gemeente dronten

Dronten	: 31 oktober 2018
Verzonden	: 21 november 2018
Kenmerk	: U18.012968/GO/GJ
Uw brief van	:
Uw kenmerk	:
Inlichtingen	: de heer drs G.A. Jansen

Aan de leden van de raad

Onderwerp: aanbieding nota Grondprijsbeleid 2019

Geachte leden,

Hierbij bieden wij u ter kennisname de nota Grondprijsbeleid 2019 aan, welke is vastgesteld in onze vergadering van 13 november 2018.

In deze nota worden de berekeningsmethodieken voor de grondprijzen voorgesteld voor het kalenderjaar 2018 en verder, voor bouwrijpe grond ten behoeve van het realiseren van woningen, bedrijven/kantoren en overige functies. 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.
De nota is een geactualiseerde versie waarbij naast tekstuele aanpassingen, de resultaten van het onderzoek van grondwaarde voor de sociale huur, in hoofdstuk 4 is verwerkt en daar waar van toepassing de grondprijzen van diverse functies, met de verwachte gemiddelde Cpi index van 1,6%, zijn aangepast.

De nota heeft de volgende opbouw:

- 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 2018 voor verschillende functies (hoofdstukken 4 tot en met 9)
- Samenvatting (hoofdstuk 10)

Hoogachtend,

het college van Dronten

drs. T. van Lenthe
Secretaris

I.A. Bakker
burgemeester

Bijlage(n): Nota Grondprijsbeleid 2019

De Rede 1
8251 ER Dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten

Telefoon:
14 0321

www.dronten.nl
gemeente@dronten.nl

NOTA

GRONDPRIJSBELEID 2019

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

Versie: **Definitief** besloten B&W 13 november 2018

Gemeente Dronten
Team Gebiedsontwikkeling
Auteur: drs. G.A.Jansen

M:\Ez\Grondzaken\Grondprijzen\Grondprijzen 2019 ev\Definitef\Nota gronduitgifteprijzen 2019 collegebehandeling 13-11-18 B18.003085 definitief .docx

INHOUD

1 Inleiding 5
1.1 Vervolg op bestaand beleid 6
1.2 Opbouw van de notitie 6
1.3 Uitgangspunten 6
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. 11
2.2.3 De kostprijsmethode. 11
2.2.4 Overige methoden. 12
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 13
3.5 Vermogenspositie 14
4 Grondprijsmethodiek Woningbouw 15
4.1 Grondprijsbeleid voor sociale woningbouw 15
4.1.1 Sociale huur 15
4.1.2 Sociale koop 16
4.2 Vrije sector 17
4.3 Huurwoningen in de marktsector 19
5 Bedrijventerreinen 20
5.1 Grondprijzen 20
6 Kantoren 21
6.1 Grondprijzen nieuwe kantoorlocaties 21
7 Commerciële functies 22
7.1 Marktontwikkelingen detailhandel en horeca 22
7.2 Grondprijsbeleid voor detailhandel en horeca 22
8 Maatschappelijke functies 23
8.1 Algemene beschrijving 23
8.2 Maatschappelijke voorzieningen 23
8.2.1 Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk 23
Sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen 23
Onderwijs-, sport en recreatieve voorzieningen 23
Zorginstellingen 24
8.2.2 Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk 24
9. Overige functies 25
9.1 Zendmasten 25
9.2 Nutsvoorzieningen en zendmasten 25
9.3 Tuinuitbreidingen 25
9.4 Huur, Erfpacht en Pacht 25
9.5 Recreatie 26
9.6 Motorbrandstofverkooppunten 26
9.7 Grondoverdrachten 26
10 Samenvatting 27
BIJLAGE 1: Overzicht voorbeeld referentiewoningen. 31
BIJLAGE 2: Grondprijzen omliggende gemeenten 2017-2018 32

1 Inleiding

Waarom deze notitie: Bij besluit van november 2016 heeft de gemeenteraad van Dronten ingestemd met de geactualiseerde nota grondbeleid “Grond als basis voor regie”.
In hoofdstuk 4 is het algemeen kader voor het grondprijsbeleid bepaald.
In december 2016 is ambtelijk opdracht verleend voor een onafhankelijk onderzoek voor de te hanteren grondprijzen voor bouwrijpe grond en daarmee samenhangende systematiek voor alle functies. In oktober 2017 is een specifiek onderzoek uitgevoerd naar de grondprijzen voor woningbouw in de vrije sector. In 2018 is dit voor de grondwaarden voor de sociale woningbouw uitgevoerd. In hoofdstuk 4.1 sociale woningbouw is dit verwerkt.
De vraag naar woningen is in vergelijking met voorgaande jaren sterk gestegen. Dit vertaalt zich op dit moment in een stijging van de verkoopprijzen met daaraan gekoppeld een stijging van de bouwkosten. Het onderzoek uit 2016 geeft niet of nauwelijks aanleiding om onze systematiek voor het bepalen van de grondprijzen aan te passen. In de nota zijn de afgelopen jaren een aantal aanpassingen doorgevoerd op basis van besluiten van het college die in deze nota zullen worden 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 gemotiveerd 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 notitie worden de berekeningsmethodieken voor de grondprijzen voorgesteld voor het kalenderjaar 2019 en verder, voor bouwrijpe grond ten behoeve van het realiseren van woningen, bedrijven/kantoren en overige functies. Het is een geactualiseerde versie van de nota uit 2017. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de wijzigingen weergegeven:

Hoofdstuk	Aanpassing
1 Inleiding	Redactionele aanpassingen o.a. met het oog op de grondprijzen voor sociale woningbouw
2 Grondprijsbeleid en methoden	Tekst redactioneel aangepast
3 Grondprijsbeleid als instrument	Tekst bij paragraaf 3.1 en 3.2 gewijzigd en aangesloten op Woonvisie
4 Grondprijsmethodiek Woningbouw	Voor de vrije sector de normatieve residuele methode toegelicht, met een nieuwe tabel, ivm stijging VON-prijzen en bouwkosten. Op basis van een grondprijsonderzoek sociale woningbouw is paragraaf 4.1 geactualiseerd.
5 Bedrijventerrein	Tekst en tabel aangepast
6 Kantoren	Tekst redactioneel aangepast en geactualiseerd
7 Commerciele functies	Tabellen en tekst redactioneel aangepast
8 Maatschappelijke functies	Tabellen en tekst rdacttioneel aangepast.
9 Overige functies	De retributie voor zendmasten verlaagd en tabellen aangepast
10 Samenvatting	Tekst redactioneel en tabellen aangepast.

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 is 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 onderhandelingssituaties en grondexploitaties.
4. het risico op staatsteun is minimaal.

De hoogte van de grondprijzen evenals de grondprijssystematiek worden jaarlijks geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De prijzen in de onderhavige nota Grondprijzen worden jaarlijks getoetst op markconformiteit. 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 2019 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 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.

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 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 zal een aanvullende eis gelden 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 tussen een symbolisch bedrag tot het niveau van de normale prijs.

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 staatsteun.

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. Mede 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 eerder genoemde mededeling is opgenomen hoe men kan bepalen of een grondtransactie 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).
- Of 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)
- Benchmarking (paragraaf 98)
- Andere beoordelingmethodes zoals die door het Hof zijn geaccepteerd in de arresten Scott v. Commissie en Seydaland (paragraaf 101 ev)

Wordt o.a. een van de 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.

De-minimis
De - minimisvrijstelling 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 cumulatiebeperking (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)[1] is het plafond hoger (€ 500.000,-).

[1] *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.*

Steun aan corporaties o.a. door verkoop grond t.b.v. sociale woningbouw onder marktwaarde is toegestaan op basis van 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.

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 1-1-2019 en zijn exclusief btw en kosten koper.

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.

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 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 grondbeleid. 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 open liggen).

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 dat 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 prijssetter 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. Het huidige rijksgrondbeleid 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. Het huidige rijksgrondbeleid geeft aan op welke manier het grondbeleid bijdraagt aan het oplossen van maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving (zie brief[2] minister van november 2015 met kenmerk IENM/BSK-2015/193853). Verder als voorloper voor de Omgevingswet is er een Aanvullingswet grondeigendom, onteigening geformuleerd begin 2017 (brief 20-1-17 met kenmerk IENM/BSK-2017/11574). Deze beleidswijzigingen leiden niet tot een verandering van de door ons gehanteerde grondprijsmethodiek .

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 buurtgemeenten). 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

[2] De brief gaat daarnaast in op de verbeteringen van het instrumentarium die onder andere met de Aanvullingswet worden vormgegeven om het grondbeleid geschikter te maken voor deze opgaven. Daarbij gaat de brief in op zelfrealisatie en de effecten daarvan op de nieuwbouwmarkt voor woningen, het voorkomen van excessen en de betaalbaarheid van gewenste maatschappelijke ontwikkelingen.

percentage van de totale stichtingskosten (dus incl. de grondkosten, bij woningbouw vaak V.O.N.-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 mogelijkerwijs 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 V.O.N.-prijzen (woning + grond), dienen de gevolgen via grondprijsverlaging volledig in de grondprijzen te worden verdisconteerd. Als de markt verbeterd, ziet men in eerste instantie een verhoging van de bouwkosten ontstaan, wat niet gelijk tot een verhoging van de te realiseren V.O.N.-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, met 2% gerelateerd aan de inflatie, onder druk zou kunnen komen te staan.

De residuele waardebepaling kent evenwel ook een aantal bezwaren. Het vergt transparantie terzake van de bouwkosten, hetgeen niet altijd kan worden bereikt. De gemeente zal de betreffende kennis derhalve 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 grondprijsberekening 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.)[3] 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

[3] *Bij de toepassing van de residuele berekeningsmethode wordt zowel bij de v.o.n.-prijs als bij de bouwkosten geen rekening gehouden met de kosten vanwege meerwerk.*

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 er toe 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
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.

Op hoofdlijnen gelden de volgende 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 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 mede 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 Woonvisie, 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” zoals is toegelicht in de Uitvoeringsagenda 2017 behorend bij de Woonvisie.
Om het gewenste woningbouwprogramma en -programmering vorm te geven benoemd in dit thema , kan het grondprijsbeleid in die zin ondersteunend werken, dat met een gedifferentieerd grondprijsbeleid voor elke financieringsvorm c.q. prijsklasse voldoende basis wordt geboden dat het complete woningbouwprogramma qua aantal en doelstelling 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 er op 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 bezien deze “relatief lage” grondopbrengsten worden verevend met de hogere grondopbrengsten van de vrije sector woningen.

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 worden ingespeeld op veranderingen in de marktvraag.
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 als particulier, en indien mogelijk als collectief opdrachtgeverschap, uitgegeven. Het laatste is o.a. mogelijk binnen de ontwikkeling van “Het Palet” in het ontwikkelgebied De Gilden. Een comparatieve grondprijs kan hiervoor een stimulans geven.

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.

3.5 Vermogenspositie

Het hanteren van marktconforme grondprijzen heeft invloed op de vermogenspositie van de grondexploitatie. Tot 2008 heeft dit een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van de financiële positie van de grondexploitatie. Na 2008 is de economische situatie sterk verslechterd en heeft het toepassen van marktconforme prijzen juist een negatief effect op de vermogenspositie. Met name voor de functie woningbouw is dit van toepassing. Dalende VON-prijzen betekende de afgelopen jaren lagere grondopbrengsten bij toepassing van de residuele methode bij gelijkblijvende bouwkosten. Op dit moment trekt de economie en ook de huizenmarkt weer aan. In Dronten leidt dit tot hogere V.O.N-prijzen maar ook hogere bouwkosten.
Jaarlijkse actualisering van de grondexploitaties betekent naast het herzien van kosten en de fasering, ook het herzien van de geraamde opbrengsten conform de in deze nota gehanteerde systematiek.

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 volkshuisvestelijkbeleid zoals gehanteerd binnen de gemeente. Een onderdeel hiervan is de afstemming met de lokale corporatie OFW. Middels 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. Daarnaast is dit een gebruikelijke methode in Nederland. In de prestatieafspraken 2018 is afgesproken dat een onderzoek wordt uitgevoerd naar de grondwaarden voor de woningen in de sociale huur; dit onderzoek is inmiddels afgerond en verwerkt in paragraaf 4.1.1.

4.1.1 Sociale huur

Voor de definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij de nieuwe Bro, art. 1.1.1 die, te samen 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.

Corporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). Daarnaast mogen zij 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De overige 10% mag vrij worden toegewezen. Dit laatste is een eigen keuze van de corporatie.

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag gelden maximale inkomensgrenzen; deze verschillen per huishoudenstype[4] (prijspeil 2018). Voor deze toewijzingen hebben corporaties te maken met de zogenoemde passendheidstoets: 95% van de woningen moet passend worden toegewezen op basis van de voor het huishouden geldende aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 597,30. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 640,14. Prijspeil 2018. Voor jongeren tot 23 jaar geldt een grens van € 417,34.
De aftoppingsgrenzen zijn ook als uitgangspunt gehanteerd voor de berekening van de residuele grondwaarde voor verschillende woningen en woonoppervlakte.

[4] € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens;
€ 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
€ 30.400 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Grondgebonden woningen
Uit het grondprijsonderzoek is gebleken dat voor grondgebonden woningen er geen aanpassing nodig is van de in de eerdere jaren gehanteerde grondprijs.
De grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale sector wordt vastgesteld op **€ 17.000 ,**-. Hierbij is het uitgangspunt dat de kavelgrootte niet de 130 m² overschrijdt. Voor eventuele extra m² wordt de grondprijs verhoudingsgewijs berekend. Hierbij is de berekening als volgt: € 17.000/130 m2 * extra kaveloppervlakte.

Gestapelde bouw
In het grondprijs onderzoek is voor de berekening uitgegaan een 3-tal type appartementen qua woonoppervlakte en doelgroep. Hieruit blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten (aftoppingsgrens, verhuurdersheffing en oppervlakte) de residuele grondwaarde voor gestapelde bouw naar beneden kan worden bijgesteld.
Bij gestapelde sociale woningbouw was voor het uitgevoerde onderzoek een grondprijs van € 13.600**,-** exclusief BTW van toepassing. (80 % van de grondgebonden woning). Hierbij wordt uitgegaan van een appartement van circa 75 m2 gebruiksoppervlak (gbo). Ook hier wordt de grondprijs bij een grotere oppervlakte verhoudingsgewijs berekend. Voor een appartement tussen de 63 m2 gbo en 75 m2 gbo is een grondwaarde in het grondprijsonderzoek berekend van gemiddeld € **10.050**,- exclusief btw uitgaande van de 1e aftoppingsgrens van € 597,30. Om de bouw van bereikbare woningen voor 1-2 persoon huishoudens te stimuleren wordt voor 1 jaar in 2019 deze lagere grondprijs gehanteerd. Aan het einde van het jaar wordt geëvalueerd of deze lagere grondprijs heeft bijgedragen aan de realisatie van woningen voor deze doelgroep.

Starters tot en met 23 jaar
De gemeente hanteert voor starters-huurwoningen een extra lage grondprijs, als deze woningen een huur krijgen die onder de kwaliteitskortingsgrens ligt. Dat betekent dat de woningen bij iedere nieuwe verhuur bereikbaar moeten zijn voor starters jonger dan 23 jaar waarbij de huur niet hoger mag zijn dan de aftoppingsgrens van € 417,34 (prijspeil 1-1-2018). Door het toewijzingssysteem kan het in de praktijk voorkomen dat op het moment van toewijzing de leeftijd van de huurder toch ouder is dan 23 jaar. In dat geval hanteert OFW een hogere huurprijs. Ook kan het zijn dat een woning incidenteel wordt toegewezen aan een asielzoeker / statushouder ouder dan 23 jaar.

Rekening houdend met deze uitgangspunten is een residuele grondwaarde berekend van € 7.500,- exclusief btw voor een woning van 40 m2 gbo. Voor deze doelgroep geldt normaal een grondprijs van € 12.600,- exclusief btw voor appartement van maximaal 75 m² gbo. Vanuit het woonbeleid is ontwikkeling van woningen voor deze doelgroep gewenst. Voor het jaar 2019 zal de lagere grondprijs gelden van **€ 7.500,-** exclusief btw. Aan het einde van het jaar wordt geëvalueerd of deze lagere grondprijs heeft bijgedragen aan de realisatie van woningen voor deze doelgroep.

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.

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 een bedrag van € 200.000,- (VON) genoemd. Gebruikelijk is dat de gemeenten in de regio met de corporaties en makelaars in overleg treden voor een redelijk maximum aan de prijs voor een sociale koopwoning. Voor Dronten is deze grens te hoog.

Omdat woningen in de sociale sector bedoeld zijn voor bepaalde inkomensgroepen, willen wij daarop aansluiten. Daarbij willen wij een gedifferentieerd prijsbeleid hanteren. Onderscheid wordt gemaakt tussen starters en doorstromers met een bruto inkomen tot € 36.798,- respectievelijk € 41.056,-

Voor starters met een bruto inkomen van maximaal € 36.000,- kan een woning worden gekocht van maximaal € 150.000,- VON[5] (kavel max 130 m2). Hierbij geldt een grondprijs van € 17.000,- per kavel of € 14.000,- per appartement (maximaal 75 m2 gbo).

Voor de inkomens tussen de € 36.000,- en € 41.000,- kan een woning tot € 174.000,- worden gefinancierd. Hiervoor geldt een grondprijs vanaf € 17.000- € 23.000,- per kavel (kavel tussen de 130-150 m²) en wordt als staffel berekend. Appartementen voor deze klasse zijn buiten beschouwing gelaten.

Samengevat*:*

Sociaal Huur	2018	2019**	kavel m2/gbo	€/m2 (m2 gbo*)	meerprijs	grondprijsmethode
grondgebonden	€ 17.000	€ 17.000	130	€ 131	grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs
appartement	€ 13.600	€ 10.050	75	*€ 134*	grp/gbo * extra oppervlakte	
appartement <= 23 jr	€ 12.600	€ 7.500	40	*€ 188*		
Sociaal Koop						
VON < € 150.000,-	€ 17.000	€ 17.000	130	*€ 131*	grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs
VON > € 150.000,-< € 155.000,	€ 18.200	€ 18.200	> 130 - < 150	*€ 130*		
VON > € 155.000,-< € 160.000,	€ 19.400	€ 19.400	> 130 - < 150	*€ 139*		
VON > € 160.000,-< € 165.000,	€ 20.600	€ 20.600	> 130 - < 150	*€ 147*		
VON > € 165.000,-< € 170.000,	€ 21.800	€ 21.800	> 130 - < 150	*€ 156*		
VON > € 170.000,-< € 175.000,	€ 23.000	€ 23.000	> 130 - < 150	*€ 164*		
appartement VON < € 150.000,	€ 14.000	€ 14.000	75	*€ 187*	grp/gbo * extra oppervlakte	
* schuin is per m2 gebruiksoppervlak (gbo)						
*** prijzen appartementen gelden als proef voor 1 jaar*						

4.2 Vrije sector

De grondprijzen van de vrije sector woningen zijn gekoppeld aan de v.o.n. 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 optimale 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

[5] Op basis van de (huidige) normen van de Nationale Hypotheek Garantie en het NIBUD en een toets rente van circa 4 à 5 %. Ook banken als bv. AMRO of ING komen op dit bedrag uit.

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 eerder genoemde uitgangspunten. De grondprijsonderzoeken uit 2016 en 2017 zijn gebaseerd op deze methode en geven een geactualiseerd beeld van de te hanteren vrij op naam prijzen en bouwkosten. Voor 2019 zijn de gehanteerde rekenmodellen geactualiseerd rekening houdend met een gemiddelde VON-prijsstijging van 8% en een bouwkostenstijging van gemiddeld 6%. Gemiddeld geeft dit een grondprijsstijging van 15% t.o.v. 2018.

In bijlage 1 zijn de diverse woningtypen de daarbij behorende berekende grondprijzen opgenomen vertaald in een “prijsrange” per type woning.

Voor de kleine kernen Biddinghuizen en Swifterbant gelden in het algemeen lagere VON-prijzen. Uitgangspunt is dat de VON-prijzen 2,5% lager zijn 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 (zie ook bijlage 1 voor de detailberekeningen):

Dronten		woonoppvl <10%				woonoppvl basis				woonoppvl > 10%			
Woningtype	Kavelgrootte m2	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote
tussen gemiddeld	163	108	€ 34.200	€ 213	20%	120	€ 37.950	€ 235	20%	132	€ 41.750	€ 260	20%
hoek gemiddeld	213	110	€ 41.050	€ 195	23%	123	€ 45.600	€ 215	23%	135	€ 50.150	€ 238	23%
2^1 kap gemiddeld	263	117	€ 49.500	€ 190	24%	130	€ 55.000	€ 213	24%	143	€ 60.500	€ 235	24%
vrijst proj gemiddeld	413	182	€ 85.550	€ 210	27%	203	€ 95.050	€ 233	27%	223	€ 104.550	€ 255	27%
vrijstaand zelfbw gemiddeld	525	203	€ 122.500	€ 235	32%	225	€ 136.150	€ 263	32%	248	€ 149.700	€ 288	32%
Appartement (4-5 lagen) gem	0	95	€ 31.800	€ 255	16%	105	€ 35.350	€ 255	16%	116	€ 38.850	€ 255	16%

Swifterbant/Biddinghuizen		woonoppvl <10%				woonoppvl basis				woonoppvl > 10%			
Woningtype	Kavelgrootte m2	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote
tussen gemiddeld	163	108	€ 30.100	€ 185	18%	120	€ 33.400	€ 205	18%	132	€ 36.800	€ 225	18%
hoek gemiddeld	213	110	€ 36.400	€ 170	21%	123	€ 40.500	€ 190	21%	135	€ 44.500	€ 210	21%
2^1 kap gemiddeld	263	117	€ 44.400	€ 170	22%	130	€ 49.300	€ 190	22%	143	€ 54.300	€ 210	22%
vrijst proj gemiddeld	413	182	€ 77.600	€ 190	25%	203	€ 86.300	€ 210	25%	223	€ 94.900	€ 230	25%
vrijstaand zelfbw gemiddeld	525	203	€ 113.000	€ 215	31%	225	€ 125.500	€ 240	31%	248	€ 138.100	€ 265	31%
Appartement (4-5 lagen) gem	0	95	€ 26.900	€ 215	14%	105	€ 29.900	€ 215	14%	116	€ 32.900	€ 215	14%

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.

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.
Voor de berekening van de grondprijs wordt als uitgangspunt de normatieve residuele methode als berekeningsmethode gehanteerd. Bij deze categorie speelt het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR) en de daarvan afgeleide beleggingswaarde een voorname factor bij de berekening van de residuele waarde. De beleggingswaarde is vaak lager dan de verkoopwaarde van een vergelijkbare koopwoning op dezelfde locatie, bij benadering ca. 15 %. De bouwkosten zijn, omdat het in principe dezelfde woning betreft als die evenknie uit de koopsector, gelijk aan die van de koopwoning. Daardoor is het onvermijdelijk om de grondprijs voor een huurwoning op een lager niveau te stellen dan die van de bedoelde koopwoning. Overigens kan het in dit verband niet zo zijn dat beleggers de woningen binnen korte termijn weer verkopen als koopwoning. (*Hiervoor geldt een restrictie van 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 om toch grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. 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.

Voor bedrijven met maximaal 30%-50% kantoorruimte geldt de grondprijs altijd per m² kavel, onafhankelijk van de fsi. Hiermee wordt gepoogd intensivering van de bebouwing voor deze sector te stimuleren. Binnen de Poort van Dronten 1e fase is een staffelkorting van toepassing. Dit om afname van grotere kavels te stimuleren. Voor afwijkende functies dan bedrijven geldt altijd maatwerk.
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 2019:

Dronten		Naam	2018	grondprijsmethode	2019
Delta	IV	Normaal gelegen	€ 64		€ 65
Poort v. Dr. 1e fase	I	Zichtlokatie Dronterringweg en N23	€ 106	comparatief/ vaste prijs	€ 108
	II	Hoofdontsluitingsweg, Rendierweg	€ 93		€ 94
		bijzondere functies (bijvoorbeeld horeca etc)	n.n.t.b.	maatwerk o.b.v. taxatie	
staffelkorting Poort van Dronten 1e fase					
geen korting		m2<=4000			
10%		m2>4000<=10.000		korting over het meerdere	
15%		m2>10.000		korting over het meerdere	
Poort v. Dr. 2e fase		Koppelpoort	€ 93		€ 94
Biddinghuizen					
Oldebr.weg	I	Baan / Oldebr.weg (zichtlokatie)	€ 71		€ 72
	II	Normaal gelegen	€ 59	comparatief/ vaste prijs	€ 60
Korenmaaier***	IV	Woon - werk (dienstverlenend)	€ 159		€ 161
Swifterbant					
Tarpan	I	Dronterringweg (zichtlokatie)	€ 67	comparatief/ vaste prijs	€ 68
	II	Normaal gelegen	€ 56		€ 57
Bloemenzoom	I	Woon-werk (dienstverlenend, goed.gel.)	€ 159		€ 162
	II	Woon-werk (dienstverlenend, norm.gel.)	€ 154		€ 156
	I	Woon-werk (wonen, goed.gel.) +10% tov WW			€ 178
	II	Woon-werk (wonen, norm.gel.) +10% tov WW			€ 172
Algemeen					
Overhoeken		Overhoeken bedrijven terreinen	€ 40	vaste prijs	€ 41
Prijzen van beschikbare kavels, exclusief kantoorkavels					
gemiddelde grondprijs (geen ww en overhoeken)			€ 74		€ 75

6 Kantoren

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 kantoor locaties 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.

6.1 Grondprijzen nieuwe kantoorlocaties

Voor de bepaling 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 floor space index van 1,0. De kantoorhoudendheid 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			2018	grondprijsmethode	2019
Dronten		**Naam**	m2 bvo		m2 bvo
BZDO	VII	Business Zone Delta Oost	>€ 135,-	maatwerk/residueel	>€ 135,-
	VI	Business Zone Delta Oost	>€ 146,-		>€ 146,-
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 verslechterde 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 voorname factor bij de berekening van de residuele waarde. In het algemeen geldt hiervoor een BAR tussen de 7% en 9 %. 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	**2018**	grondprijsmethode	2019
Detailhandel	maatwerk	maatwerk/residueel/ comparatief	maatwerk
Horeca	maatwerk		maatwerk
Hotels	maatwerk		maatwerk
grondprijs per m2 bvo fsi>1, anders m2 kavel			

8 Maatschappelijke functies

8.1 Algemene beschrijving

Naast de hoofdfuncties van het grondprijsbeleid 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 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 floorspaceindex. Als fsi> 1 dan prijs per m2 bvo, als fsi < 1 prijs m2 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 wordt 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 tussen een symbolisch bedrag tot het niveau van de normale prijs.

8.2.1 Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk

Onder de functie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgiften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.
Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

- 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 **€ 135,-** p/m2 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 **€ 135,-** p/m² 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 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. 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 inpandige 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 basis voor de grondprijs is de regeling van de Nederlandse Zorgautoriteit, opgesteld door TNO. Een recentelijk bouwplan geeft een referentiegrondprijs van **€ 162,-** p/m² bvo.

8.2.2 Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk
Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, ondermeer 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.

De grondprijs voor deze functies kan residueel bepaald worden op basis van normatieve bouw-kosten, een huurprijs en BAR. Gemiddeld genomen bedraagt de grondprijs voor dergelijke functies tussen € 150,- en € 200,- per m² bvo. Dit komt overeen met grondprijsbeleid van de diverse buurgemeenten. Voor 2019 wordt een grondprijs van minimaal € 178,- per m² bvo gehanteerd (p/m2 bvo indien fsi>1, anders per m2 kavel).

Overige functies	2018	kavel maximaal	meerprijs	grondprijsmethode	2019
Maatschappelijk	€/bvo				
Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk	€ 133		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	vaste prijs/residueel	€ 135
Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	minimaal € 175,-		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo		€ 178
Zorginstelling	€/bvo				
Extramuraal sociaal	grondprijs sociale woning		grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs	
Extramuraal markt	grondprijs marktwoning		grp/kavel * extra oppervlakte	residueel/dcf	
Intramuraal	minimaal € 160,-		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	residueel (basis TNO)	€ 162

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 verlaagde prijs € 7.500,- voor een perceel van maximaal 50m2. 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 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 € 2.895,- 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: € 2.895,-/12 m2 * extra kaveloppervlakte.

Overige functies	2018	kavel maximaal	meerprijs	grondprijsmethode	2019
zendmasten	€ 8.900	50 m2	grp/kavel * extra oppervlakte	retributie	€ 7.500
nutsvoorziening (trafo)	€ 2.850	12 m2		vaste prijs	€ 2.895

9.3 Tuinuitbreidingen

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

Samenvattend:

Tuin	2018	grondprijsmethode	2019
Dronten	€ 76	vaste prijs	€ 77
Overige kernen	€ 65		€ 66
grondprijs 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 6,5% per jaar van de waarde van het object gehanteerd: opgebouwd uit een gemiddelde rekenrente van 4,5% plus een opslag van 2% voor kosten van beheer en administratie. De minimaal te betalen huursom bedraagt € 50,- per jaar[6]. Daarnaast geldt een eenmalige vergoeding van € 150,- per contract. Uiteraard geldt dit voor nieuwe huurovereenkomsten of erfpachtuitgiftes.

[6] *Uitgaande dat de eerste gehuurde oppervlakte van 10m² minimaal € 50,-- kost en het aantal m² boven de 10m², tegen 6,5% van de grondwaarde*

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	6,5%
opstallen	WOZ waarde of taxatiewaarde	6,5%
retributie opstal recht leidingtrace (geen nuts)	gem. grondwaarde bedrijventerrein (1-1-2018 € 75,-)	6,5%
maatschappelijk	WOZ waarde of taxatiewaarde	6,5%
erfpachtcanon	Grond/taxatie waarde op moment erfpacht	6,5%
pachtgrond	Conform Pachtwet	Pachtwet titel 7.5 BW

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).

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.
Kampeerterreinen, 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.

Recreatief/leisure	**2018**	grondprijsmethode	2019
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 Grondoverdrachten

In de gemeente vinden ook interne grondoverdrachten/-verkopen 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 boekwaarde 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	€/m2			2019
Interne grondoverdrachten	€ 133	conform BBV regelgeving 2016	vaste prijs m2 perceel	€ 135

10 Samenvatting

Waarom deze notitie: Bij besluit van november 2016 (B16.002409) heeft de gemeenteraad van Dronten ingestemd met de geactualiseerde nota grondbeleid “Grondig Bekeken”. In hoofdstuk 4 is het algemeen kader voor het grondprijsbeleid bepaald. De gemeente voert een marktconforme grondprijspolitiek. 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 2018 (zie ook hoofdstuk 1).

In deze nota zijn binnen de aangegeven kaders de grondprijzen van de verschillende bestemmingen/ categorieën nader uit gewerkt.
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 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 gronduitgifteprijzen 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(scommissie) 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 2019 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 grondprijsbeleid en marktconforme en functionele grondprijzen voor bouwgrond in de gemeente Dronten wordt onderkend. Kort samengevat is 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 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 onderhandelingssituaties en grondexploitaties.

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

Hieronder zijn diverse gehanteerde prijzen en methodes in een tabel per functie weergegeven.

WONINGBOUW (hoofdstuk 4)

Sociaal Huur	2018	2019**	kavel m2/gbo	€/m2 (m2 gbo*)	meerprijs	grondprijsmethode
grondgebonden	€ 17.000	€ 17.000	130	€ 131	grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs
appartement	€ 13.600	€ 10.050	75	*€ 134*	grp/gbo * extra oppervlakte	
appartement <= 23 jr	€ 12.600	€ 7.500	40	*€ 188*		
Sociaal Koop						
VON < € 150.000,-	€ 17.000	€ 17.000	130	*€ 131*	grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs
VON > € 150.000,-< € 155.000,	€ 18.200	€ 18.200	> 130 - < 150	*€ 130*		
VON > € 155.000,-< € 160.000,	€ 19.400	€ 19.400	> 130 - < 150	*€ 139*		
VON > € 160.000,-< € 165.000,	€ 20.600	€ 20.600	> 130 - < 150	*€ 147*		
VON > € 165.000,-< € 170.000,	€ 21.800	€ 21.800	> 130 - < 150	*€ 156*		
VON > € 170.000,-< € 175.000,	€ 23.000	€ 23.000	> 130 - < 150	*€ 164*		
appartement VON < € 150.000,-	€ 14.000	€ 14.000	75	*€ 187*	grp/gbo * extra oppervlakte	

* schuin is per m2 gebruiksoppervlak (gbo)

*** prijzen appartementen gelden als proef voor 1 jaar*

Voor vrije sector: zie bijlage 1 detailberekeningen referentiewoningen

Dronten		woonoppvl <10%				woonoppvl basis				woonoppvl > 10%			
Woningtype	Kavelgrootte m2	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote
tussen gemiddeld	163	108	€ 34.200	€ 213	20%	120	€ 37.950	€ 235	20%	132	€ 41.750	€ 260	20%
hoek gemiddeld	213	110	€ 41.050	€ 195	23%	123	€ 45.600	€ 215	23%	135	€ 50.150	€ 238	23%
2^1 kap gemiddeld	263	117	€ 49.500	€ 190	24%	130	€ 55.000	€ 213	24%	143	€ 60.500	€ 235	24%
vrijst proj gemiddeld	413	182	€ 85.550	€ 210	27%	203	€ 95.050	€ 233	27%	223	€ 104.550	€ 255	27%
vrijstaand zelfbw gemiddeld	525	203	€ 122.500	€ 235	32%	225	€ 136.150	€ 263	32%	248	€ 149.700	€ 288	32%
Appartement (4-5 lagen) gem	0	95	€ 31.800	€ 255	16%	105	€ 35.350	€ 255	16%	116	€ 38.850	€ 255	16%

Swifterbant/Biddinghuizen		woonoppvl <10%				woonoppvl basis				woonoppvl > 10%			
Woningtype	Kavelgrootte m2	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote	Woon-oppervlak (gbo)	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	grondquote
tussen gemiddeld	163	108	€ 30.100	€ 185	18%	120	€ 33.400	€ 205	18%	132	€ 36.800	€ 225	18%
hoek gemiddeld	213	110	€ 36.400	€ 170	21%	123	€ 40.500	€ 190	21%	135	€ 44.500	€ 210	21%
2^1 kap gemiddeld	263	117	€ 44.400	€ 170	22%	130	€ 49.300	€ 190	22%	143	€ 54.300	€ 210	22%
vrijst proj gemiddeld	413	182	€ 77.600	€ 190	25%	203	€ 86.300	€ 210	25%	223	€ 94.900	€ 230	25%
vrijstaand zelfbw gemiddeld	525	203	€ 113.000	€ 215	31%	225	€ 125.500	€ 240	31%	248	€ 138.100	€ 265	31%
Appartement (4-5 lagen) gem	0	95	€ 26.900	€ 215	14%	105	€ 29.900	€ 215	14%	116	€ 32.900	€ 215	14%

BEDRIJVENTERREINEN (hoofdstuk 5)

Dronten		Naam	2018	grondprijsmethode	2019
Delta	IV	Normaal gelegen	€ 64		€ 65
Poort v. Dr. 1e fase	I	Zichtlokatie Dronterringweg en N23	€ 106	comparatief/ vaste prijs	€ 108
	II	Hoofdontsluitingsweg, Rendierweg	€ 93		€ 94
		bijzondere functies (bijvoorbeeld horeca etc)	n.n.t.b.	maatwerk o.b.v. taxatie	
staffelkorting Poort van Dronten 1e fase					
geen korting		m2<=4000			
10%		m2>4000<=10.000		korting over het meerdere	
15%		m2>10.000		korting over het meerdere	
Poort v. Dr. 2e fase		Koppelpoort	€ 93		€ 94
Biddinghuizen					
Oldebr.weg	I	Baan / Oldebr.weg (zichtlokatie)	€ 71		€ 72
	II	Normaal gelegen	€ 59	comparatief/ vaste prijs	€ 60
Korenmaaier***	IV	Woon - werk (dienstverlenend)	€ 159		€ 161
Swifterbant					
Tarpan	I	Dronterringweg (zichtlokatie)	€ 67	comparatief/ vaste prijs	€ 68
	II	Normaal gelegen	€ 56		€ 57
Bloemenzoom	I	Woon-werk (dienstverlenend, goed.gel.)	€ 159		€ 162
	II	Woon-werk (dienstverlenend, norm.gel.)	€ 154		€ 156
	I	Woon-werk (wonen, goed.gel.) +10% tov WW			€ 178
	II	Woon-werk (wonen, norm.gel.) +10% tov WW			€ 172
Algemeen					
Overhoeken		Overhoeken bedrijven terreinen	€ 40	vaste prijs	€ 41
Prijzen van beschikbare kavels, exclusief kantoorkavels					
gemiddelde grondprijs (geen ww en overhoeken)			€ 74		€ 75

KANTOREN (hoofdstuk 6)

Kantoren			2018	grondprijsmethode	2019
Dronten		**Naam**	m2 bvo		m2 bvo
BZDO	VII	Business Zone Delta Oost	>€ 135,-	maatwerk/residueel	>€ 135,-
	VI	Business Zone Delta Oost	>€ 146,-		>€ 146,-
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					

COMMERCIËLE FUNCTIES (hoofdstuk 7)

Commerciële functies	2018	grondprijsmethode	2019
Detailhandel	maatwerk	maatwerk/residueel/ comparatief	maatwerk
Horeca	maatwerk		maatwerk
Hotels	maatwerk		maatwerk
grondprijs per m2 bvo fsi>1, anders m2 kavel			

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES (hoofdstuk 8)

Overige functies	2018	kavel maximaal	meerprijs	grondprijsmethode	2019
Maatschappelijk	€/bvo				
Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk	€ 133		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	vaste prijs/residueel	€ 135
Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	minimaal € 175,-		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo		€ 178
Zorginstelling	€/bvo				
Extramuraal sociaal	grondprijs sociale woning		grp/kavel * extra oppervlakte	vaste prijs	
Extramuraal markt	grondprijs marktwoning		grp/kavel * extra oppervlakte	residueel/dcf	
Intramuraal	minimaal € 160,-		fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo	residueel (basis TNO)	€ 162

OVERIGE FUNCTIES (hoofdstuk 9)

Overige functies	2018	kavel maximaal	meerprijs	grondprijsmethode	2019
zendmasten	€ 8.900	50 m2	grp/kavel * extra oppervlakte	retributie	€ 7.500
nutsvoorziening (trafo)	€ 2.850	12 m2		vaste prijs	€ 2.896

Tuin	2018	grondprijsmethode	2019
Dronten	€ 76	vaste prijs	€ 77
Overige kernen	€ 65		€ 66
grondprijs per m2, exclusief belastingen en bijk. kosten			

Grondoverdrachten	€/m2			2019
Interne grondoverdrachten	€ 133	conform BBV regelgeving 2016	vaste prijs m2 perceel	€ 135

Recreatief/leisure	2018	grondprijsmethode	2019
commercieel	maatwerk	maatwerk/residueel/dcf	maatwerk
Prijsvorming is op basis van de floorspaceindex:			
fsi<1: m2 oppvl, fsi>1: m2 bvo			

HUUR, ERFPACHT en PACHT

OBJECT	METHODE	% jaar
grond	Grondwaarde op moment van verkoop	6,5%
opstallen	WOZ waarde of taxatiewaarde	6,5%
retributie opstal recht leidingtrace (geen nuts)	gem. grondwaarde bedrijventerrein (1-1-2019 € 75,-)	6,5%
maatschappelijk	WOZ waarde of taxatiewaarde	6,5%
erfpachtcanon	Grond/taxatie waarde op moment erfpacht	6,5%
pachtgrond	Conform Pachtwet	Pachtwet titel 7.5 BW

BIJLAGE 1: Overzicht voorbeeld referentiewoningen.

Peildatum	Woningtype	Woon-oppervlak	Vormfactor	BVO	Kavelgrootte	VON per m²	VON totaal	Bouwkosten per m² excl. btw	Bijkomende kosten per m² excl. btw	Stichtings-kosten totaal per m²	Stichtings-kosten excl. btw	VON-prijs excl. btw	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw
1-11-2019	Tussen	115	80%	144	150	€ 1.905	€ 219.200	€ 795	€ 205	€ 1.000	€ 144.000	€ 181.200	€ 37.200	€ 250
	Tussen	125	80%	156	175	€ 1.890	€ 236.300	€ 795	€ 205	€ 1.000	€ 156.500	€ 195.200	€ 38.700	€ 220
	Hoek	120	80%	150	200	€ 1.970	€ 236.500	€ 795	€ 205	€ 1.000	€ 150.300	€ 195.500	€ 45.200	€ 225
	Hoek	125	80%	156	225	€ 1.960	€ 245.000	€ 795	€ 205	€ 1.000	€ 156.500	€ 202.500	€ 46.000	€ 205
	2^1 kap	125	80%	156	225	€ 2.115	€ 264.600	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 167.000	€ 218.700	€ 51.700	€ 230
	2^1 kap	135	80%	169	300	€ 2.140	€ 288.700	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 180.300	€ 238.600	€ 58.300	€ 195
	Vrijstaande woning proj	185	85%	218	375	€ 2.135	€ 394.600	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 232.600	€ 326.100	€ 93.600	€ 250
	Vrijstaande woning proj	220	85%	259	450	€ 2.050	€ 451.400	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 276.500	€ 373.100	€ 96.500	€ 215
	Vrijstaande zelfbouw	200	85%	235	450	€ 2.270	€ 453.600	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 251.400	€ 374.900	€ 123.500	€ 275
	Vrijstaande zelfbouw	250	85%	294	600	€ 2.240	€ 560.300	€ 850	€ 220	€ 1.070	€ 314.300	€ 463.000	€ 148.800	€ 250
	Appartement (4-5 lagen)	85	75%	113	0	€ 2.555	€ 217.100	€ 1.040	€ 270	€ 1.310	€ 148.300	€ 179.400	€ 31.100	€ 275
	Appartement (4-5 lagen)	125	75%	167	0	€ 2.440	€ 305.100	€ 1.010	€ 265	€ 1.275	€ 212.600	€ 252.100	€ 39.600	€ 235

Kernen Swifterbant/Biddinghuizen

Op-/afslag VON-prijzen:	-2,5%
Resultaat grondwaarden:	-10,8%

Peildatum	Woningtype	VON per m²	VON totaal	VON-prijs excl. btw	Residuele waarde totaal excl. btw	Residuele waarde per m² kavel excl. btw	Verschil met Dronten
1-11-2019	Tussen	€ 1.860	€ 213.900	€ 176.800	€ 32.800	€ 220	-12%
	Tussen	€ 1.845	€ 230.600	€ 190.600	€ 34.100	€ 195	-11%
	Hoek	€ 1.920	€ 230.400	€ 190.400	€ 40.200	€ 200	-11%
	Hoek	€ 1.910	€ 238.800	€ 197.300	€ 40.800	€ 180	-12%
	2^1 kap	€ 2.065	€ 258.100	€ 213.300	€ 46.400	€ 205	-11%
	2^1 kap	€ 2.085	€ 281.500	€ 232.600	€ 52.300	€ 175	-10%
	Vrijstaande woning proj	€ 2.080	€ 384.800	€ 318.000	€ 85.500	€ 230	-8%
	Vrijstaande woning proj	€ 2.000	€ 440.000	€ 363.600	€ 87.100	€ 195	-9%
	Vrijstaande zelfbouw	€ 2.210	€ 442.000	€ 365.300	€ 113.900	€ 255	-7%
	Vrijstaande zelfbouw	€ 2.185	€ 546.300	€ 451.400	€ 137.200	€ 230	-8%
	Appartement (4-5 lagen)	€ 2.490	€ 211.700	€ 174.900	€ 26.600	€ 235	-15%
	Appartement (4-5 lagen)	€ 2.380	€ 297.500	€ 245.900	€ 33.300	€ 200	-15%

BIJLAGE 2: Grondprijzen omliggende gemeenten 2017-2018

Gemeente/Project	Aantal/type	Prijzen/oppervlakte	Methode
Lelystad, Warande	kavels voor zelfbouw	€ 262 per m², excl. BTW.	vaste prijs
	overig	€ 222,- ex btw en € 262,- ex Btw	per m²
	Projectmatig	residueel, prijzen niet bekend	
	sociale koop	Kavelsprijs € 18.846,- bij een maximale koopsom van € 172.350,-	vaste prijs
	sociale huur	€ 12.645,- appartement en een eengeszinswoning € 16.286,-	vaste prijs
Kampen	sociale huur	Grondgebonden woningen: € 150 per m², excl. BTW.	
		Appartementen: € 7.138 - € 20.250, excl. BTW.	
		Per m² € 225 - € 333, (afhankelijk van oppervlakte en aantal bouwlagen).	
		Prijspeil 2018 en minimaal 20 jaar als sociale huurwoning	
	Projectbouw	Grondgebonden woningen: gemiddelde kavelprijs	residuele
		€ 25.000 - € 90.000 excl. BTW, afhankelijk van VON-prijzen (tussen de €	waarde
		150.000 en € 350.000). VON-prijzen >f € 350.000 hebben geen maximale prijs.	
		Appartementen: worden vastgesteld door een extern taxatiebureau, maar	
		zijn nooit lager dan sociale huur, dus € 225 - € 333 per m². Prijspeil 2018.	
	Kavels voor	Minimale prijs van € 250 per m², excl. BTW. Prijsdifferentiatie, waardoor	comparatieve
	zelfbouw	kavels duurder kunnen worden (door o.a. ligging en bouwmogelijkheden).	methode
		Prijspeil 2018	
Noordoostpolder	sociale huur	minimum grondprijs categorie rijwoningen	
	Projectbouw	Prijsrange diverse typen € 140,- t/m € 220,-	residueel
Emmeloord			
Emmelhage	Kavels voor	Kavelprijzen variëren tussen € 125.888 (kavel 510 m²) en € 315.689 (kavel	onbekend
	zelfbouw	1.500 m²), excl. BTW. € 210 - € 247 per m². Prijspeil 2017.	
Wellerwaard	Kavels voor	Kavelprijzen variëren tussen € 230.000 (kavel 1.724 m²) en € 350.000 (kavel	onbekend
	zelfbouw	3.049 m²), excl. BTW. € 95 - € 115 per m². Prijspeil 2018.	
Zeewolde	sociale huur	minimum grondprijs categorie rijwoningen	
	Projectbouw	Projectmatig van € 139,- tot € 270,- afhankelijk van type woning, ligging etc	residueel/quote
	Kavels voor	Grondprijs per m² varieert tussen de € 310, excl. BTW t/m 500 m2.	onbekend
	zelfbouw	Prijspeil 2018	
Kiekberg	Kavels voor	Grondprijs per m² varieert tussen de € 280, excl. BTW groter dan 500 m2 tot 750 m2 en en boven 750 m2 € 245,-	onbekend
	zelfbouw	Prijspeil 2018	

Bedrijventerrein grondprijzen*** € per m2 ex btw				
	2017-2018			
Plaats	minimaal	maximaal	gemiddeld	methode
Dronten*	***57***	***108***	***83***	*comparatief/vaste prijs*
Lelystad***	64	104	84	
Noordoostpolder **	47	125	86	
Kampen****	90	125	108	
Zeewolde	*83*	*111*	*97*	

** exclusief kantoren en woon-werk*

*** € 47 geldt voor Creil, Espel en Rutten, € 125 De Munt langs A6*

*** Larserboog (A6), Noordersluis vrijgesteld van btw

**** Zichtlocatie N50 € 125,- ex btw