



Nota grondprijnsbeleid 2013/2014

30 oktober 2013

Hoofdstuk 1

1.1 Inleiding

We zitten in roerige tijden, waarbij ook wij lastige heroverwegingen hebben moeten maken voor de gemeentelijk grondexploitaties. Op 10 april 2013 zijn de grondexploitaties afgewaardeerd. Dit heeft voor een deel met andere te hanteren grondprijzen te maken. Naar aanleiding van de aanbevelingen uit het onderzoek van Deloitte Real Estate heeft de Stec Groep een nadere marktanalyse gemaakt van de Weerter grondprijzen, zowel voor woningbouw als voor bedrijventerreinen. In deze nota Grondprijsbeleid 2013 / 2014 zijn de marktanalyses verwerkt. De residuele grondwaardeberekening zoals deze al enige jaren is opgenomen in het grondprijsbeleid is voor woningbouw dit jaar verder doorgevoerd.

In het vorige grondprijsbeleid is geconcludeerd dat marktpartijen de afgelopen jaren aansluiting hebben gezocht bij de veranderde markt. Zij hebben dit gedaan door differentiatie in het product. Voor de gemeente is het zaak om die stap nu ook verder door te zetten. We doen dit door voor de lopende grondexploitaties (residueel berekende) grondprijzen voor de woningbouw vast te stellen. Op die manier is het mogelijk om op locaties waar het kan, mee te profiteren van de hogere grondprijzen dan de huidige grondprijzen. Daarnaast geeft het ruimte om mee te gaan met ontwikkelingen waar de huidige grondprijs niet haalbaar is.

In dit grondprijsbeleid wordt ook meer rekenschap gegeven van de zogenaamde optimale woon-kavelverhouding. (Te) grote kavels worden niet meer volledig in rekening gebracht.

Het voordeel is tweemaal:

- optimale grondopbrengst waar dat mogelijk is;
- vlottrekken van projecten waar een mindere grondprijs opportuun is.

Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld door de gemeenteraad. In de nota grondprijsbeleid stelt de raad de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. De kaders van het grondprijsbeleid zijn afgeleid van het gemeentelijk grondbeleid dat is vastgelegd in de nota Grondbeleid 2009 van 8 juli 2009.

1.2 Doelstelling

Door toepassing van het grond(prijs)beleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

- Optimaliseren van de grondopbrengsten en hierbij rekening houden met de draagkracht van de verschillende functies.
- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt.
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

1.3 Leeswijzer

Met het opstellen van de voorgaande tweede tranche nota grondprijsbeleid 2012 is een keuze gemaakt voor het invoeren van een gedifferentieerde grondprijs per wijk en per woningtype. De analyses van de Stec Groep gaan hier op door en hebben de huidige markt(waarden) in kaart gebracht.

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de marktanalyse door de Stec Groep en worden de conclusies van Stec aangehaald, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de prijsdifferentiatie in de te onderscheiden waardegebieden. Tevens wordt in hoofdstuk 3 de grondwaardestafel geïntroduceerd en wordt per woningcategorie een toelichting gegeven op de nieuwe grondprijzen voor woningbouw.

Hoofdstuk 4 staat stil bij de door de Stec Groep verrichte marktanalyse voor de bedrijfsmatige ontwikkelingen en er wordt vervolgens een voorstel gedaan voor de grondprijzen van de bedrijventerreinen.

In hoofdstuk 5 komen tenslotte de grondprijzen voor de categorie overig aan bod, waarna in hoofdstuk 6 een kort overzicht wordt verschaft van de beoogde stimuleringsmaatregelen van deze nota grondprijsbeleid.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het moment van inwerkingtreding van het grondprijsbeleid 2013 / 2014.

Hoofdstuk 2 Marktanalyse woningen

2.1 Algemeen grondprijzen

De grondprijzen voor woningbouw in de gemeente Weert zijn in de jaren voor 2000 vooral gebaseerd op de kostprijs van het onderliggende exploitatiegebied. In de jaren tot 2010 zijn de prijzen door marktvergelijking opgetrokken naar een marktconforme vaste prijs per m².

In 2011 is een eerste stap gezet naar differentiatie van de grondprijzen. Per 1 april 2012 is deze lijn doorgetrokken met het introduceren van differentiatie naar woningcategorie en woningbouwgebied. De ontwikkelingen in de vastgoedmarkt vragen om een verdere verfijning van deze differentiatie. Doordat er sprake is van een kopersmarkt spelen zaken als (optimaal) kaveloppervlak en ligging van de bouwkael een steeds grotere rol in de prijsvorming.

Voor de woningbouw heeft de Stec Groep op 19 juni 2013 een advies uitgebracht over de ontwikkeling van de vraag naar, en de grondwaarde van woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de diverse te hanteren woningbouw categorieën. Om te komen tot een grondprijzadvies maakt de Stec Groep gebruik van de residuele grondwaardebenadering (grondwaarde = totale VON-prijs +/- waarde of stichtingskosten opstal). Het advies van de Stec Groep ligt als niet-openbare bijlage 1 bij de stukken ter inzage.

In de volgende paragrafen wordt stilgestaan bij:

- het uitgevoerde marktonderzoek;
- de belangrijkste conclusies van de Stec Groep.

2.2 Marktonderzoek

Om de gemiddelde grondwaarde per woningtype en wijk (we onderscheiden 4 waardegebieden) te kunnen bepalen is marktonderzoek noodzakelijk. Naar aanleiding van de ontwikkelingen in de markt en de (te) hoge verwachting in het woningbouwprogramma is besloten het onderzoek uit te besteden aan een onafhankelijke partij. Onderdeel van het onderzoek naar de grondprijzen is een compacte marktanalyse, een onderzoek naar de concurrerende grondexploitaties in en buiten de gemeente en een analyse van de prijsniveaus van vastgoed en grond.

De Stec Groep heeft dit onderzoek uitgevoerd en hierover in juni 2013 een advies uitgebracht. Uit dit advies blijkt dat de noodzaak om te differentiëren verder toeneemt. De belangrijkste conclusies van het rapport zijn benoemd in paragraaf 2.3.

2.3 Belangrijkste conclusies onderzoek Stec Groep 2013

Begin 2013 is door de Stec Groep een analyse gemaakt van de marktsituatie in Weert. Hierbij is gekeken naar enerzijds de volkshuisvestelijke opgave en de demografische ontwikkelingen in Weert en anderzijds naar de vertaling hiervan in de Weerter grondexploitaties. Dit heeft betrekking op de planning van grondverkopen en de hoogte van de grondprijzen in deze grondexploitaties. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn onderstaand weergegeven.

- Reken vooral op vraag naar grondgebonden woningen, voornamelijk voor gezinnen.
- Reken op een beperkte instroom van buitenaf.
- Op de langere termijn wordt marktruimte gezien in het duurdere segment (huur)woningen.
- De locaties Beekpoort Landbouwbelang, Beekpoort Noord en Laarveld zijn de sterkste locaties.
- Reken op een totale jaarlijkse afzet van ca. 120 tot 140 woningen en weinig concurrentie van buitenaf.
- Reken (genormeerd) residueel.
- De prijselasticiteit van grond is beperkt.
- Stimuleer de bouwproductie door kortingen, leningen, garanties en het aanpassen van projectfaseringen.
- Benader gebouwd parkeren ook residueel.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen woningen

3.1 Uitgangspunten grondprijzen woningbouw

Functionele grondprijzen

De waarde van de grond is afhankelijk van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Voor woningbouw is het daarbij van belang welk type woning (rijwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning, appartement; vrije sector of sociaal) gerealiseerd kan worden.

Rekenen zoals een marktpartij zou doen

De onderbouwing van de vaste grondprijzen per m² is gestaafd door een residuele berekening. In de residuele berekening is de grondwaarde gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde en de stichtingskosten van dat object. Hiermee wordt het goede van twee methoden gecombineerd. Jaarlijks worden residueel de grondprijzen onderzocht en de uitkomsten worden vastgelegd in vaste grondprijzen per m².

Meer differentiëren in prijzen per locatie en functie

In het grondprijsbeleid 2012 zijn voor alle waardegebieden in Weert grondprijzen vastgelegd ingedeeld naar woningtype en functie (categorie). In dit grondprijsbeleid is deze differentiatie verder uitgebreid.

3.2 Differentiatie grondprijs

De waarde van een bouwkafeel is afhankelijk van een aantal factoren:

- woningtype en categorie (sociale woningbouw / vrije sector koop en -huur)
- indeling naar gebied / wijk
- oppervlak van de kavel
- ligging van de kavel

Indeling naar woningtype en categorie woningbouw

We onderscheiden een aantal hoofdtypen woningen:

- rijwoningen (tussen- en hoekwoningen): projectwoningen vooral ingezet voor de categorie sociale huur en goedkope projectbouw;
- 2 onder 1 kap woningen: projectwoningen voor de categorie vrije sector koop en -huur;
- vrijstaande woningen: vrije sectorwoningen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en duurdere projectbouw;
- appartementen: afhankelijk van kwaliteit, ligging en grootte kunnen deze bestemd zijn voor alle categorieën.

Indeling naar gebied / wijk (waardegebieden)

Om de differentiatie in grondprijzen te beperken is Weert ingedeeld in 4 zogenaamde prijszones. Waardegebied 1 heeft hierbij de beste ligging (en daarmee de hoogste grondprijs); en zone 4 heeft de laagste grondprijs.

De indeling van de gemeentelijke grondexploitaties per waardegebied ziet er als volgt uit:

- Waardegebied 1: **Centrum** (Beekpoort)
- Waardegebied 2: **Stedelijke uitbreidingsgebieden** (Laarveld en Vrouwenhof)
- Waardegebied 3: **Bestaande wijken** (Kloosterstraat, Sutjensstraat Noord en -Zuid, Centrum Leuken)
- Waardegebied 4: **Kerkdorpen** (Truppertstraat, Ittervoorteweg, Laurentiuschool en Taphoeve)

Oppervlak van een kavel

Terugkijkend op de afgelopen periode is er een trend waarneembaar in de gemeentelijke grondverkoop. We zien dat kopers de afgelopen tijd sterker zijn gaan letten op de kavelomvang. Waar voorheen de kavel zo groot mogelijk moest zijn, ligt de nadruk nu vooral op betaalbaarheid en een meer afgemeten omvang van de kavel. In deze tijd wordt de verhouding tussen kaveloppervlak en woonoppervlak hoe langer hoe meer van belang.

Ondanks deze zogenaamd optimale verhouding, kennen we in onze woningbouwplannen bouwkavels die (veel) te groot zijn, waarbij de verhouding tussen kavel en bouwoppervlak in de huidige markt niet meer passend is. Om ook deze grote kavels verkoopbaar te houden introduceren we in dit grondprijsbeleid een zogenaamde staffeling.

Met een staffeling wordt als het ware een korting gegeven naarmate de kavel groter is. De (optimale) basisoppervlakte wordt hierbij voor 100% doorbelast, over de vierkante meters boven deze oppervlakte wordt een korting verleend.

Staffeling

Uit het advies van de Stec Groep blijkt dat ieder woningtype een optimale verhouding tussen woon- en perceeloppervlak kent.

Onderstaand overzicht laat zien wat het gemiddelde optimale woonoppervlak per categorie woning is en welke bandbreedte gebruikelijk is bij de verkaveling van een perceel.

Optimaal oppervlak per woningtype in Weert:

Woningtype	Categorie	Optimaal oppervlak van de kavel (m ²)
Rijwoning	Sociale huur / starter	120-175
Tweekapper	Vrije sector huur of koop	200-300
Vrijstaand	Vrije sector / dure projectbouw	300-400
Appartement	(Sociale) huur en vrije sector	n.v.t.

Tabel 3.1

Indien de kavel groter is dan de maximale kaveloppervlakte uit bovenstaande tabel, moet rekening worden gehouden met een daling van de grondwaarde per m². De impact van deze daling wordt tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel:

Prijscategorieën naar oppervlak kavels				
woningtype	Basiskavel Oppervlak in m ²	Staffel 1: 75% Oppervlak in m ²	Staffel 2: 50% Oppervlak in m ²	Staffel 3: 25% Oppervlak in m ²
Rijwoning	175	> 175	nvt	nvt
Tweekapper	300	301 - 500	> 500	nvt
Vrijstaand	400	401-700	701 - 1.200	> 1.200

Tabel 3.2

Bovenstaande tabel laat per woningtype een indeling in 4 prijscategorieën zien:

In de eerste oppervlaktecategorie wordt de grondprijs voor 100% doorgerekend. De vierkante meters grond die in de eerste staffel vallen worden voor 75% van de grondprijs meegerekend, gevolgd door 50% in de volgende categorie en indien van toepassing aansluitend gevolgd door een doorrekening van 25% van de grondprijs in de laatste categorie.

Ligging van de kavel - sterkavels

Sinds 2009 kennen we in het grondprijsbeleid een toeslag voor de gunstig gelegen kavels in Laarveld. In het advies van de Stec Groep wordt ook toegelicht dat de ligging van de kavel binnen een plan van invloed is op de waarde van de woning (blz. 23).

Voor Laarveld is in 2010 een B&W besluit genomen over de criteria die leiden tot een zogenaamde sterkavel. Voorgesteld wordt het college van B&W te machtigen ook in de andere woningbouwplannen een toeslag van maximaal 10% in rekening te brengen voor gunstig gelegen kavels. Ook nu wordt er een apart advies aan het college voorgelegd met daarin de criteria voor sterkavels die gaan gelden voor alle bouwplannen.

Taxatie ongunstig gelegen kavels

Met de invoering van de grondstaffeling zoeken we aansluiting tussen kaveloppervlakte en grondwaarde. Hiermee kunnen we nu de waarde van een (te) grote kavel beter benaderen. Er zijn echter kavels die gelet op ligging of andere specifieke eigenschappen een lagere waarde hebben dan volgens de staffeling tot uitdrukking komt.

Omdat er veel factoren zijn die invloed kunnen hebben op de waarde van een kavel, en die factoren zich per situatie in meer of mindere mate kunnen voordoen, is het niet mogelijk om de waardering van deze kavels te vangen in een vast stramen. De enige manier om dan echt de waarde van de kavel te benaderen is via een taxatie door een gecertificeerd taxateur. Voorgesteld wordt het college te machtigen deze specifieke kavels te verkopen tegen taxatiewaarde.

3.3 Toelichting nieuwe grondprijzen

Projectmatige bouw

Van projectmatige bouw is sprake bij de volgende categorieën:

- Projectmatige vrije sector bouw
- Starterswoningen
- Sociale huur
- Onzelfstandige woonruimten (woonzorg)

Projectmatige vrije sector bouw

Het eerdergenoemde onderzoek van de Stec Groep is de basis voor de grondprijzen 2013 – 2014. De sterke positie van kopers in de woningmarkt maakt het noodzakelijk om het aanbod en de grondprijzen goed af te stemmen op de vraag. Uit het onderzoek blijkt dat de in 2012 gehanteerde indeling in woningtypen overeind kan blijven. Wel vinden er verschuivingen plaats in de prijzen per woningtype:

- de verhouding tussen oppervlak van de kavel en woningtype is mede bepalend voor de hoogte van de prijs per m²;
- het prijsverschil tussen de diverse waardegebieden neemt toe;
- de berekende grondwaarde voor rijwoningen biedt ruimte voor verhoging van de grondprijzen, terwijl voor tweekappers geldt dat de grondwaarde per m² lager uitvalt;
- de prijsverschillen voor de gestapelde bouw nemen toe.

Indexatie grondprijs sociale huurwoningen

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 juli 2013 € 574,35 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 574,35 en € 681,02 per maand).

Voorgesteld wordt om de grondprijs voor sociale huurwoningen te laten stijgen met de inflatie. Voor de periode januari 2012 tot en met 1 november 2013 wordt gerekend met een verhoging van 4,29%.

De door het rijk opgelegde verhuurdersheffing wordt niet in mindering gebracht op de grondprijs, maar dient door de corporatie in rekening te worden gebracht bij de huurders.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond), dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de corporatie aan de gemeente het verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte

Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Limburg en tussen de gemeente en St. Joseph.

Onzelfstandige woonruimten (woonzorg)

In het vorige grondprijsbeleid werd nog aansluiting gezocht bij de grondprijzen uit de regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) uit 2008. Vanaf dit grondprijsbeleid wordt aansluiting gezocht bij de berekende grondprijzen uit Jaarbeeld Bouwkosten Zorgsector 2010. In paragraaf 5.2 leest u meer over de toepassing van deze regeling.

Afschaffen categorie Starterswoningen

Het toegenomen aanbod aan woningen in de bestaande markt met een prijs beneden de € 170.000,- maakt het subsidiëren van de grondprijzen voor starters overbodig. In deze categorie zijn er op dit moment ruim voldoende woningen voor starters aanwezig. Om die reden wordt voorgesteld om de categorie starterswoningen af te schaffen. De starterslening wordt overigens voor dit moment wel gehandhaafd.

Niet verhogen grondprijs rijwoningen

Het onderzoek van de Stec Groep laat zien dat er binnen de categorie rijwoningen ruimte is voor een (op sommige locaties – flinke) prijsverhoging voor kavels met de eerder genoemde optimale woon- kaveloppervlakte.

Gelet op de huidige marktsituatie wordt voorgesteld om de grondprijs voor rijwoningen voor dit moment niet te verhogen. Zoals het er nu uitziet willen we met ingang van 2016 deze prijzen geheel doorvoeren, met een ingroei in 2015 als de marktsituatie van dat moment het toelaat.

Verlaging grondprijs 2 onder 1 kap woningen

Het onderzoek van Stec heeft uitgewezen dat de grondprijs voor 2 onder 1 kap woningen naar beneden moet worden bijgesteld. Als voornaamste redenen worden daarbij genoemd de hogere bouwkosten en een onvoordeligere bvo – gbo verhouding ten opzichte van een rijwoning.

Verwacht positief effect bovengenoemde maatregelen

Het afschaffen van de specifieke categorie starterswoningen, en het verlagen van de grondprijs voor 2 onder 1 kap woningen heeft als voordeel dat er een verwachte verschuiving plaatsvindt naar een hoger segment waarmee meer verhuisbewegingen op gang komen.

Vrije sector kavels

Binnen de categorie vrije sectorkavels zien we een grotere differentiatie in grondwaarde. Volledig in lijn met het grondprijsbeleid 2012 hanteren we een hogere grondprijs in waardegebieden en op locaties waar dat kan, en een lagere grondprijs waar dat noodzakelijk is.

Nieuw is de introductie van de staffeling waarbij (te grote) kavels niet geheel worden doorgeteld.

Dit benadrukt de noodzaak om in toekomstige plannen stedenbouwkundig zodanig te ontwerpen dat aansluiting wordt gezocht bij de optimale kaveloppervlakte.

Appartementen

Voor appartementen keert de grondquote terug, waarbij de grondprijs wordt bepaald door een percentage van de verwachte vrij op naam prijs van het appartement. Omdat er in de kerkdorpen volgens de structuurvisie geen appartementen in de (nabije) toekomst zijn gepland, wordt voor waardegebied 4 geen quote vastgesteld.

3.4 Grondprijzen

Aan de hand van het marktonderzoek en het prijsadvies van de Stec Groep is per waardegebied en per woningcategorie een gemiddelde grondprijs bepaald.

Onderstaande tabel toont de nieuwe grondprijzen per m²:

Woningcategorie	Grondprijzen basiskavels VON			
	Waardegebied 1 Basiskavel 100%	Waardegebied 2 Basiskavel 100%	Waardegebied 3 Basiskavel 100%	Waardegebied 4 Basiskavel 100%
Sociaal (beneden) aftoppingsgrens				
- Grondgebonden (rijwoning/2 ¹ kap)	€ 164	€ 164	€ 164	€ 164
- Appartement (kavelprijs)	€ 20.466	€ 20.466	€ 20.466	€ 20.466
Sociaal (tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens)				
- Grondgebonden (rijwoning/2 ¹ kap)	€ 191	€ 191	€ 191	€ 191
- Appartement (kavelprijs)	€ 23.856	€ 23.856	€ 23.856	€ 23.856
Vrije sector (basiskavel)				
- Rijwoning (prijsadvies Stec, vanaf 2016)	€ 570	€ 428	€ 363	€ 423
- Rijwoning met korting 2013 t/m 2014	€ 347	€ 320	€ 293	€ 280
- 2 ¹ kapwoning	€ 320	€ 268	€ 235	€ 200
- Vrijstaande woning	€ 380	€ 283	€ 253	€ 205
- Appartement	24%	20%	18%	-

Tabel 3.3

Tabel 3.4 toont een rekenvoorbeeld waarin het verschil duidelijk wordt gemaakt tussen de grondprijzen uit 2012 en de grondprijzen zoals nu voorgesteld met staffeling. In het voorbeeld is de staffeling voor waardegebied 2 nader uitgewerkt afgezet tegen de grondprijzen uit 2012.

Uitwerking voorbeeld waardegebied 2		Grondprijzen VON			
Prijscategorieën, waardegebied 2: Stedelijke uitbreidingsgebieden (Laarveld en Vrouwenhof)					
Woningtype	Basiskavel prijs per m²	Staffel 1: 75% prijs per m²	Staffel 2: 50% prijs per m²	Staffel 3: 25% prijs per m²	
Rijwoning (prijsadvies Stec, vanaf 2016)	€ 428	€ 321	nvt	nvt	
Rijwoning (2013 t/m 2014)	€ 320	€ 240	nvt	nvt	
<i>Rijwoning 2012</i>	€ 320	€ 320			
2 [^] 1 kapwoning	€ 268	€ 201	€ 134	nvt	
<i>2[^]1 kapwoning 2012</i>	€ 296	€ 296	€ 296		
Vrijstaande woning	€ 283	€ 212	€ 141	€ 71	
<i>Vrijstaande woning 2012</i>	€ 291	€ 291	€ 291	€ 291	

Tabel 3.4

Hoofdstuk 4 Grondprijzen bedrijventerreinen

4.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen Stec Groep 2013

De afgelopen jaren zijn de grondprijzen voor de bedrijventerreinen in Weert verhoogd volgens de consumentenprijsindex CPI 2006=100. Gelet op het sterk gewijzigd economische klimaat en de gevolgen daarvan voor de gemeentelijke grondexploitaties hebben wij de Stec Groep gevraagd een onderzoek in te stellen naar de waardeontwikkeling van de bedrijventerreinen en de differentiatie die zou kunnen worden aangebracht in de grondprijzen.

Onderdeel van het rapport is een actueel profiel van de bedrijventerreinen. Hoeveel en welke verschillende locaties komen op de markt, wat is het effect van de huidige marktsituatie op het uitgiftetempo voor bedrijventerreinen? Verder is de concurrentiekracht van bedrijventerreinen in omliggende gemeenten beoordeeld. Met deze informatie wordt een marktconforme grondprijs geadviseerd. Dit advies is gebaseerd op een prijsvergelijking met omliggende gemeenten, maar ook op basis van een residuele prijsbenadering. In deze methode wordt een relatie gelegd tussen de commerciële waarde, de bouw- en bijkomende kosten en grondwaarde van een vastgoedobject. Het prijsadvies van de Stec Groep vindt u terug in de – niet openbare – bijlage 2. De overige conclusies van het rapport zijn hieronder weergegeven.

Het rapport van de Stec Groep ligt niet-openbaar ter inzage. In dit rapport is informatie verwerkt, die de onderhandelingspositie van de gemeente financieel schaadt.

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn:

- Reken op een uitgifte van 3,2 tot 5,5 ha per jaar tot en met 2020.
- Grondprijzen in Weert liggen op vergelijkbaar niveau als omliggende gemeenten.
- In de regio wordt vooral concurrentie verwacht van De Berk (Echt-Susteren), Pannenweg, Roerstreek en Oosttangent, DIC (Cranendonck) en BZOB-terrein (Helmond) en de sterke logistieke terreinen (Echt-Susteren, Sittard-Geleen, Venlo en Venray).
- Reken met een (genormeerd) residuele grondprijs tussen € 75,- en € 230,- k.k.
- Differentieer naar functie, verschijningsvorm, ligging en type gebruik.
- Segmenteer de terreinen voor de verschillende doelgroepen.
- Communiceer de grondprijzen zorgvuldig, zorg dat iedereen hetzelfde verhaal vertelt.
- Grondprijs is niet doorslaggevend voor vestigingsgedrag, grondprijs is wel een psychologische factor.
- Voer FSI-gerelateerd grondprijsbeleid, dit stimuleert intensief ruimtegebruik.

De gemeente Weert heeft het afgelopen jaar van twee partijen advies gevraagd om een goed beeld te krijgen van de waarde van de bedrijventerreinen, de te verwachten afzetsnelheid, de wijze van tarifiering en de verkoopbevorderende maatregelen.

Grondwaarde

De twee adviseurs gebruiken verschillende methoden om te komen tot een prijsadvies, de comperatieve methode (Hauzer en Stec Groep) en de residuele methode (Stec Groep). De uitkomsten van de prijsadviezen wijken onderling weinig af en liggen ook dicht bij de bestaande prijzen uit 2012.

Afzetsnelheid

De verwachtingen over de afzetsnelheid zijn bijgesteld naar aanleiding van het onderzoek naar de waardering van de grondexploitaties (Deloitte Real Estate), dat op 10 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze bijstelling is gebaseerd op het advies van Hauzer (januari 2013). Het advies van de Stec Groep geeft geen aanleiding de verwachtingen over de afzetsnelheid aan te passen.

De wijze van tarifiering

De Stec Groep adviseert over te stappen naar residuele grondprijzen. De methode is altijd marktconform en voorkomt dat de bedrijfsterreinen onder de waarde worden verkocht. Daarbij moet wel worden onderkend dat voor de grondprijsbepaling een specifieke deskundigheid en veel marktkennis nodig is. Er is inzicht nodig over de laatste ontwikkelingen in de huurmarkt, de kosten van het bouwproces en het bruto aanvangsrendement. Kleine verschillen leiden tot grote afwijkingen in de grondprijs. Daarbij komt dat de grondprijs ook een belangrijke psychologische factor is. Alle vergelijkbare bedrijventerreinen die in het onderzoek zijn betrokken werken met vaste prijzen per m². Om duidelijkheid te creëren en geen initiatieven in een vroeg stadium te belemmeren wordt voorgesteld de vaste m² prijzen ook voor de komende periode te handhaven. De residuele berekening is gebruikt als toets om te beoordelen of de vaste prijzen marktconform zijn.

Verkoopbevorderende maatregelen

De verkoop van bedrijventerreinen is speerpunt van beleid. Ook in het rapport van de Stec Groep wordt de nadruk gelegd op een goede en eenduidige communicatie van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen. Om die reden wordt nog in december een verkoopbeleidsplan aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit beleidsplan worden kaders gesteld en voorwaarden geschapen om de verkoop te stimuleren.

4.2 Prijsvoorstel

In het prijsoverzicht in de - niet-openbare bijlage 3 - worden de prijzen 2012 en de adviezen van Hauzer en van de Stec Groep afgezet tegen het prijsvoorstel voor 2013 -2014. De adviezen geven nauwelijks aanleiding de grondprijzen te wijzigen. Uitzonderingen zijn de ABC-locatie op het bedrijventerrein Kampershoek, de A2-locatie op Kampershoek 2.0 en de zichtlocatie Kanaalzone 1.

- ABC-locatie Kampershoek: Deze ABC-locatie is specifiek bestemd voor de verkoop van auto's, boten en caravans. Gelet op de huidige marktomstandigheden stellen we voor de grondprijs niet te verhogen.
- A2-locatie Kampershoek 2.0: Voor de doorrekening van de grondexploitaties ten behoeve van het raadsvoorstel over de afwaarderingen in april 2013 is gebruik gemaakt van de prijzen in het advies van Hauzer. Voor de A2 locatie is op basis van het advies van de Stec Groep een ruim hogere prijs mogelijk. Voorgesteld wordt deze ruimte voor een deel te benutten en de prijs op € 151,- per m² vast te stellen.
- Kanaalzone 1: De terreinen van Kanaalzone 1 en het Entreegebied zijn samengevoegd. Met name voor de terreinen gelegen aan de Ringbaan West of in de directe nabijheid adviseert de Stec Groep ruim hogere prijzen dan Hauzer. Ons voorstel is het prijsadvies van Hauzer te volgen.

Overzicht Adviesprijzen en prijsvoorstel 2013 - 2014			
Bedrijventerrein	zone	Prijzen (kosten koper)	
		2012	voorstel
Centrum Noord			
- Eindhovenseweg	A	125,0	125,0
- Ringbaan Noord / Schoutlaan	B	125,0	125,0
- Rentmeesterlaan / Burgemeesterlaan	C	110,0	110,0
- Woonwerkkavels	-	214,0	214,0
De Kempen			
- Suffolkweg / Witvenneveld	A	105,0	105,0
- Peelterbaan / Suffolkweg (driehoekkavel)	B	92,0	92,0
Kampershoek			
- Edisonlaan ¹⁾	B	120,0	120,0
- Fahrenheitstraat	C	105,0	105,0
Kampershoek 2.0			
- Zichtlocatie Ringbaan Noord	A	151,0	142,5
- Zichtlocatie A2	A2 ²⁾	-	151,0
- Overige kavels	B	120,0	120,0
Kanaalzone 1			
- Zichtlocatie Basculeweg (Ringbaan West)	A	188,0	135,0
- Drukkerijstraat	B	173,0	125,0
- Straevenweg	C	105,0	105,0
Leuken Noord			
- Zichtlocatie A2	A	120,0	120,0
- Overige terreinen	B	100,0	100,0

1) betreft autoboulevard, cat. perifere detailhandel
2) zichtlocatie A2: voor de kantorenlocatie geldt een prijs per m² BVO van € 151

Tabel 4.1

Hoofdstuk 5 Grondprijzen overig

5.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde maatschappelijke voorzieningen.

Onbebouwde voorzieningen

In een aantal plannen is de gemeente voornemens om ook onbebouwde maatschappelijke /gemeentelijke voorzieningen, zijnde niet-openbare ruimte, aan te leggen. Onder een onbebouwde maatschappelijke voorziening wordt bijvoorbeeld verstaan buitenaccommodaties voor tennis of veldvoetbal. Dergelijke velden vallen geheel onder deze categorie, ook als er bijvoorbeeld een clubgebouw of kantine op wordt gebouwd.

Voor deze categorie wordt de daadwerkelijke kostprijs in rekening gebracht.

Voorgesteld wordt om de minimumprijs voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen te verhogen met 4,29% van € 58,- per m² naar € 60,- per m² excl. BTW.

Bebouwde voorzieningen

Onder bebouwde maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld scholen, multifunctionele accommodaties (niet-commercieel) en sporthallen. Dergelijke percelen vallen geheel onder deze categorie, ook als een gedeelte van het perceel onbebouwd blijft.

Voorgesteld wordt om de grondprijs voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen te verhogen met 4,29% van € 141,- per m² naar € 147,- per m² excl. BTW.

Voor maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen in (toekomstige) bedrijventerreinen blijft het beleid gehandhaafd dat de prijs gelijk is aan de grondprijs van het betreffende bedrijventerrein.

Samenvating	Prijs 2012 (excl. BTW)	Prijs 2013/2014 (excl. BTW)
Grondprijs maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen		
Grondprijs bebouwde voorzieningen	€ 141,- per m ²	€ 147,- ¹ per m ²
Grondprijs onbebouwde voorzieningen, kostprijs met een minimum van	€ 58,- per m ²	€ 60,- per m ²
Grondprijs bedrijventerreinen		zie bedrijventerreinen

Tabel 5.1

5.2 Grondprijzen zorgsector

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. De bedragen uit het Jaarbeeld Bouwkosten Zorgsector 2010 zijn overgenomen, waarbij deze zijn geïndexeerd met de consumentenprijsindex naar 1 november 2013. Verder is er een regiokorting is toegepast van +/- 10% en vindt er een verhoging plaats van 1% (notariskosten) in verband met de VON-levering.

Grondkosten uit jaarbeeld bouwkosten Zorgsector, prijspeil 1 november 2013, VON	
Categorie	Grondkosten per m2 bvo
Cure (ziekenhuizen)	€ 223
Care	
Ouderenzorg	
- verzorgingshuis, woonzorgcentrum, appartementen	€ 223
- verpleeghuis, kleinschalig groepswonen	€ 263
Gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg	
- appartementen (beschermde wonen en resocialisatie)	€ 263
- andere doelgroepen	€ 301
Jeugdzorg	
Provinciaal gefinancierde jeugdzorg	€ 263
Gesloten jeugdzorg	€ 301

Tabel 5.2

5.3 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

De gemeente wordt als eigenaar van het openbaar gebied regelmatig betrokken bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk hierbij ook aan commerciële zorgactiviteiten). Het is niet zinvol om voor deze categorie absolute prijzen vast te stellen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de locatie, de branche en allerlei aanvullende voorwaarden, die aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld.

Tot en met 2011 hebben wij in voorkomende gevallen de grondwaarde residueel berekend met daarbij als ondergrens een minimale grondwaarde. Gelet op de verscheidenheid aan ontwikkelingen is de minimale grondprijs nogal arbitrair.

Zolang de grondprijs residueel (en waar nodig via taxatie) wordt bepaald, wordt altijd de marktconforme prijs betaald.

Voor 2013/2014 wordt voorgesteld om de grondwaarde residueel te bepalen (eventueel via taxatie) zonder minimale grondprijs.

Bepalend voor de residuele grondwaardeberekening zijn:

1. het niveau van de huurprijzen in het betreffende of een vergelijkbaar gebied en van dezelfde branche;
2. het door de gemeente te accorderen bruto aanvangsrendement (BAR = rentevergoeding met opslag voor risico);
3. een berekening van de stichtingskosten, die in mindering worden gebracht op de totale waarde.

Met behulp van de volgende formule kan de grondprijs worden berekend:

$$\frac{\text{Jaarhuur per m}^2 \text{ vvo}}{\text{BAR}} \text{ -/- stichtingskosten per m}^2 \text{ bvo} = \text{grondprijs per m}^2 \text{ bvo}$$

5.4 Erfpacht bedrijventerreinen

Naast de standaard verkoop van bedrijfskavels kennen wij ook de mogelijkheid om erfpacht aan gegadigden aan te bieden. Juist voor bedrijven kan het een voordeel zijn als (voorlopig) niet geïnvesteerd hoeft te worden in de grond. Op een later tijdstip kan het bedrijf altijd nog besluiten om de grond van de gemeente te kopen. In de regel zullen de erfpachtovereenkomsten worden opgevolgd door een uiteindelijke verkoop. De gemeente kan dan een hogere grondprijs in rekening brengen indien er sprake is van indexering. Een 2^e voordeel is dat de in rekening te brengen erfpachtcanon hoger is dan de te betalen rente op de boekwaarde van de gronden.

5.5 Reststroken

In 2012 is een verfijning van de bepaling van de grondprijs van overhoeken doorgevoerd. Hiermee worden grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) hoger gewaardeerd dan groenstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In 2012 werd nog gerekend met een standaardprijs per zone, zoals hieronder weergegeven:

In totaal worden 4 zones onderscheiden. De grondprijs per zone was als volgt:

Zone 1 € 190,- per m² k.k.

Zone 2 € 143,- per m² k.k.

Zone 3 € 71,- per m² k.k.

Zone 4 € 36,- per m² k.k.

Nu we in dit grondprijsbeleid een verdere differentiatie hebben doorgevoerd in de grondprijzen per waardegebied en woningtype, is het niet meer mogelijk om te werken met standaardprijzen.

Om dit te ondervangen hanteren we nu alleen nog maar de percentages per zone (zie ook bijlage 1 voor het groenstrokenmodel).

Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

Bij overhoeken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht.

Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben en/of waarin zich kabels en leidingen bevinden.

In enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden. De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in die specifieke gevallen de grondprijs te berekenen aan de hand van het percentage in zone 4.

Het hanteren van een V.O.N. prijs kan betekenen dat de kosten van de transactie van kleine reststroken hoger zijn dan de opbrengsten. Om dit te voorkomen worden de overhoeken sinds 2009 niet langer VON aangeboden.

5.6 Wettelijke rente

Voor zover in overeenkomsten met derden (particulieren, corporaties en ontwikkelaars) een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 4%.

5.7 VON-prijzen – levering bouwrijpe grond

In 2006 is de VON-prijs voor woningbouwkavels ingevoerd. Invoering hiervan had tot voordeel dat dit de rechtsgelijkheid bevordert, aangezien dan voor iedereen een gelijke grondprijs geldt. In sommige gevallen (afhankelijk van fiscale regelgeving), moest voorheen namelijk de ene koper BTW betalen over de koopsom (19%) en de andere koper alleen overdrachtsbelasting (6%). Nu de gemeente de overdrachtskosten (notaris + BTW of overdrachtsbelasting) afdraagt is dit probleem opgelost.

In sommige gevallen levert de invoering van de VON-prijs een voordeel voor de gemeente op, namelijk in die gevallen waar de gemeente overdrachtsbelasting moet afdragen in plaats van BTW. Dit voordeel komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

Beleid is dat de gemeente, daar waar het fiscaal mogelijk is en dit voor de gemeente financieel voordelig is, grond levert onder overdrachtsbelasting en bouwrijp maakt binnen één maand na levering van de grond.

Hoofdstuk 6 Stimulering grondverkopen

Met de invoering van dit grondprijsbeleid hebben we een aantal maatregelen ingevoerd om de verkoopbaarheid van onze bouwgrond te bevorderen.

- De grondprijs voor de rijwoningen wordt vooralsnog niet verhoogd.
- De grondprijs voor 2 onder 1 kap woningen wordt verlaagd; als positief effect verwachten we hierdoor meer doorstroming in de markt.
- De starterslening blijft gehandhaafd.
- Kavels boven een zogenaamde optimale oppervlakte worden in prijs verlaagd door invoering van een staffeling.
- In gemeentelijke grondexploitaties zal meer worden gestuurd op ontwerpen die qua kaveloppervlak binnen de optimale oppervlakte blijven.
- Kavels die qua ligging of andere specifieke eigenschappen een lagere waarde hebben, worden apart getaxeerd en aangeboden voor de getaxeerde waarde.

In december 2013 wordt tevens een verkoopbeleidsplan aangeboden aan de raad. In deze nota wordt nader ingegaan op eventuele extra mogelijkheden voor verkoopstimulering.

Hoofdstuk 7 Ingangsdatum

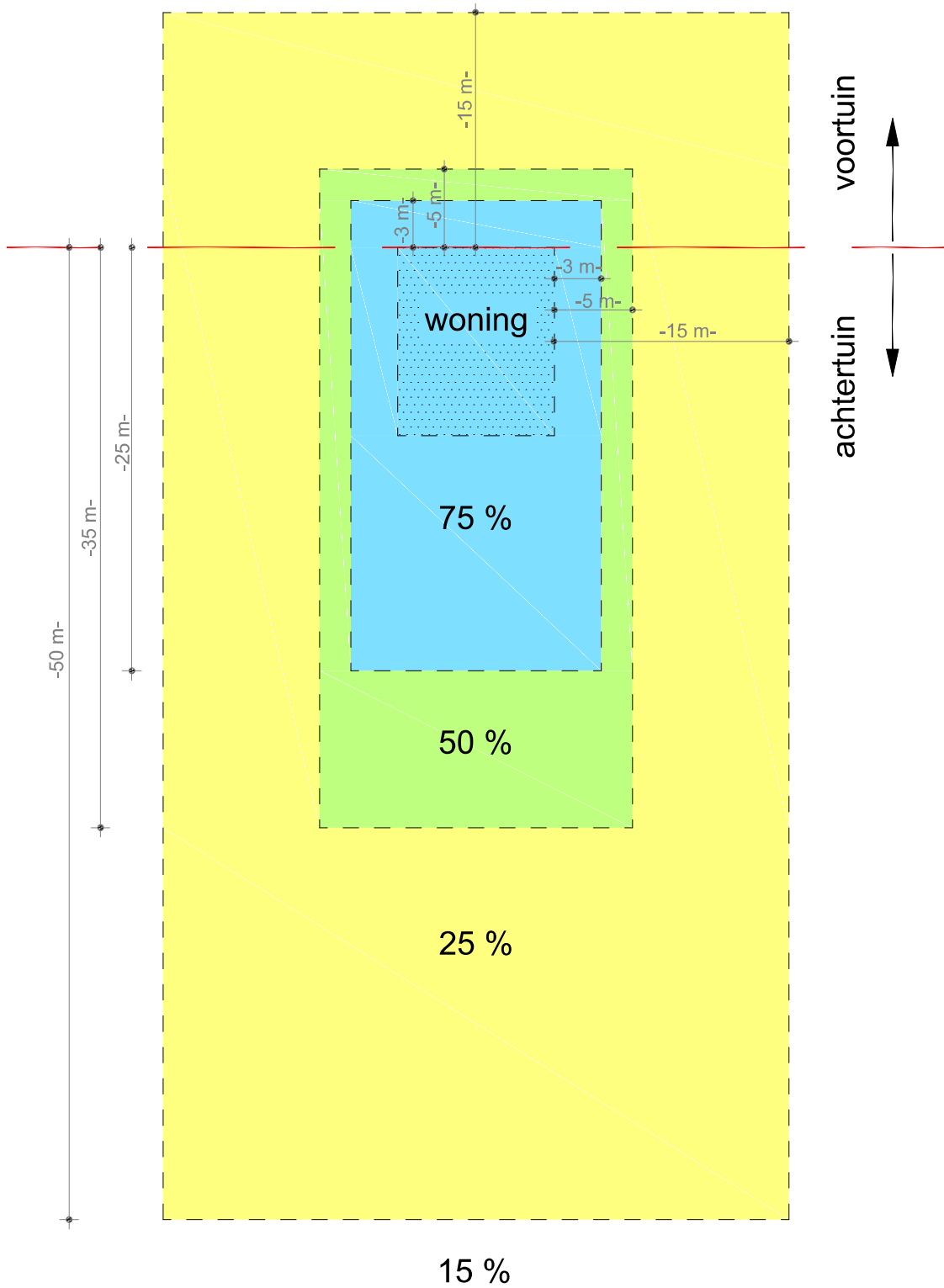
Als ingangsdatum voor het grondprijsbeleid 2013 is 1 november 2013 vastgesteld.

Voorgesteld wordt een overgangstermijn tot 1 januari 2014 op te nemen voor die gevallen waarbij al een conceptovereenkomst is opgesteld in de periode tot 1 november 2013.

Deze overgangsregeling geldt ook voor particuliere ondernemers welke al een optie, recht van voorkeur of een conceptovereenkomst voor een individuele bedrijfskavel hebben voorliggen.

Bijlage 1 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht.
De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.



01-11-2013