

NOTA GRONDPRIJZEN ACTUALISATIE PER 1-1-2019

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Datum:	November 2018
Status:	<i>Definitief</i>
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2019.....	3
1.2	Status Nota Grondprijzen 2019	3
1.3	Hardheidsclausule	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten	5
3.	Economische ontwikkelingen	6
4.	Grondprijzen woningbouw.....	8
4.1	Grondprijzen sociale huurwoningen	9
4.2	Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen	9
4.3	Grondprijzen koopwoningen.....	11
5.	Grondprijzen commerciële functies	13
5.1	Grondprijzen hotels.....	13
5.2	Grondprijzen horeca.....	13
5.3	Grondprijzen detailhandel.....	14
6.	Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen.....	16
6.1	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	16
6.2	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	16
7.	Grondprijzen overige voorzieningen	18
7.1	Snippergroen	18
7.2	Parkeren	18
7.3	Nutsvoorzieningen	18
7.4	Zendmasten	18
8.	Andere manieren van gronduitgifte.....	19
8.1	Verhuur.....	19
8.1.1	Verhuur om niet/ingebruikgeving	19
8.1.2	Huur standplaatsen	19
8.1.3	Verhuur ligplaatsen	19
8.2	Recht van opstal	20
8.3	Erfpacht	20
8.4	Interne leveringen	20
	Begrippenlijst.....	21
	Bijlage	22

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2019 van de gemeente Diemen. De vorige Nota Grondprijzen dateert uit 2015. Sinds 2015 zijn de economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt in Nederland (en dus ook in Diemen) veranderd. Deze veranderende omstandigheden hebben gevolgen voor de hoogte van de grondprijzen van de eerder genoemde markten. Dit vormt dan ook de aanleiding om de Nota Grondprijzen uit 2015 te herzien, waarmee deze nota (en de daarin genoemde prijzen) beter aansluiten op de huidige marktomstandigheden.

De Nota Grondprijzen 2019 geeft de achtergrond en beleidsuitgangspunten aan voor de bepaling van grondprijzen, met daarbij een overzicht van de prijzen voor de diverse soorten gebruiksfuncties zoals sociale woningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen, koopwoningen, commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze nota geeft onder meer aan met welke methode gerekend is en beschrijft hoe de grondprijzen per gebruiksfunctie zijn bepaald.

1.1 Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2019

Het gemeentelijk grondprijsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en op de grondprijzen zelf. De Nota Grondprijzen 2019 is geschreven voor partijen die beogen grond van de gemeente Diemen te verwerven. Deze nota biedt daarmee een kader waarbinnen zij kunnen verwachten met welke grondprijzen er wordt gerekend per gebruiksfunctie. Tevens is deze nota voor de diverse partijen te gebruiken als referentie voor het bepalen van de eigen grondprijzen. Deze nota biedt dus aan belanghebbende partijen marktconforme grondprijzen voor de verschillende gebruiksfuncties. Het doel hiervan is om belanghebbende partijen gelijk te behandelen en het bieden van staatssteun te voorkomen.

De Nota Grondprijzen 2019 geeft bandbreedtes aan waartegen de gemeentelijke gronden worden aangeboden per gebruiksfunctie, haar zogenaamde grondprijzenbeleid. De Nota Grondprijzen 2019 biedt daarnaast een kader waarin de verschillende gangbare waarderingsmethoden worden toegelicht. Verder wordt toegelicht per gebruiksfunctie welke waarderingsmethode(n) de gemeente heeft gehanteerd, waarmee tot een marktconforme grondprijs is gekomen.

Een wilsverklaring van beide partijen die schriftelijk overeen is gekomen tussen de gemeente Diemen en een overige partij vóór het vaststellen van deze nota, biedt de grondslag om gemotiveerd af te wijken van de in deze nota genoemde prijzen.

1.2 Status Nota Grondprijzen 2019

De Nota Grondprijzen 2019 is een openbaar document dat het College van Burgemeester en Wethouders bestuurlijk vastgesteld. Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De genoemde prijzen zijn geldig per 1-1-2019. De prijzen in deze nota zijn tot stand gekomen op basis van extern deskundig advies. In principe is deze nota geldig voor twee jaar en wordt per 1-1-2021 deze nota geactualiseerd. Het is vanuit algemene economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt van belang om deze nota één keer per twee jaar te actualiseren teneinde de aansluiting met de markt te behouden. Per 1-1-2020 wordt een globale analyse van de grondprijzen gemaakt op basis van de dan geldende marktomstandigheden. Mocht echter blijken dat de ontwikkeling van de grondprijzen dusdanig van aard is, dat een aanpassing van de vastgestelde marktconforme grondprijzen 2019 noodzakelijk is, dan is een actualisatie van de Nota Grondprijzen per 1-1-2020 noodzakelijk. Stabiele omstandigheden op de

vastgoedmarkt kunnen daarentegen aanleiding zijn om de nota later te herzien. De Nota Grondprijzen 2019 wordt opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid.

1.3 Hardheidsclausule

Bij de in deze nota genoemde grondprijzen gaan we uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn terug te vinden bij de onderliggende bouwkosten, behorende bij elke uitgiftecategorie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente Diemen zich het recht voor af te wijken van de grondprijzen die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Diemen stelt bij afwijkingen indien nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de grondprijs.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties kan de gemeente Diemen afwijken van de grondprijzen die in deze nota zijn vermeld. De gemeente Diemen laat ook in die gevallen indien nodig de grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

1.4 Leeswijzer

De Nota Grondprijzen kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1:
Inleiding en een schets van de context waarom en met welk doel deze nota is geschreven.
- Hoofdstuk 2:
Verschillende methoden voor de bepaling van de grondprijs en de voor- en nadelen van de verschillende methoden worden nader beschreven en toegelicht. Tevens wordt de in Diemen preferente methode beschreven.
- Hoofdstuk 3:
In hoofdstuk treft u een korte omschrijving aan van de economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de gemeentelijke grondprijzen.
- Hoofdstukken 4 t/m 6:
In deze drie hoofdstukken wordt de grondprijsbepaling voor de functies wonen (hoofdstuk 4), commerciële functies (hoofdstuk 5) en maatschappelijke functies (hoofdstuk 6) uiteengezet.
- Hoofdstuk 7:
In hoofdstuk 7 worden de grondprijzen opgesomd voor overige functies, die veelal een vaste grondprijs kennen.
- Hoofdstuk 8:
Tenslotte worden in hoofdstuk 8 andere gangbare manieren van gronduitgifte besproken.

2. Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten

De prijs voor een perceel grond kan op verschillende manieren worden bepaald. In de praktijk zijn er tal van methoden welke kunnen worden toegepast om de grondwaarde te bepalen. In deze nota behandelen wij de methoden die in de praktijk het meeste voorkomen en binnen de gemeente Diemen het meest worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde. In de bijlage van deze nota wordt er daarom een overzicht van de verschillende methoden gegeven waarmee de grondwaarde bepaald kan worden. Naast dat de methoden worden toegelicht, worden ook de verschillende voor- en nadelen van deze methoden besproken.

Het gaat om de volgende methoden:

- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele methode
- Vaste prijs
- Tender

De gemeente kan bepalen om de grondprijs zelf te bepalen aan de hand van de hiervoor genoemde methoden of kan een taxatie laten uitvoeren door een externe partij.

De gemeente Diemen heeft drie principes in haar nota grondbeleid geformuleerd (in paragraaf 4.2.4; nut, zuiverheid en gelijkheid) waaraan het grondprijzbeleid moet voldoen. Hieronder wordt een kort overzicht van de uitgangspunten gegeven, die de gemeente Diemen volgt voor haar grondprijzenbeleid. Deze worden toegepast teneinde de grondprijzen te bepalen.

- *Uitgangspunt 1: functioneel en locatie specifiek grondprijzbeleid*

Uitgangspunt in het Diemense grondprijzbeleid is een functionele en locatie specifieke grondprijsmethodiek. Dat betekent concreet dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden en de plek in de stad. Afhankelijk hiervan zal de grondwaarde daarom wisselen.

- *Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen*

Een tweede basis van het grondprijzbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde, en daarmee marktconform is. De ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. In de gemeente Diemen wordt om deze reden van de omschreven methoden in de bijlage de residuele methode als basis genomen voor transparante en marktconforme grondprijzen. Bij de comparatieve en de kostprijsmethode zitten grondprijzen veelal onder de marktwaarde en de grondquote. Dit wordt tevens bevestigd in wetenschappelijk onderzoek.

- *Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen*

De residuele methode wordt door marktpartijen het meest gebruikt in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Veelal gaat het om residuele grondprijzen, op maat en afhankelijk van de uitgiftecategorie aangevuld met andere methoden: de comparatieve methode of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

3. Economische ontwikkelingen

Bij de opmaak van de vorige Nota Grondprijzen in 2015 was er sprake van een andere economische situatie in Nederland in vergelijking met die in 2018.

In de vorige nota werd er gesproken over een zichtbaar herstel op de woningmarkt in vrijwel alle Nederlandse regio's. Het aantal verkochte woningen nam in 2014 in alle regio's toe en in sommige regio's stegen de gemiddelde verkoopprijzen weer. De regio Groot-Amsterdam (waar Diemen deel van uitmaakt) liet daarbij het snelste herstel zien. Hier werden bijvoorbeeld in 2014 57% meer woningen verkocht en stegen de V.O.N.-prijzen met 7%. Er was toentertijd sprake van een toenemend vertrouwen in de huizenmarkt.

Op de markt van de commerciële functies was er ten tijde van de vorige nota sprake van een situatie waarbij het aanbod hoger lag dan de vraag. Van de ongeveer 243.000 m² kantoorruimte in Diemen, stond rond de 7% leeg. De markt in Diemen werd hierbij beïnvloed door het grote overaanbod van Amsterdam. Kantoren waren daardoor een steeds risicovollere belegging voor investeerders. Ook de voorraad bedrijventerreinen bleef landelijk onverminderd groot ten opzichte van de jaarlijkse uitgifte. Daarnaast was er landelijk gezien een overaanbod aan vastgoed in de detailhandel en had de hotelmarkt te maken met tegenvallende bezettingsgraden en prijsdruk door de economische crisis van de afgelopen jaren (Bron: Nota Grondprijzen Diemen 2015). Al met al was er sprake van een markt die hard was getroffen door de economische crisis, met op de woningmarkt tekenen van licht herstel.

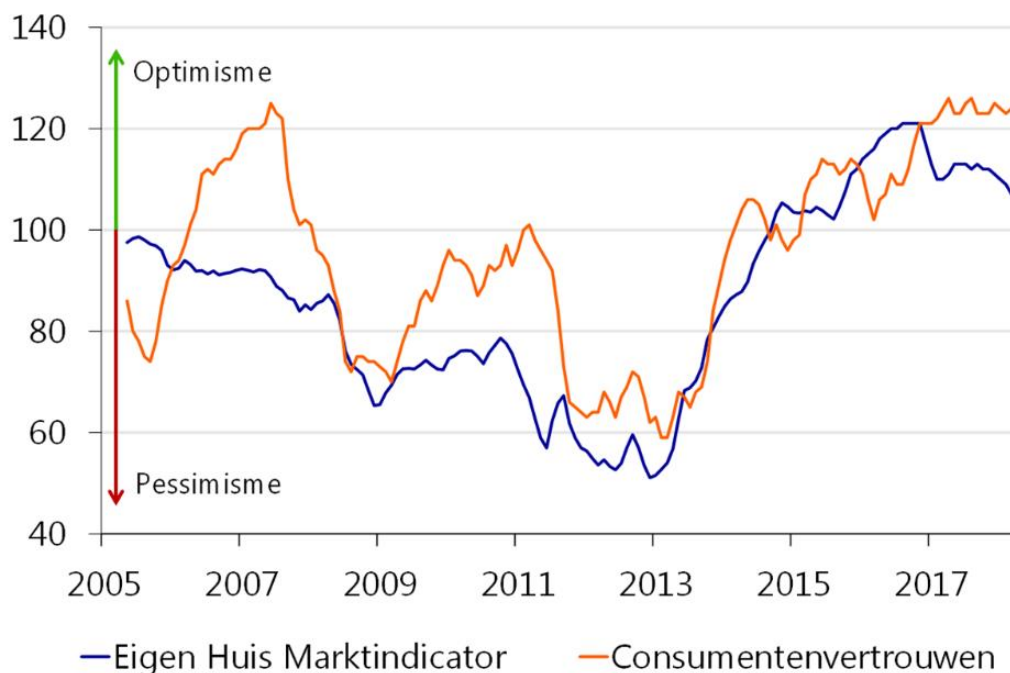
Tussen het vaststellen van de Nota Grondprijzen 2015 en het opstellen van deze nota, hebben er in de vastgoedmarkt ontwikkelingen voorgedaan. Deze hebben ervoor gezorgd dat het herschrijven en opnieuw vaststellen van de Nota Grondprijzen is rechtvaardigt.

Sinds de vorige Nota Grondprijzen is het consumentenvertrouwen fors gegroeid, met als resultaat meer vraag naar woningen en stijgende huizenprijzen en aantallen verkochte woningen. De grafiek van afbeelding 1 illustreert hoe vanaf 2013 het consumentenvertrouwen almaar is gestegen naar het niveau van voor de crisis in 2007¹. In de provincie Noord-Holland is de piek in de huizenprijzen van 2008 al inmiddels gepasseerd. De huizenprijzen in de grote steden van Nederland stegen in de voorbijaande jaren sinds de crisis harder dan in de rest van Nederland, waarbij de stad Amsterdam de grootste uitschieter is. De grote prijsstijgingen in Amsterdam hebben invloed gehad op de woningmarkt van Diemen, waar het aandeel van Amsterdammers op de woningmarkt 50% uitmaakt².

In 2015 was er nog sprake van een lichte economische groei en een licht herstel van de woningmarkt, welke uit een diepe crisis aan het komen was. Inmiddels is in Nederland sprake van een sterke economische groei en oververhitte woningmarkt. In vrijwel alle Nederlandse regio's stijgen de prijzen flink, de regio Amsterdam in het bijzonder. Dit heeft een prijsopdrijvend effect op de Diemense woningmarkt, omdat kopers in Diemen die in Amsterdam een koopwoning achterlaten een sterkere positie op de woningmarkt hebben en meer eigen geld kunnen inbrengen. Deze situatie heeft uiteraard gevolgen voor de waarde van de grond van bestaande en nieuw te bouwen woningen.

¹ Rabobank 2018: Kwartaalbericht woningmarkt 9 februari 2018

² Rabobank 2018: Kwartaalbericht woningmarkt 17 mei 2018



Afbeelding 1: Het consumentenvertrouwen over de periode 2005 t/m 2017.

De situatie op de vastgoedmarkt voor commerciële functies is sinds de vorige Nota Grondprijzen ook veranderd.

Inmiddels is er landelijk gezien sprake van een herstel op de kantorenmarkt met een dalende leegstand door een lichte stijging van de vraag en verdere transformaties die aanbod aan de kantorenmarkt onttrekken³. Desondanks is er echter nog geen sprake van een krapte op deze markt.

Uit onderzoek van Cushman & Wakefield blijkt dat het aanbod van kantoren in Diemen tussen 2016 en 2017 met 42% is gedaald. Het gevolg is dus wel dat de marktomstandigheden voor de overgebleven kantoren aanzienlijk beter zijn geworden. Toch is er op het moment nog iets meer dan 5% leegstand bij kantoren in Diemen.

De bedrijfsruimtemarkt kent landelijk gezien ook een groeiende markt. Veel bedrijfsruimte is het afgelopen jaar in gebruik genomen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw. De interesse van beleggers is hoog en beperkt zich niet enkel tot logistiek vastgoed⁴.

Op de winkelruimtemarkt is er landelijk gezien een gemengd beeld; retailers en consumenten kiezen voor de sterkste winkelgebieden in de grotere winkelsteden. Daarnaast hebben winkelgebieden te maken met toenemende concurrentie vanuit het online segment. Hierdoor zien middelgrote steden en stadsdeelcentra hun regionale positie afnemen en neemt de (structurele) leegstand toe⁵. Daardoor is de vraag naar winkelruimte en het huurprijsperspectief afhankelijk van de locatie.

Er kan geconstateerd worden dat in de afgelopen jaren de hierboven geschetste positieve economische ontwikkelingen ervoor zorgen dat de grondprijzen van de gemeente Diemen voor de verschillende gebruiksfuncties aan herziening toe zijn. Deze herziening van de grondprijzen is te lezen in de volgende hoofdstukken.

³ Rabobank 2018: Kantoren; Transformatie biedt kantorenmarkt veel uitkomst.

⁴ Rabobank 2018: Vastgoedbericht 2018; Bedrijfsruimtemarkt.

⁵ Rabobank 2018: Vastgoedbericht 2018; Winkelmarkt.

4. Grondprijzen woningbouw

Zoals in Hoofdstuk 3 beschreven is de regio Amsterdam economisch de sterkst groeiende regio van Nederland. Deze economische groei heeft ook een invloed op de woningmarkt, aangezien de regio meer huishoudens aantrekt dan er huizen zijn. Deze veranderingen hebben in de jaren na het vaststellen van de voorgaande nota grondprijzen plaatsgevonden. Dit kan gevolgen hebben voor de grondprijzen binnen de gemeente Diemen.

Binnen dit hoofdstuk zijn grondprijzen opgenomen voor woningbouw. Er wordt per paragraaf een onderscheid gemaakt tussen de categorieën sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen. Er zijn voor de categorieën middeldure huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen grondprijzen opgenomen voor twee locaties: Diemen Centrum Noordzijde en Diemen Zuid (zie afbeelding 2). De keuze voor het opnemen van grondprijzen voor deze twee locaties houdt verband met de zoeklocaties voor woningbouw die zijn bepaald in het Coalitieakkoord Diemen 2018 – 2022. Hierin is verder afgesproken dat de ambitie is om in de komende jaren een kleine 3000 woningen te bouwen: 40% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 40% vrije sector huur- en koopwoningen. Om deze reden is het belangrijk om voor deze categorieën grondprijzen op te nemen in deze nota. Voor Diemen Centrum Zuidzijde en Diemen Noord worden voorts nog geen ontwikkelingen voorzien en derhalve niet opgenomen in de nota.



Afbeelding 2: De locaties Diemen Centrum Noordzijde en Diemen Zuid, welke globaal zijn aangeduid met zwarte cirkels.

Voor de ontwikkelingen van de bestaande bouwprojecten Holland Park en Plantage de Sniep zijn geen grondprijzen bepaald in deze nota. Voor de grondexploitatie Holland Park West wordt de grondprijs bepaald door middel van een Tender (zie Bijlage). Voor het exploitatieplan Holland Park Zuid worden er taxaties uitgevoerd om de grondprijzen te bepalen en kan er mogelijk helemaal geen sprake zijn van aan- of verkoop van gronden. Binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep zijn voor de lopende projecten al

grondprijzen met ontwikkelende partijen overeengekomen, met uitzondering van de binnenkort in te brengen gronden rondom het gebied van de Rietschuur. Voor grondprijsbepaling van het project de Rietschuur wordt hoogstwaarschijnlijk, net zoals bij Holland Park West, de grondprijs bepaald door middel van een Tender. Om deze redenen is het voor de eerder genoemde locaties niet nodig grondprijzen op te nemen in deze nota.

4.1 Grondprijzen sociale huurwoningen

Woningen die worden gebouwd teneinde ze te verhuren als sociale huurwoningen kennen vaste maar lagere opbrengsten. De liberalisatiegrens van sociale huurwoningen bevindt zich op €710,68 (prijspeil 2018) per maand. Sociale huurwoningen kunnen dus niet voor een hoger bedrag per maand worden verhuurd. In die zin is er geen verband tussen de locatie van de sociale huurwoning en de prijs, maar wel naar grootte. Om deze reden zijn er in tabel 1 bandbreedtes van grondprijzen opgenomen met een onderscheid naar grootte van de sociale huurwoning.

Sociale huurwoningen kennen echter wel de mogelijkheid om in de toekomst te worden 'uitgepand' (verkocht) en kunnen daardoor in de toekomst een hogere marktwaarde kennen. In de nog vast te stellen Verordening Doelgroepen Woningbouw 2018 geldt een uitpandingsstermijn van 25 jaar. Om ervoor te zorgen dat deze woningen in een eerder stadium niet worden uitgepand zal er een boetebeding bij gronduitgifte worden afgesproken op basis van de door de ontwikkelaar gerealiseerde opbrengsten. Onder andere om deze redenen wordt er een vaste prijs gebruikt om de grondprijs te bepalen voor sociale woningbouw.

Voor het benaderen van een vaste prijs voor de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. De grondwaarde is hierbij de resultante van de totale waarde van de kasstromen (van de beleggingswaarden) minus de stichtingskosten. Een uitpanden na 1 jaar scenario, een 25-jaars exploitatie scenario en 50-jaars exploitatie scenario zijn doorberekend, conform marktconforme uitgangspunten. Het gemiddelde van deze scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In tabel 1 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor sociale huurwoningen. De grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² BVO. Verder is er te zien wat de uitgangspunten zijn, waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

Woningtype	GBO	BVO	Kavel- opper- vlak	Huurprijs per maand	Beleggingswaarde incl. btw	Totale stichtingskos- ten incl. btw	Residuele waarde excl. btw	
							totaal	per m ² BVO
app (<45 m ²)	40 m ²	51 m ²		€ 560	€ 118.900	€ 100.800	€ 15.000	€ 280 - 300
app (45 - 60 m ²)	50 m ²	64 m ²		€ 640	€ 138.700	€ 123.500	€ 12.500	€ 185 - 205
app (61-90 m ²)	63 m ²	81 m ²		€ 710,68	€ 162.700	€ 152.500	€ 8.500	€ 95 - 115
ggb (>90m ²)	90 m ²	112 m ²	100 m ²	€ 710,68	€ 194.000	€ 176.000	€ 15.000	€ 125 - 145

Tabel 1: Residuele grondwaarde sociale huurwoningen gemeente Diemen en eigenschappen uitgangspunten.

4.2 Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen

Voor middeldure en dure huurwoningen bestaan geen landelijk afgesproken prijsklassen. Gemeenten hebben de vrijheid om te bepalen wat een middeldure en dure huurwoning is en de prijsklassen waarbinnen deze woningen vallen zelf te bepalen. In de Woonvisie gemeente Diemen 2018 – 2023 is afgesproken dat voor middeldure huurwoningen in de gemeente Diemen een ondergrens van €710,68 (prijspeil 2018) (bovengrens sociale huurwoningen) en een bovengrens van €1000,- (prijspeil 2018). Dit is dus een gemeentelijke beleidskeuze. Er is gekozen voor een jaarlijkse indexering van de minimale en maximale huurprijs van middeldure huurwoningen.

Voor middeldure huurwoningen is in de nog vast te stellen Verordening Doelgroepen Woningbouw 2018 eveneens opgenomen dat voor deze woningen een uitpondingstermijn van 25 jaar geldt. Er zal net zoals bij het uitponden van sociale huurwoningen een boetebeding in het grondcontract worden afgesproken, wanneer de woningen voor de uitpondingstermijn zullen worden verkocht. In tegenstelling tot de grondprijs voor sociale huurwoningen, is voor middeldure huurwoningen de locatie van sterker belang. Voor dure huurwoningen is geen gemeentelijke uitpondingstermijn bepaald. Deze woningen mogen vanaf jaar 1 uitgepand worden.

Voor het bepalen van de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van de netto-contante waarde methode. Hierbij worden alle inkomsten (zoals huur en/of verkoopopbrengsten) en de uitgaven (zoals onderhoud, beheer en overige lasten) in de tijd uitgezet. Vervolgens worden al deze woningen tegen een marktconforme disconteringsvoet (5,5%) teruggerekend naar het heden. Op deze manier is de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten exclusief btw.) afgetrokken om de residuele grondwaarde te bepalen.

In tabel 2 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Centrum Noordzijde. In tabel 3 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² BVO. In tabel 4 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

Woningtype	GBO	Rekenhuur		Investerings- Waarde incl btw	Ontwikkelings- kosten incl. btw	Residuele waarde		Grond- quote (ex btw)	BAR (circa)
		per m ² GBO	totaal			totaal	per m ² BVO		
app (<45 m ²) middelduur	40 m ²	€ 17,80	€ 712	€ 187.600	€ 116.000	€ 59.500	€ 1150- 1170	38%	4,6%
app (45 - 60 m ²) middelduur	50 m ²	€ 16,60	€ 830	€ 225.300	€ 143.500	€ 67.500	€ 1040- 1060	36%	4,4%
app (61-90 m ²) middelduur	64 m ²	€ 14,92	€ 955	€ 268.900	€ 183.500	€ 71.000	€ 855- 875	32%	4,3%
app (>90m ²) middelduur	90 m ²	€ 11,11	€ 1.000	€ 305.100	€ 245.000	€ 49.500	€ 420- 440	20%	3,9%
rij middelduur	123 m ²	€ 7,76	€ 955	€ 319.900	€ 269.500	€ 41.500	€ 260- 280	16%	3,6%
Hoek middelduur	124 m ²	€ 8,06	€ 1.000	€ 333.600	€ 290.000	€ 36.000	€ 220- 240	13%	3,6%
app (61-90 m ²) duur	64 m ²	€ 15,70	€ 1.005	€ 271.200	€ 186.000	€ 70.500	€ 850- 870	31%	4,4%
app (>90m ²) duur	90 m ²	€ 13,39	€ 1.205	€ 343.900	€ 248.500	€ 78.500	€ 670- 690	28%	4,2%
rij duur	123 m ²	€ 10,37	€ 1.275	€ 390.800	€ 271.000	€ 99.000	€ 635- 655	31%	3,9%
hoek duur	124 m ²	€ 11,09	€ 1.375	€ 413.200	€ 291.500	€ 100.500	€ 640- 660	29%	4,0%

Tabel 2: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Centrum Noordzijde.

Woningtype	GBO	Rekenhuur		Investerings- Waarde incl btw	Ontwikkelings- kosten incl. btw	Residuele waarde excl btw		Grond- quote (ex btw)	BAR (circa)
		per m ² GBO	totaal			totaal	per m ² BVO		
app (<45 m ²) middelduur	40 m ²	€ 17,80	€ 712	€ 186.500	€ 116.000	€ 58.500	€ 1130- 1150	38%	4,6%
app (45 - 60 m ²) middelduur	50 m ²	€ 16,40	€ 820	€ 221.500	€ 143.500	€ 64.500	€ 995- 1015	35%	4,4%
app (61-90 m ²) middelduur	64 m ²	€ 14,77	€ 945	€ 265.000	€ 183.500	€ 67.500	€ 810- 830	31%	4,3%
app (>90m ²) middelduur	90 m ²	€ 11,06	€ 995	€ 301.500	€ 245.000	€ 46.500	€ 395- 415	19%	4,0%
rij middelduur	123 m ²	€ 7,68	€ 945	€ 317.500	€ 269.500	€ 40.000	€ 245- 265	15%	3,6%
Hoek middelduur	124 m ²	€ 8,02	€ 995	€ 332.500	€ 290.000	€ 35.000	€ 215- 235	13%	3,6%
app (61-90 m ²) duur	64 m ²	€ 15,63	€ 1.000	€ 267.500	€ 186.000	€ 67.500	€ 810- 830	31%	4,5%
app (>90m ²) duur	90 m ²	€ 13,28	€ 1.195	€ 338.000	€ 248.500	€ 74.000	€ 630- 650	26%	4,2%
rij duur	123 m ²	€ 10,37	€ 1.275	€ 391.000	€ 271.000	€ 99.000	€ 635- 655	31%	3,9%
hoek duur	124 m ²	€ 11,09	€ 1.375	€ 413.000	€ 291.500	€ 100.500	€ 640- 660	29%	4,0%

Tabel 3: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Zuid.

Woningtype	Vormfactor	Woonoppervlak (GBO)	BVO	Kavel	Bouwkosten per m ² BVO	Bijkomende kosten a 30% per m ² BVO
app (<45 m ²) middelduur	78%	40 m ²	51 m ²		€ 1.435	€430
app (45 - 60 m ²) middelduur	78%	50 m ²	64 m ²		€ 1.425	€430
app (61-90 m ²) middelduur	78%	64 m ²	82 m ²		€ 1.420	€425
app (>90m ²) middelduur	78%	90 m ²	115 m ²		€ 1.350	€405
rij middelduur	79%	123 m ²	156 m ²	104 m ²	€ 1.100	€330
hoek middelduur	79%	124 m ²	157 m ²	105 m ²	€ 1.175	€355
app (61-90 m ²) duur	78%	64 m ²	82 m ²		€ 1.440	€430
app (>90m ²) duur	78%	90 m ²	115 m ²		€ 1.370	€410
rij duur	80%	123 m ²	154 m ²	104 m ²	€ 1.120	€335
hoek duur	80%	124 m ²	155 m ²	105 m ²	€ 1.195	€360

Tabel 4: Uitgangspunten eigenschappen middeldure en dure huurwoningen.

4.3 Grondprijzen koopwoningen

Voor woningen in de koopsector bestaan geen landelijke of gemeentelijke regimes binnen welke prijsklassen deze verkocht mogen worden. Koopwoningen mogen dus vrij verkocht worden zonder dat daar regulerende regimes op van toepassing zijn. De prijzen worden bepaald op basis van wat er op de markt wordt geboden.

In deze paragraaf zijn er grondprijzen opgenomen voor koopwoningen. Voor het bepalen van de grondprijs van de vrije sector koopwoningen is de volgende werkwijze gebruikt: uit de V.O.N.-prijs (opbrengsten) wordt 21% gehaald (delen door 1,21). Daarna worden de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten (exclusief btw)) van deze V.O.N.-prijs exclusief btw afgetrokken. Het restant is de waarde van de grond: het residu of de residuele waarde.

In tabel 5 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Centrum Noordzijde. In tabel 6 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m² is

uitgedrukt in een prijs per m² BVO. In tabel 7 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

Woningtype	GBO	VON-prijs		Ontwikkelingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde excl btw		Grondquote (ex btw)
		Totaal (nominaal)	per m ² GBO		totaal	per m ² BVO	
app (<45 m ²) koop	40 m ²	€ 176.000	€ 4.400	€ 105.000	€ 58.800	€ 1135- 1155	40%
app (45 - 60 m ²) koop	50 m ²	€ 215.000	€ 4.300	€ 130.000	€ 70.200	€ 1085- 1105	40%
app (61-90 m ²) koop	64 m ²	€ 269.000	€ 4.200	€ 165.000	€ 85.600	€ 1035- 1055	39%
app (>90m ²) koop	90 m ²	€ 355.500	€ 3.950	€ 228.500	€ 104.800	€ 900- 920	36%
rij koop	123 m ²	€ 430.500	€ 3.500	€ 254.000	€ 145.900	€ 940- 960	41%
hoek koop	124 m ²	€ 443.500	€ 3.575	€ 274.500	€ 139.700	€ 890- 910	38%

Tabel 5: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Centrum Noordzijde.

Woningtype	GBO	VON-prijs		Ontwikkelingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde excl btw		Grondquote (ex btw)
		Totaal (nominaal)	per m ² GBO		totaal	per m ² BVO	
app (<45 m ²) koop	40 m ²	€ 172.000	€ 4.300	€ 105.000	€ 55.500	€ 1070- 1090	39%
app (45 - 60 m ²) koop	50 m ²	€ 210.000	€ 4.200	€ 130.000	€ 66.100	€ 1020- 1040	38%
app (61-90 m ²) koop	64 m ²	€ 262.400	€ 4.100	€ 165.000	€ 80.300	€ 970- 990	37%
app (>90m ²) koop	90 m ²	€ 346.500	€ 3.850	€ 228.500	€ 97.400	€ 835- 855	34%
rij koop	123 m ²	€ 430.500	€ 3.500	€ 254.000	€ 145.900	€ 940- 960	41%
hoek koop	124 m ²	€ 443.500	€ 3.575	€ 274.500	€ 139.700	€ 890- 910	38%

Tabel 6: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Zuid.

Woningtypen	Vormfactor	Woonoppervlak (GBO)	BVO	Kavel	Bouwkosten per m ² BVO	Bijkomende kosten a 30% per m ² BVO
app (<45 m ²) koop	78%	40 m ²	51 m ²		€ 1.300	€ 390
app (45 - 60 m ²) koop	78%	50 m ²	64 m ²		€ 1.290	€ 387
app (61-90 m ²) koop	78%	64 m ²	82 m ²		€ 1.280	€ 384
app (>90m ²) koop	78%	90 m ²	115 m ²		€ 1.260	€ 378
rij koop	80%	123 m ²	154 m ²	104 m ²	€ 1.050	€ 315
hoek koop	80%	124 m ²	155 m ²	105 m ²	€ 1.125	€ 338

Tabel 7: Uitgangspunten eigenschappen koopwoningen.

5. Grondprijzen commerciële functies

Zoals in Hoofdstuk 3 is geschetst, zijn de omstandigheden op de vastgoedmarkten voor de diverse commerciële functies de afgelopen jaren veranderd. Binnen dit hoofdstuk zijn de grondprijzen opgenomen voor verschillende commerciële functies.

Voor de commerciële functies kantoren en bedrijven zijn geen grondprijzen opgenomen in de nota. De redenen hiervoor zijn dat in de afgelopen jaren sporadisch stukken grond zijn uitgegeven als bedrijfskavel. Daarnaast zijn solitaire kantoren in de afgelopen jaren helemaal niet gerealiseerd, het voormalige kantorenpark Bergwijckpark Noord wordt de komende jaren getransformeerd tot de woonwijk Holland Park. Wanneer zich incidenteel een situatie voordoet van uitgifte van een kavel teneinde een kantoor of bedrijf te realiseren, dan zal er een taxatie worden uitgevoerd om de grondprijs te bepalen. Voor de functies detailhandel, horeca en hotel zijn er wel grondprijzen opgenomen. In de volgende paragrafen zijn deze grondprijzen weergegeven, gezamenlijk met de recente ontwikkelingen per gebruiksfunctie. De residuele benadering is gekozen als methode teneinde de grondprijzen te bepalen.

5.1 Grondprijzen hotels

Het aantal toeristen in de regio Amsterdam stijgt al een aantal jaren flink. In de afgelopen 2 jaar is alleen al in gemeente Amsterdam het aantal binnenlandse en buitenlandse gasten gegroeid met ruim 1,4 miljoen (CBS, 2018) en het aantal overnachtingen met 3,0 miljoen. Toeristische bestedingen zijn in de grote steden steeds belangrijker voor de detailhandel. Op dit moment zijn alleen in Amsterdam de toeristische bestedingen echt significant (50% van de niet-dagelijkse bestedingen zijn afkomstig van toeristen). De hotelmarkt in Diemen bestaat vooral uit zakelijke bezoekers en toeristen die voor een gunstige prijs dicht bij Amsterdam willen overnachten. Met het oog op die hiervoor geschetste situatie, bestaat er een aanzienlijke kans dat er in de komende tijd een nieuw hotel in Diemen wordt geopend. Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten, de bezettingsgraad en de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten. Met name de ligging van het hotel binnen Diemen is van belang. Hierbij moet worden gedacht aan de volgende punten:

- de afstand tot het centrum;
- de afstand tot openbaar vervoer en uitvalswegen;
- de nabijheid van kantoor- en congreslocaties.

Daar komt bij dat de waarde van een hotel sterk afhankelijk is van de exploitatie van het hotel en zelfs de exploitant. Dit komt tot uiting in de grondprijsystematiek, waarin ook het exploitatieresultaat van het hotel wordt meegewogen.

In tabel 8 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie hotel per segment.

Segment	Bandbreedte	Huurniveau per m ² VVO	Vormfactor	BAR	Stichtings-Kosten per m ² BVO	Residuele Grondwaarde per m ² BVO
Hotel (gemiddelde van 3 en 4 sterren)	min	€ 175	85%	6,80%	€ 1.560	€ 620 - € 640
	max	€ 180	85%	6,50%	€ 1.620	€ 725 - € 745
Hostel	min	€ 160	85%	6,80%	€ 1.350	€ 640 - € 660
	max	€ 170	85%	6,50%	€ 1.450	€ 765 - € 785

Tabel 8: Residuele grondwaarde hotels/hostels.

5.2 Grondprijzen horeca

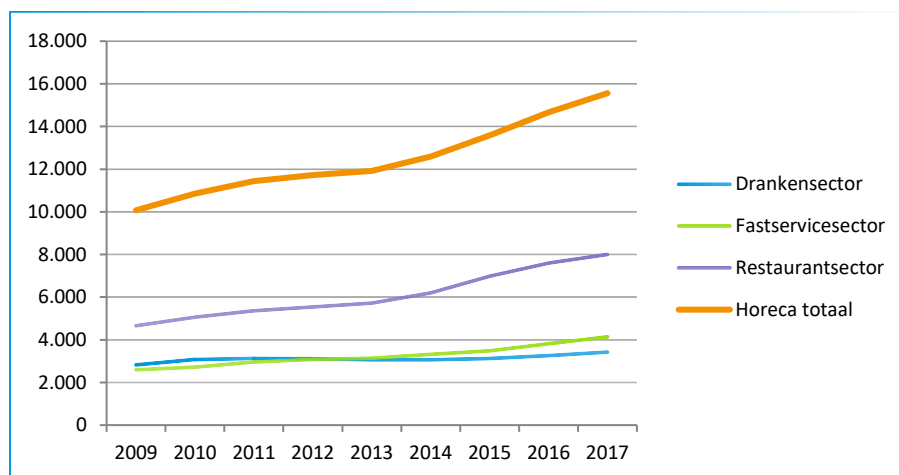
Voor horecasegmenten geldt ook dat de locatie bepalend is voor de omzet en daarmee voor de

commerciële waarde van het vastgoed en de residuele waarde. Mensen eten steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc.

De totale horecaomzet in Nederland stijgt al jaren. Sinds 2013 is sprake van een versnelling van de horecaomzet. De totale horeca omzet in Nederland (drankensector, fastservice en restaurants) is met iets minder dan 55% gegroeid sinds 2009. Restaurants (+72%) en fastservice (+60%) doen het bovengemiddeld goed. In de drankensector ligt de groei juist aanzienlijk lager (zie afbeelding 3). Met het verder aantrekken van de economie en sterke consumentenvertrouwen zijn de vooruitzichten voor de komende jaren positief.

In de horeca is verder sprake van toenemende branchevervaging. Steeds vaker is er sprake van een combinatie van winkel en dienstverleners met horeca. Daarnaast komen nieuwe 'horeca'-aanbieders op: supermarkten, winkelketens, culturele instellingen, attracties, etc.

Er is ook sprake van schaalvergroting in de horeca. Jaar op jaar neemt het aantal m² per horeca-vestiging toe. Dit is in alle horeca-segmenten zichtbaar. De stijging in de drankensector is het sterkst (+10% VVO sinds 2009). Tot slot is voor Diemen de verwachte inwonersgroei positief voor de vraag naar horeca.



Afbeelding 3: Omzet horeca naar sector. Langs de verticale as is de omzet weergegeven in miljoen euro en langs de horizontale as de tijd naar jaartal.

In tabel 9 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie horeca per segment.

Segment	Bandbreedte	Huurniveau per m ² VVO	Vormfactor	BAR	Stichtings-Kosten per m ² BVO	Residuele Grondwaarde per m ² BVO
Broodjeszaak	min	€ 180	90%	7,30 %	€ 800	€ 1.410 - € 1.430
	max	€ 200	90%	7,30 %	€ 825	€ 1.630 - € 1.650
Restaurant / grand café	min	€ 135	90%	7,50 %	€ 800	€ 810 - € 830
	max	€ 150	90%	7,50 %	€ 825	€ 965 - € 985

Tabel 9: Residuele grondwaarde horeca.

5.3 Grondprijzen detailhandel

Na jaren van krimp profiteert de detailhandel van de huidige hoogconjunctuur. Omzetten in fysieke winkels groeien en winkelstraten zijn weer voller. De economische omstandigheden voor de sector

verbeteren, maar ondanks het herstel van de economie blijft het aantal faillissementen in de detailhandel hoog. Dit is met name hoog bij partijen die niet inspelen op structurele veranderingen in de markt. De afgelopen jaren heeft online shoppen een flinke hap van de bestedingen in de detailhandel op zich genomen. Internationale cijfers over online winkelen laten duidelijk zien dat online verder groeit. Retailers die offline en online weten te combineren realiseren hogere omzetcijfers dan partijen die zich puur op fysieke winkels richten. Steeds vaker nemen fysieke winkels afstand van traditionele voorraad- en verkoopmodellen. In plaats daarvan is de focus gericht op voorlichting over producten, service en gemak. Waar de webshop ooit een aanvulling was op de fysieke winkel, is de fysieke winkel nieuwe stijl er slechts om diensten te bieden die de consument bij de webshop niet kan krijgen. Omzet genereren in de winkel zelf is niet altijd meer de belangrijkste functie van een fysieke winkel.

In tabel 12 staat de residuele waarde berekening voor de functie detailhandel. Er wordt qua segmenten een onderscheid gemaakt tussen een (winkel)centrum en een perifere detailhandels vestiging (PDV). Voor de gemeente Diemen valt het Diemerplein in het segment (winkel)centrum en de winkelgebieden in Diemen Noord en Diemen Zuid in het segment PDV. In deze nota wordt er met PDV dus niet het PDV-cluster De Sniep bedoeld. De huurprijzen zijn per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). De stichtingskosten zijn per m² bruto vloeroppervlak (BVO). De residuele grondwaarde is berekend per m² BVO. In tabel 10 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie detailhandel per segment.

Segment	Bandbreedte	Huurniveau per m ² VVO	Vormfactor	BAR	Stichtings-Kosten per m ² BVO	Residuele grondwaarde per m ² BVO
(winkel)centrum	min	€ 250	90%	7,30 %	€ 800	€ 2.270 - € 2.290
	max	€ 260	90%	7,20 %	€ 825	€ 2.415 - € 2.435
Perifere Detailhandels Vestiging (PDV)	min	€ 120	90%	7,80 %	€ 725	€ 650 - € 670
	max	€ 125	90%	7,50 %	€ 750	€ 740 - € 760

Tabel 10: Residuele grondwaarde detailhandel.

6. Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Voor het bepalen van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is het in de eerste plaats van belang om te bepalen wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. Belangrijk daarbij is dat een onderscheid wordt gemaakt in het feit of de maatschappelijke voorziening opereert met of zonder winstoogmerk. Beide categorieën worden in de volgende twee paragrafen omschreven met de daarbij gegeven grondprijzen.

Deze opsomming per segment in de volgende paragrafen is niet limitatief. Wanneer een bepaalde voorziening (commercieel of niet-commercieel) niet voorkomt in tabel 13 en 14, dan zal er worden gekeken of hij logischerwijs inpasbaar is in de benoemde segmenten. Wanneer dit op logische grond niet mogelijk is, dan vindt hiervoor een aparte beoordeling van de grondprijs plaats.

6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de maatschappelijk functie zonder winstoogmerk worden organisaties gebracht met een publieke functie waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en cultuur- en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk hanteert de gemeente een vaste prijs, ongeacht de gebruiksfunctie. In tabel 11 wordt de vaste grondprijs per m² BVO gegeven.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 150 - 180 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 60 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin	€ 35 per m ² kavel

Tabel 11: Indicatieve grondprijzen van enkele maatschappelijke functies zonder winstoogmerk.

6.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Onder maatschappelijke organisaties met winstoogmerk worden organisaties gerangschikt die worden gekenmerkt als een onderneming conform de Wet op de Omzetbelasting. Binnen deze nota hebben we verschillende segmenten onderscheiden:

- Gezondheidszorg: voorzieningen zoals tandartsen, fysiotherapeuten, huisartsen, apotheken en overige commerciële gezondheidsinstituten;
- Sport: voorzieningen zoals sportscholen en overige commerciële sportvoorzieningen;
- Onderwijs: voorzieningen zoals kinderdagverblijven, opleidingsinstituten overige commerciële onderwijsvoorzieningen;
- Leisure: voorzieningen zoals wellness centra, speel- en pretparken en overige vrije tijdsvoorzieningen.

In tabel 12 zijn voor de hierboven genoemde segmenten bandbreedtes van grondprijzen opgenomen. De grondprijzen in deze tabel zijn residueel benaderd.

Aspect	Zorg		Sportcentrum/ fitnesscentrum		Kinderdagverblijf /BSO		Leisure / zalencentrum	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Huurniveau (per m ² vvo per jaar)	€ 140	€ 165	€ 95	€ 110	€ 140	€ 165	€ 125	€ 145
Vormfactor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,95	0,95
BAR	6,20%	6,50%	7,30%	7,60%	7,50%	7,80%	7,30%	7,60%
Stichtingskosten (per m ² bvo)	€ 1.600	€ 1.700	€ 850	€ 950	€ 1400	€ 1500	€ 1.400	€ 1.550
Commerciële waarde	€ 2260	€ 2540	€ 1300	€ 1445	€ 1865	€ 2115	€ 1.710	€ 1.910
Advies grondprijs per m ² BVO	€ 420 - 440	€ 575 - 595	€ 310 - 330	€ 345 - 365	€ 270 - 290	€ 395 - 415	€ 215 - 235	€ 255 - 275

Tabel 12: Residuele berekening maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.

7. Grondprijzen overige voorzieningen

In dit hoofdstuk komen de grondprijzen voor overige gebruiksfuncties aan bod, zoals snippergroen, parkeren, nutsvoorzieningen en zendmasten. Voor de gebruiksfuncties snippergroen en parkeren zijn grondprijzen opgenomen ten behoeve van verkoop van de grond. Voor de gebruiksfuncties nutsvoorzieningen en zendmasten zijn grondprijzen opgenomen met als doel de grond uit te geven door middel van verhuur of het vestigen van een opstalrecht. Deze andere manieren van gronduitgifte worden verder toegelicht in hoofdstuk 8.

7.1 Snippergroen

De gemeente Diemen hanteert een vaste grondprijs van € 190 per m² snippergroen (prijspeil 1-1-2019). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

7.2 Parkeren

De gemeente Diemen hanteert voor de functie parkeren een vaste grondprijs van € 4200,- per parkeerplaats en € 230,- per m² voor bouwrijpe grond. Of er wordt besloten om per parkeerplaats of per m² af te rekenen, wordt bepaald aan de hand van locatie specifieke kenmerken. De grondprijs voor de gebruiksfunctie parkeren is bepaald door middel van een combinatie van de residuele benadering en de comparatieve benadering. Er wordt hierbij uitgegaan van niet-gebouwd parkeren op maaiveldniveau.

7.3 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden alleen uit met het recht van opstal voor 40 jaar. De grondprijs voor een eenmalige vergoeding bedraagt € 231 per m² (prijspeil 1-1-2019). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

7.4 Zendmasten

Indien een telecombedrijf grond ter beschikking wilt voor het plaatsen van een zendmast, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden uit door middel van het verlenen van een recht van opstal of door de grond te verhuren. Hiervoor wordt een bedrag van € 7.000,- per jaar aan retributie of huur gevraagd.

8. Andere manieren van gronduitgifte

Naast het verkopen van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen. Er kan worden gedacht aan uitgifte van grond in erfpacht, het vestigen van een recht van opstal of het verhuren van de grond. De gemeente heeft hierin de keuze, welke vorm van uitgifte in specifieke gevallen te verkiezen zijn boven het verkopen van de grond. In de volgende paragrafen worden deze andere manieren van gronduitgifte die in de gemeente Diemen zijn of worden toegepast nader toegelicht.

8.1 Verhuur

Naast de verkoop van gronden, heeft de gemeente de mogelijkheid haar gronden te verhuren. Er wordt gekozen voor de verhuur van gronden in die gevallen waarin de gemeente om strategische redenen de grond niet wilt verkopen, maar de beoogde functie op de betreffende locatie niet onmogelijk wil te maken. De te realiseren gebruiksfunctie kent daarom vaak een tijdelijk karakter. De huurprijs wordt daarom gerelateerd aan de grondwaarde, die weer gerelateerd is aan de aard van de gebruiksfunctie. Daarbij wordt ook een indexeringsafspraken gemaakt.

De jaarlijkse huur wordt berekend door over de grondprijs (gerelateerd aan de aard van de gebruiksfunctie) een percentage toe te passen, de BAR. De huurprijs is daarmee een afgeleide van de grond. Voor 2019 geldt een BAR die kan variëren tussen de 4 % en 8 %. Per gebruiksfunctie is de BAR opgenomen in de tabellen van de voorgaande hoofdstukken. Na eerste verhuur wordt het huurbedrag jaarlijks, of soms om pragmatische redenen 5-jaarlijks, geïndexeerd.

8.1.1 Verhuur om niet/ingebruikgeving

Er kan worden gekozen om gemeentelijke gronden om niet in gebruik te geven. Dit kan het geval zijn bij geveltuinen, plantsoenen en of weidegronden. De gemeente maakt in deze gevallen minder onderhoudskosten.

8.1.2 Huur standplaatsen

Per 1 juni 2018 is er door de gemeenteraad een nieuw Standplaatsenbeleid vastgesteld, met als gevolg dat per 1 januari 2019 het precariostelsel voor standplaatsen wordt opgeheven en er voortaan een huurprijs per jaar wordt afgesproken per standplaats. Nieuwe huurcontracten worden voor een periode van 5 jaar afgegeven. In de vigerende Nota Standplaatsenbeleid 2017 worden de prijzen genoemd voor de verschillende typen standplaatsen. De huurprijzen voor standplaatsen betreffen € 8,22 per 10 m² (prijsspeil 1-1-2019) voor de locatie Diemerplein (exclusief de woensdag) en € 4,11 per 10 m² (prijsspeil 1-1-2019) voor de overige locaties (inclusief de woensdag op het Diemerplein). Deze huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

8.1.3 Verhuur ligplaatsen

In het Verbindingskanaal, gelegen in de wijk Plantage de Sniep, verhuurt de gemeente haar grond (water) ten behoeve van het aanleggen van vaartuigen, zogenoemde ligplaatsen. De huurprijs bedraagt voor een ligplaats met een lengte van 6,25 m € 323,89 per jaar (prijsspeil 1-1-2019) en voor een lengte van 7,25 m is dat € 371,29 per jaar (prijsspeil 1-1-2019). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

8.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een instrument welke geschikt is in de situatie dat een partij over een langere periode wil gebruik maken van een perceel grond. Deze constructie wordt toegepast in de situatie waarin het voor de gemeente wenselijk is om het betreffende perceel in eigendom te houden, maar waarbij de gemeente geen belang heeft bij het onderhoud ervan.

De vestiging van een recht van opstal is in tegenstelling tot verhuur moeilijker op te zeggen door de betrokken partijen. Voor het hebben van dit recht kan een jaarlijkse vergoeding (genaamd retributie) worden afgesproken. Vaak wordt daarbij ook een indexeringsafpraak gemaakt. Dit is in Diemen maatwerk, behoudens de al eerder genoemde gevallen.

8.3 Erfpacht

Erfpacht is een instrument waarbij het mogelijk wordt gemaakt om (vastgoed)ontwikkelingen te realiseren, zonder dat daarbij de grond verkocht wordt aan de ontwikkelende partij. In plaats daarvan wordt er met de ontwikkelende partij een erfpachtcanon vastgesteld, die wordt afgestemd op de grondwaarde van de grond en wordt voorzien van een opslag voor administratie en risico. Deze canon wordt voor een bepaalde periode afgesproken en er wordt een indexeringsafpraak gemaakt.

8.4 Interne leveringen

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente (bijvoorbeeld voor de bouw van scholen of sportaccommodaties) is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV⁶ wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel. Er wordt dan geen positief exploitatieresultaat verantwoord. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde.

De boekwaarde van de grond is gebaseerd op de kostprijs. De bepaling van deze kostprijs wordt gedaan op basis van direct toerekenbare kosten aan de uitgeefbare gronden (aankoop, bouwrijp maken, ontsluiting, parkeren, water- en groencompensatie).

⁶ Besluit begroting en verantwoording

Begrippenlijst

BAR

Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt bepaald door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie (bij volledige verhuur tegen marktniveau) te delen door de totale investering. Het BAR is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook vaak gebruikt als benchmark.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de grond- en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria van de adviseurs, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en algemene kosten en winst voor ontwikkelaar.

Bouwkosten

Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien.

Contant maken

De waarde van toekomstige opbrengsten en investeringen omgerekend naar de waarde van vandaag.

BVO

Bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

GBO

Gebruiksvloeroppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswand.

Indexeren

Het aanpassen van geldbedragen aan een indexcijfer, meestal aan de consumentenprijsindex (CPI).

Investeringswaarde

De toekomstige (huur)opbrengsten minus de kosten welke een bedrijf realiseert en moet maken over een bepaalde afgebakende periode. De betreffende bedragen worden contant gemaakt.

Middeldure huurwoning

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sociale huurwoning

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Stichtingskosten (ontwikkelingskosten)

Stichtingskosten zijn de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwgrond, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten en onvoorziene posten.

V.O.N.

Vrij op naam betekend dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.

VVO

Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.

Bijlage

Overzicht van methoden van grondprijsbepaling

Grondquote

Met de grondquotemethode, die voornamelijk wordt toegepast bij projectmatige woningbouwprojecten, wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de V.O.N.-prijs van een (type)woning in een percentage of binnen bepaalde bandbreedtes uitgedrukt. Daarom hebben duurdere woningen in de regel een hogere quote dan goedkopere woningen omdat de verhouding anders is. Deze methode wordt toegepast in de planontwikkelingsfase als het plan/programma nog globaal is en is bedoeld om de haalbaarheid van projecten op hoofdlijn te kunnen bepalen. Het bepalen van deze quote gebeurt vaak door een vergelijking met referentieprojecten in de nabije omgeving of kan ook met behulp van de residuele methode: van een aantal (vergelijkbare) gerealiseerde projecten in de gemeente wordt de residuele waarde van de grond bepaald met behulp van de residuele grondwaardeberekening. Op basis van de resultaten van deze berekening wordt vervolgens een grondquote vastgesteld. De grondprijs die hier uit voort komt, is niet de residuele waarde van de grond, maar de residuele benadering van de grondprijs.

Het voordeel van het gebruiken van de grondquotemethodiek is dat de gehanteerde methode transparant is naar de partijen waarmee wordt samengewerkt. Tevens wordt de grondprijs eenvoudig en duidelijk berekend en is het weinig arbeidsintensief.

Het nadeel de grondquote is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met het object waarvoor de grondprijs voor is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge V.O.N.-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dat leiden tot een lagere bouwkwaliteit doordat het aandeel bouwkosten in de V.O.N.-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

Kostprijsbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten onder andere verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. Deze kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen om geen verlies te maken op de grond. De grondprijs wordt zo bepaald dat op basis van de in de grondexploitatiebegroting opgenomen kosten de grondopbrengst de grondexploitatie sluitend maakt.

Het voordeel van het gebruik van deze methode is dat er sprake is van een sluitende grondexploitatiebegroting omdat de opbrengsten gelijk worden gesteld aan de te verwachten totale kosten in de grondexploitatiebegroting. Onvoorziene uitgaven zijn uiteraard van te voren niet exact te kwalificeren en kwantificeren, maar in zijn algemeenheid wordt gesteld dat niet snel grote onvoorziene verliezen worden geleden als gevolg van onvoorziene uitgaven.

Het nadeel is wel dat de berekende grondprijs niet in verband staat met de marktwaarde van het te realiseren object. Opbrengsten kunnen op deze manier worden misgelopen.

Deze methode kan goed toegepast worden bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen, zoals bij maatschappelijke functies.

Comparatieve methode

In de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare gronden waarbij deze methode veelal als aanvulling op een andere methode of als toets wordt gebruikt. Er wordt ook gekeken naar de grondprijzen van omliggende gemeenten en/of vergelijkbare gemeenten of andere referentieprojecten of locaties. Rekening dient wel te worden gehouden met specifiek plaatselijke omstandigheden zoals ligging, mogelijkheden en grootte van het perceel of percelen, uitgiftesnelheid, beschikbaarheid et cetera.

De voordelen van deze toetsingsmethode is dat de grondprijs via deze weg ná onderzoek relatief snel kan worden bepaald. Tevens is deze methode transparant voor partijen waarmee in onderhandeling wordt getreden.

Het nadeel van de methode is dat de methode niet volledig in verband staat met de huidige marktwaarde met name als gekeken wordt naar specifiek plaatselijke omstandigheid en tijdsgeest. Hierin moet wel een evenwicht bestaan. Wanneer er te veel wordt gerefereerd naar grondprijzen uit een verder verleden, kunnen er opbrengsten worden misgelopen, doordat de grondprijs te laag wordt bepaald op basis van referentieprojecten uit een te ver verleden of juist te hoog worden ingeschat waardoor de animo om te ontwikkelen bij ontwikkelende partijen afneemt. Ten slotte is de methode niet volledig objectief, omdat er kan worden gekozen aan welke grond- of vastgoedtransacties er wordt gerefereerd.

Residuele methode

Bij de residuele methode is de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Bij de residuele methode is de residuele waarde oftewel de grondprijs het verschil tussen de commerciële waarde of V.O.N.-prijs van het vastgoed en de bouwkosten, inclusief bijkomende kosten, winst en risico ontwikkelaar, verkoopkosten en btw.

Voor woningen geldt dat de waarde voor grond in relatie staat tot de waarde van de woning. Dit zou kunnen betekenen dat door stijgende V.O.N.-prijzen in de woningbouw de waarde van de grond in het economische verkeer ook hoger zou kunnen worden. Echter stijgende prijzen in de bouw kunnen dit effect weer drukken. De prijzen kunnen dus flink fluctueren naar gelang de economische omstandigheden op de woningmarkt. Ten tijde van gunstige economische omstandigheden kunnen deze woningen flink meer opbrengen dan in tijden van een economische recessie. Naast het bovenstaande is de waarde van een woning van verschillende factoren afhankelijk, zoals de locatie, omgeving, ontsluiting en kwaliteit van de woning. Een voorbeeld van hoe de residuele methode kan worden toegepast bij het bepalen van de grondprijs van woningen is te zien in afbeelding 1.

Uit deze benadering blijkt dat de residuele grondwaardemethode een top down benadering is, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten (dus comparatief). Deze methode is bij voorkeur geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven bij woningbouw.

Voor niet-wonen projecten of verhuur is het gebruikelijk een residuele berekening aan de hand van een BAR methode (Bruto aanvangsrendement) of DCF methode (Discounted CashFlow) te gebruiken. Om de residuele waarde van een kantoorcomplex 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. Dit is een redelijk intensieve methode om de residuwaarde (grondprijs) te bepalen en is de weerspiegeling van de marktconforme waarde.

Het grootste voordeel van de residuele methode is dat de bepaalde grondprijs marktconform is en het

meest recht doet aan de verdienpotentie van ontwikkelende partijen. De relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde en bouwkosten is vrij nauwkeurig te bepalen. Tevens is het ook een zeer transparante methode om de grondprijs te bepalen. Tenslotte kan er met de residuele methode ook beter worden onderhandeld met marktpartijen, waarbij het goed inzichtelijk is 'aan welke knoppen er kan worden gedraaid.' Bij toepassing van deze methode dient wel rekening te worden gehouden met de mogelijk optredende effecten van een opgaande danwel neergaande markt.

De residuele methode kent ook enkele nadelen. Een van de nadelen is dat, zoals hiervoor al is aangegeven, de residuwaarde (grondprijs) in sterke mate wordt beïnvloed door de bouwkosten van een project, welke kunnen fluctueren in verschillende economische conjuncturen. Er kunnen daarom met de onderhandelende partij discussies ontstaan over de hoogte en aard van de bouwkosten en daarmee dus ook de grondprijs. Dit maakt deze methode in verhouding tot andere methodes relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDPRIJS WONINGEN

V.O.N.-prijs	121.000	
BTW	21.000	-/-
Inkomsten ontwikkelaar	100.000	
Bouwkosten (excl. BTW)	80.000	-/-
Grondprijs (excl. BTW)	20.000	
BTW grond	4.200	
Grondprijs (incl. BTW)	24.200	

Afbeelding 1: Voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen.

Vaste prijs

Bij de vaste prijs methode is de grondprijs al vooraf bepaald voor een bepaalde eenheid, bijvoorbeeld per woning of per m². Er is op basis van de toekomstige bestemming een prijs afgesproken waar niet van wordt afgeweken in onderhandelingen en dus weinig flexibel is. De vaste prijsmethode wordt over het algemeen gebruikt voor de prijzen voor grond ten behoeve van sociale woningbouw, snippergroen en nutsvoorzieningen.

Het voordeel van het gebruiken van deze methode is dat deze weinig arbeids- en tijdsintensief is, omdat de prijzen al vaststaan en de andere partij enkel hiermee akkoord dient te kunnen gaan. Daarnaast is deze prijs transparant en éénduidig.

Als nadelen kunnen onder andere genoemd dat weinig differentiatie naar oppervlakte bestaat bij sociale woningbouw waardoor de prijs per m² verschillend kan zijn bij grotere of kleinere kavels indien wordt uitgegaan van een vaste kavelprijs of vaste prijs per woning. Een ander nadeel van deze methode is dat de grondprijs niet perse de huidige marktwaarde van de grond reflecteert, wanneer de grondprijzen op de markt sterk fluctueren.

Tender

Bij een Tender of aanbesteding wordt de grondprijs bepaald door het vergelijken van de verschillende biedingen die worden gedaan door verschillende marktpartijen voor een bepaalde ontwikkelopgave. De meerdere marktpartijen die zich inschrijven doen in concurrentie met elkaar een bod op de bouwgrond. Vaak wordt een Tender gecombineerd met een ontwerp- en/of een ontwikkelcompetitie voor courante gronden. Binnen een Tender worden criteria meegegeven waarop de marktpartijen op hun inschrijving

worden beoordeeld. Het toets bedrag is de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde door de gemeente. Die bodemprijs wordt soms wel en soms niet gehanteerd en gecommuniceerd. In dat laatste geval behoudt de gemeente zich het recht voor om te gunnen. De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van de inschrijver/bieder met de beste prijs/kwaliteitverhouding (EMVI).

Het voordeel van het toepassen van een Tender is het op een transparante manier komen tot een marktconforme grondprijs. Marktpartijen weten van te voren op welke criteria ze beoordeeld worden bij gunning, waarbij de gunning of afwijzing wordt gemotiveerd. Sprake is dus van een grote mate van transparantie en de gemeente weet hoe deze markt in elkaar zit.

Het nadeel van deze methode dat het niet altijd tot een succes leidt en een juridisch-, tijd- en kosten rovend proces kan zijn. Indien de minimaal gecalculeerde opbrengstwaarde niet wordt behaald kan de gemeente de tender intrekken en de gronden worden niet gegund.