

Nota Prijsbeleid Reimerswaal 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding voor een Nota Prijsbeleid	3
1.2 Doel van de Nota Prijsbeleid	3
1.3 Gemeenteraad stelt kaders het college voert deze kaders uit	3
2. Wettelijk kader en beleidsdeel	4
2.1 Verbod op staatssteun	4
2.2 Aanbesteding	4
2.3 De Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	4
2.4 Crisis- en herstelwet.....	4
2.5 Provinciaal en regionaal beleid.....	4
2.6 Gemeentelijk beleid.....	5
3. Rekenmethodieken	6
4. Marktverkenning.....	9
4.1 Marktverkenning woningbouw	9
4.2 Marktverkenning bedrijventerreinen	11
5. Grondprijzen.....	15
5.1 Woningbouw	15
5.2 Bedrijventerreinen	17
5.3 Commercieel vastgoed.....	17
5.4 Maatschappelijke voorzieningen.....	17
5.5 Snippergroen.....	17
Bijlagen	18

Inleiding

1.1 Aanleiding voor een Nota Prijsbeleid

De gemeente Reimerswaal wil een solide financieel beleid voeren, waarbij transparantie een grote rol speelt. Om deze reden is de Nota Prijsbeleid Reimerswaal 2019 (hierna Nota Prijsbeleid) opgesteld. Deze nota volgt de nota Prijsbeleid 2013 op die hiermee komt te vervallen.

1.2 Doel van de Nota Prijsbeleid

De Nota Prijsbeleid heeft als doelstelling om zowel intern (bestuur en organisatie) als extern (markt en inwoners) inzicht te geven in de wijze van de totstandkoming en de vaststelling van de grondprijzen voor de verkoop van gronden.

Tevens biedt de nota een handreiking voor de toe te passen methodiek om de uitgifteprijzen te bepalen die (in de verschillende plangebieden) gehanteerd zullen worden.

Voor de bepaling van de hoogte van de prijzen ten behoeve van grondexploitaties en het opstellen van prognoses zijn verschillende prijsmethodieken toepasbaar. Afhankelijk van de categorie (grond met/zonder opstal) en de wijze van aanbieden zijn er verschillende methodes om te komen tot een grondprijs. Deze nota is kaderstellend voor:

- de wijze waarop de grondprijzen worden berekend;
- de hoogte van de grondprijzen voor de percelen die de gemeente uitgeeft.

1.3 Gemeenteraad stelt kaders het college voert deze kaders uit

De afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO) is belast met de uitvoering van deze nota en met het op basis daarvan adviseren over de te hanteren grondprijzen.

De kaders omtrent de verkoop van gemeentelijke gronden worden door de gemeenteraad gesteld. De daadwerkelijke verkoop van gronden valt onder de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Deze Nota Prijsbeleid 2019 bevat de kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De uitwerking vindt plaats in de jaarlijks vast te stellen Grondprijsbrief.

Wettelijk kader en beleidsdeel

Zoals in de inleiding al is aangegeven is de gemeente gehouden aan wet- en regelgeving. Dit geldt niet alleen wanneer de gemeente zelf grond uitgeeft: ook wanneer de gemeente samenwerkt met een woningcorporatie of een marktpartij gelden deze regels.

1.4 Verbod op staatssteun

In artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VVEU) zijn Europese staatssteunregels vastgelegd. De in juni 2016 vastgestelde Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties sprake is van marktconformiteit. Bij gronduitgiften kan ongeoorloofde staatssteun optreden bij niet marktconform handelen. Om marktconformiteit te waarborgen kan de gemeente besluiten om competities uit te schrijven, gebruik te maken van benchmarking of woningbouwtenanders uit te schrijven waarvoor bedrijven zich kunnen inschrijven. Ook kan de gemeente een onafhankelijke deskundige aanwijzen die op grond van een onafhankelijke taxatie een marktconforme prijs bepaalt.

1.5 Aanbesteding

Gronduitgifte valt op zichzelf bezien niet onder het bereik van het Europese aanbestedingsrecht, tenzij sprake is van een overheidsopdracht (bijvoorbeeld omdat de overheid zelf iets wil, zoals het bouwen van een school). Indien er sprake is van een overheidsopdracht dan moet er worden aanbesteed. Dit geldt ook indien deze opdracht wordt uitgevoerd door een derde partij. In dat geval moet de aanbestedingsverplichting worden doorgelegd.

1.6 De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Sinds 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 van deze wet zijn belangrijke bepalingen opgenomen met betrekking tot de verplichting om kosten te verhalen indien er sprake is van een aangewezen bouwplan. Wanneer er sprake is van een aangewezen bouwplan zijn er verschillende methoden om de kosten te verhalen.

Indien de gemeente Reimerswaal 'bouwrijpe' grond verkoopt, dan zitten de verhaalbare kosten verdisconteerd in de grondprijs. Indien de gemeente 'niet bouwrijpe' grond verkoopt, of een procedure voert die (deels) ten behoeve van een ontwikkeling voor een derde partij plaatsvindt, dan verhaalt de gemeente de kosten die hiermee verband houden op de initiatiefnemer en sluit hiertoe (bij voorkeur) een anterieure overeenkomst.

De Wro zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2021 in werking zal treden. De Nota Prijsbeleid zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet op deze wet worden aangepast.

1.7 Crisis- en herstelwet

Sinds 2010 is de Crisis- en herstelwet ingevoerd. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht kan worden gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. In bepaalde gevallen voorziet de wet in versnelde procedures. Ook deze wet zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet.

1.8 Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal en regionaal niveau zijn er afspraken gemaakt over de uitgifte van bouwgrond ten behoeve van woningbouw, alsmede ten behoeve van bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn binnen de regio de Bevelanden verder uitgewerkt. De afspraken ten aanzien van woningbouw liggen vast in het regionale woningbouwprogramma. Dit programma wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Een regionale Woonvisie is in voorbereiding. De afspraken rondom de uitgifte van bedrijventerreinen zijn vastgelegd in het Bedrijventerreinenprogramma de Bevelanden 2017 t/m 2025. In dit document is vooral de prioritering van de uitgifte van belang. In beide documenten worden geen prijsafspraken gemaakt, wel zijn er afspraken gemaakt ten

aanzien van de prioritering. Dit kan een effect hebben op de prijs, omdat hiermee de marktwerking wordt beïnvloed.

1.9 Gemeentelijk beleid

Grondbeleid is geen doel op zich. Het grondbeleid is een middel om de beleidsdoelstellingen van de gemeente Reimerswaal op een verantwoorde manier te kunnen realiseren. Hoe de gemeente met haar grondbeleid omgaat is beschreven in de Nota Grondbeleid 2017 – 2020. De belangrijkste beleidsdoelstellingen van genoemde nota zijn:

- Het stellen van (bestuurlijke) kaders: formuleren van uitgangspunten van het gemeentelijk grondbeleid en het aangeven van de speerpunten.
- Informeren: aangeven welke ambitie de gemeente Reimerswaal heeft en hoe deze wordt waargemaakt. Wat mag men verwachten van de gemeente? Binnen welke financiële kaders wordt er geopereerd?
- Faciliteren: benoemen van de positie van het gemeentelijk grondbedrijf en van de bestuurlijke rolverdeling.

Ook is de gemeente bezig met de voorbereiding van een Woonvisie. Vaststelling van dit document wordt voorzien voor de eerste helft van 2019.

Rekenmethodieken

Er zijn verschillende rekenmethodieken beschikbaar voor het bepalen van een grondprijs. De meest gebruikte methodieken zijn:

- comparatieve methode;
- grondquote;
- kostprijsmethode;
- residuele grondwaardemethode;
- tender / openbare aanbesteding.

Comparatieve methode

Deze methode komt tot stand op basis van een vergelijking met omliggende gemeenten. Er wordt gekeken naar kavels / terreinen die vergelijkbaar zijn met de kavels en terreinen die de gemeente zelf wil uitgeven. Er wordt gerekend met een vaste prijs per m². Deze methode is gebruikt ten behoeve van de analyse voor de prijsstelling van de bedrijventerreinen.

Voordelen

- Transparantie, zowel intern (gemeente) als extern (marktpartijen).
- De grondprijs is snel te bepalen.

Nadelen

- De berekende grondprijs is niet altijd gerelateerd aan de marktwaarde.
- Het kan zijn dat de gemeente geld laat liggen, doordat er wel gekeken wordt naar wat andere gemeenten doen, maar niet naar de marktwaarde.

Grondquote

De grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs enerzijds en de vrij op naam prijs van het totaal (grond plus gebouw) exclusief btw anderzijds.

$$\text{Grondquote} = \frac{\text{Kavelprijs}}{\text{VON prijs excl. BTW}}$$

Voordelen

- Transparantie, zowel intern (gemeente) als extern (marktpartijen).
- De grondprijs is snel te bepalen.

Nadelen

- De grondprijs is een percentage van de VON prijs. Er ligt geen relatie met de marktwaarde van de grond. Wel is er een relatie met de marktwaarde van het vastgoed. Een grondquote van 25% geeft aan dat de kavelprijs 25% van de VON prijs bedraagt.
- Bij het terugrekenen van de grondquote per kavel naar een m² prijs, kan blijken dat de m² prijs voor iedere kavel verschillend is.

Kostprijsmethode

Bij het toepassen van deze methode wordt er vanuit de kostenkant van een grondexploitatie gerekend. Op basis van de kosten wordt bepaald wat de uitgifte van gronden minimaal moet opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen.

Voordeel

Het voordeel van deze methode is dat de prijs relatief snel te bepalen is.

Nadelen

- De grondprijs is niet gerelateerd aan de marktwaarde.
- De grondprijs is sterk afhankelijk van de kosten die in de exploitatie verantwoord worden.

- Er wordt bij het zuiver toepassen van deze methode geen opbrengst gegenereerd. De exploitatie sluit op 0. Dit kan ook een risico met zich meebrengen omdat er binnen de exploitatie geen tegenvallers kunnen worden opgevangen.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode geeft inzicht in de opbouw van de kosten en de opbrengsten. Wanneer deze methode goed wordt toegepast wordt duidelijk waar de winst wordt gemaakt. De residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een gebouw. De berekening werkt als volgt. De VON prijs wordt verminderd met de bouwkosten, de bijkomende kosten en de winst en het risico voor de ontwikkelaar. Wat overblijft is de residuele waarde ofwel de grondwaarde.

Voordelen

- Transparantie, zowel intern (gemeente) als extern (marktpartijen).
- De onderhandelingspositie van beide partijen wordt inzichtelijk. De parameters waarmee gerekend wordt zijn inzichtelijk evenals de manier waarop deze parameters de grondprijs beïnvloeden.

Nadelen

- Het correct berekenen van de residuele grondwaarde vereist kennis en inzicht in de bouwkosten. Een onjuiste berekening geeft een vertekend beeld.
- Het kan nodig zijn om een onafhankelijke taxatie door een extern deskundige te laten uitvoeren om de daadwerkelijke marktwaarde van het kavel + opstal te bepalen.

Tender / Openbare aanbesteding

Deze methode houdt in dat de gemeente gronden in de macht zet op basis van een aanbesteding waarbij meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om een plan in te zenden. Op voorhand wordt door de gemeente vastgesteld onder welke voorwaarden er kan worden ingeschreven en welke criteria er gelden bij de beoordeling van een plan. In de meeste gevallen gaat dit om een mix van de geboden prijs enerzijds en de kwaliteit anderzijds.

Voordelen

- De gemeente kan sturen op het resultaat door het stellen van voorwaarden.
- Transparantie, zowel intern (gemeente) als extern (marktpartijen).
- De grondprijs is marktconform in relatie tot het te ontwikkelen plan.

Nadelen

- Op voorhand moet goed over de criteria worden nagedacht. Het bijstellen van de criteria na aanbesteding is in beginsel niet mogelijk.
- Niet in alle gevallen zal er een plan worden ingediend dat de gemeente welgevallig is. De gemeente moet derhalve nooit verplicht zijn om daadwerkelijk te gunnen.
- Niet alle uitgenodigde partijen zullen daadwerkelijk inschrijven voor een project.

Rekenmethodieken toesnijden op de situatie

Welke rekenmethodiek er het beste gebruikt kan worden hangt veelal af van de situatie en de wensen van de gemeente. Ontwikkelt de gemeente zelf of laat ze het over aan de markt? Daarnaast hangt het heel erg af van de functie die het perceel of het perceel heeft, of krijgt. Over het algemeen geldt het volgende:

Methode	Toepassing
comparatieve methode	Bedrijventerreinen en percelen waarvoor geen vastgestelde waarde geldt
grondquote	Projectmatige woningbouw of andere commerciële functies
kostprijsmethode	Gemeentelijke grondexploitaties
residuele grondwaardemethode	Projectmatige woningbouw of andere commerciële functies
tender / openbare aanbesteding	Projectmatige uitgifte indien de gemeente niet zelf wil ontwikkelen, maar wel de randvoorwaarden stelt.

Marktverkenning

1.10 Marktverkenning woningbouw

De gemeente Reimerswaal hanteert marktconforme grondprijzen in haar uitgiftebeleid van grond voor woningbouwkavels. Om te bepalen binnen welke marge de prijzen zich bevinden is er een marktanalyse uitgevoerd.

Aanpak van de analyse

De analyse ten behoeve van de marktontwikkeling van de woningbouwkavels is tweeledig uitgevoerd. Enerzijds is gekeken wat de prijsontwikkeling in Reimerswaal is in relatie tot de transacties in de bestaande woningvoorraad. Anderzijds is gekeken welke ontwikkeling er heeft plaatsgevonden in de bouwkosten. Door deze zaken te combineren ontstaat er een betrouwbaar totaalbeeld van de ontwikkeling van de woningmarkt in Reimerswaal.

Landelijke en regionale trend woningmarkt 2013 tot het eerste kwartaal 2018

Vanaf medio 2013 wordt de woningmarkt gekenmerkt door een positieve tendens. De woningprijzen stijgen en er worden jaarlijks meer woningen verkocht. Pas in het 4^e kwartaal van 2017 lijkt een kentering waarneembaar: voor het eerst worden er minder woningen verkocht in vergelijking met het voorgaande jaar. Vooral in het goedkopere segment worden minder woningen verkocht. De oorzaak hiervan is duidelijk. Het aanbod in dit segment wordt krapp(er). De goedkopere woningen zijn feitelijk “op”.

Naast dat er meer woningen worden verkocht, zijn de woningen sinds 2013 ook duurder geworden. Ook in Zeeland zijn de gemiddelde woningprijzen gestegen, maar deze stijging blijft enigszins achter bij het landelijk gemiddelde. In het tweede kwartaal van het jaar 2013 waren de woningprijzen het laagst. Sinds het derde kwartaal van 2013 zijn op de Zeeuwse Eilanden de woningprijzen 15% tot 20% gestegen. De exacte stijging is afhankelijk van het woningtype. In het verstedelijkte deel van de Randstad zijn de woningprijzen van vergelijkbare woningen over dezelfde periode met meer dan 30% gestegen. De gemiddelde huizenprijzen in Zeeland zijn welliswaar gestegen, maar dit betekent niet automatisch dat hiermee ook ruimte is voor een stijging van de grondprijzen. Wanneer we uitgaan van de residuele benadering vormt de grondprijs immers de sluitpost.

Analyse woningmarkt Reimerswaal

Om een goede lokale analyse van de ontwikkeling van de grondprijzen voor de gemeente Reimerswaal te maken is zowel gekeken naar landelijke bronnen zoals Calcasa¹ (bouwkosten) en HuizenZoeker (transactieprices) als naar lokale informatie vanuit de BAG.

Uit een analyse van HuizenZoeker blijkt dat de Zeeuwse transactieprices over de periode 2013 tot en met 2017 met 19% zijn gestegen. De bouwkosten zijn volgens Calcasa over dezelfde periode gestegen met 12,4%. Verwacht mag worden dat hiermee ook de (residuele) grondwaarde zal stijgen. De opbrengsten zijn immers harder gestegen dan de kosten.

De cijfers op de website van HuizenZoeker² laten zien dat de vraagprijzen van aangeboden woningen in de gemeente Reimerswaal een minder sterke stijging kennen dan het overige deel van Zeeland. De gemiddelde vraagprijs steeg volgens HuizenZoeker over de periode 2013 tot en met het 4^e kwartaal van 2017 met 8%, terwijl de mediaan³ van de vraagprijs met 14% steeg.

¹ Calcasa is een onafhankelijk technologiebedrijf gespecialiseerd in de geautomatiseerde waardering en de statistische analyse van onroerend goed voor hypotheek- en vastgoedorganisaties.

² www.huizenzoeker.nl

³ In de statistiek is de mediaan het midden van een verdeling of gegevensverzameling, hierbij zijn de waarden zowel aan de bovenkant als aan de onderkant van de bandbreedte uit de verzameling geschrapt om te voorkomen dat de meest extreme waarde(n) van doorslaggevende invloed zijn.

Deze cijfers dempen de positieve verwachting ten aanzien van de mogelijke stijging van de residuele grondprijzen ten opzichte van 2013.

De verkregen gegevens van Calcasa en HuizenZoeker zijn naast de lokale transactiegegevens uit de BAG gelegd. Deze gegevens beslaan de laatste 4 jaar (2014 tot en met 2017) en zijn uitgesplitst per kern. Uit deze analyse blijkt dat de gemiddelde transactieprijzen zich tussen de € 200.000 en € 230.000 bewegen. Op gemeentelijk niveau stijgen de prijzen over deze periode gemiddeld met bijna 14%. Op het niveau van de verschillende woonkernen variëren de prijzen. In een enkele kern, zoals Hansweert, blijven de prijzen over de gehele periode onder het gemiddelde, terwijl de woningprijzen in Yerseke duidelijk boven de gemiddelde prijzen van de gemeente Reimerswaal liggen.

Kijkend naar de mediane woningprijzen (50% van de transacties boven / 50% van de transacties onder de mediane waarde) blijkt met name in Hansweert en Waarde dat de woningprijzen onder de mediaan te liggen. Met andere woorden, huizen in Hansweert en Waarde zijn minder duur dan in de overige kernen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het aantal transacties over de afgelopen 4 jaar binnen deze kernen maar 10% betreft van de voor de analyse gebruikte transacties. In Waarde betrof het slechts 1 transactie die het geheel negatief beïnvloed.

Analyse wat kost een 'gemiddeld' huis in Reimerswaal

Aan de hand van de transactiegegevens uit de BAG zijn de woningen opgedeeld in woningtypes. Per woningtype zijn prijsklassen bepaald zodat de woningen op een logische wijze kunnen worden ingedeeld.

Waarde	waarde-range		Woningtypering			Totaal
	incl. BTW		Rij- en hoek	2^1 kap	Vrijstaand	gemiddeld
Goedkoop	<	€ 170.000	€ 154.037	€ 149.613	€ 157.882	€ 153.844
Middelduur / laag	€ 170.000	€ 200.000	€ 182.675	€ 187.579	€ 186.320	€ 185.525
Middelduur / hoog	€ 200.000	€ 260.000	€ 218.144	€ 225.001	€ 237.488	€ 226.878
Duur / laag	€ 260.000	€ 300.000		€ 275.444	€ 280.244	€ 277.844
Duur /	€ 300.000	>		€ 347.337	€ 366.528	€ 356.932
Gemiddeld			€ 184.952	€ 236.995	€ 245.692	

bron analyse Akro Consult 2018 (bewerkt)

Grondprijs woningbouw kavels Reimerswaal prijsdifferentiatie per woonkern

In 2013 is voor de eerste keer een Nota Prijsbeleid vastgesteld. Voor de grondprijzen onder vrije bouw kavels voor particulieren wordt een gedifferentieerd prijsbeleid gehanteerd. In de woonkernen Krabbendijke, Kruiningen, Rilland, Waarde en Yerseke wordt een basisprijsniveau van € 175,00 per m² gehanteerd. In de kernen Hansweert en Oostdijk ligt dit prijsniveau op € 145,00 per m² bouwgrond. Locatie en liggingsfactoren worden vervolgens gebruikt om de individuele kavels te prijzen. In dezelfde nota wordt voor sociale woningbouw een grondprijs gehanteerd van € 145,00 per m² bouwgrond.

Onderzocht is of de prijsdifferentiatie per woonkern nog steeds relevant is. Uit de analyse blijkt dat de kernen feitelijk een driedeling kennen. Yerseke bevindt zich aan de bovenzijde van de bandbreedte; Hansweert en Oostdijk aan de onderzijde. Krabbendijke, Kruiningen, Rilland en Waarde bevinden zich wat de prijzen betreft rond het gemiddelde. Hoewel de prijzen in Yerseke duidelijk boven het gemiddelde liggen, wordt geadviseerd om de sinds 2013 gehanteerde tweedeling te handhaven, zodat het gevoerde beleid consistent wordt voortgezet.

Advies op grond van de analyse

Gelet op enerzijds de prijsontwikkeling in Reimerswaal in relatie tot de transacties in de bestaande woningvoorraad en anderzijds de ontwikkeling van de bouwkosten over de jaren 2014 – 2017 wordt voorgesteld het basisprijsniveau voor vrije kavels met 10% te verhogen. Locatie- en liggingsfactoren bepalen vervolgens de individuele grondwaarde per bouwka-vel, waarbij, evenals in de Nota Prijsbeleid 2013 - 2016 een bandbreedte wordt geadviseerd van +/- 25%. Ten aanzien van de grondprijs voor sociale woningbouw wordt geadviseerd de grondprijs eveneens te verhogen met 10%.

Kern	Basisprijs-niveau 2019		Bandbreedte o.b.v. prijs differentiatie	Bandbreedte minimaal		Bandbreedte maximaal	
Krabbendijke	€	195,00	25,00%	€	146,00	€	244,00
Kruiningen	€	195,00	25,00%	€	146,00	€	244,00
Rilland	€	195,00	25,00%	€	146,00	€	244,00
Waarde	€	195,00	25,00%	€	146,00	€	244,00
Yerseke	€	195,00	25,00%	€	146,00	€	244,00
Hansweert	€	160,00	25,00%	€	120,00	€	200,00
Oostdijk	€	160,00	25,00%	€	120,00	€	200,00

Bandbreedte grondprijzen per 1-1-2019

1.11 Marktverkenning bedrijventerreinen

De gemeente Reimerswaal hanteert marktconforme grondprijzen in haar uitgiftebeleid ten behoeve van bedrijventerreinen. Om te bepalen binnen welke marge de prijzen zich bevinden is er een marktanalyse uitgevoerd op gemeentelijke bedrijventerreinen waar op dit moment nog grond uitgegeven kan worden. Dit zijn bedrijventerrein 'De Poort' in Rilland en bedrijventerrein 'Olzendepolder' in Yerseke.

Regionale afspraken Bedrijventerreinenprogramma De Bevelanden 2017 t/m 2025

Over de uitgifte van bedrijventerreinen en over de harmonisatie van de grondprijzen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. De kwantitatieve afspraken zijn vastgelegd in het Bedrijventerreinenprogramma De Bevelanden 2017 t/m 2025'. De in dit programma opgenomen behoefte is afgestemd met de provincie Zeeland, die een behoefteonderzoek heeft laten doen door adviesbureau STEC uit Arnhem. In het programma is een uitgifteraming opgenomen. Omdat er in de regio te veel direct uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is, staat dit de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio in de weg. Pas indien en nadat de uitgeefbare voorraad bedrijventerrein zakt onder het niveau van de door het provinciaal bestuur vastgestelde zogenoemde 'ijzeren voorraad' kunnen er weer nieuwe terreinen worden uitgegeven of kan er medewerking worden verleend aan incidentele uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven buiten de reguliere bedrijventerreinen.

Aanpak van de analyse

De bedrijventerreinen 'Olzendepolder, vierde fase' en 'De Poort, derde fase' zijn door een extern bureau geanalyseerd en getypeerd gelet op hun ligging in de regio. Daarbij zijn de uitgifteprijzen comparatief vergeleken met de uitgifteprijzen van bedrijventerreinen in de regio op basis van informatie uit het Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS). Op basis van deze vergelijking zijn conclusies getrokken ten aanzien van te hanteren uitgifteprijzen en het te voeren prijsbeleid.

In onderstaande tabel zijn per gebied de minimale en maximale in de database opgenomen uitgifteprijs weergegeven onder de kolom 'prijsrange'. Ook zijn de gemiddelde minimale en maximale gerealiseerde prijzen per gebied aangegeven. Op basis daarvan zijn de gemiddelde prijzen met een bandbreedte berekend. In de tabel is Noord-Beveland voor de volledigheid opgenomen, hoewel deze gemeente volgens het IBIS momenteel geen bedrijfsgrond beschikbaar heeft. Er is niet alleen gekeken naar Zeeuwse gemeenten, maar ook naar gemeenten in de regio West-Brabant waar de gemeente Reimerswaal concurrentie van kan ondervinden.

Gebied	Prijsrange per m²		Bandbreedte gerealiseerde transactiepreizen per m²		Bandbreedte afwijking	
	Min	Max	Min	Max	Gem	
Schouwen-Duiveland	€ 75,00	- € 200,00	€ 88,00	- € 138,00	€ 113,00	± € 25,00
Tholen	€ 60,00	- € 110,00	€ 65,00	- € 77,00	€ 71,00	± € 6,00
Noord-Beveland	€ 69,00	- € 75,00				±
Walcheren	€ 71,00	- € 160,00	€ 89,00	- € 121,00	€ 105,00	± € 16,00
Zuid-Beveland	€ 70,00	- € 135,00	€ 79,00	- € 117,00	€ 98,00	± € 19,00
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 45,00	- € 110,00	€ 70,00	- € 76,00	€ 73,00	± € 3,00
West-Brabant	€ 90,00	- € 160,00	€ 117,00	- € 148,00	€ 133,00	± € 15,00

bron analyse Akro Consult 2018 (bewerkt)

Binnen de Zeeuwse regio hanteert met name de gemeente Schouwen-Duiveland relatief hoge uitgiftepreizen. Bij nadere beschouwing blijkt dat dit wordt veroorzaakt door de maximale prijzen op het Business Park Zierikzee. Volgens de website van de gemeente Schouwen-Duiveland bedragen de grondprijzen voor kantoren en kopgebouwen op dit terrein € 140,00 - € 165,00 per m². Wanneer deze prijzen in de database buiten beschouwing worden gelaten, zakt de gemiddelde uitgifteprijs op dit terrein naar € 100 per m². De gemeente Tholen en Zeeuws-Vlaanderen (Sluis, Terneuzen en Hulst) hanteren een gemiddelde uitgifteprijs van € 70,00 - € 75,00 per m². Op Walcheren en Zuid-Beveland ligt de gemiddelde uitgifteprijs rond de € 100,00 per m², waarbij Walcheren in lichte mate hogere prijzen hanteert.

Gebied	Gemiddeld		Gemiddeld gerealiseerd	Bandbreedte afwijking
	Min per m²	Max per m²		
Steenbergen	€ 90,00	- € 125,00	€ 107,00	± € 18,00
Bergen op Zoom	€ 100,00	- € 150,00	€ 125,00	± € 25,00
Woensdrecht	€ 120,00	- € 160,00	€ 140,00	± € 20,00
Roosendaal	€ 130,00	- € 150,00	€ 140,00	± € 10,00

bron analyse Akro Consult 2018 (bewerkt)

Opvallend is het verschil in prijsniveau tussen de Zeeuwse en Brabantse bedrijventerreinen. Met name de terreinen in Woensdrecht (Uitbreiding De Kooi) en Roosendaal (Borchwerf) zijn in vergelijking hoog geprijsd, zoals te zien is in de onderstaande tabel.

Gebied	Gemiddeld								
	Min per m²		Max per m²		Gemiddeld gerealiseerd		Bandbreedte afwijking		
Zuid-Beveland									
Reimerswaal	€	100,00	-	€	130,00	€	115,00	± €	15,00
Kapelle	€	85,00	-	€	115,00	€	100,00	± €	15,00
Goes	€	83,00	-	€	135,00	€	109,00	± €	26,00

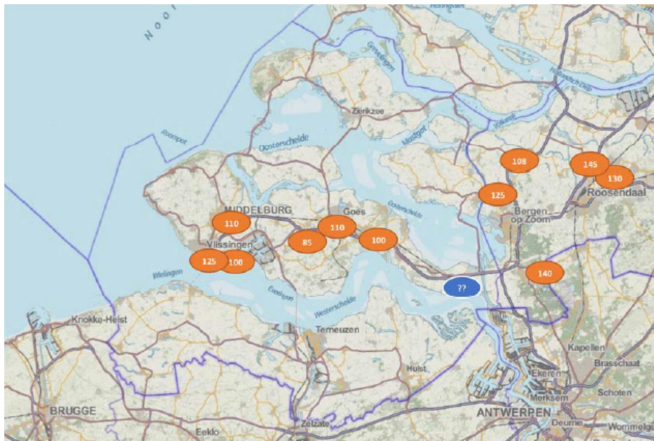
Borsele	€	70,00	-	€	100,00	€	85,00	±	€	15,00
Gebied		Gemiddeld								
		Min per m²		Max per m²		Gemiddeld gerealiseerd			Bandbreedte afwijking	
<i>Walcheren</i>										
Middelburg	€	93,00	-	€	128,00	€	111,00	±	€	17,00
Veere	€	81,00	-	€	81,00	€	81,00	±	€	-
Vlissingen	€	92,00	-	€	143,00	€	128,00	±	€	25,00

bron analyse Akro Consult 2018 (bewerkt)

De hogere prijsstelling op Walcheren wordt met name veroorzaakt door de hogere vraagprijzen op de terreinen Edisonweg/-park te Vlissingen en Mortiere in de gemeente Middelburg.

Beoordeling grondprijsniveau Reimerswaal

In vergelijking met de overige gemeenten in Zuid-Beveland bevinden de door de gemeente Reimerswaal gehanteerde uitgifteprijsen zich aan de bovenzijde van de gehanteerde uitgifteprijsen. Het ligt voor de hand om te denken dat de grondprijzen voor de bedrijventerreinen in Reimerswaal te hoog zijn vergeleken met de prijzen die de overige Bevelandse gemeenten hanteren. Dit kan echter niet zonder meer worden aangenomen. De belangstelling en de uitgifte op bedrijventerrein Olzendepolder in Yerseke verloopt veel sneller dan gepland. Bovendien is de grondprijs niet de enige factor die de keuze voor de vestiging van een bedrijf bepaalt. In het geval ondernemers de keuze hebben tussen meerdere bedrijventerreinen bij vergelijkbare vestigingscriteria (grondprijs, ligging ten opzichte van de snelweg, afstand tot aan de afnemer) zal de prijs wel van invloed zijn. Dit geldt met name voor het meer op de regio afgestemde bedrijventerrein De Poort, dat immers niet direct voorziet in een lokale behoefte. Dit is ook terug te zien in het uitgiftetempo, dat duidelijk achterblijft bij de verwachtingen.



De aan- en afvoerroute naar/van het bedrijventerrein 'De Poort' worden gevormd door de snelwegen A4 vanaf Dinteloord/Steenbergen, de A58 Roosendaal-Vlissingen en de A12 richting Antwerpen. In de voorgaande tabellen zijn de gemiddelde uitgifteprijsen van de concurrerende bedrijventerreinen aangegeven. Wat opvalt is de hogere prijsstelling rond Roosendaal en Bergen op Zoom en de lagere prijzen in Zuid-Beveland/Walcheren. De prijzen lopen op richting Middelburg/Vlissingen, waarbij ook

Goes op de kruising A58/A256 een met Middelburg vergelijkbare prijsstelling kent.

Advies op grond van de analyse

Op basis van de uitgevoerde comparatieve vergelijking wordt voor het bedrijventerrein 'De Poort' een uitgifteprijs van € 105,00 per m² geadviseerd. De huidige prijsstelling van € 115,00 per m² is relatief te hoog vergeleken met Middelburg/Vlissingen. Een prijs van € 110,00 lijkt voor 'De Poort' eveneens te hoog gelet op de prijsstelling van het centraler en beter gesitueerde bedrijventerrein 'De Poel' in Goes.

Voor bedrijventerrein 'Olzendepolder' wordt geadviseerd de huidige uitgifteprijs van € 115,00 per m² te handhaven. De uitgifte op dit terrein verloopt voorspoedig. Derhalve is er geen reden de uitgifteprijs te veranderen.

Grondprijzen

1.12 Woningbouw

Particuliere bouw kavels

In de gemeente Reimerswaal wordt vanaf 2013 gewerkt met een prijsdifferentiatie. Dit draagt bij aan een marktconforme grondprijs. De basisprijs is per kern bepaald. Hierbij gelden de volgende basisprijzen.

Kern	Basisprijs-niveau 2019	Bandbreedte o.b.v. prijs differentiatie	Bandbreedte minimaal	Bandbreedte maximaal
Krabbendijke	€ 195,00	25,00%	€ 146,00	€ 244,00
Kruiningen	€ 195,00	25,00%	€ 146,00	€ 244,00
Rilland	€ 195,00	25,00%	€ 146,00	€ 244,00
Waarde	€ 195,00	25,00%	€ 146,00	€ 244,00
Yerseke	€ 195,00	25,00%	€ 146,00	€ 244,00
Hansweert	€ 160,00	25,00%	€ 120,00	€ 200,00
Oostdijk	€ 160,00	25,00%	€ 120,00	€ 200,00

Op wijk- en kavelniveau wordt vervolgens naar liggingsfactoren gekeken. Deze liggingsfactoren worden gebruikt bij het bepalen van de daadwerkelijke kavelprijs.

Kern	Basisprijs kavel per m ²	Locatie	Ligingsfactoren	Kavelprijs per m ²	
				Minimaal	Maximaal
		-0% tot +10%	-10% tot +15%		
Krabbendijke	€ 195,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 146,00	€ 244,00
Kruiningen	€ 195,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 146,00	€ 244,00
Rilland	€ 195,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 146,00	€ 244,00
Waarde	€ 195,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 146,00	€ 244,00
Yerseke	€ 195,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 146,00	€ 244,00
Hansweert	€ 160,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 120,00	€ 200,00
Oostdijk	€ 160,00	Ligingskwaliteit binnen de kern, landschappelijke kwaliteit, nabijheid voorzieningen e.d.	Oriëntatie kavel op zon en landschap, openbaar groen, verkeer, bedrijven e.d.	€ 120,00	€ 200,00

Beleidsuitgangspunt particuliere woningbouwkavels
Grondprijzen voor vrije kavels worden uitgedrukt in kavelprijzen.

Grondprijzen projectmatige bouw

Op dit moment is er in de gemeente Reimerswaal nagenoeg geen gemeentelijk aanbod van projectmatige woningbouwlocaties. Het is niet ondenkbaar dat dit in de nabije toekomst gaat veranderen. De invulling van inbreidingslocaties of herstructureringslocaties lenen zich veelal voor projectmatige invulling. Voor projectmatige bouw worden 2 verschillende methodes voor berekening van de grondwaarde gebruikt:

1. De residuele methode

De voorkeur ligt bij de residuele methode omdat deze de meeste inzicht geeft in de opbouw van de kosten en de opbrengsten. Wanneer deze methode goed wordt toegepast wordt duidelijk waar de winst wordt gemaakt. Wanneer het toepassen van de residuele methode niet mogelijk is omdat bijvoorbeeld de bouwkosten niet goed genoeg te bepalen zijn, wordt gebruik gemaakt van de grondquotemethode.

2. De grondquotemethode.

Per woningtype is ter indicatie een bandbreedtegrondquote opgenomen. De grondquote is het percentage van de verkoopprijs vrij op naam (VON) van de woningen dat aan de grond wordt toegerekend, uitgaande van een bouw- en woonrijpe levering door de gemeente. De bandbreedte wordt bepaald door verschillen in locatie- en liggingsfactoren en de beoogde verkavelingsopzet. Het bepalen van de exacte prijs die van toepassing is op een woningbouwproject is maatwerk. Van het uitgangspunt om bouw- en woonrijpe grond te leveren kan worden afgeweken.

Woningtype	Krabbendijke, Kruiningen, Rilland, Waarde, Yerseke	Hansweert, Oostdijk
Rijwoning	24-26%	20-22%
Twee onder één kap	26-28%	22-24%
Vrijstaand	28-30%	24-28%

Het is gebruikelijk dat er een bandbreedte wordt gehanteerd bij het toepassen van een grondquotemethode. Welk percentage er wordt gehanteerd is mede afhankelijk van de kwaliteit die in het gebied wordt gerealiseerd. Het bepalen van een grondquote is geen exacte wetenschap, de hier opgenomen percentages zijn vergelijkbaar met de percentages die landelijk worden gehanteerd bij projectmatige woningbouwontwikkelingen.

Beleidsuitgangspunt projectmatige woningbouw

Grondprijzen voor projectmatige bouw worden, tenzij anders aangegeven, bepaald aan de hand van de residuele methode. Indien dit niet mogelijk is omdat er te veel onduidelijkheden zijn wordt gebruik gemaakt van de grondquotemethode.

Grondprijzen sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw geldt dat deze vorm van woningbouw binnen de gemeente Reimerswaal op dit moment alleen gerealiseerd wordt door Stichting R&B Wonen. Deze woningbouwcorporatie is actief in de gemeenten Reimerswaal en Borsele.

Uitgangspunt moet zijn dat Stichting R&B Wonen sociale woningbouw kan realiseren tegen de voor die locatie vastgestelde laagste grondprijs. Voor grondgebonden sociale huurwoningen bedraagt de grondprijs € 160,00 per m² bouwgrond. In de voorgaande Nota Prijsbeleid werd aangesloten bij de grondprijs die van toepassing is voor Hansweert en Oostdijk. Ook in de huidige Nota Prijsbeleid is dit het uitgangspunt.

1.13 Bedrijventerreinen

Op basis van de uitgevoerde analyse geldt voor de bedrijventerreinen in Reimerswaal een vaste grondprijs.

Bedrijventerrein	Grondprijs per m ²
De Poort in Rilland	€ 105,00
Olzendepolder in Yerseke	€ 115,00

1.14 Commercieel vastgoed

Bij de gronduitgifte van commerciële voorzieningen, anders dan de hiervoor genoemde bedrijventerreinen, werkt de gemeente niet met vaste grondprijzen. De grondprijsbepaling betreft dan maatwerk. Per specifieke ontwikkellocatie zal op basis van de bestemming, de functie en het plan of bouwvoornemen een marktconforme grondprijs worden bepaald.

1.15 Maatschappelijke voorzieningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Functie	kavelprijs per m ² terrein	Voorbeelden (niet limitatief)
Maatschappelijke voorzieningen commercieel.	€ 150,00	Huisarts, tandarts, apotheek, gezondheidspraktijk etc.
Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel bebouwd.	€ 125,00	Zwembad, sporthal, verenigingsgebouw, dorps huis met niet commerciële inslag.
Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel onbebouwd.	€ 30,00	Voetbalveld, trapveld, parkeerplaatsen.

Uitgangspunt bij deze grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen is dat de grondexploitatie tenminste sluitend moet zijn. Bij een aan maatschappelijke voorzieningen toerekenbaar tekort op de grondexploitatie wordt bestuurlijk nadrukkelijk over de toerekening respectievelijk dekking van het tekort besloten.

1.16 Snippergroen

Voor dit segment wordt een grondprijs gehanteerd van € 85,00 per m², exclusief overdrachtsbelasting of btw. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte gedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt.

Bijlagen

Notitie Akroconsult Prijsbeleid grond woningbouw
Stuknummer 18.005784

Notitie Akroconsult Prijsbeleid bedrijventerreinen
Stuknummer 18.003455