

Grond- en huurprijzen 2020

Aanleiding

Voor het laatst zijn de grondprijzen door het college van b&w vastgesteld voor de periode 2014-2015. Na de bouw- en vastgoed crisis was er vooral behoefte aan herstel en rust op de woningmarkt en was er geen aanleiding de grondprijzen te herzien. De laatste jaren zien we echter een sterke stijging in de hoogte van de verkoopprijzen en een sterke toename in het aantal verkochte woningen en de omloopsnelheid. Dit geeft aanleiding om de hoogte van de grondprijzen te analyseren en waar nodig aan te passen. In het Meerjaren Perspectief Ontwikkellocaties 2019 is daar al melding van gemaakt. In het vervolg zal jaarlijks de grondprijzentabel worden beoordeeld en zo nodig worden herzien. Het vaststellen van de grondprijzen is een bevoegdheid van het college van B&W, binnen het door de raad vastgestelde kader dat er sprake moet zijn van marktconformiteit.

Landelijk beeld.

De Stec groep uit Arnhem heeft onderzoek gedaan naar grondprijzen en een benchmark gehouden onder gemeenten over hoe gemeenten de afgelopen jaren met grondprijzen zijn omgegaan. Daaruit blijkt dat veel gemeenten vanaf 2017 de grondprijzen met gemiddeld circa 2,5% per jaar hebben laten stijgen. Een stijging die door twee derde van de gemeenten ook voor 2020 wordt verwacht.

Regionaal beeld.

Specifiek voor de provincie Gelderland wijkt het beeld op onderdelen af van het landelijk gemiddelde. Zo zijn in 25% van de Gelderse gemeenten de grondprijzen in de periode 2018-2019 gestegen met circa 5 tot 10%. Voor 2020 verwacht circa 60% van de Gelderse gemeenten een beperkte stijging van de grondprijzen voor woningbouw.

Als belangrijkste redenen om de grondprijs aan te passen worden door gemeenten genoemd: waardeontwikkeling vastgoed, ontwikkeling stichtingskosten en het gegeven dat de grondprijzen al een aantal jaren niet zijn geactualiseerd.

Doetinchem

Voor Doetinchem geldt dat de woningbouw weer fors in de lift zit. De verkoopprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen en de omloopsnelheid is toegenomen. Na een periode waarbij er gestuurd is op het beperken van het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen (HWS) zien we nu vooral een krapte op de Doetinchemse woningmarkt en een tekort aan aanbod.

De grondprijzen voor woningbouw bevinden zich in Doetinchem al jarenlang op het zelfde niveau. De laatste aanpassing voor woningbouw dateert uit 2014 waarbij voor een aantal projecten sprake was van een verlaging van de grondprijs. Voor bedrijventerreinen is er in 2016 een verlaging van de grondprijs doorgevoerd.

Prijsontwikkeling

De toegenomen verkoopprijzen van zowel nieuwbouw als bestaande bouw leidt niet altijd per definitie tot hogere grondprijzen. Er zijn meer invloeden op de hoogte van de grondprijs. Afgelopen jaren hebben we te maken gehad met een forse stijging van de bouwkosten (materiaal- en loonkosten). Een stijging die weliswaar waarschijnlijk wat afzwakt, maar nog wel door gaat. Ook de gevolgen van het gasloos bouwen, PAS en PFAS hebben gevolgen gehad voor de stichtingskosten van woningen en zijn daarmee van invloed op de grondprijs. Voor het tot stand komen van het grond- en huurprijzenbeleid 2020 is eerst een uitvoerige analyse uitgevoerd op het gebied van verkoopprijzen en stichtingskosten.

Grondprijsberekening

Er zijn verschillende methoden voor het bepalen van grondprijzen. De meest gehanteerde methode (in bijna driekwart van de gemeenten wordt deze methode gehanteerd) is de **residuele grondwaarde**. Daarbij wordt de commerciële waarde (vaak de vrij- op naam prijs) verlaagd met de BTW en de bouw- en bijkomende kosten. Wat overblijft is de residuele grondwaarde. Een andere veel gebruikte, vaak in combinatie met de residuele methode, is de **comparatieve methode**. Dit betreft de vergelijkingsmethode waarbij vooral gekeken wordt naar referentieprojecten, gerealiseerde transacties en of vergelijkbare gemeenten. Andere methoden zijn de **grondquote** (vast percentage van de VON-prijs), **kostprijs** of **bieding**.

In Doetinchem hanteren we doorgaans de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode. Afhankelijk van het project en de feitelijke situatie wordt in bepaalde situaties ook de methode van bieding gehanteerd.

De residuele grondprijsberekening is afhankelijk van meerdere factoren. Hoogte van de VON prijs, bouw- en bijkomende kosten, rendementseisen en hoogte winst en risico. Omdat deze factoren vaak grote invloed hebben op de hoogte van de residuele grondwaarde worden deze factoren in de praktijk nog wel eens betwist om daarmee de hoogte van de grondprijs te beïnvloeden. Bij het bepalen van de grondprijs gaan we daarom uit van een genormeerde residuele grondwaarde. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen en ervaringscijfers. Een veel gebruikte bron is bouwkostenkompas.

De energietransitie heeft ook gevolgen voor de bouw- en vastgoedsector. Gasloos bouwen is de norm en nieuwe energievormen worden verkend en toegepast. In de huidige bouw gaat het om Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), nul op de meter woningen, all-electric en Warmte Koude Opslag. Bij de berekening van de residuele grondwaarde en bepaling van de hoogte van de bouwkosten is dan ook al uitgegaan van een EPC van 0,0.

Verder is voor de grondprijsberekening gebruik gemaakt van transactiegegevens van verkochte woningen, analyse van nieuwbouwprojecten, makelaarsrapportages, WOZ gegevens, Bouwkostenkompas en de benchmark grondprijzen van de Stec groep. De residuele grondwaarde is vervolgens gecorrigeerd aan de hand van de comparatieve methode waarbij een vergelijking is gemaakt van referentie verkopen en grondprijzen van andere gemeenten.

Erfpacht en recht van opstal.

In plaats van koop behoort erfpacht ook nog tot de mogelijkheden. Zowel bij erfpacht of bij het vestigen van een opstalrecht wordt de verschuldigde canon berekend op basis van een percentage van de prijs indien er sprake zou zijn geweest van koop. Het percentage is afgeleid van de gemeentelijke rekenrente verhoogt met een opslag voor administratieve lasten. Voor 2020 is het percentage 3%.

Uitgangspunten grondprijsbeleid.

In deze nota en de bijlage worden alle grondprijzen genoemd exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. Voor de woningbouwcategorieën zal tevens de prijs inclusief BTW worden vermeld. Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd en dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken. Eventueel kan ook worden overeengekomen dat een koper de grond zelf bouwrijp maakt. De kosten van het bouwrijp maken worden dan met de grondprijs verrekend.

Maatwerk per project is mogelijk.

Bij een aantal categorieën zijn de grondprijzen *vanaf* prijzen. Dat betekent dat daarmee de ondergrens is aangegeven. De gemeente kan voor verschillende projecten ook verschillende grondprijzen hanteren. Afhankelijk van ligging, courantheid en of specifieke projectomstandigheden kan de grondprijs tussen projecten, of binnen een project, verschillen en kan er sprake zijn van maatwerk.

Toelichting op de verschillende categorieën.

Voor de hoogte van de grondprijzen wordt verwezen naar de tabel in de bijlage

– Woningbouw

Prijzen zijn berekend aan de hand van de residuele en comparatieve methode. Er is onderscheid gemaakt in de verschillende woningbouwtypologieën. Bij bijzondere woonvormen of typologieën waarvoor geen grondprijs is bepaald wordt aansluiting gezocht bij één van de andere typologieën.

Sociale huurwoningen

Dit zijn woningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (2020: € 737,14). Om woningbouw voor deze doelgroep mogelijk te maken geldt een lagere grondprijs dan voor vrije sector woningen. Voorwaarde daarbij is de woningen langdurig voor de sociale huur beschikbaar blijven. Grondprijzen kunnen tussen projecten verschillen. Indicatieve woninggrootte is 100 m² gbo, indicatieve kavelgrootte 120 m².

– Bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen voor bedrijfskavels gelegen op het A18 Bedrijvenpark wordt uitgegaan van het in september 2016 uitgebrachte waardebepalingsrapport van DTZ Zadelhoff (Cushman & Wakefield). Vanaf 2020 wordt deze prijs geïndexeerd met circa 1%. Deze verhoging past binnen de door DTZ Zadelhoff opgegeven bandbreedte. De grondprijs voor individuele bedrijfskavels gelegen op andere bedrijventerreinen (bijv. Verheulsweide) wordt comparatief bepaald waarbij er sprake is van maatwerk. Wel dienen de prijzen van deze individuele kavels in verhouding te staan tot de grondprijzen op het A18 Bedrijvenpark.

– Detailhandel en horeca.

Afgelopen jaren is meerdere keren grond verkocht ten behoeve van detailhandel, supermarkten en horeca. Hier is altijd sprake van maatwerk waarbij gelet op de omstandigheden de grondprijs genormeerd residueel wordt bepaald. Daarbij wordt ook de comparatieve methode gehanteerd waarbij gebruik kan worden gemaakt van ervaringscijfers, taxatierapporten en marktgegevens.

– Overige niet-woning functies

Voor kantoren, hotels, zonneparken, brandstof verkooppunten en of andere functies die sporadisch voorkomen geldt dat er sprake is van maatwerk waarbij de grondprijs normatief residueel/comparatief wordt bepaald.

– Nutsvoorzieningen

Voor trafo's en andere nutsvoorzieningen wordt een vaste grondprijs per m² gehanteerd. Deze is comparatief bepaald.

– Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorzieningen wordt onderscheid gemaakt in sociaal maatschappelijke voorzieningen en commercieel maatschappelijke voorzieningen.

Sociaal maatschappelijk:

Hiermee wordt onder andere bedoeld: scholen, niet commerciële sportvoorzieningen, kinderboerderij, speeltuinen etc. Het zijn voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voor deze categorie geldt een vaste prijs per m².

Commercieel maatschappelijk:

Hiertoe worden gerekend de maatschappelijke voorzieningen die in de zorgsector commercieel worden geëxploiteerd. Voor deze voorzieningen geldt dat er sprake is van een bedrijfsuitoefening met winstoogmerk. Te denken valt bijvoorbeeld aan het vestigen van (para)medische functies en/of beroepen die solitair zijn gevestigd, praktijkruimten voor huis- en tandarts, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en nutsvoorzieningen.

Van een commerciële voorziening is sprake bij een bedrijfsuitoefening met winstoogmerk. Dit is het geval als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke functies wordt de grondprijs per geval normatief residueel/comparatief berekend.

- Kleinschalige gronduitgifte, groen en reststroken.
Het betreft hier restpercelen/stroken en zogenaamd snippergroen in gebruik als openbaar groen die verkocht kunnen worden aan nabij gelegen kavels, meestal ten behoeve van de uitbreiding van de tuin. Indien er sprake is van grotere percelen of wanneer de grond verkocht wordt voor andere functies dan het vergroten van de tuin wordt de grondprijs op basis van maatwerk afzonderlijk vastgesteld.

Alle andere categorieën die niet in het grondprijzenbeleid worden genoemd komen te sporadisch voor om daar op voorhand al een grondprijzenbeleid voor te ontwikkelen. In voorkomende gevallen is er sprake van maatwerk waarbij de genormeerde residuele methode in combinatie met de comparatieve methode het uitgangspunt is.

Prijs per m² grond of m² BVO.

Voor alle grondverkoop geldt dat de grond per vierkante meter grond of per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) wordt verkocht. Daarbij wordt gekeken naar de floor space index (fsi). De floor space index geeft de verhouding weer tussen aantal meters vloeroppervlak en aantal meters bebouwd terrein. Bij een fsi groter dan 1 (waarbij er dus sprake is van meervoudig ruimtegebruik, hoogbouw, appartementen bijvoorbeeld) wordt de grondprijs berekend aan de hand van het aantal vierkante meters bvo. In alle andere gevallen per m² grond.

Verhuur

Voor het opmaken van een huurcontract of een gebruiksovereenkomst voor gronden en buitensportaccommodaties wordt een bedrag voor administratiekosten in rekening gebracht van € 45. Te verhogen met BTW.

Buitensportaccommodaties

Voor de verhuur van buitensportaccommodaties geldt een basistarief van € 100, te vermeerderen met een bedrag van € 0,10 per te huren m². Dit tarief wordt, naast de buitensporten, ook gehanteerd voor het beschikbaar stellen van gronden voor scouting en andere verenigingen met buiten activiteiten. Als het grond met opstal betreft bedraagt het tarief voor het recht van opstal eveneens € 0,10 per m² bebouwd oppervlak

Voor verschillende soorten sportvelden worden afzonderlijke tarieven berekend (korfbal wedstrijdveld € 1.947,47, voetbal/rugby wedstrijdveld € 3.115,86, kunstgrasveld € 8.010,38 en atletiekbaan € 12.405,02).

Bermen op bedrijventerreinen

De prijs voor de huur van bermen op het bedrijventerrein wordt met ingang van 1 januari 2020 vastgesteld op € 5,39 per m².

Snippergroen

Voor de prijs voor de verhuur van snippergroen wordt uitgegaan van 1% over de verkoopprijs. Voor het kalenderjaar 2020 is de huurprijs € 0,80 per m², met een minimum van € 45 per jaar.

Agrarische gronden

Bij de verhuur van agrarische gronden wordt uitgegaan van de door de rijksoverheid vastgestelde regionorm ingevolge het Pachtprizenbesluit 2007.

Volkstuinen

De afgelopen jaren is de huurprijs voor volkstuinen verhoogd met € 0,02 per m². Voor 2020 is het tarief vastgesteld op € 0,21 per m².

Grond voor reclame-, telefonie- en tv masten.

Afhankelijk van de functie van de mast worden verschillende tarieven (zie bijlage) gehanteerd. Verhoogd met een éénmalig bedrag per contract.

Peildatum, indexatie en geldigheid

De peildatum voor het grondprijzenbeleid is 01-01-2020. Gedurende het kalenderjaar 2020 worden de grondprijzen niet geïndexeerd.

De huurprijzen zijn vaak gerelateerd aan de verkoopprijzen. Over het algemeen zijn in huurcontracten bepalingen opgenomen waarin staat op welke wijze de huurprijs wordt verhoogd of geïndexeerd. Ingeval van indexatie wordt hiervoor veelal het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekende 'consumentenprijs-indexcijfer (cpi) alle huishoudens' aangehouden.

De grondprijzentabel wordt in principe jaarlijks geactualiseerd. De laatst vastgestelde grondprijzentabel blijft van kracht tot het moment er een herziene versie is vastgesteld. De herziene grondprijzentabel gaat in op moment dat het college van b&w het grondprijzenbeleid heeft vastgesteld en is gepubliceerd. Kavels of percelen die al in optie (schriftelijk) zijn genomen worden gedurende de looptijd van die optie niet gewijzigd. Bij teruggeven van de optie en of het eventueel opnieuw nemen van een optie op dezelfde kavel of perceel gebeurt tegen het op dat moment vigerende grondprijzenbeleid.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele verantwoordelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota grond- en huurprijzen en over grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen kan contact worden opgenomen met team grondzaken afdeling Bedrijfsvoering.