

NOTA GRONDPRIJZENBELEID

Vanaf 1-1-2025

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1 DOELSTELLING EN FUNCTIES VAN HET GRONDPRIJZENBELEID.....	5
1.2 REIKWIJDTE EN MANDAAT	5
1.3 VASTSTELLING EN LOOPTIJD.....	6
1.4 AANSPRAKELIJKHEID.....	6
2. KADERS	7
2.1 WETTELIJKE KADERS.....	7
2.2 GEMEENTELIJKE KADERS.....	7
3. METHODIEKEN	9
3.1 RESIDUELE GRONDWAARDE METHODE.....	9
3.2 KAPITALISATIE EN DCF-METHODE.....	9
3.3 GRONDQUOTE METHODE.....	10
3.4 COMPERATIEVE METHODE.....	10
3.5 KOSTPRIJS METHODE.....	10
4. UITGANGSPUNTEN	11
4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	11
4.2 OVERIGE UITGANGSPUNTEN.....	12
5. WONEN	14
5.1 SOCIALE HUUR.....	14
5.2 STUDENTENHUISVESTING.....	14
5.3 MIDDENHUUR.....	15
5.4 VRIJE SECTOR HUUR	15
5.5 VRIJE SECTOR KOOP.....	15
5.6 VRIJE KAVELS.....	16
5.7 STANDPLAATSEN WOONWAGENS.....	16

6.	BEDRIJVIGHEID	17
6.1	KANTOREN	17
6.2	BEDRIJVEN.....	17
6.3	DETAILHANDEL EN HORECA.....	18
7.	MAATSCHAPPELIJK	19
8.	OVERIGE FUNCTIES	20
8.1	SNIPPERGROEN.....	20
8.2	NUTS- EN TELECOMVOORZIENINGEN.....	20
8.3	ZEND- EN RECLAMEMASTEN.....	21
8.4	ENERGIE.....	21
8.5	PAKKETAUTOMATEN.....	22
8.6	PACHT (AGRARISCH)	22

1. INLEIDING

De Nota Grondprijzenbeleid voorziet in de beleidsregels en uitgangspunten voor grondprijzenbepaling en uitgifte. Het grondprijzenbeleid geeft aan welke uitgangspunten aan de grondprijzenbepaling ten grondslag liggen. Daarnaast geeft zij richtlijnen voor de wijze van grondprijzenbepaling en informatie over en onderbouwing van de actuele grondprijzen voor de verschillende functies. Het grondprijzenbeleid biedt voor de ambtelijke organisatie een eenduidig kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen kan plaatsvinden.

1.1 DOELSTELLING EN FUNCTIES VAN HET GRONDPRIJZENBELEID

Doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele en marktconforme grondprijzen, dan wel kaders, te presenteren. Functioneel en marktconform wil zeggen dat de gehanteerde grondprijzen (grondwaarden) afhankelijk zijn van de locatie, de functie die op de grond kan worden gerealiseerd en de marktsituatie.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast als doel om marktpartijen en particuliere afnemers te informeren en in vergelijkbare omstandigheden gelijke grondprijzen te hanteren. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie voorkomen en wordt een eenduidig en transparant gemeentelijk handelen onderstreept.

Doelstelling is ook dat het grondprijzenbeleid zodanig wordt vormgegeven en uitgevoerd, dat de gemeente niet in de rol van risicodragers van de bouwexploitatie terecht komt. De gemeente voert in geval van actief grondbeleid enkel de grondexploitatie en is daarvan de risicodragers. Deze heldere scheidingslijn maakt, dat het niet realistisch is om grondprijzenafspraken pas vast te leggen na realisatie van een project. De gemeente zou daarmee in de positie van risicodragers van de bouwexploitatie terechtkomen. De grondprijsmethodieken (p. 3.1) houden daar rekening mee en zijn erop gericht om vooraf de grondprijzen, of de wijze van bepaling, vast te stellen. Koopovereenkomsten worden dan ook voorafgaand aan grondoverdracht en realisatie gesloten. Wel kan er op projectniveau aanleiding zijn om aanvullende maatwerkafspraken te maken over bijvoorbeeld een nabetalingsregeling.

1.2 REIKWIJDTE EN MANDAAT

Deze nota, "Nota Grondprijzenbeleid", heeft betrekking op alle in eigendom, erfpacht of middels andere zakelijke rechten door de gemeente Groningen aan derden uit te geven (bouw)gronden. De nota is eveneens de referentie voor intern gemeentelijke grondoverdrachten, waarbij het BBV in acht wordt genomen.

De bevoegdheid tot het vaststellen van het grondprijzenbeleid en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering daarvan, ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Op grond van het voor de gemeente Groningen van toepassing zijnde algemeen mandaatbesluit en ondemandaatbesluit, mogen ook enkele ambtelijke functionarissen in bepaalde situaties namens het college optreden in privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals grondtransacties.

Het college legt via de paragraaf Grondbeleid in de begroting en in de jaarrekening, verantwoording af aan de raad over het grondbeleid en het grondprijzenbeleid.

1.3 VASTSTELLING EN LOOPTIJD

De nota Grondprijzenbeleid is vastgesteld door het College van B&W. Voorafgaand aan de vaststelling van de nota is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Deze nota Grondprijzenbeleid is bij vaststelling in werking getreden (per 1-1-2025) en heeft een werkingsduur tot het moment waarop de volgende nota wordt vastgesteld. Reeds voorafgaand aan deze nota vastgelegde grondprijzafspraken worden uiteraard ook na vaststelling van deze nota gerespecteerd.

1.4 AANSPRAKELIJKHEID

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aan de nota kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.

2. KADERS

Bij het opstellen van het grondprijzenbeleid zijn een aantal kaders relevant die bepalend zijn in de richting van dit beleid of raakvlak hebben met de hierin genoemde thema's. Onderstaand worden deze op wettelijk en gemeentelijk niveau kort benoemd.

2.1 WETTELIJKE KADERS

De doelstelling van deze nota om te komen tot functionele en marktconforme grondprijzen, komt overeen met de eisen die de Nederlandse en Europese wet- en regelgeving daaraan stelt. Het sleutelwoord daarin is "marktconformiteit". De belangrijkste wettelijke kaders worden hierna beschreven.

Wet Markt en Overheid

De verkoop en verhuur van grond zijn bedrijfsmatige activiteiten die gebonden zijn aan de Wet Markt en Overheid. Dat betekent dat de uitgifte van grond aan derden tegen marktwaarde, en tenminste tegen kostprijs, dient plaats te vinden. Enkel indien de marktwaarde van een onroerende zaak onder de kostprijs ligt, kan het soms geoorloofd zijn om toch tegen de lagere marktwaarde uit te geven. Dat is een afweging die de gemeente vanuit haar bedrijfsvoering als dan dient te maken.

Staatssteun

De Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun geldt ook voor grondtransacties. Dit betekent dat bij iedere aan- of verkoop rekening moet worden gehouden met de "mededeling Staatssteun". Marktconformiteit is daarin uitgangspunt, evenals in het grond- en het grondprijzenbeleid. In bijzondere situaties waarin deze nota onvoldoende houvast biedt voor de bepaling van de marktconforme grondprijs, kan taxatie van de grondwaarde door een gecertificeerd taxateur nodig zijn.

2.2 GEMEENTELIJKE KADERS

Naast wettelijke kaders, stelt de gemeente zelf ook kaders op, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie, het omgevingsplan, het grondbeleid en ander gemeentelijk vastgesteld beleid.

Omgevingsvisie en Omgevingsplan

De omgevingsvisie is een instrument voortkomend uit de Omgevingswet. Met de omgevingsvisie geeft de gemeenteraad richting aan de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente Groningen. Een ander instrument uit de Omgevingswet is het omgevingsplan. In het Omgevingsplan worden alle lokale regels die betrekking hebben op de (fysieke) leefomgeving opgenomen.

Nota Grondbeleid

De vastgestelde Nota Grondbeleid is ondersteunden aan de ambities van het de vastgestelde Omgevingsvisie. Het gemeentelijke grondbeleid biedt instrumenten om te ondersteunen op het gebied van wonen, werken, natuur en sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs. Deze Nota Grondprijzenbeleid is uitwerking van het grondbeleid en voornamelijk gericht op situaties waarin de gemeente actief grondbeleid voert en derhalve zelf gronden uitgeeft.

Ander gemeentelijk vastgesteld beleid

De gemeente Groningen heeft op verschillende thema's beleid of verordeningen vastgesteld, zoals bijvoorbeeld over economie, wonen, parkeren, groen en mobiliteit. Specifiek valt te denken aan een parkeerverordening, een nota kostenverhaal, huisvesting- of doelgroepenverordening, maar ook beleid over woonwagendstandplaatsen of strategisch ruimtelijk-economisch beleid. Deze gelden ook als

gemeentelijk kaders, maar worden niet inhoudelijk in het grondprijzenbeleid nader toegelicht. Eerder genoemde onderwerpen zijn uiteraard niet limitatief.

Duurzaamheid

Een aandachtspunt in aanvulling op voorgaand beleid is de maatschappelijke opgave ten aanzien van duurzaamheid. Circulair, klimaatbestendig en natuur inclusief bouwen zijn onderwerpen die steeds belangrijker worden, ook voor de gemeente Groningen. Het toepassen van duurzame maatregelen heeft invloed op de bouwkosten en is daarmee ook een bepalende factor in de residuele grondwaardeberekening. Er wordt hierbij ook gekeken naar de opbrengst/meerwaarde bij het toepassen van deze maatregelen.

3. METHODIEKEN

Er zijn verschillende methodieken, of combinaties daarvan, om tot de bepaling van marktconforme grondprijzen te komen. Welke methodiek wordt gebruikt is mede afhankelijk van het type vastgoed (bestemming/functie) en de beschikbaarheid van actuele informatie. De methodieken worden hieronder op hoofdlijnen nader toegelicht.

3.1 RESIDUELE GRONDWAARDE METHODE

De (genormeerde) residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan de stichtingskosten en de marktwaarde bekend of goed in te schatten zijn. De grondwaarde is het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten op dat moment.

De methode brengt met zich mee, dat er veelal op projectniveau maatwerk mogelijk is op het moment dat een project wordt gestart, zodat er ingespeeld kan worden op de kostprijsontwikkeling, conjunctuurontwikkelingen, bijzondere projectuitgangspunten en -eisen, fysieke omstandigheden en op de marktwaarde gerelateerd aan de locatie binnen de gemeente. Vandaar ook dat in deze nota en de bijbehorende grondprijsbrief voor een aantal functies wordt gewerkt met ondergrenzen en/of bandbreedtes om binnen die kaders tot maatwerk te kunnen komen. Het risico van planontwikkeling, realisatie en verkoop na gemaakte grondprijfsafspraken behoort tot de opstalontwikkeling c.q. de bouwexploitatie.

3.2 KAPITALISATIE EN DCF-METHODE

Voor de bepaling van de grondwaarde van objecten waarvoor de beleggingswaarde leidend is, kunnen de Kapitalisatiemethode of de DCF-methode worden ingezet om de actuele grondwaarde te bepalen. Dit geldt met name voor beleggershuurwoningen, kantoren, detailhandel, horeca, en gebouwde parkeervoorzieningen.

Zowel voor de Kapitalisatiemethode als de DCF-methode geldt, dat de rendementseis met name bepaald wordt door de rentestand, de mate van risico, de financierbaarheid, de netto-opbrengst en de exploitatiegevoeligheid. Beide methodes zijn overigens zeer gevoelig en kleine parameterwijzigingen kunnen van grote invloed zijn op de marktwaarde en vervolgens de grondwaarde.

Kapitalisatiemethode

De kapitalisatiemethode is een afgeleide van de BAR-methode, die wel voor bestaand verhuurbaar vastgoed wordt gebruikt. Hierbij leidt het in de markt gangbare bruto aanvangsrendement (yield) voor vergelijkbare vastgoedontwikkelingen, tot een kapitalisatiefactor. Deze factor vermenigvuldigd met de geraamde huurwaarde voor het te realiseren programma, levert de marktwaarde op. Vervolgens kan er residueel verder gerekend worden door de stichtingskosten op de marktwaarde in mindering te brengen, met als resultante de grondwaarde.

DCF-methode

Een andere methode, en eigenlijk een doorontwikkeling van de kapitalisatie- en BAR-methode, is de DCF-methode. Deze methode kijkt niet alleen naar aanvangsparameters van een vastgoedontwikkeling, maar houdt rekening met de te plegen investeringen en de te verwachten toekomstige kasstromen met betrekking tot de exploitatie van het vastgoedobject gedurende een bepaalde periode of levensduur. Deze kasstromen worden contant gemaakt tegen een rendementseis en dat leidt tot de grondwaarde op startdatum.

3.3 GRONDQUOTE METHODE

Deze methode drukt de grondprijs uit in een bepaald percentage van de marktwaarde van het te realiseren onroerend goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt en de stichtingskostenstijging afneemt. Tot de invoering van de meer zuivere residuele grondwaardemethode was dit de meest gebruikte methode in de woningbouw, maar deze is sindsdien meer op de achtergrond gekomen. De in deze methode gehanteerde percentages kwamen echter 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 is wel geschikt voor bijvoorbeeld meer omvangrijke en langlopende afspraken, waarin gehanteerde percentages als een redelijk, hanteerbaar en marktconform gemiddelde beschouwd kunnen worden. Daarnaast kan de grondquotemethode als toetsingskader voor de uitkomsten van de residuele methode ingezet worden.

3.4 COMPERATIEVE METHODE

Voor functies waarvan de kosten of de marktwaarde vooraf niet goed kunnen worden ingeschat, of per opgave of locatie zeer uiteen kunnen lopen, wordt vaak de comparatieve (vergelijkende) methode ingezet.

Dat wil zeggen dat ook ervaringscijfers, gerealiseerde transacties en vergelijking met andere aanbieders een rol spelen bij de vaststelling van de grondprijzen. De vastgoedontwikkeling, de stichtingskosten en de uiteindelijke marktwaarde op vergelijkbare uitgeefbare grond kan individueel sterk verschillen. Dat zou tot zeer uiteenlopende grondprijzen binnen hetzelfde uitgiftegebied kunnen leiden, hetgeen zowel onwerkbaar als onwenselijk is in het licht van een eenduidig en transparant grondprijzenbeleid.

De methode wordt met name ingezet voor het bepalen van de m²-prijzen voor vrije kavels voor particuliere woningbouw en voor bedrijventerreinen. Soms in combinatie met andere methodieken.

3.5 KOSTPRIJS METHODE

Bij deze methode bepalen alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken, de kostprijs van de uit te geven grond. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijzbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt daarom nog nauwelijks toegepast.

Enkel voor functies waarvoor van een markt en marktwaarde feitelijk geen sprake is, en andere bestemmingen ook niet zijn toegestaan, zal de inzet zijn om tenminste de kostprijs te realiseren.

4. UITGANGSPUNTEN

Voor het bepalen van grondprijzen binnen de gemeente Groningen gelden onderstaande uitgangspunten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene uitgangspunten, welke in beginsel voor elke gronduitgifte gelden, en overige uitgangspunten die de betreffende gevallen van toepassing zijn.

Er kan van de in dit beleid opgenomen uitgangspunten afgeweken worden indien de toepassing van deze uitgangspunten niet passend zijn gezien de functie of vanwege bepaalde omstandigheden van de transactie.

4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Prijspeil grondprijzen

De grondprijzen hebben als prijspeil 1 januari van het betreffende jaar waarvoor de grondprijzenbrief is vastgesteld. Jaarlijks zal worden afgewogen of vanwege marktomstandigheden, kostprijsontwikkelingen of anderszins, aanpassing van vaste prijzen of ondergrenzen noodzakelijk is. Voor functies waar enkel bandbreedtes, de methodiek of het kader is beschreven, bewegen de prijzen volgens het maatwerkprincipe met de ontwikkelingen mee.

Staat waarin grond wordt geleverd.

- de grond wordt in bouwrijpe staat geleverd;
- de grond is milieukundig geschikt voor het beoogde gebruik.

BTW, kosten koper en vrij van bijdragen

- grondprijzen zijn excl. eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van de nota 21%);
- grondprijzen, grondtransacties en vestiging van zakelijke rechten zijn kosten koper: alle bijkomende kosten, zoals bijv. notaris-, kadastrale, fiscale en splitsingskosten komen voor rekening van de koper;
- grondprijzen zijn geschoond van eventuele subsidies/bijdragen en premies.

Termijn afspraken grondprijzen

In geval van afspraken over grondprijzen en -afname over een langere termijn, wordt er geanticipeerd op het tijdsverloop. Dat betekent dat er afspraken kunnen worden gemaakt om tot het moment van afname inflatiecorrectie of indexatie toe te passen of om eventuele waardeinstijgingen te verrekenen.

Afspraken hierover worden op projectniveau en door middel van maatwerk gemaakt.

Valutatatum, rente en boete rente

In overeenkomsten inzake gronduitgiftes wordt een valutatum opgenomen. Vanaf deze valutatum tot het moment van betaling is de koper de wettelijke rente verschuldigd, dan wel de intern gemeentelijke rekenrente indien deze hoger is. Indien op grond van de verkoopvoorwaarden niet tijdig wordt betaald en boeterente verschuldigd is, zal voor niet particuliere afnemers de wettelijke rente voor handelstransacties worden gehanteerd.

Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of andere kleine percelen en de vestiging van zakelijke rechten, zoals bijvoorbeeld opstalrechten voor nutsvoorzieningen, is voor de gemeente relatief zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar eventuele belemmeringen, de bestemming, ruimtelijke gevolgen, beheer- en onderhoudsconsequenties en soms naar de milieukundige staat van de bodem.

Daarnaast dienen overeenkomsten te worden opgesteld en begeleid tot en met besluitvorming en dienen notariële akten te worden gecontroleerd. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. Dit heeft ertoe geleid dat reeds bij eerdere nota's een minimum grondprijs is ingesteld. Het minimumtarief dat de gemeente hanteert is in de jaarlijks vastgestelde grondprijsbrief opgenomen.

NEN-norm vloeroppervlakte bepaling

NEN-2580 is het normblad dat termen, definities en bepalingmethoden geeft voor onder andere de vloeroppervlakte bepaling van gebouwen. Voor functies in deze nota waarin het aantal m²'s BVO, GO of VVO een rol spelen om tot een grondprijs te komen, wordt dit normblad gehanteerd.

4.2 OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Vaste prijzen en maatwerk

Voor een aantal functies gelden vaste prijzen. Voor andere functies gelden ondergrenzen en/of bandbreedtes, of wordt een kader beschreven. Grondprijsbepaling is ook maatwerk, zoals blijkt uit de in de vorige paragraaf beschreven methodieken.

Onder bepaalde omstandigheden kan er afgeweken worden van een grondprijs omdat er bijvoorbeeld sprake is van belemmerende of beperkende factoren die een waarde drukkend effect hebben. Voorbeelden hiervan zijn een hoogtebeperking, vervuiling van de grond of de aanwezigheid van kabels en/of leidingen. De marktwaarde van deze grond sluit in dat geval niet aan bij de grondprijs die het onder normale omstandigheden zou gelden.

Functies versus locatie

Indien een functie zich wil vestigen op een locatie waar andere functies met een hoger grondprijzenregime zijn voorzien dan is in ieder geval medewerking van de gemeente nodig. In beginsel is de hogere grondprijs dan uitgangspunt bij een dergelijke medewerking.

Indien een functie zich wil vestigen op een locatie waar andere functies met een lager grondprijzenregime zijn voorzien, is eveneens medewerking van de gemeente nodig. De marktconforme grondprijs wordt dan in beginsel bepaald op basis van de functie.

Uitgifte in eigendom dan wel erfpacht

Met uitzondering van het erfpachtgebied (binnenstad) is verkoop van grond het uitgangspunt in het gemeentelijk Grondbeleid. Dat neemt niet weg dat het grondbeleid ook ruimte biedt om het erfpachtinstrument eventueel buiten de binnenstad in te zetten, zoals bijvoorbeeld op bedrijventerreinen of voor specifieke ontwikkelingen. Vooraf worden zowel bij het aanbieden van de erfpachtoptie als bij het behandelen van verzoeken daartoe, wel de gemeentelijke belangen en risico's afgewogen. De grondwaarde bij uitgifte in erfpacht is dezelfde als wanneer de grond zou worden verkocht. De jaarlijkse erfpachtcanon, dan wel de afkoop daarvan, wordt op die grondwaarde gebaseerd. Dit met inachtneming van de algemene erfpachtvoorwaarden.

Tijdelijkheid en verhuur van grond

Regelmatig is er vraag naar tijdelijk gebruik van grond. Aan die vraag kan lang niet altijd tegemoet worden gekomen, maar soms zijn er mogelijkheden om aan nog braakliggende (bouw)terreinen, die in afwachting zijn van (her)ontwikkeling, tijdelijk invulling te geven.

Uitgangspunt bij tijdelijkheid is verhuur, waarbij de huurprijs in beginsel zal worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop op deze grond van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs op jaarbasis komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 5 tot 10%. Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie, de risico's en de omstandigheden. Tijdelijkheid vereist vanwege specifieke omstandigheden veelal maatwerk.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. In beginsel dient de parkeerbehoefte door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost. In bepaalde gevallen is ruimte voor maatwerk al dan niet in combinatie met in de nabijheid aanwezige parkeervoorzieningen.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden door derden zelden solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in een project. In die situaties bepaalt in beginsel het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder ook de parkeervoorziening, de totale grondwaarde.

Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt per project specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee en leidt tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie. In het hiervoor genoemde saldo, kan de 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. Uitgangspunt is dus, dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project in beginsel niet negatief mag beïnvloeden. De dekking van een eventueel onrendabele top op de parkeeroplossing kan als dan niet worden afgewenteld op de grondprijs.

Alleen indien er voor de gemeente project specifieke aanleiding is, kan eventueel tot een afwijkende maatwerkafpraak worden gekomen.

5. WONEN

De woningmarkt is op te delen in sociale huur, studentenhuisvesting, middenhuur, vrije sector huur, goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector koop. In aanvulling op voorgaand grondprijzenbeleid komen ook woonwagens als bijzondere woonvorm en vrije kavels aan bod. In dit hoofdstuk wordt per type woning beschreven op welke wijze de grondprijs tot stand komt.

De volgende categorieën en de bijbehorende grondprijzen zoals opgenomen in de jaarlijkse grondprijzenbrief gelden voor alle partijen bij de door gemeente uit te geven gronden, ook voor wooncoöperaties en CPO projecten.

5.1 SOCIALE HUUR

Voor de grondprijsberekening bij sociale woningbouw wordt voor zowel grondgebonden huurwoningen als appartementen een vaste grondprijs (behoudens index) gehanteerd. De vaste prijzen hiervan zijn opgenomen in de grondprijzenbrief.

Nabetalingsregeling

De grondprijzen van sociale huurwoningen liggen ruim onder de gemiddelde kostprijs die de gemeente moet maken om dergelijke bouwrijpe kavels te produceren. Daarnaast worden de woningen bij eventueel latere verkoop (uitponding) tegen de dan actuele marktwaarde verkocht. Het is derhalve reëel om voor deze woningen in de overeenkomsten van grondverkoop een nabetalingsregeling op te nemen, die ten uitvoer wordt gebracht op het moment dat woningcorporaties na daartoe verkregen toestemming overgaan tot verkoop van sociale huurwoningen tegen de hogere marktwaarde en deze woningen daarmee onttrokken worden aan de sociale voorraad.

De bedragen voor de nabetaaling verschillen voor grondgebonden en appartementenwoningen. De bedragen van de nabetalingsregeling staan genoemd in de grondprijzenbrief. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de "CPI alle huishoudens" van het CBS. Bij verkoop van een sociale huurwoning binnen een termijn van 30 jaar na uitgifte, is het op moment van verkoop geldende geïndexeerde bedrag per woning aan de gemeente verschuldigd. Na 30 jaar vervalt de verplichting tot nabetaaling.

Met de combinatie van een passende grondprijs bij aanvang en een nabetalingsregeling bij verkoop, wordt de realisatie van huurwoningen enerzijds haalbaar gemaakt en wordt anderzijds ook invulling gegeven aan de eis van het ministerie dat woningcorporaties niet extra mogen worden bevoordeeld.

5.2 STUDENTENHUISVESTING

In Groningen neemt in het woningbouwprogramma de huisvesting van studenten een prominente plek in. Voor alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) tot circa 30 m² GO geldt dat de grondprijzen residueel worden vastgesteld via maatwerk. Er geldt een minimale grondprijs per m² GO, deze is opgenomen in de grondprijzenbrief. Voor eenheden groter dan 30 m² GO gelden de grondprijzen voor de midden- of vrije sector huur, afhankelijk van de gevraagde huursom en het WWS puntenstelsel.

5.3 MIDDENHUUR

De middenhuur betreft woningen met een maandhuur (excl. servicekosten) tussen de grens voor sociale huur (t/m 143 punten) en de maximale huur t/m 186 WWS-punten. Binnen deze bandbreedte heeft de gemeente een verdere onderverdeling aangebracht, waarbij er wordt uitgegaan van een tussengrens gebaseerd op een woning tot 165 WWS-punten. Deze grens ligt voor de middenhuur halverwege de ondergrens van 144 punten en de bovengrens van 187 punten. De afbakening van de middenhuur en onderverdeling in klassen ziet er als volgt uit:

Tabel 1. Huurklasse aanduiding middenhuur.

Huurklasse	WWS-punten	Huurprijs bandbreedte
Klasse 1	144 – 164	Zie grondprijzenbrief
Klasse 2	165 – 186	Zie grondprijzenbrief

Voor zowel middenhuur woningen in klasse 1 en klasse 2 worden vaste grondprijzen gehanteerd. De vaste prijzen hiervan zijn opgenomen in de grondprijzenbrief.

De hierna genoemde nabetalingsregeling kan eventueel ook worden ingezet in een dergelijke situatie.

Nabetalingsregeling

Wanneer een woning binnen 15 jaar na oplevering aan de middenhuur wordt onttrokken, zal per eenheid een nabetaaling aan de gemeente moeten worden voldaan. De hoogte van de nabetaaling is opgenomen in de grondprijzenbrief.

De nabetalingsregeling geldt niet wanneer de middenhuur woning wordt verkocht onder voorwaarden die garanderen dat de woning langdurig in het betaalbare koopsegment blijft.

5.4 VRIJE SECTOR HUUR

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor vrije sector huurwoningen en appartementen, is de grondprijs voor een vergelijkbare woning in de koopsector. Het betreft woningen met minimaal 187 punten op basis van het WWS en waarvan de huurprijs vrij overeen is te komen.

De situatie kan zich voordoen, dat op basis van een beleggingswaarde berekening de woningwaarde lager uitkomt. In dat geval kan de gemeente op verzoek van de wederpartij eventueel besluiten de bij aanvang te betalen grondprijs te verlagen en te combineren met een compenserende nabetalingsregeling. Voor de gemeente is het bij die afweging onder andere van belang, dat:

- er bij aanvang een voor de gemeente acceptabele grondprijs wordt gerealiseerd;
- de nabetalingsregeling niet tot extra kosten leidt;
- dat er een risico-opslag wordt opgenomen;

5.5 VRIJE SECTOR KOOP

Uitgangspunt voor deze categorie is de (genormeerde) residuele grondwaarde methode. Onder de VON-prijs wordt 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 normaal niveau van inbouwpakket en die voldoet aan geldende eisen. Meerwerk met betrekking tot de inrichting van de keuken en/of badkamer mag, boven een basisinrichting, buiten beschouwing worden gelaten. Garages, bergingen, veranda's, installaties, erfafscheidingen, kavelinrichting etc., zijn onderdeel van de VON-prijs.

5.6 VRIJE KAVELS

Bij de uitgifte van vrije sector bouwkavels 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 gebied een rol spelen. De prijzen worden zodanig vastgesteld, dat redelijkerwijs een woning kan worden gebouwd waarvan de stichtingskosten en de marktwaarde in balans zijn.

5.7 STANDPLAATSEN WOONWAGENS

De uitgifte van nieuwe woonwagenstandplaatsen of heruitgifte door de gemeente vindt plaats op basis van verhuur of erfpacht.

Voor het bepalen van de huurprijs wordt aansluiting gezocht bij het huurpunten waarderingssysteem van de Rijksoverheid. De maximale huurprijs op basis van het puntensysteem welke jaarlijks door de huurcommissie wordt vastgesteld vormt hierbij het uitgangspunt. Het bepalen van de huurprijs (per maand) is maatwerk en is mede afhankelijk van de grootte, aanwezigheid van voorzieningen en omgeving. De huurprijs per maand wordt bepaald op basis van een percentage afgezet tegen voorgenoemde maximaal vastgestelde huurprijs.

De uitgifte in erfpacht betreft voornamelijk standplaatsen voor woonwerklocaties. Hierbij wordt een canon bepaald op basis van het aantal vierkante meters met toepassing van een bepaalde indexering. De prijs bij uitgifte is exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en voor rekening van de erfpachter.

6. BEDRIJVIGHEID

In dit hoofdstuk worden het grondprijzenbeleid van locaties voor een bedrijfsmatige functie behandeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen kantorenlocaties, bedrijventerreinen, detailhandel en horeca.

6.1 KANTOREN

Voor kantorenlocaties wordt veelal de beleggingswaardemethode in combinatie met het residueel rekenen gebruikt. Deze methodiek is echter nogal conjunctuurgevoelig, waardoor de uitkomsten nogal kunnen fluctueren. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de waarde-potentie van de betreffende locatie op de lange termijn. Teneinde dit aspect ook mee te wegen en recht te doen aan de investeringen die de gemeente veelal op deze locaties pleegt, is het wenselijk om ook de minimale grondprijs vast te leggen. Overigens speelt ook dan de grondprijs nog steeds een beperkte rol in de totale bouwexploitatie van de betreffende afnemer.

Voor kantoren geldt een minimale grondprijs per m² BVO. In het geval de FSI kleiner is dan 1, dat wil zeggen dat het aantal m²'s BVO van het gebouw kleiner is dan de kaveloppervlakte, dan wordt de grondprijs bepaald door de uitgeefbare m² grond.

De prijs van grond met een beoogde kantoorontwikkeling wordt per locatie en initiatief vastgesteld met in achtname van de vastgestelde minimale grondprijzen. De ligging, te verwachten huurprijs, parkeermogelijkheden, specifieke ruimtelijke eisen en wensen zijn hierin mede bepalend. Voor kwalitatief hoogwaardige kantorenlocaties is de toekomstige waarde(ontwikkeling) in belangrijke mate mede bepalend voor de grondprijs. Voorbeelden hiervan zijn posities met een prominente of centrale ligging zoals het stationsgebied of zichtlocaties. Bij gemengde functies zal de grondprijs worden bepaald op basis van de verschillende functies.

6.2 BEDRIJVEN

De grondprijzen voor de bedrijventerreinen worden in beginsel bepaald door middel van de vergelijkingswaarde methode (comparatieve methode). Voor de bedrijventerreinen is een minimale grondprijs bepaald per m² uitgeefbare grond. Indien de zogenaamde FSI groter is dan 1, dat wil zeggen dat het aantal m²'s BVO van het gebouw groter is dan de kaveloppervlakte, dan wordt er gerekend met dezelfde grondprijs per m² BVO.

De hoogte van de grondprijs is mede gebaseerd op ligging, zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid van de kavel. Uitgangspunt voor de prijzen van grond op een bedrijventerrein is dat maximaal 40% van het BVO van de bebouwing kantoor of showroom is.

Maatwerk

In bepaalde situaties kan de grondprijs hoger uitvallen als er aanleiding is om af te wijken en maatwerk toe te passen. Bijvoorbeeld door het vestigen van andere functies op een bedrijventerrein, bij wijziging in de uitgifte van nieuwe locaties en voor specifieke of ruimtebehoevende bedrijvigheid als logistiek, datacenters of energie-opgaven. De overwegende gebruiksactiviteiten en/of te realiseren opstal en terreininrichting zijn hierin mede bepalend.

Ook voor kavel met specifieke eigenschappen, zoals watergebonden kavels of met een unieke ligging, wordt maatwerk toegepast. Als er sprake is van gronduitgifte buiten de bedrijventerreinen dan zal de grondprijs per initiatief residueel en/of comparatief worden bepaald, waarbij eveneens de minimale grondprijs wordt aangehouden.

Bedrijfswoning

Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is, geldt een toeslag op de grondprijs, die per locatie door middel van maatwerk zal worden vastgesteld.

6.3 DETAILHANDEL EN HORECA

Detailhandel

Detailhandel (of kleinhandel) is het rechtstreeks leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Er zijn diverse vormen van detailhandel. In principe vindt detailhandel alleen plaats in centrumgebieden en de wijkwinkelcentra. Er zijn echter vormen van detailhandel die ook in buitengebieden zijn gevestigd zoals grootschalige detailhandelsbedrijven (GDV) met een groot assortiment en vloerooppervlakte of perifere detailhandelsbedrijven (PDV) voor volumineuze artikelen.

Horeca

Het woord “horeca” is een samentrekking voor hotels, restaurants en cafés. De horeca omvat de bedrijfstak van alle diensten die horen bij hotels, restaurants en cafés. Binnen deze bedrijfstak zijn verschillende bedrijven gevestigd. Horeca is in principe ook in centrumgebieden gelegen, maar er zijn verschillende vormen van (meer grootschalige) horeca die ook in het buitengebied worden bedreven.

Grondprijzen

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden veelal bepaald middels de combinatie van een beleggingswaarde methode en de residuele methode. De te realiseren grondprijzen zijn sterk afhankelijk van onder meer het soort detailhandel of horeca, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, daarom wordt maatwerk toegepast. De grondprijzen worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie, of mix daarvan, het betreft. De gemeente kan ook een onafhankelijke taxatie laten uitvoeren bij het bepalen van de grondprijs. In de grondprijzenbrief is voor detailhandel en horeca een ondergrens opgenomen op basis van een minimale grondprijs per m² BVO.

Hotels

Voor de bepaling van grondprijzen voor hotelfuncties worden verschillende methodieken ingezet, zoals de beleggingswaardemethode en de bedrijfseconomische- en rentabiliteitswaarde methodiek. In de praktijk laten deze methodieken grote onderlinge verschillen zien. Bepalend voor de grondprijs zijn elementen als het stersegment, de marktsegmentatie, de verwachte kameropbrengsten/bezettingsgraad, de verhouding logies/“food & beverage”, aanwezige conferentieruimte en de ligging. Indien de hiervoor genoemde methodieken niet tot een eenduidige grondwaarde leiden, kan de gemeente onafhankelijke externe expertise c.q. taxatie inroepen om tot een juiste grondwaarde te komen.

Buiten diepenring

De ondergrenzen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief gelden alleen voor het gebied buiten de diepenring, alsmede in Haren, Ten Boer en de wijkcentra in Groningen, waar voorgenoemde activiteiten planologisch zijn toegestaan. Binnen de diepenring is namelijk een andere winkel- en horeca dynamiek aan de orde. Gronduitgiftes zijn hier in voorkomende gevallen vaak onderdeel van een herontwikkeling, waarbij maatwerk eveneens uitgangspunt is en grondprijzen per ontwikkeling worden bepaald. De grondprijzen binnen de diepenring liggen doorgaans hoger dan daarbuiten en in de binnenstad is uitgifte in erfpacht uitgangspunt

7. MAATSCHAPPELIJK

In dit hoofdstuk komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen aan de orde, die niet kunnen worden geschaard onder wonen of bedrijfsmatig. Hierbij wordt in het grondprijzenbeleid onderscheid gemaakt tussen voorzieningen zonder winstoogmerk en met winstoogmerk.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze bestemming vallen voorzieningen die een publieke of maatschappelijke functie dienen, waarbij de bedrijfsvoering “zonder winstoogmerk” plaatsvindt. Het kan dan gaan om functies op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn, cultuur, religie, hulpverlening, sport en recreatie. Bij deze functies kan detailhandel of horeca nooit de hoofdfunctie zijn, maar kunnen daaraan wel ondergeschikt én ten dienste van aanwezig zijn.

Bij de uitgifte van grond kan voor de grondprijs zowel de bestemming van de locatie als de te vestigen functie bepalend zijn. Hierbij geldt dat de hogere grondprijs uitgangspunt vormt. Met andere woorden; indien de maatschappelijke instelling zich vestigt op een locatie met bijvoorbeeld de bestemming “kantoren”, dan geldt in beginsel de grondprijs voor kantoren.

Commerciële voorzieningen

In deze categorie gaat het om maatschappelijk of recreatieve functies die “met winstoogmerk” worden geëxploiteerd. Voorbeelden zijn kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, medische centra, praktijken voor fysiotherapie, apotheken, sportscholen, snookercentra en bioscoop.

Grondprijzen

Vanwege de grote diversiteit aan functies, locaties en ruimtegebruik, wordt per initiatief een passende methodiek gehanteerd om zo middels maatwerk de grondprijs te bepalen. Bij een mix van functies zal naar rato van de functies, de grondprijs worden bepaald.

Voor zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen wordt een minimale grondprijs per m² uitgeefbare grond gehanteerd (zie grondprijzenbeleid). Indien de zogenaamde FSI groter is dan 1, dat wil zeggen dat het aantal m²s BVO van het gebouw groter is dan de kaveloppervlakte, dan wordt er gerekend met dezelfde grondprijs per m² BVO.

Extensief ruimtegebruik

Voor voorzieningen met een extensief ruimtegebruik, zoals bijvoorbeeld sportvelden, zal specifiek maatwerk nodig zijn, waarbij kan worden afgeweken van de minimale grondprijs. In die gevallen wordt de ondergrens bepaald door de kostprijs van de grond in relatie tot de staat waarin de grond wordt geleverd.

Interne leveringen

Bij interne leveringen van grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen wordt doorgaans de grondprijs gebaseerd op een vaste prijs per m² grond.

Bij situaties waarbij substantiële verschillen ontstaan tussen de vaste prijs per m² grond en de daadwerkelijk te maken kosten om de kavel geschikt te maken voor het beoogde gebruik, kan ervoor worden gekozen om de grondprijs in lijn met BBV-regelgeving te baseren op de daadwerkelijke kosten (kostprijsmethodiek). Hiermee geeft de grondprijs transparant uitdrukking aan de feitelijk te maken kosten voor de beoogde functie.

8. OVERIGE FUNCTIES

In dit hoofdstuk komen een verzameling van functies aan de orde, met uiteenlopende doeleinden en veelal van een beperkte omvang (m.u.v. agrarische grond). De volgende functies worden behandeld: snippergroen voor particulieren, grond voor nuts- en telecomvoorziening, zend- en reclamemasten, energie, pakketautomaten en pachtgronden.

8.1 SNIPPERGROEN

Snippergroen zijn stroken gemeentegrond met een functie als openbaar groen, van beperkte omvang en van ondergeschikte betekenis, welke grenzen aan particuliere (of zakelijke) eigendommen. De verscheidenheid aan voorkomende situaties en omstandigheden vereisen maatwerk, verzoeken tot uitgifte van snippergroen worden dan ook individueel beoordeeld.

Voor snippergroen bestemd voor (tuin)uitbreiding bij particuliere eigendommen wordt de prijs bepaald op basis van de WOZ waarde van de grond, waarbij een minimale grondprijs per m² wordt gehanteerd. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- De uit te geven strook snippergroen grenst aan een particulier eigendom en is bestemd voor uitbreiding van tuingrond.
- Indien er sprake is van te realiseren bebouwing of mogelijkheden hiertoe dan geldt een toeslag op de grondprijs.
- Snippergroen kan meestal vrij van BTW worden geleverd;
- Snippergroen wordt niet bouwrijp geleverd, maar in de staat waarin het zich bevindt;
- De minimale transactieprijs is van toepassing, zie hiervoor de grondprijzenbrief.

8.2 NUTS- EN TELECOMVOORZIENINGEN

Grond ten behoeve van nuts- of telecomvoorziening wordt niet in eigendom overgedragen. Voor deze objecten, die meestal in het openbaargebied worden ingepast, wordt veelal een recht van opstal gevestigd. Voordeel van het recht van opstal is dat deze zodanig vorm kan worden gegeven dat, indien het betreffend nuts- of telecombedrijf overgaat tot sloop of verplaatsing van het object, het recht van opstal zal vervallen en de gemeente weer kan beschikken over de grond.

Nutsvoorzieningen

Voor uitgifte van gronden aan ten behoeve van nutsvoorzieningen wordt een eenmalige vergoeding per m² gehanteerd voor het vestigen van een opstalrecht. De grond wordt meestal vrij van BTW, en in de staat waarin het zich bevindt, geleverd. De minimale transactieprijs, zoals opgenomen in de grondprijzenbrief, is ook op deze functie van toepassing.

Telecomvoorzieningen

De aanleg en verlegging van kabels met betrekking tot telecommunicatienetwerken is geregeld in de Telecommunicatiewet. Ook de (ver)plaatsing van de daarvan deel uitmakende hoofdverdeelstations, zoals POP-stations, valt onder deze wetgeving. Vanuit de wetgeving geldt hiervoor een gedoogplicht voor de gemeente, waarbij het principe geldt “liggen om niet, is verleggen om niet”.

Daarom geldt dat voor dit soort stations, die aanmerkelijk groter zijn dan een regulier transformatorstation, dat het recht van opstal “om niet” wordt gevestigd, waarbij de grond in de staat waarin het zich bevindt, ter beschikking wordt gesteld. Een eventuele verplaatsing van dergelijke stations is in dat geval ook volledig voor rekening van het betreffende telecombedrijf. Aangezien verplaatsing van dergelijke stations een kostbare zaak is, vereist de locatiekeuze bij aanvang wel een zorgvuldige gemeentelijke afweging om toekomstige en noodzakelijke verplaatsing van

gemeentewege zoveel mogelijk te voorkomen. In de voorwaarden van het opstalrecht wordt aansluiting gezocht bij de Telecommunicatiewet.

8.3 ZEND- EN RECLAMEMASTEN

Zendmasten

Zendmasten maken volgens de Telecommunicatiewet geen deel uit van het netwerk. Voor het plaatsen van een zendmast wordt (tijdelijk) een recht van opstal gevestigd en is een retributie verschuldigd. Voor de berekening van de jaarlijkse retributie is een gestaffelde prijs bepaald, welke is terug te vinden in de grondprijzenbrief.

De retributie geldt voor gemeentelijke gronden en kan ook worden toegepast voor voorzieningen op gemeentelijke gebouwen. Voor gebouwen kan in plaats van het recht van opstal ook verhuur uitgangspunt zijn. Dit is afhankelijk van de situatie. De retributie zal jaarlijks worden aangepast op basis van het prijsindexcijfer volgens de "CPI – alle huishoudens" of de meest gerede opvolger voor deze reeks, zoals gepubliceerd door het CBS.

Het recht van opstal vereist maatwerk en wordt per situatie bepaald en contractueel vastgelegd. De kosten van vestiging van het zakelijk recht zijn voor rekening van de betreffende aanbieder.

Reclamemasten

Voor reclamemasten wordt in beginsel een tijdelijk recht van opstal gevestigd. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde en de jaarlijkse retributie is maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object.

8.4 ENERGIE

De productie en opslag van energie behoren niet tot de hiervoor in 8.2 omschreven nutsvoorzieningen. Voorbeelden zijn zonneparken en windmolens. Locaties die in aanmerking komen worden pas op lange termijn (>15 jaar) ontwikkeld. De gronden worden tijdelijk beschikbaar gesteld voor energieproductie (of opslag) op basis van (tijdelijk) een recht van opstal. De hoogte van de jaarlijkse retributie zal telkens op basis van maatwerk bepaald worden, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn.

8.5 PAKKETAUTOMATEN

Pakketautomaten zijn kleine bouwwerken bestaande uit kluisjes in verschillende formaten en functioneren als zelfbedieningsstation voor het verzenden en ontvangen van pakketten. De gemeente is terughoudend in het gebruik geven van de openbare ruimte, in het geval er wel sprake plaatsing op gemeentelijk eigendom dan zal de grond worden uitgegeven op basis van verhuur. Er geldt een vaste prijs uitgaande van een huurperiode van vijf jaren en op basis van een grondoppervlakte van 5m². Indien de benodigde oppervlakte groter is wordt naar rato een meerprijs per m² gehanteerd.

8.6 PACT (AGRARISCH)

Agrarische gronden die vooralsnog niet worden ontwikkeld, worden veelal in pacht uitgegeven. Daartoe wordt hoofdzakelijk één uniforme pacht prijs per hectare gehanteerd voor alle geliberaliseerde éénjarige pachtovereenkomsten. Hierbij wordt er aansluiting gezocht bij de regionorm voor het Noordelijk Weidegebied, zoals die wordt vastgesteld door de Rijksoverheid.

Vastgesteld door het college in de collegevergadering van 10 december 2024

burgemeester
Mirjam van 't Veld

gem. secretaris
Christien Bronda