



gemeente
Schiedam

beleidsnota

gemeente Schiedam team Vastgoed, Grondbeleid en Ondersteuning

Postbus 1501 3100 EA Schiedam

Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
--

T 14 010 W www.schiedam.nl
--

Toelichtende bijlage Kadernota Grond 2015 gemeente Schiedam

deel II: grondprijzenbeleid

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Doelstelling Grondprijzenbeleid	5
1.3 Aanleiding	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Uitgangspunten bij gronduitgifte.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Algemene uitgangspunten	7
2.3 Uitgifte in bouwrijpe staat	7
3 Methodieken voor grondprijsbepaling	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Residuele grondwaarde methode.....	8
3.3 Grondquote methode	9
3.4 Vergelijkende (comparatieve) methode	9
3.5 Kostprijs methode.....	10
3.6 Aanbestedingen en tenders	10
3.7 Voor- en nadelen per methode	11
4 Functiecategorieën en de methodiek per functie	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Functiecategorieën.....	12
4.3 Methodiek per functie	13
4.4 Overzicht oud vs nieuw beleid	17

Samenvatting

Voor u ligt de *toelichtende bijlage deel II op de Kadernota Grond 2015*. Deze bijlage gaat in op de beleidskeuzes die de gemeente heeft gemaakt op het vlak van het grondprijzenbeleid. Deze toelichting vormt samen met de toelichtingen deel I en III de bijlagen voor de Kadernota Grond 2015. De Kadernota Grond 2015 vat samen wat in de drie toelichtende delen als beleid is beschreven. De andere twee delen van het drieluik zijn *deel I - Grondbeleid* en *deel III - Gronduitgiftebeleid*.

De Kadernota Grond 2015 vervangt drie nota's, namelijk de nota Grondbeleid 2010-2014, de nota Grondprijzenbeleid 2007 en deels de nota Gronduitgiftebeleid en Conversie 2007. Door nu de nota's integraal te herzien en de hoofdlijnen te bundelen in de Kadernota Grond 2015 wordt het beleid voor belanghebbenden en geïnteresseerden niet alleen overzichtelijker en duidelijker, maar wordt het ook effectiever doordat dit optimaal op elkaar is afgestemd.

De gemeente Schiedam kiest voor de residuele methode als vertrekpunt voor grondwaarde bepaling, omdat dit het beste aansluit bij de wens en noodzaak om marktconform te handelen bij grondverkoop. Eén van de redenen is het voorkomen van staatssteun. Bovendien wordt door de grondwaarde residueel te bepalen een optimale grondwaarde bereikt. Met het nieuwe grondprijzenbeleid wordt de beleidslijn uit de voorgaande nota grondprijzenbeleid verder doorgezet. Residueel rekenen is nu het vertrekpunt voor alle functies.

Voor een aantal functies wordt de methodiek voor de grondwaardebepaling ten opzichte van de voorgaande nota grondprijzenbeleid uit 2007 gewijzigd. Doel van de wijzigingen is om de methoden waarop de gemeente de grondwaarde bepaald transparanter te maken en beter te laten aansluiten bij marktontwikkelingen voor de verschillende functies. De wijzigingen ten opzichte van de voorgaande nota grondprijzenbeleid zijn:

Sociale woningbouw

In de voorgaande nota grondprijzenbeleid werden de grondprijzen voor sociale woningbouw bepaald als afgeleide van de grondwaarde voor grondgebonden vrije sector woningbouw. Deze werkwijze is niet geheel transparant. Bovendien is de relatie die de grondwaarden van beide functies (sociale woningbouw en vrije sector woningbouw) met elkaar hadden de afgelopen jaren minder sterk geworden, omdat de markten voor vrije sector woningbouw en de sociale huursector onafhankelijk van elkaar grote veranderingen doormaken. In het nieuwe grondprijzenbeleid wordt voor de sociale woningbouw uitgegaan van de residuele grondwaarde methode, waarbij de gemeente zich om de vier jaar laat adviseren door een onafhankelijke deskundige bij de vaststelling van de gemiddelde grondwaarde per woning. Voor de waardebepaling van de grond wordt gerekend met een periode voor uitponding van 20 jaar.

Particulier opdrachtgeverschap (vrije sector woningbouw)

In de voorgaande nota werden de grondprijzen voor particulier opdrachtgeverschap bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethodiek. De afgelopen jaren is gebleken dat een te strikte toepassing van de residuele grondwaardebepaling, waarbij de stichtingskosten aan de hand van een bouwplan worden bepaald, onwenselijk is. In het nieuwe grondprijzenbeleid wordt voor particulier opdrachtgeverschap nog steeds uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek, maar nieuw is dat dit wordt gedaan aan de hand van normatieve uitgangspunten. Dit betekent dat ten tijde van de waardebepaling van de grond nog geen concreet bouwplan aanwezig hoeft te zijn.

Bedrijventerreinen

In de voorgaande nota grondprijzenbeleid werden de grondprijzen voor bedrijventerreinen bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethodiek. Gelijk aan particulier opdrachtgeverschap wordt in het nieuwe grondprijzenbeleid uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek aan de hand van normatieve uitgangspunten. Dit betekent dat ten tijde van de waardebepaling van de grond nog geen concreet bouwplan aanwezig hoeft te zijn.

Tevens worden de comparatieve grondwaarden van gronden op locaties die met de Schiedamse bedrijventerreinen concurreren meegenomen in de prijsbepaling. Voor de bepaling van de

comparatieve grondwaarden op terreinen gelegen buiten Schiedam laat de gemeente om de vier jaar een onderzoek doen door een onafhankelijk bureau. Tussentijds wordt dit onderzoek op houdbaarheid gemonitord. Jaarlijks worden binnen de projecten de grondprijzen bepaald op basis van de gekozen prijsstrategie, de residuele grondwaarde en de comparatieve waarde.

Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

Onder maatschappelijke en bijzondere doeleinden worden functies verstaan zonder winstoogmerk, zoals gebedshuizen, scholen, bibliotheken, sportverenigingen, parkeren, niet commerciële gezondheidszorg enzovoorts. In de voorgaande nota grondprijzenbeleid werden de grondprijzen voor bijzondere doeleinden bepaald op basis van de kostenprijsmethodiek.

Het huidige gronduitgiftebeleid gaat uit van gronduitgifte in eigendom in plaats van erfpacht. Daarmee komt de mogelijke waardesprong van de grond bij een eventuele functiewijziging in de toekomst terecht bij de afnemer van de grond. Daartegenover staan mogelijke risico's die met een toekomstige herontwikkeling gepaard gaan.

Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie. Daar waar de kostprijs van de grond de residuele waarde overstijgt zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.

Voor sommige functies wordt vanuit het Rijk financieel bijdragen in de kosten voor de grondverwerving. In dat geval is de bijdrage de norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Reststroken (incl. snippergroen)

In de voorgaande nota grondprijzenbeleid werden de grondprijzen voor restpercelen, waar ook snippergroen onder valt, bepaald op basis van een gedifferentieerd grondprijsstelsel. Ook in het nieuwe grondprijzenbeleid wordt de toepassing van het gedifferentieerd grondprijsstelsel grotendeels gehandhaafd. Ten aanzien van snippergroen is het grondprijzenbeleid in de nieuwe nota grondprijzenbeleid in bepaalde gevallen wel gewijzigd. Met de vaststelling van de 'Werkwijze snippergroen' is een begin gemaakt om de thans onduidelijke situatie rondom snippergroen op een heldere en consistente manier aan te pakken. Onderdeel van deze aanpak is dat voor gronden die als snippergroen kunnen worden aangemerkt volgens de definitie van de 'Werkwijze snippergroen', in bepaalde gevallen een gematigde uitgifteprijs van toepassing is.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Voor u ligt de *toelichting op de Kadernota Grond, deel II - Grondprijzenbeleid* van de gemeente Schiedam. Deze toelichting vormt samen met de toelichtingen deel I en deel III de bijlagen voor de Kadernota Grond 2015. De Kadernota Grond 2015 vat samen wat in de drie toelichtende delen als beleid is beschreven. De andere twee delen van het drieluik zijn *deel I - Grondbeleid* en *deel III - Gronduitgiftebeleid*.

De Kadernota Grond 2015 vervangt drie nota's, namelijk de nota Grondbeleid 2010-2014, de nota Grondprijzenbeleid 2007 en de nota Gronduitgiftebeleid en Conversie 2007. Door nu integraal te herzien en de hoofdlijnen te bundelen in de Kadernota Grond 2015 wordt het beleid voor belanghebbenden en geïnteresseerden niet alleen overzichtelijker en duidelijker, maar wordt het ook effectiever doordat dit optimaal op elkaar is afgestemd.

1.2 Doelstelling Grondprijzenbeleid

Dit document beschrijft de methodieken die de gemeente hanteert bij de bepaling van de grondprijzen voor gronden die zij in eigendom of erfpacht uitgeeft. Het document is kaderscheppend bij de uitvoering van actief grondbeleid door de gemeente Schiedam. De kaders dienen als basis voor de bepaling van de grondprijzen in de gemeentelijke grondexploitaties, en bij onderhandelingen over grondverkoop aan private partijen. De vorm van uitgifte van kavels wordt niet binnen deze bijlage behandeld, wel in de bijlage Gronduitgiftebeleid. Het grondprijzenbeleid heeft tot doel om:

- het bestuur van Schiedam te informeren over de wijze waarop de grondwaarden tot stand komen.
- het college van Burgemeester en Wethouders en het team Vastgoed en Grondzaken in het bijzonder, een kader te bieden waarbinnen grondprijzen worden vastgesteld.
- de transparantie en betrouwbaarheid van de lokale overheid te vergroten voor burgers, bedrijven en ontwikkelende partijen.

Grondprijzenbeleid in relatie tot staatsteun

Het grondprijzenbeleid geeft richting aan de wijze waarop de gemeente de grondprijzen bepaalt en aan de onderhandelingen die de gemeente met marktpartijen voert over de grondwaarde. Het beleid is er niet op gericht om te voldoen aan Europese richtlijnen en landelijke regelgeving omtrent staatsteun. Het zal altijd nodig zijn om de waarde van de grond te laten bepalen door een deskundige die voldoet aan wettelijke vereisten, zoals een taxateur. Uitzonderd zijn die situaties waarbij de grondwaarde in een biedingsproces tot stand is gekomen, zoals een aanbesteding, tender of een veiling.

1.3 Aanleiding

Op 13 juli 2007 is de voorgaande nota Grondprijzenbeleid gemeente Schiedam vastgesteld door de raad. Destijds is besloten dat de methodiek van residuele waardebepaling als uitgangspunt wordt genomen voor de waardebepaling van exploitatiegronden. In het kort komt de methodiek er op neer dat van de marktwaarde van het te realiseren vastgoed de stichtingskosten (kosten om het gebouw te realiseren en op de markt af te zetten) worden afgetrokken. Het algemene uitgangspunt om de grond zo veel mogelijk tegen een residuele waarde te verhandelen is nu en voor de toekomst nog altijd wenselijk. Deze wijze van waarden van grond voorkomt dat de gemeente staatssteun verleent aan de koper van de grond en tegelijkertijd verkrijgen verschillende kopers in vergelijkbare gevallen de grond tegen een vergelijkbare waarde. Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt op deze wijze tevens een optimale opbrengst behaald zonder de ontwikkeling te belemmeren.

Wijzigingen methodieken gewenst

De afgelopen jaren is gebleken dat een strikte toepassing van de residuele waardebeoordeling in de praktijk voor enkele functies onwenselijk is, omdat bijvoorbeeld nog geen concreet bouwplan of ontwerp aanwezig is ten tijde van de waardebeoordeling. Dat maakt het lastig om zuiver residueel te rekenen. Dit is zowel van toepassing bij de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap als bij verkoop van kavels voor bedrijven, waarbij de kopers vaak pas in een later stadium over een ontwerp beschikken. Achteraf residueel afrekenen is dan onwenselijk, omdat de kopers bijvoorbeeld niet weten hoeveel zij kunnen besteden aan de bouw van het vastgoed. Bovendien kunnen hierdoor problemen met de financiering ontstaan.

Voor sociale woningbouw gold in de voorgaande nota grondprijzenbeleid nog dat de grondwaarde middels een formule als afgeleide van de grondwaarde voor een grondgebonden vrije sector woning werd bepaald. De relatie die de grondwaarden van beide functies met elkaar hadden is de afgelopen jaren minder sterk geworden, omdat de markten voor vrije sector woningbouw en de sociale huursector onafhankelijk van elkaar grote veranderingen doormaken.

Om de bepaling van de grondwaarden beter te laten aansluiten bij hedendaagse ontwikkelingen worden de methodieken voor grondwaardebepaling gewijzigd (ten opzichte van de voorgaande nota uit 2007) voor de functies sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap, maatschappelijke en bijzondere functies en bedrijven.

Nieuwe rollen

Gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren in snel tempo veranderd. Vastgoed- en gebiedsontwikkeling is over de gehele linie kleinschaliger geworden en aanbodgestuurde ontwikkeling heeft plaats gemaakt voor vraaggestuurde ontwikkeling. Het risicoprofiel van gebiedsontwikkeling is toegenomen en voor veel van oudsher betrokken partijen te hoog om nog een bepalende rol te kunnen spelen. Gemeenten hebben de afgelopen jaren veel moeten doen om hun grondexploitaties aan te passen aan de nieuwe realiteit en ook Schiedam heeft daarin de nodige slagen gemaakt. Bij een minder risicodragende positie past ook een nieuwe passende rol. Een rol waarbij de gemeente duidelijke kaders schept voor diegenen die het risico wel willen en kunnen lopen. Deze bijlage is ook bedoeld om daarin duidelijkheid te verschaffen.

1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt beschreven waarom de gemeente Schiedam grondprijzenbeleid voert en waarom de gemeente nieuw beleid opstelt. De gemeente stelt grondprijzenbeleid vast vanwege het actieve grondbeleid dat de gemeente Schiedam in bepaalde situaties voert. Het grondprijzenbeleid wordt herzien omdat de methodieken zoals ze waren vastgesteld in de voorgaande nota grondprijzenbeleid niet meer aansloten bij ontwikkelingen in de markt.

In het tweede hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn bij de uitgifte van grond door de gemeente. Zo geldt dat bij de communicatie over grondprijzen uit wordt gegaan van een grondprijs exclusief btw en dat de uitgifte van grond in bouwrijpe staat plaats vindt.

In hoofdstuk drie worden de meest voorkomende methodieken voor de waardebeoordeling van grond nader toegelicht. Na dit hoofdstuk is duidelijk wat de grootste voor- en nadelen per methodiek zijn. De gemeente Schiedam kiest als algemene beleidslijn voor het residueel bepalen van de grondwaarden.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke functiecategorieën de gemeente onderscheidt en hoe de gemeente de grondwaarde per functiecategorie bepaalt. Per functie wordt toegelicht wat de motivatie van de gemeente is om voor een bepaalde methodiek te kiezen. Tevens worden de verschillen duidelijk gemaakt tussen het nieuwe beleid en het beleid uit de voorgaande nota grondprijzenbeleid. Hieruit volgt dat de gemeente voor een aantal functies kiest voor een gewijzigd grondprijzenbeleid, met als doel de duidelijkheid en transparantie naar mogelijke kopers van grond te vergroten.

Alle beleidsregels die de gemeente Schiedam zichzelf oplegt zijn verwoord binnen de tekstvakken van dit document. Een voorbeeld is het tekstvak op de volgende pagina, waarbinnen de algemene uitgangspunten voor de uitgifte van grond zijn beschreven.

2 Uitgangspunten bij gronduitgifte

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op basis van welke uitgangspunten een grondwaarde wordt bepaald. Dit is van belang wanneer grondprijzen worden gecommuniceerd. Wijziging van deze uitgangspunten kan tot gevolg hebben dat de genoemde grondwaarde ook wijzigt. Als bij een (voorgenomen) uitgifte één of meerdere uitgangspunten wijzigen zal dat expliciet worden gemeld aan koper.

2.2 Algemene uitgangspunten

De gemeente hanteert de volgende algemene uitgangspunten bij gronduitgifte:

- gronduitgifte vindt plaats in fiscaal bouwrijpe staat.
- de grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn exclusief BTW. In afwijking op deze regel worden de grondwaarden bij directe uitgifte aan particulieren altijd inclusief BTW gecommuniceerd.
- De grondwaarden die het grondbedrijf communiceert zijn altijd inclusief eventuele bijdragen die de gemeente dient af te dragen aan de Metropoolregio Rotterdam Den-Haag of andere publieke lichamen als gevolg van de gronduitgifte.
- de grondwaarden worden bepaald middels de methode die voor desbetreffende functie in deze nota is vastgesteld.
- de normen waarop de gemeente zich baseert bij toepassing van de methodiek van 'residuele waardebeoordeling op basis van normatieve uitgangspunten' worden jaarlijks door het college vastgesteld in de Grondprijzenbrief.
- indien het gewenst en nodig is om af te wijken van een vastgestelde methodiek, dan zal dit aan de gemeenteraad worden voorgelegd met een degelijke onderbouwing en dient zij hierover te besluiten.
- voor zover van toepassing zullen de grondwaarden voor de functies met een vaste kavelprijs jaarlijks door het college worden vastgesteld in de Grondprijzenbrief.

2.3 Uitgifte in bouwrijpe staat

Het grondprijzenbeleid gaat in de basis uit van uitgifte van grond in fiscaal bouwrijpe staat, waarbij de gemeente zorg draagt voor het bouw- en woonrijp maken. De realiteit in Schiedam is evenwel dat ontwikkelingen zich vaak in bestaand stedelijk gebied voordoen en dat de werkzaamheden voor bouw- en/of woonrijp maken in sommige gevallen door de ontwikkelde partijen worden uitgevoerd. Daarbij komt het regelmatig voor dat de in de ontwikkeling betrokken gronden (deels) in erfpacht zijn uitgegeven. De rol van de gemeente is dan enkel faciliterend en voorwaarden scheppend. Dit betekent dat de kosten voor de herontwikkeling van een kavel met daarop bestaand vastgoed grotendeels door particulieren zullen worden gedaan. Als de ontwikkelende partij kosten maakt die normaliter tot de kosten van de grondexploitatie worden gerekend, komen deze in principe voor vergoeding in aanmerking. De gemeente zal dergelijke kosten niet verrekenen met de grondwaarde, maar maakt de kosten apart inzichtelijk en verrekend dit separaat.

3 Methodieken voor grondprijsbepaling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de meest voorkomende methodieken voor de waardebeoordeling van grond nader toegelicht. Na dit hoofdstuk is duidelijk wat de grootste voor- en nadelen per methodiek zijn. De gemeente Schiedam kiest als algemene beleidslijn voor het residueel bepalen van de grondwaarden.

3.2 Residuele grondwaarde methode

Het principe

De residuele grondwaarde komt tot stand door van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoed de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, winst en risico) af te trekken. Wat dan resteert ('het residu'), vormt de grondwaarde.

Waarom residueel rekenen?

De residuele grondwaarde methode heeft tot doel om tot marktconforme grondwaarden te komen. De residuele grondwaarde is tevens de maximale waarde die voor de grond kan worden behaald. Marktconformiteit wordt bereikt door verschillende opbrengsten- en kostenvariabelen in te schatten en deze vervolgens met de marktpartij uit te onderhandelen. In de onderhandeling zijn projectspecifieke omstandigheden en kenmerken van invloed op de uiteindelijke grondprijs. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De opbrengstpotentie van de locatie voor de beoogde functie;
- De markt- en afzetrisico's;
- De bouwkwaliteit die wordt nagestreefd en de wijze van bouwen;
- De kosten die de ontwikkelende partij zal maken om het vastgoed op de markt te zetten.

Uiteraard bestaan er tussen de kenmerken vele verbanden en beïnvloeden ze elkaar. Het één staat dus niet los van het ander.

Residueel rekenen en onderhandelen

De residuele methode bevordert de transparantie in de onderhandelingen en voorkomt staatssteun bij een juiste interpretatie van de inputvariabelen. De gemeente zal de verschillende inputvariabelen telkens goed moeten onderbouwen. Het is gebruikelijk om de onderhandelingen te voeren en tot contractvorming te komen voordat de daadwerkelijke ontwikkeling plaats vindt. Zou de gemeente middels nacalculatie de kosten achteraf bepalen, dan zou de gemeente direct risico lopen op de ontwikkeling van het vastgoed. Dat is onwenselijk. Wel kan het voorkomen dat de gemeente afspraken maakt over de prijsstelling op het moment van verkoop van bijvoorbeeld woningen. In het geval dat de woningen tegen een hogere waarde dan overeengekomen worden verkocht, dan kan worden afgesproken dat de gemeente op basis van nacalculatie een naheffing op de grondwaarde in rekening brengt. Over de wijze waarop de naheffing plaats vindt zal de gemeente bij het sluiten van het contract met de ontwikkelende partij afspraken maken.

Zoals gezegd leidt de toepassing van deze methodiek voor de gemeentelijke grondexploitaties tot een optimale grondopbrengst. Het is inmiddels dan ook de meest toegepaste wijze van grondwaardebepaling in Nederland. In het convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid en Woningkwaliteit is deze wijze van grondwaardebepaling reeds in 2001 onderschreven door VROM, VNG, NVB en de NEPROM.

Een voorbeelduitwerking

De gemeente heeft voor een woningbouwontwikkeling een grondexploitatie geopend en moet hiervoor grondprijzen vaststellen. Het plan gaat uit van seriematige bouw van rijwoningen. De residuele berekening die de gemeente opstelt ziet er in het kort als volgt uit:

De gemeente bepaalt de marktwaarde van de woningen, de waarde Vrij Op Naam (V.O.N.). Mogelijke informatiebronnen hiervoor zijn taxaties, recente verkooptransacties en referentieprojecten binnen of buiten de gemeente. Afhankelijk van het ambitieniveau en de locatie is een redelijke tot goede inschatting te maken van de commerciële waarde. Van de waarde V.O.N. wordt vervolgens de BTW afgetrokken.

Daarna worden de bouwkosten ingeschat. Dit gebeurt op basis van referenties uit het verleden van vergelijkbare projecten, op basis van een gespecificeerde bouwkostenberekening van een gespecialiseerd bureau, of op basis van kengetallen die jaarlijks door bouwkostenadviesbureaus worden gepubliceerd. Ook de bouwkosten worden van de V.O.N.-prijs afgetrokken.

Ten slotte worden de bijkomende kosten berekend. Dit zijn kosten die de ontwikkelende partij maakt voor o.a. adviseurs (architect, constructeur, installatie etc.), leges, financiering, makelaars en brochures, algemene kosten, winst en risico. Alle onderdelen afzonderlijk worden gespiegeld aan de referenties en aan de complexiteit van het project. Ook deze kosten worden van de V.O.N.-prijs afgetrokken.

De waarde die resteert nadat bovenstaande berekeningen hebben plaatsgevonden vormt de residuele grondwaarde, in dit geval per woning.

Residueel rekenen in relatie tot de functie

Een residuele grondwaardeberekening voor functies met een commerciële doelstelling, zoals bedrijven, kantoren, detailhandel etc., ziet er in de basis hetzelfde uit als de berekening voor woningbouw. Bij commerciële functies is het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wel complexer dan bij woningbouw. Om de marktwaarde voor commerciële functies te bepalen moet een inschatting gemaakt worden van de jaarhuur in het eerste jaar en het bruto aanvangsrendement. Het bruto aanvangsrendement geeft het rendement weer dat een eigenaar of belegger wenst te behalen op zijn investering en wordt uitgedrukt als percentage van de totale investeringswaarde (commerciële waarde van het vastgoed). Van invloed op de hoogte van het percentage zijn de risico's binnen de vastgoedexploitatie en de dekking van de te maken kosten. Gegevens als huurwaarde en bruto-aanvangsrendementen zijn erg gevoelig voor locatieverschillen en marktverwachtingen, waardoor het meer marktkennis vergt vanuit de gemeente om tot een goede waardering van de toekomstige vastgoedwaarde te komen. Ook verschilt per commerciële functie de bandbreedte waarbinnen de grondwaarde zich kan bewegen. Zo is de bandbreedte voor een gangbaar bedrijventerrein minder groot dan de bandbreedte voor detailhandel.

3.3 Grondquote methode

Middels de grondquote methode wordt de grondprijzen bepaald als percentages van de waarde V.O.N. van het vastgoed. Deze percentages komen meestal voort uit residueel opgestelde berekeningen en zouden bijvoorbeeld jaarlijks kunnen worden vastgesteld in de grondprijzenbrief. Een van de voordelen van de methodiek is dat relatief eenvoudig grondprijzen kunnen worden bepaald voor meerdere vergelijkbare ontwikkelingen. Bijkomend voordeel is dat in de onderhandelingen met de marktpartij niet alle details uitonderhandeld hoeven te worden en dus de snelheid van onderhandelen ook hoger is. Een nadeel van de methode is dat de invloed van de locatie en specifieke kenmerken met betrekking tot de bouw voor een specifiek project niet geheel in de waardering van de grond meegenomen kunnen worden. Zodoende zal niet in alle gevallen de hoogst mogelijke waarde voor de grond worden behaald. Een ander nadeel kan zijn dat in een markt met stijgende woningprijzen de gemeente niet volledig mee profiteert in de waardevermeerdering van de grond tussen het moment van vaststelling van de grondquoten en het moment van gronduitgifte. Stijgende woningprijzen zorgen immers voor een hogere VON-prijs van de woningen en bij gelijkblijvende stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten samen) stijgt ook de grondprijs.

3.4 Vergelijkende (comparatieve) methode

Middels de vergelijkende (comparatieve) methode wordt de grondprijs bepaald door referenties binnen en buiten de gemeente naast elkaar te leggen en op basis van deze gegevens de grondprijs te bepalen. Vaak wordt daarbij gekeken naar de prijzen die buur- en andere gemeenten binnen de regio hanteren.

Deze methode maakt het mogelijk om snel tot redelijk marktconforme grondprijzen te komen. Marktconform in de zin dat de prijs aansluit bij de prijzen die elders worden gevraagd. De werkelijke economische waarde voor de grond kan echter hoger zijn, omdat verschillen ten aanzien van gebruiksmogelijkheden van de kavel, de locatie, de kwaliteit van de inrichting en duurzaamheid niet geheel of voldoende tot uiting komen bij een onderzoek naar de comparatieve grondwaarden. Deze methode staat daarom op gespannen voet met staatsteun. Een ander nadeel is dat de gegevens op basis waarvan de vergelijking plaats moet vinden niet altijd geheel inzichtelijk zijn. Zo kunnen transactieprices wel opgevraagd worden, maar zijn andere voorwaarden en afspraken niet altijd bekend. In het verleden werden prijzen voor bedrijventerreinen vaak doormiddel van de comparatieve methode bepaald. Tegenwoordig wordt de comparatieve methode vaak gecombineerd met de residuele methode, zodat een zorgvuldige afweging wordt verkregen tussen de werkelijke marktwaarde en de waarde op basis van vergelijking met andere aanbieders van een vergelijkbaar product.

3.5 Kostprijs methode

De methode gaat uit van bepaling van de grondprijs aan de hand van de productiekosten. De productiekosten bestaan doorgaans uit kosten voor bouw- en woonrijp maken van de kavel en het aangrenzende openbaar gebied. In geval van herstructurering spelen ook sloop- en verwervingskosten een rol in het bepalen van de kostprijs. De kostprijs methode is een methode die voor commerciële ontwikkelingen tegenwoordig niet meer wordt gebruikt, maar wel relevant kan zijn als ondergrens in onderhandelingen. Voor niet-commerciële functies kan de kostprijsmethode meestal juist wel als uitgangspunt dienen.

3.6 Aanbestedingen en tenders

Voor de meeste functies is het mogelijk om een grondwaarde te bepalen als uitkomst van een aanbesteding of tender. Beide procedures zijn te beschrijven als een biedingsprocedure en in wezen zijn beide vormen grotendeels vergelijkbaar met elkaar. Binnen een vastgesteld kader van uitgangspunten kunnen verschillende geïnteresseerden een bod doen op de ontwikkeling. Het verschil tussen een aanbesteding en een tender is vooral gelegen in het doel wat met de procedure wordt nagestreefd. Er wordt vaak voor het begrip tender gekozen als het aantal kaders die de uitschrijver van de tender stelt beperkt is. Zodoende bestaat er meer vrijheid voor de markt om een invulling te geven voor de ontwikkellocatie. De resultaten zijn dan al snel meer uiteenlopend. Een aanbesteding is veelal strakker omlijnd met kaders waarbinnen ontwikkelende partijen wordt gevraagd te bieden. Het resultaat is dat de biedingen beter met elkaar te vergelijken zijn dan wanneer voor een tender zou worden gekozen. Met beide procedures wordt beoogd om een marktconforme grondwaarde te behalen. Het aantal inschrijvers in daarbij vanzelfsprekend van invloed.

3.7 Voor- en nadelen per methode

Onderstaande tabel geeft de voor- en nadelen per methode weer

	Voordelen	Nadelen
<i>Residuele grondwaarde methode</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Marktconforme grondprijzen - Maximale grondopbrengst 	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeidsintensief - Langdurigere onderhandelingen
<i>Grondquote methode</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Snelheid in onderhandelingen hoger - Marktconforme grondprijzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Methode niet per project toegesneden, dus niet altijd maximale grondwaarde - Gemeente profiteert niet altijd geheel mee in de waardeontwikkeling van de grond
<i>Vergelijkende (comparatieve) methode</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Eenvoudige methode voor grondprijsbepaling - Eenvoudige toepasbaarheid grondprijzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kwalitatieve verschillen tussen locaties komen niet geheel naar voren door eenvoudige wijze van bepalen grondprijzen - Gegevens die gebruikt worden voor bepaling van de grondprijzen niet geheel inzichtelijk
<i>Kostprijsmethode</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Eenvoudige methode - Grondbedrijf ontwikkelt de grond kostenneutraal - Duidelijke ondergrens 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeente behaalt niet de maximale waarde van de grond
<i>Aanbesteding en tender</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Marktconforme grondwaarden - Met de procedure voldoet gemeente direct aan Europese regelgeving met betrekking tot staatsteun - Veel mogelijkheden om te sturen op en eisen te stellen aan de ontwikkeling. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eenmaal in procedure zijn er beperkte sturingsmogelijkheden op de uitgangspunten zoals opgenomen in de aanbesteding of tender

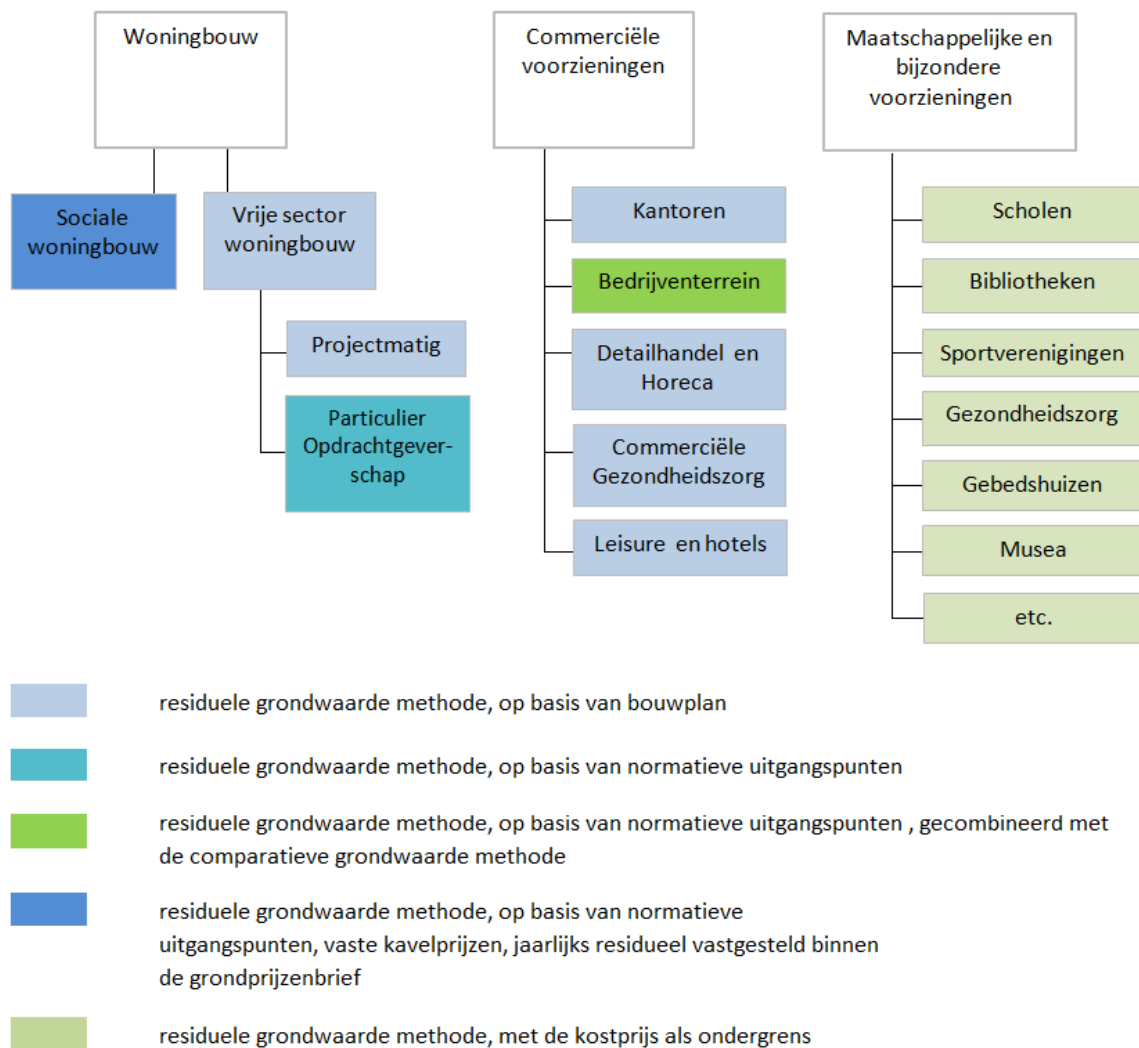
4 Functiecategorieën en de methodiek per functie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de functiecategorieën die de gemeente onderscheidt en de wijze waarop de gemeente de grondwaarde per functiecategorie bepaalt. Per functie wordt toegelicht wat de motivatie van de gemeente is om voor een bepaalde methodiek te kiezen. Ten slotte worden de verschillen duidelijk gemaakt tussen het nieuwe beleid en het beleid uit de voorgaande nota grondprijzenbeleid. In dit hoofdstuk wordt duidelijk dat de gemeente voor een aantal functies voor een gewijzigd grondprijzenbeleid kiest, met als doel de duidelijkheid en transparantie naar mogelijke kopers van grond te vergroten.

4.2 Functiecategorieën

De gemeente Schiedam maakt onderscheid tussen verschillende functies en de wijze waarop zij voor die functies de grondwaarde bepaald. In onderstaand overzicht is te zien welke functies de gemeente onderscheidt en hoe zij invulling geeft aan het bepalen van de grondwaarde gedurende de periode dat deze nota van kracht is. Restpercelen en snippergroen ontbreken in onderstaand overzicht, omdat dit geen specifieke functies betreffen. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk zal worden beschreven hoe per functie de gekozen methodiek wordt uitgewerkt en waarom hiervoor gekozen is.



Figuur 1 Functiecategorien methodieken voor grondwaardebepaling

4.3 Methodiek per functie

Op alle functies van toepassing

Voor nagenoeg alle functies is het denkbaar dat naast de voorgeschreven methode voor grondwaardebepaling ook een biedingsprocedure zoals een aanbesteding of een tender kan worden uitgeschreven.

Vrije sector woningbouw

- De grondwaarde voor ontwikkelingen met een projectmatig karakter wordt bepaald op basis van een bouwplan.
- Voor (collectief)particulier opdrachtgeverschap geldt dat de gemeente zowel de toekomstige marktwaarde van de woning als de stichtingskosten bepaald op basis van normatieve kengetallen.

Tot vrije sector woningen worden alle woningen gerekend die niet binnen het sociale domein worden geëxploiteerd als huurwoning. De grondwaarde voor deze woningen wordt altijd residueel bepaald, met dien verstande dat er onderscheid wordt gemaakt tussen ‘(collectief)particulier opdrachtgeverschap’ en ‘projectmatige’ bouw.

De grondwaarde voor ontwikkelingen met een projectmatig karakter wordt bepaald op basis van een bouwplan. Uit dit bouwplan is te destilleren welke bouwkwaliteit en welk prijsniveau wordt nagestreefd. In de gesprekken met ontwikkelende partijen worden de hoogte van de verkoopopbrengsten en de stichtingskosten uitonderhandeld, wat resulteert in een residuele grondwaarde.

Voor (collectief)particulier opdrachtgeverschap geldt dat de gemeente zowel de toekomstige marktwaarde van de woning als de stichtingskosten bepaald op basis van normatieve kengetallen. In de gemeentelijke grondexploitatie zullen deze kengetallen in een vroegtijdig stadium veelal worden gebaseerd op ervaringscijfers, referentieprojecten en recente verkooptransacties. Naarmate de uitgifte van de gronden dichterbij komt en in de benodigde ruimtelijke en ontwerptechnische kaders is voorzien, zullen de gronden getaxeerd worden door een onafhankelijke taxateur ten behoeve van de grondverkoop. Voor deze methode is gekozen omdat particuliere kopers in het stadium van de aankoop van de grond meestal nog geen gedetailleerd ontwerp hebben van hun gewenste woning.

Op het moment dat er sprake is van meerdere geïnteresseerden, kan de gemeente besluiten tot het instellen van een biedingsprocedure op de kavel. De startwaarde bij de biedingsprocedure is in dat geval de getaxeerde waarde.

Sociale woningbouw

- De gemeente bepaalt de grondwaarde voor sociale woningbouw op basis van de residuele grondwaarde methode, waarbij het uitgangspunt is dat een marktconforme grondwaarde tot stand komt. Uitgegaan wordt van een gemiddelde uitpondingsperiode van 20 jaar.
- De gemeente zal jaarlijks in de Grondprijzenbrief de grondprijzen voor sociale woningbouw vaststellen.
- De gemeente laat zich bij het bepalen van de grondwaarde voor sociale woningbouw iedere vier jaar (voor het eerst in 2015) adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau. In de tussentijd zullen de grondwaarden jaarlijks worden geïndexeerd met de vaststelling van de Grondprijzenbrief. Voor het te hanteren indexcijfer zal de gemeente zich laten adviseren door het gespecialiseerde bureau.

De hoogte van de grondprijzen voor sociale woningbouw leidt vaak tot discussie. Sommigen zijn van mening dat op een sociale woning een onrendabele top rust (een ‘financieel tekort’ gedurende de exploitatieperiode van de woning). Anderen vinden dat hiervan geen sprake is en dat ook een sociale woning een positieve grondwaarde kent. Beide situaties zijn mogelijk. Het verschil in grondwaarde (tekort versus positieve grondwaarde) wordt veroorzaakt doordat verschillende uitgangspunten ten

aanzien van de exploitatieperiode en ‘uitponden’ worden gehanteerd. Onder uitponden wordt verstaan: het verkopen van een woning op de particuliere markt die tot dat moment als woning in de sociale sector werd geëxploiteerd als huurwoning. Door een sociale woning uit te ponden ontstaat meestal een positief saldo op de exploitatie en daarmee ook een positieve grondwaarde. Bij het bepalen van de grondwaarde voor een sociale woning is het dus van belang dat duidelijk is hoe lang de woning wordt geëxploiteerd en op welk moment de woning zal worden uitgepond.

Omdat de grond voor sociale woningbouw in eigendom wordt uitgegeven wordt bij de uitgifte direct een marktconforme grondwaarde in rekening gebracht bij de woningbouwvereniging. Bij het bepalen van de grondwaarde wordt uitgegaan van een gemiddelde uitpondingsperiode van 20 jaar.

Er zijn verschillende redenen waarom de gemeente Schiedam zich laat adviseren door een daartoe gespecialiseerd bureau bij het bepalen van de grondprijzen voor sociale woningbouw.

- Om betrouwbare en daarmee realistische grondwaardeberekeningen ten behoeve van sociale woningbouw te kunnen opstellen is specifieke kennis noodzakelijk die up tot date is aan de laatste ontwikkelingen in het sociale domein.
- Daarnaast stelt de gemeente eenzijdig de grondwaarden vast en is het dus verstandig dat de grondwaarden door een objectieve partij worden onderschreven. Dit komt ten goede aan het acceptatieniveau van de grondwaarden onder sociale woningen.

Commerciële voorzieningen

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Voor functies met een commercieel karakter rekent de gemeente Schiedam op basis van de residuele grondwaarde methode.- Als wordt getwijfeld of een functie als commerciële of een niet-commerciële functie moet worden aangemerkt, dan geldt als stelregel dat de grondwaarde voor deze functie residueel zal worden bepaald. |
|--|

Tot de functiecategorie commerciële voorzieningen worden die functies gerekend die primair gericht zijn op het maken van winst. Het bouwplan is meestal het uitgangspunt en in de gesprekken met de ontwikkelende partij wordt onderhandeld over de beoogde kwaliteit, hoogte van de verkoopopbrengsten en de stichtingskosten.

Commerciële gezondheidszorg

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Voor de gezondheidszorg met een commercieel karakter zal de grondwaarde worden bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek. |
|--|

In principe heeft gezondheidszorg overwegend een niet-commercieel karakter, hoewel de zorg tegenwoordig vooral door particuliere instellingen en beroepsbeoefenaars wordt verleend. De meeste instellingen zijn niet commercieel gericht, mede vanwege het feit dat zij voor het ziekenfonds of de AWBZ willen werken. Het niet hebben van een winst oogmerk is daarbij een vereiste. Een beperkt deel van de gezondheidszorg is wel commercieel, waarbij één van de doelen is om winst te maken. Ook reguliere partijen begeven zich steeds vaker op de commerciële markt en de laatste jaren neemt de commerciële zorg in omvang toe.

Bedrijventerreinen

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- De grondwaarden ten behoeve van bedrijventerreinen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaarde methode op basis van normatieve uitgangspunten, gecombineerd met de comparatieve methode. |
|--|

Het residueel rekenen op basis van normatieve uitgangspunten op bedrijventerreinen is mogelijk, omdat kavels met de functie bedrijven een grote mate van inwisselbaarheid hebben en locatie eerder bepalend is dan een specifiek bouwplan. Een belangrijk aspect van de normatieve benadering is de duidelijkheid die het investerende bedrijven levert aan de voorkant, middels de openbaar gemaakte

grondprijzen. Door de combinatie van de verschillende rekenmethodieken toe te passen wordt een beeld verkregen van de marktwaarde van de grond (op basis van huurwaarde, rendementen en stichtingskosten) en de waarde waartegen grond op concurrerende locaties door andere gemeenten in de regio wordt aangeboden.

De gemeente zal om de vier jaar een onderzoek laten uitvoeren naar zowel de residuele als de comparatieve grondwaarden in de regio. Periodiek zal dit onderzoek worden getoetst op de actualiteit. Op basis van de prijsstrategie worden voor de Schiedamse bedrijventerreinen de grondprijzen bepaald binnen de projecten.

Maatschappelijke en bijzondere doeleinden

- Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie.
- Daar waar de kostprijs van de grond de residuele waarde overstijgt zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.
- Voor functies waarvoor vanuit het Rijk financieel wordt bijdragen in de kosten voor de grondverwerving geldt de bijdrage als norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Onder maatschappelijke en bijzondere doeleinden worden functies verstaan zonder winstoogmerk, zoals religieuze gebouwen, scholen, bibliotheken, sportverenigingen, parkeren, niet commerciële gezondheidszorg enzovoorts. Voor sociale woningbouw is een aparte beleidsregel opgesteld, zie hiervoor pagina 13 van dit document. Als uitgangspunt voor de bepaling van de grondwaarde werd onder het voorgaande grondprijzenbeleid nog uitgegaan van de kostprijs methode. Hiervoor is destijds gekozen omdat dergelijke functies vaak een onrendabele top kennen en er daarom geen sprake is van een residuele grondwaarde.

Het huidige gronduitgiftebeleid gaat echter uit van gronduitgifte in eigendom in plaats van erfpacht. Daarmee komt de mogelijke waardesprong van de grond bij een eventuele functiewijziging in de toekomst terecht bij de afnemer van de grond. Daartegenover staan mogelijke risico's die met een toekomstige herontwikkeling gepaard gaan.

Voor maatschappelijke en bijzondere doeleinden wordt nu uitgegaan van de residuele grondwaardemethode, berekend op basis van een bouwplan en op basis van een marktconforme commerciële exploitatie. Daar waar de kostprijs van de grond de residuele waarde overstijgt zal de kostprijsmethode worden gehanteerd voor de bepaling van de grondwaarde.

Voor sommige functies wordt vanuit het Rijk financieel bijdragen in de kosten voor de grondverwerving. In dat geval is de bijdrage de norm voor de hoogte van de grondwaarde.

Overige gronden

Reststroken

- Voor reststroken geldt een gedifferentieerde vaste kavelprijs. Uitgangspunt is een basisgrondprijs, die jaarlijks in de grondprijzenbrief wordt vastgesteld aan de hand van de gemiddelde grondprijs voor woonkavels.
- Er vindt differentiatie plaats op basis van de volgende categorieën:
 - a) 100% van de basisprijs geldt voor alle grond waarop bebouwing mogelijk is;
 - b) 50% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die ten opzichte van de bestaande bebouwing is gelegen:
 - aan de voorzijde binnen 5 meter;
 - aan de zijkant binnen 5 meter;
 - aan de achterkant binnen 15 meter;
 - c) 25% van de basisprijs geldt voor grond waarop geen bebouwing mogelijk is en die buiten de onder b) genoemde perceelsafmetingen ligt.

Onder reststroken vallen percelen die worden uitgegeven ter aanvulling op bestaande eigendoms- dan wel erfpachtsituaties bij woonbestemmingen. Restpercelen die bijvoorbeeld grenzen aan grond met

een bedrijfsbestemming worden gewaardeerd volgens de voor deze functie vastgestelde methode van grondwaardebepaling.

Snippergroen

Een speciale categorie reststroken is de categorie ‘snippergroen’. Onder snippergroen worden alleen die gronden verstaan die aangrenzend zijn aan een perceel met een woonbestemming, en die verder voldoen aan de definitie snippergroen zoals vastgesteld in de ‘Werkwijze snippergroen’.

De grondwaarde wordt bepaald op de wijze zoals die geldt voor overige reststroken (gedifferentieerde vaste kavelprijs), met dien verstande dat het bij snippergroen per definitie gaat om niet bebouwbare grond en de prijs derhalve altijd zal vallen binnen categorie b) of c).

Met de vaststelling van de ‘Werkwijze snippergroen’ is een begin gemaakt om de thans onduidelijke situatie rondom snippergroen op een heldere en consistente manier aan te pakken. Om zo snel en soepel mogelijk te komen tot de gewenste duidelijke en heldere situatie zal voor uitgifte van snippergroen in bestaande situaties voor de maximale duur van 10 jaar een gematigde uitgifteprijs gelden. Deze prijs bedraagt 75 % van categorie C en geldt eenmalig in bestaande gebruikssituaties.

Motorbrandstofverkooppunten

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota ‘Huurbeleid Motorbrandstofverkooppunten’ vastgesteld. Dit beleid houdt in dat bij (tussentijdse) beëindiging van een overeenkomst de locatie via een te organiseren veiling aan de hoogste bieder van de entrance fee verhuurd wordt voor een huurperiode van 15 jaar. Gelet op het voorgaande wordt daarom voor deze functie geen nader prijzenbeleid in de Kadernota Grond 2015 vastgesteld.

Overige functies

- De grondwaarde voor overige functies wordt op basis van maatwerk bepaald.

Deze categorie betreft sporadische transacties bijvoorbeeld uitgifte landbouwgrond aan een recreatieschap. De grondwaarde voor overige functies wordt op basis van maatwerk bepaald.

4.4 Overzicht oud vs nieuw beleid

Onderstaande tabel geeft in het kort de methodieken binnen het nu geldende grondprijzenbeleid voor de verschillende functies weer, afgezet tegen het voorgaande grondprijzenbeleid.

OUD vs NIEUW beleid		
Toelichting op de Kadernota Grond: deel II Grondprijzenbeleid		
	was	wordt
Woningbouw: sociaal	vaste kavelprijs op basis van afgeleide vrije sector kavelprijs	residueel (normatief), o.b.v. uitponing na 20 jaar. o.b.v. advies door een gespecialiseerd bureau, jaarlijks vast te stellen in grondprijzenbrief
Woningbouw: vrije sector, projectmatig	residueel (bouwplan)	residueel (bouwplan)
Woningbouw: vrije sector, particulier opdrachtgeverschap	residueel (bouwplan)	residueel (normatief)
Bedrijventerrein	residueel (bouwplan)	residueel (normatief), in combinatie met comparatieve grondwaarde
Commerciële voorzieningen	residueel (bouwplan)	residueel (bouwplan)
Maatschappelijke en bijzondere doeleinden (scholen, bibliotheken, sportverenigingen, gezondheidszorg, gebedshuizen)	kostprijs (maatwerk)	residueel (bouwplan) op basis van een marktconforme commerciële exploitatie, tenzij kostprijs de residuele grondwaarde overstijgt. Voor functies waar het Rijk voorziet in een bijdrage voor de grondverwerving geldt de bijdrage als de norm voor de grondwaarde
Overige gronden: restpercelen /snippergroen	gedifferentieerd grondprijssysteem	gedifferentieerd grondprijssysteem, gematigde prijs voor bestaande gevallen 'snippergroen'
Overige gronden: overige functies	maatwerk	maatwerk
Motorbrandstof-verkooppunten	Geen beleid	Idem