

Notitie Grondprijzen 2022

1. Inleiding

1.1 Kadernotitie Grondprijzen 2022

Deze notitie is een uitvoeringsnota die behoort bij de gemeentelijke Nota Grondbeleid. De notitie geeft de waardebeoordeling en onderbouwing weer van de grondprijzen die de gemeente hanteert bij de verkoop van gemeentelijke gronden. In 2020 heeft een extern bureau de Kadernotitie Grondprijzen zoals deze sinds 2014 werd gehanteerd, doorgelicht en geactualiseerd. De inmiddels herstellende markt vraagt voor een aantal functies om gewijzigde grondprijzen. In hoofdstuk 2 worden marktontwikkelingen en de daarvan te herleiden grondprijsherzieningen toegelicht. Het grondprijzbeleid wordt, conform de Nota Grondbeleid, jaarlijks in een afzonderlijke notitie grondprijzen vastgelegd. Een jaarlijkse herziening van de notitie zorgt voor een actueel beleid en een marktconforme grondprijswaardering. Hoofdstuk 2 beschrijft per bestemmingscategorie het gemeentelijke grondprijzbeleid.

Het grondbeleid van de gemeente wordt momenteel geactualiseerd en begin 2022 opnieuw vastgesteld door de Gemeenteraad. In dit stadium is echter al bekend dat dit ten aanzien van de systematiek van het bepalen van de grondprijzen geen wijzigingen met zich mee zal brengen. Om deze reden kan de Kadernotitie Grondprijzen 2022 vooruitlopend op het geactualiseerde grondbeleid al worden vastgesteld.

Afgeleid van het grondprijzbeleid zijn in de notitie grondprijzen ook de beleidsuitgangspunten voor verhuur van gemeentelijke gronden opgenomen. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Status Notitie Grondprijzen 2022

Deze "Notitie Grondprijzen 2022" is een openbaar stuk. De notitie is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden bepaald en de wijze waarop zij worden berekend.

Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Dergelijke aanpassingen kunnen worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijk hogere grondprijs voor de gemeente op kan leveren, die zonder prijsaanpassing niet gerealiseerd kan worden. Wanneer er grote financiële gevolgen verbonden kunnen zijn aan een transactie is het, gelet op het budgetrecht van de raad, noodzakelijk de gemeenteraad om instemming te vragen, met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college.

Uitgangspunt voor de grondprijs voor zowel vrije sector woningbouw, recreatieve woningbouw en bedrijventerreinlocaties en overige commerciële voorzieningen zijn marktconforme grondprijzen. Deze gronden zullen in beginsel niet onder de kostprijs worden verkocht. Uitzondering hierop kan gemaakt worden als specifieke omstandigheden daarom vragen, dit kan bijvoorbeeld aan de orde komen bij dorpsvernieuwingslocaties. Indien het niet mogelijk blijkt om binnen de in deze notitie beschreven algemene prijskaders te blijven, zal in ieder geval een onafhankelijke taxatie moet worden opgesteld om tot een transparante waardebeoordeling te komen. Een eventueel tekort op de grondexploitatie zal worden gedekt uit de bestemmingsreserve bestemmingsplannen. De voeding en besteding van deze reserve wordt jaarlijks uitgewerkt in de begroting. Hierbij worden de risico's op de grondexploitatie in beeld gebracht en wordt gekeken of de reserve nog van voldoende niveau is. Als dit niet het geval is, zal deze bestemmingsreserve gevoed worden uit de algemene reserve.

Algemeen geldt dat onafhankelijke taxatie of een meervoudige tender/prijsvraag goede alternatieven zijn om tot prijsvorming van locaties te komen. In een dergelijke procesaanpak kan eventueel ook het ontwikkelen van een plan en/of het uitvoeren van (delen van) de grondexploitatie van een gebiedsontwikkeling in een integrale waardebeoordeling worden betrokken.

1.3 Uitgangspunten grondprijzbeleid

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze nota opgenomen prijzen exclusief BTW en/of kosten koper. Uitgangspunt bij de grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en er geen verder kostenverhaal/fondsafdracht aan de orde is.
- Bij de onderhandelingen, prijsafspraken en grondreserveringen wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en voor welke periode de aanbieding gestand wordt gedaan.
- Op de verkoop van gronden zijn de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein in de gemeente Noord-Beveland 2012 van toepassing.

- De wijze van grondprijsbepaling per bestemming verschilt. In de navolgende tabel is per functie aangegeven op welke wijze de gemeente haar grondprijzen bepaalt.

Bestemmingscategorie	Uitgangspunt waardebeplating	Prijs(range)
Vrije sector woningbouw	Marktconform, residueel	€ 130,- à € 233,-
Recreatieve woningbouw	Marktconform, residueel	€ 126,- à € 189,-
Vrije kavels	Marktconform, residueel	p.m.
Appartementen	Marktconform, residueel	p.m.
Starterswoningen	Normgrondprijs	€ 100,-
Maatschappelijke functies	Normgrondprijs	€ 100,-
Bedrijventerreinen	Marktconform, comparatief	€ 70,- à € 100,-
Overige commerciële functies	Marktconform, residueel	p.m.
Snippergroen gelegen aan de voorzijde t.o.v. de woning tot 100 m ²	Marktconform	€ 16,55
Snippergroen gelegen aan de zij- en achterzijde t.o.v. de woning tot 100 m ² .	Marktconform	€ 37,23

- In de uitgiftepraktijk is het een goed gebruik om voor kavels met een betere ligging een hogere prijs te berekenen. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel wordt in grondexploitatiebegrotingen in principe maximaal de basisgrondprijs begroot, tenzij duidelijk gemotiveerd wordt waarom een hogere grondprijsstelling als verwachtingswaarde aangehouden kan worden.
- De genoemde grondprijzen zijn geldig tot en met 31 december 2022.

2.Grondprijzen

2.1 Vrije sector wonen

2.1.1 Grondgebonden woningen, projectmatig

In 2014 is voor de onderbouwing van de grondprijzen voor grondgebonden woningen in de vrije sector een marktanalyse gemaakt. Per woningtypologie en woonkern zijn gerealiseerde transactieprizen onderzocht. Als gevolg van de economische crisis vonden er in die periode nauwelijks uitgiftes plaats en ook in de bestaande bouw was het aantal transacties destijds zeer beperkt. Hierdoor was er weinig 'market evidence'. Om tot een zorgvuldige onderbouwing van grondprijzen te komen is daarom destijds onderzoek gedaan over een meerjarige reeks (2006-2012). In 2019 is bij de actualisatie andermaal de marktconformiteit van de grondprijzen grondig onderzocht en de reeks uitgebreid tot en met het jaar 2018. De prijzen in onderstaand schema zijn aangepast.

De analyse werd gekoppeld aan een bijpassende 'woningbibliotheek' gedefinieerd met uitgangspunten voor woonoppervlak, bouwkosten en kavelgroottes. De actualisering van de Kadernotitie heeft hier geen verandering in gebracht. Deze woningtypologie vormt ook voor 2022 de berekeningsbasis voor geactualiseerde grondprijzen.

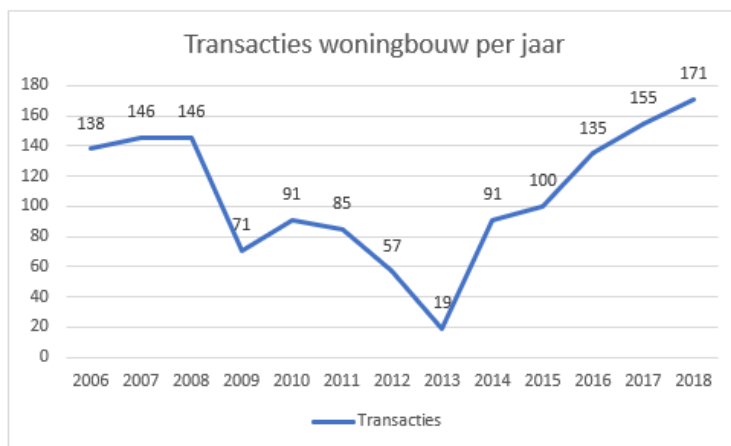
Onderstaande grafiek laat zien hoe het aantal woningbouwtransacties per jaar zich heeft ontwikkeld. Sinds 2017 ligt het aantal transacties op een hoger niveau dan de jaren voor de crisis. Ten opzichte van 2014 is de woningmarkt in Noord-Beveland dus aanzienlijk veranderd, de vraag heeft zich hersteld. Dit blijkt mede uit het feit dat er ook weer projectmatige nieuwbouwprojecten plaatsvinden maar ook het aantal transacties in de bestaande voorraad is weer op niveau. Op basis van deze recente markttransacties kan eenvoudig en goed de opbrengstwaarde van woningen t.b.v. de grondprijsbepaling worden herleid. De methodiek is dus in 2019 herijkt en is hetzelfde gebleven. In 2019 zijn de grondprijzen opnieuw bepaald voor 2020. Voor het jaar 2021 heeft er geen aanpassing van de grondprijzen plaatsgevonden.

Momenteel is er ook geen aanleiding om de grondprijzen ingaande 1 januari 2022 aan te passen. Er zijn momenteel geen gronden beschikbaar om uit te geven.

Nieuwe (actief) uit te geven gronden

Op dit moment zijn er vrijwel geen gronden meer die uitgegeven kunnen worden. Voor de meeste actieve grondexploitaties zijn de gronden verkocht aan projectontwikkelaars op basis van oude afspraken en oude prijzen. Er is op dit moment dan ook geen noodzaak om de grondprijzen aan te passen.

Op het moment dat de gemeente weer actief gronden gaat aankopen om vervolgens weer te gaan verkopen zal de grondprijsnota met de grondprijzen en de grondprijsmethode opnieuw tegen het licht gehouden en geactualiseerd worden naar de huidige woningmarkt. We komen dan met een nieuwe aangepaste grondprijsnota naar de gemeenteraad.



Naast de ontwikkeling van de marktwaarde wordt ook de bouwkostenontwikkeling meegenomen. De stichtingskosten zijn geactualiseerd op basis van de stijgende bouw- en transactiekosten.

Zowel qua aantal transacties als qua prijsontwikkeling kan worden vastgesteld dat de woningmarkt in Noord-Beveland nu robuust is. De markt is daarbij zodanig gunstig dat projectmatig ook weer een goed afwerkingsniveau gerealiseerd kan worden.

Voor de vrije sectorwoningbouw wordt geconstateerd dat het algemene prijsniveau in de verschillende kernen in het algemeen niet duidelijk verschilt. De grondprijzen voor de projectmatige grondgebonden woningbouw zijn weergegeven in de tabellen op de volgende pagina. De grondprijzen liggen ook in 2022 gematigd hoger dan in 2014 het geval was maar zijn hetzelfde als de prijzen welke voor het jaar 2020 zijn bepaald om redenen dat er geen prijsaanpassing plaatsvindt. Dit vanwege het feit dat er bij het opstellen van deze Kadernotitie geen gronden voor uitgifte in 2022 beschikbaar zijn.

De basisprijs van de woningen is gebaseerd op een gemiddelde kwaliteit. De grondprijzen worden zowel uitgedrukt in grondquote (percentage van de VON-prijs) als in kavelprijzen per m².

In de uitgiftepraktijk is het een goed gebruik om voor kavels met een betere ligging een hogere prijs te berekenen. Locatiefactoren betreffen de liggingskwaliteit van de locatie binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid van voorzieningen, etc. Liggingsfactoren betreffen de mate waarin een kavel op zichzelf bijzondere eigenschappen heeft. Het betreft de oriëntatie van de kavel op zon en landschap, wegen, bedrijvigheid, etc.

De uitvoeringsvrijheid die er in het grondprijsbeleid is om voor specifieke locatie- en liggingsfactoren op te waarderen, respectievelijk te depreciëren vanuit een gemiddeld prijsniveau voor de gemeente Noord-Beveland, biedt voor alle kernen voldoende bandbreedte om per situatie de grondprijzen te bepalen.

Grondprijzen woningen Noord-Beveland									
	Waarde (incl. BTW)	Woning- type	Indicatieve GBO (m ²)	Kavel (m ² kavel)	Grond- quote	Basisprijs Grondprijs (/m ² kavel)	Grond- quote	Bandbreedte */**	Grondprijs (/m ² kavel)
Goedkoop	< - 185.000	Rij	< - 100	200	21,3%	€ 163	17,0%	€ 130	- € 195
Middel	185.000 - 250.000	Rij	100 - 120	250	23,4%	€ 190	18,7%	€ 152	- € 227
Duur	250.000 - 310.000	2 ⁿ 1 Kap	120 - 140	300	23,1%	€ 194	18,5%	€ 155	- € 233
<i>Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2020</i>									
*	Locatie = +/- 10 % Liggingkwaliteit binnen de kern, landschappelijk kwaliteit, nabijheid voorzieningen, e. d.								
**	Ligging = +/- 10 % Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven, e. d.								
Grondprijzen recreatiewoningen Noord-Beveland									
	Waarde (incl. BTW)	Woning- type	Indicatieve GBO (m ²)	Kavel (m ² kavel)	Grond- quote	Basisprijs Grondprijs (/m ² kavel)	Grond- quote	Bandbreedte ***/****	Grondprijs (/m ² kavel)
Recreatie	180.000 - 265.000	Vrij	80 - 100	400	28,8%	€ 158	23,0%	€ 126	- € 189
<i>Bovenstaande grondprijzen zijn prijspeil 2020</i>									
***	Locatie = +/- 10 % Landschappelijk kwaliteit, nabijheid voorzieningen, e. d.								
****	Ligging = +/- 10 % Oriëntatie kavel op zon en landschap, recreatiemogelijkheden, verkeer, e. d.								

2.1.2 Vrije kavels

Vrije kavels zijn niet op basis van de algemene marktanalyse gewaardeerd. De locatie- kwaliteit en specifieke kaveleigenschappen, onder meer ook de kaveloppervlakte, kunnen in dit segment sterk verschillen. Op basis van tender of taxatie kan per locatie de grondprijs worden bepaald.

Afgeleid van de marktanalyse van vrijstaande woningen op grotere kavels kan voor vrije kavels tot 500 m² wel het uitgangspunt worden gehanteerd dat de grondwaarde tenminste de waarde heeft van de dure categorie grondgebonden projectmatige woningen (€ 194 /m²). Daarbij kan worden aangenomen

dat aanbod van vrije kavels doorgaans gunstige locatie- en liggingskwaliteiten hebben waardoor een opwaardering van de basisprijs hierbij ook mogelijk is (tot 20%).

2.1.3 Appartementen

Appartementen zijn niet in de marktanalyse betrokken omdat dit een zeer kleine en specifieke markt betreft, waarbij de kwaliteit van unieke gebouwen/locaties te divers is om daar algemene conclusies uit te trekken. In het geval van gronduitgifte te behoeven van de realisatie van appartementen in de gemeente Noord-Beveland zal op basis van een taxatie of prijsvraag een specifieke grondprijs worden bepaald.

2.2 Recreatieve woningbouw

Voor de onderbouwing van de grondprijzen voor recreatieve woningbouw is in 2019 een hernieuwde marktanalyse gemaakt. Hieruit is het volgende naar voren gekomen. Voor de recreatieve woningbouw blijkt duidelijk dat deze overwegend aan de zuidelijke kant van het eiland is gesitueerd, waarbij vastgesteld wordt dat de m²-prijzen ten zuidwesten van Kamperland hoger zijn dan in het zuidoostelijke gelegen gebied bij Kortgene. Voor andere kernen zijn er geen of onvoldoende transacties van recreatiewoningen. In de laatste jaren zijn de transactieprices van recreatiewoningen beperkt gestegen. Veelal zijn de bouwkosten in dezelfde periode harder gestegen dan de transactieprices. Dit heeft theoretisch een negatief effect op de grondprijs. De lagere grondprijs kan een signaal zijn van algemene veroudering van de voorraad en/of de kwaliteit van de bestaande vakantieparken. Mogelijke nieuwe locaties met modern aanbod onderscheiden zich qua kwaliteit en dichtheid aanzienlijke van bestaande, veelal verouderende voorraad.

Op basis van de marktanalyse blijkt er een grote variatie van kavelgroottes en prijzen in dit marktsegment aan de orde te zijn. Bij nadere analyse blijkt echter dat de 'gemiddelde woning' in deze markt minder variatie vertoont. Het overwegende aanbod betreft vrijstaande woningen, gelegen binnen een recreatiepark, van 80-100 m² voor een prijs van € 180.000,- à € 265.000,- k.k. Het betreft in het algemeen ruime kavels van gemiddeld ruim 450 m². Het overwegende aanbod is door de jaren heen niet veranderd. Geconstateerd wordt dat meer recent ontwikkelde recreatiewoningen doorgaans op relatief compacte kavels worden gerealiseerd. Transactieprices in de bestaande voorraad zijn daardoor vaak geen goede referentie voor nieuwbouwlocaties.

Voor de doorsnede van de markt is een woningtypologie met prijsstelling uitgewerkt. Deze is weergegeven in de tabel op pagina 6. Voor globale kwaliteitsverschillen is een prijsrange voor ligging van de kavels toe te passen.

Aangezien voor recreatiewoningen Kortgene lager wordt gewaardeerd dan Kamperland kan conform de in het prijsbeleid aanwezige breedte voor Kortgene 10% als locatiekorting prijzen worden toegepast. Wanneer er buiten de kernen Kamperland/Kortgene ontwikkeling van recreatieve woningbouw aan de orde komt is het aan te bevelen een projectspecifieke taxatie op te laten stellen aangezien hiervoor geen referenties beschikbaar zijn.

Algemeen geldt dat voor recreatieve woningbouw die zich sterk onderscheidt qua ligging, kavelomvang of door bijvoorbeeld private ontsluiting op open water deze algemene marktanalyse niet geschikt is als kader voor de waardebeoordeling. Daarnaast heeft de mogelijk verouderde voorraad een negatief effect op de grondprijs. Bij mogelijke nieuwbouw is een maatwerkbenadering van belang en een tender of onafhankelijke taxatie een goede aanpak zijn om tot een prijsbepaling te komen.

2.3 Starterswoningen en maatschappelijke functies

2.3.1 Starterswoningen

Het is gemeentelijk beleid om eraan bij te dragen dat er voor starters betaalbare woningen zijn. Voor starters heeft de gemeente een startersregeling vastgesteld. Voor woningen waarop deze startersregeling wordt toegepast kan de gemeente in het kader van haar doelgroepenbeleid, in afwijking van de algemene grondprijzen voor vrije sector woningbouw, een vaste grondprijs per m² toepassen.

De grondprijs voor starters bedraagt € 100,- per m².

2.3.2 Maatschappelijke functies

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelbegrip. In het algemeen wordt bedoeld op gebouwen of terreinen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en welzijn.

De grondprijs voor maatschappelijk vastgoed is in principe gelijk aan de grondprijs voor starterswoningen € 100,- per m².

Voor extensief grondgebruik zoals het aanleggen van sportvelden is het mogelijk een lagere grondprijs te bepalen. In voorkomende situaties kan het college een afwijkende grondprijs bepalen.

2.4 Bedrijventerreinen

In directe aansluiting op het regionale bedrijventerreinen programma is in de voorbije jaren een harmonisering van de grondprijzen in de regio De Bevelanden aan de orde geweest. Bij de grondprijsbepaling van bedrijventerrein is het nog steeds algemeen gebruikelijk dat een vergelijking wordt gemaakt van het prijsniveau van omliggende gemeenten (comparatieve grondprijsbepaling).

In het kader van de harmonisering van grondprijsbeleid voor bedrijventerreinen is regionaal aan de orde geweest om grondprijzen voor bedrijventerreinen mogelijk ook meer op residuele waarde te benaderen, waarbij mogelijk hogere grondwaarden zouden kunnen worden gerealiseerd. In de praktijk blijkt een residuele grondprijsmethode in de regio niet goed uitvoerbaar omdat er geen voldoende transactieomvang is en de objecten waarvan transactie- of andere marktgegevens beschikbaar zijn onvoldoende vergelijkbaar zijn. Uit deskresearch blijkt dat de nu in de gemeente gehanteerde prijzen, namelijk € 70,- tot € 100,- per m², passen in perspectief van de regio De Bevelanden.

Gemeente	Grondprijs-min	Grondprijs-max
Noord-Beveland	70	100
Kapelle	85	115
Borsele	100	165*woon/werkkavels
Goes	83	232*woon/werkkavels

Overzicht grondprijzen bedrijventerrein, (€/m²) omgeving Noord-Beveland
(bron: gemeenten, 2021)

2.5 Overige Commerciële Voorzieningen

Voor gronduitgifte ten behoeve van commerciële voorzieningen zijn er geen vooraf bepaalde grondprijzen of prijsranges. Functie, locatie, ligging en omvang zijn sterk bepalend voor de vaststelling van de grondprijs. De grondprijsbepaling betreft maatwerk. Bij commerciële voorzieningen zal afhankelijk van de situatie worden afgewogen of een deskundigentaxatie of een tender de meest geschikte methode is om tot een marktconforme waardebepaling te komen.

2.6 Snippergroen

Tot nog toe werd door de gemeente onderscheid gemaakt in diverse soorten restgronden, die uitgegeven kunnen worden aan eigenaren van aangrenzende percelen. Per 2015 is de regeling vereenvoudigd. Er wordt op prijspeil 2022 een grondprijs gehanteerd van € 16,55 per m² kosten koper bij snippergroen gelegen aan de voorzijde ten opzichte van de woning tot 100 m². Ten aanzien van snippergroen gelegen aan de zij- en achterzijde ten opzichte van de woning tot 100 m² wordt een grondprijs gehanteerd van € 37,23 m² kosten koper. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte gedeelte maximaal 100 m² groot is en alleen als (sier)tuin wordt gebruikt. Op deze gronden mogen geen vergunningplichtige bouwwerken worden opgericht. De grondprijs voor snippergroen wordt in principe jaarlijks op basis van de algemene consumentenprijsindex van het CBS geïndexeerd. Boven een oppervlakte van 100 m² zal de snippergroen getaxeeerd worden.

Bij de verkoop van gronden waarop geen bebouwing is toegestaan wordt een meerwaarde clausele opgenomen in de verkoopovereenkomst. Dit in de vorm van een kwalitatieve verplichting; wanneer in een later stadium alsnog bebouwing wordt toegestaan wordt de meerwaarde tussen bebouwingswaarde en de oorspronkelijke verkoopprijs verrekend. De bebouwingswaarde wordt op dat moment, op basis van een deskundigentaxatie voor rekening van de koper, vastgesteld.

Deze grondprijzen gelden niet voor percelen grond waarbij sprake is van niet permanente bewoning, zoals recreatieparken, en voor percelen van meer dan 100 m². Voor die gronden geldt dat het college per geval een afzonderlijke marktconforme uitgifteprijs hanteert.

3 Huurprijzen

3.1 Huurprijzen voor snippergroen.

Uitgangspunt voor de prijsbepaling is de verkoopprijs voor tuingrond. De jaarlijkse huurprijs bedraagt 4% van de grondprijs voor snippergroen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. In zijn algemeenheid heeft het de voorkeur van de gemeente om deze gronden te verkopen. Slechts wanneer er specifieke redenen zijn om de grond wel in gemeentelijk bezit te houden zal worden gekozen voor verhuur in plaats van verkoop.

3.2 Huurprijzen voor weiland en/of dijk

Bij een huurovereenkomst voor een weiland/dijk die niet geschikt is voor landbouwdoeleinden wordt een huurprijs gerekend van € 0,12 per m². Deze prijs staat in verhouding tot het gebruik, namelijk het laten grazen van bijvoorbeeld schapen of paarden. Ook deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

3.3 Huurprijzen voor tiny houses

Bij de verhuur ten behoeve van tiny houses is het uitgangspunt de bestemmingscategorie Starterswoningen met een koopsom van € 100,-- excl. BTW. Er wordt dan een huurprijs gerekend van 10% per jaar van de fictieve koopsom.