



Kadernota grondprijzen

2022 - 2025

dinsdag 13 april 2021

GEMEENTE



NOORDENVELD

Kadernota grondprijzen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Doel kadernota	2
1.3.	Uitgangspunten	2
1.4.	Looptijd	2
1.5.	Leeswijzer	2
1.6.	Aansprakelijkheid	3
2.	Grondprijsbeleid en rekenmethodieken	4
2.1.	Grondprijsbeleid Noordenveld	4
2.2.	Grondprijsmethodieken	4
3.	Woningbouw	5
3.1.	Sociale huursector.....	5
3.2.	Vrije sectorbouw – projectmatige woningbouw	5
3.3.	Vrije sectorbouw – particuliere kavels	5
3.4.	Bijzondere woonvormen	6
4.	Commerciële voorzieningen	7
4.1.	Bedrijfskavels	7
4.2.	Kantoren	7
4.3.	Woon- werkeenheden	7
4.4.	Overige commerciële voorzieningen	8
5.	Niet commerciële voorzieningen	9
6.	Overige gronden.....	10
6.1.	Snippergroen en andere kleine percelen grond	10
6.2.	Parkeervoorzieningen	10
6.3.	Nutsvoorzieningen	10
7.	Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom.....	11
7.1.	Erfpacht	11
7.2.	Verhuur van gronden	11
7.3.	Opstalrecht.....	11

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt de kadernota grondprijzen. In deze nota zijn de uitgangspunten vastgesteld voor de manier waarop de gemeente Noordenveld de grondprijzen voor grond met verschillende bestemmingen en/of functies bepaald. De te hanteren grondprijzen worden jaarlijks opgenomen in de grondprijzbrief, welke wordt vastgesteld bij de begroting.

1.2. Doel kadernota

Het doel van deze kadernota is het op transparante wijze vastleggen van de gehanteerde uitgangspunten voor de wijze van grondprijsbepaling voor de verschillende functies. Deze uitgangspunten dienen als basis voor de bepaling van de functionele- en marktconforme¹ grondprijzen ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitaties, (exploitatie) overeenkomsten en privaat- of publiekrechtelijk kostenverhaal.

Daarnaast vervult deze kadernota een aantal functies:

- Het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald voor de verschillende functies;
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen;
- Het is een kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvindt;
- Het fungeert als objectief kader voor het bepalen van gronduitgifteprijsen voor gebiedsontwikkelingen waar privaat- of publiekrechtelijk kostenverhaal plaatsvindt.

1.3. Uitgangspunten

- Deze kadernota treedt in werking per 1 januari 2022;
- Uitgangspunt bij de grondverkoop is dat de grond bouwrijp² wordt geleverd aan de afnemer, qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Situationeel worden gronden geleverd in de staat waarin deze zich bevinden.
- De voorwaarden waaronder de gemeente onroerende zaken verkoopt zijn vastgesteld in de 'Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Noordenveld 2009'.

1.4. Looptijd

De kadernota grondprijzen wordt tenminste iedere 4 jaar herzien en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

1.5. Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 het grondprijzbeleid en de rekenmethodieken behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 tot en met 6 per functie de gehanteerde rekenmethodieken en uitgangspunten nader toegelicht. De functies die achtereenvolgend in deze hoofdstukken worden behandeld zijn: woningbouw, commerciële voorzieningen, niet-commerciële voorzieningen en overige gronden. Als laatste wordt er in hoofdstuk 7 gekeken welke andere methodieken dan gronduitgifte in eigendom er zijn.

¹ Marktconform: in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Er wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

² Bouwrijpe grond: grond zonder verhardingen, funderingen, gebouwen, bomen en wortels, struiken en andere obstakels die de aanvang van werken in de weg kunnen staan.

1.6. Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze notitie is door de gemeente Noordenveld de uiterste zorg besteed. De gemeente Noordenveld aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor druk- en zetfouten. Voor extra informatie over de inhoud van deze nota kunt u zich richten tot de afdeling Ontwikkeling en Strategie, team Vastgoed en Grondzaken.

2. Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

In dit hoofdstuk wordt eerst op hoofdlijnen ingegaan op het grondprijsbeleid van de gemeente Noordenveld en wordt er vervolgens toelichting gegeven op de grondprijsmethodieken.

2.1. Grondprijsbeleid Noordenveld

Gemeente Noordenveld voert voor de uit te geven grond een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. Voor alle commerciële functies³ gelden marktconforme prijzen. Voor de niet commerciële functies⁴ gelden aangepaste prijzen. De grondprijzen worden per m² bruto vloer oppervlakte⁵ (hierna: bvo), m² uitgeefbaar of kavel bepaald.

Gronden worden in principe in eigendom uitgegeven. De in deze notitie genoemde grondprijsmethodieken en grondprijzen hebben dan ook betrekking op gronduitgifte in eigendom. In bijzondere situaties kan de gemeente ertoe besluiten erfpacht, recht van opstal of verhuur toe te passen (hoofdstuk 9).

Zoals in de aanleiding is aangegeven wordt er elk jaar een grondprijsbrief uitgebracht waarin de geactualiseerde prijzen zijn opgenomen. Doordat de grondprijsbrief elk jaar wordt geactualiseerd kan die ingaan op van belang zijnde veranderingen, zoals: veranderende bouwkosten, bijvoorbeeld als gevolg van het gasloos bouwen, veranderende marktomstandigheden en veranderende prijs/kwaliteitsverhoudingen.

2.2. Grondprijsmethodieken

De grondprijs in de gemeente Noordenveld wordt op basis van één of meerdere van onderstaande methodieken vastgesteld:

- Kostprijsbenadering: de prijs wordt bepaald door de kostprijs van een product;
- Comparatieve methode: de prijs van de grond wordt bepaald door de grond te vergelijken met vergelijkbare gronden op een vergelijkbare locatie;
- Residuele waardemethode: de grondprijs wordt bepaald door de marktwaarde (verkoopwaarde of beleggingswaarde) van het object te verminderen met de bouwkosten, de bijkomende kosten en de winst en risicomarge. De beleggingswaarde wordt veelal berekend op basis van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode⁶ of de Bruto AanvangsRendement (BAR)-methode⁷.
- Onafhankelijke taxatie: de grondprijs wordt vastgesteld door een onafhankelijke, deskundige en gecertificeerde taxateur.

Naast bovenstaande grondprijsmethodieken kan grond verkocht worden middels een tender (aanbesteding). Bij een tender worden marktpartijen uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Vaak wordt dit gecombineerd met een ontwerpcompetitie. In dat geval vindt gunning onder andere plaats op basis van de beste prijs- kwaliteitsverhouding.

³ Commerciële functies: woningbouw in de vrije sector, kantoren, bedrijvenkavels en commerciële voorzieningen. Ook maatschappelijke functies zoals huisartsen en fysiotherapeuten vallen onder commerciële voorzieningen.

⁴ Niet commerciële functies: woningbouw in de sociale sector, niet commerciële zorgseenheden, maatschappelijke niet commerciële voorzieningen (scholen, bibliotheken e.d.) en sportvoorzieningen.

⁵ Bruto vloer oppervlakte: de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

⁶ Discounted Cash Flow-methode: een rekenmethode waarbij over over een bepaalde termijn (bijvoorbeeld 10-40 jaar) aan de hand van de verwachte kasstromen van de woning (initiële investering, maandhuur, onderhoud, kostenstijgingen huurprijsstijgingen, restwaarde) en een gestelde rendementseis de waarde van het onroerend in beeld wordt gebracht.

⁷ Bruto AanvangsRendement-methode: de waarde van het onroerend goed wordt bepaald aan de hand van de investering en de jaarhuur. De waarde van de grond wordt vervolgens bepaald door de waarde van het onroerend goed te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten.

3. Woningbouw

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën:

1. sociale woningbouw
2. projectmatige woningbouw
3. particuliere woningbouw
4. bijzondere woonvormen

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de grondprijzen voor deze woningbouw categorieën.

3.1. Sociale huursector

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen in de sociale sector is een vaste grondprijs per woning -hetgeen ook een zorgwoning kan zijn - behorend bij een ingekaderd woonproduct. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij in de prestatieafspraken is overeengekomen dat bij een vaste grondprijs de sociale huurwoning ten minste 25 jaar als sociaal huurproduct voor de markt beschikbaar blijft (art. 8 lid 3). Bij de vaste grondprijzen voor grondgebonden huurwoningen geldt een maximale kavelgrootte van 180 m². Daarboven wordt per m² een meerprijs in rekening gebracht.

De grondprijs voor sociale huurwoningen ligt vast in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. De prijs wordt op basis van de comparatieve methode met omliggende gemeenten bepaald. Indien er gedurende de looptijd van deze kadernota nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt, dan zijn deze leidend ten opzichte van de kadernota grondprijzen.

3.2. Vrije sectorbouw – projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw – hetgeen ook een zorgwoning kan zijn die niet onder de definitie van sociale woningbouw valt – wordt de residuele waardemethode gehanteerd.

De grondprijzen onder markthuurloningen worden berekend alsof het woningen in de koopsector zijn. Er wordt een VON-prijs/marktwaarde ⁸ (hierna: VON-prijs) toegekend aan de huurwoning om de grondprijs residueel te bepalen. Markthuurloningen worden vaak gefinancierd door beleggers en soms ook woningcorporaties. Indien de vraag naar woningen in de markthuurloning toeneemt en de gemeente hier ook zelf actief op wil sturen, kan bij de bepaling van de grondprijs van deze woningen ook rekening worden gehouden met de methodieken zoals beleggers van markthuurloningen die hanteren om de maximaal betaalbare grondprijs te bepalen, de DCF-methode of de BAR-methode.

3.3. Vrije sectorbouw – particuliere kavels

De grondprijzen voor vrije kavels/particulier opdrachtgeverschap worden bepaald door te analyseren wat de grondprijzen van vrije kavels in omliggende kernen en gemeenten zijn (comparatieve methode). Die grondprijzen worden vervolgens vergeleken met de residueel berekende grondprijzen. De definitieve vaststelling van grondprijzen voor vrije kavels / particulier opdrachtgeverschap worden vastgesteld per project. Bij die vaststelling zal onder andere rekening worden gehouden met sociale, functionele en fysieke locatiemerken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de kavelgrootte door gestaffelde grondprijzen ⁹ te hanteren.

⁸ Vrij op naam prijs (VON): verkoopprijs van een onroerend goed (doorgaans woning) waarbij de wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de koopsom. Het betreft hier de BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.

⁹ Gestaffelde grondprijzen: de grondprijs per m² neemt af als de kavelgrootte boven een bepaalde maat uitkomt. Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan dat de hoeveelheid grond bij een woning niet recht evenredig bijdraagt aan de waarde van de woning.

Om gedurende het jaar de indicatieve grondwaarden snel en globaal te kunnen vaststellen zijn in de grondprijsbrief bandbreedten van grondprijzen per m² voor particuliere kavels opgenomen. Deze grondprijzen zijn ook residueel bepaald op basis van genormeerde uitgangspunten.

3.4. Bijzondere woonvormen

Onder bijzondere woonvormen worden o.a. verstaan: mantelzorgwoningen, tinyhouses, hofwoningen, particuliere wooninitiatieven, etc. De grondprijzen voor bijzondere woonvormen worden bepaald door te analyseren wat de grondprijzen van vergelijkbare bijzondere woonvormen in omliggende kernen en gemeenten zijn (Comparatieve methode). Die grondprijzen worden vervolgens vergeleken met de residueel berekende grondprijzen. De definitieve vaststelling van grondprijzen voor bijzondere woonvormen worden vastgesteld per project. Bij die vaststelling zal onder andere rekening worden gehouden met sociale, functionele en fysieke locatiekenmerken (maatwerk).

Een mantelzorgwoningen wordt in het kader van de grondprijsbepaling als één geheel gezien met de woning van waaruit mantelzorg¹⁰ wordt verleend. De grondprijs wordt bepaald vanuit het totale object.

¹⁰ Mantelzorg: zorg die mensen vrijwillig en onbetaald verlenen aan mensen met fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen in hun familie, huishouden of sociale netwerk; het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is; betaling van mantelzorg is mogelijk vanuit een persoonsgebonden budget.

4. Commerciële voorzieningen

Voor de verkoop van bouwgrond voor commerciële voorzieningen wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën, namelijk:

1. Bedrijfskavels
2. Kantoren
3. Woon-werkeenheden
4. Overige commerciële voorzieningen

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de grondprijzen voor deze categorieën.

4.1. Bedrijfskavels

Een van de afspraken die binnen de stuurgroep Regio Groningen-Assen is gemaakt, is het vaststellen van een uniforme rekenmethode voor het vaststellen van marktconforme grondprijzen voor bedrijventerreinen. Voor bedrijfskavels met de mogelijkheid voor een gemengd type vastgoed wordt een samengestelde genormeerde residuele berekening¹¹ gehanteerd. Bij het bepalen van de genormeerde residueel bepaalde grondprijzen vindt periodieke toetsing plaats aan de hand van actuele marktomstandigheden. De grondprijzen behorende bij het kantoor-, winkel- of bedrijfshalvastgoed worden op hun beurt berekend door uit te gaan van standaard (= genormeerde) marktconforme uitgangspunten ten aanzien van onder andere huurprijzen, bouwkosten en aanvangsrendementen.

Haarveld en De Westerd zijn beide ruim bestemd in het bestemmingsplan. Om niet per transactie een prijs te moeten vaststellen is gekozen voor een genormeerde residuele berekening, die vertaald is naar een tarievenkaart voor de bedrijventerreinen, waarbij geldt dat de marktwaarde van gronden op zichtlocaties en locaties nabij een hoofdontsluiting hoger ligt dan de marktwaarde van gronden op gemiddelde locaties. De berekende tarieven worden in de grondprijsbrief opgenomen.

4.2. Kantoren

De waarde van een kantoorlocatie wordt bepaald door een groot aantal factoren. Hierbij kan gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs voor kantoorlocaties wordt per object berekend op basis van de (genormeerde) residuele grondwaarde methode. De marktwaarde van het object wordt gelijk gesteld aan de investeringswaarde berekend middels de BAR-methode. Aangezien de BAR-methode gevoelig is voor wijzigingen in de uitgangspunten wordt ter controle ook de comparatieve methode gehanteerd. Grondprijzen bij kantoorfuncties worden berekend per m² bruto vloer oppervlakte (bvo).

4.3. Woon- werkeenheden

Uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijs voor een woon- werkeenheid is een samengestelde grondprijs die bestaat uit de grondprijs voor de bedrijfskavel en een opslag bovenop de grondprijs voor het woongedeelte. Bij het woongedeelte wordt onderscheid gemaakt tussen inpandige en niet-inpandige woningen. Voor de bepaling van de opslag voor het woondeel wordt uitgegaan van een passende kavelgrootte.

¹¹ Genormeerde residuele berekening: grondprijs wordt bepaald door de combinatie van de grondprijzen van de vastgoedtypes die in het object gehuisvest zijn.

4.4. Overige commerciële voorzieningen

Overige commerciële voorzieningen zijn bijvoorbeeld recreatie, winkels, horeca, grootschalige detailhandelsvestigingen, huisartsen, fysiotherapeuten en commerciële zorgeenheden. De verkoop van gronden door de gemeente met een dergelijke functie komt dermate weinig voor, dat voor de bepaling van de grondprijzen een onafhankelijke, deskundige en gecertificeerde taxateur wordt ingeschakeld.

5. Niet commerciële voorzieningen

Niet-commerciële voorzieningen worden vanuit een maatschappelijke en niet-commerciële doelstelling geëxploiteerd. De grondprijs wordt per situatie bepaald, waarbij er wordt bekeken welke methodiek het beste gehanteerd kan worden. Indien de realisatie van het vastgoed bedoeld is voor de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) dan is het geoorloofd om de grond onder de marktwaarde te verkopen, zonder ongeoorloofd staatsteun te verlenen. Bij het aanwijzen en financieren van een DAED moet rekening gehouden worden met de Europese staatssteunregels.

Indien de uitvoering van DAEB niet is aangetoond, geldt dat de bestemming van de gekozen locatie bepalend is voor de hoogte van de grondprijs. Indien een maatschappelijke voorziening zich wil vestigen op een gemengd bedrijventerrein, dan is de grondprijs gelijk aan de uitgifteprijs op het betreffende bedrijventerrein.

Bij de verkoop van grond onder maatschappelijke en/of niet-commerciële voorzieningen zal in principe een recht van eerste koop worden opgenomen voor de gemeente, waarbij bij de prijsbepaling van de terugkoop wordt uitgegaan van dezelfde maatschappelijke functie. Hierover worden situationeel afspraken gemaakt.

6. Overige gronden

6.1. Snippergroen¹² en andere kleine percelen grond

Eigenaren van een woning of een bedrijf die hun kavel willen vergroten door middel van de aankoop van snippergroen kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. Snippergroen wordt verkocht indien daar geen belemmeringen (groenvisie, stedenbouwkundig, civieltechnisch etc.) voor aanwezig zijn. Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, zijn neergelegd in de notitie snippergroen. In de grondprijlsbrief zijn de prijzen voor snippergroen opgenomen.

6.2. Parkeervoorzieningen

De gemeentelijke nota grondbeleid gaat uit van verdiscontering van de grondwaarde van parkeervoorzieningen in de hoofdfunctie. In de gronduitgifteprijsen voor gestapelde sociale woningbouw is reeds rekening gehouden met een onrendabele top op gebouwd parkeren. Deze onrendabele top wordt deels gecompenseerd.

Indien extra parkeerplaatsen in het centrum van Roden gerealiseerd dienen te worden op openbaar gebied om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, dient een afdracht te worden gedaan aan de gemeente. Deze afdracht betreft €7500 exclusief BTW per parkeerplaats.

6.3. Nutsvoorzieningen

Voor de ondergrond ten behoeve van technische installaties voor nutsvoorzieningen wordt een vaste prijs per m² gehanteerd, waarbij een minimum totaal bedrag wordt gehanteerd per transactie. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar soort nutsvoorziening.

¹² Percelen openbaar groen of verharde grond, zonder belangrijke functie, direct grenzend aan het perceel van een mogelijke koper van het snippergroen.

7. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Erfpacht, verhuur en recht van opstal zijn alternatieven voor het uitgeven van grond in eigendom. Voor deze alternatieven kan gekozen worden wanneer het wenselijk is om grip op de locatie te houden, bijvoorbeeld in verband met toekomstige herbestemming. Bovengenoemde alternatieven worden in onderstaande paragrafen besproken.

7.1. Erfpacht¹³

Eigendom is het meest volledige en meest omvattende zakelijke recht. Erfpacht is een beperkt zakelijk recht, sterk verwant met eigendom. De erfpachter betaalt een vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon. De hoogte van de canon wordt enerzijds bepaald door de waarde van de grond, welke waarde onder andere wordt bepaald door het bouwvolume, de bestemming en de locatie. Anderzijds wordt de hoogte van de canon bepaald door de renteontwikkelingen, vermeerderd met een opslag in verband met risico- en administratiekosten. De erfpachtcanon kan fluctueren als de canon voor een langere of kortere periode wordt afgekocht.

7.2. Verhuur van gronden

De huurprijs van grond wordt bepaald op basis van de marktconforme prijzen.

7.3. Opstalrecht¹⁴

De retributie is de vergoeding die bij het opstalrecht wordt betaald. Het opstalrecht wordt overeengekomen voor een bepaalde periode. Het berekenen van de retributie is maatwerk.

¹³ Een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom – de canon – te betalen.

¹⁴ Het bouwen van een gebouw op grond die niet in eigen bezit is.

