

GRONDPRIJZENBELEID 2019 – 2022

Gemeente Groningen



Inhoudsopgave

	<u>Pag.</u>
1. INLEIDING	
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstellingen en functies van het grondprijzenbeleid	3
1.3 Reikwijdte en mandaat	4
1.4 Vaststelling en looptijd	4
1.5 Aansprakelijkheid	4
2. KADERS	
2.1 Wettelijke kaders	5
2.2 Gemeentelijke kaders	5
3. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	
3.1 Methodieken	7
3.2 Uitgangspunten	9
4. WONINGBOUW	
4.1 (Markt)ontwikkelingen	13
4.2 Sociale huursector	14
4.3 Studentenhuisvesting	14
4.4 Projectmatige vrije sector huur	15
4.5 Projectmatige vrije sector koop	16
4.6 Vrije kavels	17
5. KANTOREN	
5.1 (Markt)ontwikkelingen	18
5.2 Grondprijzen	18
6. BEDRIJVENTERREINEN	
6.1 (Markt)ontwikkelingen	20
6.2 Grondprijzen	20
Grondprijzentabel	21
7. DETAILHANDEL EN HORECA	
7.1 (Markt)ontwikkelingen	22
7.2 Grondprijzen	23
8. OVERIGE VOORZIENINGEN	
8.1 Inleiding	24
8.2 Maatschappelijke voorzieningen	24
8.3 Specifiek commercieel vastgoed	24
8.4 Grondprijsbepaling	24
8.5 Tuingrond	25
8.6 Nuts-, telecomvoorzieningen, reclamemasten en zonneparken ..	25
9. GRONDPRIJZENOVERZICHT	26

Hoofdstuk 1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzenbeleid 2019 – 2022 van de gemeente Groningen. Vanwege de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2019 is deze nota van toepassing op zowel het stedelijk gebied van de stad Groningen, als de kernen en de landelijke gebieden van de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren.

De aanleiding voor een nieuwe nota is echter niet alleen gelegen in de gemeentelijke herindeling. Ook de bouwopgaven en ambities uit de structuurvisie Next City, en de veranderende economische en marktomstandigheden vragen om een actueel prijsbeleid. Bovendien was de nota van de voormalige gemeente Groningen ook aan een periodieke herziening toe. De economische en financiële crisis die Nederland lange tijd in haar greep heeft gehouden, ligt alweer enige tijd achter ons. De vastgoedmarkt heeft zich daarvan inmiddels hersteld en gebiedsontwikkelingen zijn ook in Groningen weer op gang gekomen. Naast deze positieve ontwikkelingen, zijn er in relatie tot de grote bouwopgave ook zorgen. De stijging van bouwkosten en aanneemsommen, alsmede de beschikbaarheid van bouwmaterialen en personeel, zetten de haalbaarheid van projecten zowel in geld als in tijd onder druk.

Na de actualisering van het grondbeleid in 2017, volgt met deze nota het grondprijzenbeleid.

1.2 Doelstellingen 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. De nota is mede basis voor het ramen van de te realiseren opbrengsten uit grondverkoop in de gemeentelijke grondexploitaties en voor eventuele exploitatieplannen in geval van een passieve of faciliterende rol van de gemeente.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast als doel om marktpartijen en particuliere afnemers te informeren en in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren. 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 scheidslijn maakt, dat het niet realistisch is om grondprijzafspraken 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 vòòraf de grondprijs, 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.

1.3 Reikwijdte en mandaat

Reikwijdte

Deze nota, “Nota Grondprijzenbeleid 2019- 2022”, 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 BBV¹ in acht wordt genomen. Op het plangebied Meerstad, dat een eigen bedrijfsvoering kent, is deze nota niet van toepassing.

Mandaat

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 ondermandaatbesluit, 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.

1.4 Vaststelling en looptijd.

De nota Grondprijzenbeleid wordt tenminste iedere 4 jaar herzien en opnieuw vastgesteld door het College van B&W. Voorafgaand aan de vaststelling van de nota wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Deze werkwijze is ook beschreven in de nota Grondbeleid, die in oktober 2017 is vastgesteld.

Deze nota Grondprijzenbeleid is bij vaststelling in werking getreden en heeft een werkingsduur tot 1 januari 2023, dan wel het eerdere of latere moment waarop de volgende nota wordt vastgesteld. Halverwege deze periode, in 2021, zal worden afgewogen of aanvulling of actualisering noodzakelijk is (p.3.2).

Reeds voorafgaand aan deze nota vastgelegde grondprijzafspraken, ook in de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren, worden uiteraard ook na vaststelling van deze nota gerespecteerd.

1.5 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.

¹ Besluit Begroting en Verantwoording

Hoofdstuk 2.

Kaders

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”, waarvan de laatste op 19 mei 2016 is verschenen. 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, de woonvisie en het grondbeleid.

Next City

De ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad Groningen is vastgelegd in de omgevingsvisie Next City. Deze gaat uit van een belangrijke groeiopgave voor de stad. Dat betekent dat er grote opgaven liggen als het gaat om bouwen van met name woningen en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad en andere gemeentelijke kernen. Naast dat het rijk grote ambities heeft op het terrein van klimaat, duurzaamheid en energietransitie, heeft de gemeente zelf de verdergaande ambitie om hier versnelling in aan te brengen en in 2035 energieneutraal te zijn.

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling is de gemeente voornemens Next City nog aan te vullen met visies op de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren, zodat de omgevingsvisie dekkend wordt voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente Groningen. Het instrumentarium om de omgevingsvisie te kunnen uitvoeren is voor een belangrijk deel benoemd in de nota Grondbeleid.

Woonvisie

Vanwege de gemeentelijke herindeling zullen in 2019-2020 de woonvisies van Groningen, Ten Boer en Haren worden samengevoegd en geactualiseerd in een nieuwe woonvisie voor de gehele nieuwe gemeente. In de bestaande woonvisies van Groningen, Ten Boer en Haren is de groeiopgave op het gebied van woningbouw nader uitgewerkt. Zowel in doelgroepen als in kwantiteit, kwaliteit, duurzaamheid als betaalbaarheid. Vanwege de woonvisies en de daaruit voortvloeiende bouwopgave, wordt in deze nota grondprijzenbeleid bijvoorbeeld specifiek aandacht besteed aan de grondprijzen voor huisvesting van jongeren en /studenten, en sociale- en beleggershuurwoningen (h.4).

Grondbeleid

De in oktober 2017 vastgestelde nota Grondbeleid is ondersteunend aan de ambities in Next City. De gemeente heeft daarin gekozen voor situationeel grondbeleid. Dat wil zeggen dat afhankelijk van de situatie en de context wordt gekozen voor de meest passende vorm van grondbeleid; van faciliterend tot samenwerking, en van samenwerking tot volledig actief. De nota bevat het instrumentarium voor elke van deze vormen. Deze nota grondprijzenbeleid is een uitwerking van het grondbeleid en voornamelijk gericht op situaties waarin de gemeente actief grondbeleid voert en derhalve zelf gronden uitgeeft.

Overig beleid

Naast de hiervoor genoemde kaders voert de gemeente op tal van terreinen beleid, dat soms raakvlakken heeft met, of invloed heeft op, het te voeren het grond- en grondprijzenbeleid. Hierbij valt onder andere te denken aan voorzieningenbeleid, vestigingsbeleid en parkeerbeleid. Dat geldt ook voor afspraken die in regioverband worden gemaakt over het woningbouwprogramma of de realisering van bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 3.

Methodieken en algemene uitgangspunten

3.1. Methodieken

Er zijn verschillende methodieken, of combinaties daarvan, om tot de bepaling van marktconforme grondprijzen te komen. Deze worden hieronder op hoofdlijnen nader toegelicht.

De (genormeerde) residuele grondwaarde methode

Deze methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan de stichtingskosten en de marktwaarde bekend of goed in te schatten zijn. De methode is daarom in beginsel vooral van toepassing op projectmatige ontwikkelingen in de koopsector, en met name in de woningbouw. De grondwaarde is dan 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 kostprijzontwikkeling, conjunctuurontwikkelingen, bijzondere projectuitgangspunten en -eisen, fysieke omstandigheden en op de marktwaarde gerelateerd aan de locatie binnen de gemeente. Vandaar ook dat in deze nota 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 grondprijzafspraken behoort tot de opstalontwikkeling c.q. de bouwexploitatie (p. 1.2).

Beleggingswaarde methodieken

Voor de bepaling van de grondwaarde van objecten waarvoor de beleggingswaarde leidend is, kunnen de Kapitalisatiemethode of de DCF-methode² 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-methode³, 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.

² Discounted Cash-Flow

³ Bruto Aanvangs Rendement

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 contact gemaakt tegen een rendementseis en dat leidt tot de grondwaarde op startdatum.

Grondquotemethode

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. Het planontwikkelingsproces wordt dan niet onnodig belast met tijdrovende onderhandelingen. Ook wordt de grondquotemethode wel als toetsingskader voor de uitkomsten van de residuele methode ingezet.

Comparatieve (vergelijkende) 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.

Kostprijsmethode

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 grondprijsbepaling, 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.

3.2 Uitgangspunten

Hoofddlijn is dat de onderstaande uitgangspunten gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen. Indien er bij een bepaalde functie of onder bepaalde omstandigheden wordt afgeweken van deze uitgangspunten, dan wordt dat bij die functie specifiek benoemd of wordt dit in het kader van maatwerk op transactieniveau nader uitgewerkt.

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 vaak ook maatwerk, zoals blijkt uit de in de vorige paragraaf beschreven methodieken.

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.

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.

Prijspeil en indexatie

De vaste grondprijzen hebben als prijspeil 1.1.2019. Halverwege de looptijd van de nota, in 2021, zal worden afgewogen of vanwege marktomstandigheden, kostprijsontwikkelingen of anderszins, aanpassing van vaste prijzen of ondergrenzen noodzakelijk is (p.1.4).

Voor functies waar enkel bandbreedtes, de methodiek of het kader is beschreven, bewegen de prijzen volgens het maatwerkprincipe met de ontwikkelingen mee.

Valutatatum, rente en boete rente

In overeenkomsten inzake gronduitgiftes wordt in beginsel een valutadatum opgenomen. Vanaf deze valutadatum is de koper tot het moment van betaling 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.

NEN-norm

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, GBO of VVO⁴ een rol spelen om tot een grondprijs te komen, wordt dit normblad 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. Dit tarief wordt met deze nota vastgesteld op € 1.500,--, kosten koper per transactie.

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 bij dergelijke verzoeken wel de gemeentelijke belangen en risico's afgewogen. De grondwaarde bij uitgifte in erfpacht is dezelfde dan indien 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. Indien verhuur van gemeentewege geen optie is, dan kan conform de nota Grondbeleid soms tot tijdelijke ingebruikgeving "om niet" worden overgegaan.

Pacht

Agrarische gronden die vooralsnog niet worden ontwikkeld, worden veelal in pacht uitgegeven. Daartoe wordt hoofdzakelijk één uniforme pachtprijs 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.

⁴ Bruto Vloer Oppervlakte, Gebruiks Oppervlakte en Verhuurbaar Vloer Oppervlakte

Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

Delen van de gemeente Groningen liggen in het gebied waar aardbevingen voor komen en waar overeenkomstig de geldende praktijkrichtlijn (NPR 9998⁵, (NEN)) geadviseerd wordt om bouwplannen op aardbevingsbestendigheid te toetsen en zo nodig aardbevingsbestendiger te bouwen. Uitgangspunt is dat eventuele meerkosten om aardbevingsbestendiger te bouwen niet van invloed zijn op de grondprijzen. Eventuele vergoeding van deze meerkosten vindt buiten de gemeente om plaats.

Energie en Duurzaamheid

Energie en duurzaamheid zijn thema's die ook in de bouw in de afgelopen decennia steeds meer aandacht hebben gekregen en die in wetgeving, zoals het bouwbesluit, zijn verankerd. Met het klimaatakkoord en de ingezette energietransitie, zullen deze thema's ook de komende decennia nog veel invloed hebben op gebieds- en vastgoedontwikkeling.

Het besluit om per 1 juli 2018 alle nieuwbouw voor kleinverbruikers zonder gasaansluiting te bouwen is daarvan een actueel voorbeeld, evenals dat woningen die na 2020 worden gebouwd bijna energieneutraal moeten zijn volgens het BENG⁶-stelsel. Voorts is er de gemeentelijke ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn.

Veel maatregelen die moeten worden genomen werken stichtingskosten verhogend, maar kunnen inmiddels geheel of gedeeltelijk weer worden terugverdiend bij verkoop en/of leiden voor eindafnemer/-gebruiker tot lagere woonlasten (energiekosten). Zonnepanelen in combinatie met warmtepompen zijn hiervan een actueel, en inmiddels in de woningmarkt geaccepteerd, voorbeeld. Dergelijke maatregelen zijn inmiddels ook een (ver)koopargument geworden en van positieve invloed op de waarde van vastgoed.

Uitgangspunt in deze nota is dan ook dat extra kosten en opbrengsten elkaar in grote lijnen opheffen en dat energie en duurzaamheid in beginsel niet van invloed zijn op de hoogte van de grondprijzen. Verslechterende marktomstandigheden, strengere eisen of hogere ambities waarvoor geen kosten- of waardecompensatie kan worden gevonden, kunnen de haalbaarheid van ontwikkelingen wel onder druk zetten. In dat geval zal ook naar oplossingen buiten het grondprijzenbeleid moeten worden gezocht. In hoeverre bepaalde maatregelen al dan niet gesubsidieerd zullen worden speelt daar ook een rol bij.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten. In beginsel dient de parkeerbehoefte door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost, maar soms 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.

⁵ Nationale Praktijk Richtlijn

⁶ Bijna Energie Neutraal Gebouw ter vervanging van de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)

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.

Hoofdstuk 4.

Woningbouw

4.1 (Markt)ontwikkelingen

Landelijk

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is sinds 2015 eerst geleidelijk en inmiddels sterk gestegen. In 2018 zijn zowel het aantal verkochte woningen als de gemiddelde woningprijs, uitgestegen boven het niveau van voor de crisis. Het consumentenvertrouwen is terug en de hypotheekrente nog altijd historisch laag. Dat zijn belangrijke factoren voor de woningmarkt. De landelijke nieuwbouwpoging is fors, met 68.000 woningen per jaar tot 2030.

De financiële problemen en vraaguitval tijdens de crisis hebben gemeenten terughoudend gemaakt om actief grondbeleid te voeren, en tegelijkertijd is ook de bouwsector flink gekrompen. Nu de markt weer fors is aangetrokken kost het veel moeite om voldoende locaties en bouwcapaciteit beschikbaar te krijgen. Ook de beschikbaarheid van sommige bouwmaterialen staat onder druk. Door deze factoren is de landelijke productie nog niet op gewenste niveau.

Gevolg van dit alles is, dat door schaarste de prijzen van nieuwbouwwoningen flink zijn gestegen. Dat geldt eveneens voor de bouwkosten, waarbij het gaat om materialen en loonkosten. Aannemers hebben de orderportefeuille goed gevuld en profiteren van de huidige situatie. Sinds medio 2016 overstijgt de aanbestedingsindex dan ook de bouwkostenindex, en in 2018 zelfs ruimschoots.

In paragraaf 3.2 is al uitvoerig ingegaan op het de thema's energie en duurzaamheid.

Groningen

Groningen is een van de snelst groeiende steden in Nederland en heeft als gevolg daarvan eveneens een grote bouwopgave in diverse sectoren. In de omgevingsvisie Next City van 2017 wordt uitgegaan van circa 1.500 nieuwbouwwoningen per jaar voor de periode tot 2030. In de afgelopen jaren is de productie sterk gestegen, maar ook in Groningen wordt hinder ondervonden van de hiervoor genoemde landelijke problemen. De druk op de woningmarkt in de stad is groot en breidt zich uit naar de andere kernen in en rond de gemeente.

Met de in januari 2019 met de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties overeengekomen Woondeal Groningen, wordt beoogd om met diverse afspraken en maatregelen de komende jaren versnelling in de realisatie van het woningbouwprogramma tot stand te brengen.

Doordat zowel de verkoopprijzen als de stichtingskosten fors zijn gestegen, is per saldo de ruimte voor grondprijsverhogingen in de woningbouw momenteel beperkt. Onzeker is echter hoe zich dit verder ontwikkelt in de komende jaren. Voor met name de vrije sector, zowel koop als huur, is een enigszins flexibel grondprijzenbeleid in combinatie met maatwerk nodig om te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen.

4.2 Sociale huursector

Volgens de “Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen” van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 18 mei 2017 en de analyse daarvan van het VNG van 31 juli 2017, komt de landelijk gemiddelde grondprijs voor een eengezinswoning uit op € 20.200,- en voor een meergezinswoning (appartement) op € 16.700,-. Dat zijn vanwege de maximale huurgrenzen die aan sociale huurwoningen worden gesteld (huurtoeslaggrenzen), bescheiden doch realistische grondprijzen. De voormalige gemeenten Groningen en Ten Boer zaten ruim onder dit gemiddelde. In Haren was al geruime tijd geen grond uitgegeven. Met deze nota worden de grondprijzen voor deze categorie voor de gehele nieuwe gemeente Groningen gelijkgetrokken, waarbij er wel onderscheid wordt gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen (c.q. rijwoningen en appartementen).

De grondprijs voor eengezinswoningen bedraagt: € 18.000,- per woning.

De grondprijs voor meergezinswoningen bedraagt: € 16.500,- per appartement.

Nabetalingsregeling

Bovenstaande grondprijzen 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 overgaan tot verkoop van sociale huurwoningen tegen de hogere marktwaarde en deze woningen daarmee onttrokken worden aan de sociale voorraad.

De nabetaaling bedraagt € 10.000,- per woning voor eengezinswoningen en € 7.500,- voor meergezinswoningen. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de “CPI⁷ alle huishoudens” van het CBS⁸. 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.

4.3 Studentenhuisvesting

In Groningen neemt in het woningbouwprogramma de huisvesting van studenten een prominente plek in. In de afgelopen jaren is in de stad al veel nieuwbouw gerealiseerd, maar de opgave is nog niet voltooid. Niet alleen wordt er met nieuwbouw aan de kwantitatieve vraag voldaan, maar ook de kwaliteit van het aanbod wordt sterk verbeterd. Vanwege de realisatie van nieuwbouw, zal de ongewenste druk op bestaande woonwijken afnemen.

Voor alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) tot circa 30 m² GBO geldt, dat de grondprijzen residueel worden vastgesteld via maatwerk. Er geldt een minimale grondprijs van € 300,- per m² GBO.

Voor eenheden groter dan circa 30 m² GBO gelden de grondprijzen voor de vrije sector huur als beschreven in p. 4.4.

⁷ Consumenten Prijs Index

⁸ Centraal Bureau voor de Statistiek

4.4 Projectmatige vrije sector huur

De vraag naar vrije sector huurwoningen en -appartementen is al enkele jaren hoog en de verwachting is dat de vraag de komende tijd zal aanhouden⁹. Evenals in de koopsector doet zich ook hier een stijging van de (huur)prijzen voor. In binnenstedelijke nieuwbouwplannen wordt vanwege de vraag, met name bij meergezinswoningen, steeds vaker gekozen om een aanzienlijk deel van de woningen in de vrije sector huur te realiseren. Eigenaren van woningen mogen zelf de huursom van een woning bepalen, als deze uitkomt boven de liberalisatiegrens van € 720,42 per maand (per 1 juli 2018).

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijs voor vrije sector huurwoningen en appartementen, is de grondprijs voor een vergelijkbare woning in de koopsector.

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;

Middenhuur

Een gevolg van de stijgende huurprijzen is, dat er nauwelijks woningen worden aangeboden in het segment van de middenhuur, met een huursom vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 950,- per maand. Worden deze woningen wel aangeboden dan betreffen het vaak relatief kleine woningen. Het kan vanuit het gemeentelijk woningbouwprogramma gewenst zijn om toch ruime woningen van goede kwaliteit in de middenhuur op een bepaalde locatie aan te bieden. In dat geval kan als uitgangspunt worden meegegeven dat deze woningen een minimaal aantal m²'s GBO moeten bedragen. Gevolg van deze keuzes kan echter zijn, dat de woningen beneden de markthuuraarde moeten worden aangeboden en dat als gevolg daarvan er een lagere beleggingswaarde bij aanvang ontstaat. De daaruit voortvloeiende grondwaarde komt dan ook lager uit. De hierna genoemde nabetalingsregeling kan eventueel ook worden ingezet in een dergelijke situatie.

Nabetalingsregeling

Indien een nabetalingsregeling wordt overeengekomen, dan wordt deze nader uitgewerkt en opgenomen in de betreffende koopovereenkomst en in de notariële akte van levering. De omvang van de nabetaling is per verzoek maatwerk, doch het basisbedrag mag bij aanvang maximaal € 10.000,- per woning/appartement bedragen. Voorts geldt dat de bij aanvang te betalen grondprijs tenminste de laagste grondprijs voor dat woningtype conform de tabel in p. 4.5. bedraagt.

Het na te betalen basisbedrag per woning/ appartement, wordt vanaf het moment van grondverkoop tot het moment van latere betaling vermeerderd met de wettelijke rente voor niet-handelstransacties en met een opslag van 2%.

⁹ Rapport Stecgroep Marktpotentie vrije sector huur in Groningen, d.d. 6 oktober 2017

De nabetalingsregeling kan op ieder moment plaatsvinden, doch uiterlijk op het moment waarop de van de gemeente afnemende wederpartij (de eerste afnemer) overgaat tot verkoop van de woningen/appartementen aan particulieren of aan een andere belegger. De regeling geldt voor onbepaalde tijd.

Rekenvoorbeelden bij nabetalingsregeling:	Appartement	Rijwoning
Grondprijs op basis van verkoopprijs V.O.N.:	€ 30.000,--	€ 40.000,--
Grondprijs op basis van beleggingswaarde:	€ 22.500,--	€ 32.000,--
Minimale grondprijs tabel p. 4.5	€ 25.000,--	€ 29.500,--
Wettelijke rente:	2%	2%
Risico-opslag:	2%	2%
Periode:	15 jaar	15 jaar
Te betalen grondprijs bij aanvang:	€ 25.000,--	€ 32.000,--
Basisbedrag nabetalings (max. € 10.000,--):	€ 5.000,--	€ 8.000,--
De nabetalingsregeling bedraagt in beide gevallen:		
€ 30.000,-- minus € 25.000,-- = € 5.000,- x 1,04 ¹⁵ =	<u>€ 9.004,72</u>	
€ 40.000,-- minus € 32.000,-- = € 8.000,- x 1,04 ¹⁵ =		<u>€ 14.407,74</u>

4.5 Projectmatige vrije-sector koop

Verreweg het grootste aandeel in de nieuwbouwopgave betreft de bouw van vrije-sector koopwoningen. Uitgangspunt voor deze categorie is de (genormeerde) residuele grondwaarde methode. In onderstaande tabel is per woningtype en per prijsklasse een bandbreedte aangegeven waarbinnen de grondprijzen exclusief B.T.W en per woning zich meest bewegen. De bandbreedte is gebaseerd op de te realiseren grondwaarde onder een basiswoning op een mindere en betere locatie in de nieuwe gemeente Groningen. Vandaar ook dat er overlap in de bandbreedtes is aangebracht. De verwachting is dat verreweg meeste transacties binnen deze bandbreedtes gerealiseerd zullen worden, maar er kunnen zich niettemin situaties voordoen waarbij de marktconforme grondprijs buiten de betreffende bandbreedte valt.

V.O.N.-prijs	Appartement	Rijwoning	Half vrijstaand	Vrijstaand
€ 125.000 tot € 150.000	vanaf € 20.000	n.v.t.		
€ 150.000 tot € 200.000	€ 25.000 tot € 35.000	€ 18.000 tot € 35.000	n.v.t.	n.v.t.
€ 200.000 tot € 250.000	€ 30.000 tot € 46.000	€ 29.500 tot € 53.000	n.v.t.	n.v.t.
€ 250.000 tot € 300.000	€ 37.500 tot € 65.000	€ 42.500 tot € 68.000	€ 42.500 tot € 72.000	n.v.t.
€ 300.000 tot € 350.000	€ 50.000 tot € 80.000	€ 49.000 tot € 86.000	€ 54.000 tot € 83.000	€ 54.000 tot € 85.000
€ 350.000 tot € 400.000	€ 63.000 tot € 100.000	n.v.t.	€ 63.000 tot € 102.000	€ 67.000 tot € 104.000
vanaf € 400.000	vanaf € 80.000	n.v.t.	vanaf € 85.000	vanaf € 90.000

Bij de in bovenstaande tabel genoemde woningtypes passen redelijkerwijs kavelgroottes voor rijwoningen vanaf ongeveer 130 m², en voor half vrijstaande en vrijstaande woningen vanaf ongeveer 225 m². Zelfstandige appartementen, niet zijnde studentenhuisvesting, worden veelal gerealiseerd vanaf 50 m² GBO.

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 inbouw pakket 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.

4.6 Vrije kavels

Kopers kunnen hun woonwensen optimaal realiseren op een vrije kavel. De belangstelling voor vrije kavels is onverminderd groot. De afgelopen jaren zijn er binnen de gemeente vooral in Reitdiep fase 3 en 4 en in Piccardthof (Kuifeend) veel kavels uitgegeven. In zowel Meerstad als mogelijk nog in Haren-Noord worden kavels via de betreffende grondexploitatie maatschappijen uitgegeven.

Voor de eerstkomende jaren worden geen grootschalige kaveluitgiftes verwacht. Dat heeft er vooral mee te maken dat deze kaveluitgiftes meestal plaatsvinden in uitleggebieden. In bestaand stedelijk gebied valt de uitgifte van vrije kavels moeilijker in te passen en ligt dit minder voor de hand. De eerste grotere kaveluitgiftes, buiten Meerstad, zijn op termijn wellicht te verwachten in de Held 3 en op het Suikerfabriek-terrein. Naast de individuele vrije kavels worden er met enige regelmaat ook kavels uitgegeven voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

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.

Op dit moment worden de laatste resterende kavels in Reitdiep uitgegeven tegen een m²-prijs van € 236,--. In Ten Boer worden nog kavels voor vrijstaande woningen aangeboden in het plangebied Dijkshorn, waarvan de grondprijzen € 143,-- /m² voor de eerste 350 m² uitgeefbaar bedragen en daarboven € 102,--/m².

Hoofdstuk 5.

Kantoren

5.1 (Markt)ontwikkelingen

De laatste jaren is in de kantorenmarkt een positieve ontwikkeling te zien. Dit geldt zowel op landelijk nivo als binnen de gemeente Groningen. De leegstand loopt terug en kwantitatief is er een beter evenwicht in de stad ontstaan. Het terugdringen van de leegstand heeft voornamelijk vorm gekregen door onttrekking aan de markt en transformatie van gebouwen naar woningbouw en studentenhuisvesting. De vraag naar nieuwe kantoorruimte manifesteert zich met name in levendige en multifunctionele gebieden in en nabij de binnenstad, en wellicht het te ontwikkelen stationsgebied. Dit blijkt uit het rapport van Bureau Buiten uitgevoerd in opdracht van de gemeente Groningen. De afgelopen jaren is van nieuwbouw slechts beperkt sprake geweest. De kantorenmarkt zal vooral een vervangingsmarkt worden, mede ingegeven door de energielabelwetgeving. Deze eist dat vanaf 2023 alle kantoren minimaal aan energielabel C moeten voldoen.

Er is een groeiende vraag naar flexibele, kleinschalige werklocaties, door het nieuwe werken en het toenemende aantal ZZP'ers¹⁰. Veel bedrijven bieden flexibele werkplekken aan en werknemers krijgen de mogelijkheid om thuis of elders te werken. Er zijn steeds meer bedrijven in de regio die hierop inspelen. Door de toenemende mogelijkheden op het gebied van ICT en moderne managementconcepten (sturen op resultaat in plaats van aanwezigheid), zal het nieuwe werken naar verwachting een blijvend karakter hebben. Daardoor zijn minder werkplekken en vierkante meters nodig. Steeds belangrijker bij de (her)ontwikkeling van kantorenlocaties is het aantrekkelijk maken van het gebied/kantoor als ontmoetingsplek. De mate van flexibiliteit zal per bedrijf verschillen. Bestaande kantoorgebouwen dienen geschikt gemaakt te worden om aan deze vraag te voldoen.

De gemeente Groningen biedt concrete mogelijkheden voor nieuwbouw op direct uitgeefbare locaties in het Europapark, Zernike Campus en Nesciopark. Solitaire kantoorontwikkeling op Zernike Campus is alleen mogelijk indien dit òf kennis òf onderwijs gerelateerd is. Op Nesciopark zijn ook mogelijkheden voor woon-werk combinaties. Binnen enkele jaren komt het Stationsgebied beschikbaar als nieuwe locatie voor onder meer kantoren.

5.2 Grondprijzen

Voor de verschillende kantorenlocaties worden de grondprijzen, vanaf ondergrenzen, in beginsel bepaald middels de beleggingswaardemethode in combinatie met de residuele methode. Zo wordt voorkomen dat grondprijzen onder druk komen te staan om excessieve bouwkosten te financieren en is er anderzijds ruimte om tot maatwerk te komen en te reageren op veranderende marktomstandigheden.

De grondprijzen voor kantorenlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m² BVO. Per locatie zal de bijbehorende uitgeefbare kavel middels maatwerk worden vastgesteld. In het geval de FSI¹¹ kleiner is dan 1, dan wordt de grondprijs bepaald door de uitgeefbare m²'s grond, waarbij maatwerk mogelijk is.

¹⁰ Zelfstandige Zonder Personeel

¹¹ Floor Space Index; verhouding vloeroppervlakte - kaveloppervlakte

De parkeermogelijkheden en andere specifieke ruimtelijke eisen en wensen spelen hierbij een rol. Voor onderstaande locaties, met bijbehorende grondprijzen, vindt de uitgifte door de gemeente plaats.

Bij gemengde functies zal de grondprijs worden bepaald op basis van de verschillende functies. Voor een solitaire kantoorontwikkeling staan de grondprijzen in onderstaande tabel aangegeven. Zernike Campus is ook opgenomen in het hoofdstuk 6 Bedrijventerreinen.

Kantorenlocaties in uitgifte

Locatie	Grondprijs per m² BVO
Europapark	vanaf € 200,--
Zernike Campus (solitaire kantoorontwikkeling)	vanaf € 150,--
Nesciopark (Haren)	vanaf € 180,-- (*)
Stationsomgeving	n.n.t.b.

* Voor woon-werkcombinaties geldt een grondprijs van € 260,-- m² uitgeefbare grond.

HOOFDSTUK 6

BEDRIJVENTERREINEN

6.1. (Markt)ontwikkelingen

Groningen kent een groot aantal bedrijventerreinen. Van oud tot nieuw, van binnenstedelijk tot locaties aan de rand van de nieuwe gemeente Groningen.

De voorraad van kavels op de bedrijventerreinen spits zich toe op Westpoort, Eemspoort-Noord en -Zuid (Roodehaan), Zernike Campus, Nesciopark (Haren) en Dijkshorn (Ten Boer). Daarbuiten zijn enkel aan de Bornholmstraat, bedrijventerrein Winschoterdiep, nog een paar resterende kavels te koop. In het Nesciopark in Haren zijn ook enkele kavels beschikbaar voor woon-werk combinaties (p. 5.2).

Evenals de meeste gemeenten in Nederland, merkt ook de gemeente Groningen dat de economie is aangetrokken. Dit is te zien in de verkopen van kavels in 2017 en 2018. Deze trend zet naar verwachting ook door in 2019. Vooral kavels < 5.000 m² zijn in trek.

6.2. Grondprijzen

De verkoopprijzen van de bedrijventerreinen worden bepaald door middel van de vergelijkingswaarde methode (comparatieve methode). De hoogte van de prijzen is mede gebaseerd op ligging, zichtbaarheid, uitstraling en bereikbaarheid van de kavel. De grondprijzen die genoemd worden zijn minimale grondprijzen.

Voor de bedrijventerreinen is de grondprijs bepaald per m² uitgeefbaar terrein. Indien echter 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. Vooral op locaties waar intensief bouwen wordt bevorderd, zoals de zichtlocaties langs de A7, kan dit in voorkomende worden toegepast. De grondprijzen kunnen voor sommige (bijzondere) functies op basis van maatwerk hoger uitvallen, zoals bijvoorbeeld brandstofuitgiftepunten of andere functies als onder andere in deze nota genoemd, doch die gevestigd worden op een bedrijventerrein.

Op de volgende pagina worden de minimale grondprijzen op de verschillende bedrijventerreinen in een tabel weergegeven.

Toeslag bedrijfswoning

Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is, geldt een toeslag op de uitgifteprijs als genoemd in de tabel, die per locatie door middel van maatwerk wordt vastgesteld met een minimum van € 30.000,--.

Grondprijzentabel bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Type bedrijvigheid	Voorraad uit te geven grond per 1.1.2019	Prijs per m ² vanaf
Westpoort fase 1a,1b,1c	Gemengd	55,81 ha.	(**)
	Zichtzone A7 en entree		€ 125,--
	Centrale as		€ 110,--
	Binnen gebied		€ 100,--
Eemspoort Noord	Gemengd	5,65 ha.	
	Zichtzone A7 en entree		€ 125,--
	Langs Hunzezone		€ 110,--
	Binnen gebied		€ 100,--
Eemspoort Zuid	Gemengd	12,84 ha.	
	Zichtzone A7 en entree		€ 125,--
	Langs Hunzezone		€ 110,--
	Binnen gebied		€ 100,--
Zernike Campus	Hoogwaardig	16,50 ha.	(*)
	Binnen gebied		€ 110,--
	Zichtlocatie (centrale as)		€ 120,--
Dijkshorn (Ten Boer)	Gemengd	0,45 ha.	€ 60,--
Reitdiep	Gemengd	0,62 ha.	€ 110,-- (**)
<u>Overige kavels</u>			
Westerbroek	Gemengd	2,40 ha.	€ 85,--
Bornholmstraat	Gemengd	2,00 ha.	€ 100,--

(*) Ingeval van kantoorontwikkeling(solitair) geldt de prijs van kantoren (zie hoofdstuk 5).

(**) Voor zônes onder de hoogspanningsleidingen kan eventueel aanleiding zijn voor een korting op de grondprijs.

Hoofdstuk 7

Detailhandel en horeca

7.1 (Markt) ontwikkelingen

Detailhandel (of kleinhandel) is het rechtstreeks leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enzovoort. Detailhandel is de laatste schakel in de distributieketen, die loopt van fabrikant tot 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. Grootschalige detailhandelsbedrijven (GDV) kennen een groot assortiment en vloeroppervlakte. Perifere detailhandelsbedrijven (PDV) verkopen volumineuze artikelen.

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.

Landelijk

De detailhandelssector staat steeds verder onder druk door toenemende concurrentie in combinatie met technologische ontwikkelingen. Het toekomstige retail-landschap biedt echter plaats aan diverse spelers, die succesvol kanalen aan elkaar verbinden en fysieke winkels blijven inzetten. Daarnaast zullen pure internationale online retailers in verschillende branches zeer dominant zijn. Voor lokale winkels blijven er kansen mits zij er in slagen om een hechte relatie met de klant op te bouwen.

De omzet van de detailhandel “non-food” trekt na jaren weer wat aan, als gevolg van de ontwikkeling van de koopkracht en als gevolg van toenemend consumentenvertrouwen. De groeivoorzichten zijn positief. De levensmiddelensector heeft de trend van de laatste jaren doorgezet en laat wederom een omzetgroei zien.

Groningen

Het beleid in Groningen, verwoord in de Structuurvisie Detailhandel 2012-2020, is erop gericht de positie als winkelhoofdstad van Noord-Nederland te behouden en te versterken, met de binnenstad als blijvend middelpunt. Nieuwe winkelontwikkelingen buiten het centrum zullen dan ook altijd gereflecteerd worden aan effecten op de binnenstad. Ruimtelijke concentratie is een hoofddoel, maar dat wil niet zeggen dat ontwikkelingen buiten het centrum op voorhand onmogelijk zijn en niet zullen worden gefaciliteerd. De kernen Haren en Ten Boer hebben ieder op hun eigen schaal eveneens een eigen winkelcentrum.

De horecamarkt is goed vertegenwoordigd in Groningen. Dankzij de aantrekkelijke binnenstad en het groot aantal studenten is Groningen een echte uitgaansstad. De centrumfunctie biedt een goed vestigingsklimaat voor hotels, restaurants en cafés.

Het beleid ten aanzien van de vestiging van detailhandel buiten de reguliere winkelcentra (PDV) heeft als achtergrond het bieden van ruimte aan branches en functies die niet passen in of aan de rand van de bestaande winkelcentra.

7.2 Grondprijzen

Aangezien de te realiseren grondprijzen sterk afhankelijk zijn van onder meer het soort detailhandel of horeca, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, is een specifiek grondprijzenkader niet gewenst en is er sprake van maatwerk. Bovendien is het aantal grondtransacties ten behoeve van detailhandel en horeca door de jaren heen te klein voor een specifiek grondprijzenkader.

In de tabel onderaan dit hoofdstuk worden daarom alleen vanaf grondprijzen genoemd voor locaties buiten de diepenring van Groningen. Binnen de diepenring is namelijk een hele andere winkeldynamiek 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 in de binnenstad zullen doorgaans aanmerkelijk hoger liggen dan daarbuiten. In de binnenstad is uitgifte in erfpacht uitgangspunt van beleid. De systematiek van ondergrenzen geeft mogelijkheden om te anticiperen op economische ontwikkelingen en het leveren van maatwerk.

Grondprijzen worden veelal bepaald middels de combinatie van een beleggingswaarde methode en de residuele methode (p 3.1). De huurwaarde van het te realiseren vastgoed wordt medebepaald door de locatie en is daarmee van grote invloed op de uiteindelijke beleggingswaarde. Na aftrek van de stichtingskosten resteert de grondwaarde. Grondprijzen kunnen per locatie dan ook sterk verschillen. De daadwerkelijke gronduitgifteprijzen voor winkels en horeca worden op bouwplanniveau bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie, of mix daarvan, het betreft.

Voor de bepaling van grondprijzen voor hotelfuncties kunnen verschillende methodieken worden 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 met name voor grotere ontwikkelingen onafhankelijke externe expertise c.q. taxatie inroepen om tot een juiste grondwaarde te komen.

Voor het gebied buiten de diepenring, dus ook in Haren, Ten Boer en de wijkwijken centra in Groningen, waar deze activiteiten planologisch zijn toegestaan, gelden de volgende ondergrenzen.

Funcities buiten de diepenring	Grondprijs per m² BVO
Supermarkt	vanaf € 500,--
Grootschalige, Perifere en overige detailhandel	vanaf € 200,--
Horeca	vanaf € 175,--

Ook voor deze functies geldt, dat indien de F.S.I < 1 de kaveloppervlakte middels maatwerk een rol speelt bij de bepaling van de grondprijzen.

Hoofdstuk 8

Overige voorzieningen

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal functies aan de orde, die niet kunnen worden geschaard onder wonen, bedrijven, kantoren en detailhandel/horeca. Hierin wordt in grondprijzenbeleid onderscheid gemaakt tussen de functies in de navolgende paragrafen.

8.2 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 is voor de grondprijsbepaling de bestemming van de locatie overigens bepalend. 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.

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt minimaal € 150,-- per m² uitgifbaar. Zie voorts paragrafen 8.4.

8.3 Specifiek commercieel vastgoed

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

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van € 175,-- per m² uitgifbaar terrein. Zie voorts paragraaf 8.4.

8.4 Grondprijsbepaling

Voor alle in de paragrafen 8.2 en 8.3 genoemde voorzieningen geldt ten aanzien van de grondprijsbepaling bovendien nog het volgende:

- Vanwege de grote diversiteit aan functies, locaties en ruimtegebruik, zal voor de bepaling van de definitieve grondprijs telkens een bij de opgave passende methodiek worden gehanteerd om zo middels maatwerk tot de grondprijs te komen.
- Bij een mix van functies zal naar rato van de functies, de grondprijs worden bepaald.
- Als in meer lagen wordt gebouwd en de te realiseren m²'s BVO uitstijgt boven de oppervlakte van het af te nemen terrein, $FSI > 1$, wordt in beginsel afgerekend over de m²'s BVO. De toepassing hiervan hangt onder andere af van de eventuele alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed.
- 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.

8.5 Tuingrond

Onder tuingrond, ook wel “snippergroen” genoemd, worden stroken openbaar groen verstaan, die kunnen worden toegevoegd aan particuliere eigendommen. Het gaat veelal om gevallen waarbij de aangrenzende eigenaar zijn tuin wil vergroten. Voor stroken grond, die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden worden de volgende minimale grondprijzen gehanteerd:

- Groningen € 80,-- per m²
- Ten Boer en voormalige kernen € 50,-- per m²
- Haren en voormalige kernen € 80,-- per m²

Voorts geldt dat:

- tuingrond meestal vrij van BTW kan worden geleverd;
- tuingrond wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt en dus niet bouwrijp;
- als er op tuingrond bebouwing wordt gerealiseerd, dan wel die mogelijkheid ontstaat, dan geldt op de hiervoor genoemde tuingrondprijzen een toeslag van € 50,-- voor de m²'s redelijkerwijs te bebouwen grond.
- de verscheidenheid aan voorkomende situaties en omstandigheden vereist regelmatig maatwerk.
- de in paragraaf 3.2 genoemde minimale grondprijs van € 1.500,-- is hierop van toepassing.

8.6 Nuts-, telecomvoorzieningen, reclamemasten en zonneparken

Grond ten behoeve van veel van dit soort voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kleine transformatorstations, wordt niet meer in eigendom overgedragen. Voor deze objecten, die meestal in het openbaar gebied worden ingepast, wordt veelal een recht van opstal voor onbepaalde tijd gevestigd. Voordeel van het recht van opstal is dat deze zodanig vorm kan worden gegeven dat, indien het betreffend nutsbedrijf overgaat tot sloop of verplaatsing van het object, het recht van opstal zal vervallen en de gemeente weer kan beschikken over de grond. Voor kleine objecten als straatkastjes wordt geen opstalrecht gevestigd maar is enkel toestemming van de gemeente vereist.

Nutsvoorzieningen

Voor transformatorhuisjes en vergelijkbare objecten ten behoeve van onder andere gas en electra bedraagt de eenmalige vergoeding voor het opstalrecht € 175,- per m². De grond wordt meest vrij van BTW, en in de staat waarin het zich bevindt, geleverd.

De minimumtransactieprijs van € 1.500,-- is ook op deze functies 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*¹², 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.

¹² Point Of Presence; hoofdverdeelstation voor glasvezelkabels

Aangezien verplaatsing van dergelijk 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.

Zendmasten

De gronduitgifte voor zend- en ontvanginstallaties voor de telecommarkt is de afgelopen jaren gestabiliseerd. Steeds meer telecombedrijven zoeken oplossingen op locaties van derden. Zendmasten maken volgens de Telecommunicatiewet geen deel uit van het netwerk en daarom kan voor deze masten specifiek grondprijnsbeleid gelden. Uitgangspunt voor de gemeente Groningen is ook hier het vestigen van het recht van opstal. Voor de berekening van de jaarlijkse retributie is de volgende gestaffelde prijs bepaald.

Jaarlijkse retributie:

- Retributie (van 0 tot 64 m²): € 6.500,-- per jaar
- Toeslag voor elke m² extra: € 100,-- per jaar
- Toeslag hoogte (van 40 m¹ tot 60 m¹): € 1.500,-- per jaar
- Toeslag hoogte per 10 m¹ boven 60 m¹: € 1.000,-- per 10 m¹
- Toeslag extra provider: € 1.500,-- per provider/per jaar

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 gereede 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.

Zonneparken

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zogenaamde zonneparken (velden met zonnepanelen). Voor zonneparken komen gronden in aanmerking die moeilijk of pas op lange termijn (> 15 jaar) ontwikkeld worden. Voorbeeld hiervan zijn de gronden gelegen nabij industrieterrein Roodehaan, waarvan een deel al is ingevuld als zonnepark. De gronden worden als dan middels een recht van opstal (inclusief grondgebruik) voor bepaalde tijd uitgegeven, met eventuele mogelijkheid tot verlenging. 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 (zie p. 3.2, onder Tijdelijkheid en verhuur van grond).

Hoofdstuk 9.

Grondprijzenoverzicht

In onderstaande tabel worden de grondprijzen in deze nota samengevat weergegeven. Nadere toelichting en verfijning zijn terug te vinden in de betreffende hoofdstukken.

Categorie	Systematiek	Prijs(range) (excl. Btw)
Woningbouw		
- Sociale huurwoningen	Vaste prijs, met nabetalingsregeling	€ 18.000,-- voor grondgebonden woningen € 16.500,-- voor appartementen
- Studenteneenheden	Residuele benadering met minimale prijs	Minimaal € 300,-- m2 GBO
- Vrije sector koop - Vrije sector huur	Residuele benadering met ondergrenzen Combi van beleggings- en residuele benadering, met ondergrenzen en eventuele nabetaling.	Maatwerk vanaf € 18.000,-- per woning Maatwerk vanaf € 20.000,-- per appartement
- Vrije kavels	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar.	Reitdiep: € 235,-- per m ² grond Dijkshorn: € 102,-- tot € 143,-- per m ² grond
Kantoren	Beleggingswaarde methode met toepassing van ondergrenzen per m ² BVO en mogelijke toepassing van FSI	Zernike: vanaf € 150,-- per m ² BVO Europapark: vanaf € 200,-- per m ² BVO Nesciopark: vanaf € 180,-- per m ² BVO
Bedrijventerreinen	Prijs per m ² uitgeefbaar met mogelijke toepassing van FSI	Groningen: vanaf € 100,-- per m ² grond Ten Boer: vanaf € 60,-- per m ² grond
Detailhandel en horeca (buiten de diepenring)	Beleggingswaarde- en residuele methode, met ondergrenzen per m ² BVO met mogelijke toepassing van FSI.	Supermarkten: vanaf € 500,-- per m ² BVO Detailhandel: vanaf € 200,-- per m ² BVO Horeca: vanaf € 175,-- per m ² BVO
Overige voorzieningen:	Minimale prijzen per m ² uitgeefbaar, eventueel met toepassing van F.S.I.	Maatschappelijk: vanaf € 150,-- per m ² grond Commercieel: vanaf € 175,-- per m ² grond Tuingrond: vanaf € 50,-- per m ² grond Nutsvoorz. vanaf € 175,-- per m ² grond Minimale transactieprijs van toepassing
Verhuur	Gerelateerd aan grondwaarde bij uitgifte. Ruimte voor maatwerk.	Van 5% tot 10% van de grondwaarde
Pacht	Rijksnormering	Prijs per hectare

Uitgave: gemeente Groningen

oktober 2019