



gemeente VOORSCHOTEN

RAADSTUKKEN

Informatiebrief

Zaaknummer: Z/16/004040
Documentnummer: 10637
Datum: 20 december 2016 21 DEC. 2016
Onderwerp: Grondprijsbrief 2017
Bijlage(n): Grondprijsbrief 2017

Geachte Raad,

Conform de Nota Grondbeleid 2011 dient uw college binnen de door de raad vastgestelde kaders jaarlijks de grondprijzen vast te stellen. Het college heeft de Grondprijsbrief 2017 (bijlage) op 13 december 2016 vastgesteld en biedt deze hierbij ter kennisgeving aan.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,


M.H. van der Veer,
secretaris


P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester



gemeente VOORSCHOTEN

Grondprijsbrief 2017

Decosnummer: Z /16/004040 - INTERN VS\10636\1
IBISnummer:
Datum: 1 december 2016
Versie: Vastgesteld door B&W op 13 december 2016



gemeente VOORSCHOTEN



Hoofdstuk	blz.
1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Status Grondprijsbrief	4
1.3 Uitzonderingen	4
1.4 Uitgangspunten	4
2. Grondprijzen 2017	
2.1 Grondprijs en gronduitgifte	5
2.2 Uitgangspunten	5
2.2.1 Te onderscheiden functies	
A. Woningbouw	6
B. Bedrijventerreinen	6
C. Kantoren	6
D. Detailhandel, horeca, hotel en overige bedrijvigheid	7
E. Maatschappelijke functies	7
F. Gronduitgifte overig	8
2.2.2 Methoden van grondprijsbepaling	8
A. Residuele grondprijsmethode	8
B. Comparatieve methode	8
C. Taxatie	8
D. Kostprijsmethode	8
E. Grondprijs op basis van biedprocedure	9
F. Vaste grondprijs	9
2.3 Kwaliteitseisen	10



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De grondprijsbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2011. Het college van B&W herziet deze grondprijsbrief jaarlijks. Uitgangspunt van de grondprijsbrief is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de Nota Grondbeleid. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dient de grondprijsbrief als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

1.2 Status Grondprijsbrief

De grondprijzen gelden voor het jaar 2017. De grondprijsbrief is een openbaar stuk en is van toepassing op iedere gronduitgifte door de gemeente. De wijze van grondprijsberekening is ook van toepassing indien de gemeente een exploitatieplan vaststelt.

Door het vaststellen van de grondprijsbrief worden (mogelijke) afnemers van grond op transparante wijze geïnformeerd over de van toepassing zijnde grondprijzen en/of grondprijsmethodieken

1.3 Uitzonderingen

De genoemde prijzen zijn kaderstellend. Vanuit de maatschappij, de gemeente en de bouwwereld worden tegenwoordig steeds hogere kwaliteitseisen gesteld aan (nieuwbouw)projecten. Dit zijn 'extra kwaliteiten'. Deze eisen c.q. wensen hebben invloed op de grondprijs. Zeker als kwaliteit als eis wordt opgelegd. Deze kwaliteiten kunnen de uitkomst van de prijsonderhandelingen beïnvloeden. Of er sprake is van een uitzonderingssituatie is altijd ter beoordeling van het college van B&W. Nadere voorwaarden worden dan in een overeenkomst neergelegd.

1.4 Uitgangspunten

- Prijspeil voor de genoemde bedragen is 1-1-2017, tenzij anders staat vermeld. Voor de prijsbepaling geldt de datum van overeenkomst.
- De gehanteerde prijzen zijn voor bouwrijpe grond, excl. BTW en excl. kosten koper



2. Grondprijzen 2017

2.1 Grondprijs en gronduitgifte

Dit hoofdstuk toont eerst een tabel met functies en bijbehorende grondprijsmethodiek(en) die in Voorschoten worden onderscheiden. Daarna zullen functies en grondprijsmethodieken worden uitgelegd. Afgesloten wordt met een aantal kwaliteitseisen die van invloed kunnen zijn op de prijs.

2.2 Uitgangspunten

Uitgangspunten bij het bepalen van de uitgiftepunten voor gronden in Voorschoten is in principe marktconform en transparant waarbij er geen subsidiëring van bepaalde functies plaatsvindt via de grondprijs.

Bij de bepaling van de grondprijs wordt, afhankelijk van de functie waarvoor een stuk grond door de afnemer zal worden gebruikt, een grondprijsmethodiek gehanteerd. De waarde van de grond is immers in grote mate afhankelijk van de (kwaliteit van de) uiteindelijke bestemming. Per functie wordt tevens een minimumprijs vastgesteld. Er wordt dus niet zozeer een prijs per functie vastgelegd, maar de berekeningsmethodiek. Dit zijn belangrijke principes om op actieve wijze invulling te geven aan de grondexploitatieparagraaf van de Wro en vermindering van ongeoorloofde staatssteun.

In onderstaande tabel is aangegeven welke functies worden onderscheiden én welke grondprijsmethodiek(en) voor de bepaling van de marktwaarde gehanteerd kunnen worden.

Functie	Methodie	Minimale grondprijs	Per	Opmerking
A1 a Woningbouw bereikbare huur – eengezinswoning	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 17.500	woning	Liberaliseringsgrens
A1 b Woningbouw bereikbare huur – meergezinswoning	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 15.000	woning	
A1 c Woningbouw bereikbare koop	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 15.000	woning	
A2 Woningbouw vrij sector	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 kavel	
A3 Woningbouw vrije kavels	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 300	m2 kavel	
B Bedrijven(terreinen)	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 bvo	
C Kantoren	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 bvo	
D Detailhandel, horeca, hotel en overige bedrijvigheid	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 bvo of wvo	
E1 Maatschappelijke voorzieningen – niet commercieel	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 165	m2 bvo of kavel	
E2 Maatschappelijke voorzieningen – commercieel	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 165	m2 bvo of kavel	
F1 Snippergroen (<100m2) – niet bebouwbaar	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 kavel	Minimale grondprijs per transactie € 500 + €500 administratiekosten
F2 Snippergroen (<100m2) – bebouwbaar	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 300	m2 kavel	Minimale grondprijs per transactie € 500 + €500 administratiekosten
F3 Snippergroen (>100m2)	Taxatie, residuele en/of comparatieve grondprijs en/of biedprijs	€ 200	m2 kavel	Minimale grondprijs per transactie € 500 + €500 administratiekosten



2.2.1 Te onderscheiden functies

A. Woningbouw

- A1. Voor de sociale huur/koopwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen. Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode.
- A2. Onder vrije sector koop worden alle koopwoningen verstaan die in het marktsegment worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Het gaat om projectmatige bouw, consumentgericht bouwen of medeopdrachtgeverschap. Bij deze drie vormen van zeggenschap heeft de koper een toenemende mate van invloed, maar koopt de ontwikkelaar de grond en houdt de ontwikkelaar de regie. Grondprijzen voor vrije sector woningen worden in eerste instantie berekend via een residuele grondwaardeberekening gebaseerd op de VON-opbrengst en de bouwkosten.
- A3. Bij vrije kavels die via collectief of individueel opdrachtgeverschap worden ontwikkeld heeft de koper zelf de eindverantwoordelijkheid; de koper/uiteindelijke bewoner koopt zelf de bouwgrond. De grondprijs wordt in eerste instantie berekend via een residuele grondwaardeberekening.

B. Bedrijven(terreinen)

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft om toch grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs wordt daarom in die gevallen de comparatieve benadering gevolgd, dus bepalen van acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen elders.

C. Kantoren

Voor de bepaling van de grondprijs wordt dezelfde mix van prijsberekeningen gevolgd als bij bedrijven. De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment. De grondprijzen worden residueel en comparatief bepaald, waarbij de comparatief bepaalde prijs als bodemprijs wordt gehanteerd.



D. Detailhandel, horeca, hotel en overige bedrijvigheid

De grondprijzen worden residueel en comparatief bepaald. Voor detailhandel zijn locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of verdieping, branchering en oppervlakte van invloed. De grondprijzen voor detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid komen dus tot stand door maatwerkberekening.

E. Maatschappelijke functies

- a. Zonder winstoogmerk
- b. Met winstoogmerk

ad a. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

1. Sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - a) overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau,
 - b) onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school,
 - c) grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium,
 - d) (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum,
 - e) verzorgings- en verpleegtehuizen,
 - f) sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen,
2. Nutsvoorzieningen, bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties, en
3. Recreatieve en sportvoorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, sportaccommodaties en speeltuin.

Voor niet commerciële voorzieningen worden grondprijzen zo goed mogelijk marktconform bepaald waarbij rekening gehouden wordt met het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht en de wettelijke mogelijkheden. Dit resulteert over het algemeen in een vaste prijs per m² bvo.

ad b. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

De grondprijs voor commerciële maatschappelijke voorzieningen (voorzieningen met winstoogmerk) komt op vergelijkbare wijze tot stand als voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang het meest van toepassing is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen. Er is sprake van een commerciële bedrijfsvoering als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Tot commerciële maatschappelijke voorzieningen worden onder andere gerekend:

1. Voorzieningen voor (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,



2. Sportscholen, commerciële sportcomplexen,
3. Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven.

F. Snippergroen

Het minimum tarief voor 1 m² snippergroen (kavel tot 100m²) bedraagt €200,- (prijspeil 2017). Indien door het aankopen van gemeentegrond op basis van het bestemmingsplan extra bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd, is de waarde van de grond hoger. De prijs zal dan per geval worden bepaald.

Het verzoek om snippergroen te kopen is vrijblijvend en kosteloos tot aan het sluiten van de koopovereenkomst. Pas dan worden behandelingskosten in rekening gebracht, deze zullen €500,- bedragen (prijspeil 2016) en jaarlijks worden geïndexeerd.

2.2.2 Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende manieren om de grondprijs te bepalen, die afhankelijk van de toekomstige functie van de verkochte grond, randvoorwaarden en omstandigheden, een bepaalde voorkeur (kunnen) genieten. De verschillende methoden van grondprijsbepaling komen in het hiernavolgende aan de orde.

A. Residuele grondprijsmethode

De residuele grondprijs is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. De marktwaarde van nieuw te realiseren koopobjecten wordt bij woningbouw vaak uitgedrukt in de Vrij-Op-Naam-prijs (VON-prijs). De marktwaarde van nieuw te realiseren huurobjecten wordt bij woningbouw mede gebaseerd op het huurniveau, rendement en de eventuele restwaarde bij verkoop.

B. Comparatieve methode

De bepaling van de grondprijs bij deze methode wordt geschat op een zo reëel mogelijke marktwaarde. Deze marktwaarde wordt gebaseerd op basis van vergelijkbare objecten. Van deze objecten is de transactieprijs bekend en staan in de omgeving van het te waarden object. Hierbij is het gewenst zorgvuldig te analyseren wat de overeenkomsten en verschillen zijn tussen waarderingsobject en vergelijkingsobjecten.

C. Taxatie

Een taxatie is het inschatten van de waarde van een object. Dit wordt gedaan door een taxateur. Een makelaar kan enkel een waardebepaling geven. Een waardebepaling is een inschatting van de waarde op het moment van opname, vooral gekeken naar vergelijkbare objecten in de omgeving, en de ervaring van de makelaar.



D. Kostprijsmethode

Bij deze methode van grondprijsberekening worden alle kosten die de gemeente maakt als basis gehanteerd voor het bepalen van een grondprijs. Rekening houdend met al deze kosten wordt rekentechnisch een sluitende grondprijs berekend waarbij er een sluitende (dat wil zeggen met een saldo van € 0,-) grondexploitatie is. De uitkomst van de kostprijsmethode wordt gezien als prijs die de grond minimaal op zou moeten kunnen leveren.

E. Grondprijs op basis van biedprocedure

Deze methode gaat uit van het in de vrije markt aanbieden van grond waarbij op basis van biedingen de grond wordt verkocht aan de bieder die het best voldoet aan de door de gemeente bepaalde voorwaarden. (prijs versus kwaliteit). Belangrijk is de strategie en de spelregels om een biedprocedure zorgvuldig te bepalen. De gemeente kan een minimumprijs opnemen.

F. Vaste grondprijs

Bij deze methode wordt een grondprijs gehanteerd die wordt aangeduid als prijs per object of per m² grond. Deze methode wordt vaak gehanteerd om voor goed vergelijkbare situaties één grondprijs te hanteren. Daarmee worden tijdrovende discussies voorkomen en wordt eenheid in prijsniveau verkregen.



2.3 Kwaliteitseisen

Vanuit de maatschappij, de gemeente en de bouwwereld worden tegenwoordig steeds hogere kwaliteitseisen gesteld aan nieuwbouwprojecten. Dit zijn 'extra kwaliteiten'. Deze eisen c.q. wensen hebben invloed op de grondprijs zeker als kwaliteit als eis wordt opgelegd. Onderstaande tabel geeft een beeld van mogelijke kwaliteiten die in de prijsonderhandelingen de uitkomst kunnen beïnvloeden.

Niveau	Hoofditem	Deelitem
Micro (woning)	Flexibiliteit	Aanpasbaar Casco 'Levensloopbestendig'
	Architectuur	
	Duurzaamheid	
	Materiaalgebruik	
	Parkeren	Geheel onder de woning 1/2 verdiept onder de woning Garage op eigen erf Hoven
	Veiligheid	
Macro (omgeving)	Verkaveling	
	Variatie in verschijningsvormen	Architectuur Stedenbouw
	Kwaliteit openbare ruimte	Groen Verharding Integraal waterbeheer Afscheiding privé-openbaar
	Duurzaamheid	
	Voorzieningenniveau	Winkels Scholen Openbaar vervoer Ontsluiting Sport en recreatie Fietsenstalling Afvalinzameling

tabel: Kwaliteitsmatrix