

Handboek Grondzaken

Uitgangspunten voor een actiever grondbeleid

Samenvatting

Het Handboek Grondzaken wordt gebruikt als uitgangspunt bij het overleg met marktpartijen. Daarnaast heeft het handboek ook een interne werking en kan het worden gebruikt als spoorboekje voor medewerkers werkzaam binnen projecten en bij zelfstandige grondverkopen. In alle gevallen wordt op een duidelijke 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 kunnen 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 grondprijzbeleid 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
Betaalbare 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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de nota grondbeleid 2023 zijn de hoofdlijnen van het grond(prijs)beleid 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 en straks de omgevingswet, 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.

Reikwijdte

Alle in dit document genoemde beleid is kaderstellend 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.

Prijspeil

Alle genoemde prijzen in het Handboek Grondzaken zijn indicatief, prijspeil 1-1-2024 en exclusief BTW 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.

De contractueel overeengekomen prijs bestaat minimaal uit een v.o.n. prijs of beleggingswaarde en een grondprijs. Op basis hiervan wordt een contractuele grondquote berekend. Deze contractuele grondquote wordt gebruikt om de feitelijke grondprijs te bepalen bij notarieel transport, door de v.o.n. prijzen ten tijde van de levering (inclusief woninguitbreidingen en prijscorrecties) te vermenigvuldigen met de grondquote. De uiteindelijke grondprijs kan daarbij niet lager zijn dan de oorspronkelijk overeengekomen grondprijs. 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 BTW.
- **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 cashflow 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 (excl. BTW) te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten (excl. BTW), resteert de grondwaarde.
- **comparatieve grondwaarde:** bij toepassing van de comparatieve grondwaarde worden de prijsontwikkelingen op relevante markten bij vergelijkbare gemeenten gevolgd en wordt op grond hiervan de grondwaarde vastgesteld. Gronden met een gelijke bestemming krijgen zo in een gelijke situatie een gelijke prijs.

Algemeen

- **BENG:** Bijna EnergieNeutraal Gebouw, een gebouw dat op jaarbasis gemiddeld evenveel energie opwekt als wordt gebruikt voor "het gebouw" (verwarming, warm water, ventilatie, koeling), waarbij eisen gesteld zijn aan o.m. de maximale energiebehoefte en minimale aandeel hernieuwbare energie.
- **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 BTW) Vrij-Op-Naam prijs of beleggingswaarde. Indien de v.o.n. waarde € 200.000 bedraagt, is de netto waarde € 165.289 exclusief BTW. Een grondquote van 25% levert dan € 41.322 exclusief BTW 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 perceeloppervlak 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 waardepotentie 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

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.

Gemeente maakt onderscheid tussen uitleglocaties en inbreidingslocaties. Kenmerk van een uitleglocatie is dat alle openbare voorzieningen collectief worden aangelegd en dat de woningen op bouwrijpe kavels worden gerealiseerd. Bij uitleglocaties gelden kavelprijzen voor eengezinswoningen en meergezinswoningen. Bij inbreidingslocaties of herstructureringsprojecten gelden maatwerkafspraken.

Bij sociale huurwoningen wordt een gemiddelde grondprijs berekend over het oppervlak in g.b.o. en het oppervlak in b.v.o. Voor een meergezinswoning in een wooncomplex vanaf 6 bouwlagen geldt een lagere grondprijs dan voor een eengezinswoning.

Met deze rekenmethodiek van de gemiddelde grondprijs 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 (bijvoorbeeld verhuurt buiten de aandachtsgroep) of overgaat tot samenvoeging, dan 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 standaardbeleid 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)

Voor de corporatiedoelgroepen wordt verwezen naar de actuele doelgroepen verordening.

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 zullen niet zelfstandig gehuisvest worden, maar in intramurale woonvormen. Voor deze woonvormen wordt de grondprijs gebaseerd op het grondprijsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen.

Jongerenwoning

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 de nadere uitwerking wordt verwezen naar de middenhuurverordening van de gemeente.

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 standaardbeleid 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 be-

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

leggingstermijn 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 Betaalbare koopwoning

De categorie Betaalbare 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 overschrijdt, wordt deze getypeerd als marktkoopwoning.

De grondprijs voor betaalbare 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 uitkomt, wordt verrekend tussen de woningcorporatie en de koper tegen een van tevoren 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 BTW 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. 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.

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 verkoopregulerende of waardebeschermende (suppletie) juridische bepalingen in het contract worden opgenomen.

Overige woonvormen

Onder overige woonvormen wordt verstaan onder andere: Tiny Houses, mantelzorgwoningen, kangerowoningen en bijvoorbeeld geprefabriceerde tijdelijke woonunits. Deze concepten hebben als uitgangspunt compact en slim te wonen. Het betreft complete woningen, vaak zelfvoorzienend maar met

een klein oppervlak. Grond voor dergelijke woonvormen wordt in principe niet verkocht. 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 woningtype. 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, dan 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. De gemeente sluit daarbij aan bij de wettelijk vastgelegde eisen conform BENG.

In de situatie dat de gemeente hogere eisen stelt dan wettelijk zijn vastgelegd, dan is het aan de gemeente om te beoordelen of eventuele extra kosten die hieruit volgen verrekend kunnen worden met de grondprijs.

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-batenanalyse uitgevoerd inclusief restwaardebepaling.

Energie

Hierbij moet worden ingespeeld op de energietransitie die gaande is. Er liggen uitdagingen rondom de opslag en distributie van duurzame zelfopgewekte energievormen. De gemeente Gouda sluit aan bij de handreiking 'Gemeentelijk afwegingkader voor bodemenergiesystemen in de openbare ruimte' die is opgesteld door een werkgroep van het Intermediair Kennisnetwerk Bodemenergie (IKBE). Voor de gemeente Gouda geldt dat bodembronnen en of individuele/semicollectieve maar particulieren energievoorzieningen in de openbare ruimte niet wenselijk zijn. Dergelijke systemen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Alleen in opdracht van de gemeente Gouda kunnen collectieve systemen in de openbare ruimte worden aangelegd.

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 de 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, dan kan het college op basis van een mobiliteitsvisie met concrete uitvoeringsplannen instemmen met een maatwerkoplossing. Hiervoor heeft de gemeente Gouda onder andere het beleidskader deelvervoer vastgesteld. Bij uitzondering kan de gemeente ervoor kiezen om de verplichtingen af te laten kopen tegen een kostprijs die is opgenomen in de actuele grondprijzenbrief. 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 op basis van mobiliteitsvisie met concrete uitvoeringsplannen 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 het 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, trappenhuis 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

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

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
Grondprijsberekening	10%	15%	20%	25%

Suppletie

Voor bepaalde woningcategorieën 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 jaarlijks met 2,5% daalt.

De gemeente bepaalt hiervoor de geschikte locaties en woningcategorieën.

2.5 Regulering woningmarkt

In verschillende beleidsnota's zoals de Verordening Middenhuur- en de Doelgroepenverordening Gouda heeft de gemeente vastgelegd welke regels van toepassing zijn.

Naast deze regels kan de gemeente in specifieke situaties regels opleggen om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan. Er zijn daarvoor verschillende producten die kunnen worden in gezet.

In de huisvestingsverordening van de gemeente Gouda is een opkoopbescherming opgenomen. Deze opkoopbescherming houdt in dat een beschermde woonruimte binnen de gemeente Gouda gedurende de eerste vier jaar na het inschrijven van een akte van levering in de openbare registers niet verhuurd mag worden zonder een verhuurvergunning opkoopbescherming van het college.

Als beschermde woonruimte wordt iedere woonruimte aangewezen:

- die is gelegen binnen de gemeente Gouda;
- waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt van de NHG-kostengrens;
- die op de datum van inschrijving:
 - o vrij was van huur en gebruik;
 - o in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden; of
 - o werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Deze opkoopbescherming bevordert zelfbewoning. Voor de volledige regeling wordt verwezen naar de huisvestingsverordening.

3 Kantoren

Er zijn in de Goudse markt twee primaire zones voor de nieuwbouw van kantoren: 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.

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.

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 uitgeeft dat het mogelijk is een normaal efficiënt gebouw te realiseren. Er worden daarom geen correcties toegepast voor een ongunstige verhouding tussen geveloppervlak 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

Nieuwe kantoren moeten zo toekomstgericht mogelijk worden gebouwd, dat wil zeggen in ieder geval zo duurzaam, energiezuinig en veilig mogelijk.

De gemeente streeft naar "onderscheidend duurzaam" tot een "hoog niveau van duurzaamheid" binnen projecten. De gemeente sluit daarbij aan bij de wettelijk vastgelegde eisen conform BENG.

In de situatie dat de gemeente hogere eisen stelt dan wettelijk zijn vastgelegd, dan is het aan de gemeente om te beoordelen of eventuele extra kosten die hieruit volgen verrekend kunnen worden met de grondprijs.

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, dan kan het college op basis van een mobiliteitsvisie met concrete uitvoeringsplannen instemmen met een maatwerkoplossing. Hiervoor heeft de gemeente Gouda onder andere het beleidskader deelvervoer vastgesteld. Bij uitzondering kan de gemeente ervoor kiezen om de verplichtingen af te laten kopen tegen een kostprijs die is opgenomen in de actuele grondprijzenbrief.

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 de regio. De gemeenten Waddinxveen, Zoetermeer en Nieuwerkerk behoren onder andere tot deze regio. 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.

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

Bij 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 bedrijventerreinen 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 de 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. De gemeente sluit daarbij aan bij de wettelijk vastgelegde eisen conform BENG.

In de situatie dat de gemeente hogere eisen stelt dan wettelijk vastgelegd, dan is het aan de gemeente om te beoordelen of eventuele extra kosten die hieruit volgen, verrekend kunnen worden met de grondprijs.

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 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

5.2 Medisch

Het Adviescentrum voor Zorghuisvesting (AcvZ) heeft in november 2023 de Handreiking kengetallen benchmark zorgvastgoed (bouwkostennota 2023) uitgegeven. Deze bouwkosten vormen de basis voor het berekenen van de grondkosten.

De grondkosten maken deel uit van de totale investeringskosten voor de diverse sectoren. Uit dit grondkostenbudget moeten de kosten van notaris, overdrachtsbelasting, kadaster, eventuele sloop, bouw- en woonrijpmaken worden gedekt.

De comparatieve methode wordt 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

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

5.2.1 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.

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.

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.3 Invloedsfactoren

Kwaliteit

De bouwkostennota 2023 van het AcvZ gaat uit van normatieve kengetallen voor gestandaardiseerde bouwwerken. In specifieke gevallen kunnen vanwege esthetische argumenten of vanwege zorgtechnische 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 basiskwaliteit waar het Handboek Grondzaken van uitgaat. 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. De gemeente sluit daarbij aan bij de wettelijk vastgelegde eisen conform BENG.

In de situatie dat de gemeente hogere eisen stelt dan wettelijk vastgelegd, dan is het aan de gemeente om te beoordelen of eventuele extra kosten die hieruit volgen, verrekend kunnen worden met de grondprijs.

Parkeren

Voorzieningen dienen op eigen erf te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Mocht dat fysiek of naar het oordeel van B&W niet mogelijk zijn, dan behoeven niet-commerciële voorzieningen geen bijdrage te storten in het parkeerfonds. Het is dergelijke voorzieningen niet toegestaan zulke 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, dan kan het college op basis van een mobiliteitsvisie met concrete uitvoeringsplannen instemmen met een maatwerkoplossing. Hiervoor heeft de gemeente Gouda onder andere het beleidskader deelvervoer vastgesteld. Bij uitzondering kan de gemeente ervoor kiezen om de verplichtingen af te laten kopen tegen een kostprijs die is opgenomen in de actuele grondprijzenbrief.

Suppletie

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt over het algemeen een lagere grondwaarde in rekening 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 jaarlijks met 2,5% daalt. De gemeente bepaalt 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 gebouwd

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 bedrijventerreinen in grote gebouwen. De branchering is gelimiteerd in het provinciale detailhandelsbeleid. Grootschalige Detailhandel is veelal buiten het kernwinkelgebied gevestigd en verkoopt reguliere consumentengoederen op een grote locatie. In dit geval geldt de residuele waardeberekening uitgaande van de huur of de exploitatie. De minimumprijs is nooit lager dan de prijs voor reguliere bedrijventerreinen. Bij deze voorzieningen is de invloedsfactor parkeren uitgesloten. De bouwplannen moeten voor wat betreft parkeren voldoen aan 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 zelfstandige commerciële parkeervoorzieningen. De grondwaarde wordt bepaald vanuit de parkeereexploitatie, 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. De gemeente sluit daarbij aan bij de wettelijk vastgelegde eisen conform BENG.

In de situatie dat de gemeente hogere eisen stelt dan wettelijk zijn vastgelegd, dan is het aan de gemeente om te beoordelen of eventuele extra kosten die hieruit volgen, verrekend kunnen worden met de grondprijzen.

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, dan kan het college op basis van een mobiliteitsvisie met concrete uitvoeringsplannen instemmen met een maatwerkoplossing. Hiervoor heeft de gemeente Gouda onder andere het beleidskader deelvervoer vastgesteld. Bij uitzondering kan de gemeente ervoor kiezen om de verplichtingen af te laten kopen tegen een kostprijs die is opgenomen in de actuele grondprijzenbrief.

7 Overige gronduitgifte

Snippergroen en andere kleine percelen grond

Gemeente Gouda kent een terughoudend beleid ten aanzien van verkoop snippergroen. In principe verkoopt Gouda geen snippergroen omdat dit haaks staat op de ambitie om meer openbaar groen toe te voegen. Op deze basisregel bestaan uitzonderingen. Snippergroenpercelen zijn onbebouwde percelen in eigendom van de gemeente die grenzen aan particuliere woonpercelen of bedrijfspercelen. 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.

Restgronden worden in ieder geval niet verkocht of verhuurd indien:

- de strook grond onderdeel uitmaakt van de (hoofd)groenstructuur van de gemeente (uitzonderingen zijn mogelijk ingeval van het algemeen belang);
- er verkeerskundige bezwaren zijn;
- er kabels, leidingen of riolering liggen (of er zijn andere bezwaren vanuit de civiele techniek);
- er onderhoudsbezwaren zijn;
- er landschappelijke of ecologische bezwaren zijn;
- verkoop of verhuur onevenredige nadelen oplevert voor omwonenden;
- er sprake is van kantelenvorming/verspringingen in de erfgrans.

Restpercelen

Dit betreft onbebouwde percelen grond die geen toegevoegde economische of gebruikswaarde hebben voor de gemeente of de toekomstige eigenaar (bijvoorbeeld bermen bij sloten). Veelal zijn het percelen grond die gemeentelijk eigendom zijn maar door de ligging slecht bereikbaar zijn, te klein zijn voor ef-

ficiënt 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 waardemethode 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. Het bepalen van waardes voor opstalrechten is maatwerk.

8 Richtlijnen aankoop nieuw openbaar gebied

Bij locatie- en of gebiedsontwikkelingen kan nieuw openbaar gebied ontstaan. Het college van burgemeester en wethouders kan op verzoek van de ontwikkelaar en bij een aantoonbaar maatschappelijk belang besluiten tot overname van dit openbaar gebied.

Indien sprake is van een grondruil, dan zal dit administratief altijd als twee grondtransacties worden verwerkt, een aan- en een verkoop. Een door de gemeente aan te kopen perceel grond:

- moet zijn voorzien van bodemrapporten waaruit de geschiktheid voor het doel blijkt;
- mag niet belast zijn met erfdienstbaarheden en of juridische beperkingen;
- mag geen bodembronnen en of bodemwarmtevoorzieningen bevatten;
- moet ingericht zijn conform LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) en KOR (Kwaliteitshandboek openbare ruimte) zijn, waaronder de eisen vanuit voorbelasting;
- Partijen leveren revisiestukken, garantieverklaringen etc.

Gemeente hanteert een symbolisch bedrag van 1 euro grondwaarde. Daarnaast is een eenmalige afkoopsom voor 10 jaar onderhoud verschuldigd, gebaseerd op de gemeentelijke kengetallen per inrichtingstype. Er vindt geen verrekening plaats tussen het oppervlak van aan te kopen grond en het oppervlak van te verkopen grond.

9 Erfpacht

Canonberekening en grondwaardebepaling

De erfpachtcanon wordt berekend door de waarde van de erfpachtgrond te vermenigvuldigen met de geldende rekenrente. De rekenrente wordt gepubliceerd in de grondprijzenbrief die jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld.

Zoals in dit handboek beschreven, worden voor de bepaling van grondwaarde verschillende rekenmethodes gehanteerd, afhankelijk van de uitgiftecategorie. Ook als het gaat om de waardebepaling van erfpachtgronden worden deze verschillende methodes door de gemeente op gelijke wijze toegepast. Het gebruik van de grond is dus bepalend voor de vraag welke rekenmethode gebruikt wordt voor de grondwaardebepaling. Grondprijzen worden altijd getoetst aan de minimum grondprijs zoals opgenomen in de grondprijzenbrief.

Een grondwaardebepaling vindt plaats bij de vestiging of hervestiging van het erfpachtrecht en periodiek bij de canonherzieningen. Afhankelijk van de geldende erfpachtvoorwaarden vindt een canonherziening meestal eens in de 5 of 10 jaar plaats. Als de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente vastgestelde grondwaarde, dan kan hij een onafhankelijk deskundige inschakelen voor een taxatie van de erfpachtgrond. Als de gemeente op zijn beurt zich niet met deze waarde kan verenigen, dan kan de gemeente eveneens een taxatie door een deskundige laten uitvoeren. Als de taxaties een verschillende uitkomst hebben, benoemen de beide deskundigen samen een derde deskundige die de waarde bindend vaststelt. De nieuw berekende canon gaat vervolgens in op 1 januari van het volgende jaar. De erfpachtvoorwaarden bepalen of de erfpachtcanon vast komt te staan of dat deze jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de CPI-index van het CBS.

Afkoop canon

Het is mogelijk de canon voor een bepaalde periode af te kopen. Toekomstige canonverplichtingen worden dan in een keer vooruit betaald. De periode waarover de canon kan worden afgekocht is afhankelijk van de vraag of er bij de vestiging van het erfpachtrecht tijdvakken zijn overeengekomen. Als er geen tijdvakken overeengekomen zijn kan de canon voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht worden afgekocht. Zijn er wel tijdvakken afgesproken, dan is afkoop slechts mogelijk tot het einde van het lopende tijdvak. Afkoop kan zowel bij de vestiging van het erfpachtrecht plaatsvinden als tussentijds op verzoek van de erfpachter.

Verkoop erfpachtgronden

De gemeente doet erfpachters bij een 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 erfpachtgrond die geen van de door de gemeente bepaalde beleidsdoelen (meer) dient, wordt aan de huidige erfpachters te koop aangeboden.

Ook bij de verkoop van erfpachtgrond wordt de waarde van de grond bepaald overeenkomstig de rekenmethode die geldt voor het betreffende gebruik van de grond.

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

Om bepaalde beleidsdoelen te bereiken, maakt de gemeente nog steeds gebruik van erfpacht. Grond die van strategisch belang is voor de gemeente, grond waarmee een maatschappelijk doel gerealiseerd kan worden en grond waarmee een bepaalde ontwikkeling kan worden gestimuleerd, kan uitgegeven worden in erfpacht. De erfpachtvoorwaarden kunnen daarbij afwijken voor wat betreft de rekenrente, canonherziening en de voorwaarden voor de aankoop van erfpachtgronden. Afhankelijk van de beleidsdoelen kunnen hierover specifieke afspraken worden gemaakt met individuele erfpachters.

Bijlage

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	%		
	huur (excl BTW)	€ -	
v.o.n. prijs	B.A.R.	%	
Netto opbrengst excl BTW (NO)	€ -	Beleggingswaarde (NO)	€ -
Bouwkosten excl BTW (BK)	€ -		
Bijkomende kosten (Bijk.)	%	(over de BK)	
Algemene Kosten (AK)	%	(over de BK en de Bijk.)	
Winst en risico	%	(over NO <u>of</u> de BK en de Bijk. en AK)	
Rente	%	(over BK, Bijk. en AK)	
Stichtingskosten (SK)	€ -		
Grondwaarde (GW) excl BTW	€ -	(NO- SK)	
Grond quote	%	(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.