwerving, of speculerende aankoop, houdt in dat de gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming de grond verwerft om haar grondpositie te versterken. Het vroegtijdig aankopen van percelen brengt voor de gemeente wel risico's mee. Het is immers niet zeker of en wanneer een locatie in ontwikkeling genomen kan worden.

Bij het strategisch en succesvol inzetten van het instrument verwerving wordt bij voorkeur vooraf een inventarisatie gemaakt van potentiële ontwikkellocaties. Op basis daarvan kan worden bepaald of het noodzakelijk is om verwervingsplannen op te stellen.

De criteria voor de keuze voor actief grondbeleid worden in paragraaf 2.1.2 beschreven. Bij de afwegingen speelt het behalen van beleidsdoelstellingen en het inschatten van te behalen winst en eventuele risico's een rol.

De gemeente kan grond op twee manieren gronden verwerven:

1. **Minnelijke verwerving:** de gemeente koopt op eigen initiatief aan en de verkoper handelt op vrijwillige basis.
Ter ondersteuning van de minnelijke aankoop kan de gemeente als instrument de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) inzetten. De vestiging van een voorkeursrecht betekent dat de gemeente het eerste recht van koop krijgt.
2. **Onteigening:** als de minnelijke verkoop niet lukt, kan gebruik gemaakt worden van de Onteigeningswet². Deze maakt, als dat echt nodig is, aankoop van grond onder dwang mogelijk.

Tot het moment dat een plan gerealiseerd wordt, zal strategisch aangekochte grond en onroerend goed tijdelijk beheerd moeten worden. Panden kunnen tijdelijk in gebruik gegeven of eventueel verhuurd worden.

Gronduitgifte

Grond kan op diverse manieren worden uitgegeven:

- verkoop;
- erfpacht;
- ingebruikgeving;
- verhuur.

Op verkoop en erfpacht wordt hieronder nader ingegaan.

Bij gebiedsontwikkeling is de **verkoop van gronden** één van de belangrijkste activiteiten. In de eerste plaats omdat verkoop van grond de inkomsten oplevert binnen de (grond)exploitatie als dekkingsbron voor te maken kosten. Ook grond waarop gemeentelijke voorzieningen worden gerealiseerd (sport, onderwijs etc.) worden verkocht; dit geeft inzage in de kostprijs van het product en vergroot de transparantie.

In de tweede plaats omdat de gemeente bij gronduitgifte de randvoorwaarden in het kader van het beoogde gemeentelijk beleid (ruimtelijke ordening, duurzame ontwikkeling, enz.) vastlegt. Door middel van de gronduitgifte houdt de gemeente grip op de manier waarop het gemeentelijk beleid wordt uitgevoerd.

Bij **erfpacht** wordt de grond niet in volledig eigendom overgedragen. Het economisch gebruiksrecht wordt aan de erfpachter verleend, maar het juridisch eigendom blijft bij de gemeente. De gemeente behoudt daarmee meer zeggenschap over de grond. De erfpachter hoeft de grondwaarde niet vooraf volledig te voldoen, maar betaalt voor het gebruik van de grond een jaarlijks bedrag, de canon. De hoogte van de canon wordt bepaald op basis van de grondwaarde.

Erfpachtcontracten met een vaste einddatum waren tot voor kort gebruikelijk. Dit levert in praktijk problemen op bij verkoop of financiering. De gemeente gaat bij aflopende contracten in gesprek met de erfpachters en geeft daarbij de keuze: grond kopen of het erfpachtcontract omzetten naar een contract zonder einddatum.

2) Andere overheden of publieke instellingen (bijv. Rijkswaterstaat, provincie, woningcorporaties etc.) kunnen ook het instrument van onteigening inzetten.



Standaard wordt iedere tien jaar een herziening van de erfpachtcanon doorgevoerd, uitzondering hierop vormen lopende erfpachtcontracten met kortere herzieningstermijnen. Het is mogelijk om de jaarlijkse canonverplichting voor een bepaald tijdvak af te kopen. De gemeente werkt daarnaast, waar mogelijk, mee aan verkoop van het blooteigendom van de grond aan de huidige erfpachters. Op nieuwe erfpachtcontracten zijn de Algemene Voorwaarden uit 2005 van toepassing. In paragraaf 3.3 wordt nader op erfpacht ingegaan.

Naast uitgifte van bouw kavels (verkoop of erfpacht), vindt incidenteel verkoop van grond in het openbaar gebied plaats. Dit kan **snippergroen** bij woningen zijn, bij non-profit instellingen en soms bij particuliere ontwikkelingen.

In het Handboek Grondzaken is het **grondprijzenbeleid** nader uitgewerkt. Jaarlijks worden de vaste grondprijzen in de Grondprijzenbrief bepaald. Het berekenen van grondprijzen is maatwerk. Het grondprijzenbeleid biedt daarom het instrumentarium om, afhankelijk van de situatie en rekening houdend met beleidsdoelen, de meest passende grondprijs te bepalen. Hierdoor wordt enerzijds de flexibiliteit vergroot en blijven rechtszekerheid en rechtsgelijkheid gewaarborgd.

2.1.2. Criteria voor actief grondbeleid

1. De gemeente heeft reeds grondpositie
De locatie is reeds in bezit van de gemeente heeft haar functie verloren, zoals een leegstaand schoolgebouw of agrarische gronden. De gemeente wil de locatie een nieuwe, passende bestemming geven. De meeste functies zal de gemeente door derden laten realiseren, waardoor de grond wordt verkocht *of*
2. De gemeente wil een stevige regie op de planontwikkeling hebben.
 - a. *vanwege een bepaald programma*
De gemeente wenst zekerheid dat een bepaald programma ook echt gerealiseerd wordt om achterliggende beleidsdoelstellingen te realiseren. Dit kan door zelf (vaak onrendabele) functies te laten realiseren voor bijvoorbeeld sportaccommodaties. Het kan ook gaan om de aanleg van infrastructuur of openbaar gebied (wegen, groen en water). Tot slot kan het gaan om beleidsmatig gewenste functies, zoals bijzondere woonvormen of woningen in specifieke prijsklassen (sociale huur / koop of middenhuur). Voor andere woningbouwcategorieën ligt dit niet voor de hand.
 - b. *vanwege de omgeving*
De ligging van een project in een bepaalde omgeving kan ertoe leiden dat de gemeente meer sturing wil. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn van een project binnen het beschermd stadsgezicht of in een gebied met veel natuurwaarden.
 - c. *marktfalen*
De gemeente laat bij voorkeur de ontwikkeling van gebieden en de realisatie van functies over aan marktpartijen. Er kunnen redenen zijn waarom de markt deze rol niet oppakt. In die situaties kan de gemeente hiertoe het initiatief nemen. Dit kan door mee te werken aan nieuwe particuliere initiatieven, door ambities om te zetten in heldere randvoorwaarden en door gebieden aan te wijzen en omstandigheden (bijvoorbeeld sanering of sloop) of randvoorwaarden (bestemming) te optimaliseren zodat marktpartijen alsnog participeren. *en*
3. De ontwikkeling is financieel uitvoerbaar met beheersbare risico's
Aan het besluit om te starten met een project gaat een haalbaarheidsanalyse vooraf. Daarbij worden kosten, eventuele opbrengsten en alternatieve dekkingsbronnen (subsidies, eigen bijdrage gemeente etc.) in beeld gebracht. Een project kan pas worden opgestart nadat financieel uitvoerbaarheid is aangetoond en als de risico's beheersbaar zijn.
Als de grondexploitatie van een locatie een positief saldo heeft, ligt het voor de hand om te kiezen voor actief grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid daarentegen, is alleen kostenverhaal mogelijk (paragraaf 2.2). De gemeente kan de gemaakte kosten verhalen op de initiatiefnemer³, maar profiteert dan niet van eventuele winsten.
Niet alleen het financiële resultaat is van belang, maar ook de aan het project verbonden financiële risico's. Deze risico's kunnen beter beheersbaar zijn binnen een gemeentelijk project (bijvoorbeeld door versobering van het ontwerp bij tegenvallers). Ook kunnen op projectniveau beheersmaatregelen zijn getroffen, zoals een risicoreservering of via positieve risico's. Er kunnen ook risico's optreden die buiten de invloedssfeer van het project liggen, bijvoorbeeld vanwege macro-economische ontwikkeling. Deze risico's worden portefeuillebreed geïnventariseerd bij het bepalen van het vereiste weerstandsvermogen.

3) Gelimiteerde kostensoortenlijst BRO



Het verleden heeft bewezen dat vanwege onvoorziene tegenvallers en daarmee samenhangende verliezen voor lopende grondexploitaties voorzieningen getroffen moesten worden. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke reserve, het weerstandsvermogen en schuldpositie. Aan het voeren van actief grondbeleid kleven risico's. Van tevoren moet duidelijk zijn of de gemeente het financiële risico verbonden aan de grondexploitatie zou kunnen opvangen, wanneer het risico zich ook daadwerkelijk voordoet.

Tot slot moet het project conform BBV regelgeving binnen 10 jaar zijn gerealiseerd. Door in algemene zin met kleinschalige projecten en realistische korte termijn planningen te werken, ontstaat de mogelijkheid om de programmering af te stemmen op veranderingen in vraag en verbetert het risicoprofiel van de projecten.

2.1.3. Prijspeil

De grondprijzen worden jaarlijks via de grondprijzenbrief vastgesteld. De grondprijzen zijn daardoor actueel. Bij het aangaan van overeenkomsten wordt het prijspeil aangehouden van de datum van ondertekening of de datum van de grondprijsberekening (residueel rekenen). Toekomstige prijsontwikkelingen worden of via een inflatiecorrectie via de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het centraal bureau voor de statistiek (CBS) of via een grondquote bepaald.

grondquote

Een residueel grondbod wordt altijd voorzien van een VON (vrij op naam)-prijs. Het grondbod wordt vervolgens vertaald in een grondquote ten opzichte van de netto opbrengst. Wanneer de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijs van de woning hoger is dan bij het grondbod, dan profiteert de gemeente mee van deze waarde sprong op basis van de grondquote. De grondwaarde zal daarbij niet lager zijn dan het oorspronkelijke grondbod.

2.2. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan de markt. De gemeente heeft niet in alle gevallen grondpositie (geen of slechts beperkt grondbezit) en kan dus ook niet in alle gevallen actief grondbeleid voeren. De gemeente beperkt zich tot het scheppen van de ruimtelijke randvoorwaarden. De private partij ontwikkelt een plan en laat eventueel een ruimtelijk (bestemmings)plan maken.

De gemeente zal publiekrechtelijke medewerking verlenen aan bestemmingsplanwijziging voor zover de ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsdoelen van de gemeente. De gemeente toetst daarnaast de plannen ook op financiële haalbaarheid. Op grond daarvan kan de gemeente ook de medewerking weigeren. De gemeente begeleidt de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan. Hiervoor worden anterieure exploitatieovereenkomsten afgesloten. Ter vergoeding van de door de gemeente gemaakte kosten, betaalt de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage.

De invloed van de gemeente op het uiteindelijke programma is bij facilitair grondbeleid veel beperkter dan bij actief grondbeleid. De gemeente kan slechts beperkt invloed uitoefenen op de gewenste woningbouwcategorieën zoals sociale huur, sociale koop en middenhuur. De eventuele opbrengsten komen toe aan de initiatiefnemer. Hier tegenover staat dat de initiatiefnemer zelf alle risico's loopt.

Er bestaat een duidelijke voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten voorafgaand aan een herziening of wijziging van de geldende bestemming. Hiermee worden de kosten van en werkzaamheden aan een exploitatieplan voorkomen. Partijen weten vooraf welke kosten in rekening worden gebracht waarna de herziening van de bestemming soepeler verloopt.

De basis voor het kostenverhaal is de zogeheten kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente zorgt voor een kostenbegroting vooraf en een financiële verantwoording achteraf. Uitgangspunt is het voorkomen van een financieel nadeel voor de gemeente door medewerking aan de ontwikkelingen.

Ter vermindering van de administratieve lasten kunnen via een kostenverordening vergoedingen worden bepaald voor standaard diensten en producten.

Andere wettelijke vormen van kostenverhaal worden toegepast wanneer er geen afspraken vooraf gemaakt kunnen worden en de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en de beoogde functiewijziging voor de gemeente van belang zijn. Alternatieven zijn het toepassen van actief grondbeleid waarbij gronden door de gemeente worden aangekocht om vervolgens opnieuw te worden uitgegeven, het opstellen van een exploitatieplan bij een gewijzigd bestemmingsplan of het heffen van baatbelasting. De instrumenten kennen echter als belangrijk nadeel de eenzijdigheid, waarbij de gemeente dicteert en bepaalt.

Daarom heeft het sluiten van een anterieure overeenkomst de voorkeur.



2.3. Publiek private samenwerking

Actief of faciliterend grondbeleid worden niet altijd in hun zuiverste vorm toegepast. In sommige gevallen werken de overheid en de marktpartij samen: de Publiek-Private samenwerking (PPS). Deze samenwerking kan in verschillende vormen plaatsvinden, zoals het coalitiemodel (bouwclaim), de gezamenlijke rechtspersoon (joint venture), de samenwerkingsovereenkomst en de ontwikkelingsovereenkomst (het concessiemodel). In deze nota wordt ook op dit punt geen keuze gemaakt. De keuze is ook hier afhankelijk van de omstandigheden van het betreffende project.

De meeste wijkontwikkelingsprojecten met de woningcorporaties in Korte Akkeren en Gouda Oost en het project Westergouwe zijn voorbeelden van publiek-private samenwerkingsovereenkomsten.

2.4. Burgerparticipatie

Een nieuwe vorm van samenwerking is burgerparticipatie.

De ontwikkeling van de voormalige koudasfalt-locatie aan de Gouderaksedijk maar ook initiatieven voor doelgroep wonen (bijvoorbeeld senioren) of collectief particulier opdrachtgeverschap zijn hiervan een voorbeeld. Kenmerk van deze vorm van samenwerking is de "van-buiten-naar-binnen" benadering, waarbij het initiatief wordt genomen vanuit burgers. De gemeente is daarbij vooral faciliterend en borgt het wettelijke kader en het algemeen belang. De vorm waarin wordt samengewerkt is afhankelijk van de lokale omstandigheden en het beoogde doel.

3 Speerpunten Grondbeleid 2017 – 2021

Grondbeleid staat ten dienste van de verwezenlijking van (ruimtelijke) ambities. In dit hoofdstuk staat beschreven welke doelstellingen specifiek in de komende periode worden nagestreefd in relatie tot grondbeleid. De speerpunten zijn:

- Wonen
- Energiebesparing en energietransitie
- Duurzaam ontwikkelen
- Erfpacht

In het Handboek Grondzaken zijn de standaard rekenmethodes per uitgiftecategorie vastgelegd. Daarnaast zijn er maatwerkinstrumenten opgenomen. De gemeente besluit of en waar deze maatwerkinstrumenten worden ingezet. De keuze hangt samen met de ambities en beleidsdoelstellingen. Met de diverse opties voor maatwerk is het grondbeleid en het Handboek Grondzaken geschikt voor de gewenste flexibiliteit.

Een aantal beleidsambities kan al worden bereikt met de bestaande instrumenten binnen het huidige grondbeleid. Zo kan de gemeente een rol spelen in het tegengaan van leegstand van kantoorpanden door het voeren van actief grondbeleid: het actief aankopen van locaties en voor herontwikkeling uitvoeren. Hiervoor bestaan overigens geen concrete plannen.

In de nota grondbeleid is voor een aantal thema's het instrumentarium dat ter beschikking staat opnieuw beschreven en op onderdelen uitgebreid, zodat op projectniveau de mogelijkheden van het grondbeleid om maatschappelijke doelen te bereiken, beter kunnen worden afgewogen.

Het grondbeleid vormt een gereedschapskist met daarin veel instrumenten. Een aantal instrumenten is direct toepasbaar, een groot deel van de instrumenten zal pas worden gebruikt indien de gemeente hiertoe aanleiding ziet, bijvoorbeeld om in te grijpen bij marktfalen, om noodzakelijke gebiedsontwikkeling te stimuleren of om belangrijke beleidsdoelen te behalen.

3.1. Woningbouw

In de woonvisie is een grotere vraag naar sociale huurwoningen onderkend. Er is veel vraag naar kleinere woningen, goedkopere huurwoningen en meergezinswoningen (of appartementen). Het aantal te bouwen woningen en de bijbehorende woningdifferentiatie legt de gemeente in de prestatieafspraken en/of projectgebonden overeenkomsten met de woningcorporaties vast. Met een aanpassing van de grondprijsberekening wordt beoogd om de bouw van nieuwe sociale en of meer specifiek kleinere huurwoningen te stimuleren.

Deze nieuwe afspraken gelden voor de inbreidingslocaties. Voor de uitbreidingslocatie Westergouwe liggen de prijsafspraken voor sociale huurwoningen met de woningcorporaties reeds vast. Deze blijven onverminderd van toepassing.

Grondprijzen sociale huur per m²

In het huidige grondprijzenbeleid is onderscheid gemaakt naar eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen), en geldt een vaste prijs per kavel. De omvang van de woning of het aantal bouwlagen bij appartementen doet er in die berekening niet toe.



Om beter te kunnen differentiëren in het type en grootte van woningen, huurprijzen, hoog- en laagbouw, wordt de grondwaardeberekening omgezet van kavelprijzen naar m² prijzen. Door een gemiddelde prijs te bepalen op basis van BVO en GBO wordt verdere verduurzaming door efficiënter te bouwen gestimuleerd. Een minimum grondprijs wordt gehanteerd om te voorkomen dat zelfstandige woningen met een oppervlakte kleiner dan een minimaal acceptabele woningomvang worden gebouwd. Voor appartementen wordt gedifferentieerd naar het aantal bouwlagen. Bij hoogbouw met zes of meer bouwlagen gelden afzonderlijke, lagere grondprijzen. Maatwerk vanuit het gemeentelijk grondbeleid blijft mogelijk om bijzondere huisvestingsvormen voor specifieke doelgroepen te realiseren.

Sociale huurwoningen, waaronder kleine woningen, goedkopere woningen en meergezinswoningen, wordt gestimuleerd door het grondprijzenbeleid op de volgende punten aan te passen:

- grondprijzen per m² in plaats van per kavel, met een vastgestelde minimum kavelprijs;
- lagere grondprijzen bij appartementencomplexen (meergezinswoningen) met meer dan 6 bouwlagen.

Bestaande afspraken over grondprijzen in Westergouwe blijven van kracht.

Aanpassing suppletie-regeling

Omdat voor sociale huurwoningen een lagere grondprijs wordt berekend dan woningen boven de zogenaamde liberalisatiegrens, wordt bij grondverkoop voor sociale huurwoningen ook altijd een suppletiebepaling opgenomen. Dit houdt in dat als de huurwoning binnen een bepaalde periode – tot nu toe 25 jaar – in een hogere huurprijscategorie verhuurd wordt, of als de woning wordt verkocht, een verrekening plaats vindt van het volledige verschil met de marktwaarde van de grond.

De gemeente kan in bepaalde situaties in afwijking van deze standaardregeling de tijdsduur van suppletie-regeling verkorten, of de hoogte van de suppletie gedurende de suppletieperiode afbouwen. Dit kan een gunstig effect hebben op het aantal sociale huurwoningen dat wordt gebouwd. De bedrijfswaarde van deze woningen stijgt, waardoor de onrendabele top daalt en het rendement verbetert.

In sommige projecten kan echter een andere suppletie-regeling een gewenst instrument zijn, bijvoorbeeld om sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen of om specifieke woningbouwprojecten te stimuleren. Om die reden wordt voorgesteld een andere suppletie-regeling mogelijk te maken en daarover – indien van toepassing – per project afspraken te maken met de woningcorporaties.

Als de corporatie de intentie heeft de woningen na tien jaar te verkopen, met als doel opnieuw te investeren in woningbouw kan de suppletie vooraf worden afgekocht.

Ook kan er voor worden gekozen de suppletievergoeding geleidelijk af te bouwen gedurende een vooraf afgesproken periode van tien tot 40 jaar, waarbij beide partijen een winstvoordeel hebben aan de verkoop of de hogere verhuur.

De gemeente zal hierover per project een besluit nemen. Afspraken die eerder contractueel zijn vastgelegd blijven onverminderd van kracht.

Om sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen of op specifieke bouwlocaties te stimuleren, kan de gemeente per project besluiten van de standaard suppletie-regeling af te wijken. De gemeente hanteert drie suppletie-regelingen:

1. De suppletie bedraagt 100% bij verkoop of verhuur in hogere prijs-categorie binnen 25 jaar. Dit is de standaardregeling.
2. Bij grondverkoop wordt de suppletie afgekocht met het oog op verkoop na tien jaar.
3. De suppletievergoeding loopt geleidelijk af gedurende de periode van 10 tot 40 jaar na grondverkoop.

Middenhuur

Landelijk is er aandacht voor het stimuleren van geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment, de zogenaamde middenhuur woningen. De grondprijzen voor deze woningen worden, net als bij de overige commerciële grondprijzen, residueel berekend. Dit leidt tot grondprijzen die weliswaar hoger zijn dan bij sociale huur, maar lager dan de reguliere grondprijzen van koopwoningen.

Om de middenhuur te stimuleren wordt deze categorie expliciet opgenomen in het grondprijzenbeleid. Middenhuur kan bij de nieuwe omgevingswet via het bestemmingsplan worden gestimuleerd. In de nieuwe Omgevingswet wordt het mogelijk om zones in een bestemmingsplan aan te wijzen waar uit-

sluitend huurwoningen worden gerealiseerd. Huurniveaus kunnen vervolgens via een verordening worden bepaald. Bij de uitvraag voor gronduitgifte kan de gemeente specifiek middenhuur als programma-eis opnemen. De lagere grondwaardes voor deze woningen worden dan vooraf ingecalculeerd.

De grondprijs voor middenhuur wordt residueel berekend en is daardoor lager dan bij koopwoningen. Om middenhuur te stimuleren wordt deze categorie afzonderlijk vermeld in de grondprijzenbeleid. Stimuleren van middenhuur kan tevens versterkt worden via de uitvraag bij gronduitgifte en op termijn via het bestemmingsplan.

3.2. Energie

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 CO₂ neutraal te zijn. Verduurzaming van de energievoorziening - inclusief energiebesparing - is daarom topprioriteit. Het duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. Daarin zijn naast het hoofddoel (CO₂ neutraal in 2040) tussendoelen vastgelegd zoals 6% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 2015 en 10% duurzaam opgewekte energie in 2020.

Het kabinet is voornemens om op korte termijn de verplichte gasaansluiting te schrappen. Hierdoor wordt het nog makkelijker om gasloze projecten te starten. Netbeheerder Stedin experimenteert al volop met deze verandering. Hoewel nog niet alle nadelen zijn weggenomen, onder andere de stabiliteit van het net, opslag van elektriciteit en voldoende warmtapwater, is het goed mogelijk om gasloos te bouwen.

Waar de gemeente actief grondbeleid voert kunnen als onderdeel of uitbreiding van de projectscope ambities worden verwoord op het gebied van duurzame energie. Door deze ambities in een vroegtijdig stadium vast te leggen, kunnen investeringen in een gasnet worden voorkomen en hebben marktpartijen vooraf inzicht in de eisen. Hierdoor kan de gemeente een juiste grondprijsindicatie opstellen en leidt een grondbod niet tot lagere opbrengsten.

Ambities met betrekking tot energietransitie en energiebesparing kunnen ook worden gestimuleerd bij projecten van derden. Voor deze projecten is het belangrijk dat de beleidsdocumenten concrete ambities en doelstellingen bevatten. Door deze documenten en ambities in een vroegtijdig stadium te publiceren en delen kunnen marktpartijen dit meenemen. Waar nodig en wenselijk kan met subsidies (gemeente of andere overheden) worden gewerkt.

Er is rondom energiebesparing en energietransitie een groeiende bereidheid bij woningkopers en gebouweigenaren om te investeren. De vraag naar en de ontwikkeling van bijvoorbeeld zonnepanelen heeft de afgelopen jaren voor een scherpe prijsdaling gezorgd. Eisen vanuit het bouwbesluit dwingen bouwbedrijven en architectenbureaus tot vernieuwing en standaardisatie. Hierdoor zal de kostprijs van maatregelen dalen en door de toegenomen bereidheid erin te investeren stijgt de financiële haalbaarheid. Vooral technische oplossingen rond capaciteit, opslag (accu) en warmtapwater zijn vooralsnog duur, maar deze technieken zullen snel in prijs dalen. Deze snelle verandering vraagt om een flexibel inzetbaar instrumentarium.

Het Besluit energieprestatievergoeding huur maakt het mogelijk dat huurder en verhuurder een vergoeding afspreken voor de extra investering die de verhuurder heeft gedaan. Huurder heeft immers de voordelen van energiebesparende maatregelen. Er is dan geen of slechts een beperkte korting op de grondprijs nodig.

Bij gemeentelijke projecten worden ambities en doelstellingen met betrekking tot energie bij de start van een project vastgelegd. Hierdoor worden grondprijsberekeningen realistischer (voorkomt afwaardering grondprijzen) en worden de juiste voorzieningen aangelegd. Ambities worden vastgelegd in een programma van eisen waarop marktpartijen in concurrentie het beste bod kunnen uitbrengen. Flexibel inzetbare grondprijsinstrumenten kunnen technologische vooruitgang ondersteunen.

3.3. Duurzame ontwikkeling en vergroening

De gemeente wil actief aan de slag met duurzaamheid. Op 9 december 2015 is de maatschappelijke vergroeningsagenda vastgesteld. In het coalitieakkoord "Gouda daagt uit!" staat als doelstelling om de komende jaren tot de duurzaamste gemeenten te gaan behoren en een voorbeeldrol te gaan vervullen op het gebied van duurzaamheid. Het gaat naast energie ook over gezondheid, cradle-to-cradle, afvalrecycling en -besparing, het gebruik van duurzame materialen, vergroening o.a. in relatie tot regenwaterberging en levensloop- en toekomstbestendige gebouwen. De effectiviteit van deze vormen van duurzaam ontwikkelen zijn meetbaar of vertaalbaar via instrumenten als GPR gebouw of Breeam certificatie. De kosten hiervan vertalen zich niet altijd volledig naar de VON-prijs van de woning of de waarde van het gebouw.

Omdat de grondprijs voor nieuwbouwwoningen wordt bepaald op basis van de VON-prijs en bouwkosten, vindt binnen het grondbeleid veelal een verrekening plaats van de extra kosten via de grondprijs. Het stimuleren van duurzaamheidsmaatregelen via verrekening met de grondprijs kan echter alleen waar de gemeente grondposities heeft en kavels uitgeeft. Daarmee werkt dit instrument slechts voor een beperkt deel van de markt en kan er bovendien marktverstoring plaatsvinden. Dit speelt bijvoorbeeld in Westergouwe, waar de gemeente de helft van de grond in eigendom heeft en uitgeeft.

Er zijn, behalve verrekening via de grondwaarde, nog andere manieren om duurzame ontwikkeling en vergroening te bevorderen.

In het onderstaande worden de mogelijkheden, zowel binnen als buiten het grondbeleid, op een rijtje gezet. Het uitgangspunt is om duurzame ontwikkeling en vergroening niet via het grondbeleid te stimuleren, omdat de kosten van het duurzaamheidsbeleid dan drukken op de grondexploitaties en niet altijd duidelijk zichtbaar zijn. Per project zal de gemeente echter besluiten welk instrument het meest passend is.

Mogelijkheden voor stimuleren extra duurzame ontwikkeling en vergroening via grondbeleid

1. *Duurzaam residueel rekenen*

Niet alle kosten voor verduurzaming kunnen op dit moment volledig worden doorberekend in de VON-prijzen van de woningen. Energiebesparing en transitie is bij kopers een breed geaccepteerd fenomeen, cradle-to-cradle en andere vormen van duurzame ontwikkeling lopen daarbij achter. Doordat bij de standaard methode voor residueel rekenen met een basiswoning (volgens bouwbesluit) wordt gewerkt, zorgen onrendabele investeringen in beginsel niet tot een lagere grondprijs. Als de gemeente besluit extra kosten van duurzame ontwikkeling te betrekken in de residuele grondprijsberekening, rekening houdend met eventuele (rijks-)subsidies die de ontwikkelaar ontvangt en de mogelijk (beperkt) hogere VON-prijs, vindt hierdoor vanzelf een verrekening plaats via de grondwaarde. Grondbeleid kan daarmee een middel zijn om meerkosten te compenseren in de grondprijs.

2. *Korting op de grondprijs*

Bij sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed kunnen meerkosten niet gecompenseerd worden in de grondprijs, omdat een vaste grondprijs wordt gerekend. Dan kan een korting op de grondprijs worden gegeven. De hoogte van de korting moet gekoppeld zijn aan de soort maatregelen en de investering die daarvoor nodig is in relatie tot subsidiemogelijkheden, huurverhoging of een Energieprestatievergoeding.

3. *Geen prijspeil bij grondprijs*

Grondprijzen hebben een prijspeil bij afgifte. Toekomstige waardeontwikkeling wordt via een inflatiecorrectie CPI of grondquote verrekend. Bij achteraf hogere gerealiseerde verkoopprijzen profiteert de gemeente mee van de waardeinstijging. De gemeente kan besluiten om deze waardeinstijging achterwege te laten als dit het gevolg is van duurzaamheidsmaatregelen, in aanvulling op het bouwbesluit.

4. *Laagste grondprijs bij grondaankopen t.b.v. verduurzaming bij bestaande bouw*

In het kader van verduurzaming ontvangt de gemeente aankoopverzoeken voor kleine percelen of stroken grond, bijvoorbeeld voor extra vergroening, regenwaterberging, tijdelijke zorgunits, een WKO, warmtepomp of laadpunt. Door in afwijking van de vastgestelde grondprijs, een lager grondprijstarief te hanteren, kan het grondprijzbeleid een stimulans zijn voor verduurzaming. Hiervoor is een expliciet besluit vereist, omdat hiermee wordt afgeweken van de vastgestelde grondprijs.

5. *Bonuspunten bij aanbesteding*

De gemeente vertrouwt op marktwerking bij het realiseren van duurzaamheidsambities. Consumenten vragen steeds concreter naar specifieke vormen van duurzame ontwikkeling en marktpartijen passen bouwmethodieken en producten hierop aan. De gemeente kan bij aanbestedingen en tendering van grondcontracten extra punten toekennen voor duurzaamheidsmaatregelen, waarbij extra ambities (bijvoorbeeld Breeam-certificering bij kantoren of hoge scores met GPR gebouw bij wonen) tot een hogere score kan leiden bij de beoordeling van beste prijs-kwaliteit verhouding.

Buiten het grondbeleid

Niet altijd is verrekening via de grondprijs gewenst. Een residuele grondwaardeberekening wordt daarom gebaseerd op kengetallen van basiswoningen die voldoen aan het geldende bouwbesluit. Subsidiering (lokaal of landelijk) is een andere mogelijkheid om duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw te stimuleren.

Het heeft de voorkeur duurzame ontwikkeling en vergroening bij nieuwbouw voor zover mogelijk buiten het grondbeleid om, bijvoorbeeld via een subsidie, financieel te stimuleren. Bij gemeentelijke gronduitgifte kunnen extra investeringen in duurzaamheid via verrekening met de grondprijs worden gecompenseerd. De kosten komen dan ten laste van de grondexploitatie. De gemeente neemt hierover per project een besluit.

3.4. Erfpacht

Doelen van erfpacht

De gemeente Gouda gaat terughoudend om met erfpacht. Dat wil zeggen dat grondverkoop de voorkeur heeft boven uitgifte van grond in erfpacht. Met het oog op verschillende doelstellingen kan de gemeente echter toch tot erfpacht overgaan, als daarmee andere beleidsdoelen kunnen worden bereikt.

1. Ten eerste kan voor erfpacht worden gekozen indien de gronden voor de gemeente strategisch van belang zijn. Doel is om op lange termijn zeggenschap te houden over de grond. Hoewel er bij herontwikkeling ook andere manieren zijn, kunnen bestemmingswijzigingen makkelijker verlopen als de gemeente grondpositie behoudt.
2. Ten tweede kan erfpacht ook worden toegepast om beleidsdoelstellingen te bereiken. Het kan daarbij gaan om maatschappelijk vastgoed, sociale woningbouw of middenhuur, maar ook om commerciële ontwikkeling. Als de situatie daar om vraagt wil de gemeente erfpacht ook inzetten om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, die anders niet gerealiseerd zouden worden. Te denken valt aan transformatie van leegstand ten behoeve van tijdelijke huisvesting van specifieke doelgroepen. Door de grond in een PPS-constructie in erfpacht uit te geven wordt enerzijds de transformatie door cofinanciering sneller financieel mogelijk gemaakt, anderzijds behoudt de gemeente de grondpositie en heeft daarmee meer invloed op herontwikkeling en kan dan eventueel ook profiteren van de toekomstige herontwikkeling.

Erfpachtgronden worden standaard aan het eind van de erfpachttermijn te koop aangeboden aan de erfpachter, als het eigendom voor de gemeenten niet meer één van deze doelen dient. Erfpachters mogen zelf op ieder willekeurig moment een verzoek tot aankoop van het blooteigendom indienen. Heruitgifte in erfpacht (zonder einddatum) op verzoek van erfpachter blijft mogelijk.

Maatwerk

De voorwaarden bij erfpacht houden in dat de gemeente een standaard rekenrente hanteert bij het bepalen van de hoogte van de canon en dat bij verkoop van de grond de grondprijs wordt gebaseerd op 25 keer de canon. Als maatschappelijke doelen daarmee gediend zijn, kan de gemeente besluiten hiervan af te wijken door specifiek generieke afspraken te maken over de rekenrente, de looptijd van de erfpacht en de verkoopvoorwaarden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen als daarmee het realiseren van sociale huurwoningen, middenhuur woningen of goedkope koopwoningen voor speciale doelgroepen wordt gestimuleerd. Per geval worden de effecten en de effectiviteit van de maatregel, alsmede strijdigheid van wet- en regelgeving (aanbestedingsrecht en staatssteun) beoordeeld.

Belemmeringen erfpacht

Het huidige instrument erfpacht vormt soms een belemmering voor de woningeigenaar op erfpachtgrond. Als het einde van de erfpachtperiode nadert, kunnen hypotheekverstrekkers terughoudend zijn bij de financiering van de woning. Onzekerheid over de verlenging of de condities waartegen de verlenging van de erfpacht mogelijk is, spelen hierbij een rol. De verkoopbaarheid van een woning op erfpachtgrond kan daardoor afnemen.

Grond wordt nu vaak uitgegeven voor een periode van 50 jaar, waarbij de erfpachtcanon iedere 10 jaar wordt herzien. Het is mogelijk de jaarlijkse canon af te kopen voor een periode van 10 jaar, of een veelvoud daarvan tot maximaal 50 jaar.

Om genoemde belemmering van erfpacht tegen te gaan, biedt de gemeente waar mogelijk erfpachters de grond te koop aan. Ook kan bij bestaande erfpachtgronden de overeenkomst aan het einde van de looptijd worden omgezet in eeuwigdurend (zonder einddatum).

Bij nieuwe erfpachtgronden wordt een overeenkomst voor de duur van 10 jaar afgesloten. Gedurende deze periode blijft de canon ongewijzigd en is het mogelijk om de erfpachtgrond op ieder willekeurig moment tegen een vaste prijs te kopen. Na deze periode van 10 jaar wordt de grond door de erfpachter gekocht of omgezet in een eeuwigdurende (zonder einddatum) erfpachtovereenkomst. Op dat moment (zoals gebruikelijk) wordt de canon iedere 10 jaar herzien, de grondprijs geactualiseerd en gelden de standaard algemene voorwaarden bij erfpacht (onder andere met betrekking tot koop).



De gemeente stimuleert eigen grondbezit en werkt waar mogelijk mee aan verkoop van bestaande erfpachtgronden. Lopende erfpachtcontracten worden omgezet naar eeuwigdurende (zonder einddatum) contracten om financierings- en verkoopproblemen rondom woningen op erfpachtgrond te verhelpen.

Voor het behalen van maatschappelijke doelstellingen blijft uitgifte in erfpacht mogelijk, te denken valt aan sociale huurwoningen, middenhuur en tiny houses.

Daarbij wordt de grond in beginsel voor 10 jaar in erfpacht uitgegeven, waarna de mogelijkheid tot koop wordt geboden. Nadien en indien nodig worden deze overeenkomsten omgezet in eeuwigdurende contracten.

Handboek Grondzaken uitgangspunten voor een flexibel grondbeleid

Samenvatting

Dit Handboek Grondzaken wordt gebruikt als uitgangspunt bij het overleg met marktpartijen. Daarnaast heeft deze ook een interne werking en kan worden gebruikt als spoorboekje voor medewerkers werkzaam binnen projecten en bij zelfstandige grondverkoop. In alle gevallen wordt op eenduidige wijze de waarde vastgesteld. Dit document functioneert tevens als controle instrument.

Het Handboek Grondzaken is van toepassing op de eigen gemeentelijke gronduitgiftes, maar vormt ook het uitgangspunt voor bepaling van de grondprijzen bij het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten en bij het opstellen van exploitatieplannen.

Voor alle typen vastgoed geldt dat eerst een basisgrondprijs wordt bepaald, en indien nodig daarna een aantal correcties kan worden toegepast. De grondprijs die ontstaat, wordt getoetst aan de minimum grondprijs zoals opgenomen in de grondprijzenbrief.

In het Handboek Grondzaken zijn de basisuitgangspunten van het grondprijnsbeleid voor woningbouw en commercieel onroerend goed alsmede maatschappelijke voorzieningen beschreven.

In het Handboek Grondzaken is de rekenmethode om te komen tot een basisprijs per uitgiftecategorie vastgelegd. Daarnaast zijn de invloedsfactoren beschreven. In de grondprijzenbrief wordt jaarlijks de basisgrondprijs per uitgiftecategorie bepaald. Het Handboek Grondzaken wordt periodiek vastgesteld door de gemeenteraad. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld.

Agrarische grond, natuurbestemming, openbare ruimte en water zijn in het Handboek Grondzaken niet nader beschreven. Voor deze gronden wordt door derden deskundigen per situatie een waarde vastgesteld.

Uitgifte categorie	Rekenmethode
Sociale huurwoning	Comparatieve methode
Middenhuur	Residueel rekenen
Geliberaliseerde huur in het dure segment	Residueel rekenen
Goedkope koopwoning	Residueel rekenen
Marktkoopwoningen	Residueel rekenen
Bouwkavels	Openbare biedingsprocedure
Kantoren	Residueel rekenen
Bedrijven	Comparatieve methode
Maatschappelijk (zorg)	Comparatieve methode
Maatschappelijk (zorg commercieel)	Residueel rekenen
Maatschappelijk (sport)	Kostprijsmethode
Maatschappelijk (sport commercieel)	Residueel rekenen
Maatschappelijk (educatie PO en VO)	Vaste grondprijs
Maatschappelijk (educatie overig)	Residueel rekenen
Maatschappelijk (sociaal / cultureel)	Vaste grondprijs
Maatschappelijk (commercieel)	Residueel rekenen
Commercieel vastgoed	Residueel rekenen



Overig onroerend goed	Vaste grondprijs
-----------------------	------------------

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de nota grondbeleid 2017 zijn de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid vastgelegd. Het Handboek Grondzaken vormt daar een aanvulling op. Er is behoefte aan eenduidige uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente Gouda. Nader uitgewerkt dient het vaststellen van de grondprijzen de volgende belangen:

- Uniformiteit: gelijke zaken worden gelijk behandeld;
- Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht gegeven in de rekenmethodieken die de gemeente gebruikt met betrekking tot gehanteerde prijzen.
- Objectiviteit: prijsbepaling is een feit en wordt onafhankelijk van de mening van anderen bepaald;
- Draagvlak: uniformiteit, transparantie en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- Verdienend vermogen: het Handboek Grondzaken optimaliseert de financiële en inhoudelijke doelstellingen van de gemeente inzake de verkoop van grond;
- Wettelijke eisen: Besluit Begroting en Verantwoording
- Efficiency: standaardisatie van rekenmethodieken verkort de onderhandelingsduur bij gronduitgiften met marktpartijen en de interne afstemming kost minder tijd.

Het Handboek Grondzaken bevat het beleid voor het bepalen van grondprijzen en vormt de leidraad bij de jaarlijks samen te stellen grondprijzenbrief. In dit document is per uitgiftecategorie bepaald welke rekenmethodiek gehanteerd kan worden. Daarnaast is beschreven welke beïnvloedingsfactoren door de gemeente gehanteerd mogen worden bij het bepalen van de uiteindelijke uitgifteprijs. Dit beleid wordt periodiek geëvalueerd en eventueel herzien en opnieuw vastgesteld. De grondprijzenbrief geeft een actueel beeld van de grondprijzen. Deze grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

1.2 Kader en toepassing

Kader

Het grondbeleid is, naast de Wet ruimtelijke ordening, het instrumentarium dat de gemeente ten dienste staat om sturing te kunnen geven aan het ruimtegebruik. Daarnaast bevordert het de rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over de verschillende partijen en kan het de kwaliteit van het ruimtegebruik binnen de gemeente verhogen. Grondbeleid is in feite ondersteunend aan ander beleid: het is geen doel op zichzelf maar staat ten dienste van de stad. Het doel is niet alleen een bijdrage leveren aan de realisatie van ruimtelijke bestemmingen en stedelijke herstructureringen, maar ook aan de kwaliteiten daarvan.

Toepassing

Het Handboek Grondzaken is van toepassing op de eigen gemeentelijke grondexploitaties, maar vormt ook het uitgangspunt voor bepaling van de grondprijzen bij het afsluiten van diverse PPS-overeenkomsten als samenwerkingscontracten en joint venture modellen.

Het Handboek Grondzaken is ook de basis voor het vaststellen van grondprijzen bij het maken van het zogenaamde exploitatieplan. De prijzen dienen volgens de alhier genoemde methoden vastgesteld te worden en de genoemde prijzen dienen, rekening houdend met de jaarlijkse bijstelling, steeds te worden gebruikt.

Reikwijdte

Alle in dit document genoemde beleid is kader stellend voor de grondprijzenbrief. Als een contractpartij van de gemeente van mening is dat de uiteindelijke grondwaarde in geen verhouding staat tot de te realiseren opbrengst, dan bestaat de mogelijkheid hierover in overleg te treden. De bewijslast ligt in dat geval bij de contractpartij van de gemeente.

Erfpacht

De gemeente Gouda kan besluiten grond in erfpacht uit te geven. Daarbij dient de jaarlijkse bijdrage zo berekend te worden dat de in de grondprijzenbrief genoemde prijzen, na verrekening van de rente alsnog gehaald worden.

Prijspeil

Alle genoemde prijzen in het Handboek Grondzaken zijn indicatief, prijspeil 1-1-2017 en exclusief B.T.W. tenzij anders vermeld. De prijzen uit de meest actuele versie van de grondprijzenbrief zijn geldend.



Indien in contracten prijzen uit de grondprijzenbrief worden vastgelegd, dient daarbij het prijspeil (uitgiftejaar) van de grondprijzenbrief te worden vermeld en kunnen deze bedragen nadien maandelijks worden geïndexeerd via het Consumentenprijsindex cijfer (CPI) alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de statistiek.

Een residueel groundbod bestaat minimaal uit een v.o.n. prijs of beleggingswaarde en een grondprijs. Op basis hiervan wordt een grondquote berekend. Deze grondquote wordt gebruikt om de feitelijke grondprijs te bepalen bij notarieel transport, door de uiteindelijk verschuldigde Koopsom (inclusief woninguitbreidingen en prijscorrecties) te vermenigvuldigen met de grondquote. De uiteindelijke grondprijs kan daarbij niet lager zijn dan het oorspronkelijk uitgebrachte groundbod. Waardestijging als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen kan door het college hiervan worden uitgezonderd.

1.3 Begripsbepalingen en afkortingen

In dit document komen verschillende begrippen aan de orde. Deze zijn:

waarde begrippen

- **v.o.n.:** vrij op naam. 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.
- **Netto opbrengst:** waarde exclusief B.T.W.
- **Bedrijfswaarde:** dit is de waarde die een woning op een zeker moment kan hebben op basis van toekomstige kasstromen en wordt berekend volgens de netto contante waarde methode: de activa wordt verdisconteerd tegen een gewenste rentevoet en de passiva tegen de rentevoet van het vreemd vermogen.
- **DCF methode:** bij de discounted cash flow methode wordt de commerciële waarde van een onroerend goed berekend door de contante waarde te bepalen van de toekomstige kasstroom.
- **B.A.R.:** Bruto AanvangsRendement: Het B.A.R. is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van een commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook gebruikt als benchmark. Het B.A.R. wordt uitgedrukt als een percentage van de bruto huuropbrengst bij volledige verhuur tegen markthuurniveau, ten opzichte van de totale verwervingskosten van het vastgoedobject.

oppervlaktes

- **NEN 2580:** Het Nederlands Normalisatie Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingsmethoden.
- **b.v.o.:** 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.
- **g.b.o.:** gebruiksoppervlakte. De gebruiksvloeroppervlakte wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het betreft de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden.
- **v.v.o.:** verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van de verkeersruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.
- **f.s.i.:** Floor Space Index. De verhouding van totaal gebouwoppervlak b.v.o. en het perceel oppervlak. Bij een f.s.i. van 1 zijn beide oppervlaktes aan elkaar gelijk. Bij een lagere f.s.i. is het perceel groter dan het gebouw.

rekenmethodes

- **residuele grondwaarde:** bij de waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de grondwaarde.
- **comparatieve grondwaarde:** bij toepassing van de comparatieve grondwaarde worden de prijsontwikkelingen op relevante markten of soortgelijke gemeenten gevolgd en wordt op grond hiervan de grondwaarde vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs.

algemeen

- **GPR Gebouw:** Gemeentelijke Praktijk Richtlijn: module om toepassing toekomstgerichte kwaliteitseisen in project door te rekenen.



- **Sociale verhuurder:** toegelaten instelling (woningcorporatie), categoriale instelling die zonder winstoogmerk voor de huisvesting van specifieke groepen (niet-winstbeogende instelling). Onder voorwaarden kunnen ook beleggers actief participeren in de sociale huurmarkt.
- **Deskundige:** taxateur en/of bouwkostendeskundige.
- **Parkeerkoffer:** is een privé parkeerplaats niet op de eigen kavel, maar wel in eigendom veelal op een afgesloten binnenterrein, die is voorzien van bijvoorbeeld hagen, verdiept is gelegen of voorzien is van een pergola.
- **CPI:** consumentenprijsindex alle huishoudens. Een indexcijfer gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De CPI toont de prijsontwikkeling van goederen en diensten voor consumenten. Vrij vertaalt, de inflatie.
- **Suppletie:** een aanvulling op de eerder betaalde koopsom.

1.4 Rekenmethodes

Een van de onderwerpen die bij de uitwerking van de nota strategisch grondbeleid aan de orde komen is het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid verschaft de kaders en instrumenten om de grondprijs vast te stellen. Er is een vijftal manieren om deze grondprijs vast te stellen:

1. **de residuele waarderingsmethodiek:** de waarde van de grond is gerelateerd aan daarop te realiseren bestemming (met waarde in het economisch verkeer minus bouw- en bijkomende kosten);
2. **de kostprijsmethode:** de grondprijs wordt bepaald door de verwervingskosten van de grond te vermeerderen met de kosten van het bouwrijp maken;
3. **de comparatieve methode:** de prijsontwikkelingen op de markt, voornamelijk de direct omliggende gebieden, worden gevolgd en op basis hiervan wordt de grondprijs bepaald.
4. **grondquote:** een percentage van de netto (exclusief B.T.W.) Vrij-Op-Naam prijs of beleggingswaarde. Indien de v.o.n. waarde € 200.000 bedraagt, is de netto waarde € 165.289 exclusief B.T.W. Een grondquote van 25% levert dan € 41.322 exclusief B.T.W. grondwaarde op.
5. **vaste grondprijs:** de gemeente bepaalt zelf met behulp van een analyse van de marktontwikkelingen een prijs per vierkante meter.

Bij de methodes (met uitzondering van kostprijs) geldt een minimale grondwaarde.

In alle vijf de gevallen wordt bij de prijsbepaling uitgegaan van:

- de levering van bouwrijpe grond;
- de grond is geschikt voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- de grond heeft geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken (bv. erfdienstbaarheden);
- oppervlak in b.v.o., tenzij de f.s.i. <1 (kavel groter dan oppervlak in m² b.v.o.). Bij een f.s.i. <1 geldt het perceel oppervlak als basis voor de grondwaarde.

De gemeente kan een suppletiebepaling opnemen bij grondverkoop. Een suppletie vormt daarbij een aanvulling op de eerder betaalde koopsom. Een suppletiebepaling wordt opgenomen wanneer de betaalde koopsom lager is dan de waarde potentie van de grond. Een toekomstige waardegroei kan ontstaan doordat het gebruik wijzigt: sociale huur naar vrije sector, bij verkoop van huurwoning, wanneer het perceel wordt bebouwd (onbebouwde tuingrond wordt bebouwd) of bij een groter gebouw (uitbreiding ten opzichte van de situatie bij eerste verkoop). De suppletie geldt in beginsel voor 25 jaar. Daarbij wordt 100% van het verschil in marktwaarde in rekening gebracht. De nieuwe waarde wordt residueel bepaald en de reeds betaalde grondwaarde wordt (geïndexeerd met de CPI index alle huishoudens) hierop in mindering gebracht.

2 Woningbouw

Met de nieuwbouwwijk Westergouwe heeft Gouda capaciteit om aan de toekomstige woningvraag te bouwen. Waar enkele jaren geleden vooral dure appartementen zijn gebouwd, neemt de vraag naar woningen in de Middenhuur toe. De woningcorporaties investeren weer in nieuwe huurwoningen, waarbij de verscheidenheid in woningtypes is toegenomen. De koopmarkt voor grondgebonden woning lijkt weer volledig hersteld.

2.1 Huurwoningen

2.1.1 Sociale huurwoning

Woningen die door een verhuurder worden gerealiseerd en een huurprijs hebben die onder de liberalisatiegrens zoals bepaald in de Wet op de huurtoeslag ligt, worden tot sociale huurwoningen gerekend. Een lagere grondprijs is dan van belang omdat hiermee de huurprijs op een aanvaardbaar niveau wordt gehouden. De woning mag uitsluitend worden ingezet voor de huisvesting van de aandachtsgroepen van (het woon)beleid.



Voor sociale huur wordt uitgegaan van maatwerkafspraken (via de comparatieve methode) per woning, waarbij voor een meergezinswoning in een wooncomplex vanaf 6 bouwlagen een lagere grondprijs geldt dan voor eengezinswoningen.

Bij sociale huurwoningen wordt een gemiddelde grondprijs berekend over het oppervlak in g.b.o. en het oppervlak in b.v.o.o.. Met deze rekenmethodiek ontstaat een positieve financiële prikkel om efficiëntere gebouwen te ontwerpen. Daarnaast kan worden ingespeeld op flexibele woonvormen die in oppervlak afwijken van reguliere woningbouw (kleiner maar ook groter).

Bij eengezinswoningen wordt, wanneer de f.s.i. kleiner is dan 1, de grondprijs verhoogd met het verschil in oppervlak b.v.o. en perceel tegen de waarde van tuingrond.

Aandachtspunten bij de grondwaardebepaling zijn woonoppervlak, aantallen, kwaliteit, locatie specifieke omstandigheden en prijsontwikkeling in de nabije omgeving. Maatwerkafspraken kunnen daarbij worden vastgelegd in raamovereenkomsten.

Omdat gronden bouwrijp geleverd worden wordt bovendien rekening gehouden met de minimale grondwaarde in relatie tot de kostprijs voor bouwrijpe grond.

De grondwaarde wordt bij contracten gefixeerd op het geldende prijspeil en vervolgens met de CPI index alle huishoudens van het CBS geïndexeerd.

Bij verkoop van grond voor sociale huur wordt een suppletiebepaling opgenomen. Wanneer de verhuurder sociale huurwoningen verkoopt, van functie wijzigt (bijv. verhuurt buiten de aandachtsgroep) of overgaat tot samenvoeging, moet een aanvulling op de grondprijs worden voldaan. Dit geldt in beginsel voor een periode van 25 jaar¹.

Het college van burgemeester en wethouders kan gebieden aanwijzen en of maatschappelijke doelstellingen benoemen, waarbij in afwijking van het standaard beleid soepele voorwaarden gelden. Daarbij kunnen de duur van de suppletieperiode, de mogelijkheden voor afwijkende huurprijzen en de hoogte van de vergoeding afwijken.

Groepen binnen (het woon)beleid

Aandachtsgroep(en) van het woonbeleid

Groepen huishoudens die (bijzondere) aandacht kunnen krijgen binnen het woonbeleid. Het gaat naast de doelgroep(en) van woningcorporaties in ieder geval om senioren, jongeren, vergunninghouders, ex-gedetineerden en mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychische of maatschappelijke functiebeperking.

Corporatiedoelgroep(en)

De doelgroepen van woningcorporaties bestaan uit:

1. De primaire doelgroep, huishoudens met een maximaal inkomen dat nog recht geeft op huurtoeslag. Voor 2017 is het maximale inkomen € 22.200 voor eenpersoonshuishoudens tot de pensioengerechtigde leeftijd, maximaal € 30.150 voor huishoudens van twee of meer personen tot de pensioengerechtigde leeftijd, maximaal € 22.200 voor eenpersoonshuishoudens vanaf de pensioengerechtigde leeftijd en maximaal € 30.175 voor huishoudens van twee of meer personen vanaf de pensioengerechtigde leeftijd.
2. De secundaire doelgroep, huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot de grens staatsteunregeling woningcorporaties € 36.165 (prijspeil 2017). Deze inkomens hebben geen recht meer op huurtoeslag, maar nog wel op een sociale huurwoning.

Zelfstandig wonen: (zorgbehoevende) senioren en mensen met functiebeperking

Voor de (zorgbehoevende) senioren en mensen met functiebeperkingen zijn vaak specifieke voorzieningen in de woning en woonomgeving nodig. Deze voorzieningen zijn beschreven in beleidsdocumenten van de gemeente Gouda.

Om dit soort woningen als sociale huurwoning te kunnen aanmerken geldt een maximale huurprijsgrens. Verder kunnen deze woningen in de categorieën sociale koop, middenhuur, geliberaliseerde huur in het dure segment, en marktkoop worden gerealiseerd. De grondprijs voor woningen voor mensen die zorgbehoevend zijn of een functiebeperking hebben, is dan gelijk aan deze categorieën.

Onzelfstandig wonen: zorgbehoevende senioren en mensen met een functiebeperking

Een deel van de zorgbehoevende senioren en mensen met een functiebeperking zal niet zelfstandig gehuisvest worden, maar in intramurale woonvormen. Voor deze woonvormen wordt de grondprijs gebaseerd op het grondprijsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen (hoofdstuk 5).

Jongerenwoning

1) na gemiddeld 25 jaar vinden de eerste grote renovatie of groot onderhoudsinvesteringen plaats



Een specifieke jongerenwoning is uitsluitend bedoeld voor zelfstandig wonende jongeren in de leeftijd vanaf 18 tot 23 jaar. Bij deze aandachtsgroep geldt een gemaximeerde huurprijs die lager is of gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens zoals bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag.

2.1.2 Middenhuur

Middenhuur betreft woningen met huren in het segment boven de liberalisatiegrens tot een door de gemeente aan te geven maximumtarief voor kale aanvangshuren in het middensegment. De huurprijzen worden jaarlijks vastgesteld, waarbij de huren nadien maximaal op basis van de CPI index alle huishoudens verhoogd mogen worden. Voor middenhuur wordt de grondprijs residueel berekend met een minimum vaste grondprijs. Bij grondverkoop wordt daarom een suppletiebepaling opgenomen voor 25 jaar. Het college van burgemeester en wethouders kan gebieden aanwijzen en of maatschappelijke doelstellingen benoemen, waarbij in afwijking van het standaard beleid soepele voorwaarden gelden.

2.1.3 Geliberaliseerde huur in het dure segment

Bij geliberaliseerde huur in het dure segment gelden geen voorwaarden ten aanzien van huurniveaus. De grondprijs wordt residueel bepaald op basis van stichtingskosten bij referentiewoningen en de beleggingswaarde (via huurwaarde en Bruto Aanvangsrendement). Daarbij wordt uitgegaan van een beleggingstermijn van 15 jaar met een verkoop aan het einde van deze periode. Op de grond wordt niet afgeschreven. Voor markthuurloningen geldt een minimum grondwaarde.

2.2 Koopwoningen

2.2.1 Goedkope koopwoning

De categorie Goedkope koopwoning omvat woningen voor specifieke doelgroepen. Dit kunnen sociale koopwoningen zijn, voormalige premiekoopwoningen of starterswoningen. De gemeente kan locaties aanwijzen waar in dit segment woningen gerealiseerd mogen worden. De maximale koopsommen worden daarbij vooraf vanuit de gemeente bepaald, waarbij gebruik kan worden gemaakt van regionale afsprakenkaders. Indien de v.o.n.-prijs het bovengenoemde bedrag overschrijft, wordt deze getypeerd als marktkoopwoning.

De grondprijs voor goedkope koopwoningen wordt residueel bepaald zoals bepaald bij marktkoopwoningen. Daarbij geldt als minimum die van sociale huur. Naast grondverkoop is het voor deze categorie mogelijk om gronden in erfpacht uit te geven.

Bijzondere aandacht is er voor zogeheten koopgarantregelingen, waarbij de kopers een lagere v.o.n.-prijs betalen dan normaal en de woningcorporatie de woning als eerste terug mag kopen. De winst of het verlies die daar uit komt, wordt verrekend tussen de woningcorporatie en de koper tegen een van te voren vaststaande formule. De te betalen grondprijs bij koopgarant of vergelijkbare woningen is gelijk aan die van de woningen met een v.o.n.-prijs van marktkoop en wordt op dezelfde wijze berekend.

2.2.2 Markt-/koopwoningen

Onder markt-/koopwoningen worden alle koopwoningen verstaan die in het marktsegment worden ontwikkeld door een ontwikkelaar of sociale verhuurder. Het gaat om seriematige bouw, consumentgericht bouwen of mede-opdrachtgeverschap. Bij deze drie vormen van zeggenschap heeft de koper een toenemende mate van invloed, maar koopt de ontwikkelaar de grond en houdt de ontwikkelaar de regie.

Grondprijzen voor marktkoopwoningen worden berekend via een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaardeberekening resulteert per woning in een basis grondprijs per m² b.v.o. Voor de berekening van de residuele grondprijs wordt van de verkoopprijs v.o.n. eerst de B.T.W. afgetrokken en vervolgens de bouw- en bijkomende kosten. De werkelijke grondprijs wordt bepaald door de basisgrondprijs te vermenigvuldigen met het beoogde aantal m² b.v.o. Op deze prijs zijn correcties mogelijk binnen de kaders zoals hieronder beschreven.

2.2.3 Bouwkavels

Bij bouwkavels die via collectief of individueel particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld heeft de koper zelf de eindverantwoordelijkheid. Hij koopt zelf de bouwgrond. Bouwkavels worden in de gemeente Gouda via een makelaarskantoor of via een openbare biedprocedure verkocht aan de hoogste bieder. Zo komt een marktconforme grondprijs tot stand. De gemeente behoudt zich het recht voor om kavels niet te verkopen wanneer de geboden prijs naar het oordeel van de gemeente te laag is. De gemeente hanteert als minimum de prijs voor marktkoopwoningen.

2.3 Overig

Ligplaatsen woonboten



Voor ligplaatsen van woonboten is specifiek beleid geformuleerd. Dit is vastgelegd in de Vaartuigenverordening 2009. Gemeente sluit in beginsel ligplaatsovereenkomsten of geeft ligplaatsvergunningen uit. Het eigendom blijft bij de gemeente / waterbeheerder.

Woonwagen standplaatsen

Op dit moment brengt de gemeente jaarlijks een standplaatsvergoeding in rekening in de vorm van huur of woonwagerechten (precario). Bij bepaling van de huurprijs wordt de maatschappelijke grondwaarde / grondwaarde sociale huurwoning gehanteerd. Er wordt gewerkt aan nieuw beleid waarbij wordt onderzocht of standplaatsen kunnen worden verkocht. Indien de standplaats wordt verkocht zal comparatief worden gekeken naar de woningwaarde in de omgeving. Minimumwaarde is gelijk aan maatschappelijke grondwaarde / grondwaarde sociale huurwoning. Bij verkoop kunnen verkoop regulerende of waarde beschermende (suppletie) juridische bepalingen in het contract worden opgenomen.

Tiny Houses

Dit concept heeft als uitgangspunt compact, slim en verplaatsbaar te wonen. Het betreft complete woningen, vaak zelfvoorzienend maar met een klein oppervlak. Grond voor dergelijke woonvormen zal niet worden verkocht. Dat sluit aan bij de filosofie van verplaatsbaarheid van de woningen. Grond zal bij voorkeur worden verhuurd met het vestigen van een opstalrecht. Onder voorwaarden is gronduitgifte in erfpacht mogelijk. De grondwaarde wordt op basis van de comparatieve methode bepaald.

Maatwerk

Indien een duidelijk afwijkend type woningen gebouwd wordt, dan is een maatwerkoplossing mogelijk. De gemeente bepaalt daarbij of er sprake is van een afwijkend woning type. Het afwijkende kan in meerdere elementen zitten. Daarbij kan gedacht worden aan een grote woning met een kleine tuin en, andersom, een kleine woning met een extra grote tuin. Een bijzondere behandeling geldt ook voor een cascowoning, geleverd zonder inbouwpakket en dus lagere stichtingskosten en v.o.n.-prijs. Het verschil qua bouwkosten of tuinoppervlak wordt verrekend. Dat wordt bepaald door onafhankelijke deskundige(n). Indien een ontwikkelende partij van mening is dat er sprake is van een afwijkend type en de gemeente niet, ligt de bewijslast geheel bij de ontwikkelende partij.

2.4 Invloedsfactoren

Algemeen

Bij residueel rekenen hanteert de gemeente Gouda een woning die voldoet aan actuele regelgeving, waaronder het bouwbesluit. Hierbij maakt de gemeente gebruik van kengetallen op basis van gerealiseerde projecten en bouwkostenkompas.

De gemeente kan aanvullende eisen stellen of hogere kwaliteitsstandaarden nastreven bij grondverkoop. Het effect van deze eisen of voorwaarden mag in die gevallen financieel worden vertaald in zowel kosten als opbrengsten. Eventuele subsidies maar ook Energie Prestatie Bijdrages moeten daarbij in beeld worden gebracht. Bij de methode van residueel rekenen wordt de meer- en minderwaarde automatisch verrekend met de grondprijs. De grondprijs mag daarbij niet lager zijn dan de minimumgrondprijs per uitgiftecategorie. Bij gronduitgiftes tegen vaste grondprijzen kan de gemeente besluiten tot maatwerk.

Voor sociale huurwoningen vinden geen correcties plaats op de grondprijs, omdat de gemeente Gouda deze grond al aanbiedt tegen kostprijs.

Esthetische kwaliteit

Esthetische kwaliteit kan bestaan uit bijvoorbeeld bijzondere architectuur of een gedetailleerde gevel. De gemeente Gouda wijst hiervoor locaties aan en bepaalt of er sprake is van esthetische kwaliteit boven de basiskwaliteit waar het Handboek Grondzaken vanuit gaat. Mocht er sprake zijn van extra kwaliteit dan worden de meerkosten en de opbrengsten berekend door onafhankelijke deskundige(n).

Duurzame ontwikkeling

Nieuwe woningen moeten zo toekomstgericht mogelijk worden gebouwd, dat wil zeggen in ieder geval zo duurzaam, energiezuinig, levensloopbestendig en veilig mogelijk. De gemeente wil dat woningcorporaties en marktpartijen bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de aspecten van toekomstgericht bouwen in een zo vroeg mogelijk stadium meenemen.

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. Voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente het systeem "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" (*GPR Gebouw*). Ieder project moet daarmee worden doorgerekend. Deze module werkt met rapportcijfers



voor 5 thema's. Het gemeentelijk beleid is er op gericht per thema minimaal de volgende rapportcijfers te halen (gemeten volgens GPR-versie 4.3):

thema	rapportcijfer
energie	gemiddeld 10
milieu	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gezondheid	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gebruikskwaliteit	gemiddeld 9,0
toekomstwaarde	gemiddeld 7,5 tot 8,0

Het is aan de gemeente Gouda om te beoordelen of een hogere GPR is gewenst en of hier aan is voldaan. Indien dit aan de orde is, zal een onafhankelijke deskundige het verschil tussen de meerkosten en opbrengsten berekenen.

Levensloopbestendigheid

Voor de zorgbehoevende senioren en mensen met functiebeperkingen zijn vaak specifieke voorzieningen in de woning en woonomgeving nodig. De kosten voor deze aanpassing zijn afhankelijk van het type gebouw en de mate waarin domotica en andere vormen van levensloopbestendig bouwen worden toegepast. De gemeente wijst hiervoor locaties aan.

Bij de grondprijsberekening kan een correctie op de bouwkosten plaatsvinden voor bijzondere bouwkundige voorzieningen om de woning geschikt te maken voor deze aandachtsgroepen. De toetsing aan de minimumgrondprijs vindt plaats vóór correctie voor het zorgpakket. Er wordt geen korting verstrekt indien voor de woning de minimum grondwaarde van sociale huurwoningen is gehanteerd. Bij het bepalen van korting wordt een kosten-baten analyse uitgevoerd inclusief restwaarde bepaling.

Energie

In 2011 is de EPC-eis voor woningen in het landelijke Bouwbesluit opgeschroefd van 0,8 tot 0,6. In 2015 is deze eis verder aangescherpt tot 0,4. Dit is een uitdaging voor de bouwwereld, maar zeker uitvoerbaar. Met woningcorporaties en marktpartijen worden gesprekken gevoerd om het maximale uit de beschikbare mogelijkheden te halen. Per locatie worden eisen gesteld. Vanaf december 2021 worden woningen bijna energieneutraal met EPC norm van 0,2.

De doelstelling is om uiterlijk in 2050 gasloos te zijn. Bij nieuwbouw wordt op dit moment al de afweging gemaakt rondom gasaansluitingen en kan worden ingespeeld op de toekomstige energietransitie. Vergelijkbare uitdagingen zijn er rondom de opslag en distributie van duurzame zelfopgewekte energievormen. De gemeente kan locaties aanwijzen en aanvullende eisen stellen aan energieverbruik en energietransitie. Bij de door de gemeente aangewezen locaties en aanvullend gestelde eisen kan voor zover nodig en wenselijk verrekening van de meerkosten via de grondprijs plaatsvinden. Daarvoor moet een integrale kostprijsberekening, inclusief meeropbrengsten en subsidies worden aangeleverd. Subsidies hebben echter de voorkeur boven een korting op de grondprijs omdat daarmee ook kavels in eigendom bij ontwikkelaars worden bereikt en er geen risico bestaat op staatssteun of ongewenste marktbeïnvloeding.

Veiligheid

De gemeente streeft naar veilige woningen en veilige woonomgevingen. Daarbij worden de richtlijnen van politiekeurmerk veilig wonen nagestreefd. In praktijk blijkt het niet altijd mogelijk om op alle aspecten van veiligheid de maximale score te behalen, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties. Daarom is het verkrijgen van het certificaat niet in alle gevallen verplicht. De gemeente kan hiervoor locaties aanwijzen die hiervan zijn vrijgesteld. Wel kan de gemeente in die gevallen aanvullende voorwaarden stellen.

Parkeren in combinatie met nieuwbouw woning

Ten aanzien van woningbouw geldt dat parkeren volledig voor rekening van de ontwikkelaar / verhuurder is. Per woningtype heeft de gemeente normen vastgelegd in bestemmingsplannen of beleidsnota's over parkeren.

Voor de grondprijsbepaling is het uitgangspunt dat parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd worden. Indien dit niet mogelijk is en de parkeerplaats wordt in openbaar gebied gerealiseerd, dan kan een afkoopsom per parkeerplaats in rekening worden gebracht. Deze afkoopsom wordt dan gezien als de residuele meerwaarde van de grond en als aanvullende koopsom in rekening gebracht. In dat geval realiseert de gemeente de parkeerplaats. Mocht de ontwikkelaar de aanlegkosten dragen, dan vindt er een verrekening van de kosten plaats. Voor gebouwde parkeervoorzieningen die op eigen erf worden gerealiseerd, vindt geen verrekening plaats met de grondwaarde.



Ook bij sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt parkeren op eigen terrein². De gemeente kan met de woningcorporatie maatwerkafspraken maken over de realisatie van parkeerplaatsen, aangezien de exploitatie van deze parkeerplaatsen niet of nauwelijks rendabel is. Het college zal voor die situaties en zover dit bijdraagt aan het realiseren van andere beleidsdoelstellingen, locaties aanwijzen en de voorwaarden opstellen.

Ligging en locatie

Hoe een woning binnen een wijk gelegen is, is van invloed op de hoogte van de v.o.n.-prijs. Woningen aan water of aan een park kennen een hogere v.o.n.-prijs dan woningen die midden in een woonwijk liggen. Evenals verschillen binnen een wijk zijn er ook verschillen tussen wijken. Door onder andere imago en uitstraling van de wijk en aanwezigheid van voorzieningen verschillen de prijsniveaus tussen verschillende wijken. Om die reden wordt voor het bepalen van de v.o.n. prijs gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

Hoogbouw

Bouwkosten voor meergezinswoningen zijn hoger dan bij eengezinswoningen. Dit wordt deels veroorzaakt door ongunstige vormfactoren. Bij de grondprijzen voor sociale huur is hiermee rekening gehouden (prijs per m² g.b.o.). De bouwkosten bij hoogbouw stijgen bij 6 bouwlagen en hoger, vanaf 8 bouwlagen is de bouwkostenstijging significant als gevolg van constructie, veiligheid en intern transport (liften, trappenhuisen etc.). De meerkosten worden bij koopwoningen en deels ook bij middenhuur vertaald in hogere bouwkosten en daarmee verdisconteerd in een lagere residuele grondwaarde. Bij sociale huurwoningen wordt met vaste grondwaardes gerekend en leiden de hogere bouwkosten niet tot lagere grondprijzen (zoals bij residueel rekenen). Daarom wordt een korting op de vaste grondprijzen gegeven.

In de nota Hoogbouw zijn locaties aangewezen waar hoogbouw mogelijk is. Bij hoogbouw ten behoeve van sociale woningbouw en middenhuur kan voor de door de gemeente aangewezen locaties een hoogbouwkorting ten opzichte van de vaste grondwaardes worden verleend. De korting is bij 6 bouwlagen 10% van de grondprijs, per laag oplopend met 5% tot een maximale korting van 25%. De korting wordt verstrekt ten opzichte van de totale grondwaarde.

Hoogbouw				
bouwlagen	6	7	8	9 en hoger
grondprijskorting	10%	15%	20%	25%

Suppletie

Voor bepaalde woning categorieën kan een lagere grondwaarde in rekening worden gebracht dan bij qua oppervlak vergelijkbare reguliere woningen. Door deze lagere grondprijs wordt de realisatie van deze woningen financieel haalbaar gemaakt. De gemeente neemt daarbij een suppletiebepaling op om een toekomstig hogere grondwaarde bij functiewijziging, woninguitbreiding of huurstijging alsnog te kunnen afrekenen.

Standaard wordt daarbij 100% van het waardeverschil afgerekend tot 25 jaar na eerste ingebruikname. De gemeente kan afwijkende voorwaarden vastleggen.

Alternatieven zijn het verkorten van de suppletieperiode tot 10 jaar na eerste ingebruikname. Vooraf wordt een 50% hogere grondprijs betaald. Daarnaast kan de suppletieperiode worden verlengd tot 40 jaar, waarbij de verschuldigde suppletie na jaar 10 jaarlijkse met 2,5% daalt.

De gemeente bepaald hiervoor de geschikte locaties en woning categorieën.

3 Kantoren

Er zijn in de Goudse markt twee primaire zones voor de nieuwbouw van Kantoren: Spoorzone Hamstergat / Goudse Poort en Spoorzone stationsomgeving. Buiten deze zones is een restrictief beleid ten aanzien van nieuwbouw.

Er is sprake van een bovengemiddelde leegstand in bestaande kantoorpanden op de Goudse Poort. Veel van deze panden zijn verouderd en kennen een laag potentieel voor herontwikkeling. Er zijn meerdere initiatieven om dergelijke verouderde kantoorlocaties tot andere functies te wijzigen.

2) De parkeernormen voor sociale woningbouw zijn in het algemeen lager dan bij koopwoningen

Er blijft sprake van een duidelijke markt vraag naar goed bereikbare kantoorlocaties, bij voorkeur dicht bij een NS intercity station. Ook doen flexibele kantoorpanden voorzien van goede ICT faciliteiten het beter dan de traditionele panden.

Vooraf nieuwbouwkantoren voldoen aan de hoogste eisen voor duurzame ontwikkeling. Deze verduurzaming krijgt een stroomversnelling omdat branche breed is afgesproken dat kantoren vanaf 2023 tenminste het Energielabel A t/m C moeten hebben.

3.1 Basisprijs kantoren

Voor kantoren wordt de grondprijs residueel berekend. Uitgangspunt bij kantoren is het berekenen van de opbrengstpotentie als beleggingspand via een huurwaarde en een Bruto Aanvangsrendement. In sommige gevallen wordt een kantoor niet verhuurd, maar verkocht. In dat geval wordt de veronderstelde verkoopwaarde gelijk gesteld aan de beleggingswaarde.

3.2 Invloedsfactoren

Vormfactoren

Als uitgangspunt geldt dat de gemeente Gouda zodanige kavels uit geeft dat het mogelijk is een normaal efficiënt gebouw te realiseren. Er worden daarom geen correcties toegepast voor een ongunstige verhouding tussen geveleppervlak en inhoud en een minder gunstige v.v.o./b.v.o.-verhouding als gevolg van een onpraktische vorm van het gebouw. De inhoudsmaat wordt bepaald conform NEN 2580. Als normaal wordt beschouwd een v.v.o./b.v.o.-verhouding van 85%.

Bij hoge gebouwen stijgen de bouwkosten. De stijging wordt in de eerste plaats veroorzaakt doordat complexere installaties nodig zijn (bijvoorbeeld liften, luchtbehandeling en sprinklerinstallatie). Daarnaast speelt ook de zwaardere fundering een rol. Indien er op aangeven van de gemeente Gouda sprake is van hoogbouw (nota hoogbouw of nieuw aangewezen locaties), dan mogen deze extra bouwkosten worden meegenomen in de residuele grondwaardeberekening.

Duurzame ontwikkeling

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. Voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente het systeem "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" (*GPR Gebouw*). Ieder project moet daarmee worden doorgerekend. Deze module werkt met rapportcijfers voor 5 thema's. Het gemeentelijk beleid is er op gericht per thema minimaal de volgende rapportcijfers te halen (gemeten volgens GPR-versie 4.3):

thema	rapportcijfer
energie	gemiddeld 10
milieu	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gezondheid	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gebruikskwaliteit	gemiddeld 9,0
toekomstwaarde	gemiddeld 7,5 tot 8,0

Het is aan de gemeente Gouda om te beoordelen of een hogere GPR is gewenst en of hier aan is voldaan. Indien dit aan de orde is, zal een onafhankelijke deskundige het verschil tussen de meerkosten en opbrengsten berekenen. In beginsel gaat de gemeente ervan uit dat meerkosten in de beleggingswaarde worden terugverdiend, in relatie tot de branche brede verplichting voor Energielabel A – C in 2023 en uitsluitend Label A in 2030.

Parkeren

Kantoren moeten hun eigen parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen. Voor zover parkeerplaatsen als afzonderlijk product worden verhuurd (geen onderdeel van de kantoorhuur), dan wordt een residuele meerwaarde als aanvullende koopsom in rekening gebracht. Een negatief resultaat voor parkeren is echter geen reden voor verlaging van de grondprijs.

Voor kantoren in het centrum geldt als uitgangspunt dat parkeerplaatsen door de opdrachtgever op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Lukt dit niet, dan worden ze in beginsel elders gehuurd.

Indien kantoren niet in hun eigen behoefte kunnen voorzien op eigen erf of elders en het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk is of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte te voorzien, dan is de initiatiefnemer verplicht een afkoopsom te voldoen.



4 Bedrijven

Bij bedrijven kunnen meerdere types worden onderscheiden, te weten reguliere bedrijven, kleinschalige bedrijven en overige, die allemaal om een eigen aanpak vragen.

4.1 Basisprijs bedrijven

4.1.1 Reguliere bedrijfskavels

Voor kavels voor reguliere bedrijven met een oppervlakte tot 5.000 m² en kantoorhalcombinaties worden de grondprijzen comparatief bepaald, rekening houdend met de grondprijzen in Waddinxveen, Zoetermeer en Nieuwerkerk. Daarbij is het zaak tevens de geleverde kwaliteit in acht te nemen. Gouda hanteert de stelling dat een redelijke prijs wordt geboden in relatie tot de geleverde kwaliteit die relatief hoog is. Uit ervaring bij het regionale bedrijventerrein Gouwe Park blijkt dat een grondprijs per m² uitgeefbaar door ondernemers als redelijk wordt ervaren in relatie tot de geleverde kwaliteit. Dit is ook afgezet ten opzichte van de omringende gemeenten, waarbij Waddinxveen en Nieuwerkerk vergelijkbaar zijn en Zoetermeer beperkt hoger ligt.

4.1.2 Kleinschalige bedrijven: bedrijfsverzamelgebouwen

Kleinschalige bedrijven zijn bijvoorbeeld loodgieters, schildersbedrijven, timmerbedrijven en dergelijke. Deze bedrijven zijn vaak gehuisvest in bedrijfsverzamelgebouwen met een hal c.q. werkplaats op de begane grond en kantoorruimte daar boven. Per bedrijf is een oppervlak tot 150 m² b.v.o. gebruikelijk. Als basis geldt in Gouda een comparatieve grondprijs. Ter toetsing wordt een residuele benadering toegepast.

4.1.3 Overige bedrijventerreinen

Voor de overige bedrijven die groter zijn dan 5.000 m² of waar alleen hallen op staan wordt per situatie een prijs bepaald. Daarbij wordt enerzijds comparatief naar bestaande prijzen gekeken en anderzijds naar de schaarste aan bepaalde functies. De prijs is nooit lager dan die van reguliere bedrijventerreinen.

4.2 Invloedsfactoren

Ligging

Bovengenoemde grondprijzen kan een correctie worden toegepast voor een betere ligging. Daarbij geldt een staffel voor de diverse bedrijfstypen die in de grondprijzenbrief jaarlijkse wordt vastgesteld.

Kantoorfuncties

Op bedrijfsterreinen neemt het aandeel kleinschalige kantoren, dienstverlenende bedrijven, bedrijven met publieksfunctie of het aandeel kantoorruimte (in veel gevallen max. 50%) in verhouding tot bedrijfshal toe. Dit kan in praktijk leiden tot een verhoging van de geldende grondprijzen met een toeslag gerelateerd aan de kantoor- / publieksfunctie. Hiervoor wordt de methode van residueel rekenen toegepast.

Duurzame ontwikkeling

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. Voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente het systeem "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" (*GPR Gebouw*). Ieder project moet daarmee worden doorgerekend. Deze module werkt met rapportcijfers voor 5 thema's. Het gemeentelijk beleid is er op gericht per thema minimaal de volgende rapportcijfers te halen (gemeten volgens GPR-versie 4.3):

thema	rapportcijfer
energie	gemiddeld 10
milieu	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gezondheid	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gebruikskwaliteit	gemiddeld 9,0
toekomstwaarde	gemiddeld 7,5 tot 8,0

Het is aan de gemeente Gouda om te beoordelen of een hogere GPR is gewenst en of hier aan is voldaan. Indien dit aan de orde is, zal een onafhankelijke deskundige het verschil tussen de meerkosten en opbrengsten berekenen. In beginsel gaat de gemeente ervan uit dat meerkosten in de beleggingswaarde worden terugverdiend, in relatie tot de branche brede verplichting voor Energielabel A – C in 2023 en uitsluitend Label A in 2030.

Parkeren

Bedrijven moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Er wordt van uitgegaan dat het parkeren bij bedrijven op eigen terrein plaatsvindt op maaiveld en dat dit kostenneutraal gerealiseerd wordt. Dat



betekent dat de gemeente geen grondprijs in rekening brengt en geen bijdrage doet in de kosten van aanleg van de parkeerplaatsen. Mocht er sprake zijn van collectieve voorzieningen dan wordt hiervoor een bijdrage gevraagd gelijk aan de kosten. Deze worden vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.

5 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke functies vallen verschillende voorzieningen, zoals onderwijs en artspraktijken. Tussen al deze voorzieningen kan een onderscheid worden gemaakt tussen commercieel en niet-commercieel. Een commerciële instelling heeft als hoofddoel het behalen van winst. Een niet-commerciële instelling daarentegen, heeft vaak meer maatschappelijke verantwoorde doelstellingen en streeft niet primair naar winst. Echter steeds meer van dergelijke functies vercommercialiseren. Voorbeelden zijn huisartsen, tandartsen en gezondheidscentra. Omdat de gemeente Gouda echter haar verantwoordelijkheid neemt als het gaat om niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen maakt zij bij de grondprijsbepaling van maatschappelijke functies onderscheid tussen commerciële en niet-commerciële functies.

Uitgangspunt is de levering van bouwrijpe grond.

5.1 Basisprijs maatschappelijke voorzieningen

- Medisch
- Sport
- Educatie
- Sociaal en/of Cultureel

5.1.1 Medisch

Het Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ) heeft in oktober 2016 de Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed (bouwkostennota 2017) uitgegeven. Deze bouwkosten vormen de basis voor het berekenen van de grondkosten.

De grondkosten maken circa 8-14% deel uit van de totale investeringskosten (exclusief rente tijdens de bouw, inventariskosten en startkosten) voor de diverse sectoren³. Uit dit grondkostenbudget moeten de kosten van notaris, overdrachtsbelasting, kadaster, eventuele sloop, bouw- en woonrijpmaken worden gedekt. Voor de regio Gouda geldt een toeslag van +10% ten opzichte van het landelijk beeld. De comparatieve methode wordt daarbij toegepast om de grondprijzen marktconform te maken voor de functie specifieke en locatie specifieke omstandigheden.

Cure

Onder deze categorie worden Algemene Ziekenhuizen, radiotherapeutische centra, revalidatiecentra, klinische astmacentra en epilepsiecentra gerekend. Dit zijn instellingen met als oogmerk van behandeling en genezing. De grondprijzen zijn gebaseerd op de jaarlijkse grondprijzadviezen van Centrum Zorg en Bouw en worden via de comparatieve methode toegepast.

Care

Onder deze categorie worden ouderzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg gerekend. Bij deze instellingen staat verzorging voorop. De grondprijzen zijn gebaseerd op de jaarlijkse grondprijzadviezen van Centrum Zorg en Bouw en worden via de comparatieve methode toegepast.

Jeugdzorg

Het betreft hier instellingen die specifieke zorg bieden aan de doelgroep jongeren. De grondprijzen zijn gebaseerd op de jaarlijkse grondprijzadviezen van Centrum Zorg en Bouw en worden via de comparatieve methode toegepast.

Overig

Bij deze categorie vallen individuele zorgverleners en commerciële instellingen waaronder particuliere ziekenhuizen, zelfstandige behandelcentra, apotheken, huis- en tandartsen, fysiotherapeuten. Bij deze categorie wordt een residuele grondprijs bepaald met de maatschappelijke grondwaarde als minimum.

5.1.2 Sport

Voor de niet-commerciële ongebouwde voorzieningen geldt de kostprijsmethode. Dit is inclusief de verwervingskosten van de grond. Voorbeelden van niet-commercieel ongebouwd zijn bijvoorbeeld openbare speeltuinen en openbare sportvelden.

3) Jaarbeeld 2010 van Centrum Zorg en Bouw van TNO



Bij gebouwde sportvoorzieningen geldt voor niet-commerciële sportbeoefening de maatschappelijke grondwaarde per m² b.v.o. bij levering in bouwrijpe staat. Bij gemeentelijke projecten en levering van de gronden in huidige staat kan de grondwaarde dalen naar nul. Bij commerciële sportbeoefening of commerciële nevenactiviteiten geldt de residuele grondwaardemethode met als minimum de maatschappelijke grondwaarde.

5.1.3 Onderwijs

Voor gebouwen bedoeld voor primair en voortgezet onderwijs geldt de maatschappelijke grondwaarde per m² b.v.o. in bouwrijpe staat. Indien er ruimtes worden gerealiseerd die niet noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het onderwijs, dan kan voor deze specifieke ruimtes een aanvullende koopsom worden bepaald op basis van de methode van residueel rekenen waarbij de maatschappelijke grondwaarde het minimum is.

Bij beroepsonderwijs, private en commerciële onderwijsinstellingen en bij overige onderwijs gerelateerde functies geldt de methode van residueel rekenen, waarbij de maatschappelijke grondwaarde geldt als minimum grondprijs.

5.1.4 Sociaal en/of Cultureel

Niet-commerciële gebouwde maatschappelijke voorzieningen waarbij gedacht moet worden aan semi-publiek toegankelijke voorzieningen als kerken of buurthuizen.

Kenmerk van deze instellingen is dat deze functioneren met een kern van vrijwilligers en niet het oogmerk hebben om winst te maken. Veelal worden werkzaamheden deels gesubsidieerd of gefinancierd met aanvullende particuliere middelen. In dit geval geldt de maatschappelijke grondwaarde per m² b.v.o. gerekend, tenzij het oppervlak b.v.o. kleiner is dan het terrein (f.s.i.< 1). Dan geldt de maatschappelijke grondwaarde per m² uitgeefbaar terrein in bouwrijpe staat.

Bij commerciële sociale en/of culturele voorzieningen geldt de methode van residueel rekenen. Binnen deze categorie vallen kinderopvang, bioscopen en filmhuizen etc.

5.2 Invloedsfactoren

Kwaliteit

De bouwkostennota 2017 van het AcvZ gaat uit van normatieve kengetallen voor gestandaardiseerde bouwwerken. In specifieke gevallen kunnen vanwege esthetische argumenten of vanwege zorg technische aspecten extra investeringen in het gebouw of de omgeving noodzakelijk zijn.

De initiatiefnemer kan in dergelijke gevallen een met redenen omkleed verzoek indienen tot het aanpassen van de grondprijs. De gemeente Gouda bepaalt of er sprake is van extra kwaliteit boven de basis-kwaliteit waar het Handboek Grondzaken vanuit gaat. Mocht er sprake zijn van extra kwaliteit dan worden de meerkosten en de opbrengsten berekend door onafhankelijke deskundige(n).

Duurzame ontwikkeling

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. Voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente het systeem "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" (*GPR Gebouw*). Ieder project moet daarmee worden doorgerekend. Deze module werkt met rapportcijfers voor 5 thema's. Het gemeentelijk beleid is er op gericht per thema minimaal de volgende rapportcijfers te halen (gemeten volgens GPR-versie 4.3):

thema	rapportcijfer
energie	gemiddeld 10
milieu	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gezondheid	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gebruikskwaliteit	gemiddeld 9,0
toekomstwaarde	gemiddeld 7,5 tot 8,0

Het is aan de gemeente Gouda om te beoordelen of een hogere GPR is gewenst en of hier aan is voldaan. Indien dit aan de orde is, zal een onafhankelijke deskundige het verschil tussen de meerkosten en opbrengsten berekenen.

Parkeren

Voorzieningen dienen op eigen erf te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht dat fysiek of naar het oordeel van de B&W niet mogelijk zijn, dan behoeven niet-commerciële voorzieningen geen bijdrage te storten in het parkeerbonds. Het is dergelijke voorzieningen niet toegestaan dergelijke parkeerplaatsen commercieel te exploiteren. Mocht dit gebeuren dan dient alsnog per parkeerplaats een aanvullende



koopsom te worden voldaan welke gelijk is aan de door het college van Burgemeester en Wethouders te bepalen afkoopsom. Dit bedrag wordt geïndexeerd op basis van de CPI van het CBS.

Indien commerciële maatschappelijke voorzieningen niet op het eigen erf kunnen parkeren of dat dit naar het oordeel van B&W niet mogelijk is, dan wordt een door het college van Burgemeester en Wethouders te bepalen afkoopsom bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Suppletie

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt over het algemeen een lagere grondwaarde in rekening worden gebracht. De gemeente neemt daarbij een suppletiebepaling op om een toekomstig hogere grondwaarde bij functiewijziging of uitbreiding alsnog te kunnen afrekenen.

Standaard wordt daarbij 100% van het waardeverschil afgerekend tot 25 jaar na eerste ingebruikname. De gemeente kan afwijkende voorwaarden vastleggen.

Alternatieven zijn het verkorten van de suppletieperiode tot 10 jaar na eerste ingebruikname. Vooraf wordt een 50% hogere grondprijs betaald. Daarnaast kan de suppletieperiode worden verlengd tot 40 jaar, waarbij de verschuldigde suppletie na jaar 10 jaarlijkse met 2,5% daalt.

De gemeente bepaald hiervoor de geschikte locaties en maatschappelijke voorzieningen.

6 Commercieel vastgoed

Commercieel vastgoed is een ruim begrip. In het Handboek Grondzaken is het een verzamelbegrip voor overige voorzieningen. Te denken valt aan winkels, detailhandel op perifere locaties en horeca. Ook onbebouwde voorzieningen en parkeerterreinen vallen hieronder.

6.1 Basisprijs commercieel vastgoed

6.1.1 Commercieel gebouw

Winkels

Onder deze categorie vallen zelfstandige winkelruimtes in winkelstraten, winkelcentra of zelfstandige vestigingen in woonwijken. De grondwaarde onder deze voorziening wordt berekend via de methode van residueel rekenen. Daarbij wordt via een comparatieve methode een aanvullende controle uitgevoerd van marktconformiteit. Voor deze categorie geldt een minimum grondwaarde.

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) / Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV)

Perifere detailhandel is veelal gevestigd op bedrijfsterreinen in grote gebouwen. De branchering is gelimiteerd in het provinciale detailhandelsbeleid.

Grootschalige Detailhandel is veelal buiten het kernwinkelgebied gevestigd en verkoopt reguliere consumtengoederen op een grote locatie.

In dit geval geldt de residuele waarde berekening uitgaande van de huur of de exploitatie. De minimum prijs is nooit lager dan die van de prijs voor reguliere bedrijventerreinen. Bij deze voorzieningen is de invloedsfactor parkeren uitgesloten. De bouwplannen moeten voor wat betreft parkeren voldoen de geldende parkeernormen.

Horeca

Ten aanzien van Horeca geldt de methode van residueel rekenen. Er wordt daarbij een huurwaarde bepaald die gerelateerd is aan de omzetverwachting. Daarbij wordt via een comparatieve methode een aanvullende controle uitgevoerd van marktconformiteit.

6.1.2 Commerciële parkeervoorziening

In het Handboek Grondzaken is onder de categorieën woningen, bedrijven en kantoren aandacht geschonken aan parkeervoorzieningen gekoppeld aan de betreffende functie. De categorie commerciële parkeervoorziening is bedoeld voor de realisatie van een zelfstandige commerciële parkeervoorzieningen. De grondwaarde wordt bepaald vanuit de parkeerexploitatie, en is o.a. afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen, de bezettingsgraad, de exploitatielasten en het parkeertarief. Is er sprake van een onrendabele top, dan wordt deze verrekend met de grondwaarde. Voor deze onrendabele top kan een bijdrage uit het parkeerfonds worden gedaan of er wordt op een andere wijze een voorziening getroffen, indien en voor zover het op initiatief van de gemeente wordt gerealiseerd.

6.2 Invloedsfactoren

Duurzame ontwikkeling

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. Voor duurzaam bouwen hanteert de gemeente het systeem "Gemeentelijke Praktijk Richtlijn" (GPR Gebouw). Ieder project moet daarmee worden doorgerekend. Deze module werkt met rapportcijfers



voor 5 thema's. Het gemeentelijk beleid is er op gericht per thema minimaal de volgende rapportcijfers te halen (gemeten volgens GPR-versie 4.3):

thema	rapportcijfer
energie	gemiddeld 10
milieu	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gezondheid	gemiddeld 7,5 tot 8,0
gebruikskwaliteit	gemiddeld 9,0
toekomstwaarde	gemiddeld 7,5 tot 8,0

Het is aan de gemeente Gouda om te beoordelen of een hogere GPR is gewenst en of hier aan is voldaan. Indien dit aan de orde is, zal een onafhankelijke deskundige het verschil tussen de meerkosten en opbrengsten berekenen. In beginsel gaat de gemeente ervan uit dat meerkosten in de beleggingswaarde worden terugverdiend, in relatie tot de branche brede verplichting voor Energielabel A – C in 2023 en uitsluitend Label A in 2030.

Parkeren

Commerciële voorzieningen (met uitzondering van commerciële parkeervoorzieningen) moeten hun eigen parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen. Er wordt van uitgegaan dat de parkeerplaatsen buiten het centrum kostenneutraal worden aangelegd. Dat betekent dat de gemeente geen grondprijs in rekening brengt en geen bijdrage doet in de kosten van de bouw of aanleg van de parkeerplaatsen.

Voor commerciële voorzieningen in het centrum geldt als uitgangspunt dat parkeerplaatsen door de opdrachtgever op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Lukt dit niet, dan worden ze in beginsel elders gehuurd.

Indien commerciële voorzieningen niet in hun eigen behoefte kunnen voorzien op eigen erf of elders en het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk is of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte te voorzien, dan is de initiatiefnemer verplicht een door het college van Burgemeester en Wethouders te bepalen afkoopsom te voldoen. Dit bedrag wordt geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex van het CBS.

7 Overige gronduitgifte

Snippergroen en andere kleine percelen grond

Dit zijn onbebouwde percelen in eigendom van de gemeente die grenzen aan particuliere woonpercelen of bedrijfsperven. Deze percelen zijn klein in omvang (tot 50 m²) en vervullen geen openbare verblijfsfunctie (parkeerplaats, trottoirs, wegen, parken). Verkoop van dergelijke percelen mag niet tot verrommeling van het straatbeeld leiden.

Bij de vaststelling van de verkoopprijzen wordt uitgegaan van onbebouwde gronden.

In de overeenkomst wordt altijd een suppletiebepaling opgenomen voor toekomstige bebouwing. De gemeente houdt te allen tijde de vrijheid om restgroen niet te verkopen.

Restpercelen

Dit betreft onbebouwde percelen grond die geen toegevoegde economische of gebruikswaarde hebben voor gemeente of de toekomstige eigenaar (bijvoorbeeld bermen bij sloten). Veelal zijn het percelen grond die gemeentelijke eigendom zijn maar door de ligging slecht bereikbaar zijn, te klein zijn voor efficiënt onderhoud of qua aard en inrichting beter aansluiten bij het naastgelegen private terrein dan bij het omringend openbaar gebied. Deze gronden hebben geen specifieke bestemming (met bouw mogelijkheden) en krijgen dat in de toekomst ook niet. Argument voor de gemeente om tot verkoop over te gaan is om daarmee te besparen op onderhoudskosten.

Het bepalen van de grondwaarde is maatwerk.

Voor percelen groter dan 600 m² of percelen in het buitengebied geldt dat een derde deskundige of makelaar om een taxatie wordt gevraagd.

Kabels en leidingen

Afspraken voor reguliere nutsvoorzieningen (kabels en leidingen van telecom- en kabelbedrijven, Oasen en Stedin) staan beschreven in afzonderlijke verordeningen.

Grond die uitsluitend bestemd is voor het leggen van overige kabels en leidingen (bijv. warmtekoude opslag, LPG tanks of commerciële transportleidingen) wordt bij voorkeur in erfpacht uitgegeven, verhuurd of verkocht. Het is daarnaast mogelijk om opstalrechten te vestigen. De grondwaarde wordt comparatief bepaald. Jaarlijkse vergoedingen kunnen voor een bepaalde periode (Netto Contante waarde) worden afgekocht. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.



Zendmasten en netwerkinstallaties

Ten behoeve van telecommunicatie worden zendmasten geplaatst op grond en gebouwen. Het benodigde oppervlak zal worden verhuurd. De grondprijs is gebaseerd op vaste grondwaardes. In het geval van onderverhuur wordt de grondprijs verhoogd met een toeslag. Over deze grondwaarde wordt een jaarhuur berekend. De jaarhuur wordt geïndexeerd conform de CPI index van het CBS.

Nutsvoorziening (gebouw)

De prijs voor de ondergrond van bouwwerken zoals transformatorstations of gemalen wordt bepaald via de comparatieve methode. De ontwikkelpotentie / planschade kan worden bepaald voor een alternatieve invulling of de grondwaarde van omliggende functies kan worden vergeleken. Er geldt een minimum grondwaarde welke gelijk is aan de minimale grondwaarde van bedrijfsgronden.

Reclamemasten

Percelen waarop een reclamemast wordt geplaatst, worden bij voorkeur verhuurd waarbij een opstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van de mast. De hoogte van de jaarlijkse retributie wordt via de residuele waarde bepaald en is afhankelijk van bouwhoogte, oppervlak reclame-uiting en locatie. Ter beoordeling van marktconformiteit wordt daarnaast de comparatieve methode toegepast.

Verhuur grond

Bij verhuur van grond wordt de grondwaarde van de functie als uitgangspunt genomen. Deze grondwaarde kan residueel worden bepaald of normatief in de grondprijzenbrief zijn vastgelegd. De jaarhuur is een vast percentage van de geïndexeerde grondwaarde. Bij het bepalen van waardes voor opstalrechten is maatwerk.

8 Erfpacht

Erfpachtberekeningen

De erfpachtcanon wordt berekend aan de hand van de grondwaarde onder de opstal. Bij het aangaan van een overeenkomst (nieuw of hervestiging) wordt een makelaar of taxateur ingeschakeld. Ook kan de gemeente op basis van een grondquote ten opzichte van de WOZ waarde of via een residuele grondprijzberekening een grondwaarde vaststellen. Deze grondwaarde is uitgangspunt voor de canon (herzieningen).

Voor het bepalen van de canon actualiseert de gemeente periodiek (iedere 5 tot 10 jaar) de geldende grondwaarde met behulp van de CPI index van het CBS. De gemeente kan in plaats van indexatie er ook voor kiezen om een nieuwe actuele grondwaarde vast te stellen. Deze actuele grondwaarde vormt de basis voor een canonherziening, waarbij de grondwaarde wordt vermenigvuldigd met de actuele rekenrente zoals vermeld in de grondprijzenbrief. De nieuw berekende canon gaat in op 1 januari van het opvolgende jaar.

Verkoop erfpachtgronden

Wanneer erfpachtgronden te koop worden aangeboden hanteert de gemeente de canon van de grond na indexatie tot huidig prijspeil. De verkoopwaarde bedraagt dan 25x de herziene erfpachtcanon en is exclusief belastingen en kosten koper. Voor zover naar het oordeel van de gemeente geen sprake is van een marktconforme grondwaarde, kan een onafhankelijk makelaar of taxateur worden ingeschakeld voor het bepalen van de grondwaarde bij verkoop.

De gemeente doet erfpachters bij de periodieke canonherziening en bij het aflopen van de erfpachtovereenkomst een aanbod om de grond te kopen.

Erfpachters kunnen daarnaast tussentijds bij de gemeente een verzoek tot koop van de grond indienen. Alleen erfpachtgronden die niet strategisch van belang zijn voor de gemeente worden aan de huidige erfpachters te koop aangeboden.

Een koopvoorstel blijft 3 maanden van kracht; indien geen gebruik wordt gemaakt van dit aanbod, kan de erfpachter gedurende 2 jaar geen nieuw verzoek tot koop indienen.

Deze pauze vervalt zodra er een andere partij erfpachter van de grond is geworden.

Nieuwe erfpachtcontracten

In beginsel wordt grond verkocht. Voor sociale huur, middenhuur, goedkope koopwoningen en Tiny Houses bestaat daarnaast de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht. Bij uitgifte van gronden in erfpacht zijn de algemene erfpachtvoorwaarden uit 2005 van toepassing.

Nieuwe erfpachtcontracten worden in beginsel eerst voor 10 jaar afgesloten. Gedurende deze periode geldt een vaste canon en vaste grondwaarde bij koop blooteigendom.

Gedurende deze periode van 10 jaar koopt de erfpachter het blooteigendom grond of zet de erfpachtovereenkomst na 10 jaar om in overeenkomst voor onbepaalde tijd. Op deze overeenkomst zijn de algemene erfpachtvoorwaarden (waaronder een periodieke canonherziening). Hierdoor worden financieringsproblemen bij aflopende contracten voorkomen.



Maatschappelijke erfpacht

De gemeente kan maatschappelijke beleidsdoelen en gebieden aanwijzen waarbij specifieke erfpachtvoorwaarden gelden. De erfpachtvoorwaarden kunnen daarbij afwijken voor wat betreft de rekenrente, herzieningsperiode, looptijd contract en de voorwaarden voor de aankoop van erfpachtgronden. Deze voorwaarden worden vastgelegd in algemeen geldende aanvullende voorwaarden, opdat rechtsgelijkheid ontstaat voor partijen die actief ontwikkelen ten behoeve van de definieerde maatschappelijke beleidsdoelen en de aangewezen gebieden.

9 Bijlagen

Methode residueel rekenen

De gemeente Gouda hanteert de methode van Residueel Rekenen. Daarbij wordt onderstaand schema toegepast. Voor de oppervlaktes wordt de NEN 2580 gehanteerd. Voor de bouwkosten NEN 2631. Bij de bijkomende kosten wordt een precisering ten aanzien van kostensoorten gevraagd.

methode residueel rekenen			
b.v.o.	m ²		
g.b.o. / v.v.o.	m ²		
vormfactor	%		
v.o.n. prijs	€	huur (excl. B.T.W.) - B.A.R.	€ - %
netto opbrengst excl. B.T.W. (NO)	€ -	beleggingswaarde (NO)	€ -
bouwkosten excl. B.T.W. (BK)	€	-	
bijkomende kosten (BijK.)	%	(over de BK)	
algemene kosten (AK)	%	(over BK en BijK)	
winst en risico	%	(over NO <u>of</u> over BK, BijK en AK)	
rente	%	(over BK, BijK en AK)	
stichtingskosten (SK)	€	-	
grondwaarde (GW) excl. B.T.W.	€	- (NO - SK)	
grondquote	%	(GW / NO)	

Bouwkosten

Alle kosten die in rekening worden gebracht door de uitvoerende partijen zoals aannemer(s) en installateurs om het gebouw te realiseren, met uitzondering van de grondkosten.

- Bouwkundige voorzieningen
- Werktuigbouwkundige installaties
- Elektrotechnische installaties
- Lift- en transportinstallaties
- Vaste voorzieningen
- Terrein
- Algemene uitvoeringskosten

Bijkomende kosten

Kosten die een directe relatie hebben met de bouwkosten (limitatieve lijst):

- Honoraria en voorschotten
- Projectontwikkelingskosten
- Heffingen en aansluitkosten
- Verzekeringen
- Aanloopkosten

Algemene kosten

Kosten die geen directe relatie hebben met de uitvoering van het bouwproject, maar wel toegerekend worden aan het bouwproject.

Winst en risico

De winst die een projectontwikkelaar / initiatiefnemer kan maken op het project alsmede de risico-opslagen en posten onvoorzien. Dit mag worden doorgerekend over de Netto Opbrengst van een project of over het geheel van bouwkosten + bijkomende kosten + algemene kosten. Dit moet specifiek worden gemeld.

Rente



De financieringskosten binnen het project. Bij koopwoningen geldt als uitgangspunt dat deze kosten niet worden meegenomen. Hier geldt normaliter een minimum voorverkoop percentage. Bij bouwen op risico of bij huurobjecten zijn deze kosten relevant.