



# Nota Grondprijsbeleid Midden-Drenthe

Stec Groep aan gemeente Midden-Drenthe

**Erik de Leve & Job Wevers**  
**4 oktober 2022**

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Doel .....	4
1.2 Uitgangspunten voor de staat van de uit te geven gronden.....	4
1.3 Status .....	5
1.4 Leeswijzer .....	5
1.5 Aansprakelijkheidsvrijwaring.....	5
<b>2 Grondprijzen woningbouw</b>	<b>6</b>
2.1 Projectmatige koopwoningen .....	6
2.2 Sociale huurwoningen.....	8
2.3 Vrijesectorhuurwoningen.....	8
2.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap.....	9
<b>3 Grondprijzen niet-woningbouw</b>	<b>10</b>
3.1 Bedrijventerreinen .....	10
3.2 Woon-werklocaties .....	10
3.3 Detailhandel en horeca.....	10
3.4 Maatschappelijke voorzieningen .....	10
3.5 Zendmasten en nutsvoorzieningen .....	11
3.6 Pacht.....	11
<b>Bijlagen</b>	<b>12</b>
Bijlage A: Relevante beleidskaders .....	12
Bijlage B: Gehanteerde rekenmethodieken .....	14

# Samenvatting

Deze Nota toont het beleid bij de totstandkoming van de grondprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond. Dit is aan de orde als de gemeente grond inkoop, deze bouwrijp maakt en de bouwrijpe grond verkoopt voor het te realiseren programma en functies. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is een onderdeel van het – bredere- gemeentelijk grondbeleid, zoals deze in de Nota Grondbeleid Midden-Drenthe 2021-2026 is vastgesteld. In Midden-Drenthe is gekozen voor situationeel grondbeleid. We kiezen onze rol per gebied of ambitie en geven dus niet aan één rol onze voorkeur.

Voor de grondprijs die we rekenen voor bouwrijpe grond gelden de volgende beleidsdoelstellingen:

- We verkopen de bouwgrond tegen functioneel bepaalde en marktconforme grondprijzen.
- We passen maatwerk toe bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke niet-commerciële functies, denk hierbij met name aan maatschappelijk vastgoed zonder winstoogmerk. In dat geval weegt het maatschappelijk rendement zwaarder dan het financieel rendement. Dit is overeenkomstig het principe van diensten voor het algemeen economisch belang (DAEB).

De grondprijzen variëren, zowel wat betreft de hoogte als de berekeningsmethode, op basis van de functies waarvoor we de grond uitgeven. We voeren zo een functioneel/functie-specifiek grondprijsbeleid. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de door ons gehanteerde methodieken (niet uitputtend). Deze lichten we in deze Nota verder toe.

**Tabel 1: Grondprijsmethode per functie**

Functie	Grondprijsmethode			
	Residueel	Comparatief	Vaste prijs	Maatwerk
Woningbouw, projectmatige koop en vrijesectorhuur	X	X		
Woningbouw, sociale huur		X	X <sup>1</sup>	
Woningbouw, particuliere kavels	X	X		
Bedrijventerrein	X	X		
Maatschappelijke voorzieningen		X		X
Detailhandel en horeca		X		X
Zendmasten en nutsvoorzieningen		X	X	
Pacht		X	X	

<sup>1</sup> De vaste grondprijs voor sociale huurwoningen stellen we vast in de prestatieafspraken met woningcorporaties. Hierin koppelen we maatwerk aan de hoogte van de huur.

# 1 Inleiding

## 1.1 Doel

De Nota Grondprijsbeleid is een beleidsdocument waarin we de uitgangspunten en methodieken beschrijven op basis waarvan we de grondprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond bepalen. Veelal gaat het om uitgifte van grond door ons aan marktpartijen, woningbouwcorporaties of particulieren.

Doel van deze Nota:

- De nota geeft een overzicht van de berekeningsmethodieken van grondprijzen voor verschillende grondgebruiksfuncties.
- We geven transparantie over de wijze waarop we de grondprijzen bepalen en over de hoogte van de grondprijzen bij de verkoop van bouwrijpe grond.
- We kunnen de bepaalde grondprijzen gebruiken bij het gemeentelijke kostenverhaal.
- We bevorderen de uniformiteit en objectiviteit over te hanteren grondprijzen, zowel intern als naar marktpartijen, inwoners en bestuur.
- Het is een beleidskader waarbinnen we de afspraken met afnemers van bouwrijpe grond over de grondprijzen maken.

Sinds de invoering van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht tot eenduidig grondprijsbeleid. Het beleid moet als onderbouwing dienen bij exploitatieplannen en/of bij de uitgifte van gronden. De grondopbrengsten die in exploitatieplannen worden bepaald, moeten immers te herleiden zijn naar vastgesteld beleid. Ook voor de jaarlijkse herzieningen van de gemeentelijke exploitatiebegrotingen en het maken van financiële haalbaarheidsberekeningen is het belangrijk om een onderbouwing te hebben voor de daarin te berekenen grondopbrengsten. Een vastgestelde Nota Grondprijsbeleid biedt transparantie en voorziet in deze eenduidigheid, zowel intern als extern.

Wanneer binnenkort de Omgevingswet in werking treedt blijft een vastgestelde Nota Grondprijsbeleid van belang. In het publiekrechtelijke spoor verdwijnt weliswaar het exploitatieplan, maar in de plaats daarvan komen er rekenregels in het Omgevingsplan waar de Nota Grondprijsbeleid als onderbouwing voor dient. In het privaatrechtelijke spoor dient het grondprijsbeleid als basis voor de afbakening van het kostenverhaal in de anterieure overeenkomst (voor de naar rato verdeling van de te verhalen kosten ten opzichte van de verwachte opbrengst binnen een plangebied).

## 1.2 Uitgangspunten voor de staat van de uit te geven gronden

Bij de uitgifte van grond hanteren we de volgende uitgangspunten wat betreft de staat van de grond:

- De grond wordt in een bouwrijpe staat geleverd, zowel in technisch, juridisch als fiscaal opzicht.
- De grond is uit het oogpunt van de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming.
- Er zijn geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken.
- We sluiten aan bij bestaande landelijke en gemeentelijke beleidskaders. Een overzicht hiervan geven we in bijlage A.
- We vermelden de grondprijzen exclusief belastingen. Vervolgens bepalen we in overleg de staat van de geleverde grond en het daarbij behorende belastingregime (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting).
- We verkopen in beginsel de bouwgrond tegen functioneel/ functie-specifieke bepaalde en marktconforme grondprijzen. Hierdoor voorkomen we ongeoorloofde staatssteun. Dit is in lijn met Europese en nationale regelgeving omtrent grondprijsbeleid.
- In het geval van een projectmatige ruimtelijke ontwikkeling is de grondprijs gekoppeld aan een bouwprogramma inclusief de bijbehorende randvoorwaarden. De differentiatie van het woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte spelen daarbij veelal een belangrijke rol. De grondaanbieding die we doen staat dus nooit op zichzelf, er hangt altijd een

ruimtelijke functie, een (woning)bouwprogramma, een stedenbouwkundige verkaveling en/of een kwaliteitsopgave aan vast.

- We passen maatwerk toe bij de verkoop van bouwgrond voor een aantal specifieke niet-commerciële functies (maatschappelijk vastgoed). In dat geval weegt het maatschappelijk rendement zwaarder dan het financieel rendement. Dit is overeenkomstig het principe van diensten voor het algemeen economisch belang (DAEB).

### 1.3 Status

Bij het sluiten van contracten met marktpartijen, waarin we afspraken voor langere perioden maken over grondprijzen en indexeringen, hanteren we de uitgangspunten in deze nota. Indien we met een bepaalde partij al voor de inwerkingtreding van deze nota (bindende) prijsafspraken hebben gemaakt over de afdeling van een bepaald stuk grond, dan gelden deze eerdere afspraken.

In zeer uitzonderlijke gevallen zijn er redenen om af te wijken van de beleidsregels uit deze nota. Zo kunnen specifieke omstandigheden of locatie gebonden eisen maatwerk vereisen. Door hier flexibel mee om te gaan kan aanpassing van de grondprijzen ertoe bijdragen dat we een moeizame ontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde kunnen realiseren. Dit is in lijn met de ambities die we uitspreken in onze Nota Grondbeleid 2021-2026.

Een voorstel tot afwijking van de uitgangspunten van de nota dient ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het College van Burgemeester en wethouders. Daarbij moeten de principes van het voorkomen van ongeoorloofde staatssteun met het oog op een gelijkwaardige mededinging van bedrijven in het oog worden gehouden. Eenmaal per jaar legt het College hiervoor verantwoording af aan de raad. Dit geldt voor substantiële afwijkingen van de nota, maar ook voor geringe afwijkingen indien deze een groot financieel belang met zich meebrengen.

We kiezen bij veel functies voor een residueel grondprijnsbeleid. Dit betekent dat de ontwikkeling van de bouwkosten en verkoopopbrengsten (VON-prijzen of commerciële waarden) van invloed is op de grondprijzen. Om in te kunnen spelen op prijsontwikkelingen actualiseren we de gehanteerde grondprijzen jaarlijks. Dit doen we in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het College. Hierin wordt beknopt aandacht besteed aan geactualiseerde grondprijzen.

### 1.4 Leeswijzer

In deze Nota Grondprijnsbeleid lichten we de berekening van de grondprijzen voor verschillende functies toe. We maken hierbij onderscheid naar het beleid voor woningbouwfuncties en niet-woningbouwfuncties. In hoofdstuk 2 beschrijven we de grondprijssystematiek voor woningbouw. In Hoofdstuk 3 beschrijven we vervolgens de grondprijssystematiek van niet-wonen-functies. Ter onderbouwing lichten we in de daaropvolgende bijlagen de relevante beleidskaders en gebruikte rekenmethodieken verder toe.

### 1.5 Aansprakelijkheidsvrijwaring

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente Midden-Drenthe uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens. Grondprijzen gelden pas definitief nadat deze (met de daarbij behorende randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden) zijn vastgelegd in een (uitgifte)overeenkomst, waarover een besluit genomen is en die door de partijen is ondertekend. Enkel wanneer het College goedkeuring heeft gegeven kan dan de overeenkomst ondertekend worden. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijnsbeleid kunt u zich wenden tot het team Ruimtelijk Beleid en Projecten.

# 2 Grondprijzen woningbouw

In dit hoofdstuk richten we ons op de grondprijsbepaling van woningbouwfuncties. We maken onderscheid in koop (projectmatig), sociale huur, vrijesectorhuur, particuliere kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij benoemen we de gehanteerde rekenmethodiek. Een verdere toelichting op deze rekenmethodieken is opgenomen in bijlage B.

## 2.1 Projectmatige koopwoningen

We hebben bij de bepaling van de grondprijzen voor projectmatige koopwoningen gekozen voor een residueel grondprijsbeleid. We lichten de berekening hieronder toe.

### Residuele grondwaarde vormt basis

We berekenen de grondwaarde per woningtype op basis van de VON-prijs en de stichtingskosten. Hieruit volgt de residuele grondwaarde van de woningen. Het verschil tussen de VON-prijs (excl. btw) en de stichtingskosten exclusief grondkosten, is de marktconforme grondprijs die we incasseren. De ontwikkelaar heeft dan minimaal de bouwkosten, de algemene kosten en de bijkomende kosten gedekt. Het percentage winst-en-risico is niet vooraf verzekerd, maar hangt samen met de elementen van het bouwplan en de VON-prijs. We maken onderscheid naar woningtype, zowel grondgebonden als gestapeld, woninggrootte en locatie. We kiezen hierin voor de onderverdeling naar drie typen kernen:

- Beilen
- Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork
- Kleine kernen

Hieronder volgt een voorbeeld van een residuele grondwaardeberekening van woningen:

**Figuur 1: Voorbeeldberekening residuele grondwaarde woningen**

VON-prijs	121.000	
Btw	<u>21.000</u>	-/-
Inkomsten ontwikkelaar	<u>100.000</u>	
Stichtingskosten (excl. btw)	80.000	-/-
Grondwaarde (excl. btw)	<u>20.000</u>	

Als we hier aanleiding toe zien rekenen we bij grote kavels met een staffel/trapsgewijze relatieve afname van de grondprijs. Dit doen we verschillend voor enkele woningtypen:

- Rijwoningen: 0-200 m<sup>2</sup> 100%, 200-300 m<sup>2</sup> 50%, > 300 m<sup>2</sup> 25%
- 2-onder-1-kap: 0-300 m<sup>2</sup> 100%, 300-450 m<sup>2</sup> 50%, > 450 m<sup>2</sup> 25%
- Vrijstaand: 0-650 m<sup>2</sup> 100%, 650-1100 m<sup>2</sup> 50%, > 1100 m<sup>2</sup> 25%

Ter illustratie: voor vrijstaande woningen houdt dit in dat we voor de eerste 650 m<sup>2</sup> kavel een 100% grondprijs per m<sup>2</sup> rekenen. Voor de vierkante meters tussen 650 m<sup>2</sup> en 1.100 m<sup>2</sup> rekenen we vervolgens 50%. Bij meer dan 1.100 m<sup>2</sup> geldt tenslotte een tarief van 25%.

### Maximale VON-prijs betaalbare koopsegmenten

Het team Ruimtelijk Beleid en Wonen bepaalt jaarlijks de begrenzing van woningbouwcategorieën. We maken hiervoor gebruik van de methodiek uit onze woonvisie.

### Bijzondere kenmerken bij berekening residuele grondwaarde

In aanvulling op de genoemde basisgegevens (aantal, VON-prijs en woninggrootte) houden we, waar nodig, ook rekening met bijzondere kenmerken. Deze hebben een invloed op de bouwkosten van de woningen en daardoor dus ook op de residuele grondwaarden. We onderscheiden voor alle woningtypen de volgende kenmerken:

- **Kwaliteitsniveau:** de bouwmaterialen en bouwconstructie hebben invloed op de kwaliteit van een woning. Wanneer woningen gerealiseerd worden met een hoger kwaliteitsniveau leidt dit tot hogere bouwkosten per vierkante meter (in het vervolg: m<sup>2</sup>). Deze extra bouwkosten zijn per woningtype verschillend.
- **Geluidsbelasting:** wanneer een woning in een geluidsbelaste omgeving wordt gerealiseerd, heeft dit gevolgen voor de bouwkosten. Vanaf vijftig decibel moeten aanpassingen aan de woning worden verricht. Hoe hoger het aantal decibel, hoe meer maatregelen er getroffen moeten worden om de woning te laten voldoen aan het Bouwbesluit. Deze extra bouwkosten zijn per woningtype verschillend.
- **Berging:** woningen kunnen gerealiseerd worden met een in pandige of uit pandige berging. Dit zorgt voor extra bouwkosten.
- **Verdiepingshoogte:** standaard is de verdiepingshoogte 2,75 meter. Hiervan kan worden afgeweken. Dit heeft gevolgen voor de bouwkosten.
- **Parkeervorm:** we maken onderscheid in verschillende parkeervormen bij de berekening van de bouwkosten. Denk aan parkeren op openbaar terrein of in parkeergarages.

In het geval van gestapelde bouw houden we daarnaast rekening met het aantal lagen, de gebouwdiepte en het aantal liften per gebouw.

Verder houden we in de berekening van de residuele grondwaarde niet apart rekening met de kavelgrootte (volgt uit de opbrengsten van de woning), stedenbouwkundige kosten (meegewogen in het kenmerk kwaliteitsniveau) en projectgrootte (te complex om eenduidige grondprijzen te kunnen hanteren).

### Uitbreidingen met invloed op BVO van woningen meegenomen in VON-prijs en bouwkosten

We rekenen latere en/of incidentele uitbreidingen van grondgebonden woningen die direct invloed hebben op de hoeveelheid bruto vloeroppervlakte (in het vervolg: BVO) mee in de VON-prijs en bouwkosten. Dit betekent dat we een serre, garage, of hele verdieping meenemen. Wanneer een uitbreiding enkel gevolgen heeft voor het GBO (gebruiksvloeroppervlakte), zoals een dakkapel, nemen wij deze niet mee. Deze uitbreiding zal dan immers uitgesteld worden tot na de oplevering. We bekijken per ontwikkeling of we het noodzakelijk achten deze afspraken in de overeenkomst vast te leggen.

### Nabetaling bij hogere VON-prijzen in contractvorming

De werkelijke gerealiseerde VON-prijs van een woning kan hoger uitvallen dan als uitgangspunt is gehanteerd bij de bepaling van de grondprijs. Ook wanneer de woning ongewijzigd is gebleven. Wel dient de VON-prijs van de woning lager te zijn dan de maximale VON-prijs van de woningbouwcategorie waartoe de woning behoort. Wanneer hieraan voldaan wordt, hanteren we een nabetaling van 30% tot 50% over de hogere VON-prijs (exclusief btw). Dit bedrag dient aan de gemeente betaald te worden. We nemen dit als standaardbepaling op in de overeenkomsten. Een nabetaling vindt enkel plaats bij een hogere VON-prijs. Bij een lagere VON-prijs vindt er geen nabetaling van de gemeente aan de koper van de grond plaats.

### Afspraken bij gebruik andere grondprijsmethodieken

Incidenteel kiezen we voor een andere grondprijsmethodiek, zoals de tender (zie bijlage B voor een nadere toelichting). Deze methode passen we toe met als hoofddoel het selecteren van een ontwikkelaar voor een locatie. Vaak stellen we vooraf voorwaarden met betrekking tot de grondprijs. Die koppelen we dan bijvoorbeeld aan een woningbouwprogramma. Mocht dat programma nadien toch (essentieel) wijzigen, dan moet ook bij een tender de (contractuele) ruimte bestaan om de grondprijs zodanig aan te passen dat sprake blijft van marktconformiteit.

## 2.2 Sociale huurwoningen

Een huurwoning valt in de sociale sector als de huur niet hoger is dan de liberalisatiegrens (per 1 januari 2022 € 763,47). Het gaat om de huur op de ingangsdatum van het contract inclusief subsidiabele servicekosten. In Midden-Drenthe wordt het merendeel van alle sociale huurwoningen gerealiseerd door de woningcorporaties (de zgn. toegelaten instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam). In het kader van de prestatieafspraken is met hen ook het te hanteren grondprijsstelsel besproken. Deze afspraken zijn leidend in ons grondprijsbeleid voor sociale huurwoningen. Periodiek worden deze afspraken herzien. Wanneer we wijzigingen aanbrengen aan het grondprijsstelsel in deze prestatieafspraken, gelden de gewijzigde afspraken.

### Vaste prijs per eenheid afgesproken met woningcorporaties

We hebben met de woningcorporaties vaste sociale kavelprijzen besproken. Verschillend voor grondgebonden en gestapelde sociale huur. Deze grondprijzen indexeren we jaarlijks per 1 januari aan de hand van de CBS-reeks werknemers laag (CBS-consumentenprijsindex). Aangezien de woningen mogelijk te zijner tijd ook uitgepand zullen gaan worden, geldt er een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke bescherming.

Publiekrechtelijk: vanuit volkshuisvestelijk beleid hebben we de doelstelling dat sociale huurwoningen de eerste vijftien jaar in de sociale huursfeer blijven. Daarnaast leggen we een percentage voor sociale huur vast in bestemmingsplannen.

Privaatrechtelijk: er geldt een bijbetalingsregeling bij uitpand. Bij een verkoopcontract wordt de marktwaarde van de grond vastgelegd als ware het een koopwoning (prijs A) en berekenen we de uitgifteprijs zoals als vaste prijs per eenheid is afgesproken (prijs B). Het verschil tussen A en B bepalen we bij een gronduitgifte en vermeerderen we elk jaar met 1,5%. Bij uitpand betaalt de woningcorporatie het verschil aan ons. Het aan ons te betalen bedrag wordt in dertig jaar lineair afgebouwd.

## 2.3 Vrijesectorhuurwoningen

Bij vrijesectorhuurwoningen geldt dat er geen sprake is van een VON-prijs. We rekenen echter met een beleggerswaarde van de woning en bepalen zo de grondprijs residueel. Huurwoningen in de marktsector zijn woningen die worden verhuurd op commerciële basis. De exploitant heeft te maken met exploitatielasten en een maandhuur en wil daarbij een bepaald rendement behalen. Aan de hand van de investeringskosten en de beleggerswaarde bepalen we de residuele waarde. De beleggerswaarde bepalen we met de huurprijzen en het bruto-aanvangsrendement (BAR). De jaarhuuropbrengsten in het eerste jaar worden gedeeld door het BAR-percentage om de maximale prijs die een belegger bereid is te betalen te bepalen. Dit is een eenvoudige manier om de beleggerswaarde in een vroeg stadium te bepalen. Het BAR is wel sterk afhankelijk van de actuele economische situatie en de locatie van de woning.

### Figuur 2: Voorbeeldberekening beleggerswaarde vrijesectorhuurwoningen

$$\text{Beleggerswaarde} = \text{Huurprijs per maand} \times 12 / \text{BAR}$$

### Uitpandregeling bij middenhuurwoningen

De beschikbaarheid van middenhuurwoningen (liberalisatiegrens tot € 1.000) staat onder druk. We gaan de mogelijkheid na om een uitpandregeling te hanteren bij dit type woning. Hierdoor kunnen middenhuurwoningen niet tussentijds verkocht worden en dus onttrokken worden aan de huurmarkt. We bespreken de minimale exploitatieperiode in de contractvorming. Wat betreft dure huurwoningen (boven € 1.000) zetten we niet in op een minimale exploitatieperiode. De genoemde prijsgrenzen voor middenhuurwoningen zijn conform de woonvisie en kunnen jaarlijks aangepast worden.



### Afspraken over prijswijzigingen particuliere huurwoningen

Net als bij koopwoningen is het van belang om in de initiële overeenkomst met particulieren/beleggers afspraken te maken over de verrekening van prijsveranderingen gedurende het proces. De mogelijkheden hiervoor benoemen we in paragraaf 2.1. Dit betekent dat als de huurprijs van een woning hoger uitvalt, terwijl de woning hetzelfde blijft, een narekening plaats moet vinden. We hanteren een nabetalingsregeling. De nabetaling is op basis van 30% tot 50% over de hogere beleggerswaarde, die voortvloeit uit de huurprijs. Zie hiervoor de voorbeeldberekening hierboven. We nemen dit als standaardbepaling op in de overeenkomsten.

### 2.4 (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

Voor woningbouw kavels die we direct aan individuele particulieren verkopen, bepalen we een vaste grondprijs. Bij vrije kavels is geen sprake van een VON-prijs die kan dienen als grondslag voor de waardebeoordeling van de kavels. We hanteren daarom dezelfde uitgangspunten als bij vrijstaande projectmatige woningen. Wel hanteren we een opslag van 5% op de VON-prijs, waarna we deze genormeerd residueel doorrekenen (=met een standaardwoning). Immers biedt een vrije kavel particulieren de mogelijkheid om de woning en kavel zelf naar eigen wens in te vullen. We kijken daarnaast wel comparatief wat transactiepreisen van kavels zijn in de omgeving.

Als we hier aanleiding toe zien rekenen we voor grote kavels met een staffel/trapsgewijze relatieve afname van de grondprijs. Dit houdt in dat we voor de eerste 650 m<sup>2</sup> kavel een 100% grondprijs per m<sup>2</sup> rekenen. Voor de vierkante meters tussen 650 m<sup>2</sup> en 1.100 m<sup>2</sup> rekenen we vervolgens 50%. Boven de 1.100 m<sup>2</sup> geldt een tarief van 25%.

Net als bij reguliere particuliere kavels ook bij een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) geen sprake van een VON-prijs. De particuliere bouwers zijn immers zelf de opdrachtgever voor de bouw van de woningen. We rekenen daarom op dezelfde wijze aan deze gronden als voor individueel particulier opdrachtgeverschap.

# 3 Grondprijzen niet-woningbouw

In dit hoofdstuk richten we ons op de grondprijsbepaling van niet-woningbouwfuncties. We maken onderscheid in bedrijventerreinen, woon-werklocaties, detailhandel/horeca, maatschappelijke voorzieningen en zendmasten/nutsvoorzieningen

## 3.1 Bedrijventerreinen

Net als voor woningbouw geldt voor bedrijventerreinen dat we het uitgangspunt hanteren om een marktconforme grondprijs tot stand te brengen. Deze bepalen we in eerste instantie aan de hand van een residuele benadering. Hierdoor leggen we, net als bij woningbouw, een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goed. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond. We brengen differentiatie aan door middel van het verwachte type bedrijvigheid. Dit is soms lastig in te schatten omdat vaak meerdere functies worden toegelaten per bedrijventerrein. De aanwezigheid van zichtlocaties en milieucategorieën zorgt ervoor dat we wel een bepaalde verwachting kunnen stellen. Hiermee kunnen we vaak lastig één concrete grondprijs vaststellen, maar kunnen we wel een bandbreedte van de prijs geven waarbinnen we de grond uitgeven. Om een definitieve grondprijs te kunnen vaststellen toetsen we de residuele waardeberekening comparatief. Dit betekent dat we de bepaalde grondprijzen vergelijken met grondprijzen van omliggende bedrijventerreinen in de regio. We houden hierbij rekening met de locatie en het type bedrijven waarop deze terreinen zich richten. Deze prijzen gelden per m<sup>2</sup>.

## 3.2 Woon-werklocaties

Op een bedrijventerrein/bedrijfslocatie kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van het bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van het woon- en werkgedeelte. Voor de ondergrond van de woning wordt een residuele grondwaardemethode toegepast, gelijk aan de methode voor reguliere woningbouw. Voor het werkgedeelte (rest van de kavel) wordt een zelfde grondprijs gehanteerd als voor regulier bedrijventerrein. Indicatief wordt gerekend met een 40% wonen en 60% bedrijfsactiviteiten-bestemming. Per locatie kan dit echter verschillen.

## 3.3 Detailhandel en horeca

De grondprijzen van detailhandel en horeca bepalen we in beginsel comparatief. Vanwege de grote differentiatie in projecten kunnen de prijzen sterk variëren. Een maatwerkberekening is daarom vaak nodig. We houden hierbij rekening met de locatie, ligging, branchering, oppervlakte, stapelingsfactor en architectonische kwaliteit. Net als voor andere functies geldt voor winkels en horeca dat we de prijzen per m<sup>2</sup> bepalen.

## 3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke doeleinden onderscheiden we in drie categorieën ter bepaling van de grondprijs:

- Commercieel maatschappelijk voorzieningen (met winstoogmerk);
- Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk);
- Sport- en recreatieve voorzieningen.

### Commercieel maatschappelijke voorzieningen

Voorbeelden van commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke- en gehandicaptenzorg, jeugdzorg, consultatiebureaus et cetera. Vanaf 2010 is het bouwregime afgeschaft en is de zorgbouw geliberaliseerd. Dit betekent dat deze maatschappelijke voorzieningen deels een commerciële vastgoedwaarde en een winstoogmerk hebben. Voor deze maatschappelijke voorzieningen bepalen we de grondprijs comparatief aan omliggende gemeenten. Deze prijs geldt per m<sup>2</sup>.

### Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Dit betreffen voorzieningen in de sociaal-maatschappelijke sfeer zonder winstoogmerk zoals:

- Overheidsvoorzieningen (bijv. brandweer, gemeente, politie);
- Onderwijsvoorzieningen (basis-, voortgezet, hoger en speciaal onderwijs);
- Sociaal-culturele voorzieningen (bijv. welzijnsvoorzieningen, culturele voorzieningen);
- Religieuze voorzieningen.

Voor deze voorzieningen geldt een vaste grondprijs. Deze prijs geldt per m<sup>2</sup>. Minimaal geldt de kostprijs als uitgifteprijs. Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zijn een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteit). Om die reden mag worden afgeweken van de regels omtrent marktconformiteit.

### Sport- en recreatieve voorzieningen

Sport- en recreatieve voorzieningen vormen een aparte categorie vanwege enerzijds het feit dat het gaat om functies met een groot ruimtebeslag en anderzijds om bepaalde gebruikers. Bijvoorbeeld georganiseerde sport, oftewel verenigingen ingeschreven bij de KvK en/of lid van de sportraad. Denk in algemeenheid aan de volgende functies (niet uitputtend):

- Sportaccommodaties;
- Sportvelden;
- Zwembaden;
- Kinderboerderijen, speeltuinen;
- Terreinen voor dag en verblijfsrecreatie.

We maken onderscheid in de grondprijs van bebouwde- en onbebouwde grond. Zo prijzen we gronden die worden toegerekend aan accommodaties (clubgebouwen, kantine etc.) anders dan de gronden die onbebouwd blijven (sport- en recreatievelden). De prijs voor bebouwde grond stellen we gelijk aan de grondprijs voor commercieel- en sociaal maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van of de desbetreffende voorziening wel of geen winstoogmerk heeft.

Voor beiden geldt een vaste grondprijs per m<sup>2</sup>. Deze vaste grondprijs bepalen we comparatief aan de hand van omliggende gemeenten.

## 3.5 Zendmasten en nutsvoorzieningen

Voor grond ten behoeve van zendmasten en nutsvoorzieningen hanteren we een vaste prijs per locatie. Voor zendmasten geldt een extra bijdrage wanneer een extra provider wordt toegevoegd. Voor nutsvoorzieningen geldt bij nieuwe contracten een extra bijdrage per m<sup>2</sup> wanneer de locatie groter is dan 25 m<sup>2</sup>. Zowel voor zendmasten en nutsvoorzieningen bepalen we de grondprijs comparatief.

## 3.6 Pacht

Agrarische percelen verpachten we op basis van geliberaliseerde pacht. We baseren de pachtprijs op het pachtnormenbesluit. De regionorm voor het pachtprijsgebied 'Veenkoloniën en Oldambt' vormt hierbij het uitgangspunt.

# Bijlagen

## Bijlage A: Relevante beleidskaders

In deze bijlage lichten we de relevante beleidskaders voor ons grondprijsbeleid verder toe. Hierbij gaan we zowel in op landelijke- als gemeentelijke wet- en regelgeving.

### A.1 Wettelijke beleidskaders

#### Verbod op ongeoorloofde staatssteun

In Artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU) zijn Europese staatssteunregels vastgesteld. De in juni 2016 vastgestelde Mededeling van de Europese Commissie inzake staatssteun bevat voorwaarden waaronder bij grondtransacties sprake is van marktconformiteit. Bij gronduitgiften kan ongeoorloofde staatssteun optreden bij niet-marktconform handelen. Om marktconformiteit te waarborgen kan de gemeente besluiten om competities uit te schrijven, gebruik te maken van benchmarking, dan wel zorg te dragen voor een marktconforme taxatie door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige dient zijn of haar taken uit te voeren zonder rekening te houden met het bestuurlijk gewenste resultaat van de waardebeoordeling.

#### Aanbestedingsrecht

Gronduitgifte valt op zichzelf niet onder het bereik van het Europese aanbestedingsrecht, tenzij sprake is van een overheidsopdracht. In dat geval moet er wel worden aanbesteed.

#### Wet markt en overheid

Indien geen sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU, is de Wet Markt & Overheid van toepassing bij grondverkoop door de overheid. Dat betekent dat ook in het geval van De-minimissteun aan de Wet Markt & Overheid moet worden getoetst. Bij elke grondtransactie moet gekeken worden of op grond van de Wet Markt en Overheid aanvullende eisen gelden. De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren:

- **Integrale kostendoorberekening:** overheden moeten ten minste de integrale kosten van hun goederen of diensten in hun tarieven doorberekenen.
- **Bevoordelingverbod:** overheden mogen hun eigen overheidsbedrijven niet bevoordelen ten opzichte van concurrerende bedrijven.
- **Gegevensgebruik** overheden mogen de gegevens die ze vanuit hun publieke taak verkrijgen niet gebruiken voor economische activiteiten die niet dienen ter uitvoering van de publieke taak. Dit verbod geldt niet als andere overheidsorganisaties of bedrijven ook over de gegevens kunnen beschikken.
- **Functiescheiding:** als een overheid op een bepaald terrein een bestuurlijke (bijvoorbeeld toetsende) rol heeft voor bepaalde economische activiteiten en ook zelf die economische activiteiten uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de uitoefening van de bestuurlijke rol.

#### Wet ruimtelijke ordening

Sinds 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Een voor het grondbeleid belangrijk onderdeel vormen de bepalingen over grondexploitatie, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wro. Deze bepalingen bieden de gemeente instrumenten voor kostenverhaal op particuliere grondeigenaren indien er sprake is van bestemmingsplanwijzigingen. Het gaat dan om kosten van openbare voorzieningen, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast gaat het om kosten zoals die bij de ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt. De wettelijke regeling voorziet in een verplicht karakter van kostenverhaal door de gemeente. Centrale rol hierin speelt het exploitatieplan. Kostenverhaal op locaties waarbij het kostenverhaal nog niet is verzekerd kan op twee manieren: via een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieur of posterieur) of via een publiekrechtelijke heffing op grond van een exploitatieplan. Een exploitatieplan moet samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld door de

gemeenteraad en beide plannen moeten tegelijk in werking treden. In een exploitatieplan wordt voor het gehele gebied waarvoor het bestemmingsplan gaat gelden een raming van de kosten en opbrengsten gemaakt. Hiermee vormt het exploitatieplan de basis voor de exploitatiebijdragen die particuliere eigenaren bij bouwplannen dienen te betalen. Voor een dergelijk exploitatieplan is naast de inbrengwaarde van de bestaande opstallen ook de waarde van de te ontwikkelen bouwplannen van belang. De grondprijzen vormen de basis voor de input van deze waarde. De Wro zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die binnen afzienbare tijd in werking zal treden.

### **Crisis- en herstelwet**

Sinds 2010 is de Crisis- en herstelwet van toepassing. De kern van deze wet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht kan worden gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Zo voorziet de wet in een versnelde procedure voor de uitvoering van bouwprojecten op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur. Dit geldt ook voor projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Door gerichte investeringen van het kabinet wordt beoogd economie, werkgelegenheid en duurzaamheid te stimuleren. De wet kan op het gebied van projectontwikkeling van belang zijn doordat de doorlooptijd van procedures verkort wordt met als doel het versneld uitvoeren van bouwprojecten. De Crisis- en herstelwet zal in zijn geheel opgaan in de Omgevingswet, die binnen afzienbare tijd in werking zal treden.

### **Aanvullingswet grondeigendom (Awg)**

De invoering van de Omgevingswet staat binnenkort gepland. Als aanvulling daarop zijn een aantal afzonderlijke aanvullingswetten opgesteld, waaronder de Aanvullingswet grondeigendom (Awg). Aan de hand hiervan wordt het bestaand grondbeleidsinstrumentarium ingebouwd in de Omgevingswet. Daarnaast wordt met de Awg bestaande wetgeving gemoderniseerd en dient deze faciliterend grondbeleid beter mogelijk te maken. Samenvattend leidt dit tot de volgende veranderingen:

- Integratie met de kerninstrumenten van de Omgevingswet (de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels (waaronder het omgevingsplan), algemene rijksregels, de omgevingsvergunning en het projectbesluit).
- Een regeling voor stedelijke kavelruil.
- Bevoegdheid onteigening naar bestuursorgaan.
- Normale rechtsbescherming onteigening.
- Kostenverhaal ook geschikt voor organische ontwikkeling.
- Mogelijkheid verplichte financiële bijdrage bij nieuwbouwplannen.

### **Didam arrest**

In november 2021 bepaalde de Hoge Raad in het Didam-arrest dat overheden (waaronder gemeente) de verkoop van onroerend goed - en ook grond – niet langer via een-op-eentransacties met een potentiële koper mogen afwickelen. Dit betekent dat overheden gelijke kansen moeten bieden bij uitgifte van grond en dus andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Op dit moment onderzoeken we deze kwestie en brengen we de gevolgen in beeld. Dit verwerken we in nieuw beleid dat we in de komende perioden opstellen.

## **A.2 Gemeentelijke beleidskaders**

### **Nota grondbeleid 2021-2026**

In de Nota grondbeleid 2021-2026 bieden we de instrumenten voor het grondbeleid. Situationeel grondbeleid is hierin het uitgangspunt. Dit betekent dat we gebruik maken van het grondbeleid dat past bij een ontwikkeling. Dit biedt flexibiliteit om de doelstellingen van de gemeenten te ondersteunen. We wisselend daarin telkens tussen drie rollen: initiërend grondbeleid, ondersteunend grondbeleid en samenwerking. Voor de eerste rol is grondprijsbeleid van belang. We kopen dan immers gronden, maken deze bouw- en woonrijp en verkopen de bouwrijpe kavels. We zetten in op initiërend grondbeleid als een ontwikkeling aan een aantal criteria voldoet:

- Het aan te kopen object is voor de gemeente Midden-Drenthe van specifiek (strategisch) belang.
- Het aan te kopen object heeft een relatie met ruimtelijke plannen of doelen.

- De verwerving van het object leidt niet tot risico's die niet verantwoord of beheersbaar zijn/
- De te hanteren procedures waarborgen een verantwoorde besluitvorming en dito aankoop van gronden.

Voldoet een ontwikkeling aan deze criteria en lukt het ons niet om een grondpositie te verwerven dan schakelen we over op meer dwingende middelen zoals Wet voorkeursrechtgemeenten (Wvg), een exploitatieplan of onteigening.

### **Woonplan 2017-2021**

Op het moment van schrijven geldt in Midden-Drenthe nog het Woonplan 2017-2021. Op dit moment wordt druk gewerkt aan een actualisatie van dit document. Het doel blijft echter hetzelfde. Het Woonplan heeft namelijk het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren weer en is daarmee richtinggevend voor de toekomst. Dit omvat een aantal functies:

- We geven in het Woonplan inzichten in de huidige woningmarkt van Midden-Drenthe, wat belangrijk is om beleidskeuzes goed te kunnen onderbouwen.
- We beschrijven onze visies en ambities met betrekking tot het wonen in Midden-Drenthe
- Het is richtinggevend voor het nieuwbouwprogramma.
- Het vormt de basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Hierin stellen we bijvoorbeeld ook dat we een vaste sociale kavelprijs voor sociale huurwoningen hanteren.

### **Woningmarktonderzoek Midden-Drenthe 2021**

Als basis voor het komende Woonplan is door Companen het Woningmarktonderzoek 2021 voor de gemeente Midden-Drenthe uitgevoerd in opdracht van de Regio Zuidwest- en Midden-Drenthe. Hiermee is een goed beeld geschetst van het huidige functioneren van de woningmarkt van Midden-Drenthe. Aan de hand hiervan wordt het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren opgesteld.

### **Bijlage B: Gehanteerde rekenmethodieken**

Er zijn verschillende methoden om te komen tot een bepaling van de grondprijs. Deze methodieken (kunnen) verschillen naar gelang de functie van het beoogde gebruik van het perceel bouwgrond dat wordt verkocht. Hieronder volgt een korte beschrijving.

#### **Kostprijsmethode**

De kosten die we maken (verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten) worden in deze methode als basis gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs. De optelsom van alle gemeentelijke kosten vormt de verkoopprijs van de grond. Indien deze methode van prijsbepaling wordt gekozen, sluit de gemeentelijke exploitatie op € 0. De kostprijs blijkt vaak echter geen goede afspiegeling te zijn van de marktconforme prijs. Daardoor bestaat het risico dat deze methode niet voldoet aan de staatssteunregels die stellen dat de gemeente bouwgrond tegen de marktwaarde dient te verkopen.

#### **De comparatieve methode**

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties en uit vergelijkbaar beleid van omliggende gemeenten. De waarde van de te waarderen locatie wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de gehanteerde vergelijkingstransacties en andere gemeenten. Het voordeel van deze methode is haar eenvoud en de toepasbaarheid, maar het nadeel is dat er vaak gebrek is aan kwalitatief goede vergelijkingstransacties. Ook is niet altijd duidelijk wat de uitgangspunten voor deze prijzen is geweest.

#### **De vaste m<sup>2</sup>-prijs (per categorie)**

Het is mogelijk een vast bedrag te rekenen per m<sup>2</sup>. Hierbij verschilt de vaste grondprijs per functie, gebruikscategorie en locatie.

Voor particuliere kavels waarop een vrijstaande woning kan worden gebouwd, rekenen we meestal met een vaste m<sup>2</sup>-prijs. De reden daarvoor is dat vooraf niet bekend is wat de uiteindelijke VON-prijs van de woning zal worden.

### De residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondprijs. De grondprijs is bij deze methode sterk afhankelijk van het op de grond te realiseren vastgoed. Bij huurobjecten wordt de waarde mede gebaseerd op het huurniveau en de eventuele restwaarde bij verkoop. Het voordeel van deze methode is dat de bepaalde grondprijzen sterk marktconform zijn. Er bestaat namelijk een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde. Nadeel is dat de berekening in vergelijking met andere methoden relatief complex is en daardoor dus ook arbeids- en tijdsintensief.

### Tender

Bij een tender nodigen we meerdere marktpartijen uit om een bieding te doen op een perceel bouwgrond. Deze methode kan worden toegepast bij individuele kaveluitgifte (biedingsstelsel) waarbij het een methode is om de marktwaarde van de grond te bepalen, er komt per kavel een prijs tot stand als uitvloeisel van de biedingen. Ook bij grotere projecten kan een tender worden toegepast maar dan is dit in eerste instantie een methode om een ontwikkelaar te selecteren. De grondprijs kan onderdeel zijn van de bieding en worden opgevat als een "lump-sum", maar de tender kan ook worden georganiseerd onder opgave van een grondprijns-methodiek.