

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2020-001

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 14 januari 2020
Zaaknummer Z/19/345820 /INT/19/937262
Onderwerp Grondprijsbrief 2020
Portefeuillehouder De heer N. van Dellen

Contactpersoon Roland van den Bogaard
E-mail R.vandenBogaard@zevenaar.nl
Telefoon 0316 – 595 525

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de vaststelling van het grondprijsbeleid voor 2020.

Kernboodschap

In de Nota Grondbeleid van de voormalige gemeente Zevenaar is de vaststelling van het grondprijsbeleid gemandateerd aan het college. Deze nota is op 18 december 2019 door uw raad geldend en van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar. In de loop van 2020 wordt gewerkt aan een geactualiseerd grondbeleid welke aan u wordt voorgelegd.

Volgens de 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
- ☐ Coalitieafspraken
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☒ Anders, namelijk de bepalingen in de Nota Grondbeleid van de gemeente Zevenaar 2012

Inhoudelijke boodschap

In de kern betekent de grondprijsbrief 2020 het volgende voor het te voeren grondprijsbeleid in 2020:

1. Grondquotes voor projectmatige woningbouw zijn gehandhaafd gebleven behalve voor appartementen. Voor dit woningtype wordt voortaan maatwerk toegepast.

2. De grondprijzen voor vrije kavels woningbouw zijn verhoogd met 2% naar € 246,- per m² in de kerkdorpen en € 263,- per m² in de stad Zevenaar¹;
3. De grondprijzen voor uitbreiding van bestaande percelen zijn verhoogd naar € 160,- per m² en voor groenstroken geldt voortaan een grondprijs per m² van € 70,-². Hierbij heeft tevens een harmonisatie van het groenstrokenbeleid plaatsgevonden;
4. De grondprijsmethodiek voor sociale huur blijft ongewijzigd, d.w.z. dat maatwerk wordt toegepast.
5. De grondprijzen voor bedrijfskavels worden niet langer meer gepubliceerd maar aan geïnteresseerden "op aanvraag" verstrekt;

Door de grondquotemethode liften de grondprijzen voor woningbouw mee met de ontwikkelingen in de Vrij-Op-Naam prijzen van nieuwbouwwoningen. Er is sprake van lagere grondquote/-prijs indien ontwikkelaars zich voldoende inspannen om duurzaamheidsmaatregelen mee te nemen in de ontwikkeling. Dit kan objectief worden getoetst.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

In de Zevenaar Post volgt berichtgeving over het vaststellen van de grondprijzbrief 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 grondprijzbeleid gaat per directe ingang in en is van toepassing totdat een volgende grondprijzbrief wordt vastgesteld.

Voor alle nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsbouw) geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten worden 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 grondprijzbrief zijn opgenomen, waardoor een korting op de grondprijs kan worden verkregen. Daarom doen we hier de komende tijd onderzoek naar en mocht dit leiden tot een wezenlijk andere uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen op het verlenen van deze korting dan verwerken wij dit in de grondprijzbrief. Dit zou dan een gewijzigd grondprijzbeleid voor 2020 en verder kunnen betekenen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,


Michel Tromp
secretaris


Lucien van Riswijk
burgemeester

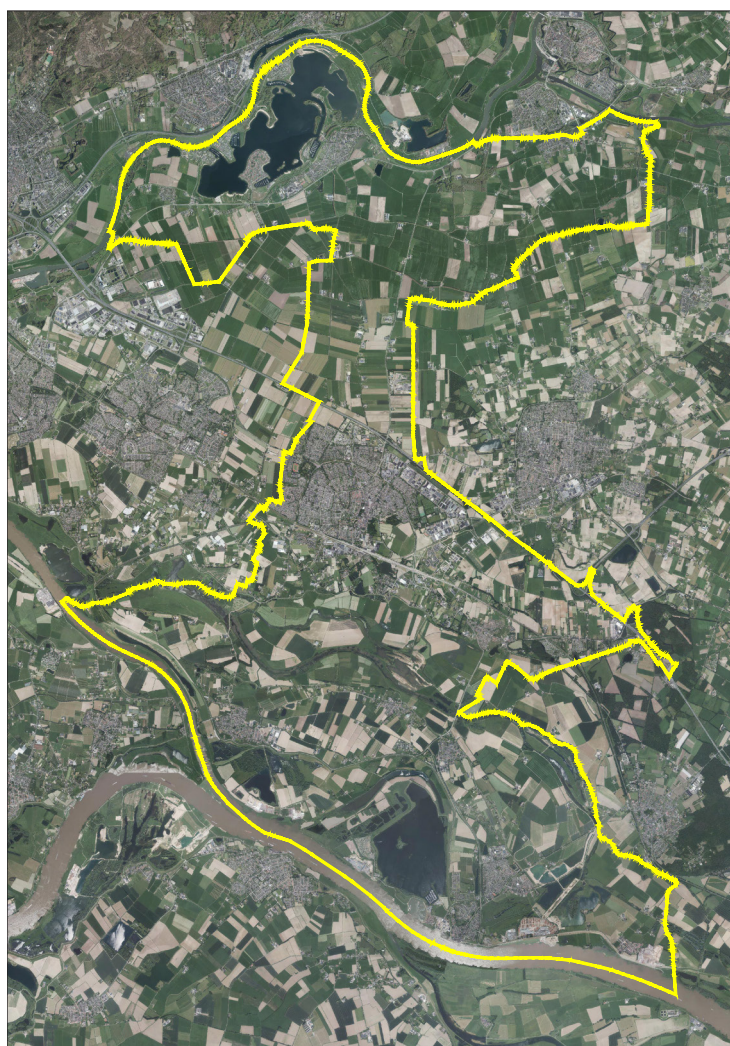
Bijlagen

1. Grondprijzbrief Gemeente Zevenaar 2020 (941386)

¹ Bedragen excl. kostenverhogende belastingen

² Idem

Grondprijsbrief 2020



ZEVENAAR



Grondprijsbrief 2020 gemeente Zevenaar

Status : Definitief

Datum : 14-01-2020

Inhoudsopgave

1.	Definities	4
2.	Inleiding	5
3.	Toelichting grondprijs per functie	6
3.1	Woningbouw	6
3.2	Bedrijventerrein.....	10
3.3	Kantoren	11
3.4	Maatschappelijk en zorg.....	11
3.5	Overige commerciële voorzieningen	11
3.6	Overige functies	11
4.	Methodiek en grondprijzen 2020 Zevenaar	12
5.	Meer informatie.....	12
Bijlage 1: Grondprijsmethodieken.....		14
Bijlage 2: Grondquote als verleiding voor duurzaamheidsmaatregelen		17

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 m².

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. De voormalige gemeente Rijnwaarden heeft in haar Nota Grondbeleid (2012-2015) woorden van gelijke strekking opgenomen. "Bij gronduitgifte aan projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties moet rekening gehouden worden met Europese aanbestedingsregels en het voorkomen van staatssteun".

De eerstgenoemde nota is op 18 december 2019 door de raad geldend en van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar. Om uitvoering te geven aan het thans geldende grondbeleid stelt het College van B&W periodiek een grondprijsbrief vast. Dit gebeurt bij voorkeur één keer per jaar. Een actualisatie van het grondbeleid is voorzien in het jaar 2020.

Net als voorgaande jaren heeft de gemeente Zevenaar het actualiseren van het grondprijsbeleid voor 2020 in eigen beheer uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van externe (markt)informatie en adviezen.

Bepaling grondprijzen woningbouw

Bij het uitvoeren van de marktanalyse voor de woningbouwprojecten is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van nieuwbouwprojecten in Zevenaar en in de regio. In beperkte mate zijn bestaande woningen hierbij betrokken. 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 fluctuaties 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.

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 wordt het aanbod beperkt. Dit pleit ervoor om maatwerk toe te passen op de nog resterende kavels. Dit heeft ertoe geleid dat er meer maatwerk wordt toegepast op zowel programmering als prijsstelling. Dit betekent onder meer dat de grondprijs voor bedrijventerreinen voortaan op aanvraag wordt verstrekt.

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.

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 sociale huurwoningen geldt maatwerk.
- 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.

3.1.2. *Maatwerk voor sociale huur*

Op rijksniveau vindt jaarlijks een monitor plaats van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Deze is voor het laatst gepubliceerd op 13-05-2019. De Minister heeft deze per kamerbrief aangeboden in het kader van de Staat van de Volkshuisvesting 2019. In deze monitor worden geen aanbevelingen gedaan als het gaat om gemeentelijk grondprijsbeleid. De diversiteit van het aanbod bij woningcorporaties -als het gaat om huurprijsklassen, toepassen duurzaamheidsmaatregelen en aanbod van kleine en grote woningen- is echter groot. Dit pleit ervoor om ook gedifferentieerd om te gaan met de grondprijzen en maatwerk toe te passen. Dit inzicht is ten opzichte van de grondprijzbrieven 2018 en 2019 ongewijzigd gebleven.

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	23%
stichtingskosten	$I = G + H$	€ 153.750
residuele grondwaarde	$J = B - I$	€ 52.862
grondquote	$K = J/B$	26%

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.

In de gemeente Zevenaar wordt per woningtype (appartement, rijwoning, hoekwoning, 2[^]1-kap woning en vrijstaande woning) een bandbreedte in de grondquote toegepast. Welke grondquote binnen deze bandbreedte wordt gehanteerd, wordt bepaald door de locatie en eventuele specifieke factoren. Bij het opstellen van de gemeentelijke grondexploitatie per plan en voorafgaande aan de onderhandelingen met marktpartijen wordt de hoogte van de grondquote bepaald. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de VON-prijzen betrekking hebben op woningen die zonder meerwerk bewoonbaar zijn.

Tabel 1. Grondquotes sociale koopwoningen en vrije sector woningen

Woningtype	Methodiek	Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement	grondquote	maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote	20% - 22%	22% - 24%
hoekwoning	grondquote	24% - 26%	25% - 27%
2 [^] 1-kapwoning	grondquote	21% - 23%	24% - 26%
vrijstaande woning	grondquote	29% - 31%	31% - 33%

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

3.1.4. De grondquote als verleiding voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen

De gemeente Zevenaar zoekt naar manieren waarop energie bespaard kan worden en hoe energie uit fossiele brandstoffen zo veel mogelijk vervangen kan worden door duurzame energie. In het coalitieakkoord 'Samen vooruit, werkt!' staat dit dan ook verwoord. De gemeente wil -waar mogelijk- nadrukkelijk de rol van aanjager en stimulator oppakken richting bedrijven en organisaties. In het kader van de energie- en klimaat ambities van Zevenaar wordt de bandbreedte van de grondquote daarom ingezet als verleiding voor extra duurzaamheidsmaatregelen bij woningen. Ontwikkelaars hebben hiervoor een eigen keuze.

De ontwikkelaar kan zelf kiezen of hij gebruik wil maken van deze verleiding. Door extra te investeren in duurzaamheidsmaatregelen bij de te bouwen woningen zijn deze woningen onderscheidend. GPR Gebouw (zie ook begrippenlijst in hoofdstuk 1) is een bekende, bewezen en een door de bouwwereld geaccepteerde methodiek dat via rapportcijfers in een oogopslag laat zien hoe de woning presteert. Op de volgende thema's kan er worden gescoord:

Tabel 2: thema's uit GPR Gebouw

Thema	Subthema/omschrijving
energie	energieprestatie (Bouwbesluit)
milieu	milieuprestatie gebouw, circulair materiaal gebruik en water
DPG	DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen: de resultaten van de energie- en milieuprestatie tot één getal (installatie en bouwkundige keuzes)
gezondheid	geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort
gebruikskwaliteit	toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid
toekomstwaarde	toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde

Om in aanmerking te komen voor een lagere grondquote dient de ontwikkelaar aan te tonen dat de bouw van woningen voldoet aan de GPR-code per ambitie, zoals in bijlage 2 van deze grondprijlsbrief is aangegeven. Zie daarvoor de tabellen 3.1 t/m 3.4.

In zijn algemeenheid is de ambitie als volgt vertaald in de bandbreedte van de grondquote:

Tabel 3: ambitie vertaald in de bandbreedte van de grondquote

Ambitie in algemene termen	bandbreedte
Actief = mainstream duurzaam (wordt niet extra "beloond") Op sommige thema's beter dan de referentie, een niveau waar bij een doordachte keuze en weinig meerkosten een zekere mate van duurzaamheid wordt gerealiseerd	hoogste grondquote
Voorlopend = onderscheidend duurzaam In zijn geheel, of op verschillende thema's onderscheidend beter door een doordacht en integraal concept	Midden bandbreedte grondquote
Innovatief = hoog niveau van duurzaamheid Vergaande optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzen	Laagste grondquote

Voor elke woning waarbij deze norm niet wordt gehaald of als de ontwikkelaar heeft aangegeven, geen gebruik te willen maken van "De verleiding" geldt de hoogste grondquote. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het voldoen aan de ambitie te worden aangetoond. Het team Vergunningen kan hierop objectief toetsen. Hierdoor wordt de "verleiding" op een juiste wijze toegepast.

De verleiding c.q. de korting op de grondprijs in de vorm van een lagere grondquote is gemaximeerd. Zie hiervoor ook de tabellen 3.1 t/m 3.4 in bijlage 2.

3.1.5. 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 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 4. Grondprijzen vrije kavels

Woningtype	Per kavel	Staffelkorting	Kerkdorpen		Stad Zevenaar	
Vrije kavels	T/m 400 m ²	geen	€	246,00 excl. BTW	€	263,00 excl. BTW
Vrije kavels	401 m ² t/m 800 m ²	-15%	€	209,00 excl. BTW	€	224,00 excl. BTW
Vrije kavels	801 m ² t/m 1.200 m ²	-30%	€	172,00 excl. BTW	€	184,00 excl. BTW
Vrije kavels	> 1.201 m ²	-45%	€	135,00 excl. BTW	€	145,00 excl. BTW

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

Opp in m ²	Grondprijs/m ²	Totaal	
400	€ 263	€ 105.200	
400	€ 224	€ 89.600	
400	€ 184	€ 73.600	
50	€ 145	€ 7.250	
1.250	€ 221	€ 275.650	excl. BTW
	21%	€ 57.887	
		€ 333.537	incl. BTW

3.1.6. 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 de onderkant van de bandbreedte zoals deze voor de projectmatige bouw wordt gehanteerd. Met bovenstaande kan de grondprijs als volgt worden berekend:

- $\text{grondprijs} = \text{grondquote} \times (\text{stichtingskosten} / (100\% - \text{grondquote}))$

Voorbeeld:

Bouwkosten van een 2^e kapwoning bedragen 125.000,- + bijkomende kosten ad. 27% = samen € 158.750,-.

De laagste grondquote voor een dergelijke woning bedraagt 24%.

$\text{Grondprijs} = 24\% \times (\text{€ } 158.750 / 0,76) = \text{€ } 50.132,-$ excl. BTW.

3.1.7. 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.

Voor een dergelijke uitbreiding van een bestaande kavel geldt een prijs van € 160,- per m². Hierbij wordt niet langer meer onderscheid gemaakt tussen stad Zevenaar of de kerkdorpen.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- a) De grondprijs van € 160,- 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 Holte buizen, Middag Oost en Zwanenwaay is momenteel sprake van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

3.1.8. 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 onlangs door het college vastgesteld (Z/19/330403/ADV/19/912817). Daarin zijn ook de grondprijzen voor 2020 vastgesteld. 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 bedraagt € 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

3.2.1. Grondprijsmethodiek

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 vergelijking 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 2020 Zevenaar

De gekozen grondprijsmethodiek en de hoogte van de grondprijs per functie in 2020 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.

Tabel 5. Methodieken en grondprijzen/grondquotes voor woningbouw

Woningtype	Methodiek		Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement			maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote		20% - 22%	22% - 24%
hoekwoning	grondquote		24% - 26%	25% - 27%
2 ^e -kapwoning	grondquote		21% - 23%	24% - 26%
vrijstaande woning	grondquote		29% - 31%	31% - 33%
Sociale huur			maatwerk	maatwerk
Vrije kavels algemeen	Tot 400 m ² 401 m ² t/m 800 m ² 801 m ² t/m 1.200 m ² > 1.200 m ²	-15% -30% -45%	€ 246,00 excl. BTW € 209,00 excl. BTW € 172,00 excl. BTW € 135,00 excl. BTW	€ 263,00 excl. BTW € 224,00 excl. BTW € 184,00 excl. BTW € 145,00 excl. BTW
Vrije kavels Zwanenwaay Babberich	Tot 1.000 m ² 1.001 - 2.500 m ² vanaf 2.501 m ²	-50%	€ 246,00 excl. BTW € 123,00 excl. BTW € 246,00 excl. BTW	n.v.t.
Uitbreiding bestaande kavel met bestemming "te bebouwen"	direct grenzend aan eigen kavel, max. 100 m ² .		€ 160,00 excl. BTW	€ 160,00 excl. BTW
Groenstroken zonder bestemming "te bebouwen"	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente		€ 70,00 BTW n.v.t.	€ 70,00 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

Tabel 6. Methodieken en grondprijzen voor niet-woningbouw

Type	methodiek	Grondprijs
Bedrijfskavels	grondprijs per m ²	op aanvraag
Kantoren	residueel	maatwerk
Maatschappelijk en zorg	grondprijs per m ² /comparatief	maatwerk
Overige commerciële voorzieningen	grondprijs per m ² /comparatief	maatwerk
Overig functies inclusief nutsvoorzieningen	grondprijs per m ² /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
<u>Dicht op marktwaarde</u> 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. <u>Flexibel</u> 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.	<u>Intensief</u> 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. <u>Negatieve hefboomwerking</u> Bij een stagnerende vastgoedmarkt is sprake van een negatieve hefboomwerking van de residuele grondwaarde. Bij dalende woningbouwprizen 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
<u>Eenvoud</u> De grondprijzen zijn eenvoudig te berekenen aan de hand van grondquotes (percentages). <u>Benadert de marktwaarde</u> 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. <u>Volgt woningprijzen</u> Bij dalende woningbouwprizen volgen de grondprijzen deze daling. Er treedt geen hefboomwerking op.	<u>Inflexibel</u> 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 grondprijzen. 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
<u>duidelijkheid & overzichtelijkheid</u> 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.	<u>weinig mogelijkheden tot prijsdifferentiatie</u> 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 bedrijvenskavels 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.

Bijlage 2: Grondquote als verleiding voor duurzaamheidsmaatregelen



Ambities gedefinieerd als GPR-scores per woning type

De grondquote als 'verleiding' om extra duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuw te bouwen woningen te stimuleren. Hoe werkt deze verleiding?

De bandbreedte van de grondquote wordt ingezet als 'verleiding' om extra duurzaamheidsmaatregelen te realiseren aan de nieuw te bouwen woningen. De beoordeling vindt plaats met behulp van GPR Gebouw, een bewezen en een landelijk erkennende methodiek. GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, DPG, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Met deze werkwijze vooraf duidelijk welk percentage van de bandbreedte wordt toegepast en is de keuze van de initiatiefnemer om zich te laten verleiden. Als van de verleiding gebruik wordt gemaakt, wordt naast een bouwaanvraag ook een GPR-beoordeling ingediend.

De werkwijze

GPR Gebouw kent 6 thema's waar een rapportcijfer over kan worden gegenereerd (toets aanvraag bouwvergunning):

tabel 1: thema's uit GPR Gebouw met een omschrijving

thema	sub thema / omschrijving
energie	energieprestatie (Bouwbesluit)
milieu	milieuprestatie gebouw, circulair materiaal gebruik en water
DPG	DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen: de resultaten van de energie- en milieuprestatie tot één getal (installatie en bouwkundige keuzes)
gezondheid	geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort
gebruikskwaliteit	toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid
toekomstwaarde	Toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde

Verder kent de 'verleiding' drie ambitieniveaus:

tabel 2: ambitie vertaald in bandbreedte

ambitie in algemene termen	bandbreedte
Actief = mainstream duurzaam (wordt niet extra 'beloond') Op sommige thema's beter dan de referentie (bijv. een beperkt aantal zonnepanelen), een niveau waar een doordachte keuze en weinig meerkosten een zekere mate van duurzaamheid wordt gerealiseerd	hoogste grondquote
Voorlopend = onderscheidend duurzaam	midden bandbreedte grondquote

In zijn geheel, of op verschillende thema's onderscheidend beter door een doordacht en integraal concept. Bijv. extra zonnepanelen en betere isolatie

Innovatief = hoog niveau van duurzaamheid

Vergaande optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzen. Extra maatregelen op het gebied van circulair bouwen en gezondheid

laagste grondquote

En bij de 'verleiding' zijn de volgende twee uitgangspunten gehanteerd:

- I. het budget van de verleiding is minder dan de meerkosten van de ambitie;
- II. er is sprake van een reële 'verleiding' (het verschil tussen verleiding en meerkosten ligt tussen de 5 tot 20%).

In tabel 3.1 t/m 3.4 zijn GPR-scores per ambitie per woningtype weergegeven.

tabel 3.1: GPR-score per ambitie voor een tussenwoning en de maximale verleiding

tussenwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,7	6,9	7,2	7,7	7,4	6,6	0%
actief	7,7	6,9	7,2	7,9	7,4	7,0	0%
voorlopend	7,8	7,5	7,5	7,7	7,6	7,6	1%
innovatief	8,6	7,5	8,1	8,2	8,1	8,0	2%

tabel 3.2: GPR-score per ambitie voor een hoekwoning en de maximale verleiding

hoekwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,7	6,9	7,7	7,4	6,6	0%
actief	7,7	6,5	7,2	7,7	7,4	7,0	0%
voorlopend	8,4	6,8	7,8	7,7	7,6	7,6	1%
innovatief	9,2	7,2	8,5	8,1	8,1	8,1	2%

tabel 3.3: GPR-score per ambitie voor een 2¹ kapwoning en de maximale verleiding

2 ¹ kapwoning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,4	6,9	7,7	7,5	6,6	0%
actief	7,4	6,5	7,0	7,7	7,5	7,1	0%
voorlopig	8,1	6,8	7,6	7,6	7,5	7,6	1%
innovatief	8,5	7,3	8,1	8,2	8,2	8,1	2%

tabel 3.4: GPR-score per ambitie voor een vrijstaande woning en de maximale verleiding

vrijstaande woning	energie	milieu	DPG (E&M)	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde	Korting grondquote
realisatie huidige markt	7,4	6,1	6,8	7,7	7,8	6,6	0%
actief	7,8	6,1	7,0	7,7	7,8	7,0	0%
voorlopig	8,1	6,5	7,5	7,6	7,8	7,5	1%
innovatief	8,4	7,4	8,0	8,1	8,2	8,0	2%

Voorbeeld:

De initiatiefnemer:

- kiest voor de verleiding;
- stelt een bouwaanvraag op
- stelt op basis van de bouwaanvraag een GPR beoordeling op
- dient bouwaanvraag en GPR-score in

Op basis van de bouwaanvraag en de GPR beoordeling kan de afrekening plaatsvinden. De gemeente kan de GPR beoordeling controleren op basis van de ingediende bouwaanvraag.

Als op alle 6 de thema's minimaal het cijfer wordt gehaald van het betreffende ambitieniveau dan wordt aan het ambitieniveau voldaan.

