

## Nota uitgangspunten grondprijsbepaling 2010

### Aanleiding

In de Nota Grondbeleid hebben wij de noodzaak van gemeentelijk grondprijnsbeleid weergegeven. Dat grondprijnsbeleid werken wij in deze notitie verder uit. Daartoe beschrijven wij eerst een aantal methoden voor de bepaling van de grondprijzen. De wat meer gecompliceerde methoden lichten wij met een voorbeeld toe. Vervolgens bevat de notitie de kaders voor de vaststelling van de diverse grondprijzen. Voordat wij dat doen beschrijven wij eerst de huidige uitgangspunten voor de prijsstelling bij gronduitgifte.

### Huidige uitgangspunten voor de prijsstelling bij gronduitgifte

Die uitgangspunten luiden als volgt:

• Bij gronduitgifte voor woningbouw wordt per woningbouwcategorie bezien wat in relatie tot de volkshuisvestelijk maximaal voorgestane stichtingskosten de voor die categorie meest redelijke uitgifteprijs is.

Kanttekeningen:

- o de (duurdere) vrije sector kavels worden tegen marktprijzen verkocht;
- o de woningbouw binnen een exploitatiegebied moet in beginsel kostendekkend plaatsvinden.
- § Bij uitgifte van grond met een commerciële bestemming (kantoren, bedrijventerrein e.d.) bedingt de gemeente de marktprijs. Daaronder wordt verstaan de maximaal haalbare grondopbrengst. in het licht van de marktomstandigheden zoals die gelden op het moment van de verkoop. Randvoorwaarde: de grondexploitatie binnen complexen met commerciële bestemmingen moet ten minste kostendekkend zijn.
- § Grond met een niet commerciële (sociale) bestemming verkoopt de gemeente tegen het niveau van de gemiddelde kostprijs van bouwgrond in het complex waarin die grond ligt of eventueel in een vergelijkbaar complex.

### Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende methodieken voor het bepalen van een grondprijs. Wij noemen er een aantal.

#### De grondprijs op basis van de kostprijsbenadering.

Bij die methodiek worden de vierkante meter prijzen bepaald vanuit de kostenkant van een grondexploitatie. Op basis van de kosten wordt berekend wat de uit te geven gronden gezamenlijk minimaal moeten opbrengen om een sluitende grondexploitatie te krijgen. Daarbij wordt het verschil in woningbouwcategorieën, gebruiksmogelijkheden, ligging e.d. uitgedrukt in factoren. Dat leidt tot prijsdifferenties, maar dan wel zodanig, dat de gronden in zijn totaliteit niet meer dan de kosten opbrengen.

Voordeel van deze methode:

- De koper betaalt niet meer dan een gewogen aandeel in de kosten van het in exploitatie te brengen complex, waarbinnen de grond die hij koopt is gesitueerd. Dat kan onder de marktprijs liggen, wat voor de koper voordelig kan zijn.

Nadelen van deze methode:

- De gemeente laat winstkansen liggen; er kunnen op deze manier geen reserves worden gevormd, waaruit binnen de grondexploitatie verliesgevende plannen kunnen worden gedekt.
- De grondprijs kan verschillen per locatie, omdat die afhankelijk is van de kosten die op de exploitatie drukken.
- De berekende grondprijs houdt normaal gesproken geen verband met de marktwaarde van die grond, waardoor er als het een grondtransactie met een onderneming betreft sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun.

#### De grondprijs op basis van de grondquote methode

Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld op een percentage van de verkoopprijs van woning die op de grond wordt gebouwd. Dat percentage wordt de grondquote genoemd. De verkoopprijs die daarbij wordt gebruikt is de zogenaamde vrij op naam (v.o.n.) prijs, dat is de prijs inclusief overdrachtskosten. Meerwerk wordt buiten beschouwing gelaten. Voorbeeld:

De v.o.n. prijs van een woning bedraagt € 230.000,00. In die prijs is 19% BTW begrepen; de prijs exclusief BTW bedraagt € 193.277,31. Uitgaande van een grondquote van 20% bedraagt de grondprijs

€ 38.655,46, exclusief BTW.

Deze methode wordt voornamelijk gehanteerd bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. De hoogte van de grondquote wordt daarbij afgestemd op de aard van de woning. De grondquote van een vrijstaande of half- vrijstaande woning is bij toepassing van deze methode substantieel hoger dan die van een middeldure woning en die quote is weer hoger dan die van een goedkope koop of sociale koopwoning.

Voordelen:

- Is zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen zeer transparant.
- De grondprijs is eenvoudig te berekenen en dus snel bepaald.

Nadeel:

- Er wordt alleen gekeken naar de vrij op naam prijs zonder rekening te houden met verschillen in kavelgrootte en woningkwaliteit. Bij grote woningen op kleine kavels kan dit er toe leiden, dat er zoveel voor de grond moet worden betaald, dat de marktpartij de woning met een krap budget moet realiseren. Dat kan de (beeld)kwaliteit van de woning onder druk zetten.

### De grondprijs op basis van de residuele methode

Eind 2001 is tussen VROM, de VNG en de ontwikkelaarverenigingen NEPROM en NVB het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid 2001 gesloten. De subtitel van dat stuk is Convenant met betrekking tot gemeentelijk beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot de woningkwaliteit.

Aanleiding voor de opstelling van dat convenant is geweest de constatering, dat op grondquoten gebaseerde grondprijzen negatieve effecten (kunnen) hebben op de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving.

Daarom bevat het convenant de aanbeveling aan gemeenten om de grondprijzen te bepalen op basis van de residuele methode. In dat kader heeft Ecorys Vastgoed in april 2006 in opdracht van de bij het convenant betrokken partijen een handreiking voor gemeentelijk grondprijsbeleid bij woningbouw gepubliceerd onder de titel "De prijs van kwaliteit".

Bij de residuele methode wordt gewerkt vanuit de opbrengstpotentie van een object. In de praktijk is dat normaal gesproken de vrij op naam prijs.

Op de stichtingskosten worden in mindering gebracht:

- de BTW (19%);
- de bouwkosten (de aanneemsom);
- de bijkomende kosten (bijvoorbeeld de architectkosten, de verkoopkosten, de bouwleges e.d.);
- winst en risico van de projectontwikkelaar.

Wat overblijft (het residu) is: de grondprijs.

Aan de hand van een cijfervoorbeeld brengen wij in beeld waarin deze methode uitblinkt ten opzichte van andere methoden.

Stel:

De gemeente spreekt met een ontwikkelaar voor een aantal woningen een maximum stichtingskostenbedrag af. Omdat de gemeente op basis van haar volkshuisvestingsbeleid weet, dat er een grote groep woningzoekenden is die voor die prijs een woning wil en kan kopen.

Verder worden afspraken gemaakt over het kwaliteitsniveau van de woningen. Die afspraken kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de uiterlijke verschijningsvorm of aspecten van duurzaamheid. Het is duidelijk, dat die afspraken zich vertalen in de bouw- en ontwikkelkosten van de te stichten woningen.

We gaan er in dit cijfervoorbeeld uit van twee soorten woningen. Aan de eerste woning worden weinig bijzondere eisen gesteld. Voor de andere woning gelden zwaardere eisen. Daardoor zijn de bouwkosten van het tweede type hoger. In dit voorbeeld zien we hoe zich dat vertaalt in de grondprijzen:

#### *Uitgangspunten*

Stichtingskosten	: € 250.000,00
BTW	: 19 %
Inhoud woning	: 350 m <sup>3</sup>
Bouwkosten woningtype 1 per m <sup>3</sup>	: € 290,00 (excl. BTW)
Bouwkosten woningtype 2 per m <sup>3</sup>	: € 350,00 (excl. BTW)
Bijkomende kosten woningtype 1	: 16 %
Bijkomende kosten woningtype 2	: 18 %
Winst en risico projectontwikkelaar	: 10 %

#### *Berekening (residuele) grondprijs*

<b>Opbrengst:</b>	<b>Woningtype 1</b>	<b>Woningtype 2</b>
v.o.n. prijs per woning	€ 250.000,00	€ 250.000,00
af: b.t.w. 19% (afgerond)	<u>€ 39.915,00</u>	<u>€ 39.915,00</u>
Blijft	€ 210.085,00	€ 210.085,00

<b>Kosten:</b>		
Bouwkosten	€ 101.500,00	€ 122.500,00
Bijkomende kosten	€ 16.240,00	€ 22.050,00
Winst en risico	<u>€ 21.000,00</u>	<u>€ 21.000,00</u>
Kosten totaal	<u>€ 138.740,00</u>	<u>€ 165.550,00</u>
Grondwaarde	<u>€ 71.345,00</u>	<u>€ 44.535,00</u>

In dit (overigens fictieve) voorbeeld zien wij, dat bij toepassing van de residuele methode het stellen van hogere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voor de gemeente leidt tot een lagere grondopbrengst. Het verschil is "de prijs van kwaliteit". Dat laatste is ook exact de titel van de handreiking voor gemeentelijk grondprijnsbeleid bij woningbouw, die in april 2006 in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het ministerie van VROM en de Vereniging van ontwikkelaars NEPROM en NVB is uitgebracht door Ecorys Vastgoed.

De grondlegger van de residuele waardebeoordeling heeft deze methode geïntroduceerd, omdat gemeenten naar zijn oordeel geld lieten liggen bij de toenmalige meer van de kostprijs afgeleide prijsstelling van hun bouwgrond. Marktpartijen profiteerden daarvan. Zeker bij een opgaande markt geldt, dat gemeenten financieel profijt kunnen genieten van de residuele waardebeoordeling. Aan de residuele waardebeoordeling is echter ook een risico verbonden. Bij ongunstige marktomstandigheden met dalende verkoopprijzen of bij sterk stijgende bouwkosten is de grondprijs "het kind van de rekening". Een daling van de vrij op naam prijs met 10% leidt al snel tot een halvering van de grondprijs! Dat is op zich onontkoombaar. Het is wel van belang te voorkomen, dat de grondprijzen in een "vrije val" terecht komen. Bij de uitwerking van deze methode zal een minimumprijs moeten worden aangehouden, waardoor bij een teruglopende markt een redelijke grondprijs verzekerd is.

Voordelen residuele methode:

- Doet recht aan alle aspecten van de markt.
- Leidt tot een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit.
- Is de meest marktconforme methodiek om de grondwaarde te bepalen.

Nadelen:

- De bewerkelijkheid.
- Vereist relatief veel kennis van marktomstandigheden, bouw- en bijkomende kosten en de gangbare marges van ontwikkelaars.
- Het risico van prijsdaling

### Residueel bepaalde grondquote

Deze variant beoogt de eenvoud van de grondquote methode te combineren met de residuele methode. Op basis van de residuele methode kunnen de grondprijzen weliswaar zuiverder en zorgvuldiger worden bepaald, maar de methode is veel bewerkelijker.

De variant gaat uit van een of bij voorkeur meerdere gemeentelijke referentieobjecten van woningen met specifieke kwaliteitskenmerken (bijvoorbeeld standaard- en bijzondere ligging, wezenlijke verschillen in kavelgroottes e.d.). Van de residuele grondwaarden wordt vervolgens een grondquotecurve afgeleid. Met behulp daarvan kan vervolgens moeiteloos voor iedere vergelijkbare woning de grondwaarde worden bepaald, die vervolgens wordt uitgedrukt in een percentage van de VON waarde van de woning (de quote).

Door een periodieke herberekening van de residuele grondwaarden kan de grondquote regelmatig worden aangepast aan de marktontwikkelingen.

Toepassing van deze methode is alleen zinvol als er regelmatig grotere woningbouwprojecten worden gerealiseerd. Is dat niet het geval dan is de residuele grondwaardebepaling beter geschikt. Omdat deze methode nauw gerelateerd is aan de residuele methode van waardebeoordeling kent deze hetzelfde risico van prijsdaling.

Voordelen:

- De voordelen zijn in de eerste plaats dezelfde als die van de residuele methode. Dat is ook logisch, immers om de residuele grondwaardemethode te kunnen gebruiken dient van een aantal referentieobjecten eerste de residuele grondwaardemethode te worden bepaald.
- Het grote voordeel van deze methode ten opzichte van de residuele methode is echter, dat deze veel minder bewerkelijk is dan de residuele methode en toch een kwalitatief vergelijkbaar resultaat levert.

Nadeel:

- Vereist relatief veel kennis van marktomstandigheden, bouw- en bijkomende kosten en de gangbare marges van ontwikkelaars.
- Het risico van prijsdaling.
- Toepassing van deze methode is alleen zinvol als zich regelmatig grotere bouwstromen voordoen.

### **Comparatieve methode**

Bij toepassing van de comparatieve (ofwel vergelijkende) methode worden prijsontwikkelingen van de diverse soorten bouwgrond op de markt gevolgd. Op basis daarvan bepaalt de gemeente vervolgens haar grondprijzen.

Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hierboven) leidt tot een marktconforme prijs. Wel is ook deze methode gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin.

De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijzen.

Veel gemeenten hanteren deze methode voor de uitgifte van grond met een maatschappelijke functie en voor de uitgifte van particuliere bouw kavels.

De referenties zijn gebaseerd op gerealiseerde transacties.

Tussen de comparatieve en de residuele benaderingsmethode bestaat een wezenlijk verschil.

Bij de comparatieve methode staat de prijs van de bouwgrond centraal, bij de residuele benadering draait het om de verkoopprijs van het totaalproduct (opstal en grond).

Voor de comparatieve prijsbepaling wordt meestal advies gevraagd aan een of meer taxateurs.

Voordelen:

- Deze methode is eenvoudig toepasbaar
- Geeft goed inzicht in de marktprijs van de diverse soorten bouwgrond.

Nadelen:

- Houdt geen rekening met de prijs en kwaliteit van het totale product
- Leidt voor de gemeente niet per definitie tot de beste grondprijzen en kwaliteit van de gebouwde omgeving.

### **Openbare inschrijving**

Afhankelijk van de marktomstandigheden kan het voor de gemeente aantrekkelijk zijn om bouw kavels voor vrijstaande woningen bij inschrijving te koop aan te bieden. Die methode is vooral aantrekkelijk als er sprake is van een zeer gunstige marktsituatie, waarbij het aantal financieel voldoende draagkrachtige gegadigden voor bouwgrond het aanbod van kavels verregaand overtreft. Om te voorkomen, dat de gemeente een "financiële kater" oploopt als de inschrijffresultaten achterblijven bij de getaxeerde waarden is het noodzakelijk, dat de gemeente zich de gunning voorbehoudt als niet een bepaalde (al dan niet vooraf bekend te maken) minimumprijs wordt gehaald.

Voordeel:

- Kan leiden tot hogere grondopbrengsten dan wanneer de gemeente zelf de prijs had bepaald.

Nadeel:

- Werkt alleen bij gunstige marktomstandigheden.

### **Tender**

Van een tender is sprake als meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Bij de methode geldt niet per definitie het hoogste bod als de grondprijzen. Ook wordt gekeken naar de kwaliteit van het ontwerp en de mate waarin dat aan de gemeentelijke eisen voldoet of zelfs overtreft. Vooraf berekende grondwaarden bijvoorbeeld middels de residuele methode dienen als toets voor de grondopbrengst.

Voordelen:

- Gemeente kan zich beperken tot het stellen van ruimtelijke en financiële kaders en randvoorwaarden.
- Gemeente kan uit verschillende modellen kiezen en maakt zo optimaal gebruik van de creativiteit van de markt.

Nadelen:

- Gemeente moet vooraf maximaal overdenken wat zij wil, omdat er later slechts beperkte aanpassingmogelijkheden zijn.
- Ter verzekering van een goede grondopbrengst enerzijds en een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk ontwerp dient er sprake te zijn van een gunstige marktsituatie.

### **Het Ermelose grondprijnsbeleid per functie**

Bij de bepaling van de grondprijzen wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën.

#### **·Woningbouw**

o *Sociale woningbouw:*

o Sociale woningbouw is bedoeld voor woningzoekenden die voldoen aan de bindingsbegrippen uit de gemeentelijke huisvestingsverordening (economische binding of ingezetene). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

o Sociale huurwoningen zijn door woningcorporaties (zoals Uwoon) te bouwen woningen tot maximaal de maandhuur waarbij nog huurtoeslag mogelijk is. Per 1 juli 2009 bedraagt die maandhuur € 647,53. Sociale koopwoningen zijn woningen waarvoor de distributiecriteriën (bindingseisen) van de gemeentelijke huisvestingsverordening van toepassing zijn. Concreet gaat het om woningen waarvan de vrij op naam prijs ten hoogste € 181.512,00 (prijsspeil 2009) mag bedragen.

Verder geldt de voorwaarde, dat verzekerd dient te zijn, dat de woningen gedurende ten minste tien jaar na ingebruikname als sociale huur- respectievelijk koopwoningen in stand blijven en aan de doelgroep ten goede zullen moeten blijven komen als de woningen binnen die tijd worden doorverkocht of opnieuw worden verhuurd. Voor de koopsector verdient het aanbeveling om dat via een anti-speculatiebeding te verzekeren.

Bij sociale woningbouw hoort ook een sociale grondprijs. Bij dit soort woningen gaat het normaal gesproken om woningen met relatief beperkte variatiemogelijkheden in woningkwaliteit. Daarom kan voor deze woningen de grondprijs naar ons oordeel het beste aan de hand van de (gewone) grondquote methode worden bepaald.

Het bepalen van de hoogte van de grondquote is afhankelijk van factoren als de huur- respectievelijk koopprijs en eventuele kwaliteitseisen en zal bij grondgebonden woningen als regel liggen tussen de 15 en 20% van de stichtingskosten, excl. BTW.

Bij sociale huur- respectievelijk koopappartementen bedraagt de grondprijs per appartement circa 60 tot 80 % van de prijs van een grondgebonden woning met een vergelijkbare huur respectievelijk koopprijs.

#### *o Overige projectmatige woningbouw*

Wij stellen voor de grondprijsbepaling voor de niet- sociale woningbouwprojecten in het vervolg te laten plaatsvinden op basis van de residuele methode c.q. de residuele grondquotemethode.

Het risico van prijsdaling dat aan deze methoden van prijsbepaling verbonden is, zullen wij door het bepalen van bodemprijzen zoveel mogelijk beperken.

Het grote voordeel van deze werkwijze is, dat de gemeente een goede afweging kan maken tussen grondopbrengst en ruimtelijke kwaliteit. Hoewel het vanuit financieel oogpunt vanzelfsprekend aantrekkelijk is om "het maximale uit de grond te halen" kan via deze methoden een goede afweging worden gemaakt tussen prijs en kwaliteit. We moeten ons er van bewust zijn, dat de meeste opstallen een hoge levensduur hebben. Het is daarom van belang, dat de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen en de voorzieningen van openbaar nut door de gemeenschap positief worden gewaardeerd. Op voorwaarde, dat de financiële positie van de gemeente dat toelaat, is het in dat kader aanvaardbaar, dat de gemeente qua grondopbrengst met minder dan "de hoofdprijs" genoegen neemt.

Op voorwaarde, dat de marktomstandigheden zich daar voor lenen bij de ontwikkeling van substantiële woningbouwprojecten op gemeentegrond in beginsel uitgaan van een tender met ontwikkelingscompetitie.

#### *o Vrije sector kavels*

Voor de prijsbepaling van vrije sector kavels voor particuliere bouw is residuele grondwaardebepaling minder geschikt. Voor deze kavels gelden als regel ruime bouw mogelijkheden. De feitelijke invulling is daarbij afhankelijk van de specifieke wensen en van de financiële mogelijkheden van de kopers van de bouw kavels. Dat maakt, dat de bouwkosten per kavel sterk kunnen verschillen. Bovendien zijn die kosten veelal niet bekend op het moment, dat de grondprijs wordt bepaald.

Daarom is voor deze kavels de comparatieve methode de aangewezen weg van grondprijsbepaling. In een gunstige marktsituatie kan verkoop bij openbare inschrijving worden overwogen

#### **•Bedrijfsterrein**

De eerste uitgifteprijs voor het bedrijventerrein Veldzicht- Noord is indertijd bepaald op basis van de kostprijsmethode. De achterliggende gedachte daarbij is, dat bedrijfsterrein van belang is voor de plaatselijke werkgelegenheid. Vanuit die benadering is als stelregel gehanteerd, dat de grondexploitatie van het bedrijventerrein kostendekkend moet zijn. Dat betekent met andere woorden, dat de gemeente niet aan haar bedrijfsterrein hoeft te verdienen, maar daar tegelijkertijd ook geen geld op wil toelagen. Enkele jaren terug zijn de gemeenten er op gewezen, dat bij grondverkoop aan ondernemingen staatssteun verboden is. Wij zijn hier onder punt 4.2 van deze notitie al uitgebreid op ingegaan. Daarom hebben wij "standaardbedrijfsterrein" op het bedrijventerrein Veldzicht- Noord laten taxeren door een bedrijfsmakelaar. De uitkomst van die taxatie heeft geleerd, dat de uitgifteprijs, die de gemeente op dat moment hanteert, overeenkomt met de marktprijs.

De gemeente houdt trouwens niet alleen rekening met de marktprijs, maar ook met factoren die een verhoging van de marktprijs rechtvaardigen. Voor enkele zichtlocaties is daarom een hogere dan de standaarduitgifteprijs bepaald.

Voor bedrijfsterrein, dat nog beschikbaar komt zullen wij de eveneens op basis van de comparatieve methode de marktprijs laten taxeren en de taxateur opdragen daarbij zo nodig te differentiëren op basis van factoren als ligging, kavelgrootte, bebouwingsmogelijkheden en eventuele andere relevante omstandigheden.

De residuele waardebeoordeling is voor bedrijfsterrein veelal ongeschikt, omdat bedrijven veelal zeer specifiek op hun bedrijfsvoering afgestemd vastgoed realiseren. In situaties waar de gemeente een concrete invulling van een of meer bedrijfslocaties eist is het verstandig wel de grondprijs wel residueel te bepalen.

#### **·Kantoren, detailhandel en andere commerciële ruimten**

Ermelo heeft geen regionale taakstelling voor de huisvesting van kantoren. Mede daardoor is er geen sprake van een kantorenmarkt, maar meer van incidentele vraag naar kantoorruimte.

Ook op het gebied van detailhandel en dienstverlening zijn (los van het project De Verbinding) geen "spectaculaire" ontwikkelingen te verwachten, maar zal hooguit sprake zijn van "incidenten".

In verband met de verplichting tot kostenverhaal is het hierbij overigens minder van belang of de ontwikkeling op gemeentegrond dan wel op particuliere grond wordt gerealiseerd.

In beide gevallen moet namelijk de opbrengstcapaciteit worden bepaald. Dat is een specialistische en nauw luisterende bezigheid. Daarvoor zal dan ook externe expertise moeten worden ingehuurd.

Daarbij zal aan de experts de opdracht worden verstrekt om de waarde te bepalen op basis van residuele grondwaarde volgens speciaal daarvoor ontwikkelde methoden.

#### **·Maatschappelijke functies**

Bij maatschappelijke functies wordt onderscheid gemaakt naar commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Niet-commerciële voorzieningen zijn voorzieningen voor functies zonder winstoogmerk, zoals overheidsgebouwen, bibliotheken, sociaal- culturele en religieuze voorzieningen.

Commerciële voorzieningen hebben wel (enig) winstoogmerk. Daaronder zijn te rekenen bijvoorbeeld te rekenen medische voorzieningen, commerciële sport en recreatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, bioscopen.

o Uitgifteprijsen niet- commerciële functies:

Voor de niet commerciële maatschappelijke voorzieningen kan de gemeente de grondprijs naar eigen goeddunken bepalen en is zij niet gehouden tot het hanteren van marktconforme prijzen. Vanuit een oogpunt van rechtsgelijkheid verdient het wel aanbeveling de prijzen voor soortgelijke voorzieningen in beginsel op eenzelfde niveau (het basisniveau) te bepalen of te motiveren waarom in het specifieke geval van het basisniveau wordt afgeweken. Binnen de grondexploitatie geldt als uitgangspunt, dat de grond minimaal kostendekkend wordt uitgegeven. Voor grond ten behoeve van niet commerciële maatschappelijke voorzieningen stellen wij voor uit te gaan van een fictieve gemiddelde kostprijs.

Vanaf 2010 nemen wij hierbij als uitgangspunt een basisprijs van € 200,00 per m<sup>2</sup>. Herziening van die prijs kan plaatsvinden als blijkt, dat de gemiddelde kostprijs van bouwgrond stijgt of juist daalt.

Wij gaven al aan, dat de grond in deze gevallen beneden de marktprijs wordt uitgegeven. Voorstelbaar is, dat na het sluiten van de koopovereenkomst of zelfs nadat de grond is geleverd een kink in de kabel komt, waardoor de niet commerciële voorziening niet wordt gerealiseerd. In dat geval moet de koper/eigenaar de grond niet tegen een commerciële marktprijs kunnen doorverkopen. Daarom verdient het aanbeveling om bij de uitgifte van gronden voor niet- commerciële functies in het koopcontract wat specifieke bepalingen op te nemen. Die moeten veilig stellen, dat de grond wordt gebruikt voor het doel waarvoor deze door de gemeente wordt verkocht. Gebeurt dat niet, dan is de koper gehouden om:

- § de grond op eerste verzoek van de gemeente vrij op naam terug te leveren tegen de (met inflatie gecorrigeerde) prijs waarvoor de koper deze heeft aangekocht, dan wel
- § aan de gemeente te betalen het verschil tussen de prijs die de koper aan de gemeente heeft betaald en de op dat moment geldende grondprijs voor de commerciële functie, die het gekochte krijgt.

o Uitgifteprijsen commerciële functies:

Het bepalen van de uitgifteprijs voor deze functies vindt in beginsel plaats op basis van residuele waardebenadering en is sterk afhankelijk van de concrete invulling. Kortom is ook dit weer specialistenwerk.

#### **Uitvoering grondprijsbeleid**

De door de raad te stellen kaders voor het grondprijsbeleid zorgen voor een eenduidige toepassing en daarmee voor transparantie. De uitvoering van het grondprijsbeleid en dus van het op basis daarvan bepalen van de grondprijzen is een bevoegdheid van het college. Die legt daarover verantwoording af aan de raad.