



NOTA

GRONDPRIJSBELEID 2024

“De gehanteerde methodiek voor het bepalen van grondprijzen in de gemeente Dronten”

Gemeente Dronten
Team Gebiedsontwikkeling (Grondzaken)
Auteur: drs. G.A.Jansen

Versie: definitief
Zaak: 498241
Documentnummer: 499356
Collegebesluit: 5 december 2023

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Vervolg op bestaand beleid	5
1.2	Opbouw van de notitie	5
1.3	Uitgangspunten	5
1.4	Gestanddoeningstermijn	8
2	Grondprijsbeleid en -methoden	9
2.1	Hoe wordt landelijk tegen het gemeentelijk grondprijzenbeleid aangekeken?	9
2.2	Grondprijsmethoden	10
2.2.1	Comparatieve methode	10
2.2.2	Residuele methode	10
2.2.3	De kostprijsmethode	11
2.2.4	Overige methoden	11
2.3	Methode gemeente Dronten	12
3	Grondprijsbeleid als instrument	13
3.1	Woonvisie	13
3.2	Programmabewaking (met name woningbouw)	13
3.3	Grondprijsbeleid als sturingsinstrument voor het economisch beleid	14
4	Grondprijsmethodiek Woningbouw	15
4.1	Grondprijsbeleid voor sociale woningbouw	15
4.1.1	Sociale huur	15
4.1.2	Sociale koop	17
4.2	Vrije sector	20
4.3	Huurwoningen in de marktsector	21
5	Bedrijventerreinen	22
5.1	Grondprijzen	22
6	Kantoren	24
6.1	Gemeentelijk beleid	24
6.2	Grondprijzen nieuwe kantoorlocaties	24
7	Commerciële functies	25
7.1	Marktontwikkelingen detailhandel en horeca	25
7.2	Grondprijsbeleid voor detailhandel en horeca	25
8	Maatschappelijke functies	26
8.1	Algemene beschrijving	26
8.2	Maatschappelijke voorzieningen	26
8.2.1	Maatschappelijke voorziening zonder winsttoogmerk	26
	<u>Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen</u>	26
	<u>Onderwijs-, sport en recreatieve voorzieningen</u>	26
	<u>Zorginstellingen</u>	27
8.2.2	Maatschappelijke voorziening met winsttoogmerk	27
9	Overige functies	28
9.1	Zendmasten	28
9.2	Nutsvoorzieningen en zendmasten	28
9.3	Tuinuitbreidingen	28
9.4	Huur, Erfpacht en Pacht	29
9.5	Recreatie	29
9.7	Parkeren	30
10	Samenvatting	32

1 Inleiding

Waarom deze nota: Bij besluit van november 2016 heeft de gemeenteraad van Dronten ingestemd met de geactualiseerde nota grondbeleid "Grond als basis voor regie". In hoofdstuk 4 van deze nota Grondbeleid is het algemeen kader voor het grondprijnsbeleid bepaald. De nota Grondprijnsbeleid is een verdere uitwerking van het algemeen kader van het grondprijnsbeleid.

De woningmarkt is in vergelijking met voorgaande jaren sterk veranderd. De woningbehoefte is nog wel aanwezig maar de bereidheid en mogelijkheid tot kopen is gedaald. De huidige economische situatie (inflatie, hogere hypotheekrente etc.) en het consumentenvertrouwen speelt hierin een grote rol. Dit vertaalt zich op dit moment in een grillig verloop van de hoogte van de verkoopprijzen.

Ook ondernemers zijn voorzichtiger met nieuwe investeringen. Gelukkig blijkt dit laatste nog niet uit de verkopen van bedrijfskavels op onze bedrijventerreinen.

De recente ontwikkelingen hebben echter geen invloed op onze systematiek voor het bepalen van de grondprijzen. In voorgaande nota's zijn de afgelopen jaren om bovenstaande redenen al een aantal aanpassingen doorgevoerd op basis van besluiten van het college welke ook in deze nota zijn opgenomen.

De gemeente voert een marktconforme functionele grondprijspolitiek. Hierbij wordt de waarde van de uit te geven grond afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren functie, bestemming of activiteit.

Het doel van deze nota is om aan te geven met behulp van welke methoden de grondprijzen het best kunnen worden bepaald, om recht te doen aan het streven om functionele en marktconforme uitgifteprijzen te hanteren. Hiermee wordt duidelijk hoe uitgifteprijzen tot stand komen en ontstaat inzicht in de uitgifteprijzen tijdens de uitgifteonderhandelingen, zowel intern als extern. Daarnaast zijn er voor de functies waarvoor een vaste grondprijs geldt deze opgenomen.

In deze nota worden de berekeningsmethodieken voor de grondprijzen voorgesteld voor het kalenderjaar 2024, voor bouwrijpe grond ten behoeve van het realiseren van woningen, bedrijven/kantoren en overige functies. Het is een geactualiseerde versie van de nota uit december 2022 (geldend voor 2023). In onderstaande tabel zijn op hoofdlijnen de wijzigingen weergegeven:

Hoofdstuk	Aanpassing
1 Inleiding	Redactionele aanpassingen
2 Grondprijnsbeleid en methoden	Redactionele aanpassingen
3 Grondprijnsbeleid als instrument	Redactionele aanpassing
4 Grondprijnsmethodiek Woningbouw	Voor de vrije sector de normatieve residuele methode toegelicht, met een nieuwe tabel, ivm grillige markt waarbij geen stijging van de VON prijzen en bouwkosten, behoudens 3,8% inflatie (bron Macroeconomische verkenning augustus 2023). Normen inkomens (Nibud/NHG) en huurprijzen geactualiseerd. Grens VON prijs sociale koopwoning onderbouwd verhoogd van € 235.000,- naar € 260.000,-. Voor een sociale koopappartement wordt de grondprijs residueel berekend en geldt een minimum grondprijs van € 17.300,- bij een appartement van maximaal 75 m2 GBO. De sociale grondprijzen voor sociale huur en koop niet geïndexeerd. Daarnaast motivatie en evaluatie toegevoegd voor verlenging verlaagde grondprijzen voor 1-2 persoonshuishoudens en jongeren onder 23 jaar. Toegevoegd toelichting grondprijnsbepaling middenhuur (huurprijzen tot € 1021,- (in 2024), residueel met een minimum grondprijs sociale koop van € 17.300,-.

5 Bedrijventerrein	Redactionele aanpassingen Tabelprijzen, daar waar van toepassing, zijn aangepast met 3,8%. Grondprijzen Woon-Werk kavels projecten Bloemenzoom en Oldebroekerweg (Koornmaaier) zijn niet geïndexeerd.
6 Kantoren	Redactionele aanpassingen
7 Commerciële functies	Redactionele aanpassingen
8 Maatschappelijke functies	Redactionele aanpassingen. Daar waar van toepassing zijn de prijzen geïndexeerd met 3,8% Voor de intramurale zorg wordt nu de grondprijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Dit omdat er geen regeling meer is voor de richtprijzen van grondkosten voor deze categorie.
9 Overige functies	De tabellen en de tekst redactioneel aangepast.
10 Samenvatting	Redactionele aanpassingen

1.1 Vervolg op bestaand beleid

De behoefte om te komen tot een uniform grondprijsbeleid en marktconforme en functionele grondprijzen voor bouwgrond in de gemeente Dronten wordt onderkend. Kort samengevat wordt in deze nota aandacht besteed aan:

1. Het grondprijsbeleid van de gemeente Dronten;
2. De methodiek om te komen tot uniforme en marktconforme bouwgrondprijzen;
3. De hoogte van de verkoopprijzen voor bouwgrond voor woningbouw, bedrijven/kantoren en overige functies.

De voordelen van het hanteren van vastgestelde marktconforme prijzen en/of berekeningsmethodiek zijn de volgende:

1. Duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen, eenduidig handelen;
2. Afstemmen op andere beleidsvelden wordt mogelijk;
3. Vastleggen van de uitgangspunten in onderhandelingsituaties en grondexploitaties;
4. Het risico op ongeoorloofde? staatsteun is minimaal.

De hoogte van de grondprijzen evenals de grondprijsystematiek worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De prijzen in de onderhavige nota Grondprijzen worden jaarlijks getoetst op marktconformiteit. De toetsing wordt verwerkt in een jaarlijks geactualiseerd voorstel dat eind van het jaar wordt vastgesteld door het college.

1.2 Opbouw van de notitie

In voorliggende nota zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Het grondprijsbeleid en een omschrijving van het grondprijsbeleid in de gemeente Dronten (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van de mogelijkheden en de effecten van het inzetten van het instrument grondprijsbeleid ter realisering van andere gemeentelijke doelstellingen (hoofdstuk 3);
- De grondprijsmethodiek en grondprijzen 2024 voor verschillende functies (hoofdstukken 4 tot en met 9);
- Samenvatting (hoofdstuk 10).

1.3 Uitgangspunten

In deze nota wordt de systematiek van grondprijsbepaling en de grondprijzen per functie op hoofdlijnen aangegeven. Op basis van deze grondprijzen voert de gemeente onderhandelingen met marktpartijen over de uitgifte van de grond. In deze nota worden per functie op hoofdlijnen bandbreedten van grondprijzen of richtprijzen genoemd. Bekend is dat de locatie binnen de door de bestemming bepaalde waarde een dominante factor is voor de marktprijs. In dat verband kunnen er bijzondere omstandigheden optreden die invloed hebben op de grondprijs, echter deze doen op geen enkele wijze afbreuk aan de

basisuitgangspunten. Afhankelijk van de locatie en de exacte omstandigheden kunnen deze richtprijzen in op- of neerwaartse zin worden bijgesteld bij de onderhandelingen.

Voor alle in deze nota genoemde prijsniveaus wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

- De grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
- Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- Geen bijzondere belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Alle genoemde grondprijzen in deze nota gelden per 1-1-2024 en zijn exclusief btw en kosten koper. De notitie is van toepassing op alle (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen waar nog geen bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden of afspraken zijn gemaakt over (de wijze van) grondprijsbepaling of grondprijzen.

De prijzen die in de nota genoemd worden zijn richtprijzen en worden in iedere exploitatie en bij iedere uitgifte concreet vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie. Deze worden zover mogelijk jaarlijks herzien.

De genoemde prijzen voor grond zijn bestemd voor intern gebruik en zijn indicatief voor de gemeente Dronten bij door of namens haar te voeren onderhandelingen met derden. Derden kunnen op geen enkele wijze enig recht ontlenen aan de in deze nota genoemde prijzen.

Prijsindexering

In onder meer koop- en ontwikkelingsovereenkomsten maakt de gemeente vaak afspraken over indexering van overeengekomen grondprijzen als de eigendomsoverdracht in de toekomst plaatsvindt (bijvoorbeeld meer dan 1 jaar). Het percentage van de index kan concreet deel uitmaken van de overeenkomst of nader worden bepaald door het grondprijzbeleid van de gemeente als uitgangspunt te nemen. In de huur- en koopovereenkomsten wordt een vaste index gehanteerd van 2% per jaar.

Collegebevoegdheid

Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van kavelprijzen zijn in het duale stelsel bevoegdheden van het college.

In specifieke situaties kan het college beargumenteerd (via een collegebesluit) gebruik maken van een afwijking van maximaal 10% van de reguliere en/of berekende prijs per m². Bij de toepassing van de 10% marge voor de prijzen van de bedrijventerreinen kan het college een aanvullende eis hanteren dat er voldoende hectare grond wordt afgenomen die een substantiële bijdrage levert aan de groei van de werkgelegenheid.

Voor het onderdeel “maatschappelijk-cultureel” (hoofdstuk 8.2.1) wordt de beleidsvrijheid gecontinueerd om in uitzonderingsgevallen beargumenteerd af te wijken van de in deze nota opgenomen prijzen. Het gaat hier met name om incidentele maatschappelijk belangrijke uitgiftes die niet opgenomen zijn binnen de door de raad vastgestelde grondexploitaties. Het college heeft hierin de vrijheid om beargumenteerd de uitgifteprijs vast te stellen op een bedrag liggend tussen een symbolisch bedrag en het niveau van de normale prijs.

Staatssteun

Daarnaast geldt dat het college zich houdt aan de Europese wetgeving. Met name op het gebied van aanbesteding en de regelgeving voor het voorkomen van staatssteun.

De gemeente dient bij haar handelen op de grondmarkt te onderzoeken of er sprake is van staatssteun. Op 19 mei 2016 heeft de Europese Commissie de Mededeling Staatsteun (“Notion of State Aid”) gepubliceerd (mededeling 2016/c 262/01). Mede dankzij deze mededeling is de “Mededeling grondtransacties” ingetrokken (officieel: Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties).

Aan de gemeente dient een marktconforme prijs te worden betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw, zodat voorkomen wordt dat de gemeente (ongeoorloofde) staatssteun verleent.

In paragraaf 4.2.3. van de eerdergenoemde mededeling is opgenomen hoe men kan bepalen of een grondtransactie door de gemeente marktconform is.

Er is sprake van een marktconforme prijs wanneer er gebruik wordt gemaakt van:

- Verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, waarbij er verkocht wordt aan de hoogste bieder (paragraaf 89 mededeling).
- Verkoop volgens de marktwaarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige (taxateur, paragraaf 101 e.v.). De taxatie dient te worden uitgebracht vóór de verkooponderhandelingen.
- Pari passu transacties (paragraaf 86, basis)¹
- Benchmarking (paragraaf 98)
- Andere beoordelingsmethoden zoals die door het Hof zijn geaccepteerd in de arresten Scott v. Commissie en Seydaland (paragraaf 101 ev)

Wordt o.a. een van deze procedures gevolgd, dan gaat de Commissie ervan uit dat er met de transactie geen staatssteun in de zin van artikel 87 lid 1 EG is gemoeid.

Didam Arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778), waarin de Hoge Raad heeft aangegeven hoe een overheidslichaam dient om te gaan met de verkoop van onroerende zaken. Kort gezegd heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam bij het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarbij het "gelijkheidsbeginsel" in acht moet nemen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft om een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentieel) gegadigden om mee te dingen naar de onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de desbetreffende onroerende zaak dan wel redelijkerwijs valt te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval dient het overheidslichaam met in achtneming van de aan het overheidslichaam toekomende beleidsruimte, criteria op te stellen aan de hand waarvan een koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Een verkoopcriterium mag zijn "de hoogste prijs". Voorts dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig en voorafgaand aan de verkoop, bekend te maken door de verkoop te publiceren zodat (potentieel) gegadigden van de verkoop kennis kunnen nemen.

De-minimis

De - minimisvrijstelling (Verordening (EU) nr. 1407/2013) maakt steunverlening tot twee ton mogelijk aan een onderneming. Op basis van deze vrijstelling mag de gemeente over een periode van drie fiscale jaren aan *een onderneming* (dus niet per project) tot maximaal 200.000 euro aan steun verlenen, in welke vorm dan ook. Melding tot dit bedrag is niet vereist. Wel is er een cumulatiebeperving (bijvoorbeeld met andere subsidies). Om de overschrijding van het de-minimisplafond te voorkomen dient de gemeente, alvorens steun te verlenen, de betrokken onderneming een verklaring te vragen over alle andere in de twee voorgaande belastingjaren en in het lopende belastingjaar ontvangen de-minimissteun.

Voor de landbouw-, visserij- en vervoerssector gelden lagere drempels (€ 15.000,- tot € 100.000,-). Voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB)² is het plafond hoger

¹ Onder een "Pari passu – transactie" wordt verstaan de beoordeling of een particuliere marktpartij van ongeveer dezelfde grootte er in vergelijkbare omstandigheden toe gebracht had kunnen worden de betrokken transactie af te sluiten. De vraag of sprake is van staatssteun wordt beantwoord aan de hand van de beoordeling of de overheidsinstantie wel of niet handelt zoals een marktpartij zou hebben gedaan in een vergelijkbare situatie.

(€ 500.000,-) (Verordening (EU) nr.360/2012).

Steun aan corporaties o.a. door verkoop grond t.b.v. sociale woningbouw onder marktwaarde is toegestaan op basis van het besluit d.d. 15 december 2009 "Bestaande woningwet en financieringsmethoden voor woningcorporaties (E2/2005). Hieraan is wel de verplichting verbonden om jaarlijks te rapporteren over de steunmaatregelen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde en gehanteerde grondwaarde. Dit via de site www.Europadecentraal.nl.

1.4 Gestanddoeningstermijn

De gemeente respecteert de bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd.

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

² *Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zijn economische activiteiten (in de zin van het Europees staatssteunverbod) die het algemeen belang dienen en die de markt, zonder het overheidsoptreden, anders niet (of niet onder dezelfde voorwaarden inzake objectieve kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang) had verricht. In het VWEU is vastgelegd (art. 106, lid 2) dat onder meer de staatssteunregels op DAEB van toepassing zijn zolang deze de gewenste uitvoering van de dienst niet in de weg staan.*

2 Grondprijsbeleid en -methoden

2.1 Hoe wordt landelijk tegen het gemeentelijk grondprijzenbeleid aangekeken?

Een algemeen uitgangspunt bij het bepalen van grondprijzen door de gemeenten is dat de marktprijsontwikkeling zo goed mogelijk wordt benaderd. Hoe komen die prijzen tot stand? De 'vastgoedmarkt' kent prijzen toe aan een perceel grond, gegeven de bestemming van het perceel, dus afhankelijk van wat op die locatie gerealiseerd mag worden en gegeven de ligging van de locatie. Zonder een concrete bestemming en de toelaatbare bouwmassa kan dus geen grondprijs bepaald worden. Binnen de grondmarkt is er zo sprake van een complex van factoren die de grondwaarde bepalen.

Via de ruimtelijke ordening wordt het gebruik van de grond vastgelegd en, zoals hiervoor gesteld, bepaalt de markt op basis daarvan de grondwaarde. Die waarde wordt dus niet bepaald door het gemeentelijk grondprijsbeleid. In die zin volgt het grondprijsbeleid de markt. Hoogstens zou het grondbeleid indirect de waarde kunnen beïnvloeden, indien het behalen van de hoogst mogelijke potentiële opbrengst van de gronden in een plangebied tot primaire doelstelling zou worden verheven, waarvan dan de invulling van het bestemmingsplan zou worden afgeleid. In de praktijk zijn er echter andere factoren van meer gewicht bij het opstellen van bestemmingsplannen voor een uitbreidingsgebied (waar de keuzes nog openliggen).

De marktwaarde van grond op de vastgoedmarkt komt tot stand door de werking van vraag en aanbod. Aldus is de grondprijs per m² voor b.v. een grondgebonden woning in het westen van het land hoger dan in bijvoorbeeld het oosten of noorden van het land. Deze marktprijzen vormen op hun beurt het uitgangspunt voor het gemeentelijk grondprijsbeleid. Bedoeld wordt dat de gemeente de meest optimale grondprijzen bij uitgifte wil realiseren en 'dus' de marktprijzen zal volgen. Deze voorstelling impliceert dat de gemeente geen prijszetter is, maar prijsvolger. Die voorstelling behoeft een nuancering. Er is een goed inzicht in de bestaande woningmarkt, met actuele marktprijzen, voor benodigd. In kale bouwgrond, zowel voor woningen als bedrijven, wordt weinig gehandeld tussen partijen anders dan de gemeente, zodat het lastiger is om de reële marktprijzen te achterhalen.

Aangezien de prijsvorming op de markt leert dat de grondprijzen in verschillende delen van het land uiteen kunnen lopen, zelfs voor verschillende locaties binnen de gemeente, impliceert een marktconform prijsbeleid dat rekening wordt gehouden met een gebieds- of zelfs locatiegerichte differentiatie.

Op dit algemene beginsel wordt veelal een uitzondering gemaakt als het gaat om de bouw van sociale huurwoningen en bij sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Bij die functies gelden bij de gronduitgifte door de gemeenten gereduceerde prijzen. Je zou kunnen stellen dat de gemeente die functies via het grondprijsbeleid subsidieert. Feitelijk worden die noodzakelijke bestemmingen hierdoor mogelijk gemaakt.

De gemeente stelt een grondexploitatie op om de kostprijs van de bouwgrond te bepalen. Deze wordt afgezet tegen de geldende marktprijs om te controleren of de kosten van de bouwgrond niet te hoog oplopen.

Ambitie van bijvoorbeeld beeldkwaliteit, duurzaam bouwen enzovoort verhoogt de kostprijs. Er dient afgewogen te worden of de gestelde ambities de kostprijs niet zodanig verhogen, dat de grondexploitatie verlieslatend wordt.

Tegen deze achtergrond, afweging tussen kost- en marktprijs, worden grondprijzen vastgesteld. In het bijzonder moet de gemeente zelf prijzen bepalen voor zover de markt in

onvoldoende mate als een kompas fungeert, dus ter completering van de prijzenindicaties vanuit de markt in het rollenspel van prijszetter en prijsvolger. Om op het juiste niveau aan te haken aan de marktprijzen kunnen door de gemeente verschillende methoden worden gevolgd. Landelijk is echter een beleidskader geformuleerd om de residuele waarde methode toe te passen voor de grondprijzen voor de functie woningbouw.

Landelijk beleidskader

In de nota Grondbeleid van het Ministerie van VROM (2001) is aangegeven dat het voor gemeenten belangrijk is zich bewust te zijn hoe de gehanteerde grondprijsmethode invloed heeft op de gerealiseerde kwaliteit bij woningbouw in de vrije sector. Het realiseren van deze kwaliteit is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de keuze van de grondprijsmethode. In het convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid en Woningkwaliteit (VNG, Neprom, NVB, Ministerie VROM 2001) zijn afspraken gemaakt over de door gemeenten gehanteerde methodieken voor de berekening van grondprijzen. Ook is afgesproken dat de kwaliteit van de te bouwen woningen uitgangspunt is. In het convenant is gekozen voor het gebruik van de *residuele waarde methode*. Bij die methode is de grondprijs het verschil tussen de naar verwachting te realiseren vrij op naam prijs en de naar verwachting te maken bruto bouwsom. Hiermee wordt de prijs van de grond bepaald door de waarde van de woning en niet andersom. Voor de bepaling van de grondprijzen in de vrije sector (voor sociaal gelden vaste prijzen) conformeren wij ons aan deze methode door toepassing van de (normatieve-) residuele methode.

2.2 Grondprijsmethoden

2.2.1 Comparatieve methode

Deze methode van grondprijsbepaling is gebaseerd op vergelijking van grondprijzen in de vastgoedmarkt. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen voor de desbetreffende functie (sector of deelsector) in zijn concurrentiegebied en/of een vergelijkbaar marktgebied (bijvoorbeeld andere buurgemeenten). Voorts worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken. Dit is dus bij uitstek een kwestie van het volgen van de markt en vergt dus een grote marktkennis, met inbegrip van alle pro's en contra's van de relevante locaties. Voor Dronten geldt dat wij ons met name richten op de gemeenten Lelystad, Zeewolde, Noordoostpolder en Kampen. Het gaat met name om de prijzen voor particuliere kavels binnen de categorie woningbouw en de bedrijventerreinen.

De via deze methode bepaalde prijs kan als m²-prijs worden uitgedrukt of meer in ruimere zin als toetsingskader worden gebruikt door een grondquote te hanteren d.w.z. grondkosten als percentage van de totale stichtingskosten (dus incl. de grondkosten, bij woningbouw vaak VON-prijs genoemd).

2.2.2 Residuele methode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van te realiseren vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. Bij deze berekeningsmethode worden voor het bepalen van de vastgoedwaarde ook de specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken.

De sterke kant van deze berekeningswijze is dat de hoogte van de meest optimale prijs wordt berekend en mogelijk kan helpen om aan te tonen dat de comparatieve prijs nog niet het hoogst haalbare is.

Een risico is erin gelegen dat een neerwaartse prijsbijstelling moet plaatsvinden als de markt niet in balans is. In tijden van kentering op de woningmarkt, met een zekere prijsstagnatie en -daling van de VON prijzen (woning + grond), dienen de gevolgen via grondprijzverlaging volledig in de grondprijzen te worden verdisconteerd. Als de markt verbetert ziet men in eerste instantie een verhoging van de bouwkosten ontstaan, wat niet gelijk tot een verhoging van de te realiseren VON prijzen leidt. Dit heeft dan een drukkend effect op de berekende residuele grondwaarde. De grondexploitatie wordt hiermee sterker conjunctuurgevoelig. Dat brengt met zich mee dat de bij de "perspectiefnota grondexploitaties" veronderstelde jaarlijkse stijging van de grondprijzen, gerelateerd aan de inflatie, onder druk zou kunnen komen te staan.

De residuele waardebeoordeling kent evenwel ook een aantal bezwaren. Het vergt transparantie ter zake van de bouwkosten, hetgeen niet altijd kan worden bereikt. De gemeente zal de betreffende kennis daarom soms moeten inwinnen.

Een ander nadeel van de zuivere toepassing is dat per project over de grondprijs moet worden onderhandeld en dat deze pas in een laat stadium kan worden bepaald. Het is echter praktisch gezien onmogelijk om voor elke individuele uitgifte in de gemeente een residuele grondprijs te bepalen. Dit kan worden ondervangen door te werken met een stelsel van de genormeerde residuele methode, waarbij per functie wordt uitgegaan van gemiddelde kosten, gebaseerd op referentieprojecten.

Op basis van deze referentieprojecten wordt per bestemming een genormeerde residuele grondprijzberekening uitgevoerd. Bij een dergelijke hantering kunnen dus standaardprijzen voor de grond worden toegekend, vaak uitgedrukt in grondquotes of in richtprijzen of bandbreedtes voor grondprijzen per m². Met name binnen de categorie woningbouw (vrije sector) zal dit systeem worden gehanteerd.

2.2.3 De kostprijsmethode

Naast de comparatieve en residuele methode is het gebruikelijk dat een derde methode wordt toegepast, als een soort check en voor specifieke grondgebruiksfuncties. Bedoeld wordt de kostprijsmethode. Daarbij worden alle productiekosten van de bouwgrond 'omgeslagen' over de uit te geven m²'s grond. Hierdoor ontstaat een kostprijs (gemiddeld) per m² uit te geven terrein. Dit is vooral van belang bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economische verkeer moeilijk is vast te stellen; gedacht moet worden aan maatschappelijke functies. De aldus berekende waarde dient ter bepaling van de minimale uitgifteprijs, uitgaande van de gedachte dat de marktprijs hoger is.

Toepassing van deze methode zal ertoe kunnen leiden dat als gevolg van de hoogte van de ontwikkelingskosten van een locatie de hiervan afgeleide grondprijzen te hoog zijn ten opzichte van de marktwaarde van het te realiseren programma.

2.2.4 Overige methoden

Naast de hiervoor beschreven methoden bestaan nog de volgende berekeningsmethoden:

Vaste m² prijs

Jaarlijks wordt een vaste m² prijs vastgesteld. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

FSI (Floor-space index)

De verhouding tussen de vloeroppervlakte van een gebouw in m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en de oppervlakte van de totale kavel waar het gebouw op staat in m². Dit geldt met name voor kantoren, maatschappelijke functies en in mindere mate voor bedrijventerrein.

Lumpsum methode

De grondprijs voor een bepaalde locatie wordt bepaald, waarbij nadien aan te brengen wijzigingen in het woningbouwprogramma geen invloed meer hebben op de te betalen prijs.

De DCF-methode

Alle toekomstige kosten en opbrengsten worden contant gemaakt. Dit is de zogeheten Discounted Cash-Flow methode. Deze methode wordt veelal toegepast voor de prijsbepaling van huurwoningen en gerelateerde maatschappelijke zorgwoningen in de marktsector.

Tender/Prijsvraag/Selectieleidraad

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en een programma van eisen als basis. Vooraf berekende grondwaarden middels de residuele methode dienen als toets.

2.3 Methode gemeente Dronten

De gemeente Dronten hanteert marktconforme grondprijzen die gebaseerd zijn op de te realiseren functie en voldoen aan de Mededeling Staatsteun van de Europese Commissie³.

Op hoofdlijnen gelden de volgende samenhangende kaders:

- De grondprijzen worden marktconform vastgesteld;
- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- De grondprijzen zijn afgestemd op omliggende gemeenten;
- De grondprijzen worden per project op basis van maatwerk bepaald.

Dat resulteert in onderstaande (of combinatie) van onderstaande methodieken:

- De grondprijzen worden comparatief bepaald;
- De grondprijzen worden (normatief) residueel bepaald;
- De grondprijzen worden op basis van een vaste prijs bepaald;
- De grondprijzen worden middels een DCF-berekening bepaald.

³ Zie hoofdstuk 1.3

3 Grondprijsbeleid als instrument

Zoals in hoofdstuk 4 van de nota Grondbeleid “Grond als basis voor regie” is aangegeven kan het grond(prijs)beleid mede ingezet worden voor het realiseren van beleidsdoelen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en economie/werkgelegenheid. Uiteraard zullen ook andere instrumenten zowel in publiekrechtelijke alsmede in privaatrechtelijke zin moeten worden ingezet voor een maximaal effect. Het gaat in het kader van deze nota te ver om daar uitgebreid op in te gaan.

In deze nota wordt volstaan met het aangeven van de mogelijke invloeden die het grondprijs- en gronduitgifte beleid kan bewerkstelligen op en voor andere beleidsdoelstellingen van de gemeente.

3.1 Woonvisie

In de huidige Woonvisie⁴, Groeien met kwaliteit, zijn voor 4 hoofdthema’s de doelen en beleidskeuzes vastgelegd. Het grondprijsbeleid kan met name een rol spelen voor het hoofdthema 1 “een evenwichtige groei” en de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma.

Om het gewenste woningbouwprogramma vorm te geven kan het grondprijsbeleid in die zin ondersteunend werken, dat met een gedifferentieerd grondprijsbeleid voor elke financieringsvorm c.q. prijsklasse voldoende basis wordt geboden zodat het complete woningbouwprogramma qua aantallen en typologie gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt tevens voldaan aan de behoefte om voor elke inkomens- en doelgroep een gedifferentieerd woningaanbod te kunnen bieden. Kort gezegd komt het erop neer dat om met name de woningbouw in de laagste prijs- en huurklasse te stimuleren, hier een vaste (lage) grondprijs c.q. kavelprijs gehanteerd zal worden terwijl voor de commerciële/vrije sector woningen een marktconform grondprijsniveau wordt gehanteerd. Door deze gedifferentieerde grondprijzen wordt in ieder geval de bouw van woningen in de laagste prijs en huurklasse gestimuleerd, waarbij vanuit de grondexploitatie gezien deze “relatief lage” grondopbrengsten worden verevend met de hogere grondopbrengsten van de vrijesectorwoningen.

3.2 Programmabewaking (met name woningbouw)

Bij het ontwikkelen van nieuwe uitleg- en inbreidingslocaties wordt de ontwikkelopgave als één integrale opgave uitgezet en contractueel vastgelegd (aantal, prijsklasse, grondprijsgaranties, randvoorwaarden, kwaliteitseisen, e.d.). In het verlengde van de Woonvisie wordt op woningtype, financieringscategorie (koop of huur) en doelgroep gestuurd. Daarbij wordt gewerkt met bandbreedtes; waarbij door middel van de categorie ‘vrije ruimte’ ook kan worden ingespeeld op veranderingen in de marktvrage.

De woonconsument moet iets te kiezen hebben en moet eigen wensen in vervulling kunnen laten gaan. De gemeente voert hiervoor al jaren een beleid. Binnen projecten in uitleglocaties wordt daarom een deel van de kavels t.b.v. particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

⁴ In 2023 is een start gemaakt voor een nieuwe Woonvisie.

3.3 Grondprijsbeleid als sturingsinstrument voor het economisch beleid

De gemeente Dronten voert een segmenteringsbeleid voor de uitgifte van bedrijfsgrond. Dit betekent dat bedrijven qua soort en milieucategorie zoveel mogelijk geclusterd worden. Op bedrijventerrein Business Zone Delta zijn bijvoorbeeld gelijksoortige bedrijven zoals perifere detailhandel en Leisure bedrijven geclusterd. Ook op het nieuwe bedrijvenpark Poort van Dronten is in het stedenbouwkundig plan een segmentering aangebracht qua type bedrijven en qua milieucategorie. Naast het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan is de grondprijs één van de instrumenten waarmee een segmentering van bedrijfsterreinen bereikt kan worden. De hoogte van de grondprijs kan derhalve mede sturend zijn om het juiste bedrijf op de juiste plek te krijgen.

4 Grondprijsmethodiek Woningbouw

De woningbouw kan op verschillende wijze worde gecategoriseerd. Voor het grondprijsbeleid wordt de volgende categorisering gehanteerd:

- Sociale woningbouw
- Vrije sector geschakeld projectmatig
- Vrije sector vrijstaand

4.1 Grondprijsbeleid voor sociale woningbouw

Het grondprijsbeleid voor sociale woningbouw is gebaseerd op het volkshuisvestingsbeleid zoals gehanteerd binnen de gemeente. Een onderdeel hiervan is de afstemming met de lokale corporatie OFW. Via prestatieafspraken wordt jaarlijks vastgelegd welke bijdrage OFW kan leveren aan het realiseren van de doelstellingen van het gemeentelijk beleid. Nieuwbouw maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. Voor de prijsbepaling wordt uitgegaan van de vaste prijs systematiek. Dit om een minimale grondopbrengst te waarborgen rekening houdend met de kwaliteit (bouw- en grootte) van de sociale woning. Dit is een gebruikelijke methode in Nederland.

4.1.1 Sociale huur

Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het nieuwe Bro, art. 1.1.1 die, tezamen met de nieuwe Wro, met ingang van 1-7-2008 van kracht is geworden.

- Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Woningcorporaties mogen hun woningen onder de Huurtoeslaggrens (zgn. DAEB-woningen) niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de DAEB-woningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. Een corporatie kan dit percentage verhogen naar maximaal 15%, wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. Er moeten dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Naast de 85% regel gelden er ook regels voor passend toewijzen. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Grondgebonden woningen

De grondprijs voor een grondgebonden reguliere eengezinswoning in de sociale sector wordt vastgesteld op € 17.300,-. Hierbij is het uitgangspunt dat de kavelgrootte niet de 110 m² overschrijdt. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend.

In het geval van een grotere kavel is de berekening als volgt: € 17.300,-+ (€ 17.300/110 m² * extra kaveloppervlakte).

Doelgroep senioren

In de gemeentelijke Woonvisie is uitgebreid aandacht besteed aan de doelgroep senioren. Voor hen is de komende jaren meer passend (o.a. fysiek toegankelijk) aanbod nodig. Daarnaast maakt doorstroming van oudere huishoudens woningen vrij voor jongere (gezins) huishoudens en is daarmee een belangrijke schakel in het terugdringen van de huidige schaarste op de woningmarkt.

Om ook binnen de sociale huursector de doelgroep te 'verleiden' tot een daadwerkelijke verhuizing, is het belangrijk dat het nieuwe aanbod voldoende kwaliteit heeft. Dat betekent niet alleen een woning die qua maatvoering voldoet aan de eisen van Woonkeur maar ook een bescheiden tuin + berging. Een kavelmaat van 130m² is hierbij noodzakelijk.

Voor deze specifieke doelgroep geldt een grondprijs van € 17.300,-. Hierbij is het uitgangspunt dat de kavelgrootte niet de 130 m² overschrijdt. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend.

In het geval van een grotere kavel is de berekening als volgt: € 17.300,-+ (€ 17.300/130 m² * extra kaveloppervlakte).

Gestapelde bouw

In het sociale grondprijs onderzoek uit 2018 is voor de berekening uitgegaan van een 2-tal type appartementen qua woonoppervlakte en doelgroep. Hieruit blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten (aftoppingsgrens, verhuurdersheffing en oppervlakte) het advies was om de residuele grondwaarde voor gestapelde bouw naar beneden bij te stellen. Het grondprijs advies is opgevolgd en heeft geresulteerd in een pilot vanaf 2019 om voor huurappartementen voor jongeren/starters onder de 23 jaar en voor 1-2 persoonshuishoudens een verlaagde grondprijs te hanteren.

Verlaagde grondprijzen sociale huurappartementen

In 2018 is op basis van een grondprijsonderzoek voor onze sociale huurwoningen een residuele grondwaarde berekend. Voor de sociale huurappartementen voor de doelgroep 1-2 persoon huishoudens en jongeren onder de 23 jaar gaf deze residuele berekening een lagere grondprijs (€ 10.050,- en € 7.500,-). Vanuit het woonbeleid is stimulering van de bouw van deze appartementen gewenst.

Met OFW wordt jaarlijks de effecten van de pilot van de afgelopen jaren geëvalueerd. Geconcludeerd is, dat ondanks de lange doorlooptijd van de ontwikkeling van projecten, de pilot heeft bijgedragen aan de doelstelling om de planvorming en bouw voor kleine betaalbare sociale appartementen van diverse projecten van OFW te stimuleren.

Het gaat in de jaren 2022 t/m 2024 om onderstaande projecten:

1. MFC Swifterbant, 30 appartementen voor senioren (in uitvoering);
2. Gemengd wonen op de praktijkschool Hanzekwartier, 60 appartementen (in ontwerpfasen);
3. Indirect via BPD, 140 won. Swifterbant Zuid waarvan een groot deel appartementen, waaronder voor jongeren (in ontwerpfasen, er gelden hier hogere grondprijzen).
4. Indirect via Van Wijnen, 37 appartementen Hanzekwartier voor senioren/medioren (in initiatiefase);
5. Locatie Beursplein Dronten, 36 appartementen voor diverse doelgroepen.

Vanaf 2023 is besloten de pilot, die liep vanaf 2019, te beëindigen. Echter, de verlaagde grondprijzen voor de beoogde doelgroepen blijven gehandhaafd voor het komende jaar. Dit na consultatie met OFW, met het argument dat door de gestegen bouwkosten van de afgelopen jaren het voor OFW niet haalbaar is voor deze doelgroep te bouwen. Jaarlijks wordt bekeken in hoeverre de hoogte van de bouwkosten aanleiding geeft om de verlaagde grondprijzen voor deze doelgroepen te blijven hanteren.

Voor jongeren onder 23 jaar geldt een grondprijs van € 7.635,- (app. maximaal 40 m² gbo, reguliere prijs € 12.600,-) en 1-2 persoon huishoudens € 10.231,- (app. maximaal 75 m² gbo, reguliere prijs € 13.600,-).

4.1.2 Sociale koop

Binnen de gemeente Dronten is er behoefte aan goedkope koopwoningen, waarvoor een aangepaste grondprijs wordt gehanteerd. Doelgroep zijn die huishoudens die hun eerste stappen op de koopmarkt willen zetten. Het gaat hierbij zowel om startende huishoudens als om doorstromende huishoudens vanuit de (sociale) huursector. Hierbij dient een kanttekening te worden gemaakt dat gezien het huidige prijsniveau van de woningen het steeds lastiger wordt voor koopstarters een betaalbare woning te vinden.

Het begrip sociale koop wordt door de wetgever als volgt gespecificeerd:

- Een sociale koopwoning is een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

In artikel 26 wordt dit bedrag gekoppeld aan de NHG grens (per 1-1-2024 € 435.000,-, met energiebesparende maatregelen € 461.100,-). Voor Dronten is deze NHG grens te hoog voor de beoogde doelgroep: sociale koop/starter.

Op basis van de toewijzingsinkomensgrens voor het verkrijgen van een sociale huurwoning is het niet mogelijk voor deze groep, met een inkomen vanaf circa € 40.000, te huren alsmede te kopen. Dit op basis van het jaarlijkse advies van NIBUD inzake inzicht in leencapaciteit (November 2023).

In deze rapportage "Rapport Advies Hypotheeknormen 2024"⁵, voor het verkrijgen van een hypotheek blijkt dat bij een rente van 4,25% het maximale hypotheekbedrag voor een inkomen van € 35.000,- tussen maximaal € 143.456,- en € 148.456,- is . Bij een inkomen van € 50.000,- ligt dit tussen de €213.847,- en € 218.247,- (voorbeeld niet AOW gerechtigden, met toepassing met en zonder loonstijging en energielabel C).

Onderstaande tabel geeft de hypotheeknormen 2024 t.o.v. 2023 weer, rekening houdend met toepassing loonstijging en zonder, toets rente en energielabel C:

⁵ <https://www.nibud.nl/onderzoeksrapporten/rapport-advies-hypotheeknormen-2024>

Tabel 5a: Maximale hypotheek 2023 en 2024 volgens standaardtabel (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	145.258	207.512	326.090
2024 zonder loonstijging	136.365	203.277	308.303
Verschil	-8.893	-4.235	-17.787
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	143.456	213.847	330.572
Verschil	-1.802	+ 6.335	+4.482

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

Tabel 5b: Maximale hypotheek 2023 en 2024 bij aankoop woning label C (rente = 4,25%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	145.258	207.512	326.090
2024 zonder loonstijging	141.365	208.277	313.303
Verschil	-3.893	765	-12.287
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	148.456	218.847	335.572
Verschil	+3.198	+ 11.335	+9.482

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

In de tabellen 6a en 6b staat de maximale hypotheek weergegeven in 2023 en 2024 bij een rente van 5 procent. Dit is de toetsrente die gehanteerd moet worden bij een rentevaste periode korter dan 10 jaar.

Tabel 6a: Maximale hypotheek 2023 en 2024 volgens standaardtabel (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	138.547	197.924	309.693
2024 zonder loonstijging	127.681	194.043	293.394
Verschil	-10.866	3.881	-16.299
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	137.178	204.134	314.366
Verschil	-1.369	+6.210	+ 4.673

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

Tabel 6b: Maximale hypotheek 2023 en 2024 bij aankoop woning label C (rente = 5%)

Bruto jaarinkomen 2023	35.000	50.000	70.000
2023	138.547	197.924	309.693
2024 zonder loonstijging	132.681	199.043	298.394
Verschil	-5.866	1.119	-11.299
Bruto jaarinkomen 2024*	36.820	52.600	73.640
2024 met 5,2% loonstijging	142.178	209.134	319.366
Verschil	+ 3.631	+11.210	+ 9.673

* Er is rekening gehouden met een gemiddelde loonstijging van 5,2% in 2024.

Voor 2024 is rekening gehouden met een extraleencapaciteit gekoppeld aan het energielabel van de woning (zie rapport "Advies hypotheeknormen 2024, blz 21). In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel 3: Extra hypotheekbedrag per labelcluster

Labelcluster	Extra bedrag (onafgerond)	Extra bedrag (afgerond)
EFG	0	0
CD	3.991	5.000
AB	8.788	10.000
A+ tot en met A++	17.088	20.000
A+++	30.759	30.000
A++++	40.354	40.000
A++++ met garantie	46.847	50.000

In de huidige markt hebben de kooprijzen van nieuwe en bestaande woningen een grillig verloop (daling en stijging) waarbij een dalende trend is waar te nemen van de verkoopprijzen voor woningbouw.

De bereikbaarheid van zowel nieuwbouw als bestaande woningen voor de sociale koop/starter blijft desondanks een probleem.

Aansluitend op de verhoging van de NHG-grens, de leencapaciteit en dalende trend van de kooprijzen woningmarkt is een verhoging van de sociale koop grens van € 235.000,- naar € 260.000,- te rechtvaardigen.

Op deze manier is het mogelijk om voor de inkomens tot circa € 50.000,- een betaalbare koopwoning door ontwikkelaars te kunnen aanbieden. De woning zal gezien de bouwkosten wel minder woonoppervlakte en een kleinere kavel hebben.

Bij een rijwoning geldt een kavel van maximaal 110 m². Voor een appartement geldt geen restrictie in de grootte. In de praktijk zullen deze appartementen, gezien de bouwkosten, een klein woonoppervlak hebben.

Voor een rijwoning geldt een vaste prijs per kavel van € 17.300,- ofwel € 157,- per m². Hierbij is het uitgangspunt dat de kavelgrootte niet de 110 m² overschrijdt. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend. In het geval van een grotere kavel is de berekening als volgt: € 17.300,- + (€ 17.300/110 m² * extra kaveloppervlakte).

Voor een sociale koopappartement wordt de grondprijs residueel berekend. Daarbij geldt een VON prijs van maximaal € 260.000,- en een maximale gebruiksoppervlakte van 75 m² met een minimum grondprijs van € 17.300,-.

Antispeculatie beding/ zelfbewoningsplicht

Bij sociale koopwoningen wordt door de gemeente een antispeculatiebeding en een zelfbewoningsplicht toegepast. Deze beide maatregelen kennen een duur van 5 jaar vanaf het moment van eerste bewoning. Voor het antispeculatie beding geldt een staffel voor het 1^e jaar van 100% afgebouwd naar 20% in het 5^e jaar, zijnde het verschil tussen de gerealiseerde verkoopprijs en de door ons gehanteerde VON-prijs sociaal in het betreffende jaar van verkoop. E.e.a. zal worden opgenomen in de koopovereenkomst. Voor de uitwerking is een beleidsregel opgesteld.

Om het aankopen van zowel nieuwbouw- als bestaande woningen door particuliere investeerders/beleggers tegen te gaan, onderzoeken veel gemeenten of het wenselijk is de zelfbewoningsplicht verder uit te breiden. Ook in de gemeente Dronten is dit vraagstuk aan de orde. Op 25 april 2022 heeft het college een besluit genomen dit beleid te handhaven voor sociale koopwoningen, maar dit beleid ook toe te passen op alle nieuwbouwwoningen. Dit als uitkomst van het "Actieplan betaalbare woningen starters".

4.2 Vrije sector

De grondprijzen van de vrijesectorwoningen zijn gekoppeld aan de VON prijzen van de woningen. Basis voor de berekening voor de grondprijs vormt de residuele waarde methodiek. Daarnaast is het wenselijk om onszelf niet uit de markt te prijzen, hiervoor wordt ook de comparatieve methode toegepast. De comparatieve methode geeft de gelegenheid onze positie te bepalen ten opzichte van de vergelijkbare gemeenten en aan de andere kant kan een residuele berekening aantonen dat we in een bepaalde situatie genoopt zijn af te wijken van deze prijzen. Door te werken met een mix van beide berekeningsmethoden wordt gemikt op het optimaal haalbare prijsniveau.

In de nota 2008 hanteerden wij een berekeningswijze gebaseerd op een grondquote (gebaseerd op residuele methodiek). Hoewel deze methode adequaat is voor het calculeren van de opbrengsten in de grondexploitaties, is in de grondprijzennota 2014 gekozen voor de normatieve residuele berekening die meer recht doet aan de marktsituatie. Deze methodiek is in 2016 en 2017 getoetst middels een onafhankelijk grondprijs onderzoek.

Bij onderhandeling met een ontwikkelaar moet meer maatwerk geleverd worden en zal de grondprijs mede afhangen van de locatie, de kwaliteit van de woning en de op dat moment van toepassing zijnde marktbehoefte en daarbij behorende vrij op naam prijs.

De berekeningsmethode voor bepaling van de grondprijs wordt verfijnd, door uit te gaan van een standaardtype referentie woning met een gemiddelde VON-prijs. De grondprijs wordt dan berekend door de genormeerde bouwkosten hierop in mindering te brengen. Deze normatieve residuele berekeningsmethode voldoet aan de eerdergenoemde uitgangspunten. De grondprijsonderzoeken uit 2016 en 2017 zijn gebaseerd op deze methode en vormen daarmee een goede basis voor de te hanteren vrij op naam prijzen en bouwkosten. Voor 2024 zijn de rekenmodellen (bouwkosten en VON-prijzen) geïndexeerd met de verwachte CPI-index van 3,8%.

Voor de kleine kernen Biddinghuizen en Swifterbant gelden in het algemeen lagere VON prijzen. Uitgangspunt is dat de VON prijzen 2,5% lager zijn dan die binnen de kern Dronten. De grondprijzen vergelijkbare kavels zijn door deze lagere VON prijs gemiddeld 12% lager. Met deze prijsdifferentiatie wordt voldaan aan het uitgangspunt om in de kleine kernen ten opzichte van de kern Dronten lagere grondprijzen te hanteren. Conform de gehanteerde systematiek (normatief) residueel (met toetsing aan omliggende gemeentes: comparatieve methode) zijn de volgende prijsranges te onderscheiden.

Dronten				Biddinghuizen/Swifterbant			
Woningtype		Grondprijs per m2		Woningtype		Grondprijs per m2	
	minimaal	maximaal*	Grondquote gem		minimaal	maximaal*	Grondquote gem
Sociale koop**	€ 157	€ 157	10%	Sociale koop**	€ 157	€ 157	10%
Tussen	€ 253	€ 310	16%	Tussen	€ 223	€ 272	14%
Hoek	€ 239	€ 293	19%	Hoek	€ 211	€ 257	17%
2^1 kap	€ 245	€ 299	20%	2^1 kap	€ 216	€ 263	18%
Vrijstaande woning proj	€ 278	€ 340	23%	Vrijstaande woning proj	€ 245	€ 299	21%
Vrijstaande zelfbouw	€ 314	€ 384	29%	Vrijstaande zelfbouw	€ 276	€ 338	27%
Appartement (4-5 lagen)	Maatwerk			Appartement (4-5 lagen)	Maatwerk		

* maximale grondprijs kan hoger bijgesteld worden bij extreme stijgingen van VON prijzen, uiteindelijk worden alle initiatieven residueel benaderd

** grondprijs is een vast bedrag van € 17.300,- bij een kavel van maximaal 110 m2 en een VON prijs van € 260.000,-

Opmerking: de uiteindelijke prijs zal afhangen van de daadwerkelijk gerealiseerde woning, de grootte qua inhoud en woonoppervlakte, kwaliteit en ligging van de kavel. Bovengenoemde prijsranges geven een indicatie van de prijzen. Voor het calculeren binnen de grondexploitatie wordt met behulp van grondquotes en bovenstaande prijsranges de verwachte opbrengsten geraamd. De uiteindelijke prijs hangt af van de op dat moment geldende marktsituatie en bijbehorende marktwaarde van de woning.

4.3 Huurwoningen in de marktsector

Binnen de woonvisie wordt ingezet op diversiteit van aanbod van type woningen in diverse categorieën. Voor de ontwikkeling van vrije sectorhuurwoningen wordt geen vast percentage gehanteerd maar wordt mogelijk gemaakt binnen de vrije ruimte van 20% voor de verschillende woningtypen. Per locatie wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn.

Met de nieuwe plannen van (demissionair)minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) wordt er een nieuw huursegment toegevoegd. Woningen die worden gewaardeerd tussen de 142 en 187 punten vallen onder het segment “gereguleerde middenhuur”. De maximale huurprijs die voor deze woningen zal gelden (als het wetsvoorstel wordt ingevoerd) is ongeveer €1.021 per maand.

De huurprijs van een zelfstandige woning, zoals een appartement of een eengezinswoning, wordt gebaseerd op een puntensysteem. Verschillende kenmerken van de woning, zoals de oppervlakte, energieprestatie en WOZ-waarde, worden gewaardeerd met punten. Het totale puntenaantal bepaalt de maximale huurprijs. Sociale huurwoningen kunnen tot 142 punten krijgen.

Uitzonderingen huurprijzen middenhuur nieuwbouwwoningen

Hoewel de reguleringsplannen bedoeld zijn om vastgoedbeleggers te weren van de woningmarkt, is het belangrijk dat de nieuwbouw niet vertraagd wordt. Daarom wordt er een uitzondering gemaakt voor nieuwbouwwoningen. De huur van een nieuwbouwwoning mag 5% hoger liggen dan volgens het woningwaarderingssysteem, maar deze opslag geldt alleen voor middenhuurwoningen die na 1 januari 2024 worden opgeleverd of waarvan de bouw is gestart voor 1 januari 2025.

Grondprijsberekening

Voor de berekening van de grondprijs wordt als uitgangspunt de normatieve residuele methode als berekeningsmethode gehanteerd. Bij deze categorie (inclusief middenhuur) speelt het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR) en de daarvan afgeleide beleggingswaarde een voorname factor bij de berekening van de residuele waarde. Er geldt ten alle tijden een minimum grondprijs van de categorie sociale koop grondprijs (2024: € 17.300,- exclusief BTW).

Het uitponden van dit type woningen is pas mogelijk na 10 jaar.

5 Bedrijventerreinen

5.1 Grondprijzen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden uitgedrukt in prijzen per m² bouwgrond. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft.

Voor de bepaling van de grondprijs wordt een vaste prijs gehanteerd met toetsing van de comparatieve methode (bepalen van acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen elders). De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs.

Daarnaast geldt dat de prijzen zijn gebaseerd op het maximale toegestane percentage kantoorruimte zoals opgenomen in vigerende bestemmingsplannen. Voor de bedrijventerreinen is dit maximaal 30% (of 2.000 m² bvo) van de totale oppervlakte BVO, met uitzondering van de Poort van Dronten waarvoor de kantoorfunctie ondergeschikt dient te zijn aan het gebruik. Vanuit jurisprudentie is een grens van 30% te definiëren als ondergeschikt.

Voor bedrijven met maximaal 30% kantoorruimte geldt de grondprijs altijd per m² kavel, onafhankelijk van de FSI. Hiermee wordt gepoogd intensivering van de bebouwing voor deze sector te stimuleren. Indien er een groter percentage kantoorruimte wordt gerealiseerd wordt het meerdere aantal meter bvo's tegen een meerprijs van het verschil van de gehanteerde kantoorprijs van € 225,- en de geldende grondprijs berekend.

Hieronder wordt een voorbeeld weergegeven bij verschillende oppervlakten:

Voorbeeld berekeningen bedrijfsgebouw met kantoor	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Poort van Dronten		Uitwerking
				Voorbeeld 4	Voorbeeld 5	
Aan te kopen kavel	4.000	4.000	4.000	6.000	6.000	A
Bebouwd oppervlak BVO	2.500	2.500	4.500	3.500	3.500	B
FSI factor Indien FSI > 1 bebouwd opp.	0,63	0,63	1,13	0,58	0,58	C
Toe te passen Oppervlakte voor grondprijs	4.000	4.000	4.500	6.000	6.000	D
Basis Grondprij/m2	€ 67,00	€ 74,00	€ 70,00	€ 96,00	€ 111,00	E
Grondprijs kavel	€ 268.000	€ 296.000	€ 315.000	€ 576.000	€ 666.000	F = D x E
Oppervlak bedrijfsgebouw	1.750	1.650	3.500	1.500	1.500	G
Oppervlak Kantoor	750	850	1.000	2.000	2.000	H = B - G
Maximaal percentage kantoor	30%	30%	30%	30%	30%	I
Gerealiseerd percentage kanoor	30%	34%	22%	57%	57%	J = H / B
Extragerealiseerd % kantoor	0%	4%	0%	27%	27%	K = J - I
Extragerealiseerd opp. Kantoor in m2	-	100	-	950	950	L = B x K
Meerwaarde kantoor/m2 (€225 -basis grp)	€ 158,00	€ 151,00	€ 155,00	€ 129,00	€ 114,00	M = € 225 - E
Extra grondprijs kantoor	€ -	€ 15.100	€ -	€ 122.550	€ 108.300	N = L x M
Totaal Grondprijs	€ 268.000	€ 311.100	€ 315.000	€ 698.550	€ 774.300	O = F + N

Bedrijfsverzamelgebouw

Onder een bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan:

“een (kantoor)gebouw waarin meer dan twee afzonderlijke (rechts)personen (bedrijven) zijn gevestigd, waaronder begrepen het bedrijf van de eigenaar van het (kantoor)gebouw en die niet aan elkaar zijn gelieerd. Wanneer erin het (kantoor)gebouw sprake is van een vestiging van meerdere aan de eigenaar gelieerde bedrijven, zoals een moeder- en dochteronderneming dan wel werkmaatschappijen, is er niet sprake van een bedrijfsverzamelgebouw”.

Indien bij 1^e uitgifte een bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd voor verkoop of verhuur geldt een opslag van 20% van de uitgifteprijs. In de koopovereenkomsten is een bepaling opgenomen dat de koper vooraf hier toestemming dient te vragen aan de gemeente.

Bij realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen⁶ in de koopsector wordt de aangekochte grond door en op kosten van de koper/ontwikkelaar gesplitst in meerdere percelen (appartementenrechten). Voor realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met huurunits is deze juridische splitsing niet van toepassing, maar wordt wel voldaan aan de gehanteerde definitie.

De grondprijs voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw in koop- en/of huurunits is residueel veelal hoger dan de betaalde grondprijs aan de gemeente. Dit is de extra ontwikkelwinst voor de ontwikkelaar waarvan de gemeente zonder opslag opbrengst mist. Dit is reden om bij deze realisatie een verrekening van deze meerwaarde op de oorspronkelijke grondprijs te zetten.

Bij realisatie op een reeds uitgegeven kavel geldt een opslag van 30% van de oorspronkelijke grondprijs indien het bedrijfsverzamelgebouw wordt gesplitst in koop-/huurunits.

Woon-werk

Op diverse locaties zijn ook woon-werk locaties ontwikkeld met een onderverdeling in een categorie dienstverlenend en een categorie ambachtelijk. Voor de woon-werk kavels gelegen in Bloemenzoom geldt een dubbele bestemming, wonen en woon-werk. Indien de kavel alleen voor de bestemming wonen wordt gebruikt, geldt een toeslag van 10%.

Op dit moment zijn de volgende bedrijventerreinen in verkoop en gelden de volgende m²-prijzen in 2024:

Dronten	Naam	2023	grondprijsmethode	2024
Delta	IV Normaal gelegen	€ 68	uitverkocht	
Poort v. Dr. 1e fase	I Zichtlokatie Dronterringweg en N23	€ 116	comparatief/ vaste prijs	€ 120
	II Hoofdontsluitingsweg, Rendierweg bijzondere functies (bijvoorbeeld horeca etc)	€ 100		€ 104
	Poort v. Dr. 2e fase	Koppelpoort	€ 100	maatwerk o.b.v. taxatie
Biddinghuizen				
Oldebr.weg	I Baan / Oldebr.weg (zichtlokatie)		uitverkocht	
	II Normaal gelegen			
Korenmaaijer***	IV Woon - werk (dienstverlenend)	€ 161	comparatief/ vaste prijs	€ 161
Swifterbant				
Tarpan	I Dronterringweg (zichtlokatie)	€ 73	uitverkocht	
	II Normaal gelegen	€ 62		comparatief/ vaste prijs
Bloemenzoom	I Woon-werk (dienstverlenend, goed.gel.)	€ 162		€ 162
	II Woon-werk (dienstverlenend, norm.gel.)	€ 156		€ 156
	I Woon-werk (wonen, goed.gel.) +10% tov WW	€ 178		€ 178
	II Woon-werk (wonen, norm.gel.) +10% tov WW	€ 172		€ 172
Bedrijfsverzamelgebouw				
Voor af bekend	splitsing opstal		+20% t.o.v. grp	
Na verkoop	splitsing opstal		+30% t.o.v. grp	
Opslag aandeel kantooroppervlakte meer dan 30%				
percentage/oppervlakte boven 30% een prijs van € 225,-/m2.				
Algemeen				
Overhoeken	Overhoeken bedrijven terreinen	€ 45	vaste prijs	€ 47
<i>Prijzen van beschikbare kavels, exclusief kantoorkavels</i>				
gemiddelde grondprijs (geen ww en overhoeken)		€ 80		€ 98

⁶ Hier wordt ook de realisatie van garageboxen/opslagunits (en vergelijkbare ontwikkelingen) onder verstaan. Indien ontwikkeling op een kantoorlocatie geldt het grondprijsbeleid voor kantoren.

6 Kantoren

6.1 Gemeentelijk beleid

Zoals opgenomen in de gedateerde Kantorenvisie Dronten 2004 is het beleid voor vaststelling van deze visie van de gemeente min of meer gericht geweest op de concentratie van kantoren in het centrum van de kern Dronten. Het gevolg hiervan was dat de vraag naar kantoorruimte in Dronten jarenlang niet goed geaccommodeerd kon worden.

In Swifterbant en Biddinghuizen zijn geen echte concentraties van kantoren te vinden. De kantoren in deze twee kernen zijn verspreid in winkelcentra en woonwijken te vinden. Wat opvalt is dat deze kantoorlocaties veelal ontwikkeld zijn door particuliere ontwikkelaars op eigen terrein. Bij de stationslocatie is een ontwikkeling van kantoren in combinatie met andere functies mogelijk als onderdeel van de ontwikkeling van Het Hanzekwartier.

6.2 Grondprijzen nieuwe kantoorlocaties

Voor de bepaling van de grondprijzen wordt in principe de residuele grondprijsberekening als rekenmethode gehanteerd waarbij de uitkomst wordt getoetst aan de prijzen gehanteerd door de omliggende gemeentes (comparatieve methode). Dit houdt in dat op basis van het gebruik/huursom de (beleggings-)waarde van het onroerend goed wordt bepaald. Hiervan worden de bouwkosten afgetrokken. Het verschil (residu) is de grondwaarde.

De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment. Daarnaast wordt gekeken naar de ligging.

Voor de bepaling of een prijs per m² BVO of per kavel geldt, hangt af van de Floor/Space index.

De Floor/Space-index (FSI) geeft de verhouding weer tussen het bebouwde vloeroppervlak en het kaveloppervlak. Afhankelijk van de FSI wordt de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel berekend. De systematiek is als volgt; bij een FSI kleiner dan 1 geldt de grondprijs per m² kavel en bij een FSI groter dan 1 wordt de grondprijs per m² BVO gerekend. M.a.w. er geldt een minimale FSI van 1,0. De kantoorfunctie is minimaal 70%. Een kleine ontvangstruimte annex showroom is toegestaan.

Bij verder gevorderde gesprekken over uitgifte zal aan de hand van de residuele berekening met zo mogelijk gepreciseerde aannames voor de huurprijzen en de stichtingskosten een nadere berekening worden gemaakt. Indien nodig zal er gebruik worden gemaakt van een externe deskundige.

Kantoren		2023	grondprijsmethode	2024
Dronten	Naam	m2 bvo		m2 bvo
BZDO	VII Business Zone Delta Oost	>€ 135,-	maatwerk/residueel	>€ 135,-
	VI Business Zone Delta Oost	>€ 146,-		>€ 146,-
	VII Business Zone Delta oost Kromme Rijn (waterkant)	>€ 219,-		>€ 219,-
Centrum	geheel centrum-gebied	> € 200,-	maatwerk/residueel	> € 200,-
Hanzekwartier	Spoorzone	> € 200,-		> € 200,-
Prijsvorming is op basis van de floorspaceindex: fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo				

7 Commerciële functies

7.1 Marktontwikkelingen detailhandel en horeca

Ondanks de huidige economische omstandigheden blijft winkel- en horecaruimte een aantrekkelijke vorm van vastgoed. Bij deze categorie speelt de door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR) en de daarvan afgeleide beleggingswaarde een voornamelijk factor bij de berekening van de residuele waarde. In het algemeen geldt hiervoor een BAR tussen de 6% en 10 %. In het algemeen kan worden gesteld dat de huren en stichtingskosten van horecagelegenheden grotendeels overeenkomen met die van detailhandel van vergelijkbare omvang op vergelijkbare locaties.

7.2 Grondprijsbeleid voor detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald op basis van maatwerk. Een onafhankelijk taxateur zal meestal uitgaan van de residuele benadering, waarbij de locatie en de ligging van de winkel- horeca ruimte op de begane grond of verdieping, de branchering en de oppervlakte van invloed zijn op de grondprijs. Daarnaast vindt een toetsing plaats met de gehanteerde prijzen in de omgeving (comparatief).

7.3 Hotels

Initiatieven voor nieuwe hotels zullen op basis van maatwerk worden behandeld. Dit geldt tevens voor de bepaling van de grondprijs. De bepaling hangt af van het aantal kamers, classificatie en ligging. Gezien de complexiteit kan een beroep worden gedaan op een deskundige.

Samenvattend:

Commerciële functies	2023	grondprijsmethode	2024
<i>Detailhandel</i>	maatwerk		maatwerk
<i>Horeca</i>	maatwerk	maatwerk/residueel/comparatief	maatwerk
<i>Hotels</i>	maatwerk		maatwerk

Grondprijs per m2 bvo fsi > 1, anders m2 kavel

8 Maatschappelijke functies

8.1 Algemene beschrijving

Naast de hoofdfuncties van het grondprijnsbeleid die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen, is in Dronten vraag naar grond voor een grote diversiteit aan functies.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor maatschappelijke functies wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken zijn als regulier vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die zijn aan te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca-ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor de berekening van de grondprijzen zal er een afweging worden gemaakt wat betreft de bebouwing. Er wordt ook hier gekeken naar de FSI. Als $FSI > 1$ dan prijs per m^2 BVO, als $FSI < 1$ prijs m^2 kavel.

8.2 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen verschillende functies, zoals onderwijs, zorg en sport. De verschijningsvorm en exploitatie van deze functies is divers. Er kan een onderverdeling plaatsvinden in maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Onderstaand worden per functie de (minimale) grondprijzen genoemd. Indien in een voorziening diverse maatschappelijke functies worden gehuisvest zal de verkoopprijs worden vastgesteld op basis van de in de voorziening aanwezige functies.

Voor incidentele maatschappelijk belangrijke uitgiftes genoemd onder paragraaf 8.2.1. die niet opgenomen zijn binnen de door de raad vastgestelde grondexploitaties heeft het college de beleidsvrijheid om beargumenteerd de uitgifteprijs vast te stellen liggend tussen een symbolisch bedrag en het niveau van de normale prijs.

8.2.1 Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk

De 'lijst maatschappelijk vastgoed' uit de Europese beschikking staatssteun (dec. 2009) wordt als leidraad gebruikt bij de bepaling van wat niet-commerciële voorzieningen zijn. Onder de functie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgiftes geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Hieronder vallen:

- Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen
- Onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen
- Zorginstellingen

Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen

Bij de sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen moet gedacht worden aan bibliotheken, buurthuizen, niet-commerciële peuterspeelzalen, religieuze voorzieningen, brandweerkazerne en politiebureau. Voor deze categorie instellingen geldt een minimale grondprijs van € 151,- p/ m^2 BVO.

Onderwijs-, sport en recreatieve voorzieningen

Het betreft niet-commerciële voorzieningen voor sport en recreatie en onderwijs. Hieronder vallen onder meer het gemeentelijk zwembad, de gemeentelijke sporthallen en de voorzieningen ten behoeve van het primaire en voortgezet onderwijs. Voor deze voorzieningen geldt een minimale grondprijs van € 151,- p/ m^2 BVO.

Voor sportvelden geldt maatwerk waarbij minimaal de investeringen worden verrekend in de grondprijs.

Zorginstellingen

Bij (woon)zorgcomplexen kan een onderscheid worden gemaakt in extramurale, semimurale en intramurale zorg.

- Extramurale zorg: hierbij gaat het om woningen met een eigen opgang, die gelegen zijn in een complex waar ook zorgvoorzieningen aangeboden worden. Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart van de woning afgerekend.
- Bij semi-murale zorg gaat het om tussenvormen tussen intramuraal en extramuraal wonen, bijvoorbeeld: gespikkeld, geclusterd of begeleid wonen. Woningen kunnen een eigen opgang hebben, of kunnen geschakelde woningen zijn met een gemeenschappelijke ruimte, of kunnen gelegen zijn in of bij een complex waar ook zorgvoorzieningen aangeboden worden. Deze zorg is meestal facultatief en wordt apart van de woning afgerekend.

Indien sprake van een complex met extramurale zorg krijgen de woningen en de zorgvoorzieningen een aparte grondprijs.

- Indien geëxploiteerd door een woningcorporatie of belegger in de sociale huursfeer dan is de grondprijs gelijk aan die voor een sociale huurwoning.
- Als voor de marktsector ontwikkeld dan geldt voor de zorgappartementen een grondprijs van de marktsector.
- Voor de overige zorgvoorzieningen (zoals in pandige verpleegafdeling etc) geldt een grondprijs gelijk aan "sociaal cultureel maatschappelijk".

Bij intramurale zorg bevinden de slaap/ woonruimten zich binnen de muren van het zorgcomplex en is het zorgaanbod verrekend in de huurprijs van de woningen.

Tot de categorie van zorginstellingen behoren de ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen en instelling voor geestelijke- en gehandicaptenzorg etc.

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. Er is geen uitzicht dat er nieuwe richtlijnen komen voor grondprijzen in de zorgsector.

Gelet op de datering van de cijfers van TNO zullen we hiervan niet langer gebruik maken en ook voor deze categorie in voorkomende gevallen overgaan tot prijsbepaling middels een **taxatie** door een onafhankelijke deskundige.

8.2.2 Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd.

Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven,
- commerciële sportvoorzieningen,
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang wat het meest van toepassing is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

Indien een complex wordt ontwikkeld met verschillende functies, waarbij één van deze functies een commercieel oogmerk kent, zal voor het betreffende deel van het complex een commerciële grondprijs worden gehanteerd.

Overige functies	2023	meerprijs	grondprijsmethode	2024
Maatschappelijk	€/bvo			€/bvo
Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk	€ 145	fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	vaste prijs/residueel	€ 151
Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	€ 192	fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo		€ 199
	prijs minimaal			prijs minimaal
Zorginstelling	€/bvo			
Extramuraal sociaal	grondprijs sociale woning	grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs	
Extramuraal markt	grondprijs markt woning	grp/kavel * extra oppervlakte	residueel/DCF	
Intramuraal	minimaal € 167	fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	maatwerk: onafhankelijke taxatie	minimaal € 167,-

9. Overige functies

9.1 Zendmasten

Voor het plaatsen van een zendmast en/of opstelplaats voor een zendmast zal het regime van verhuur gelden. Voor zendmasten geldt een prijs € 7.500,- voor een perceel van maximaal 50 m². Er is geen restrictie voor het aantal providers per zendmast. Het verdien model van providers is sterk veranderd. Vanuit de markt, onderzoeken en in vergelijking met andere gemeenten was de eerder in 2018 gehanteerde prijs fors. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend.

9.2 Nutsvoorzieningen en zendmasten

Voor nutsvoorzieningen (trafo-ruimten, overslagstations, etc.) geldt een grondprijs van € 3.115,- voor een gebouwde voorziening tot 12 m². Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar soort nutsvoorziening. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend.

Hierbij is de berekening als volgt: € 3.233,-/12 m² * extra kaveloppervlakte.

Overige functies	2023	kavel maximaal	meerprijs	grondprijsmethode	2024
zendmasten	€ 7.500	50 m ²	grp/kavel * extra oppervlakte	retributie	€ 7.500
nutsvoorziening (trafo)	€ 3.115	12 m ²		vaste prijs	€ 3.233

9.3 Tuinuitbreidingen

Deze prijzen gelden voor af te stoten stukjes openbaar groen die worden toegevoegd aan een bestaande woningbouwkavel.

Samenvattend:

Tuin	2023	grondprijsmethode	2024
Dronten	€ 83	vaste prijs	€ 86
Overige kernen	€ 73		€ 76

grondprijzen per m², exclusief belastingen en bijk. kosten

9.4 Huur, Erfpacht en Pacht

Als uitgangspunt voor de berekening van de huursom en erfpachtcanon wordt een percentage van 4% per jaar van de waarde van het object gehanteerd: opgebouwd uit een gemiddelde rekenrente van 4% plus een opslag van 1% voor kosten van beheer en administratie. De minimaal te betalen huursom bedraagt € 50,- per jaar⁷. Daarnaast geldt een eenmalige vergoeding van € 150,- per contract. Uiteraard geldt dit voor nieuwe huurovereenkomsten of erfpachttuitgiftes.

Bij bestaande erfpacht situaties geldt de methode voor berekening van de canon (herziening) zoals opgenomen in de overeenkomsten.

Een en ander is in onderstaande tabel weergegeven.

Object	METHODE	% jaar
grond	Grondwaarde op moment van verkoop	5,0%
opstallen	WOZ waarde of taxatiewaarde	5,0%
retributie opstal recht leidingtracé (geen nuts)	gem. grondwaarde bedrijventerrein (1-1-2024; € 98,- berekening strekkende meter* 1 meter standaardwerkbreedte))	5,0%
maatschappelijk	WOZ waarde of taxatiewaarde	5,0%
erfpachtcanon	Grond/taxatie waarde op moment erfpacht	5,0%
pachtgrond	Conform Pachtwet	Pachtwet titel 7.5 BW

Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van titel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving (Pachtprijzenbesluit 2007 en de Uitvoeringsregeling pacht). Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pachtprijzen. De gemeente heeft hierin dus weinig beleidsvrijheid. Bij de eventuele verpachting van gronden dient zorgvuldig te worden gekeken naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omdat pacht over het algemeen wordt aangegaan voor een langere termijn (minimaal 6 of 12 jaar).

Erdienstbaarheid/ recht van opstal

Voor een erfdienstbaarheid of een recht van opstal kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende erf een vergoeding, retributie, te betalen. Het bepalen of een retributie verschuldigd is en het bepalen van de hoogte van de retributie, is afhankelijk van de situatie. Voor de berekening van het opstalrecht voor een leidingtracé wordt uitgegaan van het aantal strekkende meters op gemeentegrond met een standaardwerkbreedte van 1 meter.

Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (bij voorkeur korter dan één jaar en met een maximum van 5 jaar), geeft de gemeente, gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

9.5 Recreatie

Onder recreatieve en toeristisch terreinen verstaan we kampeerterreinen, recreatieparken en bungalowparken. De uitgifteprijs is sterk afhankelijk van de ligging en de bebouwingsmogelijkheden.

⁷ Uitgaande dat de eerste gehuurde oppervlakte van 10m² minimaal € 50,- kost en het aantal m² boven de 10m², tegen 4% van de grondwaarde

Kampeertreinen, recreatie- en bungalowparken worden via de residuele methode of de DCF (Discounted Cashflow) methode bepaald. Gezien de verschillende waarde beïnvloedende factoren die de grondprijs voor recreatieve en toeristische terreinen bepalen, wordt per project de grondwaarde bepaald.

Recreatie/leisure	2023	grondprijsmethode	2024
commercieel	maatwerk	maatwerk/residueel/DCF	maatwerk

Prijsvorming is op basis van de floorspaceindex:

fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo

9.6 Motorbrandstofverkooppunten

Als basis voor de berekening van grondprijzen binnen deze categorie is de “landelijke taxatiewijzer Motorbrandstofverkooppunten” het uitgangspunt. De bepaling van deze grondprijs is maatwerk.

9.7 Parkeren

Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland heeft ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden en dat in toenemende mate tarieven worden geheven om een parkeerplaats te mogen gebruiken. Een parkeerplaats krijgt hiermee een economische waarde.

Bij het bepalen van een grondprijs voor een parkeervoorziening hangt het bepalen van de grondprijs sterk af van de situatie waarin een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Wanneer een parkeervoorziening ondergronds wordt gerealiseerd, zijn de kosten vaak hoger dan de opbrengsten.

Wanneer de kosten hoger zijn dan de opbrengsten heeft dat invloed op de grondprijs. Wanneer een parkeervoorziening in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, hangt het af of de parkeervoorzieningen opbrengsten genereren. Bijvoorbeeld door de verkoop van de parkeerplaatsen, door het heffen van parkeergelden of niet voor openbaar gebruik maar alleen voor de gebouwde functie zijn. Iedere situatie vraagt om maatwerk.

Bij woningen wordt de grondprijs van parkeren in het geval van een eigen parkeerplaats bij de opstalexploitatie inbegrepen. De grondwaarde van parkeren is zodoende verdisconteerd in de grondwaarde van de woning. Bij appartementen geldt dit ook als de parkeerplaatsen onder het gebouw worden gerealiseerd. Indien er parkeerplaatsen worden gerealiseerd buiten het gebouw in het uit te geven terrein, wordt er afhankelijk van de situatie (wel of niet openbaar te gebruiken) een grondprijs voor de parkeervoorzieningen in rekening gebracht. Openbare parkeerplaatsen worden in principe niet verkocht.

De grondprijs wordt residueel en comparatief bepaald. Voor de diverse grondgebruiksfuncties worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parkeren	
Parkeerplaatsen bij koopwoningen	Inbegrepen bij de v.o.n. prijs
Parkeerplaatsen bij vrije sector huurwoningen	Inbegrepen bij de beleggingswaarde
Parkeerplaatsen bij kavels voor particuliere opdrachtgevers	Inbegrepen v.o.n. prijs van de kavel
Parkeerplaatsen bij sociale huurwoningen	Indien niet openbaar: Maatwerk
Parkeerplaatsen bij bedrijven	Inbegrepen in kavelprijs
Parkeerplaatsen bij kantoren	Inbegrepen in kavelprijs
Parkeerplaatsen bij detailhandel en horeca	Maatwerk
Parkeerplaatsen bij maatschappelijke voorzieningen	Maatwerk
Openbare parkeervoorziening	Residueel/DCF

9.8 Grondoverdrachten

In de gemeente vinden ook interne grondoverdrachten/-verkoop plaats.

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV wordt een interne levering verantwoord tegen de kostprijs van het betreffende complex of de kavel. Er wordt dan geen positief exploitatieresultaat verantwoord. Dit zou immers een herwaardering van de gronden bij de gemeente betekenen. Herwaardering van gronden is binnen het BBV niet toegestaan. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde.

Ten behoeve van de fiscale winstbepaling is de aanbeveling vanuit de Commissie BBV om een normgrondprijs te hanteren, gelijk aan de systematiek die wordt gehanteerd voor maatschappelijke gronden.

Grondoverdrachten	2023	grondprijsmethode	2024
interne grondleveringen	kostprijs (bbv regel)	kostprijs	kostprijs (bbv regel)
Interne grondlevering fiscaal*	€ 145	vaste prijs m2 perceel	€ 151

* t.b.v. fiscale waardering conform BBV regelgeving 2019.

10 Samenvatting

Waarom deze notitie: Bij besluit van december 2016 (B16.002409) heeft de gemeenteraad van Dronten ingestemd met de geactualiseerde nota grondbeleid "Grondig Bekeken". In hoofdstuk 4 van deze nota Grondbeleid is het algemeen kader voor het grondprijnsbeleid bepaald. De nota Grondprijnsbeleid is een verdere uitwerking van het algemeen kader van het grondprijnsbeleid. De gemeente voert een marktconforme grondprijnspolitiek. Met andere woorden, de waarde van de uit te geven grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren functie, bestemming of activiteit. De nota is een geactualiseerde versie van die uit 2022 (zie ook hoofdstuk 1).

In deze nota zijn binnen de aangegeven kaders de grondprijzen van de verschillende bestemmingen/ categorieën nader uitgewerkt.

De grondprijzen zijn per functie op hoofdlijnen aangegeven. Op basis van deze grondprijzen voert de gemeente onderhandelingen met marktpartijen over de uitgifte van de grond. In deze nota worden per functie op hoofdlijnen bandbreedten van grondprijzen of richtprijzen genoemd. Bekend is dat de locatie binnen de door de bestemming bepaalde waarde een dominante factor is voor de marktprijs. In dat verband kunnen er bijzondere omstandigheden optreden die invloed hebben op de grondprijs, echter deze doen op geen enkele wijze afbreuk aan de basisuitgangspunten.

Afhankelijk van de locatie en de exacte omstandigheden kunnen deze richtprijzen in op- of neerwaartse zin worden bijgesteld bij de onderhandelingen. Daarbij is de prijs zoals opgenomen in de perspectiefnota de bodem. In het algemeen zullen de deviaties beperkt blijven tot de onderkant van de gehanteerde bandbreedtes. In specifieke situaties kan het college beargumenteerd gebruik maken van een afwijking van maximaal 10% van de reguliere prijs per vierkante meter. Bij de toepassing van de 10% marge voor de prijzen van de bedrijventerreinen zal een aanvullende eis gelden dat er voldoende hectare grond wordt afgenomen die een substantiële bijdrage levert aan de groei van de werkgelegenheid. In de risicoparagraaf van de perspectiefnota zal per jaar op basis van een inschatting, een bedrag voor de verminderde opbrengsten worden opgenomen.

Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van gronduitgiftepunten zijn in het duale stelsel bevoegdheden van het college.

Als bij grondprijsonderhandelingen er een noodzaak is een prijs overeen te komen, die naar beneden afwijkt van de betreffende onderkant van de gehanteerde berekeningswijze, wordt de raad(s)commissie wel vooraf afzonderlijk geïnformeerd over de bijzondere omstandigheden welke naar de mening van het college die afwijking rechtvaardigen. Een uitzondering geldt voor de functie "sociaal cultureel". Het college wil hier een eigen bevoegdheid houden, maar zal de raad achteraf beargumenteerd informeren over de gehanteerde grondprijs.

In deze notitie worden de grondprijzen en methoden voorgesteld voor het kalenderjaar 2023 en verder voor bouwrijpe grond ten behoeve van het realiseren van woningen, bedrijven/ kantoren en overige functies.

De behoefte om te komen tot een uniform grondprijnsbeleid en marktconforme en functionele grondprijzen voor bouwgrond in de gemeente Dronten wordt onderkend. Kort samengevat is in deze nota aandacht besteed aan:

1. Het grondprijnsbeleid van de gemeente Dronten;
2. De methodiek om te komen tot uniforme en marktconforme bouwgrondprijzen;
3. De hoogte van de verkoopprijzen voor bouwgrond voor woningbouw, bedrijven/ kantoren en overige functies.

De voordelen van het hanteren van vastgestelde prijzen en/ of berekeningsmethodiek zijn de volgende:

1. Duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen;
2. Eenduidig handelen;
3. Afstemmen op andere beleidsvelden wordt mogelijk;
4. Vastleggen van de uitgangspunten in onderhandelingsituaties en grondexploitaties.

De hoogte van de grondprijzen alsmede de grondprijssystematiek zal jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig wordt bijgesteld.