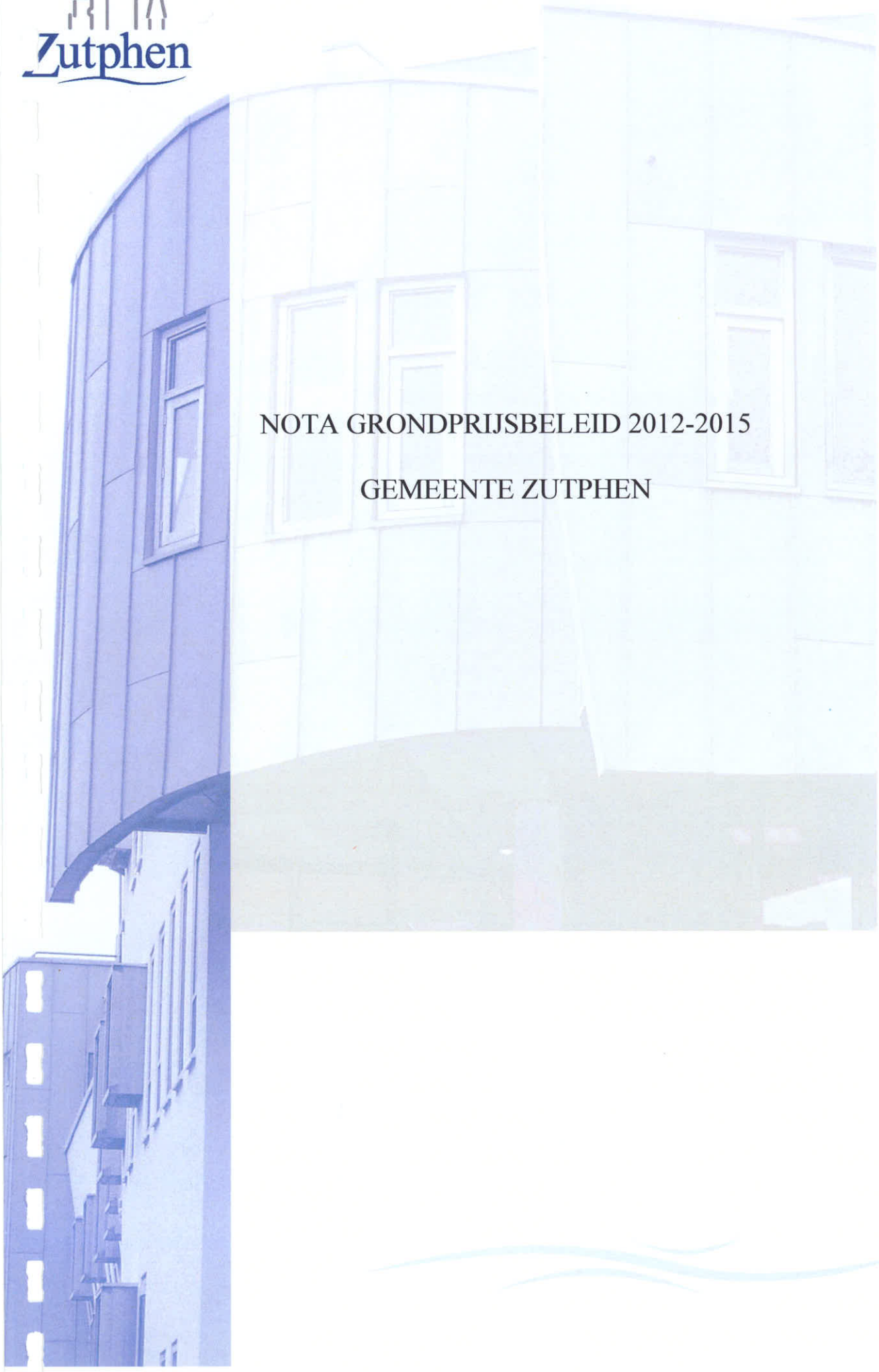
Zutphen



NOTA GRONDPRIJSBELEID 2012-2015

GEMEENTE ZUTPHEN

Gemeente Zutphen
Programma's en Projecten
november 2011

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
1.1.1 Aanleiding 4
1.1.2 Doel 4
1.1.3 Uitgangspunt 5
1.2 Beleidsmatige en wettelijke kaders 5
1.2.1 Nota Grondbeleid gemeente Zutphen 5
1.2.2 Specifiek beleid De Mars/Noorderhaven 6
1.3 Status Nota Grondprijsbeleid 6
1.4 Gestanddoeningtermijn. 7
1.5 Grondprijsontwikkeling 7
1.6 Grondprijs als vestigingsfactor 7

2 IMPLEMENTATIE 8
2.1 Implementatie en verantwoording 8
2.1.1 Nota Grondprijsbeleid 8
2.1.2 Grondprijsbrief 8
2.1.3 Verantwoording 8
2.2 Verantwoording

3. GRONDUITGIFTE 10
3.2 Grondprijsmethodieken 10
3.2 Woningbouw 12
3.2.1 Sociale sector 13
3.2.2 Vrije sector projectmatig 13
3.2.3 Vrije sector kavels particulieren (particulier opdrachtgeverschap) 14
3.3 Bedrijven 14
3.3.1 Bedrijfsruimte 14
3.3.2 Kantoren 14
3.4 Winkel, horeca en overige commerciële voorzieningen 15
3.5 Maatschappelijke openbare voorzieningen 15
3.5.1. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 15
3.5.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen 16
3.5.3 Overige maatschappelijke voorzieningen 16
3.6 Overige uitgifte 17
3.6.1 Groen- en reststroken 17
3.6.2 Pacht en erfpacht 18
3.6.3 Parkeren 18
3.7 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom 19
3.8 Gronduitgifte door derden 19
3.8.1 Initiatieven door derden 19
3.8.2 Publiek private samenwerking 19
3.8.3 Grondexploitatiewet 20

4. DUURZAAMHEID 21
4.1 (Bestemmings)plan niveau 21
4.2 Inrichting openbare ruimte 21
4.3 Aanleg overige (nuts)voorzieningen 21
4.4 De (private) kavel 21

5. BEGRIPSBEPALINGEN 23

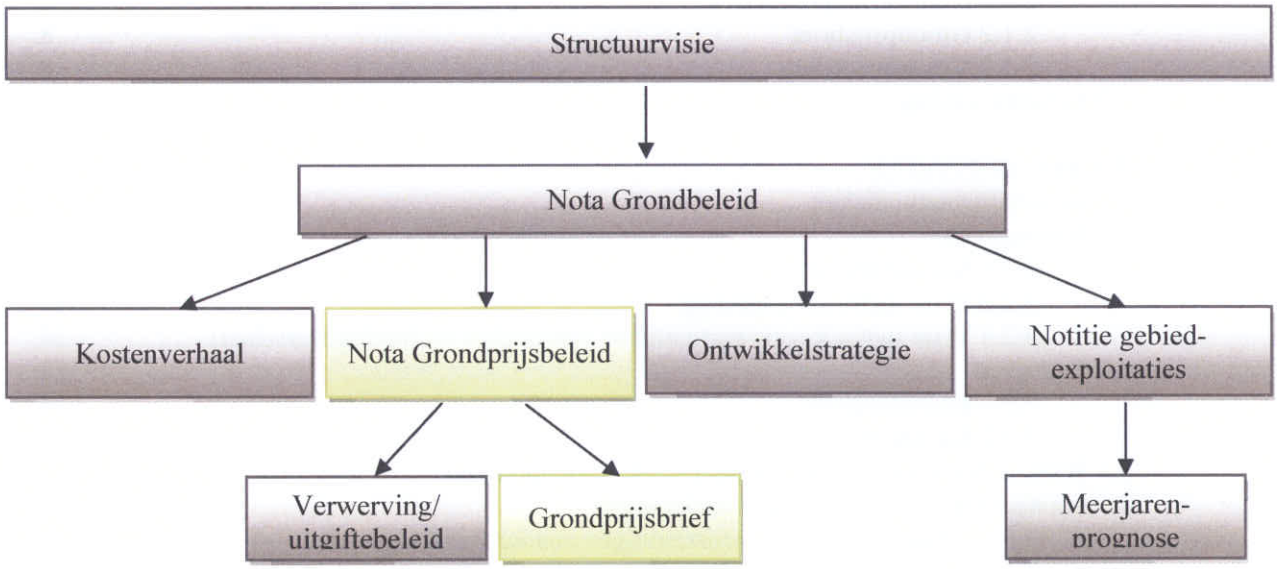
6. BRONVERMELDING 25

1 INLEIDING

1.1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijsbeleid. Grondprijsbeleid is het instrument bij uitstek om richting te geven aan de wijze waarop de gemeente deelneemt aan de grondmarkt. In deze nota worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling en wordt transparantie bevorderd. Primair is het bestaande beleid beschreven zoals dat vanuit het verleden tot nu toe voor de diverse functies is vastgesteld en uitgevoerd. Vervolgens zijn hiaten opgevuld om evenwicht te brengen in het geheel.

De Nota Grondprijsbeleid is opgesteld binnen de kaders van de Nota Grondbeleid, die, in mei 2011, door de gemeenteraad is vastgesteld. In het onderstaand schema is te zien hoe de Nota Grondprijsbeleid zich verhoudt tot de overige beleidsdocumenten.



Schema: relatie beleid

1.1.2 Doel

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen dient de volgende belangen:

- Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanziens des persoons;
- Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
- Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- Verdienend vermogen: de Nota Grondprijsbeleid ondersteunt het verdienend vermogen van de gemeente.

1.1.3 Uitgangspunt

Zoals beschreven in de Nota Grondbeleid wordt uitgegaan van de marktwaarde van bouwrijpe gronden. Het hanteren van marktconforme prijzen bij gronduitgifte is de meest geschikte optie, omdat:

- de hoogst mogelijke maatschappelijk aanvaardbare opbrengsten voor de gemeente worden gegenereerd;
- daarmee zoveel mogelijk voorzieningen van openbaar nut (verkeersontsluiting, waterberging, natuurontwikkeling, etc.) kunnen worden gefinancierd vanuit de grondopbrengsten van de gebiedsontwikkeling;
- een stedenbouwkundige opzet met een passend materiaalgebruik in het openbaar gebied haalbaar wordt;
- kunstmatig lage grondprijzen worden vermeden, waarmee een verstoring van de bestaande vastgoedmarkt wordt voorkomen;
- individuele kopers (burgers en organisaties) niet worden bevoordeeld ten opzichte van diegenen die geen grond afnemen van de gemeente;
- het risico op het verlenen van staatssteun minimaal is.

Hoewel marktconforme prijzen de voorkeur hebben, zijn er beleidsmatige redenen om bij de onderstaande twee categorieën af te wijken van het marktprijsprincipe en deze hebben derhalve een lagere grondprijs:

- Sociale woningbouw
  De ontwikkeling van sociale woningbouw heeft tot doel om de huisvesting van de meest kwetsbare groepen veilig te stellen. Samenwerking met de woningbouwcorporaties op de woningmarkt is hierbij noodzakelijk.
- Maatschappelijke voorzieningen
  De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen in de wijken is belangrijk. Dergelijke voorzieningen zijn op commerciële basis niet haalbaar en worden daarom met publieke middelen gefinancierd.

1.2 Beleidsmatige en wettelijke kaders.

1.2.1 Nota Grondbeleid gemeente Zutphen.

De uitgangspunten voor het grondprijsbeleid van de gemeente zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid van 2011. Net als bij de Nota Grondbeleid 2011 worden de kaders van de Nota Grondprijsbeleid door de gemeenteraad, voor een werkingsduur van vier jaar, vastgesteld. Deze termijn sluit aan bij de werkingsduur van de Nota Grondbeleid. Binnen deze werkingsduur, van vier jaar, stelt het college van B&W jaarlijks een Grondprijsbrief vast. Hierin wordt de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende gronduitgiften benoemd.

In de Nota Grondbeleid is vastgesteld welke methoden van grondprijsbepaling als uitgangspunt dienen. In aanvulling op de Nota Grondbeleid wordt er in paragraaf 3.1 de (landelijke) meest toegepaste methodieken toegelicht. Wanneer voor de uitgifte van de verschillende typen grond wordt afgeweken van de in de Nota Grondbeleid benoemde uitgangspunten wordt dit in de Nota Grondprijsbeleid gemotiveerd. Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijzen hanteert de gemeente een functioneel en marktconform grondprijsniveau. De grondprijs is hiermee afhankelijk gesteld van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer wordt aangekocht. Door de grondprijs marktconform te bepalen ontvangt de gemeente een reële prijs en wordt vermeden dat de afnemer indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Afhankelijk van de functie hanteert de gemeente een bepaalde grondprijsmethodiek.

Bij het opstellen van de Nota Grondprijsbeleid is rekening gehouden met de beleidsmatige en wettelijke kaders.
Deze kaders komen voort uit:

- Convenant Grondprijsbeleid (VROM, VNG, Neprom en NVB;
- Wet op de ruimtelijke ordening
- Europees recht inzake staatssteun
- Europees recht inzake aanbesteding
- Aanbestedingsbeleid Zutphen
- Duurzaamheidsvisie gemeente Zutphen
- Nota Grondbeleid

1.2.2 Specifiek beleid De Mars/Noorderhaven
In afwijking van het algemeen beleid worden, vanwege de zelfstandige entiteit, voor De Mars/Noorderhaven de grondprijzen afzonderlijk bepaald. De grondpositie in dit gebied is beperkt.

1.3 Status Nota Grondprijsbeleid.

De Nota grondprijsbeleid is, net als de Grondprijsbrief, een openbaar stuk. Door middel van de Grondprijsbrief informeert het College de Raad en anderen steeds op transparante wijze over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. De afdeling Programma's en Projecten is binnen de gemeente Zutphen belast met de uitvoering van de Nota Grondprijsbeleid. Binnen de kaders van de Nota Grondprijsbeleid worden de grondprijzen middels Grondprijsbrief door het college vastgesteld.

De Nota Grondprijsbeleid geeft het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. De Grondprijsbrief stelt de grondprijzen vast en is in principe prijsvast voor het gehele kalenderjaar. De vastgestelde grondprijzen worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt) ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel in zeer uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen i.c. maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling. Aanpassingen aan de Grondprijsbrief kunnen daarom worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de stad oplevert, die zonder een geringe prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden. Deze uitzonderingen moeten blijven passen binnen de beschreven uitgangspunten. Bij substantiële afwijkingen van de Grondprijsbrief, dan wel incidentele aangelegenheden met een aanzienlijk financieel-economisch belang, zal de afdeling Programma's en Projecten het College een voorstel tot prijsaanpassing doen. In dat geval zal het College hierover tussentijds verantwoording afleggen aan de Raad.

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitkaders blijft het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moet worden opgevangen in de vrij op naam prijs dan wel huurprijs van een vastgoedontwikkeling. In geval van projectmatige ontwikkeling geldt daarnaast het uitgangspunt dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding krijgt inclusief de bijbehorende randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden, waaronder in ieder geval de financiële randvoorwaarden, stedenbouwkundige en/of kwaliteitseisen en technische randvoorwaarden worden vooraf, bij aanbieding van een overeenkomst, integraal aan de beoogde ontwikkelaar van het betreffende bouwplan voorgelegd.

1.4 Gestanddoeningtermijn.

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing, bijvoorbeeld bij grondreserveringen, wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgend jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend. Uitwerking van optierente wordt meegenomen in het verwerving- en uitgiftebeleid.

1.5 Grondprijsontwikkeling

Grondprijzen kunnen jaarlijks worden geïndexeerd met de in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie, die is gekoppeld aan de CBS-indexcijfers of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index. Wanneer er sprake is van een lichte deflatie (<3%) vindt er geen negatieve correctie plaats in de vaste en minimale grondprijzen bij vaststelling van de Grondprijsbrief. Indien deflatie optreedt zal dat blijken uit de CBS-indexcijfers. De consumentenprijsindex (CPI) berekend door het CBS is een veelgebruikte indicator voor prijsstijgingen. De CPI geeft de prijsontwikkeling weer van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. Voor de lange termijn kan worden gesteld dat de grondprijzen de trend van de inflatie volgen. Uit deze autonome waardegroei blijkt dat grond een waardevast bedrijfsmiddel is.

Grondprijzen zijn op korte termijn nauw gerelateerd aan de ontwikkeling van de vrij op naam prijzen en verkoopprijzen per vierkante bruto vloer oppervlakte (bvo). Bij een aantrekkende markt is het mogelijk dat de opbrengstpotentie i.c. de residuele grondprijs sterkt groeit, terwijl de kostprijsontwikkeling van bouw- en bijkomende kosten, hierbij achterblijft. In een dergelijke situatie is een boveninflatoire stijging van de grondprijzen aan de orde. In een stagnerende markt kan een tegengestelde beweging optreden, waarbij de residuele opbrengstpotentie daalt bij een gelijke of stijgende kostprijsontwikkeling van bouw- en bijkomende kosten.

1.6 Grondprijs als vestigingsfactor.

Met betrekking tot grondprijzen is er regelmatig discussie over het belang hiervan bij de vestiging van bedrijven en kantoren. In dit kader is het relevant te onderkennen dat de keuze voor bepaalde locaties wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen grotendeels samen met kenmerken van de locatie zelf en met de aard en ligging van de locatie. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid en representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers, de houding van de (locale) overheid ten opzichte van ondernemingen én de grondprijs. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat het belang van de verschillende factoren verschilt per type bedrijf. Echter bij het vestigen van een bedrijf is gebleken dat de investering in de grondkosten een relatief klein percentage van de totale investering bedragen.

2. IMPLEMENTATIE

2.1 Implementatie en verantwoording

2.1.1 Nota grondprijsbeleid
Met de vaststelling van onderhavige nota door de gemeenteraad wordt het grondprijsbeleid van de gemeente vastgelegd. Het is niet nodig om jaarlijks de gehele kaderstellende nota te herzien. Uitgegaan wordt van de cyclus die aansluit op het grondbeleid. Dat houdt in dat de kaderstelling om de vier jaar wordt herzien.

2.1.2 Grondprijsbrief
De geactualiseerde grondprijzen worden jaarlijks middels de Grondprijsbrief door het college van B&W, binnen de kaders van de Nota Grondprijsbeleid, vastgesteld en ter informatie aan de gemeenteraad verstrekt. Deze Grondprijsbrief is, net als de Nota Grondprijsbeleid, openbaar.

Op basis van de Grondprijsbrief slaagt de gemeente erin in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme en heldere financiële afspraken te maken met de afnemers van de grond. De gemeente ziet in toenemende mate dat door onder andere marktomstandigheden, economische crisis en veranderende wetgeving gebiedsontwikkelingen en de uitgifte van grond complexer en dynamischer worden. Voor uitbreidingslocaties met het daarbij behorende actief grondbeleid voldoet een jaarlijks vast te stellen Grondprijsbrief. De gemeentelijke opgave voor inbreiding noodzaakt wellicht om in bepaalde specifieke gevallen maatwerk toe te passen. Om te komen tot een marktconforme grondprijs bij maatwerk zal het uitvoeren van taxaties in toenemende mate worden toegepast. Daarnaast houdt marktconforme grondprijsbepaling rekening met het economische draagvalk van een te realiseren bestemming en functie.

2.1.3 Verantwoording
Met het vaststellen van de nota door de Raad wordt het bestuurlijk draagvlak gewaarborgd. Verkopen onder de in de Grondprijsbrief vastgestelde grondprijzen kunnen alleen worden gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college.

De methodiek en de werkwijze van de Nota Grondprijsbeleid en de bijbehorende Grondprijsbrief, waarbij transparantie en eenduidigheid belangrijke dragers zijn, zorgt dat de beleidsdocumenten een gedegen basis vormen voor het contracteren van marktpartijen. Daarnaast zijn door deze methodiek toe te passen de grondprijzen up-to-date en marktconform zodat adequaat op veranderende marktomstandigheden kan worden ingespeeld.

De Nota Grondprijsbeleid en de Grondprijsbrief gelden als intern uitgangspunt bij het opstellen van grondexploitaties. Tevens wordt het grondprijsbeleid gehanteerd bij de onderhandelingen met derden. De nota kan richting ontwikkelende partijen snel inzicht geven in de mogelijkheden om tot overeenstemming te komen.

2.2 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Bij het bepalen van de grondprijs door de gemeente worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming;
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar;
- De grondprijzen worden binnen de gemeente hoofdzakelijk met de grondquote methodiek bepaald. Daar waar wenselijk wordt de residuele methodiek toegepast;

- Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen;
- De grondprijzen worden exclusief de verschuldigde BTW vermeld;
- Bij gestapelde woningbouw, commerciële en maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per vierkante meter bruto vloer oppervlak (bvo) indien de floor space index (fsi) groter is dan 1;
- Voor gronduitgiften waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de Grondprijsbrief of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen kan de grond getaxeerd worden door een gecertificeerde taxateur.
- Bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd worden gerespecteerd. Bij vaststelling van de jaarlijkse grondprijsbrief gelden echter bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen voor alle partijen met vermelding welk prijspeil de grondprijzen hebben. In de grondaanbieding genoemde prijzen met prijspeil worden in principe altijd geïndexeerd met de inflatiecorrectie zoals die wordt gehanteerd inde begroting van de gemeente tenzij anders is vermeld.
- Het college van B&W kan in voorkomende gevallen in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van in de grondprijsbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Voor de grondprijzen wordt er onderscheid gemaakt in de volgende uitgiftecategorieën:

- Sociale sector
- Vrije sector (projectmatig en particulier opdrachtgeverschap)
- Commerciële voorzieningen
- Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)
- Winkel- en horecavoorzieningen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Erfpachtgrond
- Agrarische grond (pachtgrond)
- Nutsvoorzieningen
- Groen- en reststroken

3. GRONDUITGIFTE

3.1 Grondprijsmethodieken

Voor het bepalen van de waarde van de grond bij verkoop kunnen diverse methodieken worden gehanteerd. De navolgende beschreven (reken)methodieken dienen als informatie bij het grondprijsbeleid en de uitgangspunten bij de grondprijsbepaling.

De meest gebruikte methodieken zijn:

1. Kostprijsmethode
2. Comparatieve methode
3. Grondquotemethode
4. Residuele grondwaarde methode
5. Tender/openbare aanbesteding

Een korte toelichting per methodiek

Ad.1. Kostprijsmethode
Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de kosten die worden gemaakt om de grond geschikt te maken voor bebouwing met een specifieke bestemming. Het betreft vaak de verwervingskosten of gemeentelijke boekwaarde vermeerderd met de kosten voor het bouwrijp maken.
In het verleden werd deze methodiek veelvuldig gebruikt bij het bepalen van de gemeentelijke grondprijzen aan de hand van de bouwgrondexploitaties. Bij incourant onroerend goed waarbij de economische waarde moeilijk is vast te stellen wordt vaak de vervangingswaarde vastgesteld. De kostprijsmethodiek speelt bij deze waarde een belangrijke rol.

Voordelen:

- Makkelijk en eenduidig vast te stellen;
- Kan een rol spelen bij incourant onroerend goed met specifieke bestemming;
- Alle kosten worden afgedekt en leiden tot een neutrale grondexploitatie.

Nadelen:

- De grondprijs houdt geen rekening met de marktwaarde van het object met nieuwe bestemming;
- Grondprijs kan sterk variëren afhankelijk van de (omslag)kosten die ten laste komen van het object en de grondexploitatie om deze geschikt te maken voor de bestemming;
- De grondprijs kan in voorkomende gevallen lager liggen dan de kostprijs waardoor geen aanvullend voordelig saldo wordt gecreëerd in de grondexploitatie ten behoeve van reserves binnen het grondbedrijf.

Ad 2. Comparatieve methode
Een andere naam voor de comparatieve methode is de vergelijkingsmethode. Op basis van grondtransacties in de directe omgeving of vergelijkbare gemeenten wordt de marktwaarde bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden van de grond. Deze methode wordt vaak additioneel op de residuele grondwaardemethodiek toegepast om te toetsen of de bepaalde grondwaarde aansluit bij de regio en vergelijkbare gemeenten.

Voordelen

- Grondprijs is concurrerend en transparant;
- Eenvoudig toepasbaar op courante objecten;
- Makkelijk om transacties te vergelijken.

Nadelen

- Meerdere referentieobjecten nodig;
- Gevoelig voor marktomstandigheden;
- Grote invloed van ligging en gebruiksmogelijkheid op grondprijs.

Ad 3. Grondquotemethode

De grondquotemethodiek wordt het meest toegepast bij projectmatige woningbouw. Bij deze methodiek wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de VON prijs van een woning in een percentage uitgedrukt. De grondprijs wordt bijvoorbeeld vastgesteld op 20% van de VON-prijs van een woning. Doordat wordt uitgegaan van gemiddelde bouw-en bijkomende kosten per type woning is de methodiek een afgeleide van de residuele methode.

Voordelen

- Grondprijs relatief eenvoudig te bepalen;
- Grondwaarde profiteert van de waardestijging onroerend goed.

Nadelen

- Houdt geen rekening met kwaliteit van de woning (kan nadelige effecten hebben op kwaliteit woning);
- Door mogelijke nadelige effecten op kwaliteit woning stellen van aanvullende (prijs)voorwaarden noodzakelijk.

Ad 4. Residuele grondwaarde methode

Bij de residuele grondwaarde methode wordt de gronduitgifteprijs bepaald door de marktwaarde (verkoopprijs VON) te verminderen met de kosten die met de realisering van het vastgoedobject gemoeid zijn. De kosten bestaan uit bouwkosten en bijkomende kosten zoals ontwikkel- en architectkosten, aansluitkosten nutsvoorzieningen en renteverlies gedurende de ontwikkeling en bouw. Door de marktwaarde te verminderen met de kosten blijft per saldo de grondwaarde die het vastgoedobject kan dragen over. Deze methodiek is geschikt om bij woningbouw en commercieel vastgoed een grondwaarde te geven. Een stijging in de verkoopprijs of bouwkosten heeft direct invloed op de grondwaarde.

Bij commercieel vastgoed, zoals bedrijfsruimtes en winkels, wordt de marktwaarde bepaald door de verhouding tussen de huuropbrengst bij aanvang (comparatief vastgesteld) en het gewenste bruto of netto aanvangsrendement (BAR/NAR) van het vastgoedobject inclusief de grond. Het rendement wordt aan de hand van diverse parameters voor onder andere rentevoet, onderhoud en leegstand, uitgedrukt in een gewenst bruto of netto aanvangsrendement. Bij te realiseren commercieel vastgoed worden de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten) van de marktwaarde afgetrokken om de grondwaarde vast te stellen.

Een mengvorm tussen voornoemde methoden is de residuele grondquotemethode. Dit is een vereenvoudiging van de residuele waarde methode. Door toetsing van de kosten aan de landelijke markt wordt op een relatief eenvoudige manier de marktwaarde berekend en worden door de duidelijkheid van de grondquotepercentages lange periodes van discussie over mogelijke kosten en opbrengsten voorkomen.

Voordelen

- Transparante berekening;
- Maatwerk per object.

Nadelen

- Gedegen inzicht in bouwkosten nodig;
- Inputgegevens discutabel;
- Van ieder object vooraf inzicht in gebruiksmogelijkheden en ontwerp nodig.

Ad 5. Tender/openbare aanbesteding

Bij een tender/openbare aanbesteding wordt niet zozeer een reken- of taxatiemethodiek toegepast om de waarde te bepalen maar het is een uitgiftevorm waarbij de hoogst haalbare marktprijs wordt behaald. Bij een openbare aanbesteding/tender kunnen particuliere of ontwikkelaars via een inschrijving een bieding doen voor de grond. De hoogste bieder krijgt de grond.

Voordelen

- Transparante manier van gronduitgifte;
- Maximale grondprijs op een gegeven moment.

Nadelen

- Aanbesteding bewerkelijk;
- Prijsopdrijving grond.

De residuele methodiek houdt in dat de grondprijs het sluitstuk is van de kosten en de opbrengsten van een woning: het verschil tussen de VON prijs (incl. BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (incl. BTW). In die zin vertegenwoordigt grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, excl. meerwerk, maar incl. BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de VON prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk.

De residuele grondquotemethode is een vereenvoudiging van de residuele waarde methode. Door toetsing van de kosten aan de landelijke markt wordt op een relatief eenvoudige manier de marktwaarde berekend en worden door de duidelijkheid van de grondquotepercentages lange periodes van discussie over mogelijke kosten en opbrengsten voorkomen

3.2 Woningbouw

Was in begin 2008 nog sprake van een stevige kopersmarkt waarbij een woonconsument in toenemende mate kritisch tegen woningproducten aan keek, in de tweede helft van 2008 begon de kredietcrisis voelbaar te worden in de reguliere economie. Sinds 2009 is de economische crisis een feit.

De economische crisis heeft tot een sterke stagnatie op de woningmarkt geleid. Door toenemende onzekerheid bij mensen over de economische situatie, hun eigen baan, onzekerheid over de verkoop van hun eigen woning en de hogere eisen die worden gesteld aan het verkrijgen van een hypotheek, wordt het besluit te verhuizen naar een andere woning uitgesteld.

Het college geeft uitvoering aan de Woonvisie 2007-2011. Dit kader is door de gemeenteraad op 7 juli 2008 vastgesteld. Beleidsdoel 1 houdt in dat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod van woningen in de gemeente op elkaar worden afgestemd. De woningbouw loopt sinds 2005 achter bij de gemeentelijke ambitie en planning.

Om de woningbouwproductie op gang te houden zijn er in nauwe samenwerking met de andere marktpartijen (ontwikkelaars, bouwers, makelaars, etc.) stimuleringsmaatregelen

bedacht en uitgevoerd. Daarnaast wordt gekeken naar het prioriteren, optimaliseren, herprogrammeren en temporiseren (dan wel versnellen) van de projecten.

Dit zijn ontwikkelingen waar we als gemeente zelf invloed op hebben. Waar we geen invloed op hebben, is de vraag naar woningen. Daar waar mogelijk zullen we zo veel mogelijk anticiperen op de vraag, het zogeheten vraaggestuurd bouwen. Nieuwe initiatieven worden gemeentebreed beoordeeld op basis van vraag en aanbod van woningen.

3.2.1 Sociale sector
Sociale huur
Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro, 1 juli 2008) definieert een sociale huurwoning als volgt: 'een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd'. De bovengenoemde huurgrens is de maximale huurprijsgrens van de huurtoeslagregeling die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld en geïndexeerd. Per 1 januari 2011 bedraagt deze grens een maximale huurprijs per maand van € 652,52.
Door deze grens wordt er ook een vaste grondprijs voor sociale huur vastgesteld. Het bovenstaande is vastgelegd in de huidige gemeentelijke Woonvisie 2007-2011.
De planning is om voor het eind van het 1e half jaar van 2012 een nieuwe woonvisie vast te stellen. In de Grondprijsbrief wordt aangesloten op de voorgenoemde prijs.

Sociale koop
Doordat de VON van een sociale woning gemaximeerd is op €174.000 is ook de kavelprijs voor dezelfde periode gemaximeerd. Voor de vaste kavelprijs geldt net als bij de sociale huur dat deze met de vaststelling van de nieuwe Woonvisie voor de komende periode wordt vastgesteld. Deze worden ook in de Grondprijsbrief meegenomen.

In de uitgiftecontracten wordt vanuit de gemeentelijke verkoopvoorwaarden een functiebescherming opgenomen om de sociale functie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. Dit geldt zowel voor sociale koop als sociale huur.

Bij niet-grondgebonden woningen (gestapelde bouw) kan een correctiefactor op de grondprijs worden toegepast om rekening te houden met de extra bouwkosten van parkeervoorzieningen en liftinstallaties.

3.2.2 Vrije sector projectmatig
De grondprijs voor een koopwoning bedraagt een percentage van de VON prijs van de te realiseren woning. De VON prijs van de woning zal min of meer identiek zijn aan de waarde van de woning in het vrije economische verkeer, kortweg de marktwaarde genoemd.

De vaststelling van de grondquotes wordt comparatief uitgevoerd. De grondquotes zijn tot stand gekomen door te vergelijken met grondquotes van diverse andere gemeenten en door te vergelijken met reeds gerealiseerde grondquotes binnen de gemeente Zutphen.

De verkoopsom van een perceel grond wordt in principe bepaald aan de hand van de huizenprijzen in de verkoopbrochure. De VON prijs die in de brochure wordt opgenomen voor een woning moet een zodanig uitrustingsniveau hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen. Dit betekent dat de VON prijs gebaseerd is op een woning inclusief een standaard keuken, standaard sanitair en installaties, passend bij die betreffende woning en die locatie. Indien de ontwikkelaar c.q. bouwer er voor kiest om de woning aan te bieden zonder keuken dan zal de VON prijs fictief worden verhoogd. De grondprijs wordt vervolgens bepaald door het percentage te nemen over deze fictief verhoogde VON prijs inclusief BTW. Volumevergrotend meerwerk, zoals een tuinkamer, een serre, een garage e.d. kan aanleiding zijn om de grondprijs bij te stellen.

3.2.3 Vrije sector kavels particulieren (particulier opdrachtgeverschap).
In dit segment worden marktconforme prijzen gehanteerd. Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een vaste m2-prijs voor de grond gehanteerd. Vanwege het afnemende nut van een extra m2 grond, neemt de prijs per extra m2 grond af met een toenemende grootte. Er wordt gewerkt met een bandbreedte, om het verschil in locatie en courantheid tot uitdrukking te kunnen brengen. Prijzen zijn hier exclusief BTW.

3.3 Bedrijven

3.3.1 Bedrijfsruimte
Onder bedrijfsruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt door middel van de residuele en vergelijkende waardemethodiek bepaald. Via deze methodiek wordt de norm bepaald voor een betreffend bedrijfsterrein, met een beperkte differentiatie. Differentiatie wordt veroorzaakt door ligging van de kavel op het terrein (bijv. een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden (bijv. vanwege de loop van een hoogspanningskabel).

Uitgangspunt voor de grondprijzen is dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van de opstal in gebruik mag zijn als kantoor of showroom. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt de grondprijs aangepast naar deze functie.

3.3.2 Kantoren
Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om te worden gebruikt als ruimte voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

Het succes van een locatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De grondprijs voor kantoorlocaties wordt in Zutphen door middel van de comparatieve waardemethodiek bepaald en afgestemd op omliggende gemeenten of residueel getoetst. Via laatstgenoemde methodiek is op basis van aannames normatief de minimale grondwaarde bepaald.

In een vroeg stadium van een kantoorontwikkeling zal een nadere grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens van die betreffende ontwikkeling om zodoende de feitelijke grondprijs voor die betreffende ontwikkeling te kunnen vaststellen. Hierbij geldt de bovenstaande grondprijs als minimum grondprijs per m2 b.v.o. (conform NEN 2580).

De vraag naar nieuwe kantoorruimte is sterk afgenomen. De bouwkosten zijn gedaald, de aanvangsrendementen zijn verder gestegen en de markthuur groei is tot staan gekomen. De kantorenmarkt heeft momenteel twee gezichten. Aan de ene kant blijft er (beperkt) vraag naar kwaliteit van goede nieuwbouw en aan de andere kant ontstaat er het probleem van de leegstand in de bestaande, verouderde voorraad.

De kantorenmarkt staat momenteel wel onder druk maar de markt zal niet aantrekken door het verlagen van de grondprijs. Het is een kopersmarkt. De grondprijs maakt geen substantieel deel uit van de totale oprichtingsprijs van een kantoor.

3.4 Winkel, horeca en overige commerciële voorzieningen

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca (exclusief hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke; er is mede onder begrepen bar, dancing, restaurant en fastfoodformules.

De grondprijs wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. De prijs zal minimaal de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten voor die ontwikkeling moeten dekken.

3.5 Maatschappelijke openbare voorzieningen

3.5.1. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de categorie (niet commerciële) maatschappelijke voorzieningen 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 maatschappelijke voorzieningen zoals:
  - Overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld brandweerkazerne, politiebureau
  - Onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld basisschool, middelbare school
  - Grootschalige medische voorzieningen, bijvoorbeeld ziekenhuis, sanatorium
  - (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum
  - Verzorgings- en verpleegtehuizen
  - Sociaal-culturele voorzieningen, bijvoorbeeld gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen

- Recreatieve en sportvoorzieningen zoals:
  - Kinderboerderij, niet-commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuin

  Er wordt een onderscheid gemaakt in bebouwd en onbebouwd, dit vanwege de specifieke verhouding. De prijs wordt bepaald op basis van een vaste grondprijs.

  Indien de floor space index (de verhouding van m2 b.v.o's en m2 grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m2 b.v.o. in plaats van per m2 grond.

Voor zowel sociaal maatschappelijke voorzieningen als recreatieve en sportvoorzieningen geldt dat de gemeente Zutphen de kavelmaat kan aanpassen aan de schaal van de gebouwde voorziening indien daar aanleiding toe bestaat. Voorwaarde voor het hanteren van de maatschappelijke grondprijs is dat de betreffende gronden niet zonder tussenkomst van de gemeente Zutphen in eigendom kunnen komen van commerciële partijen.

3.5.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen
Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering 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.

- Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk:
  - (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 (commercieel) en opleidingsinstituten
  - Sportscholen, commerciële sportcomplexen
  - Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven
  - Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers
  - Bioscopen
  - Motorbrandstofverkooppunten
  - Kiosken

De grondprijs voor dergelijke functies wordt bepaald aan de hand van de residuele waardemethodiek. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

Afhankelijk van de residuele berekening zal de prijs (mogelijk) naar boven of beneden worden bijgesteld. Zodoende wordt vermeden dat commerciële ontwikkelingen indirect via de grondprijs worden gesubsidieerd. Indien de floor space index (de verhouding van m2 b.v.o's en m2 grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m2 b.v.o. in plaats van per m2 grond. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie aangehouden van € 1.000,00 kosten koper.

3.5.3 Overige maatschappelijke voorzieningen.
Naast bovengenoemde is er een aantal voorzieningen dat bijzondere aandacht en aanpak verdient.

Overige maatschappelijke voorzieningen zijn:

- Woon-zorgcomplexen met zorgappartementen: woon-zorgcomplexen die als zelfstandig en volledig uitgeruste wooneenheden beneden de sociale huurgrens worden verhuurd.
- De grondprijs van een zorgappartement is dezelfde als de grondprijs voor een sociale huurwoning. Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de vaste prijs per m2 b.v.o. van de sociaal maatschappelijke voorzieningen.
- Verzamelgebouwen/combinatiegebouwen en incidentele voorzieningen:
  Een combinatie van voorzieningen uit bovengenoemde categorieën
  Voorzieningen welke niet onder één van de overige categorieën voorkomen.

  De grondprijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie of per openbare selectieprocedure.

3.6 Overige uitgifte

3.6.1 Groen- en reststroken

Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat dit gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de uitgiftecontracten wordt vanuit de gemeentelijke Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken een ontheffingsregeling opgenomen om het gebruik als (sier)tuin van het betreffende perceel in de toekomst te kunnen borgen.

Vanwege de verspreidde ligging van de stroken grond en het langlopende karakter van uitgifte van deze grond is ervoor gekozen om de tarieven vast te stellen voor de gehele periode van de werkingsduur van de Nota Grondprijsbeleid.

De vaste grondprijs geldt voor groenstroken kleiner dan 300 vierkante meter. Daarboven wordt de prijs middels taxatie bepaald. De te onderscheiden categorieën zijn in onderstaande tabel weergegeven. Wanneer het een grotere groenstrook betreft wordt de waarde hiervan getaxeerd. In voorkomende gevallen kan de gemeente besluiten om de grond afzonderlijk te laten taxeren.

Algemene stelregel is dat grond waarin nutsvoorziening gelegen zijn en/of die een infiltratie functie hebben niet worden verkocht aan particulieren. Wanneer wordt besloten om grond niet te verkopen, om welke reden dan ook, maar te verhuren bedraagt de jaarlijkse huurprijs 5% per vierkante meter van de geldende grondprijs.
Indien besloten wordt om medewerking te verlenen aan verkoop van groen- en reststroken zijn de bijkomende kosten voor rekening van koper. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan: notariskosten, kadasterkosten, eventuele taxatiekosten, kosten Klic melding.

De prijzen voor groen- en reststroken kunnen worden ingedeeld in twee categorieën. Hiermee is aansluiting gezocht met de feitelijke situatie waardoor gemakkelijker overeenstemming met de koper kan worden bereikt. De grond waardoor geen extra bouwmogelijkheid ontstaat en de grond waardoor wel een extra bouwmogelijkheid ontstaat. Deze twee categorieën worden onderscheiden omdat de toegevoegde waarde voor een woning substantieel verschilt.

Groen- en reststroken

Oppervlakte	Grond zonder bouwmogelijkheid (per m2)	Grond met bouwmogelijkheid (per m2)
Kleiner dan 15m2	€1.500,- (gefixeerd)	Uitgifteprijs met minimum van € 1.500
15 - 50m2	€ 110,-	€ 275,-
50- 100m2	€ 82,-	€ 275,-
100 – 150m2	€ 68,-	€ 275,-
150 – 300m2	€ 55,-	Taxatie
Boven 300m2	Taxatie	Taxatie

3.6.2 Pacht en erfpacht
Naast de uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor (tijdelijke) erfpacht, pacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor erfpacht en huur zijn gerelateerd aan de grondprijzen door middel van een percentage van de grondprijs.

De pachtprijzen voor reguliere pachtovereenkomsten zijn geregeld door middel van de regeling Pachtprijzen. In deze regeling staan de maximale pachtprijzen per hectare per regio aangegeven. Sinds 1 juli jl. zijn de pachtprijzen voorzien van een plafond en een ondergrens. De pachtprijs mag niet meer dan 10% afwijken van de regionorm.
Daarnaast mag de pachtprijs niet hoger zijn dan 2% van de marktwaarde vrij van huur pacht en andere gebruiksrechten van de verpachte gronden.

Voor geliberaliseerde pachtcontracten tot de duur van 6 jaren is de pachtprijs vrij. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de gestelde normen voor reguliere overeenkomsten. Om tot een redelijke pachtprijs te komen is het verantwoord dat aansluiting wordt gevonden met de regionorm plus 10%.

Wanneer een agrariër relatief veel in de gronden moet investeren kan in de eerste jaren een korting worden gegeven. Per pachtsituatie wordt dit afzonderlijk beoordeeld.

Voor verkoop van pacht en erfpacht grond wordt vanwege de differentiatie in ligging, functie en kwaliteit van de gronden de grondprijs marktconform bepaald.

3.6.3 Parkeren
Als uitgangspunt voor het grondbeleid inzake parkeren bij een bepaalde uitgifte gelden de bepalingen inzake parkeren in de bouwverordening en de voorgestane parkeeroplossing vanuit het vigerende bestemmingsplan of de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De exacte vorm waarin het parkeren wordt opgelost varieert hierdoor (gebouwd/ongebouwd, op maaiveld/half verdiept/ondergronds).

Uitgangspunt voor het Zutphense parkeerbeleid is dat het parkeren bij nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk op eigen (uit te geven) terrein opgelost moet worden en dat deze kosten voor de afnemer van de grond zijn.

- Wonen:
  - Koopwoningen: de waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de grond- of kavelprijs;
  - Huurwoningen: de waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de grond- of kavelprijs;
  - Kavels voor particulier opdrachtgeverschap: de waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de kavelprijs;
  - Sociale huurwoningen: de waarde van de parkeerplaats is inbegrepen bij de stichtingskosten
- Bedrijven: de grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein
- Kantoren: de grondprijs voor de parkeerplaats is inbegrepen bij de prijs voor het uit te geven terrein
- Detailhandel en horeca: maatwerk
- Maatschappelijke voorzieningen: maatwerk

Bij de uitgifte van grond ten behoeve van parkeren bij bestaande bouw/ontwikkelingen wordt de uitgifteprijs op basis van de residuele grondwaarderingsmethodiek bepaald.

3.7 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor (tijdelijke) erfpacht, pacht (zie ook paragraaf 3.6.2), huur en gebruik van gronden. De prijzen voor erfpacht, pacht, huur en gebruik hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijs bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond. Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De wettelijke spelregels van pacht hebben in tegenstelling tot de andere vormen een hoog dwingend karakter. De gemeente heeft hierin weinig beleidsvrijheid. Bij de eventuele uitgifte van grond, niet zijnde eigendom, dient zorgvuldig te worden gekeken naar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarna gekozen kan worden voor een korte of langere termijn. De huurprijs en erfpachtcanon komen tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten.

Daarnaast gelden voor de andere methoden dan uitgifte in eigendom nog de volgende voorwaarden:

- Bij het verzoek tot afkoop van erfpachtcanons wordt een rentepercentage voor langlopende leningen bepaald op de dag dat het verzoek tot afkoop door de gemeente is ontvangen;
- Verhaalsrente is gelijk aan de wettelijke rente;
- Het percentage voor de berekening van de jaarlijkse huursom en rente bij grondoverdrachten + uitgifte in erfpacht wordt op 6% gesteld.

3.8 Gronduitgifte door derden

Van rechtswege heeft een gemeente geen monopolie op de uitgifte van bouwrijpe gronden. Indien gronden in eigendom zijn van derden zal de uitgifte van bouwrijpe gronden verlopen via de private eigenaar. Desondanks kan het gemeentelijk grondprijsbeleid alsnog invloed hebben op de uitgifte(prijs) door derden.

3.8.1 Initiatieven door derden.

Bij veel ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente de regie, maar ook private partijen kunnen een actieve rol spelen bij locatieontwikkeling. In principe staat de gemeente positief tegenover initiatieven van derden. Bij de ontwikkeling van locaties kunnen echter de kosten van openbare voorzieningen hoog oplopen als gevolg van grondverwerving, onteigening, procedurekosten, parkeervoorzieningen, planschade, verleggen van kabels en leidingen, milieusanering, etc. De gemeente zal moeten afwegen of een dergelijke ontwikkeling maatschappelijk en beleidsmatig wenselijk is en financieel haalbaar. Hierbij is het mogelijk dat de gemeente Zutphen niet een marktconforme uitgifteprijs, maar een kostprijsdekkende grondprijs hanteert voor haar grondbezit om de voorzieningen van openbaar nut mogelijk te maken.

3.8.2 Publiek private samenwerking.

Gebiedsontwikkeling is vaak niet voor 100% een private ontwikkeling of voor 100% een publieke ontwikkeling. Vaak is een mengvorm, een zogenaamde publiek private samenwerking (PPS) nodig om tot een goed resultaat te komen, zoals een bouwclaimmodel, een concessiemodel of een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij.

3.8.3 Grondexploitatiewet.
Met de Wro is het mogelijk om publiekrechtelijk een ontwikkeling af te dwingen, zonder dat de gemeente actief gronden heeft verworven. Het is mogelijk om particulier opdrachtgeverschap af te dwingen op de gronden die in eigendom zijn van derden. Het is daarbij zelfs mogelijk om de uitgifte te laten verlopen via een door de gemeente vastgestelde selectieprocedure. De gemeente heeft echter geen invloed op de prijsbepaling van de betreffende kavels, tenzij dit in een (anterieur) contract is overeengekomen met de grondeigenaar.

4. DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is het creëren van een gebouwde omgeving met een zo hoog mogelijke kwaliteit en tegelijk een zo laag mogelijke milieubelasting. Duurzaamheid speelt bij locatieontwikkeling op verschillende niveaus een rol, te weten:

- (Bestemmings)plan niveau;
- Inrichting openbare ruimte;
- Aanleg overige (nuts)voorzieningen;
- De (private) kavel.

Het stimuleren van duurzaamheid zal vanuit verschillende beleidsterreinen plaatsvinden. De mogelijkheden en reikwijdte voor specifiek het grondprijsbeleid staan hieronder per niveau beschreven.

4.1 (Bestemmings)plan niveau.

Het merendeel van de gronduitgifte door de gemeente Zutphen vindt plaats op basis van marktconforme prijzen. Met hogere grondopbrengsten is een ruimere stedenbouwkundige opzet, met hoogwaardig materiaalgebruik in de openbare ruimte haalbaar. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke woon-, werk- of verblijfgebied voor huidige en toekomstige generaties.

4.2 Inrichting openbare ruimte.

De aanleg van openbare ruimte wordt in de Wet ruimtelijke ordening benoemd als 'voorzieningen van openbaar nut'. Dergelijke voorzieningen van openbaar nut zijn zowel binnen een private overeenkomst als via een exploitatieplan verhaalbaar op de grondeigenaren. In het Programma van Eisen openbare ruimte worden de duurzaamheidseisen voor het bouw- en woonrijpmaken opgenomen.

4.3 Aanleg overige (nuts)voorzieningen.

Duurzaamheid bij gebiedsontwikkeling kan ook een rol spelen bij andere voorzieningen, zoals openbaar vervoer, nutsvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Een gemeente kan wettelijk gezien alleen een exploitatiebijdrage in rekening brengen voor zover de kosten niet via de gebruikerstarieven kunnen worden gedekt (alleen de zogenaamde onrendabele top is verhaalbaar). Het uitgangspunt moet zijn dat de genoemde kosten via de gebruikerstarieven worden gedekt. Tevens zijn de kosten van onderhoud, vervanging en exploitatie uitgesloten van kostenverhaal.

4.4 De (private) kavel.

Zonder (volledig) grondbezit is duurzaamheid slechts afdwingbaar met behulp van publiekrechtelijke instrumenten. Bij verdergaande eisen dan publiekrechterlijk afdwingbaar, valt men terug op de bereidwilligheid van de eigenaar/ontwikkelaar. Vanuit deze optiek blijft een actieve grondpolitiek van een gemeente wenselijk.

Met behulp van een genormeerde residuele berekening kunnen duurzaamheidsaspecten in de opstalexploitatie worden meegewogen in de grondprijs. Dit vormt een stimulans voor het

aanbrengen van duurzame toepassingen. Duurzame toepassingen kunnen worden onderscheiden in vijf modules.

- In de energiemodule wordt de energieprestatie van woningen, kantoren en scholen berekend. Bij een nieuw gebouw gebeurt dit met de EPN methodiek; voor bestaande bouw wordt de energie-index volgens de ISSO 75 en 82 rekenregels gebruikt.
- De module Milieu bestaat uit de submodules Water, Milieuzorg en Materialen.
- De module Gezondheid bestaat uit de submodules Geluid, Luchtkwaliteit, Thermisch comfort en Licht en visueel comfort.
- De module Gebruikskwaliteit is opgebouwd uit de submodules Toegankelijkheid, Functionaliteit, Technische kwaliteit en Sociale veiligheid.
- De module Toekomstwaarde is opgebouwd uit Toekomstgerichte voorzieningen, Flexibiliteit en Belevingswaarde.

Er moet rekening mee worden gehouden dat het niet altijd mogelijk is de realisatie van duurzame toepassingen op de private kavel te borgen. De kans op ongeoorloofde staatssteun zal optreden indien duurzame ingrepen niet worden gerealiseerd, terwijl dit wel is meegenomen bij de grondprijsbepaling. In het grondprijsbeleid zullen derhalve slechts die duurzaamheidsaspecten worden meegewogen die juridisch zijn geborgd.

Op basis van de arresten Roanne/Auroux zal de gemeente Zutphen terughoudendheid moeten betrachten bij het stellen van aanvullende eisen in contracten. Het is te prefereren om terug te vallen op de publiekrechtelijke instrumenten, zoals daar zijn de Woningwet, de Wro (bestemmingsplan en exploitatieplan), het Bouwbesluit en andere wetten en regelingen die van toepassing zijn. Gezien de grote aandacht voor duurzaamheid in combinatie met de Wro is richtinggevende jurisprudentie op dit vlak te verwachten. De consequenties van dergelijke juridische uitspraken worden gevolgd en indien mogelijk meegenomen in de praktische uitvoering van het grondprijsbeleid. Uit de thans voorliggende jurisprudentie blijkt dat eisen boven het Bouwbesluit privaatrechtelijk niet afdwingbaar zijn.

De gemeente is wel voornemens om duurzame (energieneutrale) voorbeeldprojecten te faciliteren in de financiering van de extra kosten. Hiervoor wordt onderzocht hoe (vooralsnog buiten het grondprijsbeleid om) financieringsconstructies kunnen worden ingezet om de meerkosten van energieneutraal bouwen direct te verhalen op de eindgebruiker, waardoor het voor de ontwikkelaar (grotendeels) budgetneutraal uitpakt. Uitgangspunt hierbij is, dat de gemeente niet optreedt als subsidiënt, maar mede investeert met een terugverdienperspectief.

5. BEGRIPSBEPALINGEN

B.A.R.: bruto aanvangsrendement	het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
Bruto bouwsom	met de bruto bouwsom worden bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke
B.v.o.	bruto vloeroppervlak volgens de NEN 2580. De bruto vloeroppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen
FSI	floor space index. De floor space index is de verhouding tussen het aantal m2 bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van het gebouwde en het aantal m2 uitgeefbaar terrein van het perceel
N.A.R.	netto aanvangsrendement. Deze wordt berekend door de jaarhuur te verminderen met de exploitatiekosten en de uitkomst hiervan te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten
NEN 2580	het Nederlands Normalisatie Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingsmethoden
V.o.n.	vrij op naam. Dit betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komende kosten van een koop voor rekening van de koper
V.o.n. prijs van een woning	Onder de v.o.n. prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk

V.v.o.	verhuurbaar vloeroppervlak. Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties
Reguliere pacht	Pachtvorm met als kenmerken: goedkeuring door de grondkamer; gereguleerde pachtprijzen; verlenging van rechtswege; bij verkoop heeft pachter voorkeursrecht.
Geliberaliseerde pacht	Pachtvorm met als kenmerken: beperkte toetsing door grondkamer; geen verlenging van rechtswege; geen voorkeursrecht voor pachter en prijstoetsing alleen bij overeenkomsten langer dan zes jaar.

6. BRONVERMELDING

Voor het opstellen van deze nota is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Grondprijzennota 2010 Gemeente Zwolle
- Grondprijzennota 2011 Gemeente Zwolle
- Nota Vastgoedbeheer 2008 Gemeente Velsen
- Grondprijsbrief 2011 Gemeente Olst-Wijhe
- Nota Grondprijsbeleid 2010-2013 Gemeente Olst-Wijhe
- Nota Grondprijsbeleid 2010-2013 Gemeente Assen
- Woningmarktrapportage 7 juli 2011 Ten Hag Makelaarsgroep
- http://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/krimp