

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding van de nota Grondprijsbeleid	3
1.2 Grondwaarde en grondprijs	4
1.3 Marktwaarde, gronduitgifteprijs en kostprijs	5
1.4 Doelstelling van het grondprijsbeleid	6
1.5 Bestuurlijke vaststelling	6
1.6 Opbouw van deze nota	7
1.7 Disclaimer	7
2. GRONDPRIJSBELEID	8
2.1 Uitgangspunten	8
2.2 grondprijzen en het exploitatieplan	10
2.3 Externe en interne beleidskaders	10
3. METHODEN OM GRONDPRIJZEN TE BEPALEN	11
3.1 Vaste prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein	11
3.2 Vaste kavel prijs	11
3.3 Grondquote	12
3.4 Residuele grondprijs	12
3.5 Een residuele referentieprijs	14
3.6 Een curve systeem	15
3.7 Comparatieve methode	15
3.8 Tender (ontwerp- of ontwikkelcompetitie)	16
3.9 Kostprijsbenadering	16
4. GRONDWAARDEMETHODIEK WONINGBOUW	17
4.1 Acht categorieën woningbouw	17
4.2 Vrije sector gestapeld	18
4.3 Vrije sector grondgebonden	18
4.4 Sociale koop gestapeld	19
4.5 Sociale koop grondgebonden	19
4.6 Sociale huur gestapeld	19
4.7 Sociale huur grondgebonden	19
4.8 Woonwagenstandplaatsen	20
4.9 Individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap	20
4.10 Projectmatige woningbouw	20
5. GRONDPRIJZEN OVERIGE BESTEMMINGEN.....	21
5.1 Bedrijventerreinen	21
5.2 Kantoren	22
5.3 Winkels/horeca	22

5.4	Centrumvoorzieningen	22
5.5	Maatschappelijke voorzieningen	22
5.6	Restgronden	23
5.7	Herstructurering of herontwikkeling van gebieden	24
5.8	Nutsvoorzieningen	24
5.9	Huur en pachtgronden	25
5.10	Reclameborden	25
5.11	Volkstuinen	25
5.12	Erfpacht	26
5.13	Jachtrecht	26
6.	BIJLAGE 1: METHODEN EN PRIJZEN IN HATTEM EN HEERDE.....	27
6.1	Hattem	27
6.2	Heerde	27
6.3	Conclusie	27

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING VAN DE NOTA GRONDPRIJSBELEID

Voor u ligt de Nota Grondprijnsbeleid 2013 -2014. In deze nota zijn actuele gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd voor de manier waarop de grondprijzen van verschillende bestemmingen en/of functies worden bepaald. Een belangrijk deel van de gebiedsverandering in de gemeente Oldebroek gebeurt immers door uitgifte van (bouwrijpe) grond door de gemeente. Het gronduitgiftebeleid dat is vastgelegd in de nota Grondbeleid beantwoordt de vraag: "Aan wie verkoopt de gemeente"? Het grondprijnsbeleid geeft aan tegen welke prijs de grond verkocht wordt. Beide beleidsdocumenten vormen belangrijke instrumenten bij de deelname van de gemeente Oldebroek aan het proces van ruimtelijke verandering.

Voorheen maakte het grondprijnsbeleid deel uit van de nota Grondbeleid. Om beter en sneller te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen op de grondmarkt, is het grondprijnsbeleid uit de nota Grondbeleid gehaald en zal elke twee jaar worden herzien (in de herziening zal worden verwezen naar deze nota en de herziening zal bestaan uit een kortere, samengevatte versie). Sterk veranderende omstandigheden op de grondmarkt kunnen aanleiding zijn om de nota eerder te herzien. De nota Grondprijnsbeleid wordt opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de nota Grondbeleid. De nota Grondbeleid wordt één keer in de vier jaar herzien. Tussentijdse actuele ontwikkelingen rond het gronduitgifte prijsbeleid worden opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting en –rekening in de paragraaf grondbeleid.

De nota Grondprijnsbeleid geeft onder meer aan met welke methode gerekend wordt, hoe grondprijzen voor projectmatige woningbouw, sociale woningbouw, particuliere kaveluitgifte, bedrijventerreinen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen worden bepaald.

Het uitgifteprijsbeleid van het, met de gemeenten Heerde en Hattem in ontwikkeling genomen, bedrijventerrein valt buiten deze nota.

1.1.1 *De huidige situatie op de grondmarkt*

Er is een aantal redenen om juist op dit moment het huidige grondprijnsbeleid te herzien.

Het gedrag van de spelers op de grondmarkt verandert. Ontwikkelaars hebben moeite financiering te verwerven dan wel de financiering te continueren voor hun eigen projecten. Corporaties hebben te maken met splitsing van de klassieke sociale taak en overige rollen. Beleggers zijn zich aan het herpositioneren rondom investeringen in grond en vastgoed. Eigenaren van grond hebben in de context van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een duidelijker plaats gekregen.

De beleidsopgave wordt ook anders. De klassieke middel-doel relatie blijft centraal staan, maar bestuurlijke doelen veranderen en de middelen die worden ingezet, wijzigen ook. Er ligt meer accent op verandering binnen de bebouwde kommen van de gemeente en op duurzame gebiedsontwikkeling.

Ook beweegt de programmatische opgave. Te bouwen woningaantallen nemen af. Landelijk krijgen we gaandeweg meer te maken met stabilisatie in, dan wel afname van, de groei. Bij winkels, kantoren en bedrijfsterreinen wordt de lagere hartslag van de economie gevoeld.

Maar ook de vooruitgang van de technologie (denk bijvoorbeeld aan het nieuwe werken, internetverkoop) laat sporen na.

Consumenten zijn terughoudend rond investeringen in grond en vastgoed. Dat heeft te maken met gebrek aan vertrouwen in de economie, de trage verkoop van achter te laten woningen, de onzekerheid over de hypotheekrente-af trek en zo meer. Het geloof in de planning is ook tanende. Medicatie, zoals tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting, lijkt snel uitgewerkt. De grondwaarden zijn in beweging en dat vraagt grote alertheid. Risico's nemen toe. Gemeenten moeten als ondernemer binnen bestuurlijke kaders slagvaardig kunnen handelen.

De boekwaarde van (bouwrijpe) grond loopt door rentebijbeschrijving snel op als gevolg van de vertraging in de uitgifte. Het klassieke mechanisme van ontwikkelen en gronduitgifte hapert en dat vraagt inventiviteit en slagvaardigheid van gemeenten en vergt een toegesneden inzet van het gronduitgifteprijsbeleid. Van belang is te onderkennen dat gronduitgifteprijsen de marktwaarde volgen. Het is een belangrijke keuze om die marktwaarde te willen incasseren. Omdat de marktwaarde kan stijgen (dat was de situatie in de laatste jaren) of dalen (dat speelt nu op diverse plaatsen in ons land), is het logisch de uitgifteprijsen ook te laten meebewegen. Oldebroek kent tot nu toe overigens een relatief stabiele grondmarkt.

De effecten van de huidige crisis laten zich inmiddels vooral gelden op de woningmarkt en de markt voor kantoor- en bedrijfsgronden. De financiële crisis heeft een fors effect op de economie. Het tanende vertrouwen in de euro als gevolg van hoge schulden in de landen rondom de Middellandse Zee versterkt de misère in de eurozone. Banken scherpen de regels aan voor het verstrekken van leningen en hypotheek, woningen staan langer te koop en bedrijven herbezinnen zich op investeringen en verhuisplannen. Het verdere verloop cq. de afloop van deze crisis, laat zich nog steeds moeilijk voorspellen. En dan vooral wat betreft eventuele verdere effecten op de grondmarkt.

Leidende gedachten:

Andere factoren dan de uitgifteprijs bepalen in overwegende mate of er een kavel wordt aangekocht of niet. Te denken valt hierbij aan onder andere sociale- en economische binding. Er is in de recente uitgiftehistorie in onze gemeente een aarzeling waargenomen bij kopers. Deze heeft met name te maken met de marktproblemen om de eigen koopwoning te verkopen (woningbouw) en financieringsmogelijkheden bij banken (voor particulieren maar met name ook voor bedrijven).

Uitgifteprijsdaling biedt niet direct een oplossing voor deze problemen. Ook niet voor de financiering van bedrijfskavels omdat, gemiddeld van de kosten voor een nieuw bedrijfspand, slechts 10 tot 15% bestemd is voor de grond (onderzoek op basis van vergunningverlening op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg onder 10 bedrijfspanden). Een prijsdaling van bijvoorbeeld 5% van de grondprijs, betekent op de totale kosten slechts een voordeel van 0,75%. Daarnaast moeten gronden marktconform worden aangeboden.

1.1.2 Gewenste wijziging in het grondprijsbeleid

Naast de huidige situatie op de grondmarkt is er een meer specifieke aanleiding om deze nota grondprijsbeleid te maken. Het verschil tussen sociale- en vrije sector woningbouwgrond is momenteel te groot, vooral voor de woningbouwcategorieën die net iets duurder zijn dan de sociale woningbouw; de uitgifteprijs voor sociale huur en sociale koop is nu 50% van die van de andere woningbouw.

Het voorstel is dan ook om het verschil tussen sociale woningbouwgrond en de gronden voor andere woningbouwcategorieën te verkleinen.

1.2 GRONDWAARDE EN GRONDPRIJS

Grondwaarden en grondprijzen zijn op twee manieren van belang. De gemeente heeft namelijk twee rollen: de *eerste rol* is die van regisseur en daarbij kan de situatie zich voordoen dat een exploitatieplan gemaakt moet gaan worden. De gemeente kruipt in de rol van fictieve grondproducent en neemt in het exploitatieplan een marktconforme grondwaarde als grondopbrengst op. Die is nodig om een exploitatiebijdrage te kunnen uitrekenen voor particuliere zelfrealisatoren. Er worden eisen gesteld aan de marktconformiteit van deze uitgifteprijsen. De wetgever gaat uit van hantering van een marktwaarde.

De *tweede rol* is die van de gemeente als grondproducent. Harde kaders van buitenaf beperken de vrijheid om een grondprijs voor de door de gemeente zelf uit te geven grond te bepalen. Het gaat binnen een gemeente telkens om een verbinding tussen bestuurlijke doelen en middelen, en een van die middelen waarover een gemeente beschikt, is een toegesneden grondprijsbeleid.

In de *eerste rol* (een exploitatieplan) gaat het om een pure benadering (via taxatie) van de marktwaarde om op die manier een juiste exploitatiebijdrage te kunnen bepalen.

In de *tweede rol* (de productierol) kan de gemeente als distributeur en verkoper, binnen harde randvoorwaarden van buiten en passend binnen geformuleerde bestuurlijke doelen, zoeken naar maatwerk rond de uitgifteprijs bij een transactie en de gemeente bepaalt daarmee eenzijdig de uitgifteprijs. De prijs moet passen binnen doelen die men wil bewerkstelligen.

1.3 MARKTWAARDE, GRONDUITGIFTEPRIJS EN KOSTPRIJS

Binnen de context van het uitgifteprijsbeleid moet telkens vanuit drie invalshoeken een houvast gezocht worden:

Houvast 1 is de **marktwaaarde** van grond. Marktwaaarde is een begrip dat veronderstelt dat in een open markt in het vrije verkeer van maatschappelijke krachten, een koper en verkoper, die goed geïnformeerd zijn over de technische en planologische kwaliteiten van een perceel en niet onder druk of dwang handelend, komen tot een prijsafpraak. Het opereren van de lokale overheid is - naast vele micro en macro economische invloeden (rente, inflatie, verdienmogelijkheden, investeringsklimaat, fiscaliteit)- van invloed op de marktwaaarde. De waarde van grond wordt vanuit de lokale overheid onder meer beïnvloed door het beheersniveau van de openbare ruimte, voorgenomen bestemmingswijzigingen, vraag en aanbod van hoeveelheden enz.

Houvast 2 is de **gronduitgifteprijs** die de gemeente hanteert. Die komt in de meeste gevallen overeen met de marktwaaarde omdat het grondbedrijf van een gemeente zakelijk moet opereren, maar kan ook afwijken omdat de gemeente expliciet bestuurlijk beleid wil realiseren en bepaalde ontwikkelingen wil stimuleren dan wel afremmen. Dit rechtvaardigt in sommige gevallen suboptimale condities ten opzichte van de markt, waardoor de gronduitgifteprijs lager is dan de marktwaaarde. Bij meting voor het succes van een gemeente kan het zijn dat de *outcome* (de mate waarin de productie bijdraagt aan de doelen) belangrijker is dan de *output* (de opbrengst van de verkochte hoeveelheid terrein).

Houvast 3 is de **kostprijs** van de grond die de gemeente zelf produceert. Voor de klant van minder belang, omdat de prijs wordt ontleend aan houvast 1 of houvast 2. Het in de hand houden van de kostprijs is van belang, omdat de wig tussen houvast 1 en 2 enerzijds en 3 anderzijds bepalend is voor winst, verlies, tekort of overschot en zo de economische uitvoerbaarheid van het plan beïnvloedt. Daarbij speelt een adequate beschrijving wat tot de kostprijs behoort.

Vroeger was in de sfeer van bouwgrondexploitaties de kostprijsbenadering vrij algemeen geaccepteerd als maatstaf om de uitgifteprijs te bepalen. Op dit moment is een marktbenadering, waarbij gemikt wordt op het incasseren van de marktwaaarde van bouwrijpe grond, vrij algemeen geaccepteerd bij de uitgifte van (bouwrijpe) grond door een gemeente. De gemeente wil bij de meeste uitgiftes zo dicht mogelijk zitten op de marktwaaarde.

Er zijn in Nederland enkele uitzonderingen bij het streven om de marktwaaarde te ontvangen. Deze houden verband met regulering van specifieke markten:

- Het sociale deel van de woningbouw. Uitgifte vindt plaats tegen een aangepaste prijs (richtprijs). Dit deel van de productie is een van de belangrijkste bestaansgronden voor het grondbedrijf. Van oudsher werd de realisatie van sociale woningbouw gezien als een gemeenschappelijke taak van de corporaties (via dekking van de onrendabele top; dit is het verschil tussen de stichtingskosten en de bedrijfswaarde en dat wordt doorgaans gedekt ten laste van de algemene bedrijfsreserve van de corporatie) en de gemeente (via hantering van een aangepaste gronduitgifteprijs). Maar inmiddels is hier ook een kentering zichtbaar want sociale woningen worden op termijn vaak verkocht en de winstgevendheid van grondexploitaties loopt terug waardoor de gemeente minder vereveningsmogelijkheden heeft.
- Sommige andere functies zoals sportterreinen, volkstuinen en niet commerciële bijzondere doeleinden, waarbij een rol speelt dat deze percelen minder courant zijn en minder opbrengsten genereren uit gebruik.

1.4 DOELSTELLING VAN HET GRONDPRIJSBELEID

Na vaststelling van deze ontwerp nota heeft de gemeenteraad, passend binnen het duale bestuur, kaders gesteld over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en het college gaat aan de hand daarvan de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies bepalen. De nota zorgt voor transparantie van het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid en dat past binnen het streven open te zijn in het totale grondbeleid. Binnen de kaders kan snel en efficiënt gehandeld worden en vindt vaststelling van gronduitgifteprijsen plaats.

Ook biedt het grondprijsbeleid een noodzakelijk aanknopingspunt in het kader van de Wro: het biedt een anker voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties bij een exploitatieplan.

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijsbeleid is om een functionele, optimale en marktconforme grondprijsmethodiek te hanteren. Daarmee worden gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen ondersteund, zonder dat daarbij overbodig beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun.

Het grondprijsbeleid heeft daarnaast als doel om marktpartijen en particuliere afnemers, in vergelijkbare omstandigheden, met vergelijkbare grondprijzen te confronteren. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig gemeentelijk handelen bewerkstelligd.

1.5 BESTUURLIJKE VASTSTELLING

De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar document. De raad geeft zelf aan op welk niveau zij invloed wil uitoefenen op de grondprijzen; er zijn drie mogelijkheden om een en ander vorm en inhoud te geven, te weten:

Niveau 1: De gemeenteraad stelt het **principe** vast: bijvoorbeeld nader genoemde uitgifteprijsen moeten marktconform zijn.

Niveau 2: De gemeenteraad stelt ook de **methodiek** vast: bijvoorbeeld om de marktconformiteit te bepalen moet de quotemethodiek gehanteerd worden (tot dusverre gebruikelijk binnen de gemeente).

Niveau 3: De gemeenteraad stelt naast het **principe** en de **methodiek** ook de **concrete uitgifteprijs** vast.

Voorstellen:

De gemeenteraad stelt het principe vast en dat is marktconform (met aanduiding van de methodiek) behalve voor incurante grond waar het principe van kostprijs gehanteerd wordt. Binnen het principe wordt geduïd langs welke weg de marktconformiteit of kostprijs wordt benaderd.

De **uitgifteprijsprincipes** en **methodieken** liggen vast via vaststelling van deze nota. In beginsel wordt deze nota in 2014 herijkt. De **uitgifteprijsen** worden jaarlijks tegen het licht gehouden en eerder herzien wanneer veranderende lokale en regionale marktomstandigheden en wijzigingen in de economie daar aanleiding toe geven. Prijsafspraken gemaakt vóór de inwerking-treding van deze (herziene) nota Grondprijsbeleid worden gerespecteerd.

Als de gronduitgifteprijsen tot gevolg hebben dat het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties afneemt, moeten de raad hiervoor budget beschikbaar stellen. Het college stelt aan de hand van de uitgifteprijsprincipes en methodieken de uitgifteprijsen vast en zendt een overzicht ter kennisname aan de gemeenteraad. Wanneer de marktconforme verkoopprijs bij een specifieke uitgifte onverhoopt onder de kostprijs belandt dan wordt de gemeenteraad vooraf geraadpleegd.

De door het college, aan de hand van de **principes** en **methodiek**, vast te stellen bodemprijzen worden gebruikt als opbrengstenramingen in de gemeentelijke grondexploitaties.

Het aangaan van individuele grondtransacties wordt in het duale stelsel als uitvoerende taak van het college van burgemeester en wethouders gezien; via een wensen en bedenkingenprocedure kan door het college het gevoel van de gemeenteraad worden gepeild bij een grondtransactie die buiten vastgestelde kaders valt.

1.6 OPBOUW VAN DEZE NOTA

We verkennen eerst diverse principes om de marktwaarde of kostprijs te kunnen bepalen. Per uitgifte-categorie wordt vervolgens gefundeerd een keuze gemaakt uit de methodieken. Aan de hand daarvan zal het college de uitgifteprijs bepalen.

1.7 DISCLAIMER

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aan de inhoud van deze nota kan door een wederpartij geen enkel recht worden ontleend. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke onjuistheden. U kunt zich voor nadere informatie over de inhoud en de actuele invulling van deze nota wenden tot de afdeling Omgeving van de gemeente Oldebroek.

2. GRONDPRIJSBELEID

2.1 UITGANGSPUNTEN

Hieronder volgt een aantal vertrekpunten dat van invloed is op het grondprijnsbeleid.

2.1.1 Marktconform

In principe is het uitgangspunt dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting worden gedekt door de opbrengsten van de kavelverkoop tegen marktconforme prijzen. Daarmee wordt ook de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan benaderd.

Er wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. 'Marktconform' wil zeggen in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Er kan en mag geen sprake zijn van subsidiëring via lagere gronduitgifteprijzen.

In de praktijk is het vaststellen van 'de' marktconforme grondprijs geen sinecure, omdat deze per locatie en per functie verschilt en tevens van diverse ontwikkelingen en factoren afhankelijk is (rente, woningmarkt, economische situatie enz.). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is dan ook een vereiste.

2.1.2 Gestanddoening termijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente altijd duidelijk vermeld welk prijspeil de gronduitgifteprijzen hebben en welke index er geldt en tegen welke fiscale status er wordt geleverd.

Voorstel:

Op een moment in een contractfase wordt aan de wederpartij de gelegenheid geboden over te gaan tot aankoop van een grondperceel.

Bij grotere uitgiftes, met aanzienlijke te verkopen hoeveelheden waarbij de contractvorming in fasen geschiedt, wordt een tijdstip gefixeerd waarop de renteteller start dan wel wanneer er betaald wordt.

Normale gronduitgifte contracten bevatten een bedenktijd. Gedurende deze reserveringsperiode wordt geen vergoeding in rekening gebracht. De gemeente verplicht zich gedurende deze periode om de kavel voor de koper beschikbaar te houden.

Na deze bedenktijd ziet de koper af van de koop of begint op verzoek van de koper een betaalde reservering (gebaseerd op een rentevergoeding over de uitgifteprijs). Bij een betaalde reservering verleent de gemeente aan de wederpartij gedurende een bepaalde termijn een kooprecht. De recht-hebbende kan daarvan alleen gedurende die af te spreken periode gebruik maken.

Indien de afnemer van de grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom zal hiervoor over deze periode een vergoeding in rekening worden gebracht die gelijk is aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente.

2.1.3 *Bouwrijpe grond*

Voor de in deze Nota Grondprijnsbeleid gehanteerde prijzen geldt het uitgangspunt dat de gemeente het eigendom van de grond heeft en dat bouwrijpe grond wordt geleverd die milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming. Ter beoordeling van de gemeente kan het noodzakelijk zijn voor rekening van de gemeente een woningbouwkavel op te hogen. Ten principale verricht de gemeente aldus geen werkzaamheden op de kavel behalve voor zover het zaken betreft om de kavel uit oogpunt van milieukundige bodemgesteldheid, geschikt te maken. Eventueel kan overeengekomen worden dat de ontwikkelaar zelf een deel van de openbare ruimte bouwrijp en woonrijp maakt. De kosten hiervoor worden dan tegen vooraf overeengekomen condities verrekend met de grondprijns.

2.1.4 *Exclusief BTW en kosten koper*

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota en de bijlage worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper. Uitgangspunt bij deze prijzen is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer.

Voorstel

De gemeente behoudt zich het recht voor om in gevallen waarin dat voor de koper niet nadelig is en het uit oogpunt van fiscaliteit mogelijk is, de grond "Vrij op Naam" aan te bieden. De gemeente betaalt uit de hogere opbrengst de kosten verkoper en de overdrachtsbelasting of de BTW. Verkoop van restgronden (met name openbaar groen, zie § 5.6) geschiedt Vrij op Naam.

2.1.5 *Algemene verkoopvoorwaarden*

Er is een heel samenstel aan condities geformuleerd in het document: Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Oldebroek 2008. In dit document liggen onder anderen leveringsvoorwaarden, boetebepalingen, bouwplicht en overdracht van rechten en verplichtingen vast. Daarnaast hanteert de gemeente een groenvisie waarin de voorwaarden voor de verkoop van openbaar groen vast liggen.

2.1.6 *Notaris*

Alle onroerend goed transacties passeren bij een notaris. De koper kan de notaris kiezen. De indruk bestaat dat er voordelen te behalen zijn wanneer de gemeente gedurende een bepaalde periode op basis van een bieding alle transacties onderbrengt bij een notaris.

Voorstel

De gemeente bepaalt de notaris die betrokken wordt bij de verkooptransactie indien wordt gekozen voor een levering vrij op naam (incl. notaris- en kadasterkosten). Gepoogd wordt in concurrentie (bijvoorbeeld via een biedingsysteem) de meest gunstige condities te bedingen voor een geheel aan transacties.

2.1.7 *Prijspeilsystematiek*

Op basis van de gedachten die in deze nota zijn ontvouwd gaat het college uitgifteprijzen vaststellen. In principe gelden deze prijzen gedurende twee jaar. Het is dan ook bijvoorbeeld prijspeil 2012-2013

2.1.8 *Onderhandelbaarheid*

De gemeenteraad stelt het principe en de methodiek vast. Het college stelt de uitgifteprijzen vast. Noch het principe, noch de methodiek, noch de uitgifteprijzen zijn onderhandelbaar.

2.2 GRONDPRIJZEN EN HET EXPLOITATIEPLAN

Voor het bepalen van de opbrengstwaarde van de gronden in een exploitatieplan, wordt in het exploitatieplan aangesloten bij het in deze nota vastgelegde gemeentelijk grondprijnsbeleid daar dit marktconform is.

2.3 EXTERNE EN INTERNE BELEIDSKADERS

Bij het opstellen van het gemeentelijk grondprijnsbeleid dienen Europese- en Rijksregelgeving in acht te worden genomen. Met name het Europees mededingingsbeleid en de Rijksnota Grondbeleid zijn van belang.

2.3.1 Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap

Één van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap (EG) is de controle op steun van de overheid. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. Een en ander houdt in, dat gemeenten gronden niet tegen een prijs mogen verkopen die onder de marktconforme waarde ligt.

De ‘korting’ die in zo’n geval zou worden gegeven wordt gezien als staatssteun. Soms kan het echter nodig zijn dat projecten gerealiseerd worden en is een bijdrage van de gemeente daarvoor wel erg gewenst. Via het ministerie van Binnenlandse Zaken kan dan goedkeuring worden gevraagd aan de Europese Commissie.

2.3.2 Rijksnota Grondbeleid

In 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Een belangrijk aspect uit deze nota is het organiseren van concurrentie op de woningmarkt, om te komen tot goede prijs-/kwaliteitsverhoudingen voor nieuw te bouwen woningen. Door invoering van de Wro en aanpassing van een aantal andere wetten is deze concurrentie nu beter gewaarborgd.

2.3.3 Handreiking Gemeentelijk grondprijnsbeleid Woningbouw

In april 2006 is de praktijkgerichte ‘Handreiking Gemeentelijk Grondprijnsbeleid’ uitgebracht. In deze handreiking is aan de hand van concrete projecten uitgewerkt hoe gemeenten kunnen omgaan met de verschillende aspecten van het grondbeleid in relatie tot woningkwaliteit. De handreiking is een gezamenlijke uitgave van VROM, VNG, NEPROM en NVB.

2.3.4 Nota Grondbeleid

De Nota Grondprijnsbeleid wordt in Oldebroek gebruikt in samenhang met en als vervolg op de bestuurlijk vastgestelde “Nota Grondbeleid”.

Door het optimaliseren van de marktconforme opbrengsten uit gronduitgiften kunnen door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen ondersteund worden, met een zo gering mogelijk beslag op de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) en/of de algemene middelen van de gemeente Oldebroek.

3. METHODEN OM GRONDPRIJZEN TE BEPALEN

Er zijn vele **methoden** om een **marktconforme grondwaarde** te benaderen. De belangrijkste zijn:

- Een vaste prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein;
- Een vaste grondprijs per woning;
- Een grondquote;
- Een residuele waardemethode;
- Een residuele referentieprijs
- Een curve systeem
- De comparatieve methode;
- Tender;

Ze worden in dit hoofdstuk beknopt behandeld. Vervolgens gaan we in op de benadering via de **kostprijs** en de kostprijsystematiek. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens per uitgiftesoort een **keuze** gemaakt voor de **uitgifteprijs**.

3.1 VASTE PRIJS PER VIERKANTE METER UITGEEFBAAR TERREIN

Bij deze methode wordt een vaste grondprijs bepaald per vierkante meter uitgeefbaar terrein. De methode kan worden toegepast bij woningbouw en niet-woningbouw.

Voordelen:

- Duidelijkheid vooraf
- Simpele rekenmethode
- Gekoppeld aan de grootte van de kavel.
- Differentiatie wordt bereikt door verschil in kaveloppervlaktes.

Nadelen

- Te grof
- De gemeente laat mogelijk een hogere opbrengst liggen, omdat er geen prijsverschil per m² is tussen een grote en kleine kavel. Een kleine kavel is relatief meer waard per m².

Deze methode is tot nu toe gehanteerd bij uitgifte van bedrijfs- en woningbouwkavels in Oldebroek. Waarbij in de woningbouw een verschil tussen sociale en vrije sector grondprijzen werd gehanteerd.

Voorstel

In volgende hoofdstukken wordt een aantal keren geopteerd voor deze prijsmethodiek. Voorgesteld wordt om de benodigde prijzen minimaal één keer in de twee jaar te laten taxeren (bij de herziening van het grondprijzenbeleid) en als de markt daar aanleiding toe geeft vaker.

3.2 VASTE KAVEL PRIJS

Veel gemeenten in Nederland passen een vast bedrag per woningbouw kavel toe

Voordelen

- Transparant en eenduidig.

Nadelen

- De methode werkt te globaal;
- Geen differentiatie naar oppervlak; de prijs per m² kan verschillend zijn;
- Geen differentiatie naar uitgiftecategorie; dure woningen verdragen meer grondwaarde.

3.3 GRONDQUOTE

Deze methodiek wordt voornamelijk toegepast bij projectmatige woningbouw. Bij de grondquote methodiek wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de VON-prijs van een (type)woning in een percentage of binnen bepaalde bandbreedtes uitgedrukt. De indruk is dan dat woningen met een VON van X euro een gronduitgifteprijs van Y euro kunnen verdragen. Duurdere woningen hebben een hogere quote.

Fictief voorbeeld:

*een woning met een VON prijs van € 300.000,- betaalt 30% grondprijs; dit is exclusief BTW
een woning met een VON prijs van € 280.000,- betaalt 27% grondprijs; dit is exclusief BTW.*

Voordelen:

- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- De grondwaarde kan direct meeliften met de stijging van de VON van een woning.
- Een grondprijs is snel bepaald, het heeft de charme van eenvoud.

Nadelen:

- Nadeel van deze methode is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt immers een zelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dit tot een lagere bouwkwaliteit leiden doordat het aandeel bouwkosten in de VON-waarde bij deze woning hoger zal zijn. Toepassing van deze methodiek zonder aanvullende voorwaarden is dan ook te globaal en wordt niet aangeraden. Meestal wordt bepaald dat er een kavelgrootte X past bij bijvoorbeeld een woning van € 300.000,- VON en een kavelgrootte van Y passend is bij een woning van € 280.000,- VON. Indien de werkelijk geleverde kavel groter is dan X of Y, wordt bijbetaald over de extra m².

De methodiek wordt in ons land vooral gebruikt bij projectmatige bouw.

3.4 RESIDUELE GRONDPRIJS

Een residuele waarde gaat bij een woning uit van de VON-prijs van een object. Deze VON-prijs wordt verminderd met de bouwsom (bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar; Btw). Wat resteert is de residuele grondwaarde.

De praktijk in de woningbouw is veelkleurig. Soms worden voor bepaalde woningbouwprojecten ook wel afspraken gemaakt met marktpartijen over een in de voorfase vast te stellen basisgrondprijs, die niet lager maar wel hoger kan worden, indien blijkt dat uiterlijk bij de start van de verkoop de commerciële waarde aanmerkelijk hoger ligt dan aanvankelijk werd ingeschat. Daarmee wordt geanticipeerd op marktontwikkelingen, terwijl het risico dat de gemeente en de marktpartij lopen, en de redelijke winst die de marktpartij toekomt, niet worden aangetast. Deze handelwijze is goed bruikbaar bij langlopende en/of complexe projecten waarvan een reële raming van kosten en opbrengsten in de voorfase bijzonder risicovol is.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend of goed in te schatten zijn, en wordt daarom in beginsel toegepast voor woningbouw (marktsector en projectmatig particulier opdrachtgeverschap), kantoren, (grootschalige) detailhandel en horeca, specifiek commercieel vastgoed en enkele overige voorzieningen.

Het komt voor dat de bouwsom soms wordt opgeplust (kwaliteitsverhoging) en dat er voor de grondwaarde minder over blijft. Immers, de VON prijs is gebonden aan een marktconforme waarde die doelgroepen willen en kunnen betalen. De door de gemeente te ontvangen grondwaarde wordt dan het spreekwoordelijke kind van de rekening.

De residuele grondprijs kan op een aantal manieren worden bepaald, te weten:

- Vooraf: voorafgaand aan de uitgifte van de kavel en de start van de bouw;
Index: afhankelijk van de (bouw-)kostenindex;
Achteraf: achteraf op basis van de werkelijk geïnvesteerde bedragen.

Bij niet wonen is er een residuele berekening aan de hand van een Bar methode (Bruto aanvangsrendement) of DCF (Discounted CashFlow). Om de residuele waarde van een kantoor kavel te bepalen wordt een kasstroomschema gemaakt met kosten en opbrengsten. Nadat alle kosten (exclusief de grond) en alle opbrengsten gedurende bijvoorbeeld 40 jaar contant zijn gemaakt, resteert de grondwaarde.

Rekenvoorbeeld van een Bar methode:

huur per jaar € 100.000,-; belegger wil 10% rendement (=X% netto en Y% risico en Z% lasten)

investeringsbedrag: € 1.000.000,- incl. BTW; dit heet ook wel de beleggingswaarde

bouwsom is € 800.000,- incl. BTW; residu is grond is € 200.000,- incl. BTW

Daarnaast kennen we de DCF methode: alle kosten en opbrengsten van de klant bij de bouw en het gebruik van het pand/perceel worden in kaart gebracht. In die calculatie ontbreekt de verkoopprijs van de grond. Het saldo weerspiegelt de marktwaarde van de grond.

3.4.1 Residueel vooraf

Deze methode wordt veel toegepast. Er wordt vooraf berekend wat de grond vermoedelijk waard zal zijn op het moment van uitgifte van de grond. Er wordt geen rekening gehouden met veranderde marktomstandigheden.

Deze methode lijkt in theorie helder, zuiver en objectief, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op ramingen van bouw- en bijkomende kosten en ramingen van de commerciële verkoopwaarde. Over deze componenten gaan de onderhandelingen met marktpartijen, waarbij de wederzijdse belangen evident zijn.

Nadelen

- Er wordt geen rekening gehouden met veranderende marktomstandigheden.
- De bepaling van de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten in de residuele benadering is lastig en bovendien zeer bewerkelijk.
- Bij bouwlocaties met een lange doorlooptijd (van bijvoorbeeld 10 jaar), speelt de factor tijd ook nog een grote rol die van te voren niet altijd te overzien is.
- Er wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.
- In hoofdstuk 2 is vastgelegd dat de gemeente Oldebroek niet wil onderhandelen.

3.4.2 Residueel index:

Vooraf wordt de grondwaarde residueel bepaald, waarna met partijen een index (bijvoorbeeld NVM-index) wordt afgesproken waarmee de uitgifteprijs jaarlijks wordt bijgesteld. Jaarlijks wordt ook de VON-prijs bijgesteld op basis van deze index. Voor de bouwsom geldt hetzelfde, hierbij kan worden uitgegaan van de Bouwkostenindex van het Bureau Documentatie Bouwwezen (DBD-index). Er wordt géén rekening gehouden met daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

Voordelen

- Zekerheid voor de gemeente;
- Een realistische marktprijs want deze methode volgt de marktomstandigheden;
- Het toevoegen van kwaliteit aan de woning zal door de realisator niet worden nagelaten vanwege de grondprijs.

Nadelen

- Er wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten.

3.4.3 Residueel achteraf

De twee hiervoor genoemde methodes houden geen rekening met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten. Grondwaarden kunnen ook bepaald worden op het moment dat inzichtelijk is wat de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten zijn. Deze methode houdt rekening met fluctuaties in de bouwsom als gevolg van marktomstandigheden en is ook gevoelig voor het nadien toevoegen van kwaliteit aan de woning.

De methode werkt op geen enkele manier stimulerend voor ontwikkelaars doordat elke vorm van extra opbrengst direct wordt verrekend in de grondprijs en daardoor niets oplevert voor de ontwikkelaar. Daarnaast biedt het veel onzekerheid voor gemeenten aangezien grondopbrengsten pas laat inzichtelijk worden. De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van het project bekend. Het is voor gemeenten niet gunstig om pas dan grondprijzen af te rekenen.

Voordelen

- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- De onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.
- De residuele methode achteraf houdt rekening met veranderende marktomstandigheden en de mogelijkheden van toevoegen van kwaliteit.

Nadelen

- Voor de gemeente is deze methode minder interessant omdat pas veel later in de tijd, na realisatie van het bouwproject, de opbrengstwaarde inzichtelijk wordt en de gemeente dus langer op de uiteindelijk te ontvangen grondwaarde moet wachten. De gemeente wordt risicoafhankelijk van de uitslag van de opstalontwikkeling terwijl juist daarvoor veelal een professionele marktpartij wordt gecontracteerd.
- Elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
- De gemeente moet grondige kennis hebben rond de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening.

3.4.4 Residuele grondquote

De residuele grondquote verschilt van de grondquote, omdat de residuele grondquote (dit is een coëfficiënt) bepaald wordt op basis van een residuele berekening. Eerst wordt gekeken wat de kosten en opbrengsten zijn. De daaruit voortgekomen grondwaarde wordt vervolgens omgezet in een quote waarmee vanaf dan wordt gerekend. De teller is de grondwaarde en de noemer is de VON-prijs. Een grondquote komt daarentegen meer willekeurig, op gevoel, tot stand.

De voor- en nadelen sporen met de bemerkingen bij de paragrafen 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3. Bijvoorbeeld: een, vooraf bepaalde, residuele grondquote houdt geen rekening met de bouwkosten van het project als die in de loop van het planproces wijzigen. Het toevoegen van kwaliteit aan een woning in de loop van het proces zal hierdoor bepaald niet gestimuleerd worden, omdat meer voor de grond moet worden betaald terwijl de extra bouwkosten niet worden gecompenseerd.

3.5 EEN RESIDUELE REFERENTIEPRIJS

Dit lijkt op het systeem van residuele waarde maar er zijn twee belangrijke verschillen:

- De VON-prijs van de woning wordt naar inzicht van de gemeente bepaald.
- De bouwsom wordt ook naar inzicht gemeente benaderd.

Er resteert dan de grondwaarde en die vormt de basis voor de gronduitgifteprijs. Daarmee wordt verijdel dat de gemeente in een klem komt te zitten wanneer een ontwikkelaar beweert dat de VON-prijs te laag wordt vastgesteld in relatie tot de kwaliteit. Ook worden de bouwkosten meer zuiver bepaald om te vermijden dat de ontwikkelaar deze te hoog vast stelt. Wanneer een ontwikkelaar een lagere VON-prijs zou hebben en hoge bouwkosten zou presenteren dan wordt de gemeente door het lagere residu mogelijk gedupeerd omdat het residu wegsmeelt. Bij een lagere VON-prijs kan er sprake zijn van hogere verkoopsnelheid en dat doet de ontwikkelaar geen pijn als het residu (de grondwaarde) navenant zakt.

Voordeel:

- De gemeente bepaalt de VON-prijs en de bouwsom zelf langs objectieve weg en is niet afhankelijk van de wederpartij

Nadeel:

- Het vraagt enige kennis om het te kunnen toepassen.

Voorstel

In volgende hoofdstukken wordt een aantal keren geopteerd voor deze prijsmethodiek. Voorgesteld wordt om de benodigde residuele referentieprijzen zelf te berekenen op basis van het Bouwkostenkompas (huidig abonnement door laten lopen).

3.6 EEN CURVE SYSTEEM

Dit is een traploze (residuele)quote. Er zijn dan geen intervallen maar de uitgifteprijs wordt gebaseerd op een glijdende schaal met gronduitgifteprijsen. Indien er intervallen zijn kunnen er rare sprongen optreden, bijvoorbeeld:

Een woning van € 300.000,- VON betaalt 30% grondquote (= € 90.000,-).

Een woning vanaf € 350.000,- VON betaalt bijvoorbeeld 35% grondquote.

De woning van € 349.000,- betaalt in dit voorbeeld 30% en de uitgifteprijs bij een woning met een VON-prijs van € 351.000,- is dan 35% (= € 122.850,-). Bij een VON-prijs die € 2.000,- meer is, betaalt men € 32.850,- meer voor de grond. Via een curve (een glijdende schaal) worden deze ongelukkige sprongen tegengegaan.

3.7 COMPARATIEVE METHODE

Bij deze methode gaat men uit van het baseren van de grondprijs op een vergelijking binnen de gemeente (in het geval dat de gemeente erg groot is) of de omliggende regio. Grondprijsbepaling vindt plaats door vergelijking met de verkoopprijs van andere vergelijkbare percelen en aldus wordt een anker gezocht om de grondwaarde te bepalen. Soms wordt aan de hand van objectieve maatstaven zoals bereikbaarheid en functionaliteit een meer exacte waarde bepaald door middel van statistische analyse.

Belangrijke referenties zijn vaak gerealiseerde transacties. De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m² uitgeefbare grond (of per m² bvo) onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Het risico hierbij is dat de oorspronkelijk gebruikte waardebepaling buiten beschouwing wordt gelaten. Bij de verkoop en prijsbepaling van bedrijfsterreinkavels wordt deze methode soms gehanteerd. De methodiek wordt vaak ook additioneel op de residuele grondwaardemethode (met of zonder referentie) toegepast en dient als borging van een regionaal verantwoorde waarde.

Voordelen

- Transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- Een grondprijs is relatief vlot bepaald.
- De methodiek is concurrerend, transparant en goed toepasbaar bij courante vastgoedobjecten waar veel vergelijkbare transacties in zijn gerealiseerd. Daarnaast kunnen transacties worden vergeleken en hun inhoudelijke verschillen indicaties zijn voor het prijsverschil.

Nadelen

- Lokale omstandigheden kunnen sterk verschillen (want bij de ene buurgemeente kan de schaarste groter zijn dan bij de ander) en deze methode zal daarom op een verstandige manier moeten worden gehanteerd.
- De aldus beredeneerde grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de VON-prijs van het object.
- Als iedereen gaat lijken op de ander ontstaat mogelijk een tunnelvisie.

Gebruik van deze methode wordt vooral bij courante vastgoedobjecten en dan met name bij woningbouw kavels toegepast.

3.8 TENDER (ONTWERP- OF ONTWIKKELCOMPETITIE)

Een tender/openbare aanbesteding is een gronduitgiftedevorm waarmee kan worden gemikt op de hoogst haalbare marktprijs. Particulieren of ontwikkelaars kunnen via inschrijving een prijs bieden voor de grond. De hoogsteieder krijgt dan de grond. Meestal zit hier ook een ontwerp- en/of ontwikkelcompetitie aan vast. Het toetsbedrag is de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde door de gemeente. Die bodemprijs wordt soms wel en soms niet gehanteerd. In dat laatste geval behoudt de gemeente zich het recht voor om te gunnen.

Voordelen

- Winstmaximalisatie: de uiterste grens wordt opgezocht waartegen de markt bereid is om de grond nog af te nemen.
- Transparant.
- De barometer markt wordt beter zichtbaar.

Nadelen

- Deze methode leidt niet altijd tot een succes en kan tijdrovend zijn: wanneer de inschrijvingen onder de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde blijven wordt de grond meestal niet uitgegeven, maar nogmaals aangeboden; dat kan aarzeling geven op de markt.
- Het juridische traject vergt veel aandacht.
- Deze methode wordt vooral gebruikt bij courant onroerend goed in combinatie met een ontwerp- of ontwikkelcompetitie.

3.9 KOSTPRIJSBENADERING

In deze methodiek wordt gerekend vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de totale grondkosten (verwerving, bouw- en woonrijpmaken plus overige bijkomende kosten) wordt de grondwaarde bepaald waarbij het uitgangspunt is dat deze investeringen minimaal gedekt dienen te worden door de te behalen uitgifteprijsen.

De volgende mogelijkheden dienen zich aan bij de kostprijs. Telkens is er een coëfficiënt met een teller en een noemer.

Methode 1: Werkelijke kostprijs conform actuele exploitatie gedeeld door uitgeefbaar terrein.

Methode 2: Werkelijke kostprijs conform actuele exploitatie minus correctie grote werken gedeeld door uitgeefbaar terrein.

Methode 3: Dit is de prijs conform kosten die zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (2008) gedeeld door uitgeefbaar terrein

De gemeente kiest voor zover er sprake is van uitgifte tegen kostprijs voor methode twee.

Om tegemoet te komen aan gestapelde bouw wordt in de noemer extra uitgeefbaar toegevoegd.

Voordelen

- De prijs is relatief snel en eenduidig te bepalen.
- Het kan een graadmeter zijn bij incurant onroerend goed met een specifieke bestemming.

Nadelen

- De berekende grondprijs laat het verband los met de mogelijke (onbekende) marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is en is dan ook niet per definitie marktconform;
- De grondprijs kan sterk verschillen per locatie, afhankelijk van de kosten die op de exploitatie drukken;
- De gemeente laat mogelijk winst liggen indien de kostprijs lager is dan langs de marktconforme weg bepaald is.

Deze methode wordt vooral gebruikt bij incurante bouwpercelen.

4. GRONDWAARDEMETHODIEK WONINGBOUW

4.1 ACHT CATEGORIEËN WONINGBOUW

Nadat we de belangrijkste methodieken hebben verkend kunnen we een keuze maken. Daarbij wordt voorgesteld een beperkt aantal methodieken te hanteren. De keuzes zijn gebaseerd op een aantal uitgangspunten die in eerdere hoofdstukken al genoemd zijn, maar hier nog eens herhaald worden:

1. Eenvoud: De gemeente Oldebroek bezit veel grondexploitatiecomplexen, maar de ambtelijke capaciteit is beperkt. Om teveel tijdsbeslag te voorkomen wordt een eenvoudige methodiek aangeraden (zie paragrafen 1.4 en 2.1.8).
2. Transparantie: Om discussies met afnemers te voorkomen wordt een transparante methodiek voorgesteld (paragraaf 1.4).
3. Een meer gedifferentieerde grondprijs (paragraaf 1.1.2).
4. Marktconform: De prijs van een kavel werd tot nu toe alleen bepaald op basis van een vaste prijs per vierkante meter. Daarmee kan het voorkomen dat de gemeente opbrengsten laat liggen, bijvoorbeeld bij de uitgifte van een kleine kavel waar een grote woning wordt gerealiseerd, in verhouding is de kavel in deze situatie meer waard (paragrafen 1.4 en 2.1.1).

In de woningbouw onderscheiden we 8 categorieën:

- Vrije sector gestapeld (zie § 4.2).
- Vrije sector grondgebonden; (zie § 4.3).
- Sociale koop gestapeld; (zie § 4.4).
- Sociale koop grondgebonden; (zie § 4.5).
- Sociale huur gestapeld; (zie § 4.6).
- Sociale huur grondgebonden; (zie § 4.7).
- Woonwagenstandplaatsen (zie § 4.8).
- (Individueel of collectief) particulier opdrachtgeverschap (zie § 4.9).

Per categorie wordt in dit hoofdstuk een voorstel gedaan voor een methodiek. Dit voorstel wordt gevolgd door een rekenvoorbeeld. Deze rekenvoorbeelden bestaan uit fictieve prijzen en kaveloppervlaktes en zijn bedoeld om in de toekomst geen discussies te laten ontstaan over de manier waarop de prijzen berekend worden.

4.1.1 Sociale huurwoning

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs (huurliberaliseringsgrens) ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, sub a van de Wet op de huuro toeslag. Bij deze woningen is de instandhouding, voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep, voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd. Tot genoemd bedrag kan huuro toeslag worden aangevraagd. De verhuur vindt plaats door een toegelaten instelling. Om de verhuur mogelijk te maken doet de gemeente een concessie ten opzichte van de vrije sector.

4.1.2 Sociale koopwoning

Een sociale koopwoning heeft een vrij op naam prijs zoals overeengekomen in het provinciale Kwalitatief Woningbouwprogramma, op dit moment € 170.000,- V.O.N. De instandhouding voor de doelgroep wordt middels een antispeculatiebeding vastgelegd in het verkoopbesluit conform de nota Grondbeleid. Aangezien de verkoopprijzen en de bouwkosten min of meer vastliggen, kunnen de lage sociale verkoopprijzen alleen gerealiseerd worden door aan deze bestemming een lagere uitgifteprijs voor de grond toe te rekenen ten opzichte van vrije sector woningen.

4.2 VRIJE SECTOR GESTAPELD

Er wordt uitgegaan van een fictieve standaardgrootte van 100 m² uitgeefbaar. De stapelingsfactor houdt verband met hogere kosten bij het maken van een appartementengebouw. De vaste prijs per m² wordt in de exploitatieopzet opgenomen.

Voorstel

Bij deze projectmatige bouw van woningen in de vrije sector berekent de gemeente per casus de grondwaarde op basis van residuele referentie (uitgelegd in § 3.5). Er wordt in de bouwsom rekening gehouden met € 20.000,- voor een gebouwde parkeervoorziening per parkeerplaats, mits daarin is voorzien.

Er wordt als bodem een vaste gronduitgifteprijs per m² (uitgelegd in § 3.1) gehanteerd, waarbij wordt aangesloten op de grondprijzen in de vier categorieën van de vrije sector grondgebonden (zie § 4.3). Op de vaste grondprijs wordt een correctie toegepast van 0,8 in verband met de stapelingsfactor.

Rekenvoorbeeld

Referentie VON is € 250.000,- incl BTW, referentie bouwsom is € 190.000,- incl. BTW plus € 20.000,- parkeerplaats incl BTW, fictieve kavel 100 m²; stel de door het college vastgestelde vaste grondprijs is € 290,- excl. BTW.

Uitkomst residuele referentie: is € 250.000,- minus € 190.000,- minus € 20.000,- is € 40.000,-/1.19 is € 33.613,- excl. BTW.

Bodemprijs is 100 * € 290,- * 0,8 (stapelingsfactor) = € 23.200,- excl. BTW.

Uitgifteprijs is € 33.613,- excl. BTW.

4.3 VRIJE SECTOR GRONDGEBONDEN

Voorstel

- Bij deze projectmatige bouw van woningen in de vrije sector berekent de gemeente per casus de grondwaarde op basis van residuele referentie (uitgelegd in § 3.5) doch er wordt als bodem een vaste gronduitgifteprijs per m² (uitgelegd in § 3.1) gehanteerd; de vaste prijs per m² wordt in de exploitatieopzet opgenomen.
- Er wordt onderscheid gemaakt in de vaste prijs per m² in vier categorieën:
 - woningen tot en met € 210.000,- VON
 - woningen van € 210.000,- tot en met € 250.000,- VCN
 - woningen van € 250.000,- tot en met € 300.000,- VCN
 - woningen vanaf € 300.000,- VON

Rekenvoorbeeld

Referentie VON-prijs is € 300.000,- incl. BTW, referentie bouwsom is € 180.000,- incl. BTW, kavel 280 m², stel dat de door het college vastgestelde vaste grondprijs € 310,-/m² excl. BTW is.

Uitkomst residuele referentie: € 300.000,- minus € 180.000,- is € 120.000,-/1.19 is € 100.840,- excl. BTW.

Bodemprijs is 280 m² * € 310,- = € 86.800,- excl. BTW.

Uitgifteprijs is € 100.840,- excl. BTW.

4.4 SOCIALE KOOP GESTAPELD

Voorstel

Berekening is conform vrije sector gestapeld, maar de lagere VON-prijs en een andere kaveloppervlakte leveren een andere cijfermatige uitkomst. We hanteren een stapelingfactor van 0,8.

Rekenvoorbeeld

Referentie VON is € 170.000,- incl. BTW, referentie bouwsom is € 135.000,-, € 20.000,- parkeerplaats incl. BTW, fictieve kavel 75 m², stel dat de door het college vastgestelde grondprijs is € 310,-/m² excl. BTW is.

Uitkomst residuele referentie: is € 170.000,- minus € 135.000,- minus € 20.000,- is € 15.000,-/1.19 is € 12.605,- excl. BTW

Bodemprijs is 75 * € 155,-*0,8= €9.300,- excl. BTW.

Uitgifteprijs is € 12,605,- excl. BTW.

4.5 SOCIALE KOOP GRONDGEBONDEN

Voorstel

Berekening is conform vrije sector grondgebonden, maar de lagere VON-prijs en de andere kaveloppervlakte leveren een andere cijfermatige uitkomst.

Rekenvoorbeeld

Referentie VON-prijs is € 170.000,- incl. BTW, referentie bouwsom is € 130.000,- incl. BTW, kavel 120 m², stel de door het college vastgestelde vaste grondprijs is € 310,-/m² excl. BTW.

Uitkomst residuele referentie is € 170.000,- minus € 130.000,- is € 40.000,-/1.19 is € 33.613,- excl. BTW.

Bodemprijs is 120 * € 155,- = € 18.600,- excl. BTW

Uitgifteprijs is € 33.613,- excl. BTW.

4.6 SOCIALE HUUR GESTAPELD

Voorstel

De uitgifteprijs is conform sociale koop gestapelde woningen. De referentie VON-prijs wordt bepaald aan de hand van een vergelijkbare koopwoning.

4.7 SOCIALE HUUR GRONDGEBONDEN

Voorstel

De uitgifteprijs is conform sociale koop grondgebonden woningen. De referentie VON-prijs wordt bepaald aan de hand van een vergelijkbare koopwoning.

4.8 WOONWAGENSTANDPLAATSEN

Een bijzondere vorm van wonen is de woonvorm “woonwagens”. Deze woonvorm wordt gecategoriseerd onder de sociale woningbouw. Hierbij is sprake van huurstandplaatsen. Voor deze huurstandplaatsen zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie deltaWonen over verhuur van de gemeentelijke gronden en inning van de huurpenningen en zijn huurovereenkomsten gesloten met huurders van de gronden en in één geval met een huurder van de woonwagen.

Voorstel

Gepoogd wordt de huurstandplaatsen te verkopen aan een woningstichting of woningcorporatie tegen de grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen; zie § 4.7.

4.9 INDIVIDUEEL OF COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Voorstel

Bij individuele of collectieve kaveluitgifte wordt een systeem van vaste uitgifteprijsen per m² (uitgelegd in paragraaf 3.1) gehanteerd.

4.10 PROJECTMATIGE WONINGBOUW

Bij de, in de paragrafen 4.2 tot en met 4.7 genoemde vormen van, projectmatige bouw gaat de gemeente bewust om met verschillende momenten. Er is onderscheid tussen:

- a. De initiële prijs (bijvoorbeeld in een projectovereenkomst);
- b. De grondprijs bij overdracht;
- c. Het meedelen in latere opbrengststijgingen (van bijvoorbeeld de woning) na ondertekening.

Ad A: De initiële prijs (bijvoorbeeld in een verkoopovereenkomst).

Ad B: De grondprijs bij notariële overdracht; Het gaat hier om de verdeling van een extra opbrengst tussen ontwikkelaar en gemeente indien de VON prijs hoger wordt dan contractueel is overeengekomen. Hiervoor worden in het contract bepalingen te worden opgenomen.

Ad C: Het meedelen in latere opbrengststijgingen (van bijvoorbeeld de woning) ter voorkoming van speculatie. Wanneer niet bij de eerste verkoop marktconform is afgerekend dienen eigenaren bij te betalen bij een spoedige doorverkoop. Hierbinnen zijn verschillende varianten mogelijk (zie nota Grondbeleid, § 6.3).

Voorstel

- De gemeente hanteert A en B voor vrije sector woningbouw en sociale huurwoningen en A, B en C voor sociale woningbouw in de koopsector. (Dit is ook overeenkomstig de nota Grondbeleid).
- De gemeente houdt rekening met een gedifferentieerde vaste m² grondprijs per kern. De kernen Wezep en Oldebroek hebben een hogere m² prijs (100% van de in deze nota genoemde prijzen) dan Oosterwolde (90%), Noordeinde (90%), Hattermerbroek (90%) en 't Loo (80%). Prijzen worden afgerond op € 5,-.

5. GRONDPRIJZEN OVERIGE BESTEMMINGEN

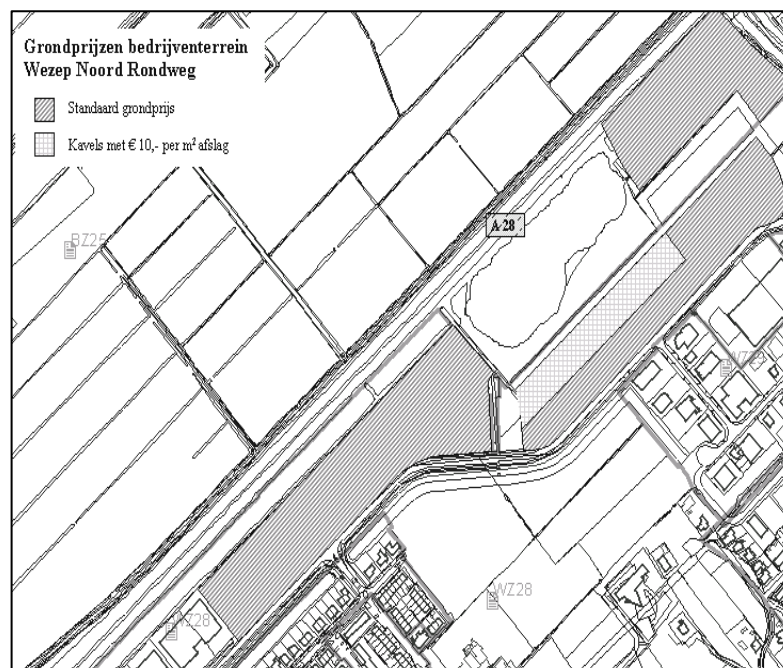
5.1 BEDRIJVENTERREINEN

De gemeente gaat uit van de volgende essenties:

- Er wordt gestreefd naar het ontvangen van de marktwaarde.
- De grondwaarde is afhankelijk van de regionale ligging (schaarste), ligging op de locatie (zichtlocatie; ligging onder een hoogspanningsleiding, zie bijlage 1).
- Bebouwingshoogte en –oppervlakte kunnen bepalend zijn voor de grondwaarde, maar laten we buiten beschouwing omdat dit in Oldebroek nauwelijks afhankelijk is van de locatie.
- Van de totale investeringskosten van een bedrijfsverplaatsing blijken de grondkosten veelal een relatief klein deel te bedragen. De vestigingsfactor grondprijs speelt dan ook met name in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.
- Koppeling met parkmanagement/facility management is (voor gemeentelijke bedrijfsgronden nog) niet aan de orde. (Er is afgesproken met parkmanagement H2O dat tijdens het verkoopproces voor Wezep-Noord ondernemers worden geïnformeerd over de mogelijkheden om deel te nemen).
- De gemeente past geen prijsdifferentiatie naar gebruik, duurzaamheid, aantal werknemers etc. toe.

Voorstel

- De gemeente hanteert een vaste prijs per m² (zie par 3.1).
- Bij een locatie gelegen aan de Zernikestraat ter hoogte van de waterplas geldt een afslag van € 10,- per m² (zie onderstaand kaartje).
- Bij een ligging onder de hoogspanning geldt een afslag van 10%.
- Zodra de kostprijs (zie par 3.9) de vaste uitgifteprijs overstijgt wordt de gemeenteraad geraadpleegd.



Rekenvoorbeeld:

Stel dat de door het college vastgestelde uitgifteprijs € 140,-/m² excl. BTW is, dan wordt voor een perceel van 3.000 m² aan de Zernikestraat betaald; 3000 m² * (€ 140,- - € 10,-) is € 390.000,- excl. Btw.

5.2 KANTOREN

De essenties zijn:

- De gemeente mikt op de marktwaarde;
- Er is een geringe oppervlakte uit te geven terrein;
- De gemeente hanteert de comparatieve methode (zie § 3.7);
- Er wordt verkocht op basis van vierkante meter bruto vloeroppervlak;
- Parkeeroplossingen kunnen tot verfijningen aanleiding geven: er wordt bijbetaald voor parkeren op openbaar terrein;
- De grondslag voor de berekening is: bij het bouwvolume uit te gaan van hetgeen planologisch mogelijk is.

Voorstel

De gemeente vraagt de prijs op basis van dcf/bar-methode (zie § 3.4) met als bodem de kostprijs (zie § 3.9) van de vervaardigde kantoorkavel. De prijs wordt situationeel (maatwerk) bepaald op het moment dat zich een uitgifte aandient.

5.3 WINKELS/HORECA

De essenties zijn:

- De gemeente mikt op de marktwaarde
- Er is een relatief geringe oppervlakte uit te geven terrein

Voorstel

De gemeente vraagt de prijs op basis van dcf/bar-methode (zie § 3.4) met als bodem de kostprijs (zie § 3.9) van de vervaardigde winkel of horecakavel. Als bodemprijs geldt: de kostprijs van de vervaardigde winkel of horeca kavel.

5.4 CENTRUMVOORZIENINGEN

Dit is meestal een mix van bestemmingen.

Voorstel

De uitgifteprijs is gelijk aan de rekenkundige mix van de bestemmingen.

5.5 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Er wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen en commercieel onroerend goed. Het onderverdelen in deze categorieën zorgt voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit. De volgende categorieën zijn gemaakt:

5.5.1 *Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk*

Onder de categorie (niet commerciële) maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer de sociaal maatschappelijke voorzieningen verstaan, zoals:

- overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
- grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium;
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk;
- geëxploiteerd gezondheidscentrum, verzorgings- en verpleegtehuizen;
- sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld: kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen.

Voorstel

Voor dergelijke uitgaves wordt de gronduitgifteprijs bepaald aan de hand van een vaste prijs (zie § 3.1) met als bodem de kostprijs (zie § 3.9).

5.5.2 *Commerciële maatschappelijk voorzieningen*

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, ondermeer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
- en opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

Voorstel

Voor dergelijke uitgaves wordt de gronduitgifteprijs bepaald aan de hand van een vaste prijs (zie § 3.1) met als bodem de kostprijs (zie § 3.9).

5.6 RESTGRONDEN

Bij restgronden wordt verschil gemaakt in:

- restgronden behorende bij bestaande woningbouw en bedrijven;
- restgronden in nieuw te ontwikkelen gebieden.

5.6.1 *Restgronden behorende bij bestaande woningbouw en bedrijven*

Particulieren met een eigen koopwoning die hun tuin willen vergroten of eigenaren van bedrijven die hun perceel willen vergroten kunnen daartoe een verzoek indienen bij de gemeente indien zij daarvoor een stukje openbaar gemeentelijk groen willen gebruiken. De bewoner of de eigenaar van het bedrijfspan kan de grond kopen van de gemeente indien daar geen belemmeringen (groenvisie, stedenbouwkundig, civieltechnisch) voor aanwezig zijn.

Met betrekking tot de grondwaarde dient gekeken te worden naar het doel en de uitgangspunten toegestaan conform gemeentelijk beleid. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee soorten kaveluitbreidingen, te weten:

- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel met bebouwingmogelijkheid.
- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel zonder bebouwingmogelijkheid.

Voorstel

De uitgifteprijs van openbaar groen geschiedt tegen een vaste prijs per m² (dit is uitgelegd in paragraaf 3.1). Die prijs is € 65,- per vierkante meter indien de grond voor de voorgevelrooilijn (zoals vastgelegd in de bouwverordening) ligt en die prijs is € 130,- indien de grond achter de voorgevelrooilijn ligt.

5.6.2 Restgronden in nieuw te ontwikkelen gebieden

Soms komt het voor dat de ontwikkelaar, die gronden in bezit heeft, extra grond nodig heeft om haar product/bouwplan te ontwikkelen.

Voorstel

Indien ontwikkelaars extra gronden willen aankopen om haar bouwplan te verwezenlijken en het is stedenbouwkundig toelaatbaar dan betaalt de ontwikkelaar de geldende prijs voor de categorie die zij wil realiseren.

5.7 HERSTRUCTURERING OF HERONTWIKKELING VAN GEBIEDEN

In herstructureringsgebieden komt het voor dat een ontwikkelaar een gebied gaat herontwikkelen. Dit doet zij dan in de vorm van een totaal pakket. Hieronder wordt verstaan, de ontwikkelaar bouwt de producten en richt het gebied in en draagt ná realisatie het openbaar gebied om niet over aan de gemeente.

Meestal is de ontwikkelaar eigenaar van de meeste gronden omdat zij deze strategisch heeft aangekocht. Indien de ontwikkelaar extra gronden nodig heeft om haar bouwconcept te realiseren betaalt zij daarvoor de bij het product behorende grondprijs. Teruglevering van het openbaar gebied aan de gemeente geschiedt "om niet".

Voorstel

Indien een ontwikkelaar extra gronden nodig heeft om haar bouwplan te perfectioneren wordt de grond tegen marktwaarde verkocht. Bij berekening van de te betalen grondprijs wordt aansluiting gezocht met de grondwaardemethodiek zoals in hoofdstukken 3 en 4 is beschreven.

5.8 NUTSVOORZIENINGEN

Het gaat hier om kabels en leidingen alsmede nutsgebouwen.

Voorstel

Er geldt voor terreinen ten behoeve van trafo's een vaste uitgifteprijs per kavel (€ 3.500,-) tot 15 m² en daarboven € 200,-/m² per extra m².

In de context van de Wet Telecommunicatie kan 'om niet' een recht van opstal worden gevestigd. Voordeel hiervan is dat dan de eventueel toekomstige kosten voor verplaatsen, verleggen van kabels voor rekening komen van de leidingbeheerder. In principe sluit de gemeente zich aan bij deze systematiek.

Voorstel

Voor antennemasten voor commercieel gebruik wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. Voor antennemasten voor niet-commercieel gebruik wordt eveneens een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding die 10% is van die voor commercieel gebruik. De jaarlijkse vergoedingen worden geïndexeerd.

5.9 HUUR EN PACTGRONDEN

Conform de nota Grondbeleid worden bouwgrond en vastgoedobjecten bij voorkeur aan potentiële afnemers verkocht. Voor verhuur of pacht wordt gekozen wanneer grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is of indien het vanuit andere overwegingen noodzakelijk blijkt. Een overweging kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente een project graag binnen haar gemeentegrenzen wil hebben, maar dat eigenlijk de grondwaarde te hoog is waardoor het project financieel niet haalbaar is

Voorstel

- Indien grond in (tijdelijke) huur wordt uitgegeven zal de huurprijs afgestemd worden op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De huurprijs komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten.
- Indien openbaar groen wordt verhuurd, wordt uitgegaan van een huurprijs die jaarlijks op basis van CBS-indexcijfers wordt verhoogd.
- Indien grond in tijdelijke pacht wordt uitgegeven wordt de pachtcanon afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De minimale pachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten. Pachtgronden worden aan de hoogste bieder aangeboden waarbij de minimale pachtcanon het gemeentelijke minimum vormt.
- Indien grond in langdurige pacht wordt uitgegeven wordt de pachtcanon afgestemd op de pachtnormen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

5.10 RECLAMEBORDEN

Voorstel

De uitgifteprijs wordt per jaar gebaseerd op de gemeentelijke omslagrente vermenigvuldigd met de residuele grondprijs (zie paragraaf 3.4).

5.11 VOLKSTUINEN

Voorstel

De uitgifteprijs van te verhuren volkstuinen wordt per jaar gebaseerd op de gemeentelijke omslagrente vermenigvuldigd met de kostprijs (zie paragraaf 3.9).

5.12 ERFPACHT

Voorstel

Conform de nota Grondbeleid worden bouwgrond en vastgoedobjecten bij voorkeur aan potentiële afnemers verkocht. Voor erfpacht wordt gekozen wanneer grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is of indien het vanuit andere overwegingen noodzakelijk blijkt.

Tevens wordt nagegaan of technische varianten mogelijk zijn zoals een klimcanon om maximaal aan te sluiten bij de financiële mogelijkheden van de wederpartij.

5.13 JACHTRECHT

De huidige jachtovereenkomst gaat uit van een eenmalige vergoeding van € 45,- en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 10,- per hectare. Deze overeenkomst loopt nog door tot 2016. Voorgesteld wordt het jachtrecht en de gebruiksvergoeding in 2016 opnieuw te bezien.

6. BIJLAGE 1: METHODEN EN PRIJZEN IN HATTEM EN HEERDE

Vanwege de hechte samenwerking in H2O verband is het zinvol om ook een korte vergelijking te maken met de grondprijzen in de gemeenten waarmee de gemeente Oldebroek samenwerkt.

6.1 HATTEM

In Hattem is de Nota Grondprijzen 2012 vastgesteld. De nota is te vinden op de website: [HTTP://WWW.HATTEM.NL/BESTUUR_EN_ORGANISATIE/BELEID_EN_REGELGEVING/BELEID/WONEN_EN_VER_BOUWEN/GRONDPRIJZEN_2012_NOTA](http://www.hattem.nl/bestuur_en_organisatie/beleid_en_regelgeving/beleid/wonen_en_ver_bouwen/grondprijzen_2012_nota).

In Hattem wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd voor particulier opdrachtgeverschap (Waarbij differentiatie op basis van locatie en courantheid mogelijk zijn) en voor sociale huuren koopwoningen.

Voor vrije sector woningen in projectmatige bouw geldt een grondquote.

Voor bedrijfskavels wordt gekeken naar locatie en bebouwingmogelijkheden. De vierkante meterprijzen variëren van € 120,- tot € 190,- per vierkantemeter.

6.2 HEERDE

In de gemeente Heerde is geen Nota Grondprijzenbeleid, maar worden de grondprijzen per project bepaald op basis van taxatie.

6.3 CONCLUSIE

Afspiegeling met de grondprijzenmethodiek in de gemeente Heerde is nauwelijks mogelijk gezien de beperkte uitgifte in die gemeente en de uitgiftehoeveelheden van de gemeente Oldebroek die daar tegenover staan. Als voor elk grondexploitatiecomplex jaarlijks of tweejaarlijks voor alle uitgiftecategorieën op de locaties een taxatie moet worden uitgevoerd kost dat extra geld. Bovendien gaan dan voor alle locaties op basis van verschillen in ligging en taxaties afzonderlijke prijzen gelden. Dit is weinig transparant.

In Hattem geldt voor sociale woningbouw een vaste prijs per vierkante meter. Dat is ook in deze nota het voorstel, echter als minimale of bodem prijs. Blijkt de residuele referentiewaarde hoger, dan zal in Oldebroek de hogere prijs gevraagd worden. Op deze manier loopt de gemeente geen opbrengsten mis.

De grondquote die de gemeente Hattem hanteert voor vrije sectorwoningen in de projectmatige bouw komt overeen met de differentiatie in de vaste prijs die de gemeente Oldebroek voor vrije sectorwoningen hanteert. Bij een grondquote wordt echter in de berekende grondprijs geen rekening gehouden met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is. De residuele referentieprijs die de gemeente Oldebroek wil gaan hanteren houdt hier wel rekening mee.

Voor kavels voor particulier opdrachtgeverschap en bedrijfskavels geldt in Hattem een vaste prijs per vierkante meter met een differentiatie op basis van locaties en bebouwingmogelijkheden. De gemeente Oldebroek hanteert dezelfde uitgangspunten. Op basis van ligging zijn ook de prijzen in Oldebroek gedifferentieerd (basis voor woningbouw vormen Oldebroek en Wezep, afgeleid daarvan worden de prijzen in de overige dorpskernen vastgesteld, voor bedrijfskavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg geldt ook een differentiatie naar ligging). Met de residuele referentieprijs leidt extra bebouwing tot hogere waardering.