

Grondprijzenbrief 2018

1. Aanleiding

In het voorjaar van 2016 is de Kadernotitie Grondprijnsbeleid Gemeente Leusden door de raad vastgesteld. Deze notitie beschrijft de achtergronden en de door de gemeente Leusden gehanteerde grondprijsmethodieken voor de diverse functies. In de Kadernotitie is gesteld dat de grondprijzenbrief jaarlijks wordt geactualiseerd en aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Op 28 maart 2017 heeft het college de Grondprijzenbrief 2017 vastgesteld. Voor het jaar 2018 dient een nieuwe grondprijzenbrief te worden vastgesteld.

2. Doel

De grondprijzenbrief moet worden beschouwd als richtlijn voor met name het grondbedrijf, projectleiders en beleidsmedewerkers maar ook voor andere afdelingen die zich bezig houden met de verkoop van grond en de ontwikkeling van vastgoed. De genoemde prijzen zijn bestemd voor intern gebruik en worden door de gemeente Leusden gebruikt bij de door of namens haar te voeren onderhandelingen met derden. In ieder uitgifteplan en bij iedere uitgifte worden de grondprijzen concreet residueel vastgesteld op basis van het programma, de ligging, en de dan geldende marktsituatie.

Daarnaast geven de gehanteerde prijzen in de grondprijzenbrief het kader aan van het mandaat waarbinnen het college van B&W dient te opereren. Grondverkoop zijn in algemene zin gemandateerd door de raad aan het college van B&W. Indien grondverkoop binnen de kaders van de Grondprijzenbrief worden uitgevoerd wordt het budgetrecht van de raad geacht niet te zijn aangetast.

3. Uitgangspunten

Wanneer niet anders vermeld zijn alle grondprijzen genoemd in deze grondprijzenbrief exclusief btw en kosten koper. Het uitgangspunt bij grondverkoop is dat grond bouwrijp wordt geleverd aan koper. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. In geval van onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen etc. wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. De grondprijzen in onderliggende grondprijzenbrief betreffen prijspeil 1-1-2018.

4. Wijzigingen ten opzichte van 2017

Evenals in 2017 is een extern bureau ingeschakeld om de grondprijzen te bepalen. Middels het inschakelen van dit bureau wordt geanticipeerd op steeds stringenter eisen die de accountant stelt aan de gemeente. De opzet van de grondprijzenbrief 2018 is gelijk aan de structuur die in 2017 is gehanteerd.

5. Grondprijzen 2018

Voor het bepalen van de grondprijzen is door een extern bureau een deskundigenadvies opgesteld. Het deskundigenadvies is opgedeeld in grondprijzen voor commerciële en non-profit locaties. Voor de grondgebonden en de gestapelde woningbouw is primair uitgegaan van de residuele waarde bepalingsmethode. Voor de vrije kavels en bedrijfskavels is gewerkt met de comparatieve (vergelijksings)methode. Beide methoden zijn waar nodig

aangevuld met BAR-NAR¹ methode voor het bepalen van de opbrengstzijde van de residuele methode bij commerciële functies. De grondprijzen worden in een bandbreedte aangegeven. Per functie wordt beknopt de trend in de markt beschreven en wordt een verwachting naar de toekomst uiteengezet.

Voor nutsvoorzieningen wordt gerekend met een vaste prijs welke is bepaald door Gemeente Leusden. Voor snippergroen is een separaat prijsadvies opgesteld door een extern bureau.

De grondprijzen vormen een vertrekpunt voor te hanteren grondprijzen ten behoeve van de diverse ontwikkellocaties. De grondprijzen die in de grondexploitaties zijn opgenomen vallen hiertoe binnen de bandbreedte van grondprijzen opgenomen in deze brief.

5.1 Commerciële functies

5.1.1 *Woningbouw*

In 2017 heeft de trend van de kentering op de woningmarkt zich doorgezet. De lage hypotheekrente en de groeiende economie zijn factoren die de markt aanwakkeren. Het aantal woningverkoop ligt in 2017 hoger dan in 2016. De verkoopprijzen zijn verder gestegen en de verkoop-looptijd neemt af. In de regio Amersfoort ligt het aantal transacties lager dan het landelijk gemiddelde. De stijging van de woningprijzen is in de regio beter dan het landelijk gemiddelde. Gemeente Leusden toont voor deze onderdelen een gelijk beeld als de regio Amersfoort. De verkooptijd per woning in Leusden komt overeen met het landelijk gemiddeld van circa 50-60 dagen. In de regio Amersfoort is de gemiddelde verkooptijd minder dan 40 dagen. Voor 2018 is de verwachting dat het aantal verkopen van woning zal dalen door een tekort aan aanbod, maar dat de prijzen verder zullen stijgen.

5.1.1.1 *Vrije kavels*

Voor vrije kavels geldt dat de bandbreedte tussen de gevonden referentietransacties en de bandbreedte in het beleid van de omliggende gemeenten redelijk met elkaar overeenkomen. Derhalve wordt voor de vrije sector kavels een comparatief bepaalde grondprijs met een bandbreedte van €350,00 tot €550,00 per m² kavel gehanteerd. Hierbij zullen de grondprijzen in de kern Leusden aan de bovenzijde van de bandbreedte liggen en in de kleinere kernen meer aan de onderzijde van de bandbreedte.

Locatie	Grondprijs per m ²
Regulier	€350,00 - €450,00
Goed	€400,00 - €500,00
Top	€450,00 - €550,00

Ten opzichte van 2017 zijn de grondprijzen gelijk gebleven.

5.1.1.2 *Grondgebonden woningen*

Bij het waarden van de projectmatige grondgebonden woningen is rekening gehouden met de bandbreedte die is gevonden bij de transacties van bouw kavels, alsmede de bandbreedte uit de residuele berekening. Voor het bepalen van de bandbreedte blijkt dat deze toeneemt naarmate de woningen duurder worden. Voor de categorieën goedkoop en

1 BAR: Bruto aanvangsrendement; NAR: Netto aanvangsrendement

middelduur wordt derhalve uitgegaan van een bandbreedte van €50,00 per m², die kan oplopen tot een bandbreedte van €100,00 per m² voor het topsegment.

Categorie	Prijrsrange	Grondprijs per m ²
Goedkoop	< €200.000,00	€285,00 - €385,00
Middelduur	€200.000,00 - €275.000,00	€285,00 - €385,00
Duur	€275.000,00 - €350.000,00	€310,00 - €415,00
Top-duur	> €350.000,00	€325,00 - €525,00

Ten opzichte van 2017 zijn de grondprijzen licht (circa 5%)gestegen.

5.1.1.3 Gestapelde bouw

Voor de residuele waarde berekening van de appartementen zijn drie appartementen doorgerekend. Op basis van referentieonderzoek is voor de residuele benadering uitgegaan van een gemiddelde opbrengst per m² gbo. Kleinere appartementen kennen een lagere opbrengst per m² gbo. Voor grotere appartement is een hogere opbrengst per m² gbo gerekend omdat is aangenomen dat appartementen in dit segment doorgaans ook luxer zijn. Indien er verplicht een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk is, dienen de grondprijzen hiervoor te worden gecorrigeerd.

Gestapelde bouw	Grondprijzen per stuk
Appartement 50 m ² gbo	€ 28.500,00 - € 43.500,00
Appartement 90 m ² gbo	€ 54.500,00 - € 81.500,00
Appartement 140 m ² gbo	€ 96.500,00 - € 141.500,00

De bandbreedte van de kleine appartementen is licht (circa 4%) gedaald. De bandbreedte van de reguliere appartementen is circa 5% gestegen. Van de grote appartementen is met name de onderkant van de bandbreedte aanzienlijk (+20%) gestegen. Overall zijn ten opzichte van 2017 zijn de grondprijzen van appartementen gemiddeld gestegen.

5.1.2 Winkels

Winkels in Leusden zijn met name voor lokale behoeften van haar inwoners. Derhalve dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat de opname capaciteit van nieuwe winkelruimte beperkt is. Hierdoor zal de prijsdifferentiatie tussen goede en slechtere locaties verder toenemen. Op basis van comparatief onderzoek en een residuele berekening is een grondprijs met een bandbreedte bepaald. De grondprijs is afhankelijk van diverse factoren, te weten:

- Het type winkel, zoals supermarkt, grootschalige detailhandel en reguliere winkels;
- De locatie en daarmee het aantal passanten;
- De bebouwingsmogelijkheid.

De bandbreedte voor de grondprijzen voor winkels bedraagt €540,00 - €1.100,00/m² bvo. De onderkant van de bandbreedte is licht gestegen ten opzichte van 2017. De bovenkant van de bandbreedte is gelijk gebleven.

Gezien de grote bandbreedte in de grondprijzen wordt nadrukkelijk de aanbeveling gegeven dat wanneer zich een locatie aandient er situationeel gekeken dient te worden naar de te hanteren grondprijs.

5.1.3 Kantoren

In het deskundigenadvies van 2017 stond omschreven dat de provincie Utrecht een bouwstop heeft afgegeven voor kantoren binnen de gemeente Leusden. Het is deskundigen niet bekend dat deze bouwstop is opgeheven. Derhalve is het advies indien uitgifte van gronden ten behoeve van kantoorlocaties weer opportuun is, er op dat moment een maatwerktaxatie dient te worden uitgevoerd om de grondwaarde bij de specifieke ontwikkeling te bepalen. Voor de eventuele uitgifte van gronden voor kantoren is de grondprijsbepaling daartoe gelijk aan 2017.

5.1.4 Bedrijventerrein

De groei van het investeringsvolume in woningbouw en herstel en verbouw vanuit de bouwsector veroorzaakt een sterke vraag naar kleine bedrijfsruimten onder aannemers. Ten opzichte van 2016 zijn de huurprijzen in 2017 licht gestegen. Het aantal banen in de industrie neemt toe en dat is goed voor de vraag naar bedrijfsruimten. De locatie voor bedrijfsruimte is in grote mate van invloed op de prijs. Hierdoor zal in de markt een duidelijk verschil zichtbaar zijn tussen bedrijfslocaties die goed zijn ontsloten en bedrijfslocaties die minder gunstig zijn gelegen.

Voor de te hanteren grondprijs voor bedrijfskavels heeft zowel een onderzoek plaatsgevonden naar de verkochte kavels, alsmede de te koop staande kavels. Aangezien de markt voor bedrijfskavels een regionale markt is, is ook gekeken naar transacties in de omliggende gemeenten. Op basis hiervan worden volgende comparatief bepaalde grondprijzen gehanteerd.

De grondprijs voor bedrijfsruimte bedraagt €225,00/m². Afhankelijk van de kwaliteit en de locatie geldt een bandbreedte van +/-10%. Deze cijfers zijn gelijk aan 2017.

5.1.5 Woon-werkkavels

In 2017 bleek uit onderzoek dat de grondprijzen voor woon-werkkavels veelal kunnen worden benaderd als de grondprijs voor bedrijventerreinen, met een toeslag voor de bedrijfswoning binnen een bandbreedte. Deze toeslag kan toenemen op het moment dat er sprake is van zeer ruime bebouwingmogelijkheden voor de woning en de bedrijfsruimte duidelijk ondergeschikt is. Naast deze opslag wordt de prijs bepaald op basis van het perceel oppervlak in vierkante meters maal bijbehorende vierkante meter prijs op basis van de locatie waar het perceel is gelegen. Door deskundigen is geconstateerd dat ten opzichte van 2017 geen nieuwe feiten en omstandigheden bekend zijn die ertoe leiden dat de voor 2017 geadviseerde toeslagen niet meer marktconform zijn.

De toeslag voor reguliere bedrijfskavels betreft een bandbreedte van €40.000,00 - €50.000,00/m². Deze bandbreedte is gelijk aan 2017. Bij zeer ruime bebouwingmogelijkheden kan de toeslag oplopen in de orde van grootte van €100.000,00

Rekenvoorbeeld:

Kavel op een reguliere locatie met een oppervlak van 1.000 m². Voor de woning geldt dat er sprake is van reguliere bebouwingmogelijkheden.

Grondprijs per m²: € 225,00

Opslag: € 45.000,00

Berekening: 1.000 m² * € 225,00 = € 225.000,00 + € 45.000,00 = € 270.000,00.

5.1.6 Dienstverlening

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven en apotheken. Voor dit type voorzieningen geldt dat trends moeilijk waarneembaar zijn. Voor het bepalen van de grondprijzen van maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk is een globale residuele berekening opgesteld. Het huurniveau is hiertoe gekapitaliseerd en bouwkosten zijn hierop in mindering gebracht.

De uiteindelijke grondprijs is sterk afhankelijk van de verhouding tussen de perceel oppervlakte en de bebouwingsoppervlakte. Gemeente Leusden hanteert de regel dat de grondprijs per m² perceel bij een Floor Space Index (FSI) kleiner dan 1 gelijk wordt gesteld aan de prijs per m² perceel. Indien de FSI groter is dan 1 wordt voor het bepalen van de grondprijs uitgegaan van het totaal aantal m² BVO (bruto vloer oppervlak).

Rekenvoorbeeld:

Kavel met een oppervlak van 1.000 m². Voor het gebouw geldt dat de oppervlakte 2.000 m² BVO bedraagt. De FSI bedraagt hiermee 2,00 (=2.000 m² BVO / 1.000 m²).

Grondprijs per m²: € 200,00

FSI: 2,00

Berekening: 1.000 m² * 2,00 * € 200,00 = € 400.000,00.

Voor een kavel van 1.000 m² met een opstal van 500 m² BVO is de FSI kleiner dan 1. Hiertoe zou de grondprijs € 200.000,00 (= 1.000 m² * € 200,00) bedragen.

De bandbreedte voor de grondprijzen voor commerciële dienstverlening bedraagt €180,00 - €220,00/m² bvo. Deze bandbreedte is gelijk aan 2017.

5.2 Non-profit functies

5.2.1 *Sociale woningbouw*

Voor de vaste grondprijzen voor sociale woningbouw wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde huurwoningen. De grondprijzen onder huureenheden zijn kunstmatig lager gehouden dan onder gelijkwaardige koop-eenheden, teneinde de onrendabele top op goedkope en betaalbare huurwoningen beperkt(er) te kunnen houden. Dit sluit ook aan bij de uitspraken hierover in de Woonvisie. In 2017 zijn de grondprijzen voor een grondgebonden en gestapelde sociale huurwoning respectievelijk op €20.000,00 en €15.000,00 vastgesteld en daarmee in lijn gebracht met de grondprijzen voor de sociale sector zoals die gemiddeld in Nederland worden gehanteerd.

De grondprijzen 2018 voor een sociale huurwoning zijn gelijk gebleven en bedragen voor een grondgebonden woning €20.000,00 en voor een gestapelde woning €15.000,00.

5.2.2 *Maatschappelijke voorzieningen*

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk betreffen o.a. de brandweer en scholen. Voor het bepalen van de grondprijzen van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt dat deze comparatief zijn bepaald.

De uiteindelijke grondprijs is sterk afhankelijk van de verhouding tussen de perceel oppervlakte en de bebouwingsoppervlakte. Gemeente Leusden hanteert de regel dat de grondprijs per m² perceel bij een FSI kleiner dan 1 gelijk wordt gesteld aan de prijs per m² perceel. Indien de FSI groter is dan 1 wordt voor het bepalen van de grondprijs uitgegaan van het totaal aantal m² BVO.

De bandbreedte voor de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt €157,50 - €192,50/m² bvo. Deze bandbreedte is gelijk aan 2017.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

De grondprijs voor nutsvoorzieningen bedraagt na indexatie **€141,00/m²** uitgegeven terrein. Een relatief lage prijs vanwege het belang dat de gemeente Leusden heeft bij dergelijke gronduitgiftes. De grondprijs is met de in 2017 vastgestelde 2,00% geïndexeerd.

5.2.4 Snippergroen

Voor de grondprijs van snippergroen heeft is een prijsadvies, gesplitst naar voor- en achtererf, afgegeven. Voor een eenduidige prijs en een efficiënte afhandeling van de prijsbepaling wordt voorgesteld één gemiddeld tarief van **€80,- per m² vrijgesteld van btw** te hanteren. In 2015 heeft het college besloten dat voor snippergroen met een oppervlakte groter dan 100 m² eventueel een aangepaste grondprijs kan worden gehanteerd. Deze splitsing blijft gehandhaafd.

Er is sprake van verkoop van snippergroen als de betreffende grond is opgenomen op de Kaart Groenstroken van de gemeente Leusden. De prijs van snippergroen geldt voor de situaties waarbij grond wordt toegevoegd aan een bestaande woning en daarmee niet kwalificeert als uitgeefbare bouwgrond. In dit laatste geval gelden de grondprijzen zoals opgenomen in de grondprijsbrief.

Samenvatting Grondprijzenbrief 2018, bedragen excl. btw

Vrije kavels		Grondprijs per m²
Regulier		€350,00 - €450,00
Goed		€400,00 - €500,00
Top		€450,00 - €550,00
Grondgebonden woningen	Prijrsrange	Grondprijs per m²
Goedkoop	< €200.000,00	€285,00 - €385,00
Middelduur	€200.000,00 - €275.000,00	€285,00 - €385,00
Duur	€275.000,00 - €350.000,00	€310,00 - €415,00
Top-duur	> €350.000,00	€325,00 - €525,00
Gestapelde bouw		Grondprijzen per stuk
Appartement 50 m ² GBO		€28.500 - €43.500,00
Appartement 90 m ² GBO		€54.500,00 - €81.500,00
Appartement 140 m ² GBO		€96.500,00 - €119.000,00
Winkels		Grondprijzen per m² *
Winkels		€540,00 - €1.100,00
Bedrijventerrein		Grondprijzen per m²
Zicht locatie		€ 248,00
Reguliere locatie		€ 225,00
Niet-zicht locatie		€ 203,00
Woon-werk kavels		Grondprijzen per stuk
Met reguliere bebouwingsmogelijkheden voor de woning		€40.000,00 - €50.000,00
Met uitzonderlijke bebouwingsmogelijkheden voor de woning		Maximaal €100.000,00
Commerciële dienstverlening		Grondprijzen per m² *
Commerciële dienstverlening		€180,00 - €220,00
Sociale huurwoningen		Grondprijzen per stuk **
Grondgebonden sociale huurwoning		€ 20.000,00
Gestapelde sociale huurwoning		€ 15.000,00
Maatschappelijke voorzieningen		Grondprijzen per m² *
Maatschappelijke dienstverlening		€157,50 - €192,50
Nutsvoorzieningen		Grondprijzen per m²
Nutsvoorzieningen		€ 141,00
Snippergroen		Grondprijzen per m² ***
Snippergroen		€ 80,00

* Dit zijn grondprijzen per m² bvo

** Indien een woningcorporatie een Nul-op-de-Meterwoning realiseert, geldt in 2018 een korting van € 4.000 en € 2.500 voor respectievelijk grondgebonden en gestapelde woningen.

*** De grondprijs voor snippergroen is vrijgesteld van btw en geldt tot 100 m², daarboven dient een maatwerk berekening te worden opgesteld in overleg met het grondbedrijf.