



Nota Grondprijzen 2023

Gemeente Gennep

April 2023

Nota Grondprijzen 2023
Gemeente Gennepe

Datum: 12-04-2023
Status: Definitief
Opstellers: Remco den Boeft
Bas de Groot

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	
1.2	Doelstelling	
1.3	Nota Grondprijzen 2023	
1.4	Inwerkingtreding	
1.5	Leeswijzer	
2.	Grondprijzen 2023	6
3.	Woningbouw.....	7
3.1	Marktontwikkelingen	
3.2	Sociale woningbouw	
3.3	Vrije sector koop	
4.	Commercieel vastgoed	9
4.1	Bedrijventerrein	
4.2	Kantoren	
4.3	Detailhandel	
4.4	Recreatie/Leisure	
5.	Overige functies	10
5.1	Maatschappelijk voorzieningen	
5.2	Nutsvoorzieningen	
5.3	Snippergroen / reststroken	
	Bijlage 1 Grondwaardemethoden	12
1.1	Residuele waardebepaling	12
1.2	Comparatieve methode	13
1.3	Grondquote.....	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Gennep is als beleidslijn opgenomen dat het college jaarlijks een Nota Grondprijzen vaststelt. Onderhavige nota betreft de uitwerking van die beleidslijn. In de Nota Grondprijzen zijn reële, marktconforme grondprijzen opgenomen die de gemeente in 2023 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De Nota Grondbeleid 2023 van de gemeente Gennep, dient als onderlegger bij deze Nota Grondprijzen 2023.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van de Nota Grondprijzen is meerledig.

- Kaderstellend: Met het vaststellen van de Nota Grondprijzen vormt de nota een kader voor toekomstig handelen bij de uitgifte van gronden. Daarmee wordt ad hoc handelen en willekeur zoveel mogelijk voorkomen en zorgt de nota voor continuïteit. Afwijken kan, maar dan is (extra) motivering nodig.
- Transparantie: Zowel intern als extern is middels deze Nota Grondprijzen transparant welke grondprijzen de gemeente hanteert bij de uitgifte van gronden met verschillende functies, waardoor de gemeente zoveel mogelijk transparant en consequent handelt.

1.3 Nota Grondprijzen 2023

Het uitgangspunt van de gemeente Gennep is het hanteren van marktconforme grondprijzen die in principe residueel worden bepaald. De uitzonderingen hierop betreffen commercieel vastgoed en overige functies. Voor deze categorieën geldt dat de grondwaarde op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur wordt bepaald, danwel dat een vaste grondprijs geldt. Voor een toelichting op de methode van residueel rekenen zie bijlage 1.

Het is niet mogelijk voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Indien er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

De in deze nota gepresenteerde grondprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond, kosten koper en zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald.

1.4 Inwerkingtreding

De onderhavige Nota Grondprijzen 2023 treedt in werking vanaf de vaststelling door het college van B&W. Deze nota is geldend totdat een actualisatie van de onderhavige Nota Grondprijzen bij collegebesluit in werking treedt. De voorliggende Nota Grondprijzen is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen in de periode tot

de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2023 door het college van B&W. Bij nieuwe overeenkomsten gelden de bepalingen conform voorliggende Nota Grondprijzen 2023.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de te hanteren grondprijzen in 2023 in de gemeente Gennep. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele marktontwikkelingen voor woningbouw voor Nederland en de COROP-regio Noord-Limburg. Vervolgens worden de te hanteren grondprijzen voor zowel de vrije sector woningbouw als sociale woningbouw benoemd. In hoofdstuk 4 worden de grondprijzen voor commercieel vastgoed beschreven en tot slot worden in hoofdstuk 5 de grondprijzen voor maatschappelijk voorzieningen, nutsvoorzieningen en snippergroen behandeld.

2. Grondprijzen 2023

SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2023 - GEMEENTE GENNEP

Prijspeil 1-1-2023

Woningbouw sociaal	EUR / m ² kavel	EUR / m ² BVO
Sociale huur grondgebonden	200	
Sociale huur gestapeld		195
Sociale koop grondgebonden	250	
Sociale koop gestapeld		240

Woningbouw vrije sector	EUR (min.)	EUR (max.)
Grondgebonden (per m ² kavel)	300	450
Gestapeld (per woning)	55.000	75.000

Commercieel vastgoed	Methodiek
Bedrijven	Taxatie
Kantoren	Taxatie
Detailhandel	Taxatie
Recreatie / Leisure	Taxatie

Overige functies	EUR / m ²	EUR / stuk
Maatschappelijk	185	
Nutsvoorzieningen	250	
Zend- en reclamemasten		7.500
Snippergroen	120	

Verhuur gronden - per jaar

Grondwaarde verkoop x 4%

Figuur 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Gennep

3. Woningbouw

3.1 Marktentwikkelingen

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is structureel. De afgelopen jaren zijn gekenmerkt door forse prijsstijgingen en procentueel hoge overbiedingen op woningen. Sinds het voorjaar van 2022 zijn de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt zichtbaar. Het aantal biedingen en bezichtigingen per woning loopt terug en de woningen staan langer te koop (NVM, 2022). De oorlog in Oekraïne heeft de inflatie aangejaagd en huishoudens zijn een steeds groter aandeel van hun inkomen kwijt aan energielasten. De ECB heeft de officiële rentetarieven in 2022 voor het eerst sinds lange tijd verhoogd om de inflatie in te perken. De hypotheekrente is daarnaast (mede) door toenemende onzekerheid op financiële markten toegenomen. Huishoudens kunnen hierdoor met hetzelfde inkomen een lagere hypothecaire lening afsluiten als gevolg van de toegenomen maandelijkse rentelasten. Deze ontwikkeling oefent een neerwaartse druk uit op de woningprijsontwikkeling.

De huizenprijzen laten na de sterke groei in voorgaande jaren nu een sterke daling zien. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is in het vierde kwartaal van 2022 6,4% lager dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder (NVM, 2023). De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het vierde kwartaal in 2022 € 407.000. Dit is 3,7% lager ten opzichte van het derde kwartaal in 2022. Ondanks de daling van de gemiddelde verkoopprijs van woningen is in het vierde kwartaal nog wel 45% van alle verkochte woningen voor meer verkocht dan de vraagprijs (NVM, 2023). De woningmarkt van de gemeente Gennep valt onder de COROP-regio 'Noord-Limburg'. De ontwikkeling binnen deze regio sluiten voor een gedeelte aan bij het totaalbeeld van de Nederlandse woningmarkt. Het aantal transacties is tussen het vierde kwartaal 2021 en het vierde kwartaal van 2022 gelijk gebleven voor de regio Noord-Limburg. Tussen het derde en vierde kwartaal van 2022 is er wel 7% daling in het aantal transacties. De transactie prijs is zowel op jaarbasis als op kwartaalbasis flink gedaald met 4,2% en 6,3% voor de regio. De transactieprijs per m² is ongeveer gelijk gebleven. De verkooptijd en het aantal woning in aanbod zijn flink toegenomen.

3.2 Sociale woningbouw

Vanuit de volkshuisvestelijke doelstelling(en) rekent de gemeente Gennep niet de volledige grondprijs voor sociale woningbouw. Hierdoor worden de woningcorporaties in staat gesteld wooneenheden te realiseren en te verhuren onder de liberalisatiegrens en wordt de realisatie van betaalbare woningbouw in de categorie sociale koop gestimuleerd. De gemeente Gennep maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop. Sociale huurwoningen zijn woningen die door een woningcorporatie worden verhuurd met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijsspeil 2023). Sociale koopwoningen betreffen woningen met een maximale verkoopprijs van € 250.000 VON.

Segment	Woningtype	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Sociale huur	Grondgebonden	200	per m ² kavel
Sociale huur	Gestapeld	195	per m ² BVO
Sociale koop (< € 250.000 VON)	Grondgebonden	250	per m ² kavel
Sociale koop (< € 250.000 VON)	Gestapeld	240	per m ² BVO

Figuur 2: Grondprijzen sociale woningbouw

3.3 Vrije sector koop

De grondprijzen voor vrije sector woningen in het koopsegment zijn tot stand gekomen op basis van een residuele grondwaardeberekening. Ten behoeve van deze berekening is een marktscan uitgevoerd naar de VON-prijzen van de verschillende woningtypologieën in de gemeente Gennep en omliggende gemeenten. Aan de hand van de verschillende bouwkosten per woningtypologie zijn de residuele grondwaarde berekend. Daarbij heeft ook een vergelijk met de gehanteerde grondprijzen in de regiogemeenten plaatsgevonden. In de residuele grondwaardeberekeningen is onderscheid gemaakt in zes verschillende woningtypen: de rijwoning, de hoekwoning, de twee-onder-één-kap-woning, de vrijstaande woning, de levensloopbestendige woning (allen grondgebonden) en het appartement (gestapeld). In onderhavige Nota Grondprijzen 2023 wordt een gemiddelde indicatieve bandbreedte van de grondprijs per grondgebonden (m² kavel) en gestapelde woning (per woning) gecommuniceerd. Per project is de daadwerkelijke residuele grondwaarde per woningtypologie maatwerk.

Bandbreedte grondprijzen vrije sector woningbouw			
Type woning	min. (EUR)	max. (EUR)	Eenheid
Grondgebonden	300	450	per m ² kavel
Gestapeld (ca. 100 m ² GBO)	55.000	75.000	per woning

Figuur 3: Grondprijzen vrije sector woningbouw

4. Commercieel vastgoed

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt geldt dat de vraag sterk locatie en sectorafhankelijk is. De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich reeds hebben 'bewezen'.

4.1 Bedrijventerrein

Ingeval de gemeente Gennep gronden uitgeeft voor bedrijfsdoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.2 Kantoren

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor kantoordoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.3 Detailhandel

Ingeval de gemeente gronden uitgeeft voor detailhandel doeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

4.4 Recreatie/Leisure

Voor de uitgifte van gronden voor recreatie/leisure doeleinden zal de gemeente de grondwaarde bepalen op basis van maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijk taxatie uitvoeren.

5. Overige functies

Naast woningen en commercieel vastgoed is er nog de categorie overige functies, waarvoor in onderhavige Nota Grondprijzen 2023 een vaste grondprijs wordt afgegeven. Bij categorie 'overige functies' is bovendien het volgende uitgangspunt van toepassing: Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak.

5.1 Maatschappelijk voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen betreffen voorzieningen zonder winstoogmerk. Onder maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen verstaan zoals onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal-culturele instellingen. Voor maatschappelijke gronden hanteert de gemeente Gennep een vaste grondprijs per m².

Maatschappelijk	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Maatschappelijk	185	per m ² kavel

Figuur 4: Grondprijs maatschappelijke voorzieningen

5.2 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf grond wil kopen voor speciale voorzieningen, zoals verdeelstations of een wijkcentrale, dan hanteert de gemeente Gennep daar een vaste grondprijs per m² voor. Tevens geldt voor zend- en reclamemasten een vaste grondprijs per stuk.

Nutsvoorzieningen	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Nutsvoorzieningen	250	per m ² kavel
Zend- en reclamemasten	7.500	per stuk

Figuur 5: Grondprijs nutsvoorzieningen

5.3 Snippergroen / reststroken

De gemeente Gennep gaat bij de verkoop van snippetegroen en groenstroken uit van een vaste prijs per m².

Reststroken - verkoop	Grondprijs (EUR)	Eenheid
Snippetegroen	120	per m ² kavel

Figuur 6: Grondprijs verkoop snippetegroen

Naast verkoop van deze stukken grond is er ook een mogelijkheid tot huren van de grond. Hiervoor geldt 4% van de verkoopwaarde met een minimum van € 75,- per te verhuren perceel.

Reststroken - verhuur per jaar

Snippergroen

Grondwaarde verkoop x 4%

Figuur 7: Grondprijs verhuur snippergroen

Bijlage 1 Grondwaardemethoden

Het belangrijkste uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat de gemeente Gennep voor de grond vraagt wat deze waard is in het vrije handelsverkeer; niet meer en niet minder. Dit beleid is immers geen doel op zich, maar moet ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen. Impliciet subsidiëren is daarbij niet aan de orde. Gemeente Gennep geeft daarbij de voorkeur aan residueel rekenen, aangevuld met een comparatieve toetsing. Het voeren van een marktconform grondprijsbeleid is het uitgangspunt voor de gemeente Gennep. Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Ze hebben allemaal specifieke voor- en nadelen. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de meest voorkomende waarderingstechnieken.

1.1 Residuele waardebepaling

Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, incl.BTW	€	350.000	
BTW	€	60.744	
VON-prijs excl. BTW		<u>€</u>	<u>289.256 -/-</u>
Bouwkosten	€	180.000	
Bijkomende kosten	€	46.800	
Incl. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW		<u>€</u>	<u>226.800 -/-</u>
Residuele grondwaarde		<u>€</u>	<u>62.456</u>

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Bepalen opbrengsten

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m² gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen.

Bepalen kosten

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

1.2 Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

1.3 Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.