

Nota grondprijnsbeleid gemeente Dirksland

Concept

Opdrachtgever: Gemeente Dirksland

NEXT Vastgoed BV

Nico Harkes / Erik Lamfers

Rotterdam, 31 augustus 2009

NEXT Vastgoed BV
WTC Rotterdam, Beursplein 37
Postbus 30237
3001 DE Rotterdam

T 010 2179111
F 010 2179112
E erik.lamfers@nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Doelstelling nota grondprijnsbeleid	4
1.3 Leeswijzer	5
2 Algemene uitgangspunten	6
2.1 Status van de nota	6
2.2 Reikwijdte van de nota	6
3 Grondprijzen	8
3.1 Woningbouw	8
3.1.1 Algemeen	8
3.1.2 Sociale sector	8
3.1.3 Markt koop en huur	8
3.1.4 Vrije kavels	9
3.2 Commerciële functies	9
3.2.1 Algemeen	9
3.2.2 Kantoren	9
3.2.3 Bedrijven	10
3.3 Maatschappelijke functies	10
3.3.1 Algemeen	10
3.3.2 Zorg	10
3.3.3 Nieuw gebouwde (maatschappelijke) voorzieningen	10
3.4 Overig	10
3.4.1 Snippergroen	10



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Recentelijk is binnen de gemeente Dirksland de Kadernota grondbeleid vastgesteld door de raad. De Kadernota grondbeleid biedt de beleidsmatige kaders voor het gemeentelijke grondbeleid. Onderdeel van de Kadernota grondbeleid betreft de vaststelling van de grondprijzen binnen de gemeente Dirksland. De Kadernota zegt daarover het volgende:

“De gemeente Dirksland hanteert marktconforme grondprijzen, in overeenstemming met de bepalingen omtrent staatssteun. De methode van grondprijsbepaling verschilt per functie. Voor bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen worden de grondprijzen bepaald door een vergelijking te maken met prijzen in andere gemeenten (comparatieve grondprijzen). Voor sociale woningbouw wordt een vaste grondprijzen gehanteerd. Voor woningen en winkels en kantoren geldt een residuele benadering; dat wil zeggen dat uitgaande van de verkoopopbrengst van een woning of de beleggingswaarde van het (commercieel) vastgoed, na aftrek van de kosten die samenhangen met de bouw, de grondopbrengsten overblijven. De comparatieve grondprijzen geldt hierbij als minimum. Tenslotte hanteert de gemeente voor nieuw gebouwde voorzieningen, zoals sportvelden, de kostprijs als grondwaarde.

De definitieve grondprijzen komt tot stand op basis van taxatie of via een openbare biedprocedure”

Voorliggende nota betreft de nota grondprijzenbeleid conform de Kadernota grondbeleid.

1.2 Doelstelling nota grondprijzenbeleid

Het vaststellen van een nota grondprijzenbeleid is om verschillende redenen van belang. Het vaststellen van een nota grondprijzenbeleid zorgt voor uniformiteit en objectiviteit. In gelijke gevallen wordt eenzelfde grondprijzen dan wel systematiek van grondprijzenbepaling gehanteerd. Daarnaast geeft een nota grondprijzenbeleid transparantie. Naar zowel marktpartijen, burgers als het gemeentebestuur wordt inzicht verschaft in de grondprijzen dan wel de systematiek van het bepalen van de grondprijzen. Dit zorgt voor draagvlak bij het gevoerde beleid. Ook verhoogt het de efficiency, aangezien standaardisatie van rekenmethodieken de onderhandelingsduur met marktpartijen verkort.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een onderdeel hiervan is de afdeling Grondexploitatie. Deze wet stelt nieuwe eisen ten aanzien van grondbeleid en kostenverhaal. Met het exploitatieplan heeft de gemeente meer



mogelijkheden gekregen voor kostenverhaal. Belangrijk onderdeel van de wet is het feit dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan er aan opbrengsten in het plan kunnen worden gerealiseerd. Daarbij vraagt de wet een onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen. Onderhavige nota kan voorzien in een onderbouwing van de in het exploitatieplan gehanteerde grondprijzen.

1.3 Leeswijzer

De nota grondprijnsbeleid is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat de algemene uitgangspunten ten aanzien van het grondprijnsbeleid. Hoofdstuk 3 behandelt de grondprijzen van de verschillende functies.



2 Algemene uitgangspunten

2.1 Status van de nota

De gemeente Dirksland heeft in de Kadernota grondbeleid opgenomen dat gronden in eigendom worden uitgegeven. In deze nota grondprijnsbeleid wordt daarom alleen uitgegaan van uitgifteprijzen bij uitgifte in eigendom. Er is geen rekening gehouden met uitgifte in erfpacht.

In de nota grondprijnsbeleid wordt voor een aantal voorzieningen een vaste grondprijs gehanteerd. Daarnaast worden bij bepaalde segmenten residuele grondprijzen bepaald, als ook minimale grondprijzen. Het is gebruikelijk dat grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd. Jaarlijks zal de nota grondprijnsbeleid worden aangepast waarbij de gehanteerde prijzen worden geïndexeerd.

Grondprijzen kunnen op verschillende wijzen worden bepaald. Daarbij kan het zijn dat voor verschillende functies ook verschillende methoden worden gehanteerd. De volgende methoden kunnen worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs:

- **Kostprijs:** per m² terrein wordt een grondprijs bepaald door de totale ontwikkelingskosten van een locatie te delen door het aantal uit te geven m² terrein.
- **Comparatief:** per functie wordt de grondprijs per eenheid (woning, m² kavel, m² bvo) bepaald door een marktvergelijking met andere locaties met dezelfde functie.
- **Residuele grondwaarde:** de grondprijs wordt bepaald door de waarde van het vastgoed (verkoopwaarde of beleggingswaarde) te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten en BTW.

Bij de grondprijnsbepaling in deze nota wordt in de drie bovenstaande methodieken 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 beperkt (bv. erfdiensbaarheden);
- daar waar gesproken wordt over verkoopprijs v.o.n. betreft deze gebruiksklare oplevering, dus inclusief (eenvoudige) keuken en badkamer.

2.2 Reikwijdte van de nota

De nota is van toepassing op de eigen gemeentelijke grondexploitaties en gronduitgiftes, maar vormt ook het uitgangspunt voor bepaling van de grondprijzen bij het afsluiten van PPS-overeenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten, overeenkomsten in het kader van een bouwclaim, concessie of joint venture (bv. de



oprichting van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij). De inzet van de gemeente is voorts om het gemeentelijk uitgiftebeleid (inclusief de daarbij behorende grondprijzen) van toepassing te verklaren bij gronduitgifte in samenwerkingsverbanden. Afhankelijk van de intensiteit van samenwerking maakt de gemeente bij het aangaan van een PPS naast afspraken over de werkverdeling ook afspraken over het maken en verdelen van winst tussen partijen, verdeling van kosten over partijen, ontwikkeling van grondprijzen, verdeling van winst tussen grond en opstal, planning en realisatie van het project.



3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

3.1.1 Algemeen

Voor woningbouw zijn drie categorieën te onderscheiden welke om een andere benadering vragen. Dit betreft:

- Sociale sector;
- Markt koop en huur;
- Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap);

In het volgende worden de verschillende categorieën nader uitgewerkt. Mocht sprake zijn van afwijking van de drie genoemde types, dan is op dat moment specifiek maatwerk noodzakelijk.

3.1.2 Sociale sector

Voor woningen in het sociale segment heeft iedere gemeente de autonome bevoegdheid deze zelf te bepalen, maar de grondprijzen zijn wel vergeleken met omliggende gemeenten. De grondprijs is dus comparatief bepaald.

De laatste jaren is vanuit het rijk de trend gezet, dat de corporaties meer marktgericht zullen moeten gaan werken. Dit heeft tot gevolg, dat ook de grondprijzen meer marktconform gesteld worden. Daarnaast geldt, dat de kaveloppervlakte bij een grondgebonden woningen groter zijn in dunbevolkte gebieden zoals Dirksland. Voor appartementen geldt een lagere grondprijs dan voor grondgebonden woningen. De grondprijzen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Sociale huur	Grondprijs (excl. BTW)
Appartement	€ 12.000
Eengezinswoning	€ 15.000

Prijspeil 1-1-2009 en exclusief BTW

3.1.3 Markt koop en huur

Voor markt woningen (zowel koop als huur) geldt dat de grondprijs residueel zal worden bepaald. Dat betekent dat van de verkoopprijs (v.o.n.-prijs) eerst de BTW wordt afgetrokken en vervolgens de bouw- en bijkomende kosten. Het residu is de prijs die voor de grond betaald kan worden. De definitieve von-prijs wordt bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie.



3.1.4 Vrije kavels

Voor de vrije kavels hanteert de gemeente een residuele grondprijs. Daarbij kan per kavel op basis van de exacte ligging bijstelling plaatsvinden. Voor vrije kavels geldt tot 700 m² een minimale grondprijs van € 200, = per m² (exclusief b.t.w.). Bij een uitgifte van meerdere meters gaat de gemiddelde grondprijs omlaag. De definitieve prijs wordt bepaald aan de hand van een onafhankelijke taxatie dan wel via een openbare biedprocedure.

3.2 Commerciële functies

3.2.1 Algemeen

Onder de commerciële functies worden o.a. de volgende functies verstaan:

- Kantoren;
- Bedrijven;

Kantoren en bedrijven moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Er wordt van uit gegaan dat het parkeren bij bedrijven en kantoren op eigen terrein plaatsvindt op maaiveld en dat dit voor de gemeente kostenneutraal gerealiseerd wordt. Voor kleinschalige winkels wordt uitgegaan dat dit openbaar gebied wordt opgelost. Voor grootschalige winkels dient de aanleg van parkeerplaatsen in de grond-/vastgoedexploitatie van de opdrachtgever te worden meegenomen. Ook in dit laatste geval verloopt dit voor de gemeente kostenneutraal.

3.2.2 Kantoren

Hoewel kantoren verschillende soorten gebruikers kennen, worden de huren en bouwkosten meer bepaald door de kwaliteit van het gebouw dan door het type gebruiker. Leeftijd is wel belangrijk, maar dit speelt geen rol bij nieuwbouw.

Voor kantoren wordt een comparatieve grondprijs bepaald. De minimale grondprijs voor kantoren bedraagt € 110,= per m² (exclusief b.t.w.). Indien de FSI¹ kleiner is dan 1 wordt aferekend op basis van het terreinoppervlak. Is de FSI groter dan 1, dan wordt aferekend op basis van het bruto vloeroppervlak.

In sommige gevallen wordt een kantoor niet verhuurd, maar verkocht. In dat geval wordt de verkoopwaarde gelijk gesteld aan de beleggingswaarde.

¹ FSI: Floor Space Index: oppervlak BVO van de bebouwing gedeeld door het terreinoppervlak



3.2.3 Bedrijven

Voor alle bedrijven geldt dat de grondprijs comparatief wordt bepaald. Deze is bepaald op minimaal € 110,- per m² (exclusief b.t.w.) uitgeefbaar terrein. De definitieve grondprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

3.3 Maatschappelijke functies

3.3.1 Algemeen

Onder de maatschappelijke voorzieningen vallen verschillende voorzieningen, zoals onderwijs, kinderbeoerding, speeltuin, sportvoorzieningen en zorg. Dit betreft niet commercieel gebouwd of ongebouwd onroerend goed.

3.3.2 Zorg

Vooralsnog wordt uitgegaan dat zorginstellingen onder de categorie maatschappelijke functies vallen, tenzij het tegendeel blijkt. Er vindt namelijk de laatste jaren in de zorg een verschuiving plaats naar commerciële doeleinden. Als recent voorbeeld kan genoemd worden dat verzekeraars ziekenhuizen wensen over te nemen. Per aanvraag zal beoordeeld moeten worden of er wel of niet sprake is van een maatschappelijke functie.

Indien er sprake is van een zorginstelling met een maatschappelijke functie dan wordt de grondprijs gebaseerd op de normbedragen van de Bouwkostennota 2008 van het College bouw zorginstellingen.

3.3.3 Nieuw gebouwde (maatschappelijke) voorzieningen

Bij nieuw gebouwde (maatschappelijke) voorzieningen valt te denken aan scholen, sportvelden en dergelijke. Hiervoor geldt de kostprijsmethode. Per locatie zal de kostprijs afzonderlijk worden bepaald. De kostprijs betreft onder andere de kosten voor de verwerving van de gronden, eventuele sloop- en milieukosten, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten en rente.

3.4 Overig

3.4.1 Snippergroen

Bij de vaststelling van de grondprijs wordt onderscheid gemaakt tussen een lage verkoopprijs voor niet bebouwbare percelen en een hoge prijs voor bebouwbare percelen, bijvoorbeeld voor uitbreiding van de woning. Een perceel waar een volledig nieuwe woning op kan worden gerealiseerd valt niet onder de categorie snippergroen, maar valt onder de categorie woningbouw. Voor niet-bebouwbare percelen bedraagt de prijs € 11,50 per m², voor bebouwbare percelen € 104,= per m², beide exclusief b.t.w./overdrachtsbelasting.

De gemeente houdt te allen tijde de vrijheid om restgroen niet te verkopen om haar moverende redenen.

