

Nota Grondprijnsbeleid Duiven

Erik de Leve en David van Doesburg

29 november 2023

Inhoudsopgave

Management-samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Doel	5
1.2 Uitgangspunten voor de staat van de uit te geven gronden	5
1.3 Status	6
1.4 Leeswijzer	6
1.5 Aansprakelijkheidsvrijwaring	7
2. Grondprijzen woningbouw	8
2.1 Projectmatige koopwoningen	8
2.2 Sociale huurwoningen	10
2.3 Middenhuurwoningen en vrijesectorhuurwoningen	11
2.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)po	12
2.5 Tiny houses en overig woonvastgoed	13
2.6 Woonwagens	13
2.7 Erfpacht voor woningbouw	13
3. Grondprijzen niet-woningbouw	14
3.1 Bedrijventerreinen	14
3.2 Erfpacht voor bedrijventerreinen	14
3.3 Woon-werklocaties	14
3.4 Detailhandel en horeca	15
3.5 Maatschappelijke voorzieningen	15
3.6 Snippergroen en reststroken	16
3.7 Zendmasten en nutsvoorzieningen	16
3.8 Parkeren	16
3.9 Pacht	16
Bijlagen	17
Bijlage A: Relevante beleidskaders	17
A.1 Wettelijke beleidskaders	17
A.2 Gemeentelijke beleidskaders	19
Bijlage B: Rekenmethodieken grondwaardebepaling	20

Management-samenvatting

Deze Nota gaat over het beleid van de gemeente Duiven bij de totstandkoming van de grondprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond. Dit is aan de orde als de gemeente grond inkoopt of in haar bezit heeft, deze bouwrijp maakt en de bouwrijpe grond verkoopt voor het te realiseren programma en functies. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is een onderdeel van het –breder- gemeentelijk grondbeleid¹. Jaarlijks worden in een separate grondprijzenbrief de actuele en marktconforme grondprijzen per segment en/of locatie vermeld.

Voor de prijzen die we rekenen voor bouwrijpe grond gelden de volgende beleidsdoelstellingen:

- We verkopen de bouwgrond tegen actuele, marktconforme grondprijzen.
- Voor een aantal specifieke niet-commerciële functies passen we maatwerk toe bij de verkoop van bouwgrond. Dit is bijvoorbeeld het geval bij maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk. Daar weegt het maatschappelijk rendement zwaarder dan het financieel rendement, conform het principe van diensten voor algemeen economisch belang (DAEB).
- De grondprijzen variëren, zowel wat betreft de hoogte als de berekeningsmethode, op basis van de functies waarvoor we de grond uitgeven. We voeren zo een functioneel/functie-specifiek grondprijsbeleid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de door ons gehanteerde methodieken (niet uitputtend). Deze lichten we in deze Nota verder toe.
- Als er per segment twee methoden zijn aangegeven, dan worden beide methoden gebruikt, waarvan één leidend is en de andere methode als controle / check.

¹ De Nota Grondbeleid dateert op moment van schrijven uit 2008 en wordt herzien.

Tabel 1: Grondprijsmethode per functie

Functie	Residueel	Comparatief	Vaste prijs	Maatwerk
Woningbouw, projectmatige koop en vrijesectorhuur	X	X		
Woningbouw, sociale huur		X	X ²	
Woningbouw, middenhuur	X			X
Woningbouw, particuliere kavels	X	X		
Woningbouw, erfpacht	X			
Woonwagens				X
Bedrijventerrein	X	X		
Maatschappelijke voorzieningen		X		X
Detailhandel en horeca		X		X
Snippergroen en reststroken		X		
Zendmasten en nutsvoorzieningen		X	X	
Parkeren	X			X
Pacht		X	X	

² In de prestatieafspraken wordt verwezen naar de voor de betreffende periode geldende vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen. Deze grondprijzen worden, naast marktontwikkelingen, ook bepaald op basis van input uit de besprekingen voor de prestatieafspraken.

1. Inleiding

1.1 Doel

Onze Nota Grondprijsbeleid is een beleidsdocument waarin we de uitgangspunten en methodieken beschrijven op basis waarvan we de grondprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond bepalen. Het gaat hierbij vooral om de uitgifte van gemeentegrond aan marktpartijen (projectontwikkelaars, bedrijven of beleggers), woningbouwcorporaties of particulieren.

Doel van deze Nota:

- De nota geeft een overzicht van de berekeningsmethodieken van grondprijzen voor verschillende grondgebruiksfuncties.
- We zijn transparant over de wijze waarop we de grondprijzen bepalen en over de hoogte van de grondprijzen bij de verkoop van bouwrijpe grond.
- De bepaalde grondprijzen zijn input bij het gemeentelijke kostenverhaal.
- We bevorderen de uniformiteit en objectiviteit over te hanteren grondprijzen, voor intern gebruik en richting marktpartijen, inwoners en bestuur.
- De nota is een beleidskader waarbinnen we de afspraken met afnemers van bouwrijpe grond over de grondprijzen maken.

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht tot eenduidig grondprijsbeleid. Het beleid moet als onderbouwing dienen bij exploitatieplannen en/of bij de uitgifte van gronden. De grondopbrengsten die in exploitatieplannen worden bepaald, moeten herleid kunnen worden naar vastgesteld beleid. Daarnaast moeten de grondopbrengsten onderbouwd worden voor de jaarlijkse herzieningen van de gemeentelijke exploitatiebegrotingen en het opstellen van financiële haalbaarheidsberekeningen. De Nota Grondprijsbeleid biedt transparantie en voorziet in deze eenduidigheid, zowel intern als extern.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft een vastgestelde Nota Grondprijsbeleid van belang. In het publiekrechtelijke spoor verdwijnt weliswaar het exploitatieplan, maar in de plaats daarvan komen er rekenregels in het Omgevingsplan waar de Nota Grondprijsbeleid als onderbouwing voor dient. In het privaatrechtelijke spoor dient het grondprijsbeleid als basis voor de afbakening van het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst (voor de naar rato verdeling van de te verhalen kosten ten opzichte van de verwachte opbrengst binnen een plangebied).

1.2 Uitgangspunten voor de staat van de uit te geven gronden

Bij de uitgifte van grond hanteren we de volgende uitgangspunten wat betreft de staat van de grond:

- De grond wordt in een bouwrijpe staat geleverd, zowel in technisch, juridisch als fiscaal opzicht.
- De grond is uit het oogpunt van de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming.
- Er zijn geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken.
- We sluiten aan bij bestaande landelijke en gemeentelijke beleidskaders. Een overzicht hiervan geven we in bijlage A.
- We vermelden de grondprijzen exclusief belastingen. Vervolgens bepalen we in overleg de staat van de geleverde grond en het daarbij behorende belastingregime (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting).

- We verkopen in beginsel de bouwgrond tegen functioneel/ functie-specifieke bepaalde en marktconforme grondprijzen. Hierdoor voorkomen we ongeoorloofde staatssteun. Dit is in lijn met Europese en nationale regelgeving omtrent grondprijsbeleid.
- In het geval van een projectmatige ruimtelijke ontwikkeling is de grondprijs gekoppeld aan een bouwprogramma inclusief de bijbehorende randvoorwaarden. De differentiatie van het woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte spelen daarbij veelal een belangrijke rol. De grondaanbieding die we doen staat dus nooit op zichzelf, er hangt altijd een ruimtelijke functie, een (woning)bouwprogramma, een stedenbouwkundige verkaveling en/of een kwaliteitsopgave aan vast.
- We passen maatwerk toe bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke niet-commerciële functies (maatschappelijk vastgoed). In dat geval weegt het maatschappelijk rendement zwaarder dan het financieel rendement. Dit is overeenkomstig het principe van diensten voor het algemeen economisch belang (DAEB).
- Het uitgiftebeleid werken we verder uit in de nieuw op te stellen Nota Grondbeleid. Het beleid zoals daarin wordt opgenomen is leidend.

1.3 Status

Bij het sluiten van contracten met marktpartijen, waarin we afspraken voor langere perioden maken over grondprijzen en indexeringen, hanteren we de uitgangspunten in deze nota. Indien we met een bepaalde partij al voor de inwerkingtreding van deze nota (bindende) prijsafspraken hebben gemaakt over de afname van bepaalde gronden, dan gelden deze eerdere afspraken.

Bij uitzondering kan afgeweken worden van de beleidsregels uit deze nota, als specifieke omstandigheden of locatiegebonden eisen maatwerk vereisen. Flexibiliteit bij grondprijzen kan dan bijdragen aan de voortgang of realisatie van een in eerste instantie moeizame of niet haalbare ontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde.

Een voorstel tot afwijking van de uitgangspunten van de nota dient ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het College van Burgemeester en wethouders. Principes van het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun met het oog op een gelijkwaardige mededinging van bedrijven houden we in het oog. Het College legt hier jaarlijks verantwoording over af aan de raad. Dit geldt voor substantiële afwijkingen van de nota, maar ook voor geringe afwijkingen indien deze een groot financieel belang met zich meebrengen.

We hanteren bij veel functies een residueel grondprijsbeleid. Dit betekent dat de ontwikkeling van de bouwkosten en die van de verkoopopbrengsten (VON-prijzen of commerciële waardes) van invloed zijn op de grondprijzen. We actualiseren de grondprijzen jaarlijks om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Dit doen we in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het College. Hierin staan de geactualiseerde grondprijzen en gehanteerde prijsbepalingsmethoden overzichtelijk genoemd.

1.4 Leeswijzer

In deze nota lichten we de berekening van de grondprijs voor verschillende functies toe. We maken hierbij onderscheid naar het beleid voor woningbouwfuncties en niet-woningbouwfuncties. In hoofdstuk 2 beschrijven we de grondprijsystematiek voor woningbouw. In Hoofdstuk 3 beschrijven we vervolgens de grondprijsystematiek van niet-wonen-functies. Ter onderbouwing lichten we in de daaropvolgende bijlagen de relevante beleidskaders en gebruikte rekenmethodieken verder toe.

1.5 Aansprakelijkheidsvrijwaring

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente Duiven uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens. Grondprijzen gelden pas definitief nadat deze (met de daarbij behorende randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden) zijn vastgelegd in een (uitgifte)overeenkomst, waarover een besluit genomen is en die door de partijen is ondertekend. Enkel wanneer het College goedkeuring heeft gegeven kan dan de overeenkomst ondertekend worden. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijsbeleid kunt u zich wenden tot het team Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling (RSO) van de gemeente.

CONCEPT

2. Grondprijzen woningbouw

Dit hoofdstuk gaat over de grondprijsbepaling van woningbouwfuncties. We onderscheiden koop (projectmatig), sociale huur, middenhuur, vrijesectorhuur, particuliere kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Hierbij benoemen we de gehanteerde rekenmethodiek. Een verdere toelichting op deze rekenmethodieken is opgenomen in bijlage B.

2.1 Projectmatige koopwoningen

We hanteren bij de bepaling van de grondprijzen voor projectmatige koopwoningen een residueel grondprijsbeleid, comparatief getoetst. We lichten de methode hieronder toe.

Residuele grondwaarde vormt basis voor prijsbeleid projectmatige koopwoningen

Gemeenten zijn op basis van nationale en Europese regelgeving verplicht om marktconforme grondprijzen te rekenen (Notion of State Aid uit 2016 en de Wet Markt en Overheid). In het convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid en Woningkwaliteit (ondertekend door VNG, Neprom, NVB en Ministerie VROM in 2001) zijn afspraken gemaakt over de door gemeenten gehanteerde methodieken voor de berekening van grondprijzen. Ook is hierin afgesproken dat de kwaliteit van te bouwen woningen uitgangspunt is. In het convenant is gekozen voor het gebruik van de residuele grondwaardemethode.

We berekenen daarom de grondprijzen voor projectmatige koopwoningen residueel. Dit doen we door de grondwaarde per woningtype op basis van de VON-prijs en de stichtingskosten. Hieruit volgt de residuele grondwaarde van de woningen. Het verschil tussen de VON-prijs (excl. btw) en de stichtingskosten exclusief grondkosten, is de marktconforme grondprijs die we incasseren. De ontwikkelaar heeft dan minimaal de bouwkosten, de algemene kosten en de bijkomende kosten gedekt. Het percentage winst-en-risico is niet vooraf verzekerd, maar hangt samen met de elementen van het bouwplan en de VON-prijs. We maken onderscheid naar woningtype, zowel grondgebonden als gestapeld, woninggrootte en locatie. Ook houden we, door middel van een op- of afslag op de gemiddelde grondprijzen voor woningbouw rekening met de kwaliteiten van een plan en de ligging van de locatie binnen de gemeente.

Hieronder volgt een voorbeeld van een residuele grondwaardeberekening van woningen:

Figuur 1: Voorbeeldberekening residuele grondwaarde woningen

VON-prijs	121.000	
Btw	21.000	-/-
Inkomsten ontwikkelaar	100.000	
Stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
Grondwaarde (excl. btw)	20.000	
Btw grond	4.200	
Grondwaarde (incl. btw)	24.200	

Naast de residuele berekening/ bepaling van de grondprijzen voor projectenbouw, kijken we ook naar de grondprijzen van omliggende gemeenten (comparatieve methode). Deze methode

gebruiken we als check op de residuele methode, waarbij we ook rekening houden met de uitgangspunten die de andere gemeenten (mogelijk) hanteren.

We rekenen bij ruimere kavels met een staffel/trapsgewijze relatieve afname van de grondprijs.

- Tot 500 m² 100% van de basisprijs
- 500 tot 750 m² voor 85% van de basisprijs
- 750ste tot 1.000 m² voor 70% van de basisprijs
- 1000 m² of meer voor 55% van de basisprijs

Ter illustratie: dit betekent dat we voor de eerste 500 m² kavel 100% van de basisgrondprijs per m² rekenen. Voor de vierkante meters tussen 500 m² en 750 m² rekenen we vervolgens 85%. Voor de vierkante meters tussen 750 m² en 1.000 m² rekenen we vervolgens 70%. Bij meer dan 1.000 m² geldt tenslotte een tarief van 55% van de basisgrondprijs.

Maximale VON-prijs betaalbare koopsegmenten

We maken hiervoor gebruik van de door het Rijk en de regio bepaalde prijsgrenzen (onder andere voor sociale en betaalbare koopwoningen) in de Woondeal.

Bijzondere kenmerken bij berekening residuele grondwaarde

In aanvulling op de genoemde basisgegevens (aantal, VON-prijs en woninggrootte) houden we, waar nodig, ook rekening met bijzondere kenmerken. Deze hebben een invloed op de bouwkosten (en deels op de opbrengsten) van de woningen en daardoor dus ook op de residuele grondwaarden. We onderscheiden voor alle woningtypen de volgende kenmerken:

- **Kwaliteitsniveau:** de bouwmaterialen en bouwconstructie hebben invloed op de kwaliteit van een woning. Wanneer woningen gerealiseerd worden met een hoger kwaliteitsniveau leidt dit tot hogere bouwkosten per vierkante meter (in het vervolg: m²). Deze extra bouwkosten zijn per woningtype verschillend.
- **Geluidsbelasting:** wanneer een woning in een geluidsbelaste omgeving wordt gerealiseerd, heeft dit gevolgen voor de bouwkosten. Vanaf vijftig decibel moeten aanpassingen aan de woning worden verricht. Hoe hoger het aantal decibel, hoe meer maatregelen er getroffen moeten worden om de woning te laten voldoen aan het Bouwbesluit. Deze extra bouwkosten zijn per woningtype verschillend.
- **Berging:** woningen kunnen gerealiseerd worden met een inpandige of uitpandige berging. Dit zorgt voor extra bouwkosten.
- **Verdiepingshoogte:** standaard is de verdiepingshoogte 2,75 meter. Hiervan kan worden afgeweken. Dit heeft gevolgen voor de bouwkosten.
- **Parkeervorm:** we maken onderscheid in verschillende parkeervormen bij de berekening van de bouwkosten. Denk aan parkeren op openbaar terrein of in parkeergarages. De kosten voor de aanleg / bouw van parkeergelegenheid wordt verrekend in de grondprijs als er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- **Meerlaags bouwen:** bij gestapelde bouw houden we rekening met het aantal lagen, de gebouwdiepte en het aantal liften per gebouw.
- **Kavelgrootte:** in de berekening van de residuele grondwaarde wordt niet apart rekening gehouden met de kavelgrootte (volgt uit de opbrengsten van de woning), stedenbouwkundige kosten (meegewogen in het kenmerk kwaliteitsniveau) en projectgrootte (te complex om eenduidige grondprijzen te kunnen hanteren).

Afwijkingen die een initiatief van de marktpartij zijn, kunnen niet leiden tot een lagere grondopbrengst voor de gemeente. Eisen die gemeente stelt kunnen in overleg leiden tot een aanpassing van de grondprijs.

Uitbreidingen met invloed op BVO van woningen meegenomen in VON-prijs en bouwkosten

We rekenen latere en/of incidentele uitbreidingen van grondgebonden woningen die direct invloed hebben op de hoeveelheid bruto vloeroppervlakte (in het vervolg: BVO) mee in de VON-

prijs en bouwkosten. Dit betekent dat we een serre, garage, of hele verdieping meenemen. Wanneer een uitbreiding enkel gevolgen heeft voor het GBO (gebruiksvloeroppervlakte), zoals een dakkapel, nemen wij deze niet mee. Deze uitbreiding zal dan immers uitgesteld worden tot na de oplevering. We bekijken per ontwikkeling of we het noodzakelijk achten deze afspraken in de overeenkomst vast te leggen.

Nabetaling bij hogere VON-prijzen in contractvorming

De werkelijke gerealiseerde VON-prijs van een woning kan hoger uitvallen dan als uitgangspunt is gehanteerd bij de bepaling van de grondprijs. Ook wanneer de woning ongewijzigd is gebleven. Wel dient de VON-prijs van de woning lager te zijn dan de maximale VON-prijs van de woningbouwcategorie waartoe de woning behoort. Wanneer hieraan voldaan wordt, hanteren we een nabetaling van 30% over gekozen opties (denk aan dakkapellen, uitbouwen of erkers) en 50% over het verschil tussen de vooraf afgesproken VON-prijs en de daadwerkelijk gerekende hogere VON-prijs (exclusief btw). Dit bedrag moet aan de gemeente betaald worden. We nemen dit als standaardbepaling op in de overeenkomsten. Nabetaling vindt enkel plaats bij een hogere VON-prijs. Bij een lagere VON-prijs vindt geen nabetaling van gemeente aan koper van de grond plaats.

Afspraken bij gebruik andere grondprijsmethodieken

Incidenteel kiezen we voor dit vastgoedsegment voor een andere grondprijsmethodiek, zoals de tender (zie bijlage B voor een nadere toelichting). Deze methode passen we toe met als hoofddoel het selecteren van een ontwikkelaar voor een locatie. Vaak stellen we vooraf voorwaarden met betrekking tot de grondprijs. Die koppelen we dan bijvoorbeeld aan een woningbouwprogramma. Mocht dat programma nadien toch (essentieel) wijzigen, dan moet ook bij een tender de (contractuele) ruimte bestaan om de grondprijs zodanig aan te passen dat sprake blijft van marktconformiteit. Dit wordt uitgewerkt in de betreffende stukken en in de Nota Grondbeleid.

2.2 Sociale huurwoningen

Op basis van de huidige nationale wetgeving valt een huurwoning onder het segment sociale huur als het aantal WWS-punten niet boven de 142 punten uit komt. Een huurwoning valt voor de gemeente in de sociale sector als de huur niet hoger is dan de liberalisatie-grens (per 1 januari 2023 € 808,06) en minimaal 25 jaar binnen het sociale huurstelsel wordt verhuurd. Het betreft de huur op de ingangsdatum van het contract inclusief subsidiabele servicekosten.

Wet versterken regie volkshuisvesting

(niet-controversieel verklaard, maar nog niet in werking)

“De nieuwe definitie van sociale huur in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet worden opgenomen en hieronder valt:

1. Een huurwoning:
 - a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
 - c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
2. Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.”

In Duiven wordt het merendeel van alle sociale huurwoningen gerealiseerd door de woningcorporaties (de zgn. toegelaten instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam). In het kader van de prestatieafspraken is met hen ook het te hanteren grondprijsstelsel besproken. Deze afspraken zijn leidend in ons grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen die worden gerealiseerd door toegelaten instellingen. Periodiek worden deze afspraken herzien. Wanneer we wijzigingen aanbrengen aan het grondprijsstelsel in deze prestatieafspraken (denk bijvoorbeeld aan de minimale exploitatietermijn of aanvangshuren), gelden de gewijzigde afspraken. Bij realisatie van sociale huurwoningen door andere partijen dan toegelaten instellingen bepaalt gemeente de grondwaarde residueel, waarbij de grondprijs voor sociale huur door toegelaten instellingen de ondergrens is.

Vaste prijs per eenheid voor woningcorporaties

We hanteren voor de woningcorporaties vaste sociale kavelprijzen, afhankelijk van de huurprijscategorie op basis van de WWS-punten. Verschillend voor grondgebonden en gestapelde sociale huur. Aangezien de woningen mogelijk te zijner tijd ook uitgepand zullen gaan worden, geldt er een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke bescherming.

Publiekrechtelijk: In de prestatieafspraken komen we met de woningcorporatie overeen hoe de sociale huurvoorraad zich (op het niveau van de gehele gemeente) mag ontwikkelen. We voldoen hierbij uiteraard minimaal aan de regionale afspraken en de eisen die vanuit het Rijk worden gesteld.

Privaatrechtelijk: er geldt een bijbetalingsregeling bij uitpanding. Bij een verkoopcontract wordt de marktwaarde van de grond vastgelegd als ware het een koopwoning (prijs A) en berekenen we de uitgifteprijs zoals als vaste prijs per eenheid is afgesproken (prijs B). Het verschil tussen A en B bepalen we bij een gronduitgifte en vermeerderen we elk jaar met 1,5%. Bij uitpanding betaalt de woningcorporatie het verschil aan ons. Het aan ons te betalen bedrag wordt in dertig jaar lineair afgebouwd.

De vaste kavelprijzen zijn residueel door een externe deskundige bepaald (en comparatief getoetst).

Jaarlijks monitort gemeente deze kavelprijzen en besluit of deze wordt aangepast/bijgesteld.

Aanpassing gebeurt volgens een door gemeente gekozen methode (indexatie, residuele bepaling, waardebeoordeling door externe of een andere methode). Een keer in de vier jaar wordt de kavelprijs opnieuw bepaald / herijkt.

Uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een kavel tot 110 m². Bij grote afwijkingen van het kaveloppervlak wordt de grondwaarde bepaald door een externe deskundige.

Uitgangspunt is een maximaal BVO van 110 m² per eenheid voor gestapelde bouw/appartementen. Bij grote afwijkingen van het BVO wordt de grondwaarde bepaald door een externe deskundige.

2.3 Middenhuurwoningen en vrijesectorhuurwoningen

Bij middenhuur- en vrijesectorhuurwoningen geldt dat er geen sprake is van een VON-prijs. We rekenen echter met een beleggerswaarde van de woning en bepalen zo de grondprijs residueel. Huurwoningen in de marktsector zijn woningen die worden verhuurd op commerciële basis. De exploitant heeft te maken met exploitatielasten en een maandhuur en wil daarbij een bepaald rendement behalen. Aan de hand van de investeringskosten en de beleggerswaarde bepalen we de residuele waarde. De beleggerswaarde bepalen we met de huurprijzen en het bruto-aanvangsrendement (BAR). De jaarhuuropbrengsten in het eerste jaar worden gedeeld door het BAR-percentages om de maximale prijs die een belegger bereid is te betalen te bepalen. Dit is een eenvoudige manier om de beleggerswaarde in een vroeg stadium te bepalen. Het BAR is wel sterk afhankelijk van de actuele economische situatie en de locatie van de woning.

Figuur 2: Voorbeeldberekening beleggerswaarde vrijesectorhuurwoningen

$$\text{Beleggerswaarde} = \text{Huurprijs per maand} \times 12 / \text{BAR}$$

Uitpondregeling bij middenhuurwoningen

De beschikbaarheid van middenhuurwoningen staat onder druk. We hanteren een minimale exploitatieperiode van 15 jaar. Hierdoor kunnen middenhuurwoningen niet tussentijds verkocht worden en dus onttrokken worden aan de huurmarkt. We nemen deze minimale exploitatieperiode mee in de contractvorming. De genoemde prijsgrenzen voor middenhuurwoningen zijn conform de Wet versterking regie volkshuisvesting (nog niet vastgesteld) en kunnen jaarlijks aangepast worden. Wat betreft vrijesectorhuurwoningen (dure huur) zetten we niet in op een minimale exploitatieperiode.

Afspraken over prijswijzigingen particuliere huurwoningen

Net als bij koopwoningen is het van belang om in de initiële overeenkomst met particulieren/beleggers afspraken te maken over de verrekening van prijsveranderingen gedurende het proces. De mogelijkheden hiervoor hebben we benoemd in de paragraaf over projectmatige koopwoningen. Dit betekent dat als de huurprijs van een woning hoger uitvalt, terwijl de woning hetzelfde blijft, een narekening plaats moet vinden. We hanteren een nabetalingsregeling. De nabetaling is op basis van 30% over de opties (denk aan dakkapellen en erkers en uitbouwen) en 50% over de extra hogere beleggerswaarde, die voortvloeit uit de huurprijs, uitgaande van de exploitatieperiode van 15 jaar. Zie hiervoor de voorbeeldberekening hierboven. We nemen dit als standaardbepaling op in de overeenkomsten.

We bepalen de grondprijzen voor middeldure huur en vrijesectorhuur (zowel voor gestapelde als grondgebonden woningen) jaarlijks residueel. Indien mogelijk toetsen we dit nog comparatief. We hanteren voor dit segment in ieder geval de grondprijs in het betreffende jaar voor grondgebonden sociale huurwoningen gestapelde woningen / appartementen als minimumprijs.

2.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap (C)po

Voor woningbouwkavels die we direct aan individuele particulieren verkopen, bepalen we een grondprijs per m².

Bij deze vrije kavels is geen sprake van een VON-prijs van de zelfbouwwooning die kan dienen als grondslag voor de waardebepaling van de kavels. We hanteren daarom dezelfde uitgangspunten als bij vrijstaande projectmatige woningen, dit is met een vaste prijs per m² kavel. Wel hanteren we een opslag van 5% op de VON-prijs, waarna we deze genormeerd residueel doorrekenen (=met een standaardwooning). Een vrije kavel biedt particulieren immers de mogelijkheid om de woning en kavel zelf naar eigen wens in te vullen. We kijken daarnaast wel comparatief wat transactieprizen van kavels zijn in de omgeving.

Voor grote kavels wordt de staffel/trapsgewijze relatieve afname van de grondprijs gehanteerd.

- Tot 500 m² 100% van de basisprijs
- 500 tot 750 m² voor 85% van de basisprijs
- 750ste tot 1.000 m² voor 70% van de basisprijs
- 1000 m² of meer voor 55% van de basisprijs

Ter illustratie: dit betekent dat we voor de eerste 500 m² kavel 100% van de basisgrondprijs per m² rekenen. Voor de vierkante meters tussen 500 m² en 750 m² rekenen we vervolgens 85%. Voor de vierkante meters tussen 750 m² en 1.000 m² rekenen we vervolgens 70%. Bij meer dan 1.000 m² geldt tenslotte een tarief van 55% van de basisgrondprijs.

Voor de gemiddelde uitgifteprijsen zijn kavels met een voldoende courante kavelvorm en -oppervlakte als uitgangspunt genomen. Sommige kavels hebben echter een meer of juist minder gunstige ligging en/of vorm. Voordat een kavel wordt uitgegeven, zou deze beoordeeld moeten worden op:

- De vorm van de kavel
- De ligging van de kavel
- De ligging van de tuin
- De positionering van het bouwblok

Op basis hiervan kan de gemiddelde uitgifteprijs eventueel worden verhoogd of verlaagd met maximaal 10%. Per kenmerk hanteert gemeente een op- of afslag van 2,5%.

Grondprijzen voor collectieven

Net als bij reguliere particuliere kavels ook bij een Cpo (Collectief particulier opdrachtgeverschap) geen sprake van een VON-prijs van de te realiseren woningen. De particuliere bouwers zijn immers zelf de opdrachtgever voor de bouw van de woningen. We rekenen daarom op dezelfde wijze aan deze gronden als voor individueel particulier opdrachtgeverschap, wanneer het gaat om vrijstaande woningen. Wanneer het gaat om zelfbouw van geschakeld (rij- of meer-onder-een-kapwoningen of gestapelde woningen of een andere verschijningsvorm) wordt door middel van maatwerk (bepaling door een externe deskundige) de grondprijs bepaald.

2.5 Tiny houses en overig woonvastgoed

Voor tiny houses hanteren we de grondprijs voor vrijstaande woningen op een zelfbouwkavel / bij particulier opdrachtgeverschap. Voor tijdelijke/verplaatsbare woningen wordt de grondprijs bepaald op basis van maatwerk.

2.6 Woonwagens

De grondprijzen voor woonwagens bepalen we aan de hand van maatwerk.

2.7 Erfpacht voor woningbouw

Gemeente Duiven is in eerste instantie terughoudend met het instellen van erfpacht voor nieuwbouwwoningen.

3. Grondprijzen niet-woningbouw

Dit hoofdstuk gaat over de grondprijsbepaling van niet-woningbouwfuncties. We maken onderscheid in bedrijventerreinen, woon-werklocaties, detailhandel/horeca, maatschappelijke voorzieningen en zendmasten/nutsvoorzieningen.

3.1 Bedrijventerreinen

Net als voor woningbouw geldt voor bedrijventerreinen dat we het uitgangspunt hanteren om een marktconforme grondprijs tot stand te brengen. Deze bepalen we in eerste instantie met de comparatieve benadering. Vervolgens wordt hier op basis van de residuele waardemethode de grondprijs mee gecheckt. Hierdoor leggen we, net als bij woningbouw, een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goed. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond. We brengen differentiatie aan door middel van het verwachte type bedrijvigheid. Dit is soms lastig in te schatten omdat vaak meerdere functies worden toegelaten per bedrijventerrein. De aanwezigheid van zichtlocaties en milieucategorieën zorgt ervoor dat we wel een bepaalde verwachting kunnen stellen. Hiermee kunnen we vaak lastig één concrete grondprijs vaststellen, maar kunnen we wel een bandbreedte van de prijs geven waarbinnen we de grond uitgeven. Om een definitieve grondprijs te kunnen vaststellen toetsen we de residuele waardeberekening comparatief. Dit betekent dat we de bepaalde grondprijzen vergelijken met grondprijzen van omliggende bedrijventerreinen in de regio. We houden hierbij rekening met de locatie en het type bedrijven waarop deze terreinen zich richten. Deze prijzen gelden per m² BVO.

3.2 Erfpacht voor bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is in 2017 het erfpachtbeleid geformuleerd en operationeel gemaakt. Gemeente biedt een erfpachtcanon met een looptijd van 5 jaar en een erfpachtcanon met een looptijd van 10 jaar aan. De keuze tussen 5 of 10 jaar is aan de erfpachter. Gedurende de eerste vijf jaren blijft de canon ongewijzigd. Op 1 januari van het jaar volgend op het verstrijken van de vijfjaarstermijn kan de canon voor het eerst worden herzien op basis van het rente concernomslag-percentage externe financiering. De nieuwe canon geldt weer voor een periode van vijf jaren. De canon wordt daarnaast eens in de tien jaar tevens herzien door een nieuwe grondwaarde van het betreffende perceel te bepalen. Bij iedere herziening geldt, dat het te hanteren rentepercentage en de te hanteren grondwaarde nooit lager is dan het rentepercentage en de grondwaarde die golden bij de aanvang van de erfpachttuitgifte. Meer informatie over de erfpachtregeling van gemeente Duiven is te vinden in de het vigerende erfpachtbeleid (zie aspectennotitie Erfpacht in de bijlage).

3.3 Woon-werklocaties

Op een bedrijventerrein/bedrijfslocatie kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van het bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van het woon- en werkgedeelte. Voor de ondergrond van de woning wordt een residuele grondwaardemethode toegepast, gelijk aan de methode voor reguliere woningbouw. Voor het werkgedeelte (rest van de kavel) wordt een zelfde grondprijs gehanteerd als voor regulier bedrijventerrein. Indicatief wordt gerekend met een 40% wonen en 60% bedrijfsactiviteiten-bestemming. Per locatie kan dit echter

verschillen. Op locatie De Nieuweling is wonen uitsluitend toegestaan in de zone milieucategorie 1 en wonen ten noorden van de Spoorallee.

3.4 Detailhandel en horeca

De grondprijzen van detailhandel en horeca bepalen we in beginsel comparatief. Vanwege de grote differentiatie in projecten kunnen de prijzen sterk variëren. Een maatwerkberekening is daarom vaak nodig, dit is ter beoordeling van de gemeente. We houden hierbij rekening met de locatie, ligging, branchering, oppervlakte, stapelingsfactor en architectonische kwaliteit. Net als voor andere functies geldt voor winkels en horeca dat we de prijzen per m² BVO bepalen.

3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke doeleinden onderscheiden we in drie categorieën ter bepaling van de grondprijs:

- Commercieel maatschappelijk voorzieningen (met winstoogmerk);
- Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk);
- Sport- en recreatieve voorzieningen.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen

Voorbeelden van commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke- en gehandicaptenzorg, jeugdzorg, consultatiebureaus et cetera. Vanaf 2010 is het bouwregime afgeschaft en is de zorgbouw geliberaliseerd. Dit betekent dat deze maatschappelijke voorzieningen deels een commerciële vastgoedwaarde en een winstoogmerk hebben. Voor de commercieel maatschappelijke voorzieningen bepalen we de grondprijs comparatief gemeenten. Deze prijs geldt per m² BVO.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Dit betreffen voorzieningen in de sociaal-maatschappelijke sfeer zonder winstoogmerk zoals:

- Overheidsvoorzieningen (bijv. brandweer, gemeente, politie);
- Onderwijsvoorzieningen (basis-, voortgezet, hoger en speciaal onderwijs);
- Sociaal-culturele voorzieningen (bijv. welzijnsvoorzieningen, culturele voorzieningen);
- Religieuze voorzieningen.

Voor deze voorzieningen geldt een vaste grondprijs. Deze prijs geldt per m² BVO. Minimaal geldt de kostprijs als uitgifteprijs. Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteit). Om die reden mag worden afgeweken van de regels omtrent marktconformiteit.

Sport- en recreatieve voorzieningen

Sport- en recreatieve voorzieningen vormen een aparte categorie vanwege enerzijds het feit dat het gaat om functies met een groot ruimtebeslag en anderzijds om bepaalde gebruikers. Bijvoorbeeld georganiseerde sport, oftewel verenigingen ingeschreven bij de KvK en/of lid van de sportraad. Denk in algemeenheid aan de volgende functies (niet uitputtend):

- Sportaccommodaties;
- Sportvelden;
- Zwembaden;
- Kinderboerderijen, speeltuinen;
- Terreinen voor dag en verblijfsrecreatie.

We maken onderscheid in de grondprijs van bebouwde- en onbebouwde grond. Zo prijzen we gronden die worden toegerekend aan accommodaties (clubgebouwen, kantine etc.) anders dan de gronden die onbebouwd blijven (sport- en recreatievelden). De prijs voor bebouwde grond

stellen we gelijk aan de grondprijs voor commercieel- en sociaal maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van of de desbetreffende voorziening wel of geen winstoogmerk heeft.

Voor beiden geldt een vaste grondprijs per m² BVO. Deze vaste grondprijs bepalen we comparatief aan de hand van de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.

3.6 Snippergroen en reststroken

Voor de aankoop van snippergroen en reststroken verstaat de gemeente openbaar groen of grond die wordt verkocht ten behoeve van tuinuitbreiding. Wel geldt hierbij dat op deze grond geen bebouwing is toegestaan. Hiervoor wordt een vaste prijs gerekend, die comparatief bepaald is. Bij de verlening van het recht tot afwijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan (en dus tot toestaan van bebouwing op deze gronden) wordt een suppletieregeling getroffen.

3.7 Zendmasten en nutsvoorzieningen

Voor grond ten behoeve van zendmasten en nutsvoorzieningen hanteren we een vaste prijs per locatie. Voor zendmasten geldt een extra bijdrage wanneer een extra provider wordt toegevoegd. Voor nutsvoorzieningen geldt bij nieuwe contracten een extra bijdrage per m² wanneer de locatie groter is dan 25 m². Zowel voor zendmasten en nutsvoorzieningen bepalen we de grondprijs comparatief.

3.8 Parkeren

Voor de verkoop van parkeerplaatsen hanteert de gemeente de residuele benadering.

3.9 Pacht

Agrarische percelen verpachten we op basis van geliberaliseerde pacht. We bepalen zelf de pachtprijs op basis van de marktomstandigheden en de kwaliteit van de grond. Dit betreft dus maatwerk. De regionormen voor het pacht prijsgebied Rivierengebied vormt hierbij het uitgangspunt.

Bijlagen

Bijlage A: Relevante beleidskaders

In deze bijlage lichten we de relevante beleidskaders voor ons grondprijsbeleid verder toe. Hierbij gaan we zowel in op landelijke- als gemeentelijke wet- en regelgeving.

A.1 Wettelijke beleidskaders

Verbod op ongeoorloofde staatssteun

In Artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) zijn Europese staatssteunregels vastgesteld. De in juni 2016 vastgestelde Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties sprake is van marktconformiteit. Bij gronduitgiften kan ongeoorloofde staatssteun optreden bij niet-marktconform handelen. Om marktconformiteit te waarborgen kan de gemeente besluiten om competities uit te schrijven, gebruik te maken van benchmarking, dan wel zorg te dragen voor een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige dient zijn of haar taken uit te voeren zonder rekening te houden met het bestuurlijk gewenste resultaat van de waardebepaling.

Aanbestedingsrecht

Gronduitgifte valt op zichzelf niet onder het bereik van het Europese aanbestedingsrecht, tenzij sprake is van een overheidsopdracht. In dat geval moet er wel worden aanbesteed.

Wet markt en overheid

Indien geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU, is de Wet Markt & Overheid van toepassing bij grondverkoop door de overheid. Dat betekent dat ook in het geval van De-minimissteun aan de Wet Markt & Overheid moet worden getoetst. Bij elke grondtransactie moet gekeken worden of op grond van de Wet Markt en Overheid aanvullende eisen gelden. De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren:

- **Integrale kostendoorberekening:** overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- **Bevoordelingverbod:** overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- **Gegevensgebruik:** overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- **Functiescheiding:** als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke rol.

Wet ruimtelijke ordening

Sinds 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Een voor het grondbeleid belangrijk onderdeel vormen de bepalingen over grondexploitatie, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro. Deze bepalingen bieden de gemeente instrumenten voor kostenverhaal op particuliere grondeigenaren indien er sprake is van bestemmingsplanwijzigingen. Het gaat dan om kosten van openbare voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast gaat het om kosten zoals die bij de ontwikkeling door de gemeente worden

gemaakt. De wettelijke regeling voorziet in een verplicht karakter van kostenverhaal door de gemeente. Centrale rol hierin speelt het exploitatieplan. Kostenverhaal op locaties waarbij het kostenverhaal nog niet is verzekerd kan op twee manieren: via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur of posterieur) of via een publiekrechtelijke heffing op grond van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad en beide plannen moeten tegelijk in werking treden. In een exploitatieplan wordt voor het gehele gebied waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden een raming van de kosten en opbrengsten gemaakt. Hiermee vormt het exploitatieplan de basis voor de exploitatiebijdragen die particuliere eigenaren bij bouwplannen dienen te betalen. Voor een dergelijk exploitatieplan is naast de inbrengwaarde van de bestaande opstallen ook de waarde van de te ontwikkelen bouwplannen van belang. De grondprijzen vormen de basis voor de input van deze waarde. De Wro zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die binnen afzienbare tijd in werking zal treden.

Crisis- en herstelwet

Sinds 2010 is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht kan worden gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Zo voorziet de wet in een versnelde procedure voor de uitvoering van bouwprojecten op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur. Dit geldt ook voor projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Door gerichte investeringen van het kabinet wordt beoogd economie, werkgelegenheid en duurzaamheid te stimuleren. De wet kan op het gebied van projectontwikkeling van belang zijn doordat de doorlooptijd van procedures verkort wordt met als doel het versneld uitvoeren van bouwprojecten. De Crisis- en herstelwet zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die binnen afzienbare tijd in werking zal treden.

Aanvullingswet grondeigendom (Awg)

De invoering van de Omgevingswet staat binnenkort gepland. Als aanvulling daarop zijn een aantal afzonderlijke aanvullingswetten opgesteld, waaronder de Aanvullingswet grondeigendom (Awg). Aan de hand hiervan wordt het bestaand grondbeleidsinstrumentarium ingebouwd in de Omgevingswet. Daarnaast wordt met de Awg bestaande wetgeving gemoderniseerd en dient deze faciliterend grondbeleid beter mogelijk te maken. Samenvattend leidt dit tot de volgende veranderingen:

- Integratie met de kerninstrumenten van de Omgevingswet (de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels (waaronder het omgevingsplan), algemene rijksregels, de omgevingsvergunning en het projectbesluit).
- Een regeling voor stedelijke kavelruil.
- Bevoegdheid onteigening naar bestuursorgaan.
- Normale rechtsbescherming onteigening.
- Kostenverhaal ook geschikt voor organische ontwikkeling.
- Mogelijkheid verplichte financiële bijdrage bij nieuwbouwplannen.

Didam arrest

In november 2021 bepaalde de Hoge Raad in het Didam-arrest dat overheden (waaronder gemeente) de verkoop van onroerend goed - en ook grond - niet langer via een-op-eentransacties met een potentiële koper mogen afwikkelen. Dit betekent dat overheden gelijke kansen moeten bieden bij uitgifte van grond en dus andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Op dit moment onderzoeken we deze kwestie en brengen we de gevolgen in beeld. Dit verwerken we in nieuw beleid dat we in de komende perioden opstellen.

A.2 Gemeentelijke beleidskaders

Veel van de gemeentelijke beleidskaders worden op moment van schrijven bijgewerkt of moeten worden geactualiseerd. Daarom wordt alleen verwezen naar de betreffende (type) beleidsdocumenten, waarvan de vigerende versies leidend zullen zijn. Dit is echter geen uitputtende lijst.

- Nota Grondbeleid
- Woonvisie
- (Regionale) Woondeal
- Prestatieafspraken
- Nota groen (en reststroken)
- Erfpachtbeleid voor bedrijventerreinen

Bijlage B: Rekenmethodieken grondwaardebepaling

Er zijn verschillende methoden om te komen tot een bepaling van de grondprijs. Deze methodieken (kunnen) verschillen naar gelang de functie van het beoogde gebruik van het perceel bouwgrond dat wordt verkocht. Hieronder volgt een korte beschrijving.

Kostprijsmethode

De kosten die we maken (verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten) worden in deze methode als basis gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs. De optelsom van alle gemeentelijke kosten vormt de verkoopprijs van de grond. Indien deze methode van prijsbepaling wordt gekozen, sluit de gemeentelijke exploitatie op € 0. De kostprijs blijkt vaak echter geen goede afspiegeling te zijn van de marktconforme prijs. Daardoor bestaat het risico dat deze methode niet voldoet aan de staatssteunregels die stellen dat de gemeente bouwgrond tegen de marktwaarde dient te verkopen.

De comparatieve methode

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties en uit vergelijkbaar beleid van omliggende gemeenten. De waarde van de te waarden locatie wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de gehanteerde vergelijkingstransacties en andere gemeenten. Het voordeel van deze methode is haar eenvoud en de toepasbaarheid, maar het nadeel is dat er vaak gebrek is aan kwalitatief goede vergelijkingstransacties. Ook is niet altijd duidelijk wat de uitgangspunten voor deze prijzen is geweest.

De vaste m²-prijs (per categorie)

Het is mogelijk een vast bedrag te rekenen per m². Hierbij verschilt de vaste grondprijs per functie, gebruikscategorie en locatie.

Voor particuliere kavels waarop een vrijstaande woning kan worden gebouwd, rekenen we meestal met een vaste m²-prijs. De reden daarvoor is dat vooraf niet bekend is wat de uiteindelijke VON-prijs van de woning zal worden.

De residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondprijs. De grondprijs is bij deze methode sterk afhankelijk van het op de grond te realiseren vastgoed.

Bij huurobjecten wordt de waarde mede gebaseerd op het huurniveau en de eventuele restwaarde bij verkoop. Het voordeel van deze methode is dat de bepaalde grondprijzen sterk marktconform zijn. Er bestaat namelijk een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde. Nadeel is dat de berekening in vergelijking met andere methoden relatief complex is en daardoor dus ook arbeids- en tijdsintensief.

Tender

Bij een tender nodigen we meerdere marktpartijen uit om een bieding te doen op een perceel bouwgrond. Deze methode kan worden toegepast bij individuele kaveluitgifte (biedingsstelsel) waarbij het een methode is om de marktwaarde van de grond te bepalen, er komt per kavel een prijs tot stand als uitvloeisel van de biedingen. Ook bij grotere projecten kan een tender worden toegepast maar dan is dit in eerste instantie een methode om een ontwikkelaar te selecteren. De grondprijs kan onderdeel zijn van de bieding en worden opgevat als een "lump-sum", maar de tender kan ook worden georganiseerd onder opgave van een grondprijs-methodek.

Colofon

Datum: 29 november 2023

Projectnummer: 23.086

Opdrachtgever: Gemeente Duiven

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: David van Doesburg en Erik de Leve

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl