

Nota uitgangspunten grondprijsbepaling 2024

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 14 mei 2024, nr. e240015029;

b e s l u i t :

De nota uitgangspunten grondprijsbepaling 2024 vast te stellen.

1 Inleiding

In de Nota Grondbeleid hebben wij de noodzaak van gemeentelijk grondprijnsbeleid weergegeven. Dat grondprijnsbeleid werken wij in deze notitie verder uit. De notitie bevat de geactualiseerde kaders voor de vaststelling van de diverse grondprijzen en voorziet ook in de vaststelling van de grondprijzen van enkele andere categorieën die tot op heden niet vastgelegd waren. In de bijlage worden een aantal methoden voor de bepaling van de grondprijzen nader toegelicht.

2 Kaders voor de vaststelling van grondprijzen

Sociale woningbouw.

Het nadeel van de huidige waardebepaling door middel van een grondquote is dat een vast percentage geen of minder rekening houdt met de kwaliteit van de locatie. Als namelijk een zelfde woning (met dezelfde bouwkosten) gebouwd wordt op een toplocatie versus een mindere locatie en de grondquote blijft hetzelfde, dan gaat er bij de toplocatie een groter deel van de opbrengsten (realisatiewinst) naar de marktpartij, terwijl het verschil veroorzaakt wordt door de kwaliteit van de locatie (bereikbaarheid, voorzieningen, uitstraling van de omgeving). Ook worden bij een vaste grondquote de ontwikkelingen binnen de opbrengstenkant en de kostenkant niet meegenomen, waardoor deze methode niet marktconform is.

De residuele waarde methode kan voor sociale woningbouw, door de sterk gestegen waarde van woningen, tot ongewenste effecten leiden in die zin dat het voor een ontwikkelende partij niet rendabel is om sociale woningbouw te realiseren.

Tot slot zien we dat een meerderheid van de gemeenten inmiddels werkt met een vaste grondprijs voor sociale woningbouw variërend tussen de € 15.000,00 en € 25.000,00 exclusief BTW per woning, afhankelijk van het woningtype en verhuur- of verkooprijksklasse.

Gezien het huidige tekort aan sociale woningbouw in de gemeente Ermelo laten wij de grondprijzen per project vaststellen door het college van B&W, rekening houdend met locatie, woningtype, verhuur- of verkooprijksklasse binnen de bandbreedte van € 15.000,00 en € 25.000,00 exclusief BTW per woning. De ondergrens wordt bepaald door de kostprijsbenadering. Als voorwaarde in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat sociale huurwoningen minimaal 20jaar tot de sociale woningvoorraad blijven behoren overeenkomstig de Verordening sociale woningbouw 2024. Bij sociale koopwoningen worden bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen om zelfbewoning te verzekeren en speculatie tegen te gaan.

Overige projectmatige woningbouw

Voor deze categorie zijn geen argumenten of marktontwikkelingen om van de huidige methode af te wijken. De residuele waardebepaling blijft als uitgangspunt gelden.

Vrije sector kavels:

Voor deze categorie zijn geen argumenten of marktontwikkelingen om van de huidige methode af te wijken.

De prijs wordt bepaald met inschakeling van taxateurs op basis van de comparatieve methode.

Bedrijfsterrein:

Voor deze categorie zijn geen argumenten of marktontwikkelingen om van de huidige methode af te wijken.

Op basis van de comparatieve methode de marktprijs voor bedrijfsterrein laten taxeren, zo nodig gedifferentieerd op basis van factoren als ligging, kavelgrootte, bebouwingsmogelijkheden en eventuele andere relevante omstandigheden. Bij bedrijfslocaties waarvoor de gemeente een concrete invulling eist de grondprijs wel residueel bepalen.

Kantoren, detailhandel en andere commerciële ruimten:

Voor deze categorie zijn geen argumenten of marktontwikkelingen om van de huidige methode af te wijken.

Het bepalen van de grondprijs is een specialistische en nauw luisterende bezigheid. De inschakeling van externe expertise is daarom noodzakelijk. Aan de experts zal de opdracht worden verstrekt om de waarde te bepalen op basis van residuele grondwaarde.

Maatschappelijke doeleinden:

De gemeente zal voor deze categorie slechts gronden uitgeven indien de markt niet in deze behoefte kan voorzien en de voorziening een beleidsdoel van de gemeente ondersteunt, dit conform het strategisch beleidskader vastgoed. In die zin zijn maatschappelijke doeleinden per definitie dan ook niet commercieel. Commerciële maatschappelijke doeleinden worden daarom geschaard onder de bovenstaande categorie andere commerciële ruimten.

Voor de categorie maatschappelijke doeleinden zijn geen argumenten of marktontwikkelingen om van de huidige methode af te wijken.

De grondprijs voor maatschappelijke doeleinden wordt bepaald op basis van een fictieve gemiddelde kostprijs. De mogelijkheid bestaat hiervan af te wijken, op voorwaarde, dat die afwijking deugdelijk kan worden gemotiveerd. Bij gronduitgifte in deze categorie verder bepalen, dat de grond moet worden gebruikt voor het doel waarvoor die door de gemeente wordt verkocht. Daarbij bedingen dat de koper, als dat niet (meer) gebeurt, gehouden is

- om de grond terug te leveren, dan wel
- aan de gemeente bij te betalen het verschil tussen de prijs die de koper aan de gemeente heeft betaald en de op dat moment geldende grondprijs voor de commerciële functie, die het gekochte krijgt.

Erfpacht

De gemeente Ermelo heeft gronden in erfpacht uitgeven voor zowel maatschappelijke doeleinden als voor commerciële doeleinden. De grondprijs wordt bepaald door een onderscheid te maken in het bouwvlak van het perceel, overige onbebouwde grond en eventueel bos. Voor maatschappelijk doeleinden geldt dat voor bebouwde grond wordt gerekend met € 137,50/m², overige onbebouwde grond € 8,00/m² en bos € 1,75/m². De grondprijs voor commerciële doeleinden wordt bepaald door een ter zake deskundige taxateur.

De vergoeding die de erfpachter betaalt, de canon, wordt bepaald door een vast percentage te nemen van de grondprijs. Dit percentage is een optelsom van de interne rekenrente van de gemeente Ermelo en een vaste opslag van 1,5%.

Reststroken

Reststroken zijn onderdeel van de openbare ruimte. In beginsel is verkoop van groen uitgesloten door de gemeenteraad in de Motie Groenvisie van 2019. In bijzondere gevallen kan het college van B&W toch gemotiveerd besluiten tot verkoop. Dat geldt ook voor gronden met bijvoorbeeld een verkeersbestemming.

Ook hier geldt dat een meerderheid van de gemeenten werkt met vaste prijzen of staffels. Voor reststroken wordt een vaste m²-prijs van € 137,50 gerekend voor kavels tot 200 m² met een minimum van € 750,00. Boven de 200 m² wordt de waarde bepaald door een ter zake deskundige taxateur.

Deze prijs geldt slechts voor grond waarop niet gebouwd mag worden en waarvan de verwachting bestaat dat een latere aanvraag om de bestemming te wijzigen om bebouwing toe te staan niet verleend zal worden. In andere gevallen wordt de waarde eveneens bepaald door een ter zake deskundige taxateur.

Nutsvoorzieningen

We zien dat het elektriciteitsnet op sommige plekken in de gemeente Ermelo uitgebreid moet worden. Dat heeft vooral te maken met de toename van het aantal zonnepanelen. Voor verkoop aan nutsbedrijven wordt gerekend met een vaste prijs van € 5.500,00 per kavel voor een kavel tot 25 m². Voor grotere kavels geldt een opslag van € 220,00/m² voor elke m² boven de 25 m².

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juli 2024,

*J.L. Vissers,
griffier,*

*P.J.T. van Daalen,
voorzitter,*

Bijlage Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende methodieken voor het bepalen van een grondprijs. Wij noemen de meest voorkomende.

Kostprijsbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

Comparatieve methode

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is simpel te noemen en leidt tot het hanteren van marktconforme prijzen.

Residuele waardemethode

Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten VON-prijzen van het te realiseren vastgoed. Tevens wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed, de stichtingskosten. Worden van de VON prijs de BTW, de stichtingskosten en de bijkomende kosten af getrokken dan resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijnsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001.

Grondquotes

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage voor de grondprijs overblijft. Dit percentage wordt dan uitgedrukt als percentage van de VON-prijs (minus BTW) en wordt de grondquote behorend bij die VON-prijs genoemd. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een 2¹kapwoning met een VON-prijs van € 350.000 een grondwaarde van 30% heeft en een vrijstaande woning van € 600.000 een grondwaarde van 35%.