



Grondwaarde advies maatschappelijke voorzieningen en zendmasten

Gemeente Oss

TaxatieCie Oss
25 april 2016

Opdrachtgever : Gemeente Oss

Deskundigen : G. Schol RT

F.W.M. van den Heuvel RT, RMT

drs. E. de Leve

Datum : 18 april 2016

Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van de taxatiecommissie.

1.1 Opdracht

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Gemeente Oss

Contactpersoon: De heer L. Schoonen

Adres: Postbus 5

Plaats: Oss

Email: l.schoonen@oss.nl

Opdrachtnemers

Gludemans: G. Schol

Van den Heuvel Makelaars: F.W.M. van den Heuvel

Stec Groep: E. de Leve

Opdrachtverstrekking

Op 16 februari 2016 heeft de heer Schoonen, werkzaam binnen de gemeente Oss, via E. de Leve de taxatiecommissie, per e-mail opdracht verstrekt tot het geven van een grondwaardeadvies voor maatschappelijke voorzieningen en zendmasten; deze rapportage.

Onafhankelijkheid

Gludemans, Van den Heuvel Makelaars en Stec Groep verstrekken onafhankelijk advies omtrent de te hanteren uitgifteprijs voor grond voor maatschappelijke voorzieningen.

Doel van het deskundigenadvies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de te hanteren grondprijzen in de gemeente Oss voor maatschappelijke voorzieningen in 2016.

Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Oss is verricht met behulp van de comparatieve methode.

Waardebegrip

In dit rapport hanteren de deskundigen het begrip marktwaarde. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

Stukken

Deskundigen hebben van de gemeente Oss voor deze opdracht geen stukken ontvangen.

Het advies van de taxatiecommissie betreft daarom geen specifieke locaties in de gemeente Oss.

Aansprakelijkheid

Door Gludemans, Van den Heuvel Makelaars en Stec Groep wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gludemans, Van den Heuvel Makelaars en Stec Groep.

1.2 Grondwaardeadvies

Inleiding

Zoals hiervoor is aangegeven, omvat de opdracht advies over de te hanteren grondprijzen binnen de gemeente Oss voor maatschappelijke voorzieningen en zendmasten voor het jaar 2016.

Door de deskundigen is als uitgangspunt genomen dat de grond vrij van overdrachtsbelasting, maar wel met btw, verkocht wordt. Tenzij anders benoemd, zijn de in dit rapport genoemde bedragen exclusief btw.

Gebruikte methode: de comparatieve methode

In dit hoofdstuk worden allereerst de gebruikte methodiek beschreven. Vervolgens is het referentieonderzoek weergegeven.

De prijs voor maatschappelijk vastgoed is veelal een beleidsmatige afweging. Gemeenten kiezen er vaak voor om een bepaald prijsniveau te hanteren, om maatschappelijke voorzieningen te kunnen huisvesten.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde kooprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

Deze aspecten zijn in het geval van een beleidsmatige keuze van grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen minder van belang.

Voor het advies voor grondprijzen voor zendmasten is gebruikgemaakt van transactiereferenties en referenties uit grondprijsbeleid van andere gemeenten.

Grondwaarde advies maatschappelijke voorzieningen en zendmasten

In onderstaande tabellen is het grondwaarde advies weergegeven.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met commerciële functie	Sportcentra/fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	200 - 250 per m ² BVO
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

Zendmasten (en NUTS)	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Zendinstallatie	Zendmast of op gemeentelijke gebouwen	Een langdurige overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal (voor 10 jaar of langer). Hiervoor kunt u per provider (het is mogelijk meerdere providers gebruik te laten maken van één zendmast) een jaarlijkse retributie rekenen van € 5.000 (prijsspeil 2016). Bij 2 units van één provider per zendmast, kunt u voor de 2 ^e

		een tarief rekenen van 50% van de jaarlijkse retributie (€ 2.500). De retributie kunt u jaarlijks indexeren met het de CPI van het CBS.
NUTS		Geen

1.3 Referenties

Referenties voor grondwaarde maatschappelijke voorzieningen (en NUTS)

Voor referenties over grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen is gebruikgemaakt van grondprijsnota's en grondprijsbrieven van omliggende gemeenten en gemeenten uit andere delen van Nederland. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Gemeente	Jaar	Beleid
Wageningen	2013	- Sociaal maatschappelijk (brandweer, scholen, gemeentehuis etc.): € 125 per m² - Recreatief minder dan 25% bebouwd (kinderboerderij, speeltuin etc.): € 35 per m² - Sportvoorzieningen: - Bebouwd: € 125 per m² - Onbebouwd: € 35 per m² - Nutsvoorziening: € 250 per m²
Zwolle	2015	- Sociaal maatschappelijk: € 180 per m² - Recreatief: - Bebouwd: € 180 per m² - Onbebouwd: € 35 per m² - Sportvelden: € 7 per m² - Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk: € 215 per m² - Nutsvoorziening: € 215 per m² (minimum van € 1.000 per transactie)
Rijswijk	2015	- Sociaal maatschappelijk en overheidsvoorzieningen: € 160 per m² BVO - Ongebouwde grond o.a. sportvelden: € 60 per m² - Sociaal maatschappelijk commercieel: € 160 per m² BVO - Nutsvoorzieningen: € 225 per m² BVO
Zoetermeer	2015	- Sociaal maatschappelijk (niet commercieel): € 190 per m² - Sportvelden: € 35 per m² - Nutsvoorzieningen: € 300 per m²
Purmerend	2015	Non profit instellingen: € 175 per m²
Gouda	2016	- Maatschappelijk vastgoed (niet commercieel): € 170 per m² - Nuts: minimum van € 200 per m²
Mill en St Hubert	2015	- Maatschappelijke voorzieningen: € 120 per m² bouwvlak (Semi-) commerciële voorzieningen: € 140 per m² kavel
Tilburg	2015	- Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel): €114 per m² BVO - Sportterreinen: € 25 per m² terrein - Sport en vrijetijdsvoorziening (kantine): € 57 per m² terrein/BVO - Fitnesscentra: € 250 tot 280 per m² kavel - Overige sportcentra: € 200 tot 250 per m² kavel
Helmond	2015	- Niet commerciële voorzieningen: € 196,5 per m² BVO - Nuts voorzieningen: € 200 per m²
Eindhoven	2012	Maatschappelijke functies met winstdoeleinden: € 210 per m² terrein/ € 190 per m² BVO
Arnhem	2015	- Sociaal maatschappelijk: € 175 per m² BVO - Nutsvoorzieningen: € 250 per m² BVO
Best	2015	Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel): € 200 per m²

Referenties voor grondwaarde zendmasten

In het kader van deze opdracht is gebruik gemaakt van grondprijsbrieven en grondprijnsnota's van gemeenten uit geheel Nederland. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)¹. Deze transactiereferenties zijn ook afkomstig uit geheel Nederland. Daarnaast hebben we gebruikgemaakt van ervaringscijfers uit recente vergelijkbare projecten.

Gemeente	Jaar	Beleid
Oosterhout	2011	- Jaarlijkse retributie (0-64m²): €6.500 - Toeslag voor elke m² extra: €100 per m² per jaar - Toeslag hoogte 40m1 tot 60m1: €1.500 per jaar - Toeslag hoogte per 10 m1 boven 60m1: €1.000 per jaar - Toeslag extra provider €1.500 per jaar - Looptijd van maximaal tien jaar, met de mogelijkheid tot verlening met telkens 5 jaar - Zowel op gemeentelijke gronden als op gemeentelijke gebouwen
Wageningen	2013	- Jaarlijkse retributie van €6.500 (bij max. 40 m² oppervlak en max. 40 m1 hoogte) - Toeslag voor elke m² extra (40m²>): €50 per m² per jaar - Toeslag hoogte 40m1 tot 60m1: €1.500 per jaar - Toeslag hoogte per m1 boven 60m1: €1.000 per jaar
Zwolle	2015	- Jaarlijkse retributie van €5.000 - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker: €500 - Voor het plaatsen voor apparatuur onder een hoogspanningsmast geldt een tarief van €2.500 - De looptijd van een overeenkomst bedraagt 15 jaar
Rijswijk	2015	- Jaarlijkse retributie van €6.000 (van 0 tot 64m²) - Toeslag elke m²: €100 per jaar - Toeslag hoogte 40m1 tot 60m1: €1.500 per jaar - Toeslag hoogte per 10m1 boven 60m1: €1.000 per jaar - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker: €1.500 - Zowel op gemeentelijke gronden als op gemeentelijke gebouwen
Zoetermeer	2015	- Jaarlijkse retributie van €7.577 - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker: €3.030
Purmerend	2015	Jaarlijkse retributie van €7.625
Gouda	2016	- Jaarlijkse retributie bij een hoogte van max 25m1: €4.000 - Per 5m1 extra masthoogte: €500 retributie per jaar - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker: €1.500 - Maximaal bebouwd oppervlak is 64m²
Waalwijk	2015	- Jaarlijkse retributie van €5.000 voor 87m² - Elke volgende gebruiker: €1.000 per jaar
Meppel	2015	- Jaarlijkse retributie van €5.000 op basis van maximaal 100m² - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker : €500 - Op basis van een periode van 20 jaar met steeds de mogelijkheid om 5 jaar te verlengen
Borne	2015	- Jaarlijkse retributie van €5.500 op basis van maximaal 100m² - Jaarlijkse toeslag elke volgende gebruiker: €1.000
Epe	2015	Jaarlijkse retributie van €5.000