OVER MORGEN

Gemeente Roosendaal

Nota Grondprijsbeleid Roosendaal

Oktober 2012

Gemeente Roosendaal

Nota Grondprijsbeleid Roosendaal

Colofon

Status	:	Definitief
Datum	:	Oktober 2012
Opgesteld door	:	Theo van Vugt
E-mail	:	Theo.vanvugt@overmorgen.nl
Website	:	overmorgen.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting **4**

1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Onderzoek grondprijzen 6
1.3 Bestuurlijke overwegingen 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Kaders grondprijsbeleid **8**
2.1 Europese regelgeving 8
2.2 Rijksoverheid 9
2.3 Provinciaal en regionaal beleid 9
2.4 Gemeentelijk beleid 9
2.5 Afspraken met corporaties 10

3 Rekenmethodieken **11**
3.1 Comparatieve methode (vastgestelde m2-prijs) 11
3.2 Residuele Grondwaardeberekening 11

4 Uitgangspunten Nota Grondprijsbeleid **13**
4.1 Doelstellingen 13
4.2 Uitgangspunten 13

5 Woningbouw **14**
5.1 Inleiding 14
5.2 Systematiek grondprijsbepaling 14
5.3 Sociale huur en koop 14
5.4 Vrije sector koopwoningen 15
5.5 Vrije sector huurwoningen 16
5.6 Particuliere kaveluitgifte 16

6 Bedrijven **17**

7 Kantoren en detailhandel **18**
7.1 Kantoren 18
7.2 Detailhandel 18

8 Maatschappelijke voorzieningen en zorg **19**
8.1 Maatschappelijke voorzieningen 19
8.2 Zorgfuncties 19

9 Plantsoenstroken **20**

Bijlagen **21**
Bijlage 1: vergelijking grondprijzen 22

Samenvatting

In de nota Grondprijsbeleid staan de grondprijzen voor de gemeente Roosendaal die door raad zijn vastgesteld en per 1 januari 2013 ingaan. De grondprijzen vormen de basis bij het bepalen van de grondprijzen bij toekomstige projecten en de basis waarop het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar stuk en de grondprijzen worden periodiek geactualiseerd.

De grondprijzen zijn richtprijzen en zijn gebaseerd op gemiddelden per functie. Deze richtprijzen vormen de basis bij het bepalen van de grondprijzen bij toekomstige projecten, maar de definitieve prijsbepaling van bouwgrond vindt plaats op projectniveau. Onderstaand overzicht toont de grondprijzen per functie. In bijlage 1 wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen vanuit de begroting van 2012.

FUNCTIE	GRONDPRIJS
WONINGEN	
Sociale huur- en koopwoningen	
Sociale huur –en koopwoningn	€17.500,- per woning
Goedkope koopwoningen < € 150.000,-	
Appartement	12% (grondquote)
Rijwoning	16% (grondquote)
Middelduur laag koopwoningen € 150.000,- tot € 200.000,-	
Appartement	14% (grondquote)
Rijwoning	19% (grondquote)
Middelduur hoog koopwoningen € 200.000,- tot € 250.000,-	
Appartement	16% (grondquote)
Rijwoning	20% (grondquote)
Hoekwoning	23% (grondquote)
2 ^1 kap	23% (grondquote)
Dure koopwoningen > € 250.000,-	
2 ^1 kap	25% (grondquote)
Vrijstaande woning	35% (grondquote)

Vrij kavels	
Vrije kavels	Tot 500 m² → €275,-/ m² kavel met een toeslag van €25 voor locatiekwaliteiten. 500 – 1000 m² → €225,-/m² kavel. Overig → €175,-/m² kavel.
COMMERCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
Bedrijven	€ 110,- tot € 150,- per m² kavel
Kantoren	Per project residueel berekenen.
Detailhandel	Per project residueel berekenen.
Niet-commerciële functies, zoals sport en onderwijs	Minimaal € 135,- per m² kavel
Zorginstelling (o.a. ziekenhuis)	Per project residueel berekenen. Minimaal 160,- per/m² BVO.
Eerstelijns gezondheidszorg	Per project residueel berekenen. Minimaal 160,- per/m² BVO.
Zorgwoningen	Per project residueel berekenen. Minimaal € 135,- per m² kavel
PLANTSOENSTROKEN	
Plantsoenstroken	€ 205,- per m² kavel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De economische crisis trekt diepe sporen in de wereld van de ruimtelijke ontwikkeling. In Nederland verlopen ruimtelijke ontwikkelingen moeizaam. De crisis heeft het vertrouwen van de consument in de vastgoedmarkt ondermijnt. Ook de uitvloeisels van de crisis hebben een negatieve invloed op de vastgoedmarkt. De bancaire wereld heeft de randvoorwaarden voor financiering van vastgoed voor zowel consument als ontwikkelende partij fors aangescherpt. Corporaties trekken zich steeds meer terug op hun core-business mede ook gedwongen door aangescherpte regelgeving1 en afroomregelingen. De consument heeft te maken met onzekerheid over de hypotheekrenteaftrek en de huidige prijsniveaus (zowel bestaande als nieuwe bouw) die verder onder druk komen te staan. Kortom, de vastgoedmarkt zit volledig op slot. Dit heeft grote invloed op de vastgoedwaarde en de grondprijzen .

1.2 Onderzoek grondprijzen

Gezien de huidige marktomstandigheden is de gemeente Roosendaal van mening dat de gehanteerde grondprijzen opnieuw tegen het licht moeten worden gehouden. Hiertoe is een extern bureau ingeschakeld. Door adviesbureau Over Morgen is onderzoek gedaan naar de grondprijzen. Het onderzoek is als volgt gedaan:

- deskresearch: op basis van expert opinion en op basis van de aanwezige informatie waaronder huidige vraagprijzen en transacties van de afgelopen jaren is een visie opgesteld van de opbrengstwaarden (o.a. VON-prijs en beleggingswaarde).
- marktpartijen: de opbrengstwaarden die vanuit eigen onderzoek naar voren zijn gekomen zijn getoetst bij woningmakelaars, een bedrijfsmakelaar en projectontwikkelaar.
- benchmark: voor het vergaren van informatie is ook gebruik gemaakt van informatie over grondprijzen bij omliggende gemeenten.

Vanuit bovenstaand onderzoek zijn nieuwe grondprijzen tot stand gekomen, welke in onderliggende nota worden toegelicht. De grondprijzen zijn bepaald op basis van een marktconforme grondwaarde met behulp van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek. In bijlage 1 is een vergelijking gemaakt tussen de nieuwe grondprijzen en de grondprijzen zoals terug te vinden in de begroting van 2012.

1.3 Bestuurlijke overwegingen

In de nota Grondprijsbeleid staan de grondprijzen voor de gemeente Roosendaal die door raad worden vastgesteld en per 1 januari 2013 ingaan. Deze grondprijzen zijn richtprijzen en vormen de basis bij het bepalen van de grondprijzen bij toekomstige projecten en de basis waarop het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen.

Uitgangspunt voor het grondprijsbeleid is dat bij de vaststelling van de grondprijzen wordt uitgegaan van de marktwaarde van de grond. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële marktprijs voor de grond en kunnen de grondopbrengsten worden geoptimaliseerd. In het nieuwe grondbeleid is voorgesteld

[1] In de toekomst moet minimaal 90% van de corporatiewoningen onder de huurtoeslaggrens van € 664,- per maand bij nieuwe verhuur toegewezen worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 33.000 euro.

om periodiek de grondprijzen te laten onderbouwen door een deskundig bureau. Dit zorgt voor de noodzakelijke en onafhankelijke onderbouwing van de marktconformiteit van de prijzen waarmee de grondexploitaties worden geactualiseerd.

De grondprijzen zijn richtprijzen en zijn gebaseerd op gemiddelden per functie (o.a. woningen, kantoren). Dit betekent bijvoorbeeld voor woningen dat bij bepaling van de grondprijs is uitgegaan van gemiddelde woningen ten aanzien van onder andere afmetingen van de woning, kavelgrootte en kwaliteit. Deze richtprijzen vormen de basis bij het bepalen van de grondprijzen bij toekomstige projecten, maar de definitieve prijsbepaling van bouwgrond vindt plaats op projectniveau.Conform de regels omtrent staatssteun gebeurt de definitieve prijsbepaling door middel van een onafhankelijke taxatie of bied procedure (zie ook paragraaf 2.1).

De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar stuk en de grondprijzen worden periodiek geactualiseerd. In de periodieke actualisatie informeert het College van B & W de gemeenteraad en overige belanghebbenden over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. Het team Projecten is binnen de gemeente belast met de uitvoering van deze nota.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige (beleids-)kaders voor grondprijsbeleid benoemt. Na deze beleidsmatige inkadering worden in hoofdstuk 3 de diverse grondprijsmethodieken omschreven. In hoofdstuk 4 komen de uitgangspunten van het grondprijsbeleid aan bod. Tot slot worden in de hoofdstukken 5 tot en met 9 de diverse grondprijzen in relatie tot de functies nader toegelicht.

2 Kaders grondprijsbeleid

2.1 Europese regelgeving

Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap

Een belangrijk onderdeel van de van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap is de controle op steun van de overheid. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. In het kader van het grondprijsbeleid en meer specifiek het aangaan van overeenkomsten met marktpartijen waarin prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten ook gemeenten zich aan deze regelgeving houden. In het bijzonder relevant is hier de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties(Publicatieblad Nr. C 209 van 10/07/1997 blz. 0003 - 0005).

De voorwaarden, waaronder de *verkoop* van gronden en gebouwen aan ondernemingen als marktconform wordt gezien, worden uitgelegd in deze Mededeling van de Commissie. De twee procedures zijn:

- verkoop aan de hoogste bieder na een voldoende openbaar gemaakte en onvoorwaardelijke biedprocedure;
- verkoop volgens de marktwaarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige (taxateur). De taxatie dient te worden uitgebracht vóór de verkooponderhandelingen.

Ten behoeve van decentrale) bestuurders, beleidsmedewerkers, juristen en accountants is de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun (mei 2005) door VROM/BZK/ICER opgesteld. Deze handreiking biedt informatie op welke wijze de Europese staatssteunregels bij grond- en vastgoedtransacties kunnen worden nageleefd.

Een en ander houdt in dat gemeenten hun gronden tegen marktwaarde moeten verkopen. Indien de gemeente gronden verkoopt onder de marktwaarde dan wordt de gegeven ‘korting’ op de grond gezien als staatssteun. Tegen de aangegane overeenkomst kan door iedere benadeelde onderneming en belanghebbenden een klacht indienen bij de Commissie. Uitzondering hierop betreffen de “Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting” en de vrijstellingen op basis van de vrijstellingsverordening van de Commissie. In het bijzonder van belang is de vrijstelling betreffende Minimisregeling: Decentrale overheden mogen over een periode van drie belastingjaren één onderneming tot € 200.000,- steunen, in welke vorm dan ook. Wat betreft de Tijdelijke regeling DAEB hierbij moeten de toegelaten instellingen die vallen onder deze regeling de eventuele ‘korting’ op de grondprijs oormerken en aanwenden conform deze regeling.

Is sturing wel gewenst door het geven van een korting (buiten de toegestane minimisvrijstelling), dan zal onderzoek moeten worden verricht in hoeverre hier sprake is van ongeoorloofde staatsteun. Er zal dan via het ministerie van Binnenlandse Zaken een melding moeten worden gemaakt bij de Europese Commissie.

De grondprijzen in deze nota zijn gebaseerd op de huidige situatie en op gemiddelden (o.a. afmeting, kwaliteit) bij functies en marktwaarden die bij deze gemiddelden passen. In het kader van staatssteun moet bij toekomstige projecten de marktconformiteit van de grondprijzen bij een project opnieuw tegen het licht worden gehouden door middel van een biedprocedure of een onafhankelijke taxatie.

2.2 Rijksoverheid

Rijksnota Grondbeleid

In 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Een belangrijk aspect uit deze nota is het organiseren van concurrentie op de woningmarkt om te komen tot de beste prijs-/kwaliteitverhouding voor nieuwbouwwoningen. Het kabinet was destijds de mening toegedaan dat die concurrentie onvoldoende aanwezig was en pleitte er daarom voor om in die gevallen waarin de gemeente een grondpositie heeft of bij vormen van samenwerking tussen gemeente en marktpartijen, onder andere meer prijsvragen uit te schrijven, waardoor de gewenste concurrentie zou worden bevorderd.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

De ontwikkeling van de woningmarkt in Roosendaal staat niet op zichzelf. Eveneens van invloed zijn de ontwikkelingen in de regio. In 2009 is de Ruimtelijke Visie West-Brabant aangeboden. In deze visie wordt Roosendaal als regionaal verzorgende kern gepositioneerd, met een economisch speerpunt in de logistieke sector. Op het gebied van wonen wil West-Brabant zich openstellen voor mensen die zich in onze regio willen vestigen. De demografische en marktontwikkelingen dwingen de regio en de betrokken gemeenten maatwerk te leveren in nieuw aanbod, herstructurering en woon- en leefmilieus. Tevens ziet de regio zich met een scenario van stabilisatie en krimp geconfronteerd, waarvan de uitkomst niet geheel bekend is. Tegen de achtergrond van mogelijke krimp in de toekomst komt er steeds meer nadruk te liggen op de regionale aspecten van de woningmarkt, hetgeen ook binnen West-Brabant aandacht zal gaan krijgen.

De rol van de provincie, in het regionaal planningsoverleg (RPO) is, tegen de achtergrond van de verordening ruimte, nog in ontwikkeling. Strategische afstemming in de regio is van belang. Roosendaal kiest voor minimaal het bieden van voldoende kansen op passende huisvesting voor de huidige bewoners. De vitaliteit van de bestaande stad, de aanwezigheid van alle belangrijke voorzieningen, is daarbij een belangrijke graadmeter.

2.4 Gemeentelijk beleid

Paragraaf "Grondbeleid"

In de paragraaf "GRONDBELEID" (paragraaf 6) van de programmabegroting 2013 wordt ingegaan op het te voeren grondbeleid in de periode 2013- 2016 van de gemeente en de verwachte resultaten geeft inzicht in het grondbeleid van de gemeente. Conform artikel 16 Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat deze paragraaf:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen zoals opgenomen in de verschillende relevante programma"s;
- een aanduiding van de wijze waarop het grondbeleid zal worden uitgevoerd;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de (te verwachten) winstneming
- de beleidsuitgangspunten

Woonvisie

Doel van de visie is te komen tot beleid op het gebied van de brede zorg voor wonen, waarmee wordt voorzien in de Roosendaalse woningbehoefte voor een periode tot 2020. De woonvisie is het document waarmee de gemeente Roosendaal zich presenteert aan andere (regio) gemeenten, aan de provincie en de rijksoverheid, aan de partners op het brede terrein van wonen in de stad en aan haar inwoners. De woonvisie vertaalt de uitgangspunten uit de Toekomstvisie, Route 2025 naar een ambitie voor Wonen.

GREX-Wet

De Grondexploitatiewet hanteert het principe bij het verplichte kostenverhaal dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Kostenverhaal vindt primair plaats op basis van een anterieure overeenkomst en zo nodig op basis van een exploitatieplan (het privaatrechtelijke spoor heeft de voorkeur van de Wetgever van de Grondexploitatiewet. Een en ander betekent dat binnen een exploitatieplan de lasten worden verdeeld over bouwpercelen met bouwplannen naar rato van de opbrengstpotentie van die bouwpercelen. Deze opbrengstpotentie wordt mede bepaald aan de hand van de marktconforme waarde van grond rekeninghoudend met de te realiseren bouwcategorie. Bij het bepalen van de waarde van de grond zijn marktprijzen en marktconformiteit centrale begrippen. In het kader van de Grondexploitatiewet is het aan de gemeente om die marktwaarde zo goed mogelijk te onderbouwen.

Woningbouwprogrammering 2010 – 2020

Het college van burgemeesters en wethouders vindt het belangrijk dat Roosendaalse inwoners erin slagen om een passende woning te vinden ondanks de huidige crisis. Om dit te bereiken heeft de gemeente de woningbouwprogrammering aangepast op basis van realistische plananalyses. De aanpassingen gaan zowel over de hoeveelheid als het uiteindelijke type van woningen. Dit betekent onder meer dat vergeleken met de programmering 2008 zo’n 600 woningen uit de planning worden gehaald.

2.5 Afspraken met corporaties

In het Woonconvenant 2010 t/m 2014 zijn de prestatieafspraken vastgelegd met de Woningcorporaties. Op bladzijde 43 van het Woonconvenant zijn de prijsgrenzen (VON en Huurprijzen) voor de woningcategorieën goedkoop, middelduur en duur overeengekomen. In paragraaf 1.3 zijn afspraken gemaakt met de corporatie over het te voeren grondbeleid als middel om sturing te geven aan de ambities van de gemeente en de corporaties om daarmee bij te dragen aan het bereiken van de gewenste strategische ontwikkelingen. In paragraaf 1.5 van het Woonconvenant zijn afspraken gemaakt over de bereikbare voorraad en de definities van bereikbare koopwoning (VON maximaal € 185.000,).

3 Rekenmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijs kunnen diverse methodieken gehanteerd worden. De uitgifte vindt meestal plaats door middel van verkoop van de gronden. Voor het bepalen van de grondprijzen worden in deze notitie de volgende methodieken gebruikt:

- comparatieve methode;
- residuele grondwaardemethode.

3.1 Comparatieve methode (vastgestelde m2-prijs)

De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m2 uitgeefbare grond onder woningen, kantoren of bedrijven wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende gemeenten.

Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- een grondprijs is snel bepaald.

Nadelen van deze methode zijn:

- de berekende grondprijs houdt (mogelijk) geen verband met de marktwaarde van het object waar het voor bedoeld is;
- de gemeente laat mogelijk winst liggen; op deze wijze kan geen reserves worden gevormd voor het grondbedrijf, waar negatieve plannen uit gedekt kunnen worden;
- de gemeente overvraagt mogelijk waardoor het maatschappelijke beoogde resultaat niet wordt bereikt.

3.2 Residuele Grondwaardeberekening

De residuele waardeberekening geeft inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten en daarmee inzicht waar de winst zit. Een residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico (W&R) voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Voorbeeld:

V.O.N.- prijs woning (exclusief btw):	€ 200.000,-
Investeringskosten (bouwkosten + bijkomende kosten + W&R, exclusief btw)	€ 160.000,-
Grondwaarde (exclusief btw)	€ 40.000,-

Veelal wordt de grondwaarde uitgedrukt als percentage van de opbrengstwaarde. De zogenaamde *grondquote.* In deze nota wordt de grondwaarde op deze manier uitgedrukt. In bovenstaand voorbeeld is de grondquote gelijk aan € 40.000,- / € 200.000,- = 20%

Voordelen van deze methode zijn:

- transparantie, zowel intern (binnen de gemeente) als extern (naar marktpartijen);
- de onderhandelingspositie van beide partijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk “aan welke knoppen gedraaid kan worden”.

Nadelen van deze methode zijn:

- elke situatie is anders, bij elke berekening is een verkenning van de markt noodzakelijk;
- kennis hebben van de methodiek en de input is een vereiste om de gevoeligheden van de berekening te beoordelen.

4 Uitgangspunten Nota Grondprijsbeleid

4.1 Doelstellingen

De grondprijzen zijn tot stand gekomen door een marktconforme grondwaarde te berekenen op basis van de daarvoor meest geëigende rekenmethodiek. Deze benadering geeft invulling aan een aantal doelstellingen:

- duidelijkheid naar het gemeentebestuur;
- eenduidig en transparant handelen naar verschillende partijen (particulieren, marktpartijen etc.);
- vastlegging van uitgangspunten in onderhandelingssituaties;
- vastlegging van grondprijzen die de input vormen voor de opstelling en actualisatie van grondexploitaties.

4.2 Uitgangspunten

Indien anders gemeld, zijn alle genoemde grondprijzen exclusief BTW en kosten koper. In de berekeningen is gerekend met een BTW van 21%. Aan de genoemde prijzen in deze nota kunnen geen rechten worden ontleend voor een concrete uitgifte.

De grondprijzen in deze nota zijn richtprijzen en zijn gebaseerd op gemiddelden per functie (o.a. woningen, kantoren). Dit betekent bijvoorbeeld voor woningen dat bij bepaling van de grondprijs is uitgegaan van gemiddelde woningen ten aanzien van onder andere afmetingen van de woning, kavelgrootte en kwaliteit. Deze richtprijzen vormen de basis bij het bepalen van de grondprijzen bij toekomstige projecten, maar de definitieve prijsbepaling van bouwgrond vindt plaats op projectniveau. Conform de regels omtrent staatssteun gebeurt de definitieve prijsbepaling door middel van een onafhankelijke taxatie of bied procedure (zie ook paragraaf 2.1). De definitieve grondprijzen kunnen daarmee buiten de kaders van de grondprijzen uit de grondprijzennota vallen. Op basis van onder andere de specifieke locatie en projectkenmerken wordt steeds gestreefd naar een optimaal maatschappelijk en financieel resultaat.

De Nota Grondprijsbeleid is een openbaar stuk en de grondprijzen worden periodiek geactualiseerd. In de periodieke actualisatie informeert het College van B & W de gemeenteraad en overige belanghebbenden over de relevante marktontwikkelingen en het vigerende grondprijsbeleid. Het team Projecten is binnen de gemeente belast met de uitvoering van deze nota.

5 Woningbouw

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de grondprijzen voor de woningbouw weergegeven. Achtereenvolgens komen de volgende categorieën aan bod:

- Sociale huur en koop (paragraaf 5.3)
- Vrije sector koop (paragraaf 5.4)
- Vrije kavels (paragraaf 5.5)
- Vrije sector huur (paragraaf 5.6)

In onderstaande paragrafen worden de grondprijzen van bovengenoemde categorieën toegelicht. Voorafgaand wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de rekensystematiek en correctiemogelijkheden.

5.2 Systematiek grondprijsbepaling

Voor het bepalen van de grondprijzen bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethodiek. De sociale huurwoningen worden niet berekend op basis van de residuele grondwaardemethodiek. Deze kennen een vaste kavelprijs in combinatie met een vaste kavelomvang.

Voor het bepalen van de grondprijzen is gekeken naar de huidige vraagprijzen van referentiewoningen en transacties van de afgelopen vier jaar. Deze woningen zijn ondergebracht in VON-prijscategorieën. De woningen zijn vervolgens residueel doorgerekend, hetgeen leidt tot de richtprijzen voor de grond. De VON-prijzen en grondprijzen zijn mede tot stand gekomen met inbreng van en toetsing door partijen die bekend zijn met de locale woningmarkt (o.a. makelaars).

Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven is bij berekening van de grondprijzen gerekend met *gemiddelden* per functie. Voor woningen betekent dit onder andere dat is uitgegaan van gemiddelde afmetingen van woningen met een gemiddelde kavelgrootte en een gemiddelde kwaliteit. De definitieve grondprijs is mede afhankelijk van factoren ligging, duurzaamheid, parkeeroplossing en kwaliteit van de woningen.

5.3 Sociale huur en koop

Sociale huur

Voor definitie van een sociale huurwoning wordt aangesloten bij het nieuwe Bro die, tezamen met de nieuwe Wro, met ingang van 1-7-2008 van kracht is geworden.

Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

De bedoelde grens in de definitie is de zogenaamde liberalisatiegrens en deze ligt vanaf 1-1-2012 op € 664,66 per maand. Alle woningen met een hogere huur vallen onder de markthuur.

Voor sociale huurwoningen is in het onderzoek ook gekeken naar omliggende gemeenten. Hieruit valt te concluderen dat de huidige grondprijs voor sociale huurwoningen iets boven het gemiddelde ligt. Het voorstel is om de huidige grondprijs à € 17.500,- per woning te handhaven.

Sociale koop

Evenals voor de definitie van een sociale huurwoning wordt voor de definitie van een sociale koopwoning aangesloten bij de nieuwe Bro.

Een sociale koopwoning is een woning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Het bedoelde bedrag ligt maximaal op € 200.000,- vrij op naam. In tegenstelling tot dit bedrag wordt in Roosendaal gewerkt met een maximale VON-prijs van € 150.000,- voor sociale koopwoningen. De reden hiervoor is dat de randvoorwaarden voor financiering van vastgoed fors zijn aangescherpt. Op basis van de inkomensgrens van bruto € 33.000,- (daarboven komt een huishouden niet in aanmerking voor een sociale huurwoning) vermenigvuldigd met een factor 4,5 die een bank momenteel gemiddeld hanteert bij het verstrekken van een hypotheek komt de VON-prijs van €150.000,- tot stand. Onderstaand schema toont de grondquote bij goedkope rijwoningen en appartementen.

Goedkope koopwoningen < € 150.000,-	***Grondquote***
Appartement	12%
Rijwoning	16%

5.4 Vrije sector koopwoningen

Voor de koopwoningen wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende prijscategorieën

- Goedkope koopwoningen < € 150.000,- → zie paragraaf 5.3
- Middelduur laag koopwoningen > € 150.000,- en < € 200.000,-
- Middelduur hoog koopwoningen > € 200.000,- en < € 250.000,-
- Dure koopwoningen > € 250.000,-

Middelduur laag koopwoningen (> € 150.000,- en ≤ € 200.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van ≤ € 150.000,- en ≤ € 200.000,-. In deze categorie zijn rijwoningen en appartementen opgenomen.

Middelduur laag koopwoningen € 150.000,- tot € 200.000,-	***Grondquote***
Appartement	14%
Rijwoning	19%

Middelduur hoog koopwoningen (> € 200.000,- en ≤ € 250.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs bandbreedte van ≤ € 200.000,- en ≤ € 250.000,-. In deze categorie zijn rij- en hoekwoningen, appartementen en 2 onder 1 kapwoningen opgenomen.

Middelduur hoog koopwoningen € 200.000,- tot € 250.000,-	***Grondquote***
Appartement	16%
Rijwoning	20%
Hoekwoning	23%
2 ^1 kap	23%

Dure koopwoningen (> € 250.000,- VON prijs)

Deze categorie woningen kent een VON-prijs van meer dan € 250.000,-. In deze categorie zijn 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen opgenomen.

Dure koopwoningen > € 250.000,-	***Grondquote***
2 ^1 kap	25%
Vrijstaande woning	35%

5.5 Vrije sector huurwoningen

Voor de vrije sector huur wordt evenals voor vrije sector koop uitgegaan van een residuele grondwaardeberekening. In plaats van de v.o.n.-prijs geldt hier de beleggingswaarde als uitgangspunt in de berekening. Bij bepaling van de grondprijzen van een huurwoning wordt in beginsel eenzelfde grondquote gehanteerd bij een gelijkwaardige beleggingswaarde en V.O.N.-prijs. In voorkomende gevallen zal de grondprijs hiervoor afzonderlijk worden bepaald.

Evenals bij de vrije sector koopwoningen zijn correcties mogelijk op de grondprijs bij markthuur woningen.

5.6 Particuliere kaveluitgifte

Bij collectief of individueel opdrachtgeverschap heeft de koper zelf de eindverantwoordelijkheid. Hij koopt zelf de bouwgrond (vrije kavel). Bij bepaling van de kavelprijs is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode en wordt uitgegaan van een vrijstaande woning. De minimale grondprijs is € 275,- (exclusief btw) per m² voor de eerste 500 m² met een toeslag van € 25 voor locatiekwaliteiten , € 225 m² (exclusief btw) voor de volgende 500 m² en voor alle overige m² geldt een grondprijs van € 175,- per m² (exclusief btw). De definitieve grondprijs is mede afhankelijk van factoren ligging, duurzaamheid, parkeeroplossing en kwaliteit van de woningen. De definitieve prijsbepaling van bouwgrond vindt plaats op projectniveau. Voor de locaties in de dorpen wordt een grondprijs van € 275 gehanteerd. Voor de resterende kavels in Weihoek wordt, gezien de ligging, een grondprijs van € 300 voorgesteld.

6 Bedrijven

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen in de gemeente Roosendaal komen tot stand op basis van de comparatieve grondwaardeberekening. Deze grondprijzen zijn vervolgens getoetst bij partijen die bekend zijn met de locale markt (bedrijfsmakelaars). Op basis hiervan worden aan bedrijventerreinen grondprijzen toegerekend die tussen de € 110,- en € 150,- per m² kavel liggen.

Het voorstel is om een bandbreedte aan te houden van €110,- tot €150,- per m² kavel afhankelijk van de locatie, waarbij ook het optimale maatschappelijke resultaat een rol speelt.

7 Kantoren en detailhandel

7.1 Kantoren

Ten behoeve van toekomstige bouwgronden voor kantoren vindt bij ieder project een residuele berekening uitgevoerd. Ter indicatie wordt nu gerekend met €150,- per m² BVO.

7.2 Detailhandel

De grondprijzen bij detailhandel zijn gebaseerd op de beleggingswaarde en de beleggingswaarde is gebaseerd op huurprijzen en het Bruto Aanvangsrendement (BAR). De BAR is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de (markt)waarde en de verhuurbaarheid van een (koop)object uit te drukken. Doordat de huurprijzen en BAR voor detailhandel zeer uiteenlopend zijn is er voor detailhandel geen eenduidige grondprijs te bepalen. De grondprijs wordt per project (residueel) berekend.

8 Maatschappelijke voorzieningen en zorg

8.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen verschillende *niet-commerciële voorzieningen* functies, zoals onderwijs en sport. Voor bepaling van de grondprijs is gekeken naar omliggende gemeenten en de grondprijs bij sociale huurwoningen. Op basis hiervan is de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen gelijkgesteld aan minimaal €135,- per m² kavel. Hier speelt ook de afweging van beoogd maatschappelijk resultaat en financieel resultaat. Commerciële sport- en leisurefaciliteiten worden gelijk benaderd als detailhandel.

8.2 Zorgfuncties

Bij zorgfuncties kan onderscheid worden gemaakt tussen zorginstellingen, eerstelijnszorg en zorgwoningen. Net als bij andere functies, waaronder detailhandel is de bandbreedte van mogelijke grondprijzen zeer groot. De grondprijs wordt per project (residueel) berekend. Voor de minimale prijs wordt per categorie het volgende gerekend.

Zorginstellingen

Tot de categorie van zorginstellingen behoren de ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen en instelling voor geestelijke- en gehandicaptenzorg etc. Minimaal geldt in 2013 een uitgifteprijs van € 160,- per/m² BVO.

Eerstelijns gezondheidszorg

Op veel plaatsen in Nederland ontstaan zogenaamde eerstelijns zorgcentra. Aan de ene kant ingegeven door het feit dat samenwerking en onderlinge afstemming in de zorg van groot belang is en aan de andere kant veroorzaakt door het naar buiten verplaatsen van functies uit het ziekenhuis. Indien een gronduitgifte t.b.v. de eerstelijns gezondheidszorg zich voordoet zal in 2013 minimaal met een grondprijs van € 160,- per/m² BVO worden gerekend.

Zorgwoningen

Voor minimale grondprijs bij zorgwoningen is gekeken naar omliggende gemeenten en de grondprijs bij sociale huurwoningen. Op basis hiervan is de grondprijs voor de zorgwoningen minimaal gelijk aan €135,- per m² BVO.

9 Plantsoenstroken

De grondprijs voor de verkoop van plantsoenstroken is gelijk gesteld aan 75% van de prijs van een vrije kavel. Dit is € 205,- per/m². Indien verzoeken om niet functioneel groen te mogen kopen betrekking hebben op gronden binnen een nog lopend exploitatiecomplex, dan gelden niet de genoemde grondprijzen, maar geldt de grondprijs die gelijk is aan de gehanteerde uitgifteprijs voor de aangrenzende bouwkavel.

Bijlagen

Bijlage 1: vergelijking grondprijzen

Onderstaand worden de nieuwe grondprijzen vergeleken met de grondprijzen zoals terug te vinden in de begroting van 2012. In de begroting van 2012 is geen onderscheid gemaakt naar woningtypologieën, maar alleen naar prijscategorie. Voor bijvoorbeeld grondgebonden woningen wordt daarom in vergelijking met de begroting van 2012 geen onderscheid gemaakt tussen de woningen. Daarnaast werd in de begroting van 2012 een grondquote gegeven in stappen van 20.000 euro en bij de nieuwe grondprijzen gaat het in stappen van 50.000 euro. Daarom wordt in de vergelijking gekeken naar een bandbreedte van de quotes van 2012.

FUNCTIE	NIEUWE GRONDPRIJS	BEGROTING 2012
WONINGEN		
Sociale huur- en koopwoningen		
Sociale huur –en koopwoningn	€17.500,- per woning	Niet gegeven
Goedkope koopwoningen < € 150.000,-		
Appartement	12% (grondquote)	14,3%
Rijwoning	16% (grondquote)	20,0%
Middelduur laag koopwoningen € 150.000,- tot € 200.000,-		
Appartement	14% (grondquote)	14,3 - 15,8%
Rijwoning	19% (grondquote)	20,0 - 22,2%
Middelduur hoog koopwoningen € 200.000,- tot € 250.000,-		
Appartement	16% (grondquote)	18,1 - 18,7%
Rijwoning	20% (grondquote)	22,2 - 26,1%
Hoekwoning	23% (grondquote)	22,2 - 26,1%
2 ^1 kap	23% (grondquote)	22,2 - 26,1%
Dure koopwoningen > € 250.000,-		
2 ^1 kap	25% (grondquote)	26,4 - 40,0%
Vrijstaande woning	35% (grondquote)	26,4 - 40,0%
Vrij kavels		
Vrije kavels	Tot 500 m² → €275,-/ m² kavel met een toeslag van €25 voor locatie-	Tot 500 m² → €325,-/ m² kavel

	kwaliteiten. 500 – 1000 m² → €225,- /m² kavel. Overig → €175,- /m² kavel.	 500 – 1000 m² → €275,- /m² kavel. Overig → €225,- /m² kavel.
COMMERCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		
Bedrijven	€ 110,- tot € 150,- per m² kavel	€ 110,- tot € 150,- per m² kavel
Kantoren	Per project residueel berekenen. Richtprijs is €150,- per m² bvo.	Vanaf €215,- per m²
Detailhandel	Per project residueel berekenen.	Per project residueel berekenen.
Niet-commerciële functies, zoals sport en onderwijs	Minimaal € 135,- per m² kavel	€ 195,- per m² bvo
Zorginstelling (o.a. ziekenhuis)	Per project residueel berekenen. Minimaal 160,- per/m² BVO.	Niet gegeven
Eerstelijns gezondheidszorg	Per project residueel berekenen. Minimaal 160,- per/m² BVO.	Niet gegeven
Zorgwoningen	Per project residueel berekenen. Minimaal € 135,- per m² kavel	Niet gegeven
PLANTSOENSTROKEN		
Plantsoenstroken	€205,- per m² kavel	€243,- per m² kavel