



Gemeente Albrandswaard

Gemeenteraad van Albrandswaard
p/a de griffie

Uw brief van:	Ons kenmerk:	55001
Uw kenmerk:	Contact:	A. van der Blom
Bijlage(n):	Doorkiesnummer:	+31180451452
	E-mailadres:	a.v.d.blom@bar-organisatie.nl
	Datum:	26 maart 2019

Betreft: Nota Grondprijsbeleid 2019 Albrandswaard

Geachte raadsleden,

Inleiding

In februari 2018 is de Nota Grondbeleid 2018 - 2022 door de raad vastgesteld. In deze nota is vastgelegd om na vaststelling van de Nota Grondbeleid ook een Nota Grondprijsbeleid op te stellen.

Kernboodschap

De Nota Grondprijsbeleid geeft richtlijnen voor de wijze waarop de grondprijs wordt bepaald (welke rekenmethode) van de verschillende functies, zoals bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein. Voor bestaande overeenkomsten en contracten geldt dat deze worden gehandhaafd.

De grondprijs voor sociale woningbouw ligt binnen de bandbreedte die landelijk voor deze categorie wordt gehanteerd. Weliswaar ligt deze over het algemeen onder de kostprijs en de grondprijs voor vrije sector woningen, maar op deze manier wordt de huisvesting van minder kapitaalkrachtigen mogelijk gemaakt.

Consequenties

Met de vaststelling van de Nota Grondprijsbeleid wordt naar interne en externe klanten duidelijkheid geboden over de grondprijzen die de gemeente Albrandswaard hanteert. Daarnaast is een Nota Grondprijsbeleid voor de interne organisatie een kader voor het vaststellen van of onderhandelen over grondprijzen.



Vervolg

De Nota Grondprijsbeleid 2019 vormt het kader voor het uitvoeren van haalbaarheidsberekeningen, opstellen en actualiseren van grondexploitaties en het voeren van onderhandelingen.

Bijlage:

- Nota Grondprijsbeleid 2019 Albrandswaard

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

Gemeente Albrandswaard

Nota Grondprijnsbeleid - 2019

J.A. (Arjan) van der Blom
BAR ORGANISATIE

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	2
1.1 UITGANGSPUNTEN	2
1.2 GRONDPRIJZEN VOOR VERSCHILLENDE FUNCTIES	2
1.3 VASTSTELLEN GRONDPRIJS	2
2. WOONFUNCTIES	3
2.1 SOCIALE HUUR- EN KOOPWONINGEN	3
2.2 VRIJE SECTOR HUURWONINGEN	3
2.3 VRIJE SECTOR KOOPWONINGEN.....	4
3. FUNCTIES VOOR ONDERNEMINGEN.....	5
3.1 KANTOREN	5
3.2 BEDRIJVENTERREINEN	5
3.3 DETAILHANDEL EN HORECA	6
3.4 KIOSKEN.....	6
4. OVERIGE FUNCTIES	7
4.1 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (NIET-COMMERCIEEL)	7
4.2 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (COMMERCIEEL)	8
4.3 SNIPPERGROEN.....	8
4.4 NUTSVOORZIENINGEN (EXCLUSIEF UMTS-MASTEN)	9
4.5 ALLE OVERIGE BESTEMMINGEN	9
5. PACT EN ERFPACT	10
5.1 PACT	10
5.2 RECHT VAN OPSTAL (COMMERCIEËLE EN NIET-COMMERCIEËLE FUNCTIES)	10
5.3 ERFPACT	10
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	11
BIJLAGE 2 METHODEN OM DE GRONDPRIJS TE BEPALEN.....	12
1. VASTE PRIJS PER VIERKANTE METER UITGEEFBAAR TERREIN	12
2. VASTE KAVELPRIJS	12
3. GRONDQUOTE.....	12
4. RESIDUELE GRONDPRIJS.....	13
5. RESIDUELE REFERENTIEPRIJS	15
6. CURVE SYSTEEM.....	16
7. COMPARATIEVE METHODE	16
8. TENDER (ONTWERP- OF ONTWIKKELCOMPETITIE)	17
9. KOSTPRIJSBENADERING	17

1. Inleiding

Voor u ligt de nota Grondprijsbeleid van de Gemeente Albrandswaard. Deze nota betreft een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2019 - 2022, waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Het grondprijsbeleid geeft richtlijnen voor de wijze van grondprijsbepaling (welke rekenmethode) en informatie over de grondprijzen voor de verschillende functies.

1.1 Uitgangspunten

Het grondprijsbeleid is het kader waarbinnen de gemeente onderhandelt bij verkoop of verhuur van (bouwrijpe²) grond. Een belangrijk uitgangspunt is dat een grondprijs marktconform is. Dat betekent dat we de prijs vragen die de grond volgens de markt waard is.

Andere uitgangspunten zijn:

- Bij extreme marktontwikkelingen kunnen we tussentijds de prijs bij stellen. Een marktconforme prijs blijft ons uitgangspunt.
- Al onze grondprijzen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en andere belastingen.
- Voorafgaand aan het starten van een onderhandeling kan de gemeente een prijsadvies (taxatie) opvragen. Een prijs wordt bijvoorbeeld beïnvloed door de marktomstandigheden van vraag en aanbod, de specifieke (locatie)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook de (specifieke) leveringsvoorwaarden kunnen onderdeel van de prijsbepaling zijn.

1.2 Grondprijzen voor verschillende functies

De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer wordt aangekocht. Hiervoor onderscheiden wij de volgende functies: Woningbouw, bedrijventerrein, commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen en overige bestemmingen. Afhankelijk van de functie hanteren wij een bepaalde grondprijsmethodiek.

1.3 Vaststellen grondprijs

Voor specifieke gevallen kan het noodzakelijk zijn om maatwerk te verrichten en af te wijken van de vastgestelde prijzen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bestuurlijk gewenste ontwikkeling anders niet gerealiseerd kan worden. Voor een afwijking van het grondprijsbeleid is een collegebesluit noodzakelijk. Na een dergelijk besluit zal de gemeenteraad door het college worden geïnformeerd.

Voor bestaande overeenkomsten en contracten geldt dat deze worden gehandhaafd, indien deze afwijken van de voorgestelde werkwijze in deze nota. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding geven wij aan hoe lang het aanbod geldig is. De termijnen hiervoor kunnen variëren.

2. Woonfuncties

Voor de uitgifte van bouwkavels ten behoeve van een woonfunctie wordt onderscheid gemaakt tussen woningen voor de sociale sector en de zogenaamde vrije sector. Tevens wordt voor de grondprijs onderscheid gemaakt in grondgebonden en gestapelde woningen.

2.1 Sociale huur- en koopwoningen

Sociale huurwoningen kennen een aanvangshuur die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens (de maximale rekenhuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de Wet op huurtoeslag). Voor sociale huur- en koopwoningen hanteert de gemeente Albrandswaard een vaste grondprijs per woning/kavel. Indien de kavel voor een sociale huurwoning groter is dan 125 m² wordt een meerprijs berekend van € 200 per m².

Functie	Woningtype	Waarderingsmethode
Sociale sector huurwoning	Grondgebonden woning	Vaste kavelprijs van € 21.250 exclusief btw (tot maximaal 125 m ²)
		Meerprijs van € 200,- per m ² > 125 m ²
	Gestapelde woning (appartement)	Vaste prijs per woning van € 21.250 exclusief btw
Sociale sector koopwoning	Grondgebonden woning	Vaste kavelprijs van € 21.250 exclusief btw
		Meerprijs van € 200,- per m ² > 125 m ²
	Gestapelde woning (appartement)	Vaste prijs per woning van € 21.250 exclusief btw

2.2 Vrije sector huurwoningen

Vrije sector huurwoningen zijn woningen met een huurprijs die hoger is dan het maximum, zoals door het Rijk voor sociale huurwoningen wordt vastgesteld. Voor dit woningtype wordt aan de hand van de huurprijs en een voor de belegger marktconform rendement de grondprijs residueel¹ bepaald. Indien nodig wordt een onafhankelijke partij gevraagd om de grondprijzen te toetsen. Huurwoningen in de vrije sector hebben een lagere marktwaarde dan, qua woonoppervlak en locatie, vergelijkbare koopwoningen. Dat heeft te maken met de exploitatielasten en het fiscale regime. Hier tegenover staat dat het gebruikelijk is huurwoningen in de marktsector na afloop van een bepaalde exploitatie-termijn uit te ponden. De winst als gevolg hiervan komt ten gunste van de verkoper.

Functie	Woningtype	Waarderingsmethode
Vrije sector huurwoning (markthurowoningen)	Grondgebonden woning, zoals - rijwoning - hoekwoning - 2-1-kapwoning - Vrijstaande woning	Grondprijs vooraf residueel bepalen
	Gestapelde woningen (appartement)	Grondprijs vooraf residueel bepalen

2.3 Vrije sector koopwoningen

Voor dit segment hanteert gemeente Albrandswaard de residuele grondwaarde methode.

Dit doen we door:

- Op basis van het programma vooraf een inschatting te maken van de commerciële waarde⁵. Dit is de verkoopprijs of de beleggingswaarde⁴ van een object;
- Deze commerciële waarde te verminderen met genormeerde stichtingskosten³ op basis van referentieprojecten en kengetallen (o.a. Bouwkostenkompas). De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten en overige bijkomende kosten van het object.

Voor gestapelde woningen (appartementen) wordt de grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) bepaald indien de Floor Space Index⁶ (FSI) groter is dan 1. In geval de FSI kleiner dan of gelijk is aan 1 wordt de grondprijs per vierkante meter uitgeefbare grond bepaald.

Voor vrijstaande woningen (vrije kavels) wordt een vaste prijs per m² kavel gehanteerd, gebaseerd op de comparatieve methode.

Functie	Woningtype	Waarderingsmethode
Vrije sector koopwoning	Grondgebonden woning, zoals - rijwoning - hoekwoning - 2-1-kapwoning	Grondprijs vooraf residueel bepalen
	Vrijstaande woningen (vrije kavels)	Comparatieve methode
	Gestapelde woningen (appartement)	Grondprijs vooraf residueel bepalen

Als blijkt dat deze benadering niet past bij een vastgoedtransactie, dan kunnen we daar van afwijken. Bijvoorbeeld omdat het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de hierboven genoemde typen vastgoed en de 'referentie' kwaliteit.

We stellen bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Op basis van zo'n inschatting van een onafhankelijke partij, bepalen we vervolgens zelf de residuele grondprijs.

3. Functies voor ondernemingen

3.1 Kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen gebruiken we de residuele grondwaarde methode als basis om de grondprijs per locatie vast te stellen.

De grondprijs wordt per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) bepaald indien de Floor Space Index (F.S.I.) groter is dan 1. In geval de F.S.I. kleiner dan of gelijk is aan 1 wordt de grondprijs per vierkante meter uitgeefbare grond bepaald.

Functie	Floor Space Index	Waarderingsmethode
Kantoren	FSI > 1	Grondprijs vooraf residueel bepalen
		Prijs per m ² BVO
		Minimale grondprijs is € 108,- per m ² BVO
	FSI < 1	Grondprijs vooraf residueel bepalen
		Prijs per m ² uitgeefbaar terrein
		Minimale grondprijs is € 108,- per m ² uitgeefbaar terrein

De marktwaarde van kantoren is afhankelijk van de locatiewaarden, zoals:

- goede bereikbaarheid;
- aanwezigheid voorzieningen;
- ligging ten opzichte van infrastructuur.

Omdat de marktwaarde van invloed is op de grondprijs, leidt een gunstige locatie dus ook tot een hogere grondprijs. Om een goede inschatting van de marktwaarde te kunnen maken kan een taxatie worden uitgevoerd.

3.2 Bedrijventerreinen

Tot deze categorie behoren zowel de reguliere kavels voor bedrijvigheid als de woonwerk kavels. De gemeente beschikt over twee bedrijventerreinen die we in eigen beheer ontwikkelen. Dit zijn Overhoeken III en Portland. De grondwaarde voor (nieuwe) bedrijventerreinen wordt bepaald door middel van een taxatie.

Functie	Type	Waarderingsmethode
Bedrijventerrein	Woonwerkkavel	Grondprijs per geval bepalen op basis van taxatie
	Bedrijfskavel	Grondprijs per geval bepalen op basis van taxatie

3.3 Detailhandel en horeca

Het bepalen van de grondprijs voor detailhandel en horeca en is maatwerk. Dit gebeurt door middel van het laten uitvoeren van een taxatie.

Functie	Floor Space Index	Waarderingsmethode
Detailhandel	FSI > 1	Grondprijs vooraf residueel of middels taxatie bepalen
		Prijs per m ² BVO
	FSI < 1	Grondprijs vooraf residueel of middels taxatie bepalen
		Prijs per m ² uitgeefbaar terrein
Horeca	FSI > 1	Grondprijs per geval residueel bepalen op basis van taxatie
		Prijs per m ² BVO
	FSI < 1	Grondprijs per geval residueel bepalen op basis van taxatie
		Prijs per m ² uitgeefbaar terrein

3.4 Kiosken

In de gemeente Albrandswaard is op dit moment maar één kiosk aanwezig. Bij die kiosk zijn wij uitgegaan van de prijs van een standplaatsvergunning. Deze was € 10 per dag. De verwachting is dat er in de toekomst niet veel kiosken bij zullen komen.

4. Overige functies

4.1 Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)

Bij verkoop van grond aan een maatschappelijke niet-commerciële voorziening zijn de beleidsregels 'Overdracht maatschappelijk vastgoed' van toepassing. In die beleidsregels staat wanneer we verkopen voor een symbolisch bedrag en wanneer we verkopen tegen de marktwaarde. In deze grondprijzenbrief staat welke grondprijs we hanteren wanneer we tegen marktwaarde verkopen. De beleidsregels 'Overdracht maatschappelijk vastgoed' zijn bij ons op te vragen.

Functie	Floor Space Index	Waarderingsmethode
Verkoop aan niet-commerciële sociale maatschappelijke voorzieningen, zoals: - welzijn - onderwijs - sport	FSI > 1	Vaste prijs van € 200,- per m ² BVO
		Terugkoopregeling
		Bijbetalingsregeling bij wijziging functie
	FSI < 1	Vaste prijs van € 200,- per m ² uitgeefbaar terrein
		Terugkoopregeling
		Bijbetalingsregeling bij wijziging functie
Verhuur aan niet-commerciële sociale maatschappelijke voorzieningen		Vaste prijs van 6% van de grondwaarde

Bij de verkoop van grond voor de marktwaarde spreken wij ook een terugkoopregeling af. Dit betekent dat wij het recht van eerste koop hebben, als de koper de grond weer wil verkopen. Bij de prijsbepaling van deze terugkoop gaan wij uit van dezelfde maatschappelijke functie als waarvoor wij hem verkocht hebben. Indien wij geen gebruik maken van het recht van terugkoop en wijzigd de bestemming na verkoop aan een derde dan spreekt de gemeente daarvoor een bijbetalingsregeling af.

4.2 Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen bepalen wij de grondprijs residueel.

Functie	Floor Space Index	Waarderingsmethode
Commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals: - gezondheidszorg - kinderopvang - sportzalen	FSI > 1	Grondprijs vooraf residueel bepalen
		Prijs per m ² BVO
	FSI < 1	Grondprijs vooraf residueel bepalen
		Prijs per m ² uitgeefbaar terrein

4.3 Snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen is de Snippergroenkaart 2013 belangrijk. Alleen stroken die daarop staan aangegeven kunnen gekocht worden. In deze grondprijzenbrief staat welke grondprijs we dan hanteren. De Snippergroenkaart 2013 is bij ons op te vragen. Verhuur van de grond is in bijzondere gevallen ook mogelijk, zoals bijvoorbeeld bij aanwezigheid van kabels en leidingen.

Functie	Type	Waarderingsmethode
Verkoop van snippergroen	Snippergroen volgens de Snippergroenkaart 2013	Vaste prijs van € 68,07 per m ²
	Snippergroen staat niet op de Snippergroenkaart 2013	In principe niet te koop
Verhuur van snippergroen	Gebruik als siertuin en minder dan 50 m ²	Huurprijs is 8.75% van de verkoopprijs
	Gebruik als siertuin en meer dan 50 m ²	Huurprijs per geval bepalen op basis van taxatie
	Recht van opstal	Retributie per geval bepalen op basis van taxatie
	Overig gebruik, zoals: - Volkstuinen - Weidegrond voor paarden, andere dieren of hondenclubs - Seizoensgebonden terreinen zoals ijsbanen	Grondprijs per geval bepalen op basis van taxatie

4.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)

Voor nutsvoorzieningen zoals traforuimten verkopen we geen grond, maar verhuren we deze. Hiervoor hanteren we een vaste huurprijs per jaar. Daarbovenop komen de kosten voor de nodige onderzoeken.

Functie	Type	Waarderingsmethode
Nutsvoorziening	Geen onderscheid naar type nutsvoorziening	Minimale huurprijs van € 2.500,- (afhankelijk van de kavelgrootte)
		Kosten aanvullende onderzoeken

4.5 Alle overige bestemmingen

Dit is de grondprijs voor alle andere overige bestemmingen, zoals UMTS-masten, reclamemasten, motorbrandstofpunten (30 - 50 m²). Bij deze bestemmingen heeft verhuur van de grond onze voorkeur boven verkoop. We hanteren daar dan een vaste prijs voor en verhuren voor maximaal 10 - 15 jaar. De grondprijzen voor de reclamemasten en motorbrandstofpunten zijn maatwerk.

Functie	Type	Waarderingsmethode
Overige bestemmingen	UMTS-masten	Vaste huurprijs/retributie recht van opstal van minimaal € 5.000,- per jaar
		Verhuurperiode van 10 – 15 jaar
	Reclamemasten en motorbrandstofpunten	Maatwerk op basis van taxatie
		Verhuurperiode van 10 – 15 jaar

5. Pacht en erfpacht

5.1 Pacht

Pacht is een op huur lijkende overeenkomst waarbij agrarische gronden door de gemeente (verpachter) aan de pachter in gebruik wordt gegeven. Gemeente Albrandswaard heeft weinig agrarische gronden verpacht.

5.2 Recht van opstal (commerciële en niet-commerciële functies)

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op grond van de gemeente gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld sportkantines en kleedkamers. Het beheer en onderhoud komen voor rekening van de sportclub.

De vergoeding die de gemeente krijgt voor het recht van opstal heet ‘de retributie’. Deze vergoeding bedraagt 6% van de grondwaarde in het aanvangsjaar van de overeenkomst. Het is een vast bedrag per jaar gedurende looptijd contract, er wordt geen indexatie toegepast.

De overdrachtsbelasting⁷ en de notariële- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager (opstalhouder).

5.3 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht is hiermee het meest omvattende recht na eigendom.

Op dit moment geven wij geen nieuwe percelen grond in erfpacht meer uit. Wel zijn er nog enkelen lopende erfpachtcontracten, die in het verleden zijn afgesloten. De toenmalige gemeenten Rhoon en Poortugaal hadden diverse percelen grond in erfpacht uitgegeven. Daarnaast zijn er ook diverse erfpachtcontracten overgenomen van Rhoon, Pendrecht en Cortgene. Deze contracten zijn al geruime tijd niet herzien en is de erfpachtcanon van de lopende erfpachtcontracten niet meer marktconform.

De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten “bloot” eigendom⁸. Ons beleid is dit bloot eigendom ook te verkopen, zodat één partij volledig eigendom heeft. Daarmee beëindigen we op termijn al onze erfpachtcontracten.

Bijlage 1 Begrippenlijst

- 1 *Residuele waarderingsmethode*; Een residuele waarde gaat bij een woning uit van de Vrij-Op-Naam-prijs (VON) van een object. Deze VON-prijs wordt verminderd met de bouwsom (bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar; ex BTW). Wat resteert is de residuele grondwaarde.
- 2 *Bouwrijp maken*; Dit is de bewerking van de grond voordat er met bouwen begonnen kan worden. Een bouwrijp terrein is een terrein zonder obstakels die de bouw in de weg kunnen staan. Dus grond zonder verhardingen, funderingen, gebouwen, bomen en wortels en struiken.
- 3 *Stichtingskosten*; De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een onroerende zaak, exclusief de grondkosten.
- 4 *Beleggerswaarde*; De Beleggingswaarde of eenvoudigweg “Waarde” is de waarde van een object voor een bepaalde belegger.
- 5 *Commerciële waarde*; de opbrengst van een object bij een verkoop onder normale marktomstandigheden.
- 6 *Floor Space Index (FSI)*; De Floor Space Index (FSI) is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.
- 7 *Overdrachtsbelasting*; Dit is de belasting die wordt geheven bij het verkrijgen van een onroerende zaak en de daarop gevestigde rechten.
- 8 *Bloot eigendom*; Dit is eigendom (van grond) dat belast is met een recht als erfpacht of opstal. Dit recht beperkt de (bloot) blooteigenaar in zijn eigendom, omdat hij dat recht (van een ander) moet respecteren.

Bijlage 2 Methoden om de grondprijs te bepalen

1. Vaste prijs per vierkante meter uitgeefbaar terrein

Bij deze methode wordt een vaste grondprijs bepaald per vierkante meter uitgeefbaar terrein of per vierkante meter bruto vloeroppervlak. 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.

2. Vaste kavelprijs

Veel gemeenten in Nederland passen een vast bedrag per woningbouwkavel toe.

Voordelen

- Transparant en eenduidig.

Nadelen

- De vaste grondprijs is vaak een andere prijs dan de marktwaarde van de grond. De kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) bepalen namelijk de prijs. Deze prijsdifferentiatie is beperkt mogelijk bij een vaste grondprijs methode.
- Door het onderscheiden van grondprijs categorieën kan dit deels worden opvangen, door woningcategorieën te onderscheiden, prijsstafels te hanteren en rekening te houden met locatiekenmerken (bijvoorbeeld een lagere prijs bij kleine kernen en een hogere prijs voor het centrale dorp).

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 € 247.934. De grondwaarde bij een grondquote van 30% is dan € 74.380.

Voordelen:

- Transparant, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- De grondwaarde verandert mee met de stijging van de VON-prijs van een woning.
- Een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen:

- Een 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. Voor beide situaties geldt dezelfde grondquote. 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 past bij een woning van € 280.000,- VON. Indien de werkelijk geleverde kavel groter is dan X of Y, wordt bijbetaald over de extra m².

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; ex 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. Deze basisgrondprijs kan niet lager maar wel hoger worden, als 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. Dit 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. Daarom wordt de methode 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 minder.

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, zie begrippenlijst) of DCF methode (Discounted CashFlow). Om de residuele grondwaarde van een kantoorkavel 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 (beleggingswaarde);
- bouwsom is € 800.000,- incl. BTW;
- grondwaarde is grond is € 200.000,- incl. BTW.

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

a. 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. Dit zijn de voornaamste ingrediënten waarover de onderhandelingen met de marktpartijen worden gevoerd.

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.

b. 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 (BDB-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.

c. 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.

d. 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.

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.

5. 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 vrijdeld 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 de lagere grondwaarde mogelijk gedupeerd omdat het grondwaarde wegsmeelt. Bij een lagere VON-prijs kan er sprake zijn van hogere verkoopsnelheid en dat doet de ontwikkelaar geen pijn als het grondwaarde (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.

6. Curve systeem

Dit is een traploze (grondwaarde)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 vanaf € 300.000,- VON betaalt 30% grondquote en een woning vanaf € 350.000,- VON betaalt bijvoorbeeld 35% grondquote;
- Een woning van € 349.000,- betaalt in dit voorbeeld € 104.000,-;
- Een woning van € 351.000,- betaalt € 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.

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 woningbouwkavels toegepast.

8. Tender (ontwerp- of ontwikkelcompetitie)

Een tender/openbare aanbesteding is een gronduitgiftevorm om de hoogst haalbare marktprijs te behalen. Particulieren of ontwikkelaars kunnen via inschrijving een prijs bieden voor de grond. De hoogste bieder 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.

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 uitgifteprijzen. Deze methode wordt vooral gebruikt bij incourante bouwpercelen.

Voordelen

- De prijs is relatief snel en eenduidig te bepalen.
- Het kan een graadmeter zijn bij incourant 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.

Er zijn verschillende methoden. 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.