

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2023-006

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 26 januari 2023
Zaaknummer Z/22/436305 /ADV/22/1136928
Onderwerp Grondprijnsbrief 2023
Portefeuillehouder A. Boone

Contactpersoon W. Berk
E-mail w.berk@zevenaar.nl
Telefoon 0316 595434

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Zoals in de Nota Grondbeleid 2021 is aangegeven, geven Burgemeester & Wethouders jaarlijks inzicht in de te hanteren methoden en prijzen in de grondprijzennota, waarbij tevens rekening wordt gehouden met Europese wet- en regelgeving. Door middel van bijgaande grondprijnsbrief 2023 informeert het college u hierover.

Kernboodschap

Op basis van de huidige marktontwikkelingen is deze grondprijnsbrief opgemaakt met daarin marktconforme prijzen voor het jaar 2023. Het college heeft de grondprijnsbrief 2023 op 17 januari jl. vastgesteld.

De voorliggende grondprijnsbrief geeft uitsluitend inzicht in de te hanteren grondprijzen/grondprijnsmethodieken binnen onze gemeentegrenzen en gaat niet over het proces rond het verkopen van gemeentelijke gronden en vastgoed.

Ten opzichte van de Grondprijnsbrief 2022 is in voorliggend document een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Context

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Collegeprogramma
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk invulling geven aan de kaders in de Nota Grondbeleid 2021

Inhoudelijke boodschap

De huidige woningmarkt laat zien dat de woningprijzen (in onze regio) in het afgelopen jaar zijn gestegen. Het CBS geeft aan dat de gemiddelde woningprijs voor bestaande woningen tot Q3-2022 in Gelderland is gestegen met 15,6% ten opzichte van 2021. In de NVM regio Zevenaar is dat 12,7%. Echter laten de laatste cijfers van NVM zien dat de gemiddelde transactieprijs in Q3-2022 met 5,3% is gedaald ten opzichte van Q2-2022. De grondprijs in de voorliggende grondprijnsbrief wordt uitgedrukt in een grondquote, waarin woningprijzen en bouwkosten de belangrijkste variabelen zijn. De bouwkosten laten hierbij ook een stijging zien (gemiddeld 7,4%). Deze stijging is lager dan de toename van de woningprijzen in Q3-2022. Deze verhouding heeft een overwegend negatief effect op de grondquote. Dit effect is per woningtype verschillend.

Ten opzichte van de grondprijnsbrief 2022 zijn de volgende wijzigingen aan de orde:

Woningtype	kerkdorp		stad Zevenaar	
	was	wordt	was	wordt
tussenwoning	25%	23%	25%	23%
hoekwoning	28%	26%	30%	28%
2 [^] 1 kapwoning	25%	23%	28%	26%
vrijstaand	30%	28%	34%	32%
Appartement en bijzondere woonvormen	maatwerk	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Vrije kavel tot 400 m ² excl. BTW	€ 255,-	€ 275,-	€ 272,-	€ 295,-
Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel-/woningbezitters excl. BTW	€ 173,-	€ 162,-	€ 173,-	€ 162,-
Groenstroken	€ 75,-	€ 75,-	€ 75,-	€ 75,-

Door de (grondquote)methode wordt automatisch ingespeeld op de marktomstandigheden. Bij hogere vrij op naam (VON) prijzen voor nieuwbouwwoningen profiteert de gemeente ook van hogere grondprijzen. Andersom, bij lagere VON-prijzen, geldt dat uiteraard ook. Dat eerste ligt op dit moment niet voor de hand, gelet op de huidige markt. Een tweetal zaken die het grondprijnsbeleid raken benoemen wij hier met name. Dit zijn:

1. Aan de kavelprijzen voor vrije kavels wordt de voorwaarde gekoppeld dat er sprake moet zijn van zelfbewoningsplicht gedurende vier jaar;
2. Voor starters en/of betaalbare bouw wordt geen maatwerk opgenomen door spanning tussen vrije sector en betaalbare sector.

Ad 1.

De kavelprijs van een vrije kavel kan aantrekkelijk zijn voor ontwikkelaars en/of eigen bouwers. Dit kan zich voordoen als eindgebruiker/bewoner de kavel kopen, bebouwen en vervolgens doorverkopen aan een derde. Ten opzichte van een projectmatige ontwikkeling, waarbij een grondquote voor vrijstaande woningen wordt toegepast kan de initiatiefnemer een financieel voordeel hebben. Dit kan aanzienlijk oplopen. Een zelfbewoningsplicht dient ervoor om deze speculatie te voorkomen. In de koop/- en ontwikkelovereenkomsten wordt overigens plaats gemaakt voor uitzonderingen zoals executoriale verkoop of overlijden.

Ad 2.

Door spanning tussen vrije sector en betaalbare sector is het niet meer mogelijk om maatwerk toe te passen bij een betaalbaar programma omdat het verschillende kwalificaties zijn. Aangezien starters- en



betaalbare woningen (tot NHG grens) ook vrijesectorwoningen zijn kan hier geen onderscheid in worden gemaakt. Daarom vervalt het maatwerk voor een betaalbaar programma voor de grondprijsbrief 2023.

Vrije kavelprijzen

De kavelprijs is voorgaande jaren berekend exclusief de kosten die een koper moet betalen bij koop van een vrije kavel. De overige kosten die betaald worden zijn de kostenkopertoets, bijdrage warmtenet EnNatuurlijk, uitzetten kavel, voorlopige splitsing kadaster en toezicht aansluiting riool. Deze kosten worden niet meer apart gefactureerd naar de koper bij koop van een vrije kavel. Door deze kosten te verwerken in de kavelprijs per m² kan geconcludeerd worden dat de gemiddelde kavelprijs gelijk is gebleven.

Overige aandachtspunten

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden op aanvraag verstrekt en zijn, gelet op koopovereenkomsten/gedane aanbiedingen nog slechts beperkt beschikbaar. Op deze grondprijzen is de indexering conform CPI (Consumentenprijsindex, CBS) toegepast. De verhoging/indexering heeft naar verwachting een positief effect op de lopende grondexploitaties. Bij de vaststelling van de herziening in juli 2023 zal het exacte voordeel blijken.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

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

Vervolgproces

Het nieuwe grondprijnsbeleid gaat per direct in en is van toepassing totdat een volgende grondprijsbrief wordt vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. INK/22/1133988

Grondprijsbrief Gemeente Zevenaar 2023



Grondprijnsbrief 2023 gemeente Zevenaar

Status : Concept

Datum : 10-01-2023

Inhoudsopgave

1. Definities	3
2. Inleiding	4
3. Toelichting grondprijs per functie	6
3.1 Woningbouw	6
3.2 Bedrijventerrein	10
3.3 Kantoren	10
3.4 Maatschappelijk en zorg	10
3.5 Overige commerciële voorzieningen	10
3.6 Overige functies	10
4. Methodiek en grondprijzen 2023 Zevenaar	11
5. Meer informatie	12
Bijlage 1: Grondprijsmethodieken	12

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.

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

Kerkdorp: de overige kernen van de gemeente Zevenaar, behoudens de kern Zevenaar. Deze overige kernen zijn: Aerdt, Angerlo, Babberich, Giesbeek, Herwen, Lathum, Lobith, Oud-Zevenaar, Pannerden, Spijk en Tolkamer.

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. Deze liberalisatiegrens wordt jaarlijks van Rijksweg vastgesteld. Dit huurbedrag is tevens ook de maximale huurgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Stad Zevenaar: dit betreft de kern Zevenaar inclusief de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen. Onder de stad Zevenaar vallen niet de kerkdorpen (zie boven).

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 2021 Gemeente Zevenaar staat onder meer dat uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden. De beleidslijn luidt als volgt:

De grondprijzen zijn bepaald met de residuele grondwaardemethode en betreffen bouwrijpe grond. Jaarlijks geven Burgemeester & Wethouders inzicht in de te hanteren methoden en prijzen in de grondprijzennota, waarbij tevens rekening wordt gehouden met Europese wet- en regelgeving. Afwijkingen van het grondprijnsbeleid zijn voorbehouden aan het college mits deze vallen binnen de kaders van de desbetreffende vastgestelde grondexploitatie.

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

Net als voorgaande jaren heeft de gemeente Zevenaar het actualiseren van het grondprijnsbeleid voor 2023 in eigen beheer uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van externe (markt)informatie en adviezen.

De voorliggende grondprijnsbrief geeft uitsluitend inzicht in de te hanteren grondprijzen/grondprijnsmethodieken binnen onze gemeentegrenzen en gaat niet over het proces rond het verkopen van gemeentelijke gronden en vastgoed.

Leeswijzer

Voorafgaand aan deze inleiding staan de definities opgenomen zoals deze in de grondprijnsbrief worden gehanteerd (hoofdstuk 1). In hoofdstuk 3 worden per functie de gekozen grondprijnsmethodiek 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 grondprijnsbeleid. Hoofdstuk 5 geeft aan waar vragen over de grondprijnsbrief kunnen worden gesteld. In de bijlage zijn de verschillende grondprijnsmethodieken beschreven, en is de keuze van Zevenaar voor een specifieke methodiek per functie onderbouwd.

Inwerkingtreding en uitzonderingen

De in voorliggende grondprijnsbrief gehanteerde methoden en prijzen treden in werking vanaf de vaststelling door het college van B&W d.d. 17 januari 2023. Deze grondprijnsbrief is geldend totdat een actualisatie bij collegebesluit in werking treedt, dan wel tot het moment dat een nieuwe grondprijnsbrief is vastgesteld.

De voorliggende grondprijnsbrief is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen. Voor de aangeboden kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) geldt bovendien dat gedane aanbiedingen van voor 31 december 2022 moeten zijn geconcretiseerd vóór 1 juli 2023 in een ondertekende koopovereenkomst. Voor aanbiedingen na 31 december 2022 en koopovereenkomsten welke na 1 juli 2023 worden ondertekend gelden de bepalingen conform voorliggende grondprijnsbrief.

Bepaling grondprijzen woningbouw

Bij het uitvoeren van de marktanalyse voor de woningbouwmarktprijzen is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van nieuwbouwprojecten in Zevenaar en in de regio. Vervolgens is op basis van deze marktanalyse voor elk woningtype een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze residuele berekening gaat uit van gemiddelde woningtypes waarbij gemiddelde oppervlaktes en kaveloppervlaktes 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.

In deze grondprijnsbrief is ten aanzien van de kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels, zie § 3.1.4) de bepaling opgenomen dat er vanaf heden een zelfbewoningsplicht van tenminste 4 jaar geldt.

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

Grondprijzen bedrijventerreinen

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

3. Toelichting grondprijs per functie

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

3.1 Woningbouw

3.1.1. Grondprijsmethodiek

De gemeente Zevenaar kiest voor de volgende methodieken:

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

3.1.2. Sociale huur

De grondprijs voor sociale huurwoningen is opgedeeld in drie categorieën:

- De grondprijs onder een appartementengebouw met sociale huurwoningen wordt per locatie specifiek bekeken. Dit omdat er verschillende factoren zijn die invloed hebben op de prijs en de haalbaarheid. Voorbeelden van deze factoren zijn bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw en de benodigde parkeervoorziening.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs ligt tot en met de 2^e aftoppingsgrens € 678,66 (2022) heeft een vaste prijs van € 20.000,- excl. BTW.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs meer bedraagt dan de 2^e aftoppingsgrens dus tot maximaal € 763,47 (2022) heeft een vaste prijs van € 22.500,- excl. BTW.

Voor de grondgebonden sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een standaard kavel met een gemiddelde kavelgrootte van 125 m². Indien meer m² per kavel op verzoek van de ontwikkelende partij wordt afgenomen, dan zal de grondprijs worden verhoogd met € 75,- per m² excl. BTW.

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

De grondprijs voor een koopwoning is gelijk aan de VON-prijs (excl. btw) van de woning vermenigvuldigd met de grondquote. Anders gezegd: de grondquote is het aandeel van de VON-prijs (excl. btw) dat 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 en deze is mede afhankelijk van de te hanteren huurprijs.

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	€	330.000
VON-prijs excl. BTW	$B = (A/1,21)$	€	272.727
gbo	C		112
verhouding gbo / bvo	D		0,76
bvo	$E = C/D$		147
bouwkosten per m ² bvo	F	€	1.110
bouwkosten	$G = E * F$	€	163.579
bijkomende kosten	H		28%
stichtingskosten	$I = G + H$	€	209.381
residuele grondwaarde	$J = B - I$	€	63.346
grondquote	$K = J/B$		23%

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

Tabel 1. Grondquotes vrije sector woningen 2023

Woningtype	Methodiek	Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement en bijzondere woonvormen	grondquote	maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote	23%	23%
hoekwoning	grondquote	26%	28%
2 [^] 1-kapwoning	grondquote	23%	26%
vrijstaande woning	grondquote	28%	32%

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

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

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

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

- Voor het plan Zwanenwaay in Babberich is een andere kortingsstaffel van toepassing omdat dit een afwijkend plan is ten opzichte van de overige gemeentelijke woningbouwplannen. In het kader van de herontwikkeling van Zwanenwaay heeft de raad in zijn vergadering van 21 december 2011 hiertoe een besluit genomen. Daarom is aansluiting gezocht bij het principe in het raadsbesluit waarin een korting van 50% geldt op een grondafname vanaf 1.000 m² tot maximaal 2.500 m².

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

De kavelprijsberekening is inclusief kostenkopertoets, bijdrage warmtenet EnNatuurlijk, uitzetten kavel, splitsing kadaster, toezicht aansluiting riool.

Tabel 2. Grondprijzen vrije kavels 2023

Woningtype	Per kavel	Staffelkorting	Kerkdorpen		Stad Zevenaar	
Vrije kavels	T/m 400 m ²	geen	€ 275,00	excl. BTW	€ 295,00	excl. BTW
Vrije kavels	401 m ² t/m 800 m ²	-15%	€ 234,00	excl. BTW	€ 251,00	excl. BTW
Vrije kavels	801 m ² t/m 1.200 m ²	-30%	€ 193,00	excl. BTW	€ 207,00	excl. BTW
Vrije kavels	> 1.201 m ²	-45%	€ 151,00	excl. BTW	€ 162,00	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	€ 295	€ 118.000	
400	€ 251	€ 100.400	
400	€ 207	€ 82.800	
50	€ 162	€ 8.100	
1.250	€ 247	€ 309.300	excl. BTW
	21%	€ 64.953	BTW
		€ 374.253	incl. BTW

Aan bovengenoemde prijzen is de voorwaarde gekoppeld dat de kavelkoper de te bouwen woning daadwerkelijk zelf gaat bewonen voor de periode van minimaal 4 jaar. In de koopovereenkomst worden hierover bepalingen vastgelegd.

3.1.5. Maatwerk voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

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

Vertrekpunt voor de vaststelling van de grondprijzen voor CPO is net als voor een projectmatige ontwikkeling de grondquote methodiek. Echter omdat de verkoopprijs van de woning, de VON-prijs, niet bekend is, omdat de betreffende woningen niet in verkoop worden genomen, wordt in plaats van de verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs, de verhouding tussen de grondprijs en de stichtingskosten gehanteerd.

Op basis van het bouwkostenkompas kunnen de stichtingskosten worden benaderd. Op basis van het type woning en eventueel de gewenste kwaliteit wordt bepaald welke woning uit het bouwkostenkompas maatgevend is. Vervolgens

worden de hierbij horende bouwkosten verhoogd met 28% bijkomende kosten. Ten slotte wordt dit vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning. Op basis van de omgevingsvergunning wordt op basis van nacalculatie bepaald of de overeengekomen grondwaarde correct is. Indien de afwijking meer dan 10% is wordt de meerprijs alsnog in rekening gebracht.

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

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

Voorbeeld:

Bouwkosten van een 2¹ kapwoning bedragen 220.000,- + bijkomende kosten ad. 28% = samen € 281.600,-.

De grondquote voor een dergelijke woning in de stad Zevenaar bedraagt 26%.

$\text{Grondprijs} = 26\% \times (\text{€ } 281.600,- / 0,74) = \text{€ } 98.941,-$ excl. BTW.

3.1.6. Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel/woningbezitters

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

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- a) De grondprijs van € 162,- per m² is uitsluitend van toepassing op percelen waarop, ingevolge het bestemmingsplan, gebouwd mag worden;
- b) Tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c) Bij een grotere oppervlakte geldt maatwerk, waarbij in beginsel de kavelberekening van bovenstaande tabel 2 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 aankopen¹. Op bijvoorbeeld de locaties Groot Holthuizen, Middag Oost en Zwanenwaay is momenteel sprake van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

3.1.7. Groenstroken

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

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 € 75,- per m². Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen stad Zevenaar of de kerkdorpen. Over deze grondprijs wordt overdrachtsbelasting geheven (momenteel 2% voor particuliere doeleinden, zie ook de uitzonderingen in onderstaande voetnoot).

¹ Behoudens uitzonderingen zoals de startersvrijstelling en het afwijkende tarief voor andere onroerende zaken. Zie hiervoor Belastingdienst.nl

3.2 Bedrijventerrein

Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de residuele en comparatieve methode. De grondprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen binnen de regio zijn daarbij met elkaar vergeleken. In 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 2023 Zevenaar

De gekozen grondprijsmethodiek en de hoogte van de grondprijs per functie in 2022 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 3. Methodieken en grondprijzen/grondquotas voor woningbouw 2023

Woningtype	Methodiek	Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement en bijzondere woonvormen	maatwerk	maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote	23%	23%
hoekwoning	grondquote	26%	28%
2 ^e 1-kapwoning	grondquote	23%	26%
vrijstaande woning	grondquote	28%	32%
betaalbare en/of starterswoning	residueel	maatwerk	maatwerk
Sociale huur	Appartementen Grondgebonden t/m 2e aftoppingsgrens Grondgebonden vanaf 2e aftoppingsgrens	maatwerk € 20.000 excl. BTW € 22.500 excl. BTW	maatwerk € 20.000 excl. BTW € 22.500 excl. BTW
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%	€ 275,00 excl. BTW € 234,00 excl. BTW € 193,00 excl. BTW € 151,00 excl. BTW
Vrije kavels Zwanenwaay Babberich	Tot 1.000 m ² 1.001 - 2.500 m ² vanaf 2.501 m ²	-50%	€ 275,00 excl. BTW € 137,50 excl. BTW € 275,00 excl. BTW
Uitbreiding bestaande kavel met bestemming "te bebouwen"	direct grenzend aan eigen kavel, max. 100 m ² .	162,00 excl. BTW	€ 162,00 excl. BTW
Groenstroken zonder bestemming "te bebouwen"	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente	€ 75,00 BTW n.v.t.	€ 75,00 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
Huurprijs groenstroken t.b.v. maatschappelijke doeleinden	Prijs per m ²	€ 2,50 BTW n.v.t.	€ 2,50 BTW n.v.t.

Tabel 4. Methodieken en grondprijzen voor niet-woningbouw

Type	methodiek	Grondprijs
Bedrijfskavels	grondprijs per 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 Ruimtelijke Ontwikkeling.

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
<p><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.</p> <p><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.</p>	<p><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.</p> <p><u>Negatieve hefboomwerking</u> Bij een stagnerende vastgoedmarkt is sprake van een negatieve hefboomwerking van de residuele grondwaarde. Bij dalende woningbouwrijzen en gelijkblijvende bouwkosten, ontstaat er een forse procentuele daling van de grondprijzen. Bij stijgende prijzen is het omgekeerde het geval, maar door mogelijk toenemende bouwkosten kan deze prijsstijging weer teniet worden gedaan.</p>

Tabel 2. Voor- en nadelen grondquotemethode

Voordeel	Nadeel
<p><u>Eenvoud</u> De grondprijzen zijn eenvoudig te berekenen aan de hand van grondquotes (percentages).</p> <p><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.</p> <p><u>Volgt woningprijzen</u> Bij dalende woningbouwrijzen volgen de grondprijzen deze daling. Er treedt geen hefboomwerking op.</p>	<p><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 grondprijs. Daarnaast kan er discussie ontstaan over VON-prijzen. Immers welke prijs wordt gehanteerd? De prijs waarvoor een woning in verkoop wordt genomen of de prijs waarvoor de woning wordt verkocht (inclusief meerwerk).</p>

Tabel 3. Voor- en nadelen vaste grondprijsmethode

Voordeel	Nadeel
<p><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.</p>	<p><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 grondprijsmethode. 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).</p>

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 methode in beginsel niet toepasbaar. Immers op het moment dat de grond "in de etalage" wordt gezet, is nog niet bekend wat er wordt gerealiseerd. Voor deze bouwgronden 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 bedrijnskavels 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.