RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2021-024

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	16 maart 2021
Zaaknummer	Z/20/376292 /INT/21/1015327
Onderwerp	Grondprijsbrief 2021
Portefeuillehouder	N. van Dellen

Contactpersoon	Roland van den Bogaard
E-mail	R.vandenBogaard@zevenaar.nl
Telefoon	

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding
Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vaststelling van het grondprijsbeleid voor 2021.

Kernboodschap
In de Nota Grondbeleid 2012 (voormalige) Gemeente Zevenaar staat onder meer dat uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.
Daarnaast staat in de nota een opsomming van methodieken om de grondprijs te bepalen. Met het oog op de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2018 is deze nota op 18 december 2019 door de raad geldend en van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar.
Ten behoeve van de raadsvergadering van 2 juni 2021 leggen we u een geactualiseerde Nota Grondbeleid 2021 ter vaststelling voor.

Volgens de vigerende nota dient er sprake te zijn van marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven gronden. De raad wordt hierover periodiek geïnformeerd waarbij inzicht wordt verschaft in de gehanteerde methoden. Door middel van bijgaande grondprijsbrief wordt hieraan gevolg gegeven.

Context
☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
☐ Coalitieafspraak
☐ Motie/amendement/toezegging
☐x Anders, namelijk de bepalingen in de Nota Grondbeleid van de gemeente Zevenaar 2012

Inhoudelijke boodschap
In de kern betekent de grondprijsbrief 2021 het volgende voor het te voeren grondprijsbeleid in 2021:

1. Grondquotes voor projectmatige woningbouw zijn gehandhaafd gebleven behalve voor de 2 ^1 kapwoningen. Voor dit woningtype is de grondquote met 1%-punt verhoogd;
2. De korting op de grondquote voor projectmatige woningbouw in verband met duurzaamheidsmaatregelen wordt gemaximeerd op 2%, waarbij maatwerk wordt gehanteerd;
3. De grondprijzen voor vrije kavels woningbouw zijn verhoogd met 1,27% naar € 249,- per m² in de kerkdorpen en € 266,- per m² in de stad Zevenaar[1];
4. De grondprijzen voor uitbreiding van bestaande percelen zijn verhoogd naar € 162,- per m²;
5. Voor grondgebonden woningen in de sociale huur zijn nu vaste kavelprijzen vastgelegd waarbij voor appartementen geldt dat maatwerk wordt toegepast;
6. De huurprijzen voor groenstroken ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zijn op € 2,50 per m² vastgesteld;
7. De grondprijzen voor bedrijfskavels worden evenals vorig jaar " op aanvraag" verstrekt en niet meer openbaar gepubliceerd.

Door de grondquotemethode liften de grondprijzen voor woningbouw mee met de ontwikkelingen in de Vrij-Op-Naam prijzen van nieuwbouwwoningen.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten
In de Zevenaar Post volgt berichtgeving over het vaststellen van de grondprijsbrief en dat deze kan worden ingezien via het digitale loket van de overheid, Centrale Voorziening Decentrale Regelgeving (CVDR) en de Gemeenschappelijke voorziening Officiële Publicaties (GVOP).

Vervolgproces
Het nieuwe grondprijsbeleid gaat per directe ingang in en is van toepassing totdat een volgende grondprijsbrief wordt vastgesteld.
Voor alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw) geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De vraag is nu in hoeverre de (wettelijke) BENG-norm invloed heeft op de (vrijwillige) toepassing van alle duurzaamheidsaspecten, welke in de grondprijsbrief zijn opgenomen, waardoor een korting op de grondprijs kan worden verkregen. Daarom werken we dit nu verder uit hetgeen leidt tot een addendum op de voorliggende grondprijsbrief in de periode april/mei van dit jaar.
Het college gaat tevens de mogelijkheid onderzoeken om voor (jeugdige) starters maatwerk te leveren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de komende tijd wordt dit in het in genoemd addendum meegenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

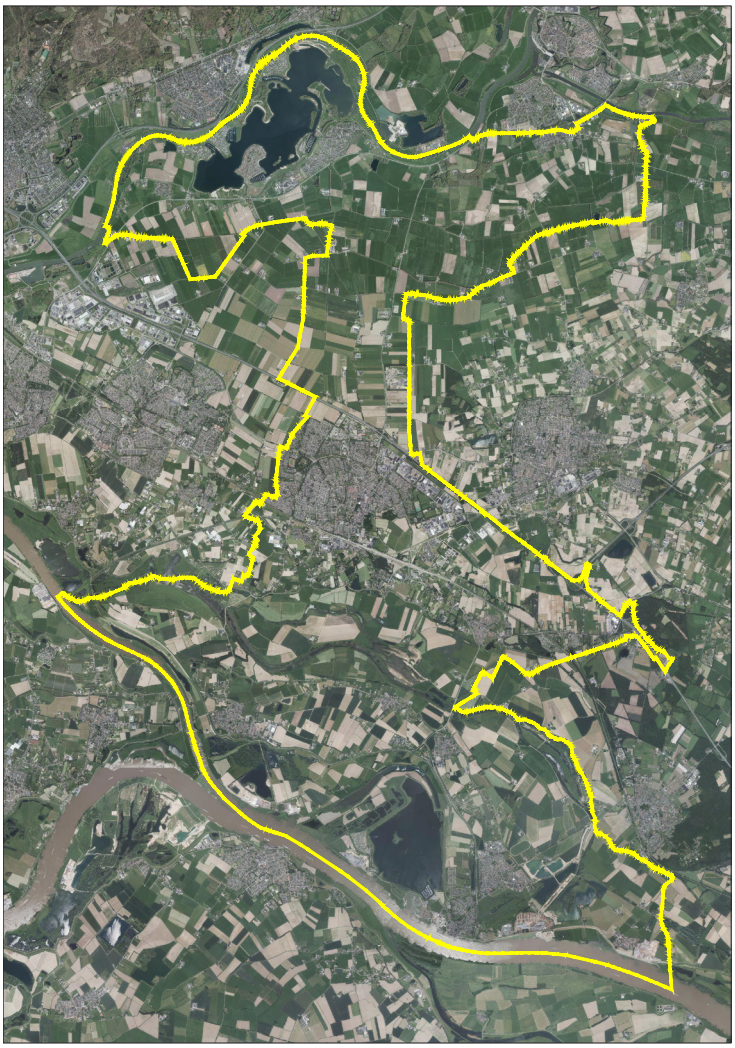
Lucien van Riswijk
burgemeester

[1] Bedragen excl. kostenverhogende belastingen

Bijlagen

1. *Grondprijsbrief Gemeente Zevenaar 2021 (1018140)*

Grondprijsbrief 2021



ZEVENAAR

Grondprijsbrief 2021 gemeente Zevenaar

Status : Definitief

Datum : 16-3-2021

Inhoudsopgave

1. Definities **4**

2. Inleiding **5**

3. Toelichting grondprijs per functie **7**

3.1 Woningbouw 7

3.2 Bedrijventerrein 10

3.3 Kantoren 10

3.4 Maatschappelijk en zorg 11

3.5 Overige commerciële voorzieningen 11

3.6 Overige functies 11

4. Methodiek en grondprijzen 2021 Zevenaar **12**

5. Meer informatie **12**

Bijlage 1: Grondprijsmethodieken **13**

1. Definities

Bijkomende kosten: kosten die bovenop de bouwkosten komen, bestaande uit honoraria (o.a. architect, constructeur) en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitingskosten, verzekeringen, financieringskosten, aanloopkosten en winst en risico.

Bouwkosten: de bouwkosten van een opstal, exclusief meerwerk en exclusief BTW, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico van de aannemer), overdrachtskosten en dergelijke.

BVO: bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

GBO: gebruikersoppervlakte. Het GBO is gelijk aan het BVO minus:

- gevels en dragende wanden;
- de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen;
- trapgaten, liftschachten of vides groter dan 4 m^2.

GPR Gebouw: GPR(Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) -gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Grondquote: het waarde aandeel van de grond (de grondprijs) in de VON-prijs van het vastgoed.

Residuele grondwaarde: de grondwaarde die resteert indien de commerciële waarde van het totale eindproduct, wordt verminderd met de stichtingskosten.

Sociale huurwoning: huurwoning waarbij de huur lager is dan de liberalisatiegrens.

Stichtingskosten: de som van de bouw- en bijkomende kosten, exclusief de kosten voor de grond.

V.O.N.: Vrij Op Naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning (dus een -zonder meerwerk- bewoonbare woning).

Vrije sector woning: alle woningen met uitzondering van de woningen in categorie sociale huur.

2. Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2012 (voormalige) Gemeente Zevenaar staat onder meer dat uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.
Daarnaast staat in de nota een opsomming van methodieken om de grondprijs te bepalen. Met het oog op de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2018 is deze nota op 18 december 2019 door de raad geldend en van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar.
Ten behoeve van de raadsvergadering van 21 april 2021 leggen we een geactualiseerde Nota Grondbeleid 2021 ter vaststelling voor.

Om uitvoering te geven de vigerende nota stelt het College van B&W een grondprijsbrief periodiek vast. Dit gebeurt bij voorkeur één keer per jaar.

Net als voorgaande jaren heeft de gemeente Zevenaar het actualiseren van het grondprijsbeleid voor 2021 in eigen beheer uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van externe (markt)informatie en adviezen.

Leeswijzer
Voorafgaand aan deze inleiding staan de definities opgenomen zoals deze in de grondprijsbrief worden gehanteerd (hoofdstuk 1). In hoofdstuk 3 worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). In hoofdstuk 4 staat een samenvatting van het grondprijsbeleid. Hoofdstuk 5 geeft aan waar vragen over de grondprijzenbrief kunnen worden gesteld. In de bijlage zijn de verschillende grondprijsmethodieken beschreven, en is de keuze van Zevenaar voor een specifieke methodiek per functie onderbouwd.

Inwerkingtreding en uitzonderingen
De in voorliggende grondprijsbrief gehanteerde methoden en prijzen treden in werking vanaf de vaststelling door het college van B&W d.d. 16 maart 2021. Deze grondprijsbrief is geldend totdat een actualisatie bij collegebesluit in werking treedt, dan wel tot het moment dat een nieuwe grondprijsbrief is vastgesteld.
De voorliggende grondprijsbrief is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen. Voor de aangeboden kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) geldt bovendien dat gedane aanbiedingen moeten zijn geconcretiseerd in een ondertekende koopovereenkomst vóór 1 juli 2021. Voor koopovereenkomsten welke vanaf 1 juli 2021 worden ondertekend gelden de bepalingen conform voorliggende grondprijsbrief.

Bepaling grondprijzen woningbouw
Bij het uitvoeren van de marktanalyse voor de woningbouwprijzen is hoofdzakelijke gebruik gemaakt van nieuwbouwprojecten in Zevenaar en in de regio. Vervolgens is op basis van deze marktanalyse voor elk woningtype een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze residuele berekening gaat uit van gemiddelde woningtypes waarbij gemiddelde oppervlaktes en kaveloppervlakten worden gehanteerd. Op basis van de residuele berekening zijn de grondquotes bepaald. Mede doordat er grondquotes gehanteerd worden kan geconcludeerd worden dat de grondprijzen meebewegen met de fluctuatie van de VON-prijzen van de nieuwbouwwoningen.

Verder wordt in het kader van de energie- en klimaat ambities van Zevenaar de bandbreedte van de grondquote ingezet als verleiding voor extra duurzaamheidsmaatregelen bij woningen. Ontwikkelaars hebben hiervoor een eigen keuze. Op dit moment zijn mede door de invoering van de eisen betreffende het bouwen conform de BENG normen de nieuwe kosten en bijbehorende kortingen nog niet bekend. In het tweede kwartaal van 2021 komt er een addendum bij de grondprijzenbrief 2021 waar de mogelijke kortingen worden vermeld inclusief de bijbehorende voorwaarden en uitgangspunten conform de GPR systematiek. Tot die tijd worden eventuele aanvragen voor een verlaagde grondquote per aanvraag specifiek behandeld.

Voor het woningbouwproject Groot Holthuizen is een categorie opgenomen ten behoeve van particulieren die reeds een kavel in eigendom hebben. Waar mogelijk kunnen zij extra bouwgrond verwerven indien deze direct grenst aan de eigen kavel. Voor deze gronden is een aparte grondprijs bepaald(§ 3.1.7).

Grondprijzen bedrijventerreinen

Omdat de uitgifte van grond op het Businesspark 7Poort voorspoedig verloopt is het aanbod beperkt. Dit heeft ertoe geleid dat er meer maatwerk wordt toegepast op zowel programmering als prijsstelling. Dit betekent onder meer dat de grondprijs voor bedrijventerreinen op aanvraag wordt verstrekt.

3. Toelichting grondprijs per functie

In dit hoofdstuk worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). Naast woningbouw wordt ingegaan op grondprijzen voor bedrijventerrein, kantoren, maatschappelijk en zorg, overige commerciële voorzieningen, groenstroken en overige functies.

3.1 Woningbouw

3.1.1. Grondprijsmethodiek

De gemeente Zevenaar kiest voor de volgende methodieken:

- bij grond voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen, huur en koop, wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.
- bij grond voor vrije sector woningen in particulier opdrachtgeverschap, vrije kavels, geldt een grondprijs per m² met een kortingsstaffel.
- bij grond voor collectief particulier opdrachtgeverschap wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.
- bij sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs voor grondgebonden woningen. Voor appartementen wordt maatwerk toegepast.

3.1.2. Sociale huur

De grondprijs voor sociale huurwoningen is opgedeeld in drie categorieën:

- De grondprijs onder een appartementengebouw met sociale huurwoningen wordt per locatie specifiek bekeken. Dit omdat er verschillende factoren zijn die invloed hebben op de prijs en de haalbaarheid. Voorbeelden van deze factoren zijn bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw en de benodigde parkeervoorziening.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs ligt tot en met de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66 2021) heeft een vaste prijs van € 20.000,- excl. BTW.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs meer bedraagt dan de 2e aftoppingsgrens dus tot maximaal € 752,33 (2021) heeft een vaste prijs van € 22.500 excl. BTW.

Voor de grondgebonden sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een standaard kavel met een gemiddelde kavelgrootte van 125 m². Indien hier vanaf wordt geweken op verzoek van de ontwikkelende partij, dan wordt de grondprijs verhoogd met € 70,- per m2 excl. BTW.

3.1.3. Grondquote voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen (huur en koop)

De grondprijs voor een koopwoning is gelijk aan de VON-prijs (excl. btw) van de woning vermenigvuldigd met de grondquote. Anders gezegd: de grondquote is het aandeel van de VON-prijs (excl. btw) wat wordt toegerekend aan de grond. Voor huurwoningen wordt in plaats van de VON-prijs de geraamde beleggingswaarde gehanteerd. De beleggingswaarde wordt per project specifiek geraamd.

De grondquotes zijn bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Bij de residuele grondwaardeberekening is de VON-prijs het vertrekpunt. Vervolgens worden door middel van kengetallen de kosten bepaald van het realiseren van de woning (bouwkosten, bijkomende kosten en budget voor winst & risico voor de projectontwikkelaar). Wanneer van de VON-prijs (excl. btw) de kosten voor het realiseren van de woning worden afgetrokken, resteert de grondprijs. De verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs (excl. btw), wordt vervolgens de grondquote genoemd.

Onderstaand voorbeeld dient ter verduidelijking:

VON-prijs	A	€	250.000
VON-prijs excl. BTW	B= (A/1,21)	€	206.612
gbo	C		125
verhouding gbo / bvo	D		0,80
bvo	E=C/D		156
bouwkosten per m2 bvo	F	€	800
bouwkosten	G=E*F	€	125.000
bijkomende kosten	H		27%
stichtingskosten	I=G+H	€	158.750
residuele grondwaarde	J=B-I	€	47.862
grondquote	K=J/B		23%

De bepaling van de grondquote is voor verschillende typen referentiewoningen gemaakt. Op basis hiervan zijn bandbreedtes voor grondquotes bepaald die voor alle woningen van het betreffende type gelden. Hiermee is het hanteren van een grondquote een afgeleide van de residuele methode.

Omdat zoals eerder gemeld de nieuwe GPR berekeningen voor extra duurzame maatregelen nog niet bekend zijn, wordt er in de grondprijzenbrief uitgegaan van één grondquote per woningtype. De bandbreedtes omtrent de toekomstige kortingen worden vermeld en toegelicht in het addendum.

Tabel 1. Grondquotes sociale koopwoningen en vrije sector woningen

Woningtype	**Methodiek**	**Kerkdorpen**	**Stad Zevenaar**
appartement	grondquote	maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote	22%	24%
hoekwoning	grondquote	26%	27%
2^1-kapwoning	grondquote	24%	27%
vrijstaande woning	grondquote	31%	33%

De VON-prijs (excl. btw) vermenigvuldigt met een grondquote geeft de te hanteren grondprijs.

Het college gaat de mogelijkheid onderzoeken om voor (jeugdige) starters maatwerk te leveren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de komende tijd wordt dit in eerder genoemd addendum meegenomen.

3.1.4. Vaste m²-prijzen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels)

Voor particulier opdrachtgeverschap wordt gerekend met een vaste prijs per m². Hierbij wordt een kortingsstaffel toegepast naarmate de grootte van de kavel toeneemt.

- De algemene kortingsstaffel treedt op bij een grondafname van 401 m² en is gemaximeerd bij 1.201 m². De staffel is opgedeeld in 4 categorieën zijnde:
  I. Oppervlakte t/m 400 m²
  II. Oppervlakte 401 t/m 800 m²
  III. Oppervlakte 801 t/m 1.200 m²
  IV. Oppervlakte groter dan 1.201 m²

- Voor het plan Zwanenwaay in Babberich is een andere kortingsstaffel van toepassing omdat dit een afwijkend plan is ten opzichte van de overige gemeentelijke woningbouwplannen. In het kader van de herontwikkeling van Zwanenwaay heeft de raad in zijn vergadering van 21 december 2011 hiertoe een

besluit genomen. Daarom is aansluiting gezocht bij het principe in het raadsbesluit waarin een korting van 50% geldt op een grondafname vanaf 1.000 m² tot maximaal 2.500 m².

Bij de bepaling van de grondprijzen voor het particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) bestaat een onderscheid tussen gronden in de kern Zevenaar en de gronden in de kerkdorpen binnen de gemeente Zevenaar. Dit onderscheid is gemaakt omdat de woningprijzen in de kerkdorpen gemiddeld lager liggen dan de woningprijzen in de kern Zevenaar. De grondprijzen zijn zowel residueel (o.b.v. vrijstaande woningen) als comparatief bepaald.

Tabel 2. Grondprijzen vrije kavels

Woningtype	Per kavel	Staffelkorting	Kerkdorpen		Stad Zevenaar	
Vrije kavels	T/m 400 m²	geen	€ 249,00	excl. BTW	€ 266,00	excl. BTW
Vrije kavels	401 m² t/m 800 m²	-15%	€ 212,00	excl. BTW	€ 226,00	excl. BTW
Vrije kavels	801 m² t/m 1.200 m²	-30%	€ 174,00	excl. BTW	€ 186,00	excl. BTW
Vrije kavels	> 1.201 m²	-45%	€ 137,00	excl. BTW	€ 146,00	excl. BTW

Een rekenvoorbeeld uitgaande van een kavel van 1.250 m² in de stad Zevenaar

Opp in m²	Grondprijs/m²	Totaal	
400	€ 266	€ 106.400	
400	€ 226	€ 90.400	
400	€ 186	€ 74.400	
50	€ 146	€ 7.300	
1.250	€ 223	€ 278.500	excl. BTW
	21%	€ 58.485	
		€ 336.985	incl. BTW

3.1.5. Maatwerk voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De grondprijs voor CPO-initiatieven is net als bij projectmatige ontwikkelingen afhankelijk van het programma dat wordt ontwikkeld. Hier wordt maatwerk toegepast, waarbij het uitgangspunt van marktconforme benadering wordt gehanteerd.

Vertrekpunt voor de vaststelling van de grondprijzen voor CPO is net als voor een projectmatige ontwikkeling de grondquote methodiek. Echter omdat de verkoopprijs van de woning, de VON-prijs, niet bekend is, omdat de betreffende woningen niet in verkoop worden genomen, wordt in plaats van de verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs, de verhouding tussen de grondprijs en de stichtingskosten gehanteerd.
Op basis van het bouwkostenkompas kunnen de stichtingskosten worden benaderd. Op basis van het type woning en eventueel de gewenste kwaliteit wordt bepaald welke woning uit het bouwkostenkompas maatgevend is. Vervolgens worden de hierbij horende bouwkosten verhoogd met 27% bijkomende kosten. Ten slotte wordt dit vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning. Op basis van de omgevingsvergunning wordt op basis van nacalculatie bepaald of de overeengekomen grondwaarde correct is. Indien de afwijking meer dan 10% is wordt de meerprijs alsnog in rekening gebracht.

Uitgangspunt voor de grondquote is voor CPO projecten is de grondquote zoals deze voor de projectmatige bouw wordt gehanteerd. Met bovenstaande kan de grondprijs als volgt worden berekend:

- grondprijs = grondquote x (stichtingskosten / (100% - grondquote))

Voorbeeld:
Bouwkosten van een 2^1 kapwoning bedragen 125.000,- + bijkomende kosten ad. 27% = samen € 158.750,-.
De grondquote voor een dergelijke woning in de stad Zevenaar bedraagt 27%.

Grondprijs = 27% x (€ 158.750/0,73) = € 58.716,- excl. BTW.

3.1.6. Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel/woningbezitters

Zo nu en dan wordt de gemeente Zevenaar benaderd door particuliere woningbezitters met de vraag om grond te kunnen kopen voor uitbreiding van de huidige kavel. Dit komt bijvoorbeeld voor in de wijk Groot Holthuizen. Veelal wordt deze uitbreiding gebruikt om de tuin te vergroten of voor realisatie of uitbreiding van garage of berging.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:
a) De grondprijs van € 162,,- per m² is uitsluitend van toepassing op percelen waarop, ingevolge het bestemmingsplan, gebouwd mag worden;
b) Tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
c) Bij een grotere oppervlakte geldt maatwerk, waarbij in beginsel de kavelberekening van bovenstaande tabel 4 van toepassing is.

Als op de desbetreffende kavel sprake is van een bouwterrein in het kader van de Wet Omzetbelasting, dan is over de desbetreffende kavelprijs omzetbelasting verschuldigd. Deze bedraagt momenteel 21%. In andere gevallen is overdrachtsbelasting van toepassing. Deze bedraagt op dit moment 2% voor particuliere aankopen. Op bijvoorbeeld de locaties Groot Holthuizen, Middag Oost en Zwanenwaay is momenteel sprake van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

3.1.7. Groenstroken

Onder groenstroken wordt verstaan groenpercelen die voor afstoten aan particulieren in aanmerking komen en waarop – ingevolge het bestemmingsplan- niet gebouwd mag worden.

Het (geharmoniseerde) beleid voor uitgifte van groenstroken is in 2019 door het college vastgesteld (Z/19/330403/ADV/19/912817). Daarin zijn ook de grondprijzen vastgesteld, welke voor 2021 zijn geïndexeerd met de CPI. Deze prijzen worden nu in de voorliggende grondprijsbrief overgenomen. Overigens kan bij een wijziging van een woningeigenaar waarbij sprake is van gehuurde gemeentegrond de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet. Het huurtarief bedraagt 5% per jaar van de grondprijs.

De grondprijs voor groenstroken € 70,- per m². Hierbij wordt niet langer meer onderscheid gemaakt tussen stad Zevenaar of de kerkdorpen. Over deze grondprijs wordt overdrachtsbelasting geheven (momenteel 2% voor particuliere doeleinden).

3.2 Bedrijventerrein

Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de residuele en comparatieve methode. De grondprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen binnen de regio zijn daarbij met elkaar vergeleken. In vergelijk met voorgaande jaren wordt een differentiatie toegepast naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik.

De grondprijzen per m² voor de verschillende locaties zijn op aanvraag beschikbaar.

3.3 Kantoren

De grondprijs voor dit segment is afhankelijk van de opstalontwikkeling. Dit betreft zowel functie als het aantal m² BVO. De gemeente Zevenaar past hierbij in uitzonderingsgevallen maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs. De grondprijs voor deze functie wordt vastgesteld door middel van een residuele berekening, per specifieke ontwikkeling. Hierbij is maatwerk aan de orde.

Bij de bestemming gemengd (bijvoorbeeld bedrijven en kantoren) wordt gekeken naar de opstalontwikkeling van de potentiële koper op de desbetreffende kavel. Is er sprake van een gemengd object dan zal gebruik worden gemaakt van het "in hoofdzaak-criterium". "In hoofdzaak" wordt gedefinieerd als "ten minste 70% van

het BVO". Met andere woorden: is 70% van het BVO bestemd voor bedrijven, dan geldt de grondprijs voor bedrijven. Indien blijkt dat de koper die een grondprijs overeenkomstig het bedrijventarief heeft afgerekend, een opstal realiseert met minder dan 70% bedrijfsfunctie (en dus meer dan 30% kantoorfunctie), dan vindt een naheffing plaats bij afgifte van de omgevingsvergunning. Deze naheffing betreft het verschil tussen de grondprijs op basis van een residuele grondprijsbepaling en de reeds betaalde grondprijs. Hiervoor is de aanvraag van de omgevingsvergunning leidend. Dit wordt expliciet in de koopovereenkomst meegenomen.

3.4 Maatschappelijk en zorg

De grondprijs voor maatschappelijke en zorgfuncties is afhankelijk van de te realiseren ontwikkeling en de eindgebruiker. De gemeente Zevenaar past maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs.

3.5 Overige commerciële voorzieningen

Onder overige commerciële voorzieningen wordt verstaan de detailhandel, leisure en parkeerlocaties. Deze categorie is voornamelijk voorzien op de Spoorallee. De grondprijs voor deze functie is sterk afhankelijk van het gebouw dat wordt ontwikkeld en de eindgebruiker van het gebouw. Hier wordt maatwerk toegepast. De grondprijs voor deze functie wordt bij voorkeur vastgesteld door middel van een residuele berekening. Indien een dergelijke berekening niet mogelijk is, wordt op een andere wijze een marktconforme grondprijs vastgesteld.

3.6 Overige functies

Voor de realisatie van nutsvoorzieningen wordt over het algemeen gewerkt met een recht van opstal in de openbare ruimte, waardoor er geen sprake is van feitelijke uitgifte. Indien het nutsbedrijf bij speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, het eigendom eist, wordt de grondprijs op basis van de comparatieve methode, passend bij de specifieke voorziening, bepaald.

4. Methodiek en grondprijzen 2021 Zevenaar

De gekozen grondprijsmethodiek en de hoogte van de grondprijs per functie in 2021 zijn in onderstaande tabellen samengevat. De genoemde prijzen in de grondprijzenbrief zijn exclusief BTW. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de verkoopprijs van de grond BTW te worden betaald.

Tabel3. Methodieken en grondprijzen/grondquotes voor woningbouw

Woningtype	Methodiek		Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement			maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote		22%	24%
hoekwoning	grondquote		26%	27%
2^1-kapwoning	grondquote		24%	27%
vrijstaande woning	grondquote		31%	33%
Sociale huur	Appartementen		maatwerk	maatwerk
	Grondgebonden t/m 2e aftoppingsgrens		€ 20.000 excl. BTW	€ 20.000 excl. BTW
	Grondgebonden vanaf 2e aftoppingsgrens		€ 22.500 excl. BTW	€ 22.500 excl. BTW
Vrije kavels algemeen	Tot 400 m2		€ 249,00 excl. BTW	€ 266,00 excl. BTW
	401 m2 t/m 800 m2	-15%	€ 212,00 excl. BTW	€ 226,00 excl. BTW
	801 m2 t/m 1.200 m2	-30%	€ 174,00 excl. BTW	€ 186,00 excl. BTW
	> 1.200 m2	-45%	€ 137,00 excl. BTW	€ 146,00 excl. BTW
Vrije kavels Zwanenwaay	Tot 1.000 m2		€ 249,00 excl. BTW	n.v.t.
Babberich	1.001 - 2.500m2	-50%	€ 124,50 excl. BTW	
	vanaf 2.501 m2		€ 249,00 excl. BTW	
Uitbreiding bestaande kavel met bestemming 'te bebouwen"	direct grenzend aan eigen kavel, max. 100 m2.		€ 162 excl. BTW	€ 162 excl. BTW
Groenstroken zonder bestemming "te bebouwen"	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente		€ 70 BTW n.v.t.	€ 70 BTW n.v.t.
Verlenging huurovereenkomst van gemeentegrond (als tuin) indien de eigenaar van de betreffende woning wijzigt.	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente		Huurprijs (per jaar) bedraagt 5% van de koopprijs	Huurprijs (per jaar) bedraagt 5% van de koopprijs
Huurprijs groenstroken t.b.v. maatschappelijke doeleinden	Prijs per m2		€ 2,50 BTW n.v.t.	€ 2,50 BTW n.v.t.

Tabel 4. Methodieken en grondprijzen voor niet-woningbouw

Type	methodiek	Grondprijs
Bedrijfskavels	grondprijs per m2	op aanvraag
Kantoren	residueel	maatwerk
Maatschappelijk en zorg	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk
Overige commerciële voorzieningen	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk
Overig functies inclusief nutsvoorzieningen	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk

5. Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen van de gemeente Zevenaar kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie.

Bijlage 1: Grondprijsmethodieken

Inleiding

In deze bijlage wordt alleen ingegaan op de bepaling van de prijs van bouwrijpe grond. Dit betreft grond die voldoet aan de volgende kenmerken:

- de grond is geschikt om op te bouwen en het bestemmingsplan geeft de bouwmogelijkheid
- de omliggende openbare ruimte is aangekocht en bouwrijp gemaakt. Dit betekent bijvoorbeeld dat er een bouwweg ligt, dat er riolering ligt en overige nutsvoorzieningen.
- contractueel is geregeld dat de openbare ruimte woonrijp wordt gemaakt. Dit betekent de aanleg van water/waterberging, groenvoorzieningen, bruggen en straatwerk.

In de Nederlandse praktijk bestaan meerdere methodieken om de grondprijs te bepalen, namelijk:

1. Kostprijs methode
2. Comparatieve methode
3. Residuele waarde methode
4. Grondquote / Grondcurve
5. Vaste m² prijs of vaste kavelprijs

Ten aanzien van de genoemde methodieken kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

Ad 1. De kostprijsmethode is in het verre verleden veel toegepast. Binnen de vigerende wettelijke kaders is dit geen logische benadering meer. Indien de kostprijs hoger ligt dan de waarde, zal een potentiële koper niet kopen. Indien de kostprijs lager ligt dan de waarde, zou verkoop op basis van de kostprijs beoordeeld worden als staatssteun.

Ad 2. Comparatief houdt in dat prijzen zijn afgeleid van grondprijzen van omliggende gemeenten of vergelijkbare verkopen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. Gemeenten hanteren de comparatieve methode bij de notie concurrerend te zijn ten opzichte van omliggende gemeenten. Dit is met name het geval bij de uitgifte van bedrijfspercelen, maar daarnaast ook bij de uitgifte van vrije kavels.

Ad 3. De residuele grondwaarde is een methodiek die uitgaat van de waarde van het toekomstige vastgoed en op deze waarde de stichtingskosten van het vastgoed in mindering brengt.
Om een residuele grondwaarde berekening te kunnen uitvoeren is kennis nodig van de VON-prijzen en de stichtingskosten. VON-prijzen zijn door middel van een marktscan te schatten. De stichtingskosten kunnen worden ingeschat op basis van bouwkostendatabases. Toepassing van deze methodiek is gedetailleerd, en wordt vooral toegepast door gemeenten met een grote bouwopgave.

Ad 4. De grondquote is een percentage van de VON-prijs van het vastgoed en geeft het waarde aandeel van de grond aan. Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs (excl.) van het vastgoed. Deze methode is relatief eenvoudig te hanteren en garandeert bij benadering een marktconforme grondprijs.

Ad 5. Vaste grondprijzen zijn vaak gebaseerd op de comparatieve methode. Voor gemeenten met een beperkte bouwopgave is een vaste grondprijs eenvoudig te hanteren. Daarbij geeft dit duidelijkheid over grondprijzen bij het bestuur, de Raad en haar inwoners.

Voor- en nadelen van de grondprijsmethodes

In de vorige paragraaf is geconstateerd dat de kostprijsmethode niet toepasbaar is. Ook is aangegeven dat de comparatieve methode vaak de manier is om vaste grondprijzen te bepalen. Met deze achtergrond worden deze twee methodes samen beschreven. Navolgende tabellen geven een overzicht van de voor- en nadelen de toepasbare methoden.

Tabel 1. Voor- en nadelen residuele grondwaardemethode

Voordeel	Nadeel
Dicht op marktwaarde Residuele grondprijzen benaderen de marktwaarde van de grond. De methode houdt rekening met de kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) en anticipeert direct op marktwijzigingen. De residuele grondwaarde is een grondprijs op maat. Flexibel Wanneer een vastgoedprogramma en of de kenmerken van het vastgoed wijzigen, dan wijzigt de residuele grondprijs mee. In een krappe markt waarin behoefte is aan flexibiliteit en op maat geleverde vastgoedproducten, zijn grondprijzen op maat essentieel. Deze kunnen het verschil maken tussen een haalbare en onhaalbare ontwikkeling.	Intensief Het berekenen van een residuele grondwaarde is maatwerk. Per product dienen onderbouwde berekeningen te worden gemaakt (arbeidsintensief). Het vraagt om concrete marktkennis over vastgoedprijzen en stichtingskosten. Daarnaast dient deze prijs nog te worden uit onderhandeld met de ontwikkelende partijen. In de praktijk kosten prijsonderhandelingen veel tijd en het is onzeker of de maximale residuele grondprijs uiteindelijk uit onderhandeld kan worden. Negatieve hefboomwerking Bij een stagnerende vastgoedmarkt is sprake van een negatieve hefboomwerking van de residuele grondwaarde. Bij dalende woningbouwprijzen en gelijkblijvende bouwkosten, ontstaat er een forse procentuele daling van de grondprijs. Bij stijgende prijzen is het omgekeerde het geval, maar door mogelijk toenemende bouwkosten kan deze prijsstijging weer teniet worden gedaan.

Tabel 2. Voor- en nadelen grondquotemethode

Voordeel	Nadeel
Eenvoud De grondprijzen zijn eenvoudig te berekenen aan de hand van grondquotes (percentages). Benadert de marktwaarde Doordat de grondquote methode een afgeleide is van de residuele grondwaarde methode benadert het de marktwaarde. De mate waarin is afhankelijk van de mate waarin wordt gedifferentieerd in woningtypes en locatie. Volgt woningprijzen Bij dalende woningbouwprijzen volgen de grondprijzen deze daling. Er treedt geen hefboomwerking op.	Inflexibel Grondquotes zijn ingedeeld in prijscategorieën. Elke categorie heeft zijn eigen quote. Meestal lopen de quotes op: hoe hoger de prijscategorie hoe hoger de quote. Wanneer een opstal naar een hogere categorie verschoven wordt, bijvoorbeeld als gevolg van een kwaliteitsimpuls kan dit leiden tot een flinke verhoging van de grondprijs. Daarnaast kan er discussie ontstaan over VON-prijzen. Immers welke prijs wordt gehanteerd? De prijs waarvoor een woning in verkoop wordt genomen of de prijs waarvoor de woning wordt verkocht (inclusief meerwerk).

Tabel 3. Voor- en nadelen vaste grondprijsmethode

Voordeel	Nadeel
duidelijkheid & overzichtelijkheid Een vaste grondprijs is duidelijk en overzichtelijk voor betrokkenen. De gemeente kan de prijzen eenvoudig door rekenen in de verschillende grondexploitaties en voor het gemeentebestuur, de Raad en particulieren/bedrijven is het transparant en overzichtelijk welke grondprijs voor bouwrijpe grond betaald moet worden. Periodiek worden de grondprijzen vastgesteld. Afhankelijk van de keuze van de gemeenten kunnen er meerdere grondprijscategorieën worden onderscheiden.	weinig mogelijkheden tot prijsdifferentiatie 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, prijsstaffels te hanteren en rekening te houden met locatiekenmerken (bijvoorbeeld een lagere prijs bij kleine kernen en een hogere prijs voor het centrale dorp).

Keuze gemeente Zevenaar

Een grondprijs dient zoveel mogelijk de reële marktwaarde te vertegenwoordigen. In een krappe vastgoedmarkt is dat noodzakelijk om concurrerend te kunnen zijn. Dit geldt met name voor bouwgrond wat direct aan de eindgebruiker wordt verkocht (bedrijventerrein, vrije kavels). De consument zal immers "shoppen" naar een product met de beste prijs / kwaliteitsverhouding.

Inhoudelijk is de residuele grondwaarde methode de beste methode.

- Echter voor bouwgrond die direct aan de eindgebruiker wordt verkocht is deze in beginsel niet toepasbaar. Immers op het moment dat de grond "in de etalage" wordt gezet is nog niet bekend wat er wordt gerealiseerd en zoals hiervoor aangegeven, potentiële koper "shoppen". Voor deze gronden is dan de vaste grondprijsmethode de beste methode. Om de marktwaarde zo goed mogelijk te benaderen wordt gewerkt met een staffelkorting, en met onderscheid naar kerkdorpen en stad Zevenaar. Vervolgens worden de prijzen voor vrije kavels periodiek op basis van referentie woningen en op basis van de comparatieve methode herijkt. Voor bedrijvenkavels wordt periodiek de comparatieve methode toegepast.
- Voor projectmatige bouw is de pure residuele grondwaarde methode arbeidsintensief. Als afgeleide hiervan kiest de gemeente Zevenaar voor de grondquote methode. Hierbij geldt dat voor referentiewoningen de residuele grondwaarde wordt berekend, en vervolgens wordt vertaald in een grondquote. Om het nadeel van inflexibiliteit (zie hierboven) te ondervangen wordt hierbij gewerkt met bandbreedtes. Hierbij wordt ook de locatie (stad/kerkdorp en courant/incourant) betrokken.
- Voor het Businesspark 7Poort is de residuele methode normatief toegepast op de meest gangbare verschijningsvormen. De daaruit voortvloeiende grondprijzen zijn vervolgens getoetst aan omliggende/concurrerende bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot een marktconforme prijsstelling per categorie. Voor zichtlocaties wordt een toeslag gehanteerd.

GEMEENTE
ZEVENAAR

Kerkstraat 27 • 6901 AA Zevenaar • 0316 595 111 • www.zevenaar.nl