

Notitie grondprijzen 2024

1. Inleiding

De gemeente stelt (zo mogelijk) jaarlijks de Notitie grondprijzen vast. De notitie beschrijft de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij verkoop van bouwgrond door de gemeente.

Doelstelling

De doelstelling van de Notitie is uitgifte:

- op basis van marktconformiteit,
- waarbij een uniforme en persoonsonafhankelijke aanpak geldt,
- die transparant is naar marktpartijen, burgers en bestuur over de achtergrond en onderbouwing van de grondprijzen en
- die voldoende flexibiliteit biedt in wisselende (markt)omstandigheden.

Uitgangspunten

- Percelen worden bouwrijp geleverd, met uitzondering van snippergroen (huidige staat).
- Bedragen zijn exclusief BTW en kosten koper.
- De grond is planologisch geschikt voor de beoogde bestemming.
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.
- De grondprijzen gelden in alle gevallen waarin nog geen afspraken zijn gemaakt.
- De genoemde prijzen zijn indicatieve grondprijzen, gevolgd door (in veel gevallen) taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Kort gezegd oordeelde de Hoge Raad dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, verhuren, verpachten of anderszins aanbiedt gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. De gevolgen van het Didam-arrest zullen een plaats krijgen in de later in 2024 door de raad vast te stellen Nota grondbeleid, maar in het kader van deze Notitie uitgifteprijzen is het zaak in het achterhoofd te houden dat het Didam-arrest effect heeft op elke transactie door de gemeente.

2. Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende manieren om de grondprijs op een marktconforme wijze te bepalen. Elk van deze methodes heeft haar eigen karakteristiek en voor- en nadelen. Hieronder worden de belangrijkste methodieken kort beschreven, waarna wordt bepaald welke methodiek voor welke functie wordt gehanteerd.

Methode	Toelichting
Comparatieve methode	Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald op basis van vergelijking met andere recentelijk verkochte percelen grond, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel. Bij weinig goede vergelijkingsobjecten is de grondprijs echter vrij lastig vast te stellen.
Residuele methode	Hierbij wordt gekeken naar de marktwaarde van de te realiseren woning of bedrijfspand. Daarop worden de stichtingskosten in mindering gebracht, waarna de opbrengst voor de grond resteert. De grondwaarde is dus het residu van de verkoopwaarde minus de stichtingskosten. Voordeel is dat de grondprijs marktconform is, maar de methode is relatief bewerkelijk en de uitkomst voor discussie vatbaar.
Vaste grondprijzen	Hierbij wordt jaarlijks de grondprijs bepaald door middel van een residuele berekening en/of een vergelijking met andere gemeenten. Voordeel is dat de grondprijzen maar één keer per jaar hoeven te worden bepaald en dat de methode heel uniform is. Het doet echter weinig recht aan de specifieke omstandigheden, zoals locatie, kavelgrootte en kavelvorm.
Taxatie	De uitgifteprijzen worden voorafgaand aan uitgifte getaxeerd door een externe deskundige. Daarbij wordt veelal de comparatieve en/of residuele methode gehanteerd.

Grondquote	Bij de grondquotesystematiek wordt op basis van een (groot) aantal residuele berekeningen bepaald wat bij een bepaalde functie de grondwaarde is als percentage van de totale VON-prijs. In plaats van per geval een residuele grondwaarde te bepalen wordt met de grondquote een vast percentage voor een bepaalde prijscategorie vastgesteld. Het vergt echter voldoende referentieobjecten en is tamelijk bewerkelijk, zeker bij een beperkt aantal uitgiftes per jaar.
Bieding/tender/ontwikkelcompetitie	Hierbij worden één of meerde bouwkavels aangeboden op de markt, waarbij veel variatie is in mogelijkheden. Alleen de hoogte van de bieding kan bepalend zijn, maar ook kan er worden gekozen voor een tender of ontwikkelcompetitie waarbij andere (kwaliteits)ambities een rol spelen in de beoordeling en gunning. Daarbij kan een minimale grondprijs worden vastgesteld. De methode is – afhankelijk van de vormgeving – relatief arbeidsintensief, maar er kan wel het beste uit de markt worden gehaald.

3. Woningbouw

Grondgebonden woningen

De grondprijzen voor grondgebonden woningen zijn comparatief bepaald. Bij sociale huurwoningen leent de comparatieve methode zich het beste. De grondprijzen voor de overige segmenten zijn in de basis comparatief bepaald, maar de specifieke omstandigheden (met name locatie, ligging, kavelvorm en kavelgrootte) maken dat taxatie van de kavel voorafgaand aan uitgifte vaak een toegevoegde waarde heeft. Per kavel/plangebied zal worden bepaald of onderstaande uitgifteprijsen worden gehanteerd of dat voorafgaand aan de uitgifte een taxatie wordt uitgevoerd.

In onderstaande tabel zijn de indicatieve grondprijzen voor woningbouw per typologie weergegeven.

Typologie	Segment	VON-prijs/huur	Prijs/m ²	Uitgifte aan
Huur	Sociale huur	< liberalisatiegrens	€ 195,-	Woningcorporatie
Koop	Betaalbare koop	< € 355.000,-	€ 320,-	Particulieren/marktpartijen
Koop	Vrije sector	> € 355.000,-	€ 385,-	Particulieren/marktpartijen

Voor de sociale huurwoningen geldt als randvoorwaarde dat deze conform de op het moment van uitgifte vigerende Doelgroepenverordening moeten worden geëxploiteerd.

Voor de categorie betaalbare koop is de maximale VON-prijs uit de Gelderse Woondeal opgenomen. Landelijk wordt € 390.000,- VON aangehouden als grens voor betaalbaar, terwijl de gemeente overweegt één of meer lagere prijssegmenten in het leven te roepen. Bij introductie van één of meer lagere aftoppingsgrenzen zal een bijpassende grondprijs worden vastgesteld.

Bij de uitgifte van grond voor middenhuurwoningen zal de grondwaarde residueel worden bepaald, omdat de grondwaarde sterk samenhangt met de exploitatiemogelijkheden van de betreffende woningen. Als randvoorwaarde geldt dat de woningen conform het gemeentelijke beleid moeten worden geëxploiteerd.

Appartementen sociale huur

Bij sociale huur appartementen geldt een stapelingsfactor. Afhankelijk van het aantal woonlagen geldt de volgende stapelingsfactor:

- Begane grond: 1,0
- 1e verdieping: 0,8
- 2e verdieping: 0,7
- 3e verdieping: 0,6
- 4e verdieping: 0,5
- 5e verdieping: 0,4

Bij drie bouwlagen geldt dus een uitgifteprijs van $1,0 + 0,8 + 0,7 = 2,5 \times € 195,-$, ofwel € 488,- per m².

Appartementen vrije sector

Voor appartementen geldt dat het aantal, het type, de omvang en het afwerkingsniveau van appartementen (met of zonder parkeergarage) zo uiteenlopend qua VON-prijzen en stichtingskosten dat alleen een residueel bepaalde grondprijs (al dan niet in de vorm van een externe taxatie) recht doet aan de

specifieke omstandigheden. Voor appartementen wordt de grondprijs dan ook per uitgifte residueel bepaald op basis van het specifieke ontwerp en de te verwachten VON-prijzen.

4. Overige functies

Bedrijventerrein/kantoren/detailhandel

De uitgifte van deze functies komt weinig voor. Er zijn weinig referenties en ook zijn de ligging, omvang en vorm van de kavel en de planologische mogelijkheden sterk van invloed op de hoogte van de uitgifteprijs. Om die reden zal vooruitlopend op de uitgifte van één of meer kavels de uitgifteprijs worden getaxeerd door een taxateur, die veelal de comparatieve methode zal gebruiken door te kijken naar vergelijkbare terreinen in de regio.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk vallen onder meer:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, verzorgings- en verpleeghuizen, sociaal-culturele voorzieningen, peuterspeelzalen;
- Religieuze voorzieningen;
- Recreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij of speeltuin.

Ook de uitgifte van deze functies komt weinig voor. Vooruitlopend op de uitgifte van één of meer kavels zal de uitgifteprijs worden getaxeerd door een taxateur, die veelal de comparatieve methode zal gebruiken door te kijken naar vergelijkbare uitgiftes in de regio.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk vallen onder meer:

- Medisch centrum;
- Medische en paramedische functies als huisartsen, fysiotherapeuten;
- Sportscholen en commerciële sportcomplexen.

Ook de uitgifte van deze functies komt weinig voor. Vooruitlopend op de uitgifte zal de uitgifteprijs worden getaxeerd door een taxateur, die veelal de comparatieve methode zal gebruiken.

Nutsvoorzieningen

De comparatieve methode leent zich het beste voor deze functie. Op basis van een vergelijking in een aantal regiogemeenten bedraagt de grondprijs voor nutsvoorzieningen € 200,- per m².

Snippergroen

De comparatieve methode leent zich het beste voor deze functie. De meeste gemeenten verkopen snippergroen binnen een relatief beperkte prijsbandbreedte. Op basis van een vergelijking in een aantal regiogemeenten bedraagt de grondprijs voor snippergroen € 100,- per m². De eenmalige behandelingskosten bedragen € 375,-.

5. Verhuur, pacht, erfpacht

Verhuur van gronden

Bij verhuur geldt een vergoeding die gelijk is aan een nader te bepalen percentage van de grondprijs. Bij snippergroen bedraagt de huurprijs € 4,- per m² per jaar. De eenmalige behandelingskosten bedragen € 275,-.

In andere gevallen worden voorafgaand aan de verhuur de grondwaarde en (mede afhankelijk van de looptijd) het percentage per geval bepaald.

Pacht

De jaarlijkse pachtprijs voor reguliere pachten worden jaarlijks door de Rijksoverheid bepaald. Deze maximale hoogte is bepalend voor de reguliere pachtovereenkomsten. Voor nieuwe uitgiftes in pacht geldt dat uitsluitend geliberaliseerd zal worden verpacht. De hoogte van de pachtsom wordt comparatief bepaald of de pachtgrond wordt bij inschrijving verpacht.

Erfpacht en opstalrecht

Voorafgaand aan elke uitgifte worden de grondwaarde en (mede afhankelijk van het risico en de looptijd) het percentage van de canon/retributie bepaald.

6. Geldigheidsduur

De in deze Notitie genoemde prijzen (prijspeil 1 januari 2024) blijven van kracht totdat het college voor de opvolgende periode nieuwe grondprijzen heeft vastgesteld