

Nota Grondprijnsbeleid 2024 gemeente Urk

Betreft: Nota Grondprijnsbeleid 2024, gemeente Urk
Datum: 19 december 2023
Versie: Def



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
Algemeen	3
2. Woningbouw	4
2.1. Sociale woningbouw	5
2.2. Sociale woningbouw, gestapeld	5
2.3. (collectief) Particulier opdrachtgeverschap en vrije kavels	6
2.4. Overzicht grondprijzen woningbouw	6
3. Commercieel vastgoed	8
3.1. Bedrijventerrein	8
3.2 Detailhandel en horeca, centrumgebied Zeeheldenwijk	9
3.3. Overgangszone	10
3.4. Grondprijzen bedrijven	10
4. Maatschappelijke voorzieningen	11
4.1. Maatschappelijke of recreatieve voorzieningen, niet commercieel gebouwd	11
4.2. Maatschappelijke of bijzondere doeleinden voorzieningen, commercieel gebouwd	12
4.3. Maatwerk bepaling grondprijzen, overige functies	12

5. Reststroken en andere kleine percelen grond	13
5.1. Reststroken	13
5.2. Nutsvoorzieningen	13
5.3. Verkoop water(gangen)	14
5.4. Zendmasten	14
6. Huur- en (erf)pachtprijzen gronden	14
6.1. Huren	14
6.2. Pacht gronden	15
6.3. Gronden voor erfpacht en recht van opstal	15
7. Parkeren	15
Bijlage 1. Rekenmethodieken	16
1. Algemeen	16
2. berekeningsmethoden	16
2.1. Residuele waardebeoordeling	16
2.2. Comparatieve methode	17
2.3. Kostprijsbenadering	17
2.4. Grondquote	18
2.5. Tot slot	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Urk voert een actief grondbeleid, met name waar het gaat om de realisatie van uitleggebieden voor wonen en werken. De gemeente heeft deze keuze gemaakt om zodoende maximale regie te hebben bij de ontwikkeling van deze gebieden. Transparantie is daarbij voor de gemeente, niet alleen in het proces, maar ook op de inhoud belangrijk. De gemeente wil duidelijkheid scheppen hoe de bij de gronduitgifte van toepassing zijnde grondprijzen tot stand zijn gekomen.

Deze Nota grondprijsbeleid gaat in op de marktconforme grondprijzen zoals de gemeente Urk die in het jaar 2024 hanteert voor de uitgifte van gronden per uitgiftecategorie.

Voor de gemeente Urk zijn de twee belangrijkste uitgiftecategorieën woningbouw en bedrijfsgronden. De algemene uitgangspunten voor de gronduitgifte zijn:

Gronduitgifte	
1	Gronduitgifte vindt in principe plaats middels de verkoop van gronden. Andere vormen van gronduitgifte zijn ook mogelijk.
2	De uitgifte in erfpacht is mogelijk daar waar de gemeente de regie over de gronden wenst te blijven behouden of voor de mogelijkheid voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.
3	De gronduitgifte vindt plaats tegen marktconforme grondprijzen.

Algemeen

- De grondprijzen zijn gebaseerd op de huidige bestemmingsplannen en bouwplannen, gewenste typologieën en ligging. Indien deze wijzigen, kan de grondprijs ook wijzigen;
- De opgenomen grondprijzen in deze Nota zijn leidend. In sommige gevallen kan het college gemotiveerd afwijken van de genoemde grondprijzen.
- bij de uitgifte van gronden zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk van toepassing;
- De grondprijzen voor Port of Urk gelden vanaf 1 april 2024 tot 31 december 2024;
- De overige grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024;
- De vastgestelde grondprijzen zijn marktconform;
- Biedingen onder de vastgestelde grondprijzen worden niet geaccepteerd;
- Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd, exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper.

Correctie grondprijzen

Een correctie op de grondprijzen kan zich voor doen in een aantal situaties, te weten:

- Indien meer woningen worden gerealiseerd;
- Indien een ander type woningen wordt gerealiseerd;
- Indien sociale huurwoningen eerder worden uitgepond dan voorzien.



2. Woningbouw

De woningmarkt is een gedifferentieerde markt. Dit geldt zeker ook voor Urk, welke woningmarkt zich kenmerkt als een gezonde woningmarkt. Urk is de groeigemeente van Noordelijk Flevoland. Urk laat niet alleen regionaal, maar ook landelijk een unieke ontwikkeling zien qua bevolking, huishoudens, woningmarkt en leefomgeving.

De gemeente Urk streeft bij haar gronduitgifte naar 'de juiste woning op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep, voor de juiste prijs door de juiste partij'.

2.1. Sociale woningbouw

De sociale sector kan bestaan uit zowel huurwoningen als koopwoningen, die beiden ook weer grondgebonden als gestapeld kunnen zijn. De gemeente Urk maakt onderscheidt in onderstaande categorieën:

Type	Huurprijs/Koopprijs
Klein sociale huurwoning	Huurprijs/Kwaliteitskortingsgrens tot € 454,57 per maand
Sociale huurwoning	Huurprijs tot € 879,66 per maand
Midden huurwoning	Huurprijs tot € 1.100,- per maand
Goedkope koopwoning	Koopprijs tot € 325.000,-
Betaalbare koopwoning	Koopprijs tot € 390.000,-
Koopwoning	Koopprijs tot de NGH-grens van € 435.000,-
Koopwoning (duurzaam)	Koopprijs tot € 461.100,-

2.2. Sociale woningbouw, gestapeld

De sociale sector kan bestaan uit zowel huurwoningen als koopwoningen, die beiden ook weer grondgebonden als gestapeld kunnen zijn.

De gemeente Urk maakt onderscheidt in onderstaande categorieën:

Verdieping	Grondprijs excl. btw	Grondprijs incl. btw	Stapelings-factor
Begane grond	€ 24.630,-	€ 29.802,30	100%
2e bouwlaag	€ 22.167,-	€ 26.822,07	90%
3e bouwlaag	€ 19.704,-	€ 23.841,84	80%
4e bouwlaag	€ 17.241,-	€ 20.861,61	70%
Meer dan 4 bouw-lagen	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk

Afwijkende woningtypes

Indien een duidelijk afwijkend woningtype gebouwd wordt dient maatwerk toegepast te worden. Zodra het bouwplan definitief is (gereed is voor indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning) wordt de definitieve grondprijs berekend.

2.3. (collectief) Particulier opdrachtgeverschap en vrije kavels

In het geval van (C)PO nemen toekomstige bewoners de regie over de ontwikkeling van hun woning. De term (C)PO wordt daarom ook vaak vervangen door zelfbouw/ zelfrealisatie of vrije kavels.

Type	Grondprijs excl. btw	Grondprijs incl. btw
CPO-rijwoningen	€ 296,60	€ 358,89
Twee-onder-één-kap woning	€ 333,70	€ 403,78
Vrijstaand	€ 342,50	€ 414,43

2.4. Overzicht grondprijzen woningbouw

Het college zal voor de Zeeheldenwijk per uit te geven deelgebied de grondprijzen opnieuw bepalen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondprijzen voor Deelgebied 1A van de Zeeheldenwijk en Oranjewijk, prijspeil 1 januari 2024.



Woningbouw		Grondprijs 1 januari 2024	
Woning	Type	Prijs per m ² / stuk excl. btw	Prijs per m ² / stuk incl. btw
Oranjewijk			
Gestapelde appartementen	Particuliere huur	€ 413,80	€ 500,70
Gestapelde woning	Particuliere koop	€ 413,80	€ 500,70
Zeeheldenwijk			
Gestapelde woning	Niet levensloopbestendig	€ 34.970,00	€ 42.313,70
Gestapelde woning	Ouderen	€ 34.970,00	€ 42.313,70
Gestapelde woning	Ouderen, huur	€ 34.970,00	€ 42.313,70
Gestapelde woning	Ouderen, sociaal	€ 24.630,00	€ 29.802,30
Grondgebonden woning	Ouderen, sociaal	€ 24.630,00	€ 29.802,30
Grondgebonden woning	Rij/hoek, groot	€ 296,60	€ 358,89
Grondgebonden woning	Rij/hoek, huur	€ 277,70	€ 336,02
Grondgebonden woning	Rij/hoek, klein	€ 277,70	€ 336,02
Grondgebonden woning	Rij/hoek, normaal	€ 290,30	€ 351,26

Woningbouw		Grondprijs 1 januari 2024	
Woning	Type	Prijs per m ² / stuk excl. btw	Prijs per m ² / stuk incl. btw
Zeeheldenwijk			
Grondgebonden woning	Rij/hoek, normaal	€ 290,30	€ 351,26
Grondgebonden woning	Rij/hoek, sociaal	€ 24.630,00	€ 29.802,30
Grondgebonden woning	Twee onder een kap geschakeld	€ 286,00	€ 346,06
Grondgebonden woning	Twee onder een kap	€ 318,90	€ 385,87
Grondgebonden woning	Vrijstaand	€ 327,20	€ 395,91
Grondgebonden woning	Ouderen rij	€ 290,30	€ 351,26
Grondgebonden woning	Ouderen twee onder een kap	€ 318,90	€ 385,87
Grondgebonden woning	Ouderen vrijstaand	€ 327,20	€ 395,91
Vrije kavel	Twee onder een kap	€ 333,70	€ 403,78
Vrije kavel	Vrijstaand	€ 342,50	€ 414,43

3. Commercieel vastgoed

Op Urk bestaat de gronduitgifte voor commercieel vastgoed met name uit de uitgifte voor bedrijvigheid en in mindere mate voor zelfstandige kantoren. In het centrumgebied van de Zeeheldenwijk zijn gronden beschikbaar voor detailhandel, horeca, supermarkten etc.



3.1. Bedrijventerrein

De grondprijzen van bedrijventerrein zijn comparatief bepaald op basis van een onderzoek. Aan de hand van het marktonderzoek is gekeken naar vergelijkingscijfers van gronduitgifteprijzen op bestaande bedrijventerrein in Urk en in de nabije omgeving. De grondprijs wordt sterk beïnvloed door locatie en ligging en de bestemmingsplan-technische mogelijkheden. Binnen een bedrijventerrein is ook nog eens sprake van differentiatie. Dit wordt veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (zichtlocatie) alsmede door specifieke omstandigheden zoals bijvoorbeeld aan een ontsluitingsweg, rotonde, Urkervaart of de Michiel de Ruyterbrug.

Opslag bedrijfswoning

Onder voorwaarden zijn er beperkte mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfswoningen. Indien en voor zover op de gronden tevens een bedrijfswoning wordt gerealiseerd dan zal hiervoor een opslag worden berekend. Dat geldt tevens indien binnen een periode van 10 jaar na de levering een bedrijfswoning wordt gerealiseerd.

Gebied	Grondprijs excl. btw	Grondprijs incl. btw
Zeeheldenwijk	€ 51.470,-	€ 62.278,70
Zwolsehoek	€ 51.470,-	€ 62.278,70
Westgat	Maatwerk	Maatwerk

3.2 Detailhandel en horeca, centrumgebied Zeeheldenwijk

De grondprijzen voor deze categorieën zijn sterk afhankelijk van o.a. type bedrijf, de locatie, de omvang en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed. De grondprijzen voor horeca en detailhandel worden uitgedrukt in een prijs per m² BVO. Indien de floor space index lager is dan 1 (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meter bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Functie/locatie	Methodiek	Resultaat
Detailhandel	Residuele en/of comparatief methode	Prijs per te verkopen perceel/object. Bepalen bij verkoop
Detailhandel (Abc-formule)	Maatwerk	Minimaal € 5,60 per m ² , exclusief btw. opslag
Horeca	Maatwerk	
Winkels met baliefuncties	Maatwerk	
Grootschalige detailhandel	Maatwerk	
Supermarkt	Residuele en/of comparatief methode	Prijs per te verkopen perceel/object. Bepalen bij verkoop
Restaurant	Maatwerk	
Overig vastgoed	Maatwerk	

3.3. Overgangszone

Als afronding van het bedrijventerrein Zwolsehoek, wordt ten westen van de Michiel de Ruyterallee de overgangszone als deelgebied van de Zeeheldenwijk gerealiseerd. Dit is een gemengd gebied voor bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2, kantoren, perifere detailhandel en indoor Leisure.

Functie/locatie	Methodiek	Resultaat
Detailhandel	Residuele en/of comparatief methode	Prijs per te verkopen perceel/object. Bepalen bij verkoop
Detailhandel (Abc-formule)	Maatwerk	Minimaal € 5,60 per m², exclusief btw. opslag
Kantoren	Residuele methode	
Indoor Leisure		
Overig vastgoed	Maatwerk	

3.4. Grondprijzen bedrijven

Per gronduitgifte van zowel de Zeeheldenwijk als Port of Urk worden de grondprijzen door het college opnieuw vastgesteld. In onderstaand overzicht zijn de grondprijzen per 1 januari 2024 opgenomen. Voor Port of Urk gelden de grondprijzen per 1 april t/m 31 december 2024.

Bedrijventerreinen	Grondprijs 2024	
	Prijs per m² excl. btw	Prijs per m² incl. btw
Zwolsehoek		
Zichtlocatie Domineesweg	€ 162,10	€ 196,14
Westgat		
Herontwikkeling Westgat	Maatwerk	Maatwerk
Opslag bedrijfswoning	Maatwerk	Maatwerk
Zeeheldenwijk, overgangszone		
Kavel op de kop	€ 178,50	€ 215,99
Kavels langs de ontsluitingsweg	€ 140,30	€ 169,76
Opslag bedrijfswoningen (per stuk)	€ 51.470,00	€ 62.278,70
Port of Urk*		
Basis grondprijs	€ 121,90	€ 147,50
Deelgebied 1C	€ 134,10	€ 162,26
Deelgebied 1A	€ 161,00	€ 194,81
Top werklocatie	€ 182,80	€ 221,19

4. Maatschappelijke voorzieningen

4.1. Maatschappelijke of recreatieve voorzieningen, niet commercieel gebouwd

Onder maatschappelijke of bijzondere doeleinden voorzieningen, niet commercieel worden gronduitgiften bedoeld die veelal een publieke functie dienen zonder winstoogmerk. Deze instelling vervult een maatschappelijke rol en streeft niet naar het behalen van winst. Voorbeelden van deze functies zijn:

Sociaal maatschappelijke voorzieningen:

- Overheidsvoorzieningen: brandweerkazerne, politiebureau
- Onderwijsvoorzieningen: basisschool, middelbare school, brede school;
- Grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis;
- (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- Verzorgings- en verpleegtehuizen;
- Sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde niet-commerciële peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen (kerk), niet-commerciële culturele voorzieningen.

Recreatieve voorzieningen

- Kinderboerderij
- Speeltuin
- Sport- en recreatieve voorzieningen



4.2. Maatschappelijke of bijzondere doeleinden voorzieningen, commercieel gebouwd

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk zijn:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Medische en paramedische functies zoals; huisartsen, fysiotherapeuten etc.

4.3. Maatwerk bepaling grondprijzen, overige functies

In alle gevallen zal er bij de overige functies sprake zijn van maatwerk bij de bepaling van de grondprijs. Op deze wijze kan rekening worden gehouden met de omstandigheden van het geval, hetgeen bij een standaardprijs in beginsel niet het geval is. De mogelijkheden zijn daardoor:

1. Om niet; de grond wordt om niet aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert en als de gemeente het maatschappelijk belang van het gebouw/organisatie groot vindt.
2. Kostprijs: de grond kan tegen kostprijs worden aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert, maar de gemeente het maatschappelijk belang klein vindt.
3. Marktprijs: de grond kan tegen marktprijs (taxatie op basis van bijvoorbeeld functie dienstverlening of zorg) worden aangeboden wanneer er geen tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert.

Functie/locatie	Methodiek	Minimale grondprijs per m ² excl. btw
Maatschappelijk/bijzondere doeleinden	Maatwerk	€ 178,90
Maatschappelijke of bijzondere doeleinden voorzieningen, niet commercieel	Maatwerk	€ 178,90
Overige functies	Residuele methode	€ 178,90

5. Reststroken en andere kleine percelen grond

Onder reststroken wordt verstaan: stukken grond die in de huidige staat uitgegeven worden ten behoeve van een tuin en andere kleine percelen grond.

5.1. Reststroken

Onder reststroken wordt verstaan: stukken grond die in de huidige staat uitgegeven worden ten behoeve van een tuin en andere kleine percelen grond.

Voor reststroken (het Oude Dorp en Kom Urk) geldt een vaste prijs van € 150,- per m² voor de nog lopende en af te ronden zaken. Indien en voor zover deze gronden binnen een periode van 5 jaar worden bebouwd, dan heeft de gemeente recht op betaling van het verschil tussen de betaalde prijs en de ten tijde van de verkoop vigerende prijs voor bouwgrond. Dit zal contractueel in de verkoopovereenkomsten worden opgenomen. Verhuur van reststroken is niet mogelijk. Voor oude gevallen van verhuur of bruikleen geldt een afbouwbeleid.

Voor de Zeewijk, Oranjewijk en Zeeheldenwijk is de reststrokenprijs niet van toepassing. Indien er toch sprake is van een reststrook geldt in dat geval de bouwgrondprijs per type woningcategorie.

5.2. Nutsvoorzieningen

De gemeente stelt gronden beschikbaar voor diverse nutsvoorzieningen voor zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Onderstaand een overzicht van de grondprijzen.

Functie/locatie	Methodiek	Omschrijving	Minimale grondprijs per m ² excl. btw.
Nutsvoorziening, publiekrecht	Maatwerk	Verdeelstation, wijkcentrale	€ 290,70
Nutsvoorziening, privaatrecht	Maatwerk	Gezamenlijke aansluiting gasnetwerk	€ 290,70
Kleinschalige nutsvoorzieningen	Vaste prijs	Transformatorstations	€ 290,70
Overige functies	Maatwerk		

5.3. Verkoop water(gangen)

Bij een bouwka­vel die direct aan een water(gang) grenst wordt de oeverstrook inclusief een deel van de watergang mee ver­kocht met de kavel. Dit be­tekent dat de eigenaar ook ver­antwoordelijk is voor het onder­houd. Uitgangspunt is dat dezelfde grond­prijs wordt toe­gepast voor de resterende gronden van de kavel.

5.4. Zendmasten

Ten be­hoeve van de plaatsing van zendmasten wordt een recht van opstal verleend. De looptijd van het opstalrecht is 15 jaar. Deze termijn is af­gestemd met de economische levensduur van de zendmast. Indien (her)ontwik­keling van het be­treffende gebied te ver­wachten is wordt een huurovereenkomst gesloten. De looptijd van de huurovereenkomst wordt af­gestemd op de plan­ning van de (her)ontwik­keling. De prijs voor zendmasten wordt via maatwerk be­paald.

6. Huur- en (erf) pacht­prijzen gronden

De gemeente Urk verhuurt en (ver)pacht diverse gronden. In onderstaand wordt een uitleg ge­geven per onderdeel.

6.1. Huren

Voor het gebruik van gronden ten be­hoeve van uiteenlopende functies bestaat de mo­gelijkheid met de gemeente een huurovereenkomst te sluiten. Daar­bij gelden de volgende voor­waarden:

- Onderstaande prijzen gelden per 1 januari 2024 bij nieuw af te sluiten huurovereenkomsten;
- Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten bedraagt het standaardtarief van de overeenkomst minimaal € 50,- per jaar per huurovereenkomst;
- Jaarlijks worden de huurprijzen geïndexeerd conform CPI-index;
- Voor alle prijzen in de nieuwe overeenkomsten wordt een herzieningstermijn van 10 jaar gehanteerd.

Functie/ locatie	Methodiek	Minimale grondprijs per m² excl. btw
Algemene verhuur van gronden	Marktwaarde van de grond bij verkoop x 3% (rente + risico- administratie- kosten)	
Verhuur gronden reclamepalen	Aantal passanten per dag x 2,5	€ 345,-
Volkstuinen	Vaste huurprijs	€ 0,50
Paarden- weide	Vaste huurprijs	€ 0,23

6.2. Pacht gronden

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 5) en het Pachtnormbesluit. De wettelijke spelregels voor reguliere pacht hebben een dwingend karakter, evenals de maximaal te hanteren pacht prijzen. De gemeente heeft hierin geen beleidsvrijheid. Wanneer echter wordt gekozen voor kortdurende verpachting op basis van teelt-of geliberaliseerde pacht met een looptijd van maximaal twee en zes jaar, zijn de dwingende bepalingen van het pacht recht in verminderde mate van toepassing. Bij deze pachtvormen hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de maximale pacht prijs volgens het Pacht prijzen besluit.

De gemeente kijkt bij nieuwe verpachting van gronden zorgvuldig naar de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het bepalen van de (erf)pacht prijs van agrarische gronden is maatwerk. De jaarlijks bepaalde pachtnorm voor de regio is de basis voor de pacht prijs, doch deze kan worden bijgesteld afhankelijk van de geschiktheid van de gronden en het bouwplan van de pachter.

6.3. Gronden voor erfpacht en recht van opstal

De gemeente Urk geeft gronden in erfpacht uit voor uiteenlopende doeleinden. De meeste gronden worden in erfpacht uitgegeven waarbij gelijktijdig een recht van opstal wordt gevestigd. De grond blijft dan in eigendom van de gemeente Urk. Het beheer en onderhoud van het gebouw ligt bij de (sport) vereniging.

Uitgangspunt bij de grondprijsbepaling vormt de grondwaarde bij verkoop vermenigvuldigd met de gemeentelijke omslagrente en een percentage ter dekking van risico's en administratiekosten. Voor de erfpacht prijs wordt een herzieningstermijn van 10 jaar gehanteerd. De herzieningstermijn wordt in de erfpacht overeenkomst opgenomen.

Erfpachtgronden en recht van opstal: De marktwaarde van de grond bij verkoop x 3% (rente + risico-en administratiekosten)

7. Parkeren

Het beleid van de gemeente Urk brengt met zich mee dat indien en voor zover parkeervoorzieningen niet op eigen terrein maar in de openbare ruimte worden gerealiseerd, de kopers van het ruimtelijke initiatief (woningen/bedrijven) een bijdrage dienen te betalen voor een parkeerplaats.

Parkeerplaats	Prijs 2024 excl. btw	Prijs 2024 incl. btw
Parkeerplaats	€ 6.291,-	€ 7.612,11



Bijlage 1. Rekenmethodieken

1. Algemeen

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat deze marktconform dienen te zijn. Hierbij geldt in het algemeen nog dat:

- De grondprijzen worden gebaseerd op de te realiseren functie;
- De gronden zijn geschikt voor de beoogde bestemming;
- De gronden zijn bouwrijp;
- Per functie een keuze wordt gemaakt voor de meest geschikte methode voor het bepalen van de grondprijs;
- Maatwerk zal nodig zijn voor functie die niet vaak worden verkocht dan wel uitgegeven.

2. berekeningsmethoden

Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Elke methode heeft voor- en nadelen. Hieronder volgt een korte beschrijving van de methodieken.

2.1. Residuele waardebepaling

Hierbij is de grondprijs de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten). Er gaat relatief veel rekenwerk vooraf aan deze methode. Zo zal de commerciële waarde van het vastgoed moeten worden bepaald. Voor woningbouw is dat relatief eenvoudig, maar voor commercieel vastgoed niet. Daarnaast moet een compleet overzicht worden gemaakt van de investeringskosten. Hieronder vallen de bouwkosten (materiaal & arbeid), maar ook bijkomende kosten (zoals advieskosten etc.) en winst & risico.

Prijs woning (V.O.N. / incl. 21% btw)	€ 242.000,-
Prijs woning (excl. 21% btw)	€ 200.000,-
Bouwkosten (excl. btw)	€ - 110.000,-
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ - 30.000,-
Kavelprijs (excl. btw)	€ 60.000,-

Woningbouw

Om dergelijke berekeningen op te stellen wordt veel gebruikt gemaakt van kengetallen. Zo is er voor een aantal woningtypen bekend wat het kost om 1 m² te bouwen. De bijkomende kosten worden vaak bepaald als percentage van de bouwkosten, afhankelijk van de complexiteit van de bouwopgave. Wanneer woningprijzen zakken, heeft dat direct gevolgen voor de grondprijs. Als een bouwer echt veel goedkoper kan bouwen (bijvoorbeeld door lagere personeelskosten) heeft dat een gunstig effect op de gemeentelijke grondprijzen.

Commercieel vastgoed

Bij commercieel vastgoed (bedrijventerreinen, Retail en kantoren) zit de berekening nog complexer in elkaar. De commerciële waarde is namelijk afhankelijk van indicatoren, waarvan de volgende twee het belangrijkste zijn:

- De huurprijs, waarvan op basis van comparatief onderzoek een indicatie kan worden verkregen;
- Het (bruto) aanvangsrendement, afgekort BAR. Dit is een indicator die het beleggersvertrouwen weergeeft en wordt gepresenteerd als de verhouding tussen de eerste jaarhuur en de totale investering. Een lage BAR (bijv. 6%) duidt op groot vertrouwen dat de investering zijn geld waard is. Een hoge BAR (bijv. 11%) betekent een hoog risico voor de belegger, bijvoorbeeld vanwege dreigende leegstand.

Huurprijs	€ 200,- per m ²
Oppervlakte kantoor	1.000 m ²
Totale huurprijs	€ 200.000,-
Bruto aanvangsrendement (BAR)	8%
Commerciële waarde kantoor (€ 200.000/8.0%)	€ 2.5000.000,-
Bouwkosten (excl. btw)	€ 1.500.000,-
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ 500.000,-
Kavelprijs (excl. btw)	€ 500.000,-

2.2. Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

2.3. Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Hieronder vallen kosten voor verwerving, bouwrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is en er geen verliezen kunnen worden geleden door de gemeente. Daarnaast is de opbouw van de grondkosten transparant; iets wat de communicatie tussen marktpartijen alleen maar bevordert.

De nadelen van deze methoden zijn gelegen in het feit dat de definitieve grondkosten pas later in het ontwikkelingsproces inzichtelijk zijn en dat de grondprijs niet in verhouding staat tot de waarde van het vastgoedobject. De grond kan ook bijvoorbeeld te goedkoop zijn. De gemeente loopt dan grondopbrengsten mis en de waarde van nabijgelegen gronden komt onder druk te staan. Anderzijds kan de grond te duur zijn doordat er extra kosten, bijvoorbeeld door een omvangrijke sanering, moeten worden gemaakt om het als bouwrijpe grond uit te kunnen geven. Dit gaat dan gepaard met een enorm afzetrisico.

2.4. Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.

Let op de btw- correctie bij het toepassen van deze methodiek:

Prijs woning (V.O.N.)	€ 242.000,-
Prijs woning (excl. 21% btw)	€ 200.000,-
Kavelprijs bij grondquote van 30%	€ 60.000,-

De gehanteerde grondquote kan per woningtype of prijscategorie verschillen. Deze transparante methodiek is gemakkelijk toepasbaar. Het houdt echter weinig rekening met de kavelgrootte. De methode is daarnaast gevoelig voor schommelingen van de huizenprijzen.

2.5. Tot slot

Er zijn nog meer methodieken om de grondprijs vast te stellen. Zo kan men grondprijzen vanuit het verleden indexeren naar het heden, bijvoorbeeld op basis van de consumentenprijsindex (CPI). Daarnaast kunnen kavels worden geveild, waarbij de grondprijs wordt bepaald door het hoogste bod.

De gemeente Urk geeft de voorkeur uit aan de residuele methode en de comparatieve methode. De grondwaarde wordt in dit geval bepaald door de bebouwing die erop gerealiseerd wordt. Professionele marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) hanteren deze methode ook. Daarnaast sluit deze methode aan bij het uitgangspunt dat er niet meer en niet minder gevraagd wordt dan de werkelijke waarde van de grond.

Wel houdt de gemeente Urk zich het recht voor per project of bij bijzondere bebouwingstypen af te wijken van de residuele methode. De gemeente Urk stelt in dat geval een onafhankelijke deskundige aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke uitkomsten bepaalt de gemeente de grondprijzen.