



Grondprijzenbeleid 2010-2012

Gemeente Groningen



Dienst RO/EZ
Afdeling Vastgoedontwikkeling
November 2009

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	Pag.
	1.1 Status en functies nota Grondprijzenbeleid 2010-2012	3
	1.2 Uitvoering grondprijzenbeleid	3
	1.3 Ontwikkelingen met betrekking tot grondprijzenbeleid	3
	1.4 Indexering en frequentie vaststelling grondprijzenbeleid	3
	1.5 Opbouw van de nota	4
HOOFDSTUK 2	HET GRONDPRIJZENBELEID	
	2.1 Doelstelling van het grondprijzenbeleid	5
	2.2 Methodieken	5
	2.3 Parkeren	6
	2.4 Wijze van uitgifte	7
	2.5 Economische ontwikkelingen	7
	2.6 Uitgangspunten	8
	2.7 Valutadatum en rente	8
	2.8 Minimum transactieprijs	8
	2.9 Verhuur van grond	8
	2.10 Aansprakelijkheid	8
	2.11 Bepaling exploitatiebijdragen in exploitatieplannen	8
HOOFDSTUK 3	WONINGBOUW	
	3.1 Marktontwikkelingen	11
	3.2 Grondprijzen per categorie	
	3.2.1 - Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector	12
	3.2.2 - Projectmatige woningbouw in de markt sector	13
	3.2.3 - Vrije kavels	14
	3.3 Jongeren- en studentenhuysvesting	14
	3.4 Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord	14
	3.5 Parkeren	14
HOOFDSTUK 4	KANTOREN	
	4.1 Marktontwikkelingen	15
	4.2 Beleid	15
	4.3 Grondprijzen	16
	4.4 Parkeervoorzieningen	16
HOOFDSTUK 5	BEDRIJVENTERREINEN	
	5.1 Beleid	17
	5.2 Vraag en aanbod	17
	5.3 Trends	17
	5.4 Grondprijzen	18
	5.5 Parkeren	19
	5.6 Parkmanagement	19
HOOFDSTUK 6	DETAILHANDEL EN HORECA	
	6.1 Inleiding	21
	6.2 Marktontwikkelingen	21
	6.3 Beleid	21
	6.4 Grondprijzen	22
	6.5 Parkeren	22

HOOFDSTUK 7	OVERIGE VOORZIENINGEN	
	7.1 Maatschappelijke voorzieningen	23
	7.2 Gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen	23
	7.3 Specifiek commercieel vastgoed	23
	7.4 Leisure	24
	7.5 Algemeen	24
	7.6 Tuingrond	24
	7.7 Nutsvoorzieningen	24
HOOFDSTUK 8	GRONDPRIJZENOVERZICHT	25

Hoofdstuk 1.

Inleiding

1.1. Status en functies Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012

Deze nota Grondprijzenbeleid is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid, als voor het laatst geformuleerd in de Nota Grondbeleid 2004. De Nota Grondprijzenbeleid vervult een aantal functies:

- Het is voor het college van Burgemeester en Wethouders, de Dienst RO/EZ, en daarmee de afdeling Vastgoedontwikkeling in het bijzonder, een kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvinden.
- Het informeert over de wijze waarop, en voor welke functies grondprijzen dan wel grondprijskaders worden bepaald en over de (minimale) hoogte van de grondprijzen voor deze verschillende functies.
- Het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. De nota is na vaststelling openbaar.

Deze nota, "Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012", heeft betrekking op alle in eigendom, erfpacht of anderszins door de gemeente Groningen uit te geven gronden.

1.2. Uitvoering grondprijzenbeleid

Nadat de nota grondprijzenbeleid door het college en de gemeenteraad is vastgesteld, ligt de bevoegdheid tot, en verantwoordelijkheid voor, de uitvoering bij het College van Burgemeester en Wethouders. De nota vormt vervolgens de basis voor alle grondonderhandelingen en -transacties. Ook speelt de nota een rol bij de opbrengstenramingen in de gemeentelijke grondexploitaties, zoals die door het college aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

In het algemeen mandaatbesluit, dat jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, is geregeld wie in welke situaties binnen de gemeentelijke organisatie bevoegd is, om namens het college op te treden in bepaalde privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals grondtransacties.

1.3. Ontwikkelingen met betrekking tot het grondprijzenbeleid

De voorgaande nota grondprijzenbeleid is in 2007 vastgesteld en betrof de periode 2007 tot en met 2009. Bij het opstellen van deze nota voor de periode 2010-2012, hebben de volgende actuele ontwikkelingen in meer of mindere mate een rol gespeeld.

- de economische ontwikkelingen;
- de met ingang van 1 juli 2008 ingevoerde nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan ook de grondexploitatiewetgeving deel uit maakt;
- de herdefiniëring van de sociale huurwoning;
- de gestarte uitgifte van het bedrijventerrein Westpoort en de aanstaande uitgifte van de bedrijventerreinen Eemspoort fase 2b (2010) en Roodehaan (Eemspoort-Zuid) (2011);
- de afspraken in de regio Groningen-Assen (RGA) ten aanzien van de ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van bedrijventerreinen;

In de navolgende hoofdstukken wordt op deze verschillende ontwikkelingen nader ingegaan.

1.4. Indexering en frequentie vaststelling grondprijzenbeleid

De normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen uitstekend worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Ook in de grondexploitatieberekeningen, die regelmatig worden geactualiseerd, wordt rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten.

Daar waar sprake is van vaste prijzen gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota. Mocht er voor deze categorie toch aanleiding zijn voor indexatie, dan is tussentijdse besluitvorming daarover vereist.

Veel projecten, en daaruit voortvloeiende overeenkomsten met marktpartijen, hebben een lange looptijd. Afspraken over gronduitgifte, grondprijzen en tussentijdse grondprijnsindexeringen worden in dergelijke overeenkomsten met marktpartijen vaak voor een langere periode gemaakt. Het is ook vanuit dat gegeven ongewenst om het beleidskader frequent te wijzigen.

Deze nota heeft dan ook opnieuw een werkingsduur van 3 jaar; tot en met 2012. De volgende nota grondprijzenbeleid zal in beginsel eind 2012 ter vaststelling aan het gemeentebestuur worden voorgelegd, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

1.5. Opbouw van de nota

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de doelstellingen van het grondprijzenbeleid, de grondprijsmethodieken, de algemene economische ontwikkelingen en de uitgangspunten behandeld. In de hoofdstukken 3 tot en met 7 worden de verschillende functies behandeld waarop het grondprijzenbeleid van toepassing is, middels een korte bespiegeling van de marktsituatie en de te hanteren grondprijzen. In hoofdstuk 8 volgt tenslotte een samenvattend totaal overzicht van de grondprijzen.

Hoofdstuk 2

Het grondprijzenbeleid

2.1. Doelstelling van het grondprijzenbeleid

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren. Dit zodanig dat de door de gemeente gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling wordt ondersteund, zodat deze ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk kan plaatsvinden zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen en er anderzijds ook geen sprake is van staatsteun.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast ook als doel om marktpartijen en particuliere afnemers in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren, waarmee oneerlijke concurrentie wordt voorkomen en een eenduidig gemeentelijk handelen wordt onderstreept.

2.2. Methodieken

Er zijn verschillende methodieken mogelijk om tot de bepaling van grondprijzen te komen.

Deze worden hieronder nader toegelicht, waarbij gesteld kan worden dat de residuele grondwaarde methode, die als eerste wordt behandeld, de basis- en de meest gebruikte methodiek is. De andere methodieken die worden behandeld worden ingezet voor functies waar de residuele methode geen of onvoldoende houvast biedt en/of ter toetsing van de uitkomsten die langs residuele weg zijn verkregen.

De residuele grondwaarde methode

Groningen hanteert, evenals inmiddels de meeste gemeenten, het systeem van de functionele grondprijspolitiek. De grondprijs die wordt gehanteerd is afhankelijk van de functie die op de grond en op een bepaalde locatie wordt gerealiseerd. De commerciële waarde van de functie minus de stichtingskosten (exclusief grondkosten) geeft als resultante de reële grondprijs. Daarmee hebben we ook gelijk de hoofdlijn van de residuele grondwaardemethode te pakken, die voor de meest voorkomende en meest belangrijke functies wordt toegepast.

Deze methode lijkt in theorie helder en objectief, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op ramingen van bouw- en bijkomende kosten en ramingen van de commerciële verkoopwaarde. Over deze componenten gaan de onderhandelingen met marktpartijen, waarbij de wederzijdse belangen evident zijn. De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van een project bekend, en het is niet realistisch om pas dan grondprijzen af te rekenen. De gemeente zou daarmee namelijk in de positie van risicodrager van de *bouwexploitatie* terechtkomen, terwijl juist daarvoor een professionele marktpartij wordt gecontracteerd. Deze marktpartij is risicodrager voor de ontwikkeling, aanbesteding, realisatie en verkoop van het project. De gemeente is risicodrager van de *grondexploitatie*.

Overigens worden in de praktijk voor bepaalde woningbouwprojecten ook wel afspraken gemaakt met marktpartijen over een in de voorfase vast te stellen basisgrondprijs, die niet lager maar wel hoger kan worden, indien blijkt dat uiterlijk bij de start van de verkoop de commerciële waarde aanmerkelijk hoger ligt dan aanvankelijk werd ingeschat. Daarmee wordt geanticipeerd op marktontwikkelingen, terwijl het risico dat de gemeente en de marktpartij lopen, en de redelijke winst die de marktpartij toekomt, niet worden aangetast. Deze handelwijze wordt met name toegepast bij langlopende en/of complexe projecten waarvan een reële raming van kosten en opbrengsten in de voorfase bijzonder risicovol is.

De residuele methode maakt nog eens extra duidelijk, dat voorafgaand aan de start van een project en de inschakeling van marktpartijen, intern gemeentelijk een gedegen afweging moet worden gemaakt tussen ambities met betrekking tot kwaliteit, duurzaamheid en financiën, waarbij het één het ander overigens niet bij voorbaat uitsluit.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend of goed in te schatten zijn, en wordt daarom in beginsel toegepast voor woningbouw (marktsector en projectmatig particulier opdrachtgeverschap), kantoren, (grootschalige) detailhandel en horeca, specifiek commercieel vastgoed en enkele overige voorzieningen.

Ten aanzien van de woningbouw in de marktsector wordt daarmee ook uitvoering gegeven aan het Convenant Gemeentelijk Grond(prijs)beleid, zoals het Rijk, VNG en de marktpartijen (NEPROM en NVB) dat eind 2001 hebben gesloten.

Grondquotemethode

Bij deze methode wordt de grondprijs uitgedrukt in een bepaald percentage van de commerciële waarde van het te realiseren onroerend goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt. Tot de invoering van de residuele grondwaardemethode was dit de meest gebruikte methode, maar deze is sindsdien meer op de achtergrond gekomen. Echter de in deze methode gehanteerde percentages kwamen niet uit de lucht vallen, en waren het resultaat van jarenlange ervaringscijfers en vormden daardoor een mix van de residuele methode en de comparatieve methode (zie hierna). De grondquotemethode houdt echter geen rekening met projectspecifieke eisen, kwaliteiten en omstandigheden en dat maakt dat deze methode voor individuele projecten minder geschikt is dan de residuele methode.

Nieuw Lokaal Akkoord

Dit neemt niet weg dat de grondquotemethode wél geschikt is voor bijvoorbeeld meer omvangrijke afspraken als de herstructurering (wijkvernieuwing), waarvoor overall afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een aantal woningcorporaties voor een veelheid aan projecten die over een lange periode verspreid over de stad worden gerealiseerd. Daarin worden de overeengekomen percentages, als onderdeel van een veel groter afspraken pakket, als een redelijk, hanteerbaar en marktconform gemiddelde beschouwd. Bovendien worden langdurige onderhandelingen daardoor voorkomen. Deze afspraken zijn gemaakt in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord en passen ook binnen de kaders van deze nota. (zie ook par. 3.4)

Comparatieve (vergelijkende) methode in combinatie met residuele methode

Voor een aantal functies wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Dat wil zeggen dat ook ervaringscijfers en vergelijking een rol spelen bij de vaststelling van de grondprijzen. Dit geldt met name voor het bepalen van de m2-prijzen voor de vrije kavels voor individuele particuliere woningbouw en voor bedrijventerreinen. Voor beide geldt dat de bouwplanuitwerking, en daarmee ook de stichtingskosten, per afnemer zeer verschillend kunnen zijn. Dat zou tot zeer uiteenlopende grondprijzen in hetzelfde uitgiftegebied kunnen leiden, hetgeen zowel onwerkbaar als onwenselijk is in het licht van een eenduidig en transparant grondprijzenbeleid. Voor deze functies, bedrijventerreinen en enkele overige voorzieningen, heeft de mix van beide methodieken dan ook geleid tot een set van vaste grondprijzen. Bij de vaststelling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is rekening gehouden met de afspraken tussen de samenwerkende gemeenten in de Regio Groningen – Assen (RGA).

Kostprijsmethode

Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijpmaken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de kostprijs van de grond. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijzbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden. Het gaat dan om functies, zoals bijv. sportparken. Aangezien de kostprijs per locatie zeer verschillend kan zijn, is deze methodiek mede een sturingsmiddel om te bepalen waar welke functies realiseerbaar zijn; de kostprijs is immers de ondergrens. Deze methodiek speelt voorts een rol bij de acceptatie van de uitkomsten van de hiervoor genoemde methodieken.

2.3 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost. Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van, een project. In deze laatste twee situaties wordt de totale grondwaarde in beginsel bepaald door het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder de parkeervoorziening.

Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt echter per project zeer specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee, en leidt dus tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie. In het hiervoor genoemde saldo, kan de residueel bepaalde grondwaarde van de parkeervoorziening dan ook alleen worden meegenomen, indien de grondwaarde van de parkeervoorziening positief of nul is.

Is de grondwaarde onder het parkeren negatief, dan wordt deze voor de totale grondwaarde bepaling op nul gesteld. De dekking van een eventueel onrendabele top kan alsdan niet worden afgewenteld op de grondprijs.

Uitgangspunt is dus, dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden.

2.4 Wijze van uitgifte

In de projectmatige woningbouw vond van oudsher vooral onderhandse verkoop van bouwterreinen plaats. Dat betekende dat op basis van veelal een multidisciplinair programma van eisen overeenstemming wordt gezocht met een door de gemeente geselecteerde partij. Die selectie vond plaats met inachtneming van de daarvoor in de Nota Grondbeleid geformuleerde criteria.

Naast deze methode van uitgifte kan er ook voor worden gekozen om partijen in concurrentie op bouwgrond te laten bieden. Deze methode kent verschillende uitwerkingsvarianten, maar beoogt in alle gevallen onder meer het voor de gemeente in financiële zin meest optimale resultaat te bereiken.

In 2008 heeft een pilot plaatsgevonden in het project Achter de Reitdijk. Voor een bouwproject van 20 woningen is in opdracht van de gemeente een bouwplan ontwikkeld. Op het bouwplan kon, in combinatie met de bijbehorende uitgeefbare grond, worden ingeschreven. Deze pilot is succesvol verlopen en zal in de toekomst op andere locaties navolging krijgen.

Ook is de wijze van uitgifte van bouwgrond voor projectmatige bouw momenteel een onderwerp dat breed de juridische aandacht heeft vanwege recente jurisprudentie (o.a. Roanne/Arroux-arrest). Mogelijk leidt dit tot nieuwe wet- en regelgeving, waarbij de mogelijkheden ten aanzien van onderhandse uitgifte worden beperkt of niet langer worden toegestaan. In de in voorbereiding zijnde herziening van de Nota Grondbeleid, zal dit onderwerp nader worden uitgewerkt.

Uitgifte van bouwkavels voor particuliere woningbouw vindt in eerste instantie plaats middels loting en daarna op volgorde van aanmelding.

2.5. Economische ontwikkelingen

Vraag en aanbod op de vastgoedmarkt worden mede beïnvloed door diverse economische omstandigheden. Een aantal van deze omstandigheden zijn de loonkosten en bouwkostenontwikkeling, de aanbestedingsmarkt, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling en de (hypotheek)rente. Allemaal indicatoren van de stand van de economie, die in cijfers zijn te vatten en door met name de rijksoverheid worden gebruikt als input voor het te voeren beleid. Minder tastbaar en beïnvloedbaar is het vertrouwen dat men in de economie heeft. Dat vertrouwen kan door allerlei omstandigheden worden beïnvloed en speelt een grote rol op de vastgoedmarkt.

De huidige, zogenaamde “kredietcrisis”, is voor een deel ook een vertrouwenscrisis. Veel economische factoren zijn immers nog altijd gunstig voor de vastgoedmarkt. Er ligt, ook in de regio Groningen-Assen, een behoorlijke bouwopgave, de (hypotheek)rentestand is nog altijd aantrekkelijk en de inflatie is laag. Toch is er onzekerheid over de economische situatie en gezien de afgenomen, en sinds enkele kwartalen zelfs negatieve, economische groei is dat begrijpelijk. Dat brengt ook met zich mee dat mensen vrezende voor koopkracht en/of werkgelegenheid. In een dergelijke situatie worden investeringen in een nieuwe woning of auto als eerste uitgesteld. De effecten van de crisis, begonnen op de financiële markten, laat zich inmiddels vooral gelden op de woningmarkt, maar ook op de andere vastgoedmarkten wordt dit langzamerhand merkbaar. Banken scherpen de regels aan voor het verstrekken van leningen en hypotheek, woningen staan langer te koop en bedrijven herbezinnen zich op investeringen en verhuisplannen. Het verdere verloop cq. de afloop van deze crisis, laat zich nog steeds moeilijk voorspellen. Ook voor wat betreft eventuele verdere effecten op de vastgoedmarkt.

Alhoewel de hoogte van de grondprijzen niet direct van invloed is op het consumentenvertrouwen en op de kredietcrisis, is het wel verstandig om in deze situatie terughoudend om te gaan met (forse) generieke grondprijsverhogingen. De ontwikkelingen ten aanzien van de verschillende segmenten worden in de volgende hoofdstukken nader besproken.

2.6. Uitgangspunten

Met uitzondering van de uitgifte van tuingrond, wordt er voor alle in deze nota genoemde grondprijsniveaus, van uitgegaan dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2010 en exclusief BTW;
- de genoemde grondprijzen geschoond zijn van subsidies/bijdragen (behoudens sociale huurwoningen) en premies;

Het komt in de praktijk voor, dat er wordt afgeweken van één of meer bovenstaande uitgangspunten. Indien bijvoorbeeld in een andere dan bouwrijpe staat wordt geleverd, kan dit ook van invloed zijn op de grondprijs.

2.7 Valutadatum en rente

In overeenkomsten inzake gronduitgiftes wordt veelal een valutadatum opgenomen. Vanaf deze valutadatum is de koper bij latere afname, mits de gestelde voorwaarden dit mogelijk maken, betaling van de wettelijke rente verschuldigd tot het moment van betaling. Voor transacties met niet particuliere afnemers geldt de wettelijke rente voor handelstransacties.

2.8 Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of andere kleine percelen, zoals bijvoorbeeld voor nutsvoorzieningen, is voor de gehele dienst RO/EZ zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming, de onderhoudsconsequenties en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten en aktes te worden opgesteld en begeleid, alsmede besluitvormingstrajecten te worden doorlopen. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. Dit heeft er toe geleid dat reeds bij de vorige nota een minimumtarief van € 1.000,- per transactie is ingesteld.

2.9 Verhuur van grond.

Indien grond (tijdelijk) wordt verhuurd, dan zal de huurprijs worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop op deze grond van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 7 tot 12%. Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie en de omstandigheden.

2.10 Aansprakelijkheid

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. U kunt zich voor nadere informatie over de inhoud van deze nota wenden tot de afdeling Vastgoedontwikkeling van de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen.

2.11 Bepalen exploitatiebijdragen in exploitatieplannen

Inleiding

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is ook afdeling 6.4 over grondexploitatie in werking getreden. Deze afdeling, in de wet ingevoegd via de Grondexploitatiewet, regelt onder meer het fenomeen exploitatieplan. Met het exploitatieplan worden verschillende doelen gediend:

- a) het verhalen van kosten conform de kostensoortenlijst van het Bro;
- b) het verevenen van kosten
- c) het stellen van locatie-eisen.

Het vaststellen van exploitatieplannen is verplicht bij de vaststellingen van ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen), indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en indien het nodig is locatie-eisen te stellen (artikel 6.12 lid 2 Wro).

Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld dient ook het één en ander te worden bepaald over uitgifteprijzen. Daardoor ontstaat er een verbinding met de gemeentelijke nota Grondprijzenbeleid. In deze paragraaf wordt dat uiteengezet. Tevens wordt een keus gemaakt over de rol van uitgifteprijzen bij de kostentoedeling naar eigenaren/exploitanten in het gebied van een exploitatieplan.

Wettelijke regeling ten aanzien van de kostentoedeling

Een exploitatieplan biedt onder meer de basis voor het verhalen van de kosten van grondexploitatie. De exploitatieopzet is daarbij een verplicht onderdeel. Deze opzet bestaat uit ramingen van de kosten en de opbrengsten van grondexploitatie. De kosten moeten volgens een bepaalde manier worden verdeeld over de bouwplannen welke in ruimtelijke besluiten mogelijk worden gemaakt. Nadat bepaald is tot welk totaalbedrag de kosten verhaald kunnen worden, wordt in artikel 6.18 Wro bepaald hoe deze worden omgeslagen over exploitanten. Artikel 6.19 Wro regelt hoe vervolgens de kosten worden verbonden aan de bouwvergunning. Voor de bepaling van de hoogte van de individuele exploitatiebijdragen gaat de wet uit van een stelsel waarin een aantal stappen moet worden doorlopen. De stappen zijn achtereenvolgens:

- Bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1)
- Per uitgiftecategorie wordt een basiseenheid vastgesteld (bijvoorbeeld m² uitgeefbaar of m² vloeroppervlakte) (artikel 6.18 lid 2)
- De basiseenheden worden vermenigvuldigd met een gewichtfactor per categorie om te komen tot een gewogen basiseenheid (artikel 6.18 lid 3)
- De gewogen basiseenheden worden opgeteld tot een totaal aantal gewogen basiseenheden voor het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4)
- De hoogte van de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid wordt bepaald door het te verhalen bedrag te delen door het totaal aantal gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5)
- De exploitatiebijdrage wordt bepaald door de bij de bouwaanvraag betrokken gewogen basiseenheden te vermenigvuldigen met de bepaalde exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid (artikel 6.19)

Bovenstaande werkwijze is vrij omslachtig maar kan vrij eenvoudig geautomatiseerd worden in een model. Zoals hierboven is uitgewerkt staat de gemeente bij het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage voor een aantal keuzes: er moet een basiseenheid worden vastgesteld en er moet een gewichtsfactor bepaald worden per uitgiftecategorie.

Exploitatiebijdrage en uitgifteprijs

De Memorie van Toelichting van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro) gaat uit van het draagkrachtbeginsel bij het bepalen van de omslag van de grondexploitatiekosten. Percelen met de hoogste opbrengsten van bouwrijpe grond dragen de zwaarste lasten. De daarbij passende maatstaf voor de omslag van kosten is het verschil in de opbrengstwaarden van bouwrijpe gronden. Het bepalen van deze opbrengstwaarden is om twee redenen van belang: enerzijds voor de wijze van kostenomslag en anderzijds voor het bepalen van het verhaalbare niveau van de kosten (macro-aftopping op grond van artikel 6.16 Wro). In een exploitatieplan zullen deze twee aspecten met elkaar in harmonie moeten zijn. Een veel gebruikte keuze van de kostenomslag is om de invulling van de bovenstaande stappen, en dan met name de toekenning van de gewichten, te koppelen aan de te hanteren uitgifteprijs. De achterliggende gedachte bij deze koppeling is dat de gronden die uiteindelijk het meeste opleveren bij verkoop ook het meeste bijdragen aan de te maken kosten (draagkrachtbeginsel).

Dit draagkrachtbeginsel hanteert de gemeente als beleidsuitgangspunt.

Uitwerking

Om te komen tot de koppeling tussen de uitgifteprijs en de wettelijke voorschriften worden de volgende stappen genomen.

Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën in het exploitatieplan valt te denken aan woningen (desgewenst onderverdeeld in diverse prijs categorieën), kantoren, bedrijven, winkels, maatschappelijke voorzieningen, etcetera. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende categorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie behoren. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in het exploitatieplan. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant casu quo bouwaanvraag gedeeld door de totale grondopbrengsten.

Gerelateerd aan de stappen die vermeld staan onder het kopje ‘wettelijke regeling ten aanzien van de kostentoeDELING’ levert dit het volgende beeld op:

- **Uitgiftecategorieën**
Te denken valt aan de categorieën zoals genoemd in hoofdstuk 8 van deze nota: het grondprijzenoverzicht.
- **Basiseenheid**
Als basiseenheid voor de bepaling van de exploitatiebijdrage wordt gekozen voor de Euro. De relatie met de uitgiftecategorieën ontstaat door de grondwaarde die wordt toegekend aan bouwrijpe grond voor deze categorieën.
- **Gewichtsfactor**
De gewichtsfactor die toegekend wordt aan de basiseenheid is gelijk aan de hoeveelheid Euro grondwaarde die aan de categorie wordt toegekend. Aandachtspunt is dat de grondwaarde niet altijd eenduidig wordt bepaald (bijvoorbeeld; per woning/per m² uitgeefbaar/per m² bvo).
- **Totaal gewogen basiseenheden**
Op basis van de bovenstaande uitwerking is het totaal aan gewogen basiseenheden gelijk aan de totale geraamde grondopbrengst.
- **Hoogte exploitatiebijdrage**
Door de geraamde grondopbrengsten per exploitant te delen door de totale geraamde grondwaarde wordt het percentage bepaald welke de betreffende exploitant van de totale exploitatiebijdrage verschuldigd is.
- **Exploitatiebijdrage**
De exploitatiebijdrage die voldaan zal moeten worden bij de bouwvergunning wordt bepaald door de grondwaarde behorende bij de in de bouwvergunning betrokken bouwwerken te delen op de totale geraamde grondwaarde en deze te vermenigvuldigen met de totale exploitatiebijdrage.

Om een en ander verder duidelijk te maken is in de onderstaande tabel een voorbeeld bij een exploitatieplan uitgewerkt.

Tabel exploitatiebijdrage

Uitgiftecategorie	Grondwaarde (EUR)	Hoeveelheid	Totaal (EUR)	Exploitatiebijdrage (% totaal)
Sociale woningbouw	13.500 p.w.	20	270.000	10,3%
Woningbouw middenduur	33.600 p.w.	20	672.000	25,7%
Woningbouw duur	67.500 p.w.	20	1.350.000	51,7%
Kantoor	120 m ² bvo	1.500	180.000	6,9%
Bedrijven	70 m ² uitgeefbaar	2.000	140.000	5,4%
			2.612.000	100,0%

In de bovenstaande tabel is een fictief exploitatiegebied aangenomen en gebruik gemaakt van de minimale grondwaarden die de gemeente in deze nota hanteert voor de verschillende uitgiftecategorieën.

In de regel zal als gewichtsfactor de hoeveelheid euro grondwaarde per uitgiftecategorie worden gehanteerd. Indien en voorzover deze methode in voorkomende gevallen niet past, zal de achterliggende beleidsregel, dat kosten worden toegerekend conform het draagkrachtbeginsel en dus het verschil in waarden van bouwrijpe gronden, worden gehanteerd.

Hoofdstuk 3.

Woningbouw

3.1. Marktontwikkelingen

Prijzontwikkeling in Groningen

De gemiddelde prijsdaling van woningen in geheel Nederland over de periode tweede kwartaal 2006 (het ijkmoment van de vorige nota grondprijsbeleid) tot en met het tweede kwartaal 2009 bedraagt 4,7%. De gemiddelde prijsdaling in Groningen over die periode bedraagt 1,7%. Na jaren van bovengemiddelde prijsstijging in Groningen is er sinds september 2008 sprake van een prijsdaling echter valt deze daling lager uit dan het gemiddelde in Nederland. De regio Groningen blijft met een gemiddelde koopsom van ongeveer € 177.000,-- (tweede kwartaal 2009) een van de goedkoopste regio's van het land. Het landelijk gemiddelde ligt op € 225.000,-- (bron: NVM). De cijfers van de NVM en het kadaster laten op hoofdlijnen dezelfde ontwikkeling zien. Over meerdere jaren bekeken blijkt uit de cijfers, dat de woningmarkt landelijk gezien geleidelijk aan is afgekoeld en met ingang van oktober 2008 is gestagneerd. Het aantal verkochte woningen is met ca. 30% afgenomen. Daarnaast dalen de verkoopprijzen in 2009 met gemiddeld 5,4% ten opzichte van 2008. Naar verwachting zal de woningmarkt in de loop van 2010 weer aantrekken.

Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen

Tot oktober 2008 bleek een duidelijk verschil merkbaar in de snelheid van verkopen van grondgebonden woningen en appartementen. Er bleek in 2008 meer vraag naar grondgebonden woningen dan kon worden aangeboden. Dit vertaalde zich in relatief snelle verkopen en stijgende verkoopprijzen. Sinds eind 2008 is echter ook de verkoop van de grondgebonden nieuwbouwwoning sterk teruggelopen.

De appartementenmarkt kenmerkt zich door een groter aanbod dan vraag naar woningen. Tot het najaar van 2008 was er sprake van een lichte stijging van de VON-prijzen. Daarna zijn ook deze prijzen met ca. 4% gedaald. Vanwege het grotere aanbod is de consument echter kritischer. Omdat de bouwtijd van appartementen langer is dan die van grondgebonden woningen, is duidelijkheid over het moment van start bouw een belangrijke extra factor bij de verkoop. Voor alle segmenten geldt dat locatie, prijs en product met elkaar in balans dienen te zijn. Wat opvalt, is dat vooral de nieuwbouwwoningen tot circa € 150.000,-- relatief goed verkopen. Hiervoor zijn vaak starters in beeld zonder eigen woning.

Stabiliseren van de grondprijzen

De bouwkosten zijn in de periode vanaf het tweede kwartaal 2006 tot en met tweede kwartaal 2009 gestegen met circa 11%. Verwacht wordt dat de bouwkosten zeer beperkt zullen stijgen en wellicht zullen dalen gezien de schaarsheid van opdrachten en de scherpe biedingen op opdrachten om een werk binnen te halen. Gezien het verschil tussen de prijsontwikkeling van woningen en de bouwkosten hiervan ligt het voor de hand de grondprijzen per 1 januari 2010 niet te verhogen. Opgemerkt wordt dat de VON-prijzen in het tweede kwartaal van 2009 al gestegen zijn ten opzichte van het eerste kwartaal. De VON-prijzen lijken zich te stabiliseren en geven een licht stijgende tendens weer. In het grondprijzenbeleid 2007-2009 zijn de ondergrenzen aangegeven van de te hanteren grondkosten per woningbouwcategorie. In de praktijk bedragen de grondopbrengsten vaak meer dan de genoemde ondergrenzen. Er is dan ook geen aanleiding om de ondergrenzen aan te passen. Daarmee blijven deze op het prijsniveau van 1 januari 2007. In paragraaf 3.2 worden de gehanteerde grondprijzen per categorie aangegeven.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap

De belangstelling voor vrije kavels is nog altijd bovengemiddeld groot. Dit geldt niet alleen voor nieuwe uitleggebieden, maar ook voor meer binnenstedelijke locaties. De succesvolle uitgifte van relatief kleine kavels voor vrijstaande woningen in De Linie (Europapark), toont aan dat ook op binnenstedelijke locaties markt is voor vrije kavels.

Naast de individuele vrije kavels, zijn ook collectieve vormen van particulier opdrachtgeverschap in opkomst. Er komen organisaties van de grond met als doel om projecten voor dergelijke groepen op te zetten en te begeleiden. In Groningen is inmiddels een aantal projecten afgerond.

Aangezien dergelijke organisaties niet als risicodragers voor de grondafname en de bouwexploitatie kan optreden, komt deze rol bij het collectief van particulieren terecht. In de uitwerking levert dat voor een dergelijk collectief soms problemen op, omdat men in de contractering niet altijd de zekerheden kan geven die de verschillende contractpartners normaliter wensen.

Dit geldt ook voor de door de gemeente gewenste zekerheden ten aanzien van grondafname, -betaling en realisatie. In een gezonde woningmarkt zijn de risico's voor deze projecten te overzien en worden deze projecten succesvol afgerond. Juist in een moeizame woningmarkt zijn de risico's aanmerkelijk groter en verlopen de projecten moeizamer. De projecten kunnen namelijk pas van start als er voldoende kopers zijn gevonden en de eventuele achtervang, voor de niet verkochte kavels, is geregeld.

3.2. Grondprijzen per categorie

3.2.1 Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector

Beleid

Sinds 1 januari 2006 is de huursubsidieregeling vervangen door de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de uitvoering bij de belastingdienst is neergelegd. De minister van VROM heeft in mei 2008 aan de Tweede Kamer voorgesteld om de regelgeving verder te vereenvoudigen. De minister wil de passendheidstoets afschaffen, hetgeen betekent dat alle corporatieve woningen met een huurprijs tot € 647,53 (prijsspeil 1 juli 2009) in principe in aanmerking komen voor huurtoeslag, die overigens wel inkomensafhankelijk is. De minister heeft de corporaties en de gemeenten opgeroepen om afspraken te maken om zoveel mogelijk woningen aan te bieden beneden de oude aftoppingsgrenzen (€511,50 voor 1 en 2-persoonshuishoudens en €548,18 voor huishoudens met 3 of meer personen).

Naast voornoemde wijziging in de regelgeving, is ook de nieuwe grondexploitatiewetgeving, onderdeel van de Wro, van belang voor het grondprijzenbeleid. Deze wet hanteert eveneens de maximale huurgrens voor sociale woningbouw. Dat betekent dat de gemeente tot die maximale huurgrens ook de grondprijs voor sociale woningbouw moet toepassen in situaties waarin een exploitatieplan moet worden gemaakt.

Grondprijs

Op basis van het gewijzigde beleid vallen onder de categorie sociale huurwoningen de door woningcorporaties te realiseren huurwoningen, die worden verhuurd tot de wettelijke maximale huurgrens van € 647,53 (prijsspeil 1 juli 2009). Deze woningen worden als "bereikbaar" beschouwd voor groepen met lage inkomens. Deze maximale huurgrens wordt jaarlijks per 1 juli door VROM aangepast op basis van het prijsindexcijfer. Deze maximale huurgrens werd in het grondprijzenbeleid tot op heden gekoppeld aan de door de minister vastgestelde aftoppingsgrens van € 548,18 (prijsspeil 1 juli 2009).

In ogenschouw nemend dat met verhoging naar de maximale huurgrens meer woningen onder de definitie "sociale huur" kunnen vallen, dat de kostprijs voor de gemeente van een bouwrijpe kavel ver boven de tot op heden gehanteerde grondprijs ligt en dat Groningen tot op heden een bescheiden grondprijs hanteert afgezet tegen wat landelijk en regionaal gebruikelijk is, is enige aanpassing van de grondprijs op zijn plaats.

De grondprijs bedraagt per 1 januari 2010 € 13.500,- excl. btw, voor zowel grondgebonden woningen als appartementen, en geldt tot en met 2012.

Nabetalingsregeling bij verkoop

In toenemende mate zien we een ontwikkeling waarbij sociale huurwoningen na een zekere verhuurperiode door corporaties worden verkocht voor marktconforme prijzen.

De marktconforme prijs ligt veelal een stuk hoger dan de historische kostprijs, waar de gesubsidieerde grondprijs deel van uitmaakte.

Het is om die reden en om volkshuisvestelijke redenen, dat al meer dan 10 jaar in grondverkoopovereenkomsten met woningcorporaties een regeling wordt opgenomen, die erin voorziet dat gemeentelijke toestemming noodzakelijk is om tot verkoop van sociale huurwoningen te mogen overgaan en die erin voorziet dat in geval van toestemming nabetaling van grondkosten dient plaats te vinden.

Ten gevolge van de verhoging van de grondprijs voor de sociale huurwoning en de gelijkblijvende ondergrens in de koopsector, is het basis bedrag dat per 1 januari 2010 dient te worden terugbetaald naar beneden bijgesteld tot € 9.000,--, welk bedrag voor een periode van 5 jaar vanaf de grondafname van toepassing is. Van het 6e tot en met het 10e jaar neemt dit bedrag jaarlijks met € 1.800,-- af. Na 10 jaar is nog wel toestemming vereist, maar vervalt de terugbetalingsregeling. Het bedrag van € 9.000,-- is gebaseerd op het globale verschil in grondprijs tussen een sociale huurwoning en de ondergrens van de grondprijs voor een rijwoning in de goedkopere koopsector. Over het op peil houden van de sociale voorraad en de onttrekking van woningen daaraan, worden in ander verband afspraken gemaakt tussen gemeente en woningbouwcorporaties.

Voor concepten waarbij van oorsprong sociale huurwoningen, in een combinatie van huur en koop worden aangeboden, of andere vergelijkbare constructies, geldt in beginsel de nabetalingsregeling. Gezien de voortschrijdende ontwikkelingen op dit terrein, kunnen er specifieke situaties ontstaan waarin het redelijk kan worden geacht om geheel of gedeeltelijk van de nabetalingsregeling af te zien.

3.2.2. Projectmatige woningbouw in de marktsector (huur en koop)

De grondprijzen voor deze verreweg grootste categorie in de woningbouw, waaronder ook collectief cq. projectmatig particulier opdrachtgeverschap valt, worden middels de residuele grondprijsmethode bepaald. Dit betekent, dat de grondprijzen per project worden overeengekomen en dus per locatie kunnen verschillen. Met name de verschillen in marktwaarde tussen de verschillende locaties zijn hiervan de oorzaak. Ten aanzien van de bouw- en bijkomende kosten zijn er voor een zelfde woning per locatie immers weinig of geen verschillen. In onderstaande tabel is per woningtype en per prijsklasse de minimale grondprijs aangegeven, die realiseerbaar wordt geacht. Op de betere locaties kunnen dus hogere bedragen worden gerealiseerd.

De grondprijzen voor huur- en koopwoningen worden op dezelfde wijze bepaald. Dit betekent dat voor woningen die in de vrije huursector worden ontwikkeld, geen korting wordt gegeven op de grondkosten omdat in de praktijk altijd sprake is van "uitponding" na de huurexploitatiefase tegen marktconforme waarden. Voor huurwoningen wordt daarom een (fictieve) v.o.n.-prijs ingeschat waartegen de woning verkocht kan worden. De residuele grondwaarde wordt op basis van die (fictieve) v.o.n.-prijs bepaald.

De gehanteerde minimale grondprijzen liggen per 1 januari 2010 gelijk aan de gehanteerde grondprijzen in de nota over de periode 2007-2009. Aangezien het hier slechts de ondergrenzen betreft, betekent dit niet dat er geen grondprijswijzigingen kunnen voorkomen. De prijzen worden immers per project residueel vastgesteld.

Minimale grondprijzen per 1 januari 2010

v.o.n.-prijs (vrij op naam)	appartement	rijwoning	halfvrijstaand	vrijstaand
van € 130.000,-- tot € 160.000,--	€ 22.400,--	€ 22.400,--	n.v.t.	n.v.t.
van € 160.000,-- tot € 200.000,--	€ 25.600,--	€ 28.300,--	€ 31.100,--	n.v.t.
van € 200.000,-- tot € 250.000,--	€ 30.900,--	€ 33.600,--	€ 39.500,--	€ 45.300,--
van € 250.000,-- tot € 300.000,--	€ 36.700,--	€ 39.400,--	€ 48.000,--	€ 56.500,--
vanaf € 300.000,--	€ 45.200,--	€ 50.500,--	€ 59.000,--	€ 67.500,--

Bij de in bovenstaande tabel genoemde minimale grondprijzen wordt uitgegaan van kavelgroottes voor rijwoningen vanaf ongeveer 150 m², voor halfvrijstaande woningen vanaf ongeveer 225 m² en voor vrijstaande woningen vanaf ongeveer 330 m².

Woningen in de categorie tot € 130.000,-- zijn zo specifiek dat in principe geen algemene ondergrens kan worden bepaald. Als woningen kleiner worden, worden de relatieve bouwkosten hoger. Afhankelijk van het type project en de locatie zal een residuele waarde worden bepaald. Uitgangspunt is echter altijd dat verkoop van grond onder de kostprijs niet plaatsvindt.

Zoals in paragraaf 2.2. onder residuele grondwaarde methode al is aangegeven, worden in toenemende mate afspraken gemaakt over het afrekenen van extra grondkosten, indien vlak voor de start van de verkoop blijkt dat door de marktpartij een aanmerkelijk hogere verkoopprijs zal worden gehanteerd dan waarvan aanvankelijk was uitgegaan.

Kwaliteit

In overeenstemming met het in paragraaf 2.2. reeds genoemde Convenant Gemeentelijk Grondprijnsbeleid, wordt onder de hiervoor genoemde v.o.n.-prijzen verstaan de verkoopprijs van een *complete woning*, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Een *complete woning*, is een woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n.-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder een keuken en een badkamer, en die voldoet aan de hedendaagse eisen en voorschriften, en die voldoet aan de Groninger Woonkeur.

3.2.3. Vrije kavels

Voor de individuele vrije kavels, de meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap, wordt gewerkt met vaste m²-prijzen of kavelprijzen. Per locatie wordt de prijs vastgesteld, waarbij factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie van het stadsdeel een rol spelen. De prijzen worden zodanig vastgesteld, dat redelijkerwijs een woning kan worden gebouwd waarvan de stichtingskosten en de marktwaarde in balans zijn.

De laatste locaties waar kavels werden verkocht waren Reitdiep en De Linie. Deze locaties zijn inmiddels volledig uitgegeven. In het najaar van 2009 is met de verkoop van negen kavels voor vrijstaande woningen aan de Kuifeend (Piccardthof) begonnen. Daarnaast zullen op termijn naar verwachting kavels in Meerstad en Reitdiep fase 3 en 4 voor uitgifte beschikbaar komen.

Locatie	Woningtype	M2-prijs excl. btw
Kuifeend (Piccardthof)	vrijstaand (kavelgrootte ca. 1.300 - 1.500 m ²)	€ 250,- tot € 265,- per m ²

3.3 Jongeren- en studentenhuisvesting

Uit woningmarktonderzoek is gebleken dat een krachtig jongerenhuisvestingbeleid nodig is. In de Woonvisie zal hier nader aandacht aan worden besteed. Dit zal waarschijnlijk in overleg tussen gemeente en betrokken partijen, met name de corporaties, leiden tot het opzetten van een specifiek woningbouwprogramma voor deze doelgroep. In geval van gronduitgifte ten behoeve van dit programma zal inpassing in het in dit hoofdstuk geformuleerde grondprijnsbeleid plaatsvinden, dan wel zal er specifiek in de systematiek van het residueel rekenen worden gehandeld.

3.4 Convenant Wijkvernieuwing en Nieuw Lokaal Akkoord

In het Convenant Wijkvernieuwing en in het daarop volgende Nieuw Lokaal Akkoord zijn met de betrokken woningcorporaties afspraken gemaakt over de financiering van de wijkvernieuwing. Voor zover in voorgaande of volgende paragrafen van dit hoofdstuk mocht zijn afgeweken van de afspraken die in het Convenant Wijkvernieuwing of het Nieuw Lokaal Akkoord zijn/worden gemaakt, zullen die afspraken uiteraard worden gerespecteerd en dus prevaleren boven deze nota. Overigens bevinden de gemaakte grondprijnsafspraken zich binnen de kaders van deze nota. Zie ook par. 2.2.

3.5. Parkeren

In paragraaf 2.3. is reeds aangegeven hoe met de grondprijs ten aanzien van gebouwde parkeervoorziening wordt omgegaan. Mits stedenbouwkundig toegestaan, is de realisatie van een opstelplaats of individuele bovengrondse carport of garage op eigen erf doorgaans geen probleem. De kosten zijn in die gevallen eenvoudig via de V.O.N.-prijs terug te verdienen.

Hoofdstuk 4.

Kantoren

4.1 Marktontwikkelingen

Landelijk zien we, na een aantal jaren van toename van het aantal opgenomen vierkante meters kantoorruimte, in 2008 een forse verlaging van de opgenomen vierkante meters kantoorruimte. In de stad Groningen zien we een ander beeld. Hier steeg de opname van kantoorruimte juist ten opzichte van 2007. Wel is deze hoge opname toe te schrijven aan twee grote huurtransacties ten behoeve van tijdelijke huisvesting. Het eerste half jaar van 2009 laat echter ook in Groningen een forse daling zien ten opzichte van dezelfde periode in 2008.

Het succes van een kantoorlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Bereikbaarheid is het belangrijkste criterium en de parkeergelegenheid is daarbij een randvoorwaarde voor de vestigingskeuze van kantoren. Daarnaast kan worden gedacht aan de ligging, zichtbaarheid en de algemene uitstraling van de locatie. Dat de kantorenmarkt in beweging is valt ook op te maken uit opdrachten waarbij duurzaamheid het kernthema is. Aan de wens tot duurzame oplossingen wordt in Groningen onder andere bij de nieuwbouw van de IBG invulling gegeven. Deze gebouwen zijn CO₂-neutraal gedurende de gehele exploitatieperiode.

Binnen de Regio Groningen-Assen nemen Groningen en Assen ruim 90% van de totale kantorenvorraad voor haar rekening. Door ondermeer de bouw van kantoren op het Europapark en Kranenburg heeft er een toename van de voorraad plaats gevonden.

In 2010 zal de invloed van de kredietcrisis naar verwachting verder merkbaar worden. Door verminderde dynamiek op de markt en afnemende groei van werkgelegenheid zal de opname van kantoorruimte naar verwachting verminderen.

De huurprijzen per m² kantoorruimte zijn in 2008 verder gestegen. Daarnaast zijn de huurprijzen voor nieuwbouw verder onder opwaartse druk blijven staan, vanwege de verdere stijging van bouwkosten. 2009 laat zien dat de huurprijzen zich stabiliseren rond het niveau van 2008. Ook voor het komende jaar wordt nog niet verwacht dat de huurprijzen zullen stijgen.

(broncijfers: o.a. Vastgoedrapport Groningen-Assen 2008, Marktanalyse DTZ 2009, kantorenmarktonderzoek 2008)

4.2 Beleid

Het kantorenbeleid van Groningen voor de periode 2000 – 2010 is gericht op het creëren van voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de stad. In de kantorennota is vooral aangegeven hoe de kantorenmarkt zich ontwikkelt, wat de verwachtingen zijn ten aanzien van groei en omvang en waar ontwikkelingen binnen de stad mogelijk zijn. Het kantorenbeleid was voor de eerste jaren afgestemd op een jaarlijkse groei van ongeveer 25.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), afnemend tot circa 20.000 in 2010, en daarop is ook de realisatie van nieuwe kantoorlocaties afgestemd. De teruggang in de kantorenmarkt is dan ook merkbaar op het Europapark, waar een deel van het gebied bouwrijp gereed ligt en waar de vraag momenteel achterblijft bij de verwachtingen.

De belangrijkste kantorengebieden bevinden zich nabij de binnenstad (de Meeuwen), aan de zuidzijde van de stad en in het noorden op het Zernike terrein. Met de ontwikkeling van het Europapark en de herontwikkeling van Kempkensberg zal de nadruk sterker op de zuidkant komen te liggen. Momenteel is het kantorenpark Europapark in ontwikkeling. Inmiddels is 8.500 m² bvo kantoorruimte in aanbouw en is 4.500 m² reeds gerealiseerd, waardoor het kantorenpark enige vorm begint te krijgen. Op langere termijn speelt de mogelijke herontwikkeling van het stationsgebied.

In de loop van 2010 volgt een nieuwe beleidsnota voor periode tot 2020.

4.3 Grondprijzen

Voor de verschillende kantoorlocaties worden de grondprijzen, vanaf ondergrenzen dan wel binnen bandbreedtes, residueel bepaald. Zo wordt voorkomen dat de grondprijs onder druk komt te staan om excessieve bouwkosten te financieren en is er anderzijds ruimte om bij veranderende marktomstandigheden de prijzen aan te passen.

De grondprijzen voor kantoorlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m² te realiseren bruto vloeroppervlak (conform NEN 2580). Voor onderstaande locaties, met bijbehorende grondprijzen, vindt de uitgifte door de gemeente plaats.

Kantorenterreinen in uitgifte

locatie	uitgeefbaar volume	grondprijs per m ² bvo
Europapark		
- kantorenpark: locaties langs A7 en Boumaboulevard	20.000 m ² bvo	vanaf € 250,--
- kantorenpark: binnengebied Zernike (zie hoofdstuk 5, bedrijventerreinen)	45.000 m ² bvo	vanaf € 225,--

Voor de locatie Zernike, waarop zowel bedrijven als kantoren als combinaties van beide mogelijk zijn, zal de grondprijs worden bepaald op basis van de verschillende functies. De locatie Zernike is opgenomen in hoofdstuk 5 bedrijventerreinen.

Toekomstige ontwikkelingen

locatie	beschikbaar	uitgeefbaar volume	
Europapark			
- Stationsomgeving en Helperpark.	na 2011	50.000 m ² bvo	(indicatief en in onderzoek)

4.4 Parkeervoorzieningen

In toenemende mate is de realisering van parkeergelegenheid een onderwerp bij kantoorontwikkelingen. Daarbij valt een zekere spanning te constateren tussen de wens om een kwalitatief hoogwaardige en bouwkundige oplossing te realiseren (parkeerkelder/-etage) en de financiële haalbaarheid ervan. Een gebouwde parkeervoorziening kan slechts minimaal budgettair neutraal worden gerealiseerd als de kostprijs van een dergelijke parkeerplaats kan worden gedekt uit de huuropbrengsten. Dit kan over het algemeen alleen bij grotere volumes, op kwalitatief goede locaties en met een goede bezettingsgraad. Wel is het zo dat de markt in toenemende mate bereid is om te betalen voor goede parkeergelegenheid. Bovendien vereist de maatschappij in toenemende mate een efficiënt ruimtegebruik, hetgeen de acceptatie van de eis tot aanleg van dergelijke voorzieningen zal vergroten.

In paragraaf 2.3. is reeds aangegeven hoe met de grondprijs ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen wordt omgegaan. Bij kantoorontwikkelingen is het alleszins redelijk om in voorkomende gevallen ook de kosten en opbrengsten van maaiveldparkeren mee te nemen in de residuele berekening. Dit eveneens met inachtneming van paragraaf 2.3.

Hoofdstuk 5 Bedrijventerreinen

5.1 Beleid

Het beschikbaar hebben van een goed aanbod van bedrijventerreinen en kantoorlocaties is absoluut noodzakelijk om de doelstellingen op het gebied van werkgelegenheidsgroei en de kwaliteit van het vestigingsklimaat te kunnen realiseren. In de afgelopen jaren zijn de omstandigheden veranderd, waardoor de noodzaak is ontstaan het bedrijventerreinenbeleid te wijzigen. Met de inmiddels vastgestelde nota "Terrein in Bedrijf" wordt daar uitvoering aangegeven.

Met de Regio Groningen-Assen is nadrukkelijk gekozen voor de invulling van onze rol als nationaal stedelijk netwerk. Dit betekent dat de regio een groot deel van de verstedelijkingstaak op zich neemt (40 % van het Noorden), waarbij bedrijven zoveel mogelijk in de bestaande stad en/of langs de T-structuur (A28-A7) een plek moeten krijgen. Met de ontwikkeling van Westpoort en Roodehaan (werknaam Eemspoort-Zuid) wordt daar ook concreet uitvoering aan gegeven.

Met een aantal afzonderlijke gemeenten heeft Groningen al goede contacten opgebouwd en worden concrete projecten uitgevoerd. Deze samenwerking is het verst gevorderd met de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren waar in een gemeenschappelijke regeling het bedrijventerrein Rengers wordt ontwikkeld en uitgegeven. Fase 1 en fase 2 zijn nagenoeg uitverkocht en inmiddels wordt aan de voorbereiding van de volgende fase (fase 4) gewerkt. Daarnaast heeft Groningen met de gemeente Hoogezand-Sappemeer het watergebonden bedrijventerrein Westerbroek ontwikkeld, waar een aantal bedrijven naar toe zijn verhuisd, die in Groningen onvoldoende mogelijkheden hadden zich te ontwikkelen.

Inmiddels zijn in de Regio Groningen-Assen ook afspraken gemaakt over onder meer de afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kwaliteitsverbeteringen op nieuwe en bestaande regionale bedrijventerreinen en over de bandbreedtes waarbinnen de grondprijzen zich per locatie bevinden.

5.2. Marktontwikkelingen

In de Nota Ruimte voor bedrijvigheid is in 1999 een ambitieuze doelstelling neergelegd ten aanzien van de uitgifte van bedrijventerreinen, namelijk uitgifte van 20 tot 30 ha per jaar. Hoewel de gemeente rond het jaar 2000 op economisch gebied fors de wind mee heeft gehad, is de gronduitgifte, ook in de beste jaren, niet ver boven de 20 ha per jaar uitgekomen. Daarna is door de teruggang in de economie de uitgifte ook weer gedaald naar een niveau van rond de 10 ha. De dip van 1999 was mede het gevolg van een te kort aan uitgeefbare grond. Vanaf 2000 kwam Eemspoort op de markt.

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
24	12	22	20	19	13	10	8	6	5	4

In de economische hoogtijdagen, 2000 en 2001, is er in Groningen een recorduitgifte van kavels geweest van 20 tot 22 hectare. Gemiddeld is een uitgiftevolume van acht tot tien hectare door de jaren heen normaal voor Groningen. De laatste drie jaren laten hierin een afwijkend beeld zien, dat deels wordt veroorzaakt door een tekort aan direct beschikbare gronden binnen de gemeente Groningen. In deze periode is Eemspoort fase 1 en 2^a voor het grootste deel volgelopen en zijn Kranenburg en Noorderhogebrug uitverkocht. Met het bouwrijp beschikbaar komen dit jaar van Westpoort, de gestarte uitbreiding van Eemspoort (bouwrijp medio 2010) en de voorbereidingen voor Roodehaan (bouwrijp 2011) is er weer een royaal aanbod. Op het bedrijvenpark Zernike Science Park is nog voldoende ruimte om bedrijven in de hoek van life science, research en development en daaraan gelieerde bedrijven een locatie te bieden. De gemeente Groningen zal de komende jaren, het huidige economische klimaat in ogenschouw genomen, ruim voldoende kavels hebben om aan de vraag te kunnen voldoen.

5.3 Trends

Het bedrijfsleven 'verdienstelijkt' in toenemende mate. Het gaat hier om veranderingen die zich binnen de bedrijven afspeelen en zich niet beperken tot Groningen en tot bedrijventerreinen. Het accent verschuift van de industrie naar de dienstverlening en van goederen naar diensten. Op basis van deze trend zien we de grenzen tussen de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt vervagen.

De bestaande tweedeling van bedrijfshuisvesting in bedrijfsruimte of kantoorruimte (= resp. bedrijventerrein of kantorenlocatie) sluit niet meer aan bij de praktijk van veel bedrijven. De huisvestingsbehoefte van deze bedrijven is niet in alle gevallen te betitelen als bedrijfsruimte óf als kantoorruimte, maar als ruimte bedoelt voor een combinatie van kantoor- en bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld researchactiviteiten, laboratorium, opslag, kleinschalige distributie. Daarnaast stellen gebruikers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en de omgeving. In de nieuwe bestemmingplannen wordt die veranderende verhouding al meegenomen door een groter aandeel kantoorruimte toe te staan. Kantoorfuncties krijgen hierdoor steeds meer de overhand op de bedrijventerreinen. Heeft de gemeente bij de uitgifte van kavels nog enige invloed op de aard van het bedrijf, in geval van verhuur of verkoop aan een tweede gebruiker is deze invloed weg. Ook daar waar specifieke sectoren zijn toestaan met 100 % kantoor(achtig)gebruik, zoals R&D of ICT is de handhaving in de praktijk moeilijk. Het thematische label van een bedrijventerrein blijkt zo moeilijk overeind te houden en stond in perioden van laagconjunctuur sterk onder druk. Vooral op Kranenburg, maar ook op Zernike, leidt dit bij de uitgifte van nieuwe kavels soms tot complexe beoordelingssituaties.

In de nota Terrein in bedrijf zijn voornoemde trends al gesignaleerd en ook vertaald in een visie op kwaliteit en toekomst.

5.4. Grondprijzen

Het hanteren van vaste grondprijzen per locatie, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid, bereikbaarheid en mogelijkheden op de kavel, voldoet goed en wordt voortgezet. De prijzen vormen geen belemmering voor bedrijven om zich te vestigen, hoewel Groningen in het laatste decennium, een behoorlijke stijging van de prijzen heeft gekend. Ondanks deze stijging zijn de prijzen in vergelijking met vooral het westen van het land laag en de uitgiftevoorwaarden gunstiger. Ten op zichte van de regio (Leek, Drachten en Assen) zijn de prijzen veelal hoger, doch door de in de regio gemaakte afspraken beter in balans met elkaar.

De grondprijs speelt bij de afweging van een ondernemer voor een locatie veelal een ondergeschikte rol. Andere factoren zoals afzetgebied van producten, aanwezigheid van personeel, bereikbaarheid en dergelijke spelen in de meeste gevallen een veel belangrijkere rol bij het nemen van beslissingen op het gebied van huisvesting.

In onderstaande tabel staan alle bedrijventerreinen aangegeven waar gronden worden uitgegeven. De vermelde grondprijzen gelden vanaf het jaar 2010.

Bedrijventerreinen in uitgifte					
Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgeefbaar	Nog uit te geven	Termijn	Grondprijs per m ² excl. BTW per 1.1.2009
Gemengd/ distributie	Westpoort fase 1 ^a (*)	27,6 ha	23,6 ha	per direct	€ 100 - € 185
	Eemspoort fase 2a + b	18,9 ha	8,9 ha	per direct	€ 100 - € 130
	Euvelgunne (**)		0,6 ha	per direct	€ 70
	Winschoterweg (**)	1,2 ha	1,2 ha	per direct	€ 70
	Westerbroek	2,4 ha	2,4 ha	per direct	€ 85
Hoogwaardig	Zernike Science Park (*)	28,8 ha	23,0 ha	per direct	€ 80 - € 110
Woon-werk kavels (***)	Ruskenveen	1,7 ha	0,7 ha	per direct	€ 80
	Eemspoort fase 2a	0,7 ha	0,7 ha	per direct	€ 80
	Eemspoort fase 2b	0,6 ha	0,6 ha	per direct	€ 80

(*) Op deze lokaties zijn ook mogelijkheden voor combinaties van bedrijf en kantoor (zie onder 5.3 Trends). Op Zernike is ook een volledige kantoorfunctie mogelijk voor de daar toegestane doelgroepen.

(**) Voor deze locaties is bij de bepaling van de grondprijs rekening gehouden met de op de locatie aanwezige specifieke belemmeringen.

(***) Voor woonwerk-kavels geldt boven de genoemde m2-prijs een toeslag van minimaal € 30.000,- in verband met de mogelijkheid, dan wel verplichting, om een bedrijfswoning te realiseren.

In onderstaand overzicht staan de bedrijventerreinen waarvan de uitgifte nog niet is gestart, doch binnen redelijke termijn aanstaande is. De verwachting is dat de locatie Roodehaan medio 2011 bouwrijp beschikbaar zal zijn. Dat betekent dat de uitgifte eind 2010, begin 2011, kan worden opgestart. Voor Roodehaan zullen de grondprijzen zich bevinden binnen dezelfde bandbreedte als hiervoor genoemd voor Westpoort.

Nog uit te geven
bedrijventerreinen

Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgeefbaar	Termijn beschikbaar	Grondprijs per m2 excl. btw
Gemengd/ distributie	Roodehaan	30,0 ha	2011	€ 100 - € 185
Woon-werkkavels	Westpoort	1,1 ha	2012	n.n.b.

De grondprijverschillen per locatie en de bandbreedtes per locatie worden bepaald door factoren als ligging, zichtbaarheid, bereikbaarheid en (functie)mogelijkheden op de kavel. Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is, geldt een toeslag van minimaal € 30.000,= exclusief BTW op de uitgifteprijs.

Voor locaties waarop bedrijven terecht kunnen die deels zijn te kwalificeren als kantoor en deels als Bedrijf (bijv. Zernike), zal ook de grondprijs worden bepaald op basis van de functie verhouding. Deels zal dan de kantorenprijs worden gehanteerd en deels de prijs van het bedrijventerrein. In een gezamenlijke regeling met de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Slochteren wordt het bedrijventerrein Rengers ontwikkeld. De uitgifte vindt plaats via de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

5.5. Parkeren

Voor bedrijventerreinen geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarnaast dient het laden en lossen op eigen terrein plaats te vinden. Voor Westpoort geldt dat deze noodzaak extra aanwezig is omdat voor dit terrein, door de invoering van een parkeerverbod op het gehele terrein, parkeren in de openbare ruimte verboden is. Hiermee worden ondernemers naast de eisen uit het bestemmingsplan ten aanzien van parkeren, ook door de wegenverkeerswet gedwongen om parkeren op eigen terrein op te lossen. Dit is goed op te lossen omdat bij de kavelafname, voor dit doel, door de klant voldoende ruimte afgenomen kan worden. Voor de nog te ontwikkelen terreinen zoals Roodehaan zal ook een parkeerverbod in de openbare ruimte ingevoerd worden.

5.6. Parkmanagement

Voor het bedrijvenpark Westpoort is in november 2007 de Parkmanagementvereniging Westpoort opgericht. Het doel van deze vereniging is om de kwaliteit en de uitstraling van het bedrijvenpark Westpoort op een hoog niveau te houden. Leden zijn de eigenaren van de kavels op Westpoort. De gemeente Groningen is bijzonder lid. Door de constructie van de parkmanagementvereniging is elke eigenaar direct betrokken bij het reilen en zeilen op het bedrijvenpark. Via stemrecht kan er samen met de andere leden rechtstreeks invloed worden uitgeoefend op de diensten van de vereniging. De vereniging biedt de ondernemers een basispakket aan.

Hierin zitten de volgende diensten:

- onderhoud van de openbare ruimte;
- beveiliging van het bedrijvenpark;
- bewegwijzering op het terrein;

Naast dit pakket kunnen de leden er samen voor kiezen aanvullende diensten en/of producten in een pakket op te nemen. Te denken valt aan gezamenlijk onderhoud van de private kavels, afvalinzameling, beveiliging van de private panden en energie-inkoop. Door deze gezamenlijke inkoop zijn er mogelijk kostenbesparingen te realiseren.

Voor de diensten van de vereniging wordt een jaarlijkse bijdrage (contributie) betaald. Deze contributie wordt berekend op basis van het aantal vierkante meters en het aantal stemmen, dat een eigenaar in de vereniging heeft.

Naast de bijdragen van de eigenaren doet de gemeente Groningen, voor het groenonderhoud van de openbare ruimte, een jaarlijks bijdrage aan de vereniging waaruit de openbare ruimte -op het afgesproken onderhoudsniveau (Borgniveau)- zal worden onderhouden.

Daarnaast doet de gemeente een algemene bijdrage in de kosten van de parkmanagementorganisatie. De hoogte van de ledencontributie is afhankelijk van het basispakket, maar uiteraard ook van de aanvullende diensten die de vereniging in de toekomst aan zal gaan bieden.

De organisatie van parkmanagement op Westpoort dient als voorbeeld voor nieuw te ontwikkelen en uit te geven bedrijfslocaties zoals Roodehaan, waar parkmanagement ook zal worden ingevoerd.

Hoofdstuk 6

Detailhandel en horeca

6.1 Inleiding

De ontwikkelingen in de detailhandel en horeca zijn, voor wat de gronduitgifte betreft, beperkt. Ontwikkelingen op het gebied van horeca en detailhandel vinden veelal plaats door middel van functieverandering van bestaande locaties. De detailhandelsmarkt kan bovendien gekenschetst worden als vooral een verplaatsingsmarkt.

6.2 Marktontwikkelingen

De belangstelling voor locaties voor grootschalige detailhandel is de laatste jaren toegenomen, dit als gevolg van de schaalvergroting in bepaalde branches. Tegelijkertijd was het rijksbeleid aanvankelijk sturend, maar inmiddels laten rijk en provincies steeds meer over aan de gemeenten. Het gemeentelijke beleid is daarin desondanks behoudend, vooral ten aanzien van branches die ook goed in de binnenstad vertegenwoordigd zijn en daarvoor een bedreiging kunnen vormen. Voor een aantal branches zijn er mogelijkheden. Vooral bouwmarkten, meubelzaken en tuincentra zijn in toenemende mate aan de randen van de stad of langs invalswegen te vinden. De bijna moordende concurrentie in deze branche brengt met zich mee dat de concurrentie op nieuwe locaties eveneens groot is.

Supermarkten maken over het algemeen vanuit een lange termijn visie locatiekeuzes en zijn zeer beducht op hun marktpositie. De winstmarges van supermarkten zijn vrij klein, dat betekent dat de omvang van de omzet zeer bepalend is. Nadat ze zich eenmaal hebben gevestigd zijn het vaak blijvers, en zijn ze ook de aanjager voor de overige detailhandel in de directe omgeving. De ontwikkelingen van de vestigingen van supermarkten blijven om deze reden interessant; niet vanuit het perspectief van gronduitgifte. Planologisch blijven de winkelcentra en wijkwinkelcentra de plaatsen voor deze invulling. Hetzelfde geldt voor horecavestigingen.

6.3 Beleid

Het beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV en GDV) is in 2007 geactualiseerd. Het detailhandelsbeleid in Groningen is altijd gericht geweest op het behoud van de detailhandel in de binnenstad. Dat uitgangspunt is niet gewijzigd. Het aantal PDV-locaties is niet uitgebreid en ook het fenomeen PDV is niet verruimd. Er is zoveel mogelijk vastgehouden aan het bestaande beleid en de daarin gehanteerde criteria. Voor het Stationsgebied, het Sontplein, Westerhaven en een deel van het Europapark is een herijking toegepast. In de periode tot 2010 kunnen, vanwege de ligging ten opzichte van de binnenstad ook publieksintensieve functies een plek krijgen voor zover deze zich niet laten onderbrengen in het stadscentrum. Op een aantal bedrijventerreinen hebben PDV bedrijven zich ook gevestigd in vrijkomende panden.

Definities

- Perifere detailhandelsvestigingen (PDV): vormen van detailhandel die van rijkswege zijn toegestaan op locaties buiten de normale winkelcentra, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of langs de hoofdwegen. Het betreft winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak vereisen (min. 1.000 m²): auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra en daaraan annex detailhandel in tuinmeubelen, keukens, sanitair en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. Perifere detailhandel heeft branchering als criterium.
- Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV): winkels met over het algemeen meer dan 1.500 m² oppervlakte, zoals bedoeld in het rijksbeleid t.a.v. GDV-locaties. Grootschalige detailhandel heeft oppervlakte als criterium, niet de branchering.

In de loop van 2010 volgt naar verwachting een nieuwe beleidsnota voor de periode 2010 – 2016.

6.4 Grondprijzen.

Aangezien de te realiseren grondprijzen sterk afhankelijk zijn van o.a. het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, kan van een specifiek grondprijzenkader geen sprake zijn. Bovendien is het aantal grondtransacties ten behoeve van zowel detailhandelsfuncties als ook horecafuncties door de jaren heen beperkt. De binnenstad (binnen de diepenring) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat daar geen uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Mochten daar incidenteel toch locaties beschikbaar komen, dan is duidelijk dat de prijzen fors boven de hieronder genoemde ondergrens kunnen uitstijgen. Overigens zal dan ook sprake zijn van uitgifte in erfpacht.

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal functies en wordt de grondprijs, evenals bij kantoren, uitgedrukt per m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Overigens zijn er ook functies, waarvan het aantal m2's benodigde grond onredelijk uitstijgt boven het aantal m2's bvo (FI>1). In die gevallen wordt de grondprijs mede bepaald door de grondoppervlakte die wordt afgenomen. Dit kan vooral gelden voor Grootschalige Detailhandel en sommige vormen van Horeca. De residuele grondwaarde methode is in beginsel van toepassing.

Voor het gebied buiten de diepenring en de wijkwinkelcentra in die gebieden waar deze activiteiten planologisch zijn toegestaan, gelden de volgende ondergrenzen.

Functionies buiten de diepenring	Grondprijs per m2 bvo
Supermarkt	vanaf € 500,--
Grootschalige detailhandel	vanaf € 120,--
Overige detailhandel	vanaf € 220,--
Horeca	vanaf € 150,--

6.5 Parkeren.

Ook voor deze functies geldt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost met in achtneming van het gestelde in paragraaf 2.3. Wel brengen het soms bijzondere karakter en de omstandigheden van de specifieke functie, de locatie en de afnemer met zich mee dat maatwerk noodzakelijk is.

Hoofdstuk 7

Overige voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder de categorie 'maatschappelijke voorzieningen' worden uitgften geschaard, die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en bibliotheken.

Grondprijsbepaling

In de nota Grondprijzenbeleid 2007-2009 is geconstateerd, dat de gehanteerde ondergrens voor de uitgften voor maatschappelijke voorzieningen niet marktconform was. Om naar een marktconforme ondergrens te gaan is in 2007 besloten de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in 4 jaar te verhogen met sprongen van € 10 per jaar. De minimale grondprijs was in 2007 voor deze categorie € 95,- per m2. In 2010 is de minimale grondprijs € 125,- per m2. De ingezette lijn wordt in 2011 voortgezet, hetgeen betekent dat in 2011 en 2012 de minimale grondprijs € 135,- per m2 uitgeefbaar bedraagt.

Indien door de non-profitvoorziening zelf de keuze wordt gemaakt om zich te vestigen op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, zal echter de grondprijs in rekening worden gebracht die geldt voor de betreffende categorie.

7.2 Gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen

Onder deze categorie worden uitgften geschaard aan sport- en recreatievoorzieningen, die geheel of gedeeltelijk worden gesubsidieerd door de overheid en doorgaans door verenigingen of stichtingen worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: sportvelden, gemeentelijke zwembaden, sporthallen, gymnastiekzalen en speeltuinen.

Grondprijsbepaling

Voor de gesubsidieerde sport- en recreatievoorzieningen gelden dezelfde grondprijzen als hiervoor genoemd voor de maatschappelijke voorzieningen. Voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals onbebouwde sportvelden, is een lagere grondprijs mogelijk, de ondergrens is echter altijd de kostprijs van de grond in relatie tot de staat waarin wordt geleverd.

Ook hier geldt dat indien door de voorziening zelf de keuze wordt gemaakt om zich te vestigen op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, de grondprijs zal moet worden betaald die geldt voor de betreffende categorie.

7.3 Specifiek commercieel vastgoed

Specifiek commercieel vastgoed is vastgoed dat niet geschaard kan worden onder de eerder genoemde categorieën kantoren, bedrijven, detailhandel en horeca. Het is weliswaar vastgoed voor ondernemingen die (ook) een winstoogmerk hebben, maar er is meestal sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: kinderdagverblijven, gezondheidscentra en praktijken voor fysiotherapie en apotheken.

Grondprijsbepaling

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van € 155,- per m2 uitgeefbaar.

7.4 Leisure

Onder 'leisure' worden commerciële vrijetijdsvoorzieningen geschaard: sportvoorzieningen, culturele voorzieningen en amusementsvoorzieningen, die op commerciële wijze worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn: kartbaan, klimhal, golfbaan, automatenhal, snookercentrum, squashbaan, fitnesscentrum en bioscoop.

Grondprijsbepaling

De grondprijzen voor leisure worden residueel bepaald, waarbij de grote diversiteit binnen deze bestemming vraagt om een flexibel beleid. Bij de grondprijsbepaling is inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant, maar omdat de verschillen tussen de diverse vormen van leisure groot zijn, zijn er vrijwel geen kengetallen voor leisure voorhanden. Voor de bepaling van de grondprijzen betekent dit per voorkomende situatie maatwerk, maar daarbij moeten gelijke gevallen zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

Voor leisure hanteren we in principe dezelfde minimale grondprijs als voor specifiek commercieel vastgoed: € 155,- per m² uitgeefbaar.

Echter ook hier geldt dat voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals onbebouwde sportvelden, een lagere grondprijs mogelijk is (zie 7.2).

7.5 Algemeen

Voor alle in de paragrafen 7.1 tot en met 7.4 genoemde categorieën geldt ten aanzien van de grondprijsbepaling bovendien nog:

- Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald.
- Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m²'s bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein (FSI>1), wordt het aantal m²'s bvo in rekening gebracht.
- Indien de kostprijs voor de grond hoger is dan de aangegeven minimale grondprijs, wordt de kostprijs in rekening gebracht.

7.6 Tuingrond

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die in al bestaande situaties toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen. Het gaat vaak om verzoeken van particuliere eigenaren die hun eigen tuin willen vergroten. Voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden wordt per 1 januari 2007 een grondprijs gehanteerd van € 80,- per m². Indien het mogelijk is op dergelijke stroken andere functies te realiseren, dan geldt de reguliere grondprijs voor die functie.

De in paragraaf 2.8 genoemde en beargumenteerde minimum transactieprijs is in de praktijk vooral ook op deze categorie van toepassing.

7.7 Nutsvoorzieningen

Voor grond ten behoeve van nutsvoorzieningen geldt met ingang van 1 januari 2010 een grondprijs van € 155,- per m². Deze is derhalve gelijk aan de ondergrens voor specifiek commercieel vastgoed zoals genoemd in paragraaf 7.3. De in paragraaf 2.8 genoemde en beargumenteerde minimum transactieprijs zal ook op deze functies in de praktijk regelmatig van toepassing kunnen zijn. Indien geen grond wordt uitgegeven doch een ander zakelijk recht wordt gevestigd, bijvoorbeeld recht van opstal, zal dezelfde grondprijs bij aanvang, en ongeacht de looptijd, in rekening worden gebracht.

Hoofdstuk 8.

Grondprijzenoverzicht

De per 1 januari 2010 te hanteren grondprijzen, exclusief btw, worden in onderstaand overzicht kort samengevat. Nadere verfijning en achtergronden zijn terug te vinden in de betreffende hoofdstukken.

Categorie	Systematiek	Prijs(range) (excl. Btw)
Woningbouw		
- Sociale huurwoningen	Vaste prijs (voortzetting principe norm grondkosten)	€ 13.500,- voor zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- Projectmatige bouw (huur en koop)	Residuele benadering, vertaald naar een ondergrens per woningtype en per prijsklasse	Vanaf min. € 22.400,- per rijwoning en appartement.
- Vrije kavels	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	Kuifeend € 250,- tot € 265,- Prijs wordt voor het overige bepaald als locaties beschikbaar komen.
Kantoren		
	Residuele benadering, vertaald naar een bandbreedte per m ² bvo	Vanaf minimaal € 120,- per te realiseren m ² bvo.
Bedrijventerreinen		
	Prijs per m ² uitgeefbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.	Vanaf € 70,- per m ² uitgeefbaar.
Detailhandel en horeca (buiten de diepenring)		
	Bedrag per m ² bvo	Supermarkt vanaf € 500,- per m ² . Grootschalige detailhandel vanaf € 120,- per m ² . Overige detailhandel vanaf € 220 per m ² . Horeca vanaf € 150,- per m ² .
Overige voorzieningen:		
	Vaste bedragen per m ² (in beginsel uitgeefbaar), vertaald naar bandbreedtes en gekoppeld aan de bestemming	Maatschappelijke voorzieningen en gesubsidieerde sport- en recreatieve voorzieningen vanaf € 125,- per m ² uitgeefbaar. Specifiek commercieel vastgoed en leisure vanaf € 155,- per m ² uitgeefbaar. Tuingrond: vanaf € 80,- per m ² uitgeefbaar. Nutsvoorzieningen: € 155,- per m ² uitgeefbaar.