

Kadernotitie Grondprijsbeleid Gemeente Leusden

Inleiding

Het grondprijsbeleid is een van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om de doelstellingen van ruimtelijk beleid in de meest brede zin te realiseren. Met het grondprijsbeleid kan (mede) sturing worden gegeven aan de realisatie van projecten en de kwaliteit van de bebouwing.

De kaders voor het grondprijsbeleid van de gemeente Leusden worden vastgesteld door de raad. Dit vloeit voort uit artikel 212 van de Gemeentewet (verordening financieel beleid en beheer). Daarmee volgen we ook de aanbeveling van de commissie BBV in de Notitie Grondexploitaties 2016.

Bij het vaststellen van de 2 tot nu toe opgestelde Kaderbrieven Grondprijsbeleid (2006-2010 en 2010-2014) heeft de gemeente Leusden ervoor gekozen bij de vaststelling van de grondprijzen voor commerciële functies in principe uit te gaan van de marktwaarde van de grond, welke wordt ontleend aan de functie die op de grond wordt gerealiseerd. Op deze wijze incasseert de gemeente een reële marktprijs voor de grond en kunnen grondopbrengsten worden gemaximaliseerd.

Waar bij de grondprijsbepaling voor commerciële functies winstmaximalisatie centraal staat, wordt bij de grondprijsbepaling voor niet-commerciële functies met name aansluiting gezocht bij de door Leusden omringende gemeentes gehanteerde grondprijzen.

Nu voorliggend is de nieuwe kadernotitie Grondprijsbeleid Gemeente Leusden. Dit betreft een actualisatie van de 2 reeds eerder vastgestelde Kaderbrieven Grondprijsbeleid. Er zijn een aantal redenen om nu over te gaan tot een dergelijke actualisatie:

- De werkingsperiode van de vorige Kaderbrief (hoewel formeel geen sprake was van een afgebakende werkingsperiode) wordt, gezien de titel van de Kaderbrief Grondprijsbeleid Gemeente Leusden 2010-2014, geacht te zijn verstreken,
- In de Leusdense praktijk liepen we tegen een aantal zaken aan die het opportuun maakten de oude Kaderbrief te actualiseren en daarmee het grondprijsbeleid weer up-to-date te maken.
- In de recent verschenen Notitie Grondexploitaties 2016 van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is als aanbeveling opgenomen dat gemeentes hun grondprijsbeleid vastleggen. Met deze actualisatie wordt aan die aanbeveling gevolg gegeven.

Kaderbrief Grondprijsbeleid en Grondprijzenbrief

In 2012 heeft de Raad de Nota Grondbeleid 2012-2016 vastgesteld. In vervolg daarop is deze 'Kaderbrief Grondprijsbeleid Gemeente Leusden' en de Grondprijzenbrief Gemeente Leusden 2016 opgesteld. In deze Kaderbrief wordt het gemeentelijk grondprijsbeleid nader uitgewerkt, terwijl in de Grondprijzenbrief de te hanteren grondprijzen per functie zijn vastgelegd. De Kaderbrief wordt periodiek, maar niet met een vaste frequentie, herzien. De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks – aan het begin van een nieuw jaar – geactualiseerd, zodat het College van B & W de Raad en anderen steeds op transparante wijze kan informeren over de relevante marktontwikkelingen en de daaruit volgende vigerende grondprijzen.

Grondbedrijf	Het Grondbedrijf is binnen de gemeente Leusden belast met de uitvoering van de Kaderbrief Grondprijsbeleid en met het bepalen van de grondprijzen. Deze Kaderbrief Grondprijsbeleid en de Grondprijzenbrief zijn kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en voor de hoogte van de grondprijzen.
Kaderstellend	De Kaderbrief en de Grondprijzenbrief geven voor het College van B & W, als bevoegd binnen de gemeente om grond te verkopen, het kader aan waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Indien het College binnen de kaders van deze Kaderbrief Grondprijsbeleid opereert kunnen grondverkoop door het College worden afgedaan. Om flexibel te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt en specifieke omstandigheden kan het eventueel nodig zijn om tussentijds bij te sturen. In dat geval zal de Raad om besluitvorming worden gevraagd. De vastgestelde grondprijzen uit de Grondprijzenbrief worden gebruikt als input voor grondexploitaties. Deze grondprijzen zijn in beginsel prijsvast voor het gehele kalenderjaar.
Prijspeil en indices	Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgend jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend. Indien van toepassing worden de grondprijzen vanaf de genoemde/overeengekomen datum geïndexeerd. De te hanteren index is hierbij niet voor elke grondverkoop gelijk, maar kan variëren, afhankelijk van de gemaakte afspraken. Hierbij geldt als ondergrens dat de gehanteerde index niet lager mag zijn dan de in de grondexploitaties op dat moment gehanteerde opbrengstenstijging. Hierdoor heeft het eventueel vertragen van gronduitgiftes geen negatieve effecten op de gemeentelijke financiën.
Uitgangspunten	Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze Kaderbrief en Grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper. De vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW. Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan koper. Eventueel kan worden overeengekomen dat de ontwikkelaar zelf de gronden bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs.

Grondprijsbeleid	Met het grondprijsbeleid wordt beoogd de bouwgrond te verkopen tegen functionele en marktconforme condities en prijsniveau, waarbij voortdurend rekening wordt gehouden met wijzigingen in marktomstandigheden. Voor de bepaling van de hoogte van de grondprijzen wordt uitgegaan van de marktwaarde, ofwel de prijs die “de markt” bereid is te betalen voor een bouwka­vel. De kostprijs van de vervaardiging van bouwrijpe grond speelt hierin dus geen rol. Omdat de grondprijzen niet tot gevolg mogen hebben dat de kwaliteit van de te realiseren objecten achteruit gaat, wordt hiermee rekening gehouden in de prijsstelling. Bij de bepaling van de hoogte van de grondprijzen voor niet-commerciële functies dient – naast bedrijfseconomische belangen – rekening te worden gehouden met andere belangen en doelstellingen, zoals volkshuisvestelijke belangen om goedkope en betaalbare woningbouw te realiseren of het maatschappelijke belang van onderwijs- en welzijnsvoorzieningen. Voor deze functies is het gemeentelijk uitgangspunt een vaste m2-prijs, waarbij de hiervoor genoemde andere belangen en doelstellingen worden geacht te zijn meegewogen. Daarnaast is de gemeente zich echter terdege bewust dat er bij de bepaling van de uiteindelijke grondprijs zwaarwegende argumenten kunnen zijn, ingegeven vanuit de gemeentelijke organisatie danwel vanuit haar externe partners, om tot bijstelling van de grondprijzen over te gaan, opdat deze niet-commerciële functies kunnen worden gerealiseerd. Mocht dit aan de orde zijn dan zal het College daartoe een besluit aan de Raad voorleggen.
Methodieken	In de gemeente Leusden wordt een 3-tal grondprijsmethodieken gehanteerd: 1. residuele grondprijsbenadering voor commerciële functies; 2. een vaste m2-prijs / vaste kavelprijs voor niet-commerciële functies; 3. de comparatieve methode, om te borgen dat een op basis van één van de hiervoor genoemde methodieken vastgestelde grondprijs, in lijn is met de grondprijs die in omringende gemeentes wordt gehanteerd.
<i>Residuele grondwaarde</i>	De residuele grondwaarde is de waarde die resteert wanneer BTW, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. In de stichtingskosten zijn alle kwaliteiten van een woning qua kosten verdisconteerd, waardoor in de benadering zowel de prijs, kwaliteit als de kosten tot uitdrukking komen. Op deze wijze is een integrale afweging van prijzen, kosten en kwaliteiten mogelijk. De bepaling van de grondprijs is daarmee sterk afhankelijk van de ambities en de programmatische uitgangspunten. Bij de residuele grondwaardebenadering is sprake van maatwerk. Veel gemeenten berekenen de grondprijs of grondwaarde aan de hand van de residuele grondwaardemethode.
<i>Vaste grondprijs</i>	Een vooraf vastgestelde prijs per vierkante meter of per kavel.
<i>Comparatieve methode</i>	Bij de comparatieve methode wordt gekeken naar de grondprijs die omringende gemeentes hanteren voor de desbetreffende functie. De grondprijs die Leusden op basis van deze methode bepaalt, dient in lijn te zijn met de prijs die gemeentes die Leusden omringen hanteren. De comparatieve methode borgt daarmee dat de prijzen die Leusden hanteert marktconform zijn en niet leiden tot het te goedkoop of juist te duur (proberen te) verkopen van gronden.
Verhuurprijzen	Bij verhuur van (bouw)grond wordt de verhuurprijs ontleend aan de grondwaarde bij verkoop. Dit betekent dat de huurprijs is gerelateerd aan de grondprijs, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik. De jaarlijkse huurprijs bedraagt een vast percentage van de betreffende grondprijs bij verkoop. Dit percentage wordt in de jaarlijkse grondprijzenbrief opgenomen. Het verhuren van grond wordt echter als een secundaire optie gezien ten opzichte van de verkoop van grond.

Grondprijzenbrief	Hierna worden per functie voorstellen gedaan voor kaders voor de te hanteren grondprijzen. De te hanteren (bandbreedtes in) grondprijzen voor de te onderscheiden marktsegmenten worden opgenomen in de jaarlijks te actualiseren Grondprijzenbrief Gemeente Leusden.
Functies	Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt onderscheid gemaakt in de volgende functies: - commerciële voorzieningen; - non-profit voorzieningen; - overige voorzieningen; - parkeren.
Commercieel <i>Woningbouw</i>	Voor <u>grondgebonden</u> vrije sector woningen wordt de grondprijs – in lijn met de residuele grondwaardesystematiek – bepaald aan de hand van de VON-prijs van de woning. Voor <u>gestapelde</u> vrije sectorwoningen wordt een zelfde berekeningsmethode toegepast. Voor de uitgifte van grond bestemd als <u>vrije kavels</u> (particulier opdrachtgeverschap) wordt eveneens in grote lijnen de residuele benadering gevolgd. De grondprijs kan daarbij variëren, afhankelijk van type en grootte van de te ontwikkelen en realiseren woning. Tevens worden hierbij zaken als bezonning, privacy en vorm van de kavel meegewogen.
<i>Winkels en horeca</i>	De grondprijs voor winkels en horeca wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Gelet op de grote verscheidenheid in locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend.
<i>Kantoren</i>	De grondprijs voor kantoren wordt door middel van de residuele grondprijsbenadering bepaald en volgt op deze wijze de marktontwikkelingen. Via deze methodiek wordt, op basis van aannames, normatief de minimale grondwaarde bepaald voor een locatie, welke opgenomen zal worden in de desbetreffende grondexploitatie. In een vroeg stadium van een kantoorontwikkeling zal een nadere grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens om zodoende de feitelijke grondprijs residueel te kunnen vaststellen.
<i>Bedrijventerreinen</i>	De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt door middel van de residuele waardemethodiek bepaald. Via deze methodiek wordt de norm bepaald voor een betreffend bedrijfsterrein, met een (beperkte) differentiatie. De differentiatie wordt veroorzaakt door de ligging van een kavel op het terrein (zichtlocatie, B-locatie, etc.) en door specifieke omstandigheden.
<i>Woonwerk</i>	Voor woonwerk locaties worden de grondprijzen eveneens via de residuele grondprijsmethodiek bepaald. Via deze methodiek is op basis van een aantal parameters de minimale grondprijs bepaald voor een locatie.
<i>Commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorzieningen</i>	Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven en apotheken. Voor dergelijke voorzieningen wordt de residuele grondprijsbenadering gehanteerd.
Non-profit <i>Goedkope en betaalbare woningbouw</i>	Voor <u>grondgebonden</u> sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd,-. Deze prijs wordt jaarlijks primair comparatief bepaald, waarmee Leusden aansluit bij de grondprijs die omringende gemeentes hanteren. In verband met de hogere bouwkosten bij <u>gestapelde</u> woningbouw wordt voor meergezinswoningen in de goedkope en betaalbare huursector ook een vaste grondprijs gerekend. Ook deze wordt jaarlijks comparatief bepaald.

<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	Onder deze categorie worden uitgften geschaard die een ideële en/of een publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Hierbij moet worden gedacht aan de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd, die is afgeleid van de gehanteerde kavelprijs voor betaalbare huurwoningen. De prijs per m2 voor een maatschappelijke voorziening is ongeveer gelijk aan de grondprijs per m2 voor een sociale huurwoning. De hoogte van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen wordt jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (alle huishoudens). Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van draagkracht aan de hand van de vastgestelde rekenmethodiek van de betreffende functie de grondprijs worden bepaald. Maatschappelijke voorzieningen die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële functies betalen een marktconforme grondprijs behorende bij die commerciële functie voor de betreffende locatie.
Overige voorzieningen	De laatste categorie is de categorie “overige voorzieningen”. Hierbij moet worden gedacht aan grondverkoop ten behoeve van nutsvoorzieningen en te verkopen groenstroken (“snippergroen”).
<i>Nutsvoorzieningen</i>	Voor nutsvoorzieningen (trafo-ruimten, overslagstations, etc.) wordt een vaste grondprijs vastgesteld. Dit is in lijn met het bestaande beleid en vergelijkbaar met de vierkante meterprijs voor non-profit functies. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar soort nutsvoorziening.
<i>Groenstroken</i>	Voor de verkoop van (openbare) groen- en reststroken, waarbij sprake is van een oppervlakte tot en met 100 m2, wordt uitgegaan van een vaste m2-prijs. Voor percelen groter dan 100 m2 wordt voor de m2's boven de 100 m2 in principe ook deze vaste prijs gerekend, maar daar behoudt het College zich het recht voor hier van af te wijken. Indien de te verkopen grond zorgt voor een grote waardevermeerdering van het perceel waar het aan wordt toegevoegd, bijvoorbeeld doordat een grote en reële mogelijkheid ontstaat tot extra bebouwing van het perceel, of het uitzicht wordt objectief beter, kan het College besluiten tot het hanteren van een afwijkende prijs van deze vierkante meters. Omgekeerd kan het College voor een stuk grond dat bijvoorbeeld lastig te onderhouden is voor de gemeente besluiten tot het hanteren van een lagere prijs per vierkante meter. De (openbare) groen- en reststroken die in aanmerking komen te worden verkocht, zijn aangegeven op de ‘Groenuitgiftekaart’ van Leusden. Deze kaart wordt periodiek herzien en geactualiseerd. De ‘Groenuitgiftekaart’ is te vinden op de website van de gemeente Leusden.

Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid in de gemeente Leusden is dat het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is om aan de parkeernorm te voldoen bij nieuwbouwontwikkelingen op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De parkeernorm wordt per geval bepaald, waarbij de daartoe opgestelde CROW-normen het uitgangspunt zijn. Voor die gevallen waar dit ruimtelijk, stedenbouwkundig, financieel of anderszins aantoonbaar niet mogelijk is, kan de gemeente er voor kiezen om de benodigde parkeerplaatsen in de omringende openbare ruimte aan te leggen. In dat geval zal de ontwikkelende partij echter een financiële bijdrage moeten doen om de aanleg van deze parkeerplaatsen te bekostigen. De hoogte van deze financiële bijdrage is variabel en afhankelijk van de daadwerkelijk te maken kosten.

Alle kosten voor (het realiseren van) het parkeren zijn daarmee voor de koper van de grond. Dit betekent dat de m2-prijs voor parkeren is gerelateerd aan de m2-prijs van de te realiseren bestemming. Daar waar een residuele systematiek wordt toegepast, betekent bovenstaande dat de te maken kosten voor het parkeren niet in de kostprijs worden doorberekend.

Mei 2016

6