

Nota grondprijnsbeleid gemeente Zutphen 2020

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2020 met nummer 150913;

b e s l u i t :

De nota grondprijnsbeleid gemeente Zutphen 2020 vast te stellen.

O. BEGRIPSBEPALINGEN

BAR	Bruto aanvangsrendement. Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
Bouwgrond	Onbebouwde grond die bedoeld is om te bebouwen met één of meerdere gebouwen.
Bouwrijpe staat	Geschikt voor verdere inrichting en bebouwing als gevolg van het slopen en het verwijderen van opstallen, het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, bomen en struiken, alsmede - voor zover noodzakelijk - het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen en de aanleg van de riolering en nutsvoorzieningen, alles zodanig dat de bouwrijp gemaakte gronden kwalificeren als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de Omzetbelasting 1968.
Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Bouwwerk dat niet onder de definitie van gebouw valt.
Beste PKV	Beste prijs-kwaliteitverhouding. Gunningscriterium bij aanbestedingen. Bij de beste PKV beoordeelt de opdrachtgever de inschrijvingen niet alleen op prijs, maar ook op aangeboden kwaliteit. De markt wordt uitgedaagd om met meer waarde te komen dan minimaal geëist wordt. Dit in tegenstelling tot het gunnen op prijs. De Beste KPV werd voor 1 juli 2016 de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) genoemd.
B.v.o.	bruto vloeroppervlak volgens de NEN 2580. De bruto vloeroppervlak 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.
CPO	Collectief particulier opdrachtgeverschap. Vorm van projectontwikkeling waarbij een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever is voor hun eigen nieuwbouw-project.
FSI	Floor Space Index. De floor space index is de verhouding tussen het aantal m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m2 uitgeefbaar terrein van het perceel
Gebouw	Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gebouw gebonden grond	Grond direct gelegen rond het gebouw. Tot gebouw gebonden grond wordt een oppervlakte gerekend van 2 x de bruto vloeroppervlakte van het gebouw.
Geliberaliseerde pacht	Pachtvorm met als kenmerken: beperkte toetsing door grondkamer; geen verlenging van rechtswege; geen voorkeursrecht voor pachter en prijstoetsing alleen bij overeenkomsten langer dan zes jaar.
Klic-melding	Een KLIC melding (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) is een melding die door grondroerders verplicht gedaan moet worden als zij ergens in de openbare ruimte gaat graven.
NAR	netto aanvangsrendement. Deze wordt berekend door de jaarhuur te verminderen met de exploitatiekosten en de uitkomst hiervan te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten
NEN 2580	het Nederlands Normalisatie Instituut stelt (internationale) normen op voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlak-

Omslagrente	ten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingsmethoden
Optierente	<i>gemiddelde</i> rente die over alle investeringen wordt gerekend.
PO	Rente die wordt betaald als vergoeding voor de reservering van een bouwkaavel.
PV-installatie	Particulier opdrachtgeverschap. Vorm van projectontwikkeling waarbij de toekomstige eigenaar/bewoner van een woning zelf opdrachtgever is.
Reguliere pacht	Een PV-installatie (van het Engelse 'Photo-Voltaic') is een installatie die zonne-energie omzet in elektriciteit.
Tender of aanbesteding	Pachtvorm met als kenmerken: goedkeuring door de grondkamer; gereguleerde pachtprizen; verlenging van rechtswege; bij verkoop heeft pachter voorkeursrecht.
VON	procedure waarbij door middel van inschrijving getracht wordt een bepaalde dienst of product te verkrijgen, die op basis van factorenafweging wordt verleend of verstrekt. Factoren zijn vaak prijs en-of kwaliteit.
VON-prijs van een woning	vrij op naam. Dit 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 komende kosten van een koop voor rekening van de koper
V.v.o.	Onder de VON-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk
	verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota grondprijnsbeleid 2020. Deze nota is een herijking van de nota grondprijnsbeleid 2017. De nota grondprijnsbeleid wordt doorgaans 1 keer in de vier jaar geactualiseerd. Het volgt daarmee de cyclus van de nota grondbeleid. Omdat meerdere aanpassingen in het bestaande beleid wenselijk zijn, is ervoor gekozen de nota nu te actualiseren.

1.2 Waarom een nota grondprijnsbeleid?

De gemeente Zutphen geeft gronden uit om haar ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen. Als de gemeente Zutphen gronden verkoopt, verhuurt of verpacht doet zij dat tegen marktconforme voorwaarden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke kaders en biedt zij duidelijkheid aan kopers, huurders en pachters. In de nota grondprijnsbeleid (NGPB) wordt vastgelegd hoe de gemeente gronduitgifteprizen bepaalt. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden en is daarmee kaderstellend. De NGPB bevat geen concrete grondprijzen. Deze worden jaarlijks vastgelegd in de grondprijzenbrief.

De nota grondprijnsbeleid én grondprijzenbrief dienen de volgende belangen:

- Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld;
- Transparantie: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prizen;
- Beheersing: De gemeente is "in control" bij het bepalen van marktconforme gronduitgifteprizen.
- Verdienend vermogen: de nota grondprijnsbeleid ondersteunt het verdienend vermogen van de gemeente.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zijn de algemene uitgangspunten ten aanzien van het grondprijnsbeleid en de gronduitgifte beschreven. In hoofdstuk 4 is per functie aangegeven hoe de grondverkoopprizen worden bepaald. Hoofdstuk 5 tenslotte bevat het grondprijnsbeleid ten aanzien van huur, pacht en erfpacht.

In bijlage 1 is een tabel opgenomen met een samenvatting van de grondprijscategorieën en – methoden. Bijlage 2 bevat een overzicht van beleidsmatige en wettelijke kaders, waarmee bij het opstellen van de nota grondprijnsbeleid rekening is gehouden. Een uitleg over de rekenmethodieken bij de waardering van grond is opgenomen in bijlage 3.

2. Algemene uitgangspunten grondprijnsbeleid

2.1 Functioneel grondprijnsbeleid

De gemeente Zutphen geeft gronden uit tegen marktconforme prijzen, passend bij de beoogde functie. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende uitgiftecategorieën:

- Woningbouw huur:
 - Sociale huur
 - Vrije sector huur
- Woningbouw koop:
 - Projectmatig
 - Particulier opdrachtgeverschap
- Bedrijven
 - Bedrijfsruimte
 - Kantoren
 - Zonneparken
- Winkels en horeca
- Commerciële voorzieningen
- Reststroken
 - Reststroken voor tuinuitbreiding
 - Overige reststroken
- Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk
 - Sport (zonder winstoogmerk)
 - Weide voor hobbymatig houden van dieren
 - Volkstuinen
 - Overige maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk
- Nutsvoorzieningen
- Cultuurgrond

2.2 Rekenmethodieken in het kort

Een uitleg bij de rekenmethodieken is opgenomen in bijlage 3. In het kort geldt:

- **Comparatieve methode:** Een andere naam voor de comparatieve methode is de vergelijkingsmethode. Op basis van grondtransacties in de directe omgeving of vergelijkbare gemeenten wordt de marktwaarde bepaald.
- **Residuele methode:** grondprijzen worden bepaald door van de marktwaarde van een vastgoedobject de bouwkosten, de toekomstige kosten en de btw af te trekken.
- **Normatief:** bij het toepassen van de rekenmethodiek is gebruik gemaakt van algemeen gangbare uitgangspunten. Er wordt gerekend met standaarden.
- **Grondquote:** grondprijzen worden bepaald als percentage van de VON-prijs.

2.3 Beleidsuitgangspunten gronduitgifte

Bij gronduitgifte hanteert de gemeente Zutphen de volgende beleidsuitgangspunten

- Bouwgronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders overeengekomen);
- Grondprijzen worden vermeld exclusief de verschuldigde btw;
- Afhankelijk van de staat van de geleverde grond en/of de afnemer kan het zijn dat geen btw verschuldigd is;
- Indien geen BTW verschuldigd is, dan is de vermelde prijs kosten koper;

- Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs wordt aangepast naar een nieuw prijspeil;
- Bij grondreserveringen kan tevens optierente in rekening worden gebracht;
- Voor gronden waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de grondprijzenbrief, waarvoor onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen of wanneer maatwerk nodig blijkt om marktconformiteit van de grondprijzen te waarborgen, kan de waarde getaxeerd worden door een gecertificeerd taxateur.
- Tevens kan in alle gevallen worden gekozen gronden uit te geven via een tender/aanbesteding. De grondprijs maakt dan onderdeel uit van de inschrijving.
- Bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd worden gerespecteerd. Bij vaststelling van de jaarlijkse grondprijzenbrief gelden echter bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen voor alle partijen.

3. GRONDPRIJSMETHODIEKEN GRONDVERKOOP

3.1 Woningbouw

Bij de bepaling van grondprijzen voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in huur- en koopwoningen. Binnen de categorie huurwoningen wordt onderscheid gemaakt in sociale huurwoningen en vrije sector (markt-) huurwoningen. Binnen de categorie koopwoningen wordt onderscheid gemaakt in projectmatige woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. In de hierna volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op deze uitgiftecategorieën en bijbehorende grondprijsmethodiek.

3.1.1 Huurwoningen

Sociale huur

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro, 1 juli 2008) definieert een sociale huurwoning als volgt: 'een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd'. De bovengenoemde huurgrens is de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslagregeling die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld en geïndexeerd. Per 1 juli 2020 bedraagt deze grens een maximale huurprijs per maand van € 737,14.

De grondprijzen voor sociale huurwoningen worden comparatief bepaald en residueel getoetst. De grondprijzen worden weergegeven als kavelprijs per woning.

Vrije sector huur

Vrije sector huurwoningen zijn huurwoningen waarbij de huurprijs bepaald wordt door de lokale markt en niet begrensd wordt door de voorwaarden en huurprijslimieten van de sociale huursector.

De grondprijzen voor huurwoningen in de vrije sector worden per project bepaald aan de hand van residuele berekeningen met normatieve uitgangspunten.

3.1.2 Koopwoningen

Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige woningbouw worden de gronden verkocht aan een partij die de ontwikkeling van de opstal voor zijn rekening neemt en het gehele product (woning met kavel) verkoopt aan de eindafnemer.

De prijzen voor gronden die worden uitgegeven ten behoeve van projectmatige koopwoningen worden per project bepaald aan de hand van residuele berekeningen met normatieve uitgangspunten.

De verkoopsom van een perceel grond voor koopwoningen wordt in principe bepaald aan de hand van de huizenprijzen in de verkoopbrochure. De VON prijs die in de brochure wordt opgenomen voor een woning moet een zodanig uitrustingsniveau hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat de VON prijs gebaseerd is op een woning inclusief een standaard keuken, standaard sanitair en installaties, passend bij die betreffende woning en die locatie. Indien de ontwikkelaar/bouwer er voor kiest om de woning aan te bieden zonder keuken dan wordt de VON prijs fictief verhoogd. Volumevergroterend meerwerk, zoals een tuinkamer, een serre, een garage e.d. kan aanleiding zijn om de grondprijs bij te stellen.

Kavels particulier opdrachtgeverschap

Bij particuliere woningbouw wordt de kavel direct uitgegeven aan een particulier. In opdracht van de particulier wordt vervolgens de opstal ontwikkeld.

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een vaste prijs/ m2 gehanteerd. Deze m2-prijs wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode met residuele toets. Vanwege het afnemende nut van een extra m2 grond, neemt de prijs per extra m2 grond af met een toenemende grootte. Dit wordt ook wel een gestaffelde grondprijs genoemd. Er wordt gewerkt met een bandbreedte, om het verschil in locatie tot uitdrukking te kunnen brengen.

Voor de uitgifte van grond aan een groep individuele kopers (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) geldt dat de methode voor projectmatige koopwoningen (paragraaf 3.1.2) wordt toegepast.

3.2 Bedrijven

3.2.1 Bedrijfsruimte

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden comparatief bepaald. Via deze methodiek wordt de standaard prijs bepaald voor een bedrijfsterrein. Op deze standaard prijs is beperkte differentiatie mogelijk. Die kan worden veroorzaakt door ligging van de kavel op het terrein (bijv. een zichtlocatie) of door specifieke omstandigheden (bijv. vanwege de loop van een hoogspanningskabel).

Uitgangspunt voor de grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar deze functie.

3.2.2 Kantoren

Onder kantooruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om te worden gebruikt als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

Het succes van een locatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De kantorenmarkt heeft twee gezichten. Aan de ene kant blijft er (beperkt) vraag naar kwaliteit van goede nieuwbouw en aan de andere kant ontstaat er het probleem van de leegstand in de bestaande, verouderde voorraad.

De grondprijs wordt met de residuele methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling apart de grondprijs berekend (maatwerk). Op basis van een normatief residuele berekening wordt een minimale grondwaarde per m2 b.v.o. opgenomen in de grondprijzenbrief.

3.2.2 Zonneparken

Zonneparken of zonnenvelden zijn gronden waar met PV-installaties groene stroom wordt opgewekt. De uitgifteprijs voor grond ten behoeve van de exploitatie van Zonneparken wordt bij voorkeur bepaald als onderdeel van een tender (aanbesteding).

3.3 Winkels en horeca

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horecaruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse en/of het verstrekken van logies.

De grondprijs wordt met de residuele methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling apart de grondprijs berekend (maatwerk). Indien de floor space index (de verhouding van m2 b.v.o.'s en m2 grond) op de uit te geven kavel groter wordt

dan 1,0, dan wordt in beginsel afgerekend op basis van de prijs per m² b.v.o. in plaats van per m² grond. Indien sprake is van uitgifte van een beperkt aantal m² grond kan ervoor gekozen worden de waarde comparatief vast te stellen. De prijs moet minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die ontwikkeling dekken.

3.4 Commerciële voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven geschaard ten behoeve van een functie c.q. bestemming waarbij de beoogde activiteiten met winstoogmerk plaatsvinden en die niet onder één van de andere categorieën van hoofdstuk 3 valt.

Onder commerciële voorzieningen vallen onder meer:

- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd.
- Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel) en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers

De grondprijs voor dergelijke functies wordt bepaald aan de hand van de residuele methode waarbij een minimale grondprijs geldt. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt per ontwikkeling de grondprijs berekend.

Indien de floor space index (de verhouding van m² b.v.o.'s en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, dan wordt in beginsel afgerekend op basis van de prijs per m² b.v.o. in plaats van per m² grond. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie aangehouden die wordt vastgelegd in de grondprijsbrief.

3.5 Reststroken

Een reststrook is een strook gemeentegrond (veelal een groenstrook) van beperkte grootte behorende tot de openbare ruimte, die direct grenst aan eigendom van een particulier of bedrijf en vanwege zijn karakter en situering geen rol van betekenis (meer) speelt bij de ordening van de openbare ruimte. Er wordt onderscheid gemaakt in de uitgifte van reststroken ten behoeve van tuininbreiding en overige reststroken.

3.5.1 Reststroken voor tuininbreiding

Bij deze categorie geldt dat de uit te geven grond alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte er geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. Het gaat om grondtransacties tot een oppervlakte van 150 m².

Voor de uitgifte van deze reststroken wordt een vaste prijs/ m² gehanteerd. De m²-prijs wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Per transactie geldt een minimumprijs die in de grondprijsbrief wordt vastgesteld.

Indien besloten wordt om medewerking te verlenen aan een verkoop dan zijn de bijkomende kosten voor rekening van koper. Bijkomende kosten zijn bijvoorbeeld: notariskosten, kadasterkosten, kosten Klic melding.

3.5.2 Overige reststroken

Onder deze categorie vallen reststroken die voor andere doeleinden dan (sier)tuin worden gebruikt. De grondprijs wordt incidenteel bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

Wanneer er door toevoeging van het perceelsgedeelte sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid of wanneer er sprake is van gebouw gebonden grond, dan wordt de grondprijs bepaald overeenkomstig de bouwgrondprijs van de beoogde functie.

3.6 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie vallen functies die een ideëel en/of publiek doel dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Uitgangspunt voor deze categorie is dat deze grond in principe niet wordt verkocht, maar verhuurd of verpacht. De hoogte van de huur of pacht wordt echter afgeleid van grondverkooprijzen (zie hoofdstuk 4). Vandaar dat deze categorie in dit hoofdstuk is opgenomen.

Bij de bepaling van grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt onderscheid gemaakt in: sport, volkstuinen en overige maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

3.6.1 Sport

Voor de sporten die (gaan) vallen onder een (mogelijk op te zetten) sportbedrijf worden de bijbehorende grondprijzen apart vastgesteld. Sporten die niet (gaan) vallen onder een sportbedrijf vallen onder de categorie overige maatschappelijk voorzieningen zonder winstoogmerk.

3.6.2 Volkstuinen

Een volkstuin is een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt en die wordt gebruikt voor niet-commerciële sierplanten- en groenteteelt. De grondprijs voor volkstuinen wordt comparatief bepaald.

3.6.3 Overige maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie worden onder meer verstaan.

- Sporten die niet (gaan) vallen onder het sportbedrijf
- Muziek-, buurt- en hobby-verenigingen
- Speeltuin
- Kinderboerderij / dierenweides, weides voor hobbymatig houden van dieren
- Scouting

De grondprijs voor deze categorie wordt comparatief bepaald.

De bouwgrondprijs geldt per m² uitgeefbaar gebied, tenzij de verhouding tussen m² gebouw en m² grond uit balans raakt.

Wanneer de floor space index (de verhouding tussen m² gebouw en m² grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1 dan wordt in beginsel afgerekend op basis van de prijs per m² b.v.o. in plaats van per m² uitgeefbaar.

Wanneer er van het uitgeefbaar gebied juist relatief veel onbebouwd terrein is (denk bijvoorbeeld aan sport, scouting) kan de grondprijs worden gedifferentieerd. Er wordt dan onderscheid gemaakt in grondprijzen voor bouwgrond (waarop een gebouw zoals sporthal, kantine, kleedkamer, etc. kan worden geplaatst) en onbebouwde grond. De bevoegdheid voor toepassing van deze differentiatie ligt bij het college.

Mocht bij uitzondering toch grond in deze categorie worden verkocht dan geldt als voorwaarde voor het hanteren van de maatschappelijke grondprijs dat de betreffende gronden niet zonder tussenkomst van de gemeente Zutphen in eigendom kunnen komen van commerciële partijen.

3.7 Nutsvoorzieningen

Grond ten behoeve van de aanleg van infrastructurele nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld transformatie-huisjes, PoP-kasten of kabels en leidingen) wordt in principe niet verkocht. Voor zover dit niet wettelijk of anderszins is geregeld, kunnen nutsbedrijven via een beperkt recht hun eigendommen veiligstellen. De hoogte van de bijbehorende retributie (zie paragraaf 4.4) wordt afgeleid van een comparatief bepaalde vaste prijs per m².

4 OVERIGE GRONDUITGIFTE

4.1 Inleiding

Naast gronduitgifte in eigendom kan gekozen worden voor (tijdelijke) erfpacht, pacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor erfpacht en huur zijn gerelateerd aan de grondverkooprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondverkooprijzen bedragen. Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De wettelijke spelregels van pacht hebben in tegenstelling tot de andere vormen een hoog dwingend karakter. De gemeente heeft hierin weinig beleidsvrijheid. Bij de eventuele uitgifte van grond, niet zijnde eigendom, dient zorgvuldig te worden gekeken naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna gekozen kan worden voor een korte of langere termijn.

Voor de “overige gronduitgifte” geldt de algemene voorwaarde dat wanneer verzuimd wordt een vordering te voldoen, de wettelijke rente in rekening wordt gebracht.

4.2 Pacht

Pachtgronden maken deel uit van de vermogenspositie van de gemeente Zutphen. Door de uitgifte in pacht draagt de gemeente bij aan de instandhouding van het agrarisch cultuurlandschap en is zij in staat actief bij te sturen in het maatschappelijk verantwoord ruimtelijk gebruik van het buitengebied. Verder renderen pachtgronden en zijn zij van strategisch belang bij de uitvoering van gemeentelijke plannen.

De pachtprijzen voor reguliere pachtovereenkomsten worden vastgesteld op basis van de beginselen zoals vastgelegd in het Pachtrecht en het daarmee samenhangende Pachtprijzenbesluit en uitvoeringsregeling pacht. In deze regeling staan de maximale pachtprijzen per hectare per regio aangegeven, en het jaarlijkse veranderpercentage. Voor pachtovereenkomsten van voor 1 september 2007 geldt dat de pachtprijs jaarlijks wordt aangepast conform het veranderpercentage. De pachtprijs mag daarbij niet meer dan 10% afwijken van de regionorm. Voor de pachtovereenkomsten van na 1 september 2007 geldt de regionorm. Daarnaast mag de pachtprijs niet hoger zijn dan 2% van de marktwaarde vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van de verpachte gronden.

Voor geliberaliseerde pachtcontracten tot de duur van 6 jaren, (als bedoeld in artikel 7.397 lid 1 BW), is de pachtprijs vrij. Voor het vaststellen van de pachtprijs wordt in beginsel aansluiting gezocht bij de in de uitvoeringsregeling pacht genoemde regionorm + 10%. Om tot een redelijke pachtprijs te komen wordt tevens rekening gehouden met de markt en de teelttechnische mogelijkheden en beperkingen van het gepachte. Verder dient de pachtprijs in verhouding te staan tot duurzaam en verantwoord grondgebruik.”

Wanneer een agrariër relatief veel in de gronden moet investeren kan in de eerste jaren een korting worden gegeven. Per pachtsituatie wordt dit afzonderlijk beoordeeld.

4.3 Erfpacht en huur

De huurprijs en erfpachtcanon komen tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 2 % opslag voor risico- en administratiekosten. Hierbij geldt dat er in elk geval wordt uitgegaan van een minimum percentage van de grondwaarde. Tevens kan per huurovereenkomst een minimum huurbedrag worden vastgesteld.

Voor verhuur van reststroken ten behoeve van tuinuitbreiding (zie paragraaf 3.7.1) en gebruik van oevers voor woonboten geldt een afwijkend percentage.

4.4 Recht van Opstal

Bij het vestigen van een recht van opstal wordt per geval bepaald wat een marktconforme retributie (vergoeding) is. In geval van een afhankelijk (gekoppeld) opstalrecht wordt de retributie inbegrepen geacht bij de huur, pacht of erfpachtcanon. In geval van een zelfstandig opstalrecht wordt voor bij de bepaling van de retributie in beginsel dezelfde methodiek toegepast als bij het bepalen van de vergoeding voor huur of erfpacht.

*Aldus besloten op in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op: 13 oktober 2020.
De voorzitter, de griffier,*

Bijlage 1 TABEL GRONDPRIJSCATEGORIEËN EN METHODEN

Samenvatting grondprijscategorieën en -methoden	
Categorie	Methode bepaling grondprijs
Woningbouw	
Huurwoningen sociale sector	comparatief
Huurwoningen vrije sector	normatief residueel
Koopwoningen projectmatige bouw	normatief residueel
Vrije sector kavels particulieren	comparatief
Bedrijven	
Bedrijventerrein	comparatief
Kantoren	Residueel met minimum
Zonnepark	Tender
Winkels en horeca	
Winkels en horeca	residueel en/of comparatief
Commerciële voorzieningen	
Commerciële voorzieningen	Residueel met minimum
Reststroken	
Reststroken, tuinuitbreiding	comparatief
Overige reststroken	comparatief
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk***	
Sport	Ntb
Volkstuinen	comparatief
Overige maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	comparatief
Nutsvoorzieningen***	
infrastructurele nutsvoorzieningen	comparatief
Huur en (Erf)pacht	
Huur	percentage van verkoopprijs
Erfpacht	percentage van verkoopprijs
Opstalrecht	maatwerk
Reguliere pacht	conform pachtprizenbesluit en uitvoeringsregeling pacht
Geliberaliseerde pacht	comparatief

*** in principe geen grondverkoop bij deze categorieën. Verkoopprijs alleen ter bepaling van Huur, canon of retributie.

Bijlage 2 BELEIDSMATIGE EN WETTELIJKE KADERS

Bij het opstellen van de nota grondprijnsbeleid is rekening gehouden met beleidsmatige en wettelijke kaders.

Deze kaders komen voort uit:

- Wet op de ruimtelijke ordening
- Wet markt en overheid
- Europees recht inzake staatssteun
- Europees recht inzake aanbesteding
- Aanbestedingsbeleid Zutphen
- Nota grondbeleid Zutphen 2017
- Pachtrecht en daarmee samenhangend Pachtprizenbesluit en uitvoeringsregeling pacht

Bijlage 3 TOELICHTING GRONDPRIJSMETHODIEKEN

Voor het bepalen van de waarde van de grond bij verkoop kunnen diverse methodieken worden gehanteerd. De navolgende beschreven (reken)methodieken dienen als informatie bij het Zutphense grondprijnsbeleid.

Achtereenvolgende worden de volgende methodieken toegelicht:

1. Kostprijsmethode
2. Comparatieve methode
3. Residuele grondwaarde methode
4. Grondquotemethode
5. Tender/openbare aanbesteding

B.3.1 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs van bouwrijpe grond bepaald aan de hand van de kosten die gemaakt zijn voor het leveren van bouwrijpe grond.

Grond die volgens de kostprijsmethode wordt uitgegeven levert voor de gemeente dus geen inkomsten op en wordt dan ook vrijwel enkel gehanteerd in geval van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen.

Voordelen:

- Makkelijk en eenduidig vast te stellen;
- Kan een rol spelen bij incourant onroerend goed met specifieke bestemming;
- Alle kosten worden afgedekt en leiden tot een neutrale grondexploitatie.

Nadelen:

- De grondprijs houdt geen rekening met de marktwaarde van het object met nieuwe bestemming. De methode is daarom niet geschikt om marktconforme uitgifteprijzen te bepalen;
- Grondprijs kan sterk variëren afhankelijk van de (omslag)kosten die ten laste komen van het object en de grondexploitatie om deze geschikt te maken voor de bestemming;

B.3.2 Comparatieve methode

Een andere naam voor de comparatieve methode is de vergelijkingsmethode. Op basis van grondtransacties in de directe omgeving of vergelijkbare gemeenten wordt de marktwaarde bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden van de grond. Deze methode wordt vaak in aanvulling op de residuele grondwaardemethodiek toegepast om te toetsen of de bepaalde grondwaarde aansluit bij de regio en vergelijkbare gemeenten.

Voordelen

- Grondprijs is concurrerend en transparant;
- Eenvoudig toepasbaar op courante gronden;
- Makkelijk om transacties te vergelijken.

Nadelen

- Meerdere referentieobjecten nodig;
- Locaties zijn niet altijd goed vergelijkbaar;
- Gevoelig voor marktomstandigheden;

B.3.3 Residuele grondwaarde methode

Bij de residuele grondwaarde methode wordt de gronduitgifteprijs bepaald door de marktwaarde (bij woningbouw: verkoopprijs VON) te verminderen met de kosten die met de realisering van het vastgoedobject gemoeid zijn. De kosten bestaan uit bouwkosten en bijkomende kosten zoals ontwikkel- en architectkosten, aansluitkosten nutsvoorzieningen en renteverlies gedurende de ontwikkeling en bouw. Door de marktwaarde te verminderen met de kosten blijft per saldo de grondwaarde die het vastgoedobject kan dragen over. Deze methodiek is geschikt om bij woningbouw en commercieel vastgoed een grondwaarde te geven. Een stijging in de verkoopprijs of bouwkosten heeft direct invloed op de grondwaarde.

Bij commercieel vastgoed, zoals bedrijfsruimtes en winkels, wordt de marktwaarde bepaald door de verhouding tussen de huuropbrengst bij aanvang (comparatief vastgesteld) en het gewenste bruto of netto aanvangsrendement (BAR/NAR) van het vastgoedobject inclusief de grond. Het rendement wordt aan de hand van diverse parameters voor onder andere rentevoet, onderhoud en leegstand, uitgedrukt

in een gewenst bruto of netto aanvangsrendement. Bij te realiseren commercieel vastgoed worden de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten) van de marktwaarde afgetrokken om de grondwaarde vast te stellen.

Voordelen

- Transparante berekening;
- Maatwerk per object;
- Marktconforme grondprijzen.

Nadelen

- Gedegen inzicht in bouwkosten nodig;
- Inputgegevens, waaronder marktwaarde eindproduct, discutabel;
- Van ieder object vooraf inzicht in gebruiksmogelijkheden en ontwerp nodig;
- Voor niet commerciële functies moeilijk toepasbaar

Indien niet met individuele objectgegevens, maar met kengetallen voor een bepaald type object wordt gerekend, wordt ook wel gesproken van een **normatief residuele** berekening. Dit is een vereenvoudigde manier om de marktwaarde van een type object te bepalen. Hierbij is men minder afhankelijk van detailinformatie en kunnen discussies over mogelijke kosten en opbrengsten worden beperkt.

B.3.4 Grondquotemethode

Bij deze methodiek wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de VON prijs van een woning in een percentage uitgedrukt. De grondprijs wordt bijvoorbeeld vastgesteld op 25% van de VON-prijs van een woning. Doordat wordt uitgegaan van gemiddelde bouw- en bijkomende kosten per type woning is de methodiek een afgeleide van de normatief residuele methode (zie paragraaf 3.3)

Voordelen

- Grondprijs relatief eenvoudig te bepalen;
- Grondwaarde profiteert van de waardeinstijging onroerend goed.

Nadelen

- Houdt geen rekening met kwaliteit van de woning (kan nadelige effecten hebben op kwaliteit woning);
- Door mogelijke nadelige effecten op kwaliteit woning stellen van aanvullende (prijs)voorwaarden noodzakelijk.

B 3.5 Tender/openbare aanbesteding

Bij een openbare aanbesteding/tender kunnen particulieren of ontwikkelaars via een inschrijving een bieding doen voor de grond. Afhankelijk van de gunningscriteria wordt de grond gegund aan één inschrijver. Wanneer wordt gegund op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding (beste PKV)¹, wordt niet alleen gekeken naar de hoogste prijs maar ook naar andere kwalitatieve aspecten, zoals bijvoorbeeld het ontwerp van de beoogde ontwikkeling.

Voordelen

- Transparante manier van gronduitgifte;
- Maximale grondprijs op een gegeven moment.
- Kwalitatieve aspecten kunnen rol spelen in gronduitgifte
- Geen risico op vermeende ongeoorloofde staatsteun

Nadelen

- Aanbesteding bewerkelijk;
- Kans op geen of te weinig inschrijvingen.

1) dit betreft het gunningscriterium 'economisch meest voordelige inschrijving' zoals dat voorheen was opgenomen in de Aanbestedingswet 2012. Sinds de invoering van de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012 op 1 juli 2016 heeft het begrip EMVI een andere, meer overkoepelende betekenis gekregen.