

Nota grondprijnsbeleid



Nota grondprijnsbeleid

Vastgesteld door de
gemeenteraad van Oss
op 14 mei 2009.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en een stukje geschiedenis	7
1.2	Doel en opbouw	8
2	Doel van het grondprijsbeleid	9
3	Methoden van grondprijsberekening	13
3.1	Vaste grondprijs	15
3.2	Kostprijsmethode	15
3.3	Comparatieve of referentiemethode	15
3.4	Residuele grondwaardemethode	16
3.5	Grondquote	16
3.6	Bieding	17
3.7	Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie / prijsvraag	17
4	Ervaringen met het huidige grondprijsbeleid	19
4.1	Woningbouw	21
4.1.1	Sociale woningbouw – koopwoningen	21
4.1.2	Sociale woningbouw – huurwoningen	21
4.1.3	Projectmatige vrije sector woningbouw	22
4.1.4	Particuliere vrije sector woningbouw	22
4.1.5	Overige bouw – kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	22
4.1.6	Overige bouw – Niet-commerciële voorzieningen	22
4.1.7	Reststroken	22
4.2	Industrieterreinen	22
5	Grondprijsbeleid vanaf 15 mei 2009	25
5.1	Uitgangspunten	27
5.2	Sociale huurwoningen	27
5.3	Commerciële huurwoningen	27
5.4	Projectmatig ontwikkelde woningen	27
5.5	Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap	27
5.6	Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	28
5.7	Niet-commerciële voorzieningen	28
5.8	Reststroken	28
5.9	Industrie	28
5.10	Woon-werkkavels	28
5.11	Parkeren	28
5.11.1	Centrum Oss	28
5.11.2	Overige gebieden	29
5.12	Uitzonderingen	29
5.13	Ingang en overgang	29
6	Bevoegdheden	31
	Bijlagen	35
	Bijlage I Begripsbepaling	37
	Bijlage II Samenvatting grondprijsberekeningsmethode per functie	39

1

Inleiding



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en een stukje geschiedenis

De nota grondbeleid 2007-2010 beschrijft onder andere het huidige grondprijsbeleid op hoofdlijnen. Deze nota vraagt aanscherping van het grondprijsbeleid op onderdelen, met name woningbouw. In onderstaande passage worden de aandachtspunten uit de nota grondbeleid 2007-2010 geciteerd:

- “het huidige quote-systeem heeft ongewild negatieve effecten op de kwaliteit van de woning en woonomgeving, doordat elke toevoeging van kwaliteit die geld kost en daarmee wordt vertaald in de vrij-op-naam prijs wordt “afgeroomd” middels de grondquote. De voorkeur gaat uit naar een systeem of een aanvulling op het bestaande systeem waardoor een optimale afweging wordt gemaakt tussen het bevorderen van een goede werking van de lokale woningmarkt, het realiseren van een gematigde marktconforme prijs en het leveren van maximale woonkwaliteit;
- de liggingsfactoren worden in het huidige systeem (bij particuliere kavels) onvoldoende meegewogen: de woning bij het bos is aantrekkelijker dan dezelfde woning bij het industrieterrein. Daarmee biedt het huidige systeem onvoldoende mogelijkheden voor optimale differentiatie van de grondprijzen. Het leveren van maatwerk is niet mogelijk;
- de grondprijzen in Oss voor sociale huurwoningen liggen (voor de corporaties) op een zeer laag niveau.”

Dit vormde aanleiding om het grondprijsstelsel verder te onderzoeken. Dit resulteerde in het raadsbesluit van 29 maart 2007, zie hieronder.

Huidige grondprijsbeleid	
Woningbouw en andere bouw (uitgezonderd industrieterreinen)	
Sociale woningbouw	
Koopwoningen	Grondquote
Huurwoningen	Vast bedrag per kavel / per appartement
Projectmatige vrije sector woningbouw	
Gestapelde woningbouw	Residuele waardeberekening
Grondgebonden woningbouw	Grondquote
Particuliere vrije sector woningbouw	
Bouwkavels	Comparatieve methode
Overige bouw	
Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	Residuele waardeberekening
Niet-commerciële bouwterreinen	Vast bedrag per vierkante meter
Reststroken	
Reststroken	Vrije marktwaarde
Parkeren	
Parkeren in openbaar gebied	Vast bedrag per parkeerplaats
Industrieterreinen	
Comparatieve methode met eventueel een woningbouwtoeslag in de vorm van een vast bedrag	

De grondprijsystematiek (raadsbesluit 29 maart 2007) lost de genoemde problemen in de nota grondbeleid 2007-2010 niet geheel op. Dit en opgedane ervaringen vormen aanleiding om het grondprijsbeleid nog eens goed onder de loep te nemen.

1.2 Doel en opbouw

Het doel van deze nota is om de uitgangspunten van het grondprijsbeleid transparant te verwoorden. Vragen, die deze nota beantwoordt, staan hieronder opgesomd.

- Wat wil de Gemeente Oss met haar grondprijsbeleid bereiken? (hoofdstuk 2)
- Hoe kun je een grondprijs bepalen?
Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende methoden? (hoofdstuk 3)
- Hoe ervaart de Gemeente Oss het huidige grondprijsbeleid? (hoofdstuk 4)
- Hoe bepaalt de Gemeente Oss haar grondprijzen vanaf het moment dat de raad deze nota vaststelt? (hoofdstuk 5)
- Wie mag welke beslissingen over grondprijzen nemen? (hoofdstuk 6)

De nota grondprijsbeleid is een aanvulling op de nota grondbeleid 2007-2010.

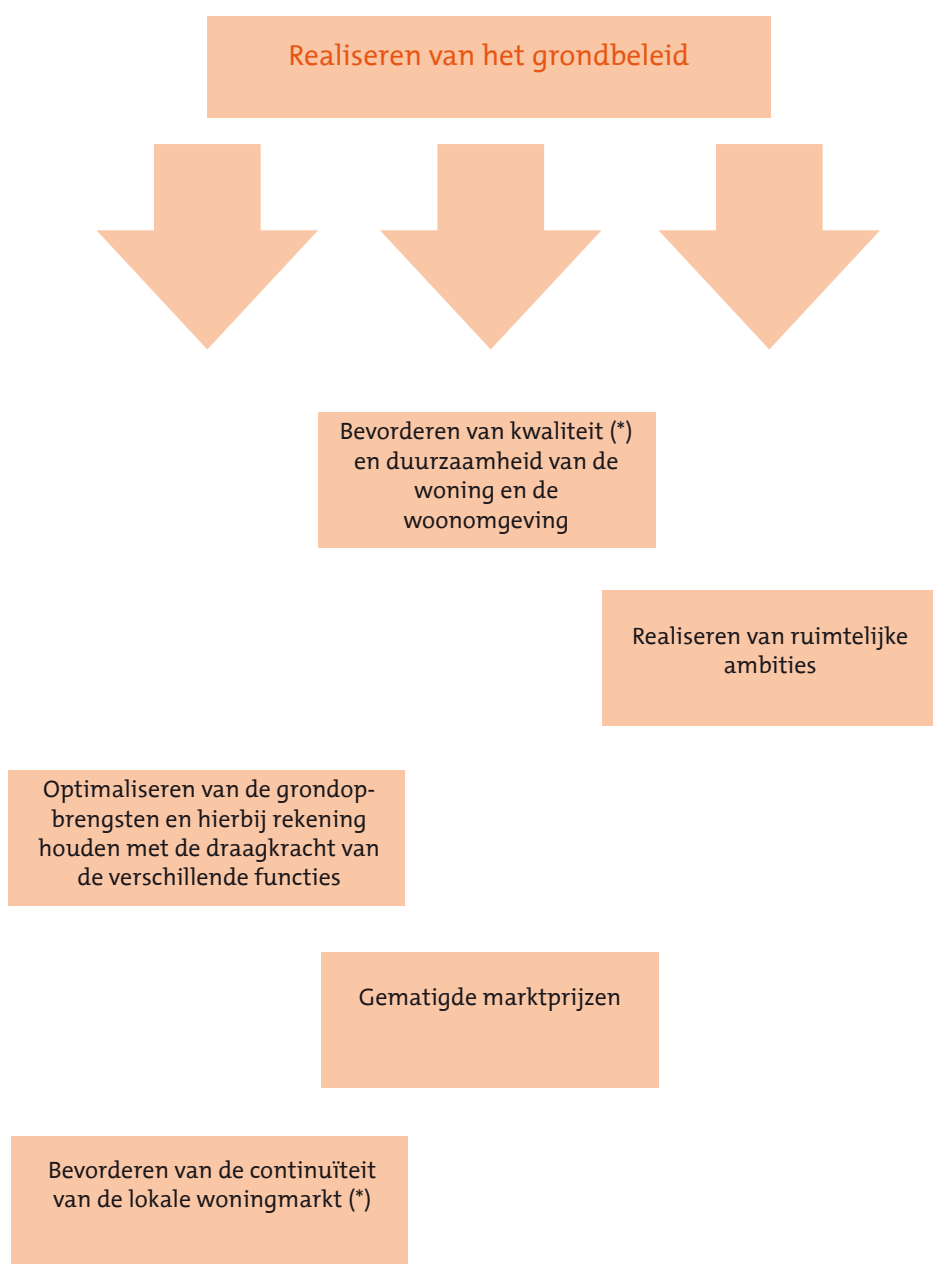
2

Doel van het grondprijsbeleid



2 Doel van het grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid is een van de instrumenten om het grondbeleid uit te voeren. In onderstaande blokken staan de doelen, die de Gemeente Oss met haar grondprijsbeleid, wil bereiken. De doelen leiden we gedeeltelijk af van de nota grondbeleid (*) en baseren we op voortschrijdend inzicht.



3

Methoden van grondprijsberekening



3 Methoden van grondprijsberekening

Dit hoofdstuk beschrijft de methoden om grondprijzen te berekenen, die binnen gemeenteland het meest worden toegepast. Bij iedere methode staan de voor- en nadelen op een rijtje.

3.1 Vaste grondprijs

Bij deze methode geldt een vaste prijs voor de grond. Bijvoorbeeld een vaste prijs per kavel, per woning of per vierkante meter. De prijs heeft geen direct verband met de kosten om de grond bouw- en woonrijp te maken of met de marktwaarde van de grond (in tegenstelling tot de comparatieve methode). Vaak gebruiken gemeenten deze methode voor sociale en maatschappelijke voorzieningen.

Voordelen

- Eenvoudig te berekenen;
- Transparant.

Nadelen

- Geen relatie tussen de marktwaarde van de grond en de grondprijs;
- Indien de marktwaarde van de grond hoger is dan de vaste prijs, dan heeft de eerste koper van de grond een financieel voordeel;
- Kans op indirecte subsidiëring.

3.2 Kostprijsmethode

Deze methode bepaalt de grondprijs aan de hand van de kosten, die de gemeente maakt om de grond te leveren. Deze kosten bestaan onder andere uit plankosten, verwerving, bouwrijp maken en woonrijp maken. De grondprijs kan berekend worden per plan of per locatie. Het is ook mogelijk om een gemiddelde te berekenen voor alle gebieden in de gehele gemeente.

Het uitgangspunt van deze methode is dat grondopbrengsten de sluitpost zijn van de grondexploitatie. Met andere woorden de grondopbrengsten dekken de kosten verminderd met eventuele andere opbrengsten, denk hierbij aan subsidies.

Een afgeleide van deze methode is de kostprijs-plus methode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkeling en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

Een andere variant op de kostprijs(plus) methode kan zijn om de kostprijs te verhogen met een opslag voor winst.

Voordelen

- Eenvoudig te berekenen;
- Transparant.

Nadelen

- Geen relatie tussen de marktwaarde van de grond en de grondprijs;
- Indien de marktwaarde van de grond hoger is dan de kostprijs, dan heeft de eerste koper van de grond een financieel voordeel.

3.3 Comparatieve of referentiemethode

Deze methode bepaalt de grondprijs door de prijs te baseren op vergelijkbare transacties, bijvoorbeeld transacties in het verleden of van andere (omliggende) gemeenten. Het is van belang om zorgvuldig te analyseren wat overeenkomsten en verschillen zijn tussen het waarderingsobject en de referentieobjecten.

Onderstaande factoren spelen een rol bij het bepalen van de grondprijs bij deze methode:

- Bestemming;
- Ligging en imago;
- Ontsluiting;
- Voorzieningen;
- Relatie naar de omgeving en andere bestemmingen;
- Kavelgrootte;
- Beschikbaarheid van alternatieve vergelijkbare locaties in de regio.

Veel gemeenten gebruiken deze methode bij de uitgifte van kavels voor particulieren, bedrijven en industrie.

Voordelen

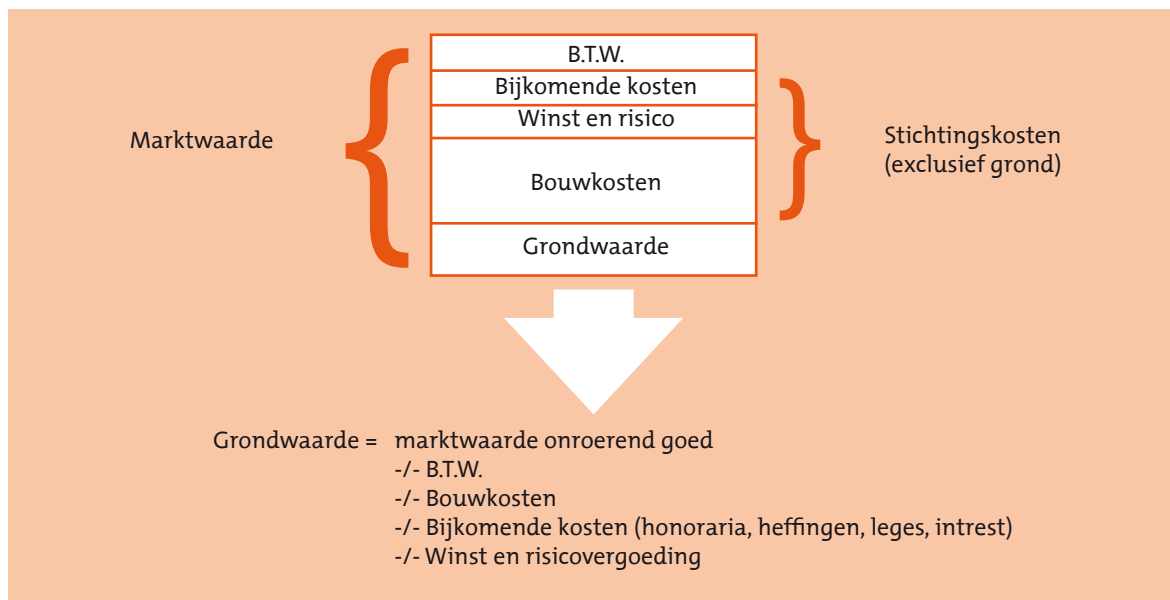
- Prijzen in lijn met verleden of andere regiogemeenten.

Nadelen

- Arbeidsintensief om een goede vergelijking te maken;
- Onjuiste prijs, indien de referentieobjecten onjuist gewaardeerd zijn of als de verkeerde referentieobjecten gebruikt worden.

3.4 Residuele grondwaardemethode

Denkwijze van deze methode is dat de waarde van het eindproduct, dus het vastgoedobject (grond en opstal(len)), de waarde van de grond bepaalt. Onderstaand figuur geeft de berekening van de grondwaarde weer.



Figuur 3 1 Berekening residuele grondwaarde

Marktwaarde

De marktwaarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde. De verkoopprijs is over het algemeen de vrij-op-naam-prijs (V.O.N.). De beleggingswaarde kun je berekenen door de markthuur te delen door het bruto aanvangsrendement (B.A.R.).

Stichtingskosten

Voor een goede benadering van de residuele waarde bereken je stichtingskosten per individueel object. Dit is een arbeidsintensieve werkwijze. Het is ook mogelijk om met normeringen te werken per gebruiksfunctie en/of per gebied.

Het is noodzakelijk om de uitgangspunten (woningbouwprogramma, programma van eisen, kwaliteitsniveau, risicoverdeling) goed af te stemmen om een residuele berekening te kunnen maken.

Voordelen

- De grondprijs benadert de marktwaarde van de grond;
- Geen negatieve effecten op de kwaliteit en duurzaamheid.

Nadelen

- Een residuele berekening per object is arbeidsintensief en vraagt veelal inzet van externe deskundigheid.

3.5 Grondquote

De grondprijs is een percentage van de verkoopprijs (V.O.N. prijs). Een gemeente kan één quote gebruiken, maar kan er ook voor kiezen om te differentiëren naar gebruiksfunctie, plangebied en verkoopprijs. Gemeenten bepalen de percentages meestal aan de hand van residuele waarde berekeningen. De Gemeente Oss hanteert ook de residuele waarde als grondslag voor de grondquote.

Voordelen

Na bepaling quote:

- Eenvoudig te berekenen;
- Transparant.

Nadelen

- De quote wordt berekend met aannames m.b.t. de kavelgrootte, het bebouwingsvolume, het kwaliteitsniveau en de winst- en risicovergoeding. Extra kwaliteiten en investeringen op het gebied van duurzaamheid leiden tot hogere stichtingskosten en eventueel een hogere V.O.N.prijs. De quote voorziet niet in deze toevoeging van extra kwaliteit of duurzaamheid en houdt dus geen rekening met de hogere stichtingskosten. Hierdoor wordt het verhogen van kwaliteit en duurzaamheid ontmoedigd, tenzij de grondquote opnieuw berekend wordt.

3.6 Bieding

Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft hierbij de randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Dit kan op kavelniveau, maar ook voor een plangebied of een deel van een plangebied. Degene, die het meeste biedt voor de grond, koopt de grond en ontwikkelt binnen de randvoorwaarden. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele grondwaarde.

Voordelen

- Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.

Nadelen

- Indien geen minimale prijs wordt meegegeven, kan de grondopbrengst lager uitvallen dan verwacht;
- Arbeidsintensieve methode.

3.7 Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie / prijsvraag

Bij deze methode laat de gemeente eveneens de markt haar werk doen. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft daarbij de opdracht om een ontwerp te maken. De gemeente geeft een programma van eisen op met daarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke contouren, het programma, het kwaliteitsniveau en de welstandscriteria. De marktpartijen kunnen een ontwerp met prijsaanbieding indienen. De gemeente beoordeelt de inschrijvingen op kwalitatieve en financiële aspecten. Het is van belang vooraf goed de gunningcriteria en hun weging te bepalen. Gemeenten kunnen vooraf een minimale prijs vaststellen, bijvoorbeeld de residuele waarde.

Voordelen

- Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren;
- Inzet van inventiviteit en kennis van marktpartijen kan hoogwaardige ontwerpen opleveren.

Nadelen

- De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant;
- Arbeidsintensief;
- Vaak discussie tijdens de uitvoering als de uitgangspunten of de planning wijzigen.

4

Ervaringen met het huidige grondprijsbeleid



4 Ervaringen met het huidige grondprijsbeleid

Dit hoofdstuk beschrijft per categorie wat de ervaringen zijn met de gebruikte grondprijsmethode.

4.1 Woningbouw

4.1.1 Sociale woningbouw – koopwoningen

De grondprijs voor sociale koopwoningen berekent de Gemeente Oss met een grondquote. De grondquote geeft een goede gematigde marktprijs voor de grond, als de quote gerekend wordt over een gematigde V.O.N. prijs.

In het verleden is het in de Gemeente Oss voorgekomen dat er woningen verkocht zijn voor de prijs van een sociale koopwoning, terwijl een marktconforme V.O.N. prijs van de woning hoger was. Deze nota gaat niet in op de reden(en) hiervoor. Om meerdere redenen is het niet gewenst om (sociale koop)woningen op de markt te zetten voor een te lage prijs.

1. De eerste koper pakt het financiële voordeel bij verkoop van de woning;
2. De woning is na de verkoop door de eerste koper niet meer beschikbaar voor de doelgroep, aangezien een gematigde marktprijs te hoog is voor de doelgroep;
3. De Gemeente Oss ontvangt een te lage grondprijs voor de grond.
De lagere grondquote over een lagere V.O.N. prijs;
4. Onwenselijk voor de ontwikkelaar.

Conclusie:

Gemeentelijke plannen moeten er in voorzien dat woningen ontwikkeld worden, die passen bij de doelgroepen, waarvoor de woningen bedoeld zijn. De verkaveling (kavelgrootte) en de bouw mogelijkheden moeten aansluiten bij de betreffende doelgroepen.

4.1.2 Sociale woningbouw – huurwoningen

De Gemeente Oss en de twee woningcorporaties, Mooiland Maasland en Brabant Wonen, sloten in 2007 een prestatieovereenkomst voor vier jaar om de gezamenlijke doelstellingen m.b.t. woningbouw te realiseren. De prestatieovereenkomst bevat onder andere afspraken over de grondprijzen voor sociale huurwoningen tot en met het jaar 2009. De grondprijs per kavel en per appartement is vanaf 2008 verhoogd naar een meer marktconform bedrag. De woningcorporaties krijgen een compensatie in de vorm van bouwvolume.

In 2009 maken de Gemeente Oss en de corporaties afspraken over de grondprijzen voor 2010 en volgende jaren. De grondprijs per kavel bedraagt in 2009 € 22.860 exclusief B.T.W.. Uitgangspunt hierbij is een gemiddelde kavelgrootte van 125 vierkante meter. Dit komt neer op € 183 per vierkante meter. Het is van belang om duidelijke afspraken te maken over de grondprijs en de bijbehorende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden. De uitgangspunten voor de exploitatielasten, de huuropbrengsten, de huurperiode en de restwaarde van de grond en woning spelen hierbij een rol.

Conclusie:

De Gemeente Oss stelt in 2009 de grondprijzen 2010 en volgende jaren in overleg met de woningcorporaties vast. Het uitgangspunt voor de grondprijzen is een prijs, die is gebaseerd op duidelijke uitgangspunten (de exploitatielasten, de huuropbrengsten, de huurperiode en de restwaarde van de grond en woning) en randvoorwaarden.

4.1.3 Projectmatige vrije sector woningbouw

Voor projectmatige vrije sectorwoningbouw hanteert de Gemeente Oss grondquotes. De grondquotes bepalen we een aantal jaren geleden aan de hand van een residuele berekening. Vervolgens indexeerden we deze quotes jaarlijks. Bij de residuele berekening zijn aannames gedaan voor de kavelgrootte, het bebouwingsvolume, het kwaliteitsniveau en de winst- en risicovergoeding. In de praktijk wijken de ontwikkelingen in meerdere of mindere mate af van deze aannames. Binnen een bandbreedte geeft de grondquote een goede benadering van de marktwaarde van de grond. Buiten de bandbreedte geeft een residuele berekening, die de stichtingskosten baseert op de werkelijke situatie, een betere benadering van de marktwaarde van de grond dan de grondquote. Momenteel lopen discussies met projectontwikkelaars, die aangeven bepaalde woningtypes en woningen met een hoog kwaliteitsniveau met de huidige grondquotes niet te kunnen ontwikkelen.

Conclusie:

Een residuele berekening geeft een goede benadering van de marktwaarde van de grond. Binnen bandbreedte geeft ook de grondquote een goede benadering van de marktwaarde van de grond.

De Gemeente Oss wil er voor kunnen kiezen om meer regie te gaan voeren, ook bij locatieontwikkeling. Dit houdt in dat de Gemeente Oss de kaders en uitgangspunten op hoofdlijnen bepaalt en vervolgens de markt haar werk laat doen op het gebied van ontwikkeling en uitvoering. De markt gebruikt haar creativiteit en marktkennis om een optimaal

concept te realiseren dat past binnen de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden. Op het gebied van vastgoedontwikkeling kan dit door nieuwe aanbestedingsprocedures te volgen, bijvoorbeeld de ontwikkelcompetitie/ prijsvraag of een aanbesteding met dialoog (zoals bij het project Talentencampus en Sibeliuspark). Het huidige grondprijsbeleid voorziet hierin niet.

Conclusie:

Het huidige grondprijsbeleid biedt geen ruimte om nieuwe aanbestedingsprocedures zoals de ontwikkelcompetitie/prijsvraag of aanbesteding met dialoog toe te passen.

4.1.4 Particuliere vrije sector woningbouw

De Gemeente Oss bepaalt de grondprijs voor particuliere kavels met de comparatieve methode. Ieder jaar bepaalt het College de prijs per vierkante meter. Hiervoor gelden vier categorieën (normale, goede, gunstige en zeer gunstige ligging). De categorie en daarmee de vierkante meterprijs hangt af van de ligging in het plan. De grondprijzen gelden voor de gehele Gemeente Oss. Een kavel in een uitleggegebied met een gunstige ligging in dat plan kost dus per vierkante meter evenveel als een kavel in het centrum met een gunstige ligging. De marktwaaarde van grond in het centrum is in de meeste gevallen veel hoger dan in een uitleggegebied. Hieruit blijkt dat het gebruik van de vier categorieën niet per definitie een gematigde marktprijs geeft.

De ervaring leert dat de huidige vier categorieën te weinig inspelen op de locatie (waaronder imago van de wijk, ligging in de gemeente/regio, ontsluiting, voorzieningenniveau), de kavelgrootte en de beschikbaarheid van alternatieve vergelijkbare locaties in de regio. Het verdient de voorkeur om de grondwaarde voor individuele kavels per plan te waarderen en wel marktconform.

Conclusie:

Door op kavelniveau per plan de locatie, ligging, bouw mogelijkheden en andere aspecten te beoordelen, kan de Gemeente Oss een goede gematigde marktprijs voor particuliere kavels bepalen.

4.1.5 Overige bouw – kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen

De Gemeente Oss bepaalt de grondprijs voor kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen met een residuele waardeberekening. De afgelopen jaren is deze methode een aantal keren naar tevredenheid toegepast.

4.1.6 Overige bouw – Niet-commerciële voorzieningen

De Gemeente Oss hanteert een vaste prijs per vierkante meter voor niet-commerciële voorzieningen, zoals scholen en andere gemeentelijke accommodaties, ook wel maatschappelijk vastgoed. De begripplijst beschrijft wat de Gemeente Oss verstaat onder niet-commerciële voorzieningen. De huidige prijs vindt zijn basis in het jaar 2000. Tot dat jaar was de prijs gekoppeld aan het prijsniveau van bouwgrond met een normale ligging. Door de sterke stijging van deze grondprijs is de prijs toen gerelateerd aan het prijsniveau van 1996 met de intentie deze jaarlijks aan te passen met de algemene prijsstijgingspercentage. De vaste prijs per vierkante meter bedraagt in 2009 € 118. Deze prijs ligt echter (ver) onder de gemiddelde kostprijs van bouwgrond. De gemiddelde kostprijs bedraagt € 168 per vierkante meter (prijsspeil 2008). Het grondbedrijf subsidieert daarmee de niet-commerciële voorzieningen. Het is redelijk dat het grondbedrijf geen winst maakt op de gronden voor niet-commerciële voorzieningen, maar wel de kostprijs van de gronden in rekening brengt.

Conclusie:

De grondprijs voor niet-commerciële voorzieningen is momenteel lager dan de gemiddelde kostprijs. Dit is niet gewenst. Het grondbedrijf subsidieert hierdoor niet-commerciële voorzieningen.

4.1.7 Reststroken

De Gemeente Oss verkoopt reststroken tegen de vrije marktwaaarde of taxatiewaaarde. Deze methode bevat goed.

4.2 Industrierterreinen

Voor de kavels op industrierterreinen hanteert de Gemeente Oss een vast bedrag per vierkante meter, gedifferentieerd naar industrierterrein of deel van een industrierterrein. De grondprijzen worden bepaald met de comparatieve methode door te kijken naar de grondprijzen van vergelijkbare industrierterreinen in de regio. Deze methode bevat goed.

Een andere methode om de grondwaarde te bepalen voor industrierterreinen is de residuele waardeberekening. De residuele waardeberekening geeft een goede gematigde marktprijs voor de grond. Randvoorwaarde hierbij is dat de marktwaaarde van het vastgoed bekend is, m.a.w. dat er een courante markt voor is. Dit is vaak niet het geval, mede daardoor passen niet veel gemeenten deze methode toe bij industrierterreinen. Gemeente Den Haag past deze methode toe bij hoogwaardige en binnenstedelijke bedrijfsbebouwing. De Taskforce (her)ontwikkeling

bedrijventerreinen noemt ook deze methode om de marktwaarde van industriegrond te bepalen. Binnen het huidige grondprijsbeleid kan de grondprijs voor industrieterreinen niet met een residuele waardeberekening bepaald worden. De Gemeente Oss heeft geen ervaring met deze methode bij industrieterreinen, maar het is goed om deze ervaring op te doen en daar de ruimte voor op te nemen binnen het grondprijsbeleid.

Conclusie:

Het grondprijsbeleid biedt geen ruimte om de grondprijs voor industrieterreinen residueel te berekenen. Om in de toekomst, als de situatie zich er voor leent, de grondprijs voor industrieterreinen residueel te berekenen, moet het grondprijsbeleid verruimd worden.

5

Grondprijnsbeleid vanaf 15 mei 2009



5 Grondprijsbeleid vanaf 15 mei 2009

Dit hoofdstuk beschrijft per functie de methodiek om de grondprijs te berekenen. Het college bepaalt de grondprijzen binnen het kader van de nota grondprijzenbeleid. In bijlage II staat een schematische samenvatting van dit kader.

5.1 Uitgangspunten

De Gemeente Oss wil een gematigde marktprijs voor haar grond. Dit houdt in dat de grondprijs inspeelt op de marktsituatie en op de specifieke afspraken met marktpartijen. De hoogte van de gematigde marktprijs is een afgeleide van vele factoren, waaronder marktwaarde van de woning, stichtingskosten, het risicoprofiel, de risicoverdeling en het tijdspad. Het is van belang om hierover duidelijke afspraken te maken en deze goed vast te leggen. Daarnaast vormt de vastgestelde grondexploitatie een kader, waarbinnen de grondprijzen worden vastgesteld.

Om gematigde marktprijzen te vragen voor onze grond is het van groot belang dat de gemeentelijke plannen (woningbouwprogramma en bestemmingsplannen) hierop inspelen. De verkaveling (kavelgrootte) en de bouw mogelijkheden moeten aansluiten op de doelgroepen, die we willen huisvesten in een plangebied.

Voorbeeld: Als we starters met een laag inkomen willen huisvesten binnen een plan dan moet het plan "kleine" kavels met beperkte bouw mogelijkheden bevatten, zodat de marktwaarde past bij de doelgroep en ook beschikbaar blijft voor de doelgroep.

Daarnaast is het van belang om keuzes, bijvoorbeeld op het gebied van programmering, kwaliteitsniveau en duurzaamheid, in (de eerste fase van) de planvorming financieel door te rekenen, zodat een bestuur weet wat de financiële consequenties van die keuzes zijn.

Voorbeeld: De Gemeente Oss wil dat alle woningen in een plan zonnepanelen krijgen. Dit heeft als gevolg dat de stichtingskosten van de woningen hoger zijn, terwijl de marktwaarde niet evenveel hoeft te stijgen. Dit heeft bij een residuele berekening negatieve gevolgen voor de grondwaarde en kost de gemeente dus geld.

5.2 Sociale huurwoningen

In 2009 geldt het vaste bedrag per kavel en per appartement dat onderdeel is van de prestatieafspraken 2008-2011 met de twee woningcorporaties, Mooiland Maasland en Brabant Wonen. In 2009

evalueren de Gemeente Oss en de woningcorporaties het grondprijzenbeleid voor sociale huurwoningen. De grondprijzen 2010 en latere jaren stelt de Gemeente Oss in overleg met de woningcorporaties vast. Het uitgangspunt voor de grondprijzen is een prijs, die is gebaseerd op duidelijke uitgangspunten (bijvoorbeeld m.b.t. de exploitatielasten, de huuropbrengsten, de huurperiode en restwaarde van de grond en de woning) en randvoorwaarden.

5.3 Commerciële huurwoningen

De Gemeente Oss behandelt commerciële huurwoningen hetzelfde als koopwoningen op het gebied van grondprijzenberekening. De grondprijs voor de functie commerciële huur berekent de Gemeente Oss met de residuele waardeberekening, waarbij verkoop van de woning het uitgangspunt is.

Ter verduidelijking:

Residuele grondwaarde =

V.O.N. prijs woning -/- B.T.W. -/- bouwkosten -/- bijkomende kosten -/- winst- en risicovergoeding

5.4 Projectmatig ontwikkelde woningen

Onder deze functie verstaat de Gemeente Oss appartementen en grondgebonden woningen, die projectmatig (door bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of woningcorporatie) ontwikkeld worden. De grondprijs voor projectmatige ontwikkelde woningen bepaalt de Gemeente Oss met een grondquote, die is afgeleid van een residuele waardeberekening. De grondprijs is een gematigde marktprijs voor elke doelgroep.

Nogmaals benadrukken we dat het erg belangrijk is dat de Gemeente Oss duidelijke afspraken maakt met de ontwikkelaars, zodat de residuele waardeberekening goed uitgevoerd kan worden.

Bijvoorbeeld: Het moet duidelijk zijn wie welke risico's (afzetrisico, ontwikkeling bouwkosten, ontwikkeling marktwaarde) draagt. Dit is van belang om de risicovergoeding binnen de residuele berekening te bepalen.

5.5 Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap

De Gemeente Oss bepaalt de grondprijs voor deze functie met een residuele waardeberekening. De locatie, ligging in het plangebied, kavelgrootte en bouw mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan en overige plannen vormen (niet

limitatief) de uitgangspunten om de residuele waardeberekening uit te voeren. De grondprijs is een gematigde marktprijs voor elke doelgroep.

De Gemeente Oss stapt af van de vaste vierkante meterprijs gebaseerd op de comparatieve methode voor deze functie, omdat we de grondprijs met dezelfde methode als bij projectmatige woningbouw willen bepalen. Het maakt namelijk niet uit of een particulier of een projectontwikkelaar de grond koopt. Het voordeel haalt de ontwikkelaar (dus de particuliere ontwikkelaar of de projectontwikkelaar) uit de opstalontwikkeling en niet op de aankoopprijs van de grond. Een residuele berekening van drie standaardvarianten voor particuliere kavels geeft een grondprijs omgerekend naar vierkante meter, die aansluit bij de vaste vierkante meterprijs, die in de eerste helft van 2009 geldt. De verandering van methode (residuele waardeberekening i.p.v. comparatieve methode) heeft geen noemenswaardige consequenties voor de prijsrange van de particuliere kavels. Op kavelniveau wordt de grondprijs beter afgestemd op objectieve criteria zoals de specifieke locatie, ligging, bestemming en bebouwing.

5.6 Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen

De grondprijs voor deze functies bepaalt de Gemeente Oss met een residuele waardeberekening. In bijlage I "Begripsbepaling" staat beschreven wat de Gemeente Oss verstaat onder de verschillende functies.

5.7 Niet-commerciële voorzieningen

De grondprijs voor niet-commerciële voorzieningen berekent de Gemeente Oss met de kostprijsmethode. De gemeente past een gemiddelde kostprijs per vierkante meter toe.

De gemiddelde kostprijs bedraagt in 2009 € 172 exclusief B.T.W. (€ 168 (prijsspeil 2008) + index 2,5%). Vanaf 15 mei 2009 geldt deze vast vierkante meterprijs voor deze functie. Met ingang van 2010 indexeert de Gemeente Oss de gemiddelde kostprijs 2009 jaarlijks met de index voor kosten, benoemd in de paragraaf grondbeleid in de programmabegroting. Eens in de vijf jaar berekent de Gemeente Oss de gemiddelde kostprijs opnieuw.

Het uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor niet-commerciële voorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd

5.8 Reststroken

De Gemeente Oss brengt voor reststroken de taxatiewaarde in rekening. De taxatiewaarde vertegenwoordigt de marktwaarde van de reststrook.

5.9 Industrie

De grondprijs voor industrie bepaalt de Gemeente Oss met de comparatieve methode, waarbij de prijsontwikkeling van vergelijkbare industrieterreinen in omliggende gemeenten het uitgangspunt vormt.

5.10 Woon-werkkavels

Bij deze functie hanteert de Gemeente Oss de onderstaande methoden om de kavelprijs te bepalen:

- het woongedeelte:
residuele waardeberekening net als bij particulier opdrachtgeverschap
- het werkgedeelte:
 - o industrie
comparatieve methode
 - o kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen
residuele waardeberekening

De verdeling woongedeelte en werkgedeelte leidt de Gemeente Oss af van de werkelijke situatie en deze moet uiteraard passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan.

5.11 Parkeren

In het parkeerbeleid van de Gemeente Oss staan de parkeernormen. Indien het niet mogelijk is om aan de parkeernorm te voldoen op eigen terrein, dient de ontwikkelaar de verplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen af te kopen. De bijdrage is een vergoeding voor de aanlegkosten en de grondwaarde. De parkeerplaats blijft openbaar.

5.11.1 Centrum Oss

De bijdrage in het centrum van Oss, zoals nu vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Oss, bedraagt € 10.000 exclusief B.T.W. (prijsspeil 2004). De hoogte van de bijdrage voor parkeerplaatsen in het openbaar gebied in het centrum van Oss ligt vast in het Parkeerbeleidsplan Oss van 6 oktober 2005 en eventuele herzieningen op dit plan.

5.11.2 Overige gebieden

De bijdrage voor parkeerplaatsen in het openbaar gebied buiten het centrum van Oss staan in onderstaand schema. De bedragen indexeert de Gemeente Oss jaarlijks met de GWW-index.

Overige gebieden: Bijdrage per parkeerplaats in het openbaar gebied exclusief B.T.W. (prijsspeil 2009)		
Locatie	Parkeerplaats op plein (grondgebruik circa 25 m2)	Parkeerplaats direct aan de openbare weg (grondgebruik circa 15 m2)
Sub-centrum en nabij winkelcentra of centra van bedrijvigheid	€ 4.091	€ 2.458
Overige gebieden	€ 2.731	€ 1.638

5.12 Uitzonderingen

Hoofdstuk 4 “Ervaringen met het huidige grondprijsbeleid” beschrijft onder andere dat de Gemeente Oss graag ervaring wil kunnen op doen met nieuwe aanbestedingsmethoden in specifieke gevallen. Voor de onderstaande functies kunnen alternatieve methoden toegepast worden als de specifieke situatie hierom vraagt.

Functie	Alternatieve grondprijsberekenningsmethode
Commerciële huurwoningen	Bieding en grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/prijsvraag
Projectmatig ontwikkelde woningen • Grondgebonden woningen • Appartementen	
Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	
Reststroken	Bieding
Industrie	Residuele waardeberekening

5.13 Ingang en overgang

De Gemeente Oss past met ingang van 15 mei 2009 het grondprijzenbeleid toe, zoals omschreven in dit hoofdstuk. Overeenkomsten, die de Gemeente Oss voor 15 mei 2009 gesloten heeft, blijven van kracht.

6

Bevoegdheden



6 Bevoegdheden

Het onderstaande schema geeft weer welke bevoegdheden het college en de raad hebben. Deze zijn gebaseerd op het dualisme; de raad stelt de kaders vast en controleert en het college voert uit binnen de kaders.

Bevoegdheid	Soort activiteit	Bevoegd orgaan
Vaststellen en herzien van het grondprijsbeleid (met de nota grondprijsbeleid)	Kaderstelling	Raad
Vaststellen van de grondprijzen binnen de kaders van het grondprijsbeleid en hogere wetgeving	Uitvoering	College
Aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten voor grondtransacties	Uitvoering	College

Bijlagen



Bijlage I

Begripsbepaling

B.A.R.

Bruto aanvangsrendement

De bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uitgedrukt als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Een groep particulieren verenigt zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk en verwerft grond in eigendom, waarop de rechtspersoon voor eigen rekening en risico woningen ontwikkelt voor eigen gebruik.

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen huisvesten activiteiten, die worden verricht met winstoogmerk en niet worden aangemerkt als een kantoor, een kantoorachtige bedrijf, winkel, horeca of industrie.

Horeca

Een ruimte gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
- het verstrekken van nachtverblijf;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het bieden van gelegenheid tot dansen dan wel het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel.

Kantoor

Een ruimte of bij elkaar horende ruimten, die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

Kantoorachtige bedrijven

Bedrijven, waarin verschillende hoofdactiviteiten plaatsvinden en waarbij in het ontwerp en de inrichting van de huisvesting van het bedrijf ook vormgegeven is aan de specifieke behoefte van en faciliteiten voor de twee hoofdactiviteiten. Eén van de hoofdactiviteiten is een kantooractiviteit (zie begrip kantoor). De andere hoofdactiviteit heeft betrekking op een productie-, reparatie-, service-, of opslag en distributieactiviteit met een belangrijke fysieke component. Voorbeelden: garagebedrijf, installatiebedrijf, distributiepunt voor detailhandel, beheer- en onderhoudsbedrijf met een werkplaats.

Niet-commerciële voorzieningen

Niet-commerciële voorzieningen huisvesten activiteiten in de sociale, medische, zorg, culturele, onderwijs en recreatieve sfeer, die worden verricht zonder winstoogmerk. Indien een voorziening zowel commerciële (met winstoogmerk) als niet-commerciële (zonder winstoogmerk) activiteiten huisvest

beoordeelt de Gemeente Oss op grond van bijvoorbeeld het ruimtegebruik de verdeling commercieel en niet commercieel.

Als algemene richtlijn hanteert de Gemeente Oss dat:

- een voorziening, die voor 90% of meer gefinancierd wordt uit algemene overheidsmiddelen een niet-commerciële voorziening is. Organisaties, die specifieke activiteiten verrichten met een specifiek financieringsregime, bijvoorbeeld heffingen bij waterschappen, merkt de Gemeente Oss als commerciële voorzieningen aan;
- een voorziening, die voor minder dan 10% gefinancierd wordt uit overheidsmiddelen een commerciële voorziening is.

Particulier opdrachtgeverschap

Een particulier verwerft grond in eigendom en ontwikkelt voor eigen rekening en risico een woning voor eigen gebruik.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning, die een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak verhuurt, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.

V.O.N.

Vrij-op-naam prijs

De verkoopprijs of koop-/aannemingssom van een onroerende zaak, inclusief de belastingen, kosten en rechten ter zake van de overdracht, waaronder de notariële kosten en het kadastrale recht, exclusief de meerprijs voor meerwerk en de minderprijs voor minderwerk tijdens de uitvoering van de bouw van de betreffende opstal, maar vermeerderd met de prijs (inclusief B.T.W.) van eventueel meerwerk tijdens de uitvoering van de desbetreffende opstal indien laatst bedoelde meerwerk betrekking heeft op de vergroting van de inhoud van de betreffende opstal met meer dan 3% ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, dan wel meerwerk aan de betreffende opstal tot een gebruikelijk opleveringsniveau.

Winkel

Een ruimte, die bestemd is om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Woon-werkkavel

Een kavel, waarop zowel een woning als industrie, een kantoor, een kantoorachtige bedrijf, een winkel, horeca of een commerciële voorziening gerealiseerd mogen

Bijlage II

Samenvatting grondprijsberekeningsmethode per functie

Functie	Grondprijsberekeningsmethode tot 15 mei 2009	Grondprijsberekeningsmethode vanaf 15 mei 2009	Alternatieve grondprijsberekeningsmethode vanaf 15 mei 2009
Sociale huurwoningen	Vast bedrag per kavel / per appartement (vastgelegd in prestatieafspraken met de woningcorporaties)	2009: Vast bedrag per kavel / per appartement (vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties) 2010 en latere jaren: Marktconforme prijzen met duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden (overleg met woningcorporaties in 2009)	
Commerciële huurwoningen	Niet expliciet benoemd	Grondquote afgeleid van een residuele waardeberekening met als uitgangspunt verkoop van de woning	Bieding en grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag
Projectmatig ontwikkelde woningen: Grondgebonden woningen Appartementen	Grondquote	Grondquote afgeleid van een residuele waardeberekening	Bieding en grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag
	Residuele waardeberekening		
(collectief) Particulier opdrachtgeverschap	Comparatieve methode	Residuele waardeberekening	Bieding en grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag
Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	Residuele waardeberekening	Residuele waardeberekening	Bieding en grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie/ prijsvraag
Niet-commerciële voorzieningen	Vast bedrag per m2	Kostprijsmethode (gemiddelde)	
Reststroken	Vrije marktwaarde	Taxeren	Bieding
Industrie	Comparatieve methode	Comparatieve methode	Residuele waardeberekening
Woon-werkkavels:			Residuele waardeberekening
Woongedeelte	Woningbouwtoeslag	Residuele waardeberekening	
Werkgedeelte - industrie	Comparatieve methode	Comparatieve methode	
Werkgedeelte - Kantoren, kantoorachtige bedrijven, winkels, horeca en commerciële voorzieningen	Niet expliciet benoemd	Residuele waardeberekening	
Parkeren in openbaar gebied	Vast bedrag per parkeerplaats	Bijdrage aanlegkosten en grondwaarde van de parkeerplaats	

