

NOTA GRONDPRIJZEN ACTUALISATIE PER 1-1-2021

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Datum:	December 2020
Status:	Concept
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2021.....	3
1.2	Status Nota Grondprijzen 2021	3
1.3	Hardheidsclausule	4
1.4	Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2019	4
1.5	Leeswijzer	4
2.	Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten	6
3.	Economische ontwikkelingen	7
3.1	Ontwikkeling woningmarkt	7
3.2	Ontwikkeling markt commerciële functies	8
4.	Grondprijzen woningbouw.....	9
4.1	Grondprijzen sociale huurwoningen	10
4.2	Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen	11
4.3	Grondprijzen koopwoningen.....	12
5.	Grondprijzen commerciële functies	14
5.1	Grondprijzen horeca.....	14
5.2	Grondprijzen detailhandel.....	15
6.	Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen.....	16
6.1	Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	16
6.2	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	16
7.	Grondprijzen overige voorzieningen	18
7.1	Snippergroen	18
7.2	Parkeren	18
7.3	Nutsvoorzieningen	18
7.4	Zendmasten	18
8.	Andere manieren van gronduitgifte.....	19
8.1	Verhuur.....	19
8.1.1	Verhuur om niet/ingebruikgeving	19
8.1.2	Huur standplaatsen	19
8.1.3	Verhuur ligplaatsen	19
8.2	Recht van opstal	20
8.3	Erfpacht	20
8.4	Interne leveringen	20
	Begrippenlijst.....	21
	Bijlage	23

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2021 van de gemeente Diemen. De vorige Nota Grondprijzen gold per 1-1-2019 (collegebesluit 4-12-2018). Sinds 2019 is de economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt in Nederland (en dus ook in Diemen) veranderd. Deze veranderende omstandigheden hebben gevolgen voor de hoogte van de grondprijzen van de eerder genoemde markten. Dit vormt dan ook de aanleiding om de Nota Grondprijzen uit 2019 te herzien, waarmee deze nota (en de daarin genoemde prijzen) beter aansluiten op de huidige marktomstandigheden.

De Nota Grondprijzen 2021 geeft de achtergrond en beleidsuitgangspunten aan voor de bepaling van grondprijzen, met daarbij een overzicht van de prijzen voor de diverse soorten gebruiksfuncties zoals sociale woningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen, koopwoningen, commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze nota geeft onder meer aan met welke methode gerekend is en beschrijft hoe de grondprijzen per gebruiksfunctie zijn bepaald.

1.1 Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2021

Het gemeentelijk grondprijsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en op de grondprijzen zelf. De Nota Grondprijzen 2021 is geschreven voor partijen die beogen grond van de gemeente Diemen te verwerven. Deze nota biedt daarmee een kader waarbinnen zij kunnen verwachten met welke grondprijzen er wordt gerekend per gebruiksfunctie. Tevens is deze nota voor de diverse partijen te gebruiken als referentie voor het bepalen van de eigen grondprijzen. Deze nota biedt dus aan belanghebbende partijen marktconforme grondprijzen voor de verschillende gebruiksfuncties. Het doel hiervan is om belanghebbende partijen gelijk te behandelen en het bieden van staatssteun te voorkomen.

De Nota Grondprijzen 2021 geeft bandbreedtes aan waartegen de gemeentelijke gronden worden aangeboden per gebruiksfunctie, haar zogenaamde grondprijzenbeleid. De Nota Grondprijzen 2021 biedt daarnaast een kader waarin de verschillende gangbare waarderingsmethoden worden toegelicht. Verder wordt toegelicht per gebruiksfunctie welke waarderingsmethode(n) de gemeente heeft gehanteerd, waarmee tot een marktconforme grondprijs is gekomen.

Een wilsverklaring van beide partijen die schriftelijk overeen is gekomen tussen de gemeente Diemen en een overige partij vóór het vaststellen van deze nota, biedt de grondslag om gemotiveerd af te wijken van de in deze nota genoemde prijzen.

1.2 Status Nota Grondprijzen 2021

De Nota Grondprijzen 2021 is een openbaar document dat door het College van Burgemeester en Wethouders bestuurlijk is vastgesteld. Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De genoemde prijzen zijn geldig per 1-1-2021. De prijzen in deze nota zijn tot stand gekomen op basis van extern deskundig advies. In principe is deze nota geldig voor twee jaar en wordt deze per 1-1-2023 deze nota geactualiseerd. Het is vanuit algemene economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt van belang om deze nota één keer per twee jaar te actualiseren teneinde de aansluiting met de markt te behouden. Per 1-1-2022 wordt een globale analyse van de grondprijzen gemaakt op basis van de dan geldende marktomstandigheden. Mocht echter blijken dat de ontwikkeling van de grondprijzen dusdanig van aard is, dat een aanpassing van de vastgestelde marktconforme grondprijzen 2021 noodzakelijk is, dan is een

actualisatie van de Nota Grondprijzen per 1-1-2022 noodzakelijk. Stabiele omstandigheden op de vastgoedmarkt kunnen daarentegen aanleiding zijn om de nota later te herzien. De Nota Grondprijzen 2021 wordt opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid.

1.3 Hardheidsclausule

Bij de in deze nota genoemde grondprijzen gaan we uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn terug te vinden bij de onderliggende bouwkosten, behorende bij elke uitgiftecategorie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente Diemen zich het recht voor af te wijken van de grondprijzen die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Diemen stelt bij afwijkingen indien nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de grondprijs.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties kan de gemeente Diemen afwijken van de grondprijzen die in deze nota zijn vermeld. De gemeente Diemen laat ook in die gevallen indien nodig de grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

1.4 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2019

In vergelijking met de voorgaande nota zijn er een aantal zaken gewijzigd. Hieronder treft u een opsomming van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande nota:

- De grondprijzen voor de verschillende bepaalde gebruiksfuncties zijn geactualiseerd. Deze laten over het algemeen een stijging zijn ten opzichte van de voorgaande nota.
- Ten opzichte van de voorgaande nota zijn grondprijzen voor de gebruiksfunctie hotel weggelaten. Meer informatie hierover treft u in de inleidende passage van Hoofdstuk 5.
- Ten opzichte van de voorgaande nota is in deze nota een beleidslijn opgenomen over de aan de gemeente af te dragen boete of grondwaarde surplus, wanneer een sociale of middeldure huurwoning eerder dan de afgesproken uitpondingstermijn wordt uitgepond.
- In het nieuwe erfpachtbeleid is een koppeling gelegd met de nota grondprijzen. Een nadere uitleg over deze koppeling treft u in de inleidende passage van Hoofdstuk 4.

1.5 Leeswijzer

De Nota Grondprijzen kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1:
Inleiding en een schets van de context waarom en met welk doel deze nota is geschreven.
- Hoofdstuk 2:
Verschillende methoden voor de bepaling van de grondprijs en de voor- en nadelen van de verschillende methoden worden nader beschreven en toegelicht. Tevens wordt de in Diemen geprefereerde methode beschreven.
- Hoofdstuk 3:
In hoofdstuk treft u een korte omschrijving aan van de economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de gemeentelijke grondprijzen.

- Hoofdstukken 4 t/m 6:
In deze drie hoofdstukken wordt de grondprijsbepaling voor de functies wonen (hoofdstuk 4), commerciële functies (hoofdstuk 5) en maatschappelijke functies (hoofdstuk 6) uiteengezet.
- Hoofdstuk 7:
In hoofdstuk 7 worden de grondprijzen opgesomd voor overige functies, die veelal een vaste grondprijs kennen.
- Hoofdstuk 8:
Tenslotte worden in hoofdstuk 8 andere gangbare manieren van gronduitgifte besproken.

2. Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten

De prijs voor een perceel grond kan op verschillende manieren worden bepaald. In de praktijk zijn er tal van methoden welke kunnen worden toegepast om de grondwaarde te bepalen. In deze nota behandelen wij de methoden die in de praktijk het meeste voorkomen en binnen de gemeente Diemen het meest worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde. In bijlage 1 van deze nota wordt er daarom een overzicht van de verschillende methoden gegeven waarmee de grondwaarde bepaald kan worden. Naast dat de methoden worden toegelicht, worden ook de verschillende voor- en nadelen van deze methoden besproken.

Het gaat om de volgende methoden:

- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele methode
- Vaste prijs
- Tender

De gemeente kan bepalen om de grondprijs zelf te bepalen aan de hand van de hiervoor genoemde methoden of kan een taxatie laten uitvoeren door een externe partij.

De gemeente Diemen heeft drie principes in haar *Nota Grondbeleid per 1-1-2019* geformuleerd (in paragraaf 4.2.4; nut, zuiverheid en gelijkheid) waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen. Hieronder wordt een kort overzicht van de uitgangspunten gegeven, die de gemeente Diemen volgt voor haar grondprijzenbeleid. Deze worden toegepast teneinde de grondprijzen te bepalen.

- *Uitgangspunt 1: functioneel en locatie specifiek grondprijsbeleid*

Uitgangspunt in het Diemense grondprijsbeleid is een functie gerelateerde en locatie specifieke grondprijsmethodiek. Dat betekent concreet dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden en de plek in de stad. Afhankelijk hiervan zal de grondwaarde daarom wisselen.

- *Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen*

Een tweede basis van het grondprijsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde, en daarmee marktconform is. De ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. In de gemeente Diemen wordt om deze reden van de omschreven methoden in de bijlage de residuele methode als basis genomen voor transparante en marktconforme grondprijzen. Bij de comparatieve en de kostprijsmethode zitten grondprijzen veelal onder de marktwaarde en de grondquote. Dit wordt tevens bevestigd in wetenschappelijk onderzoek.

- *Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen*

De residuele methode wordt door marktpartijen het meest gebruikt in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Veelal gaat het om residuele grondprijzen, op maat en afhankelijk van de uitgiftecategorie aangevuld met andere methoden: de comparatieve methode of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

3. Economische ontwikkelingen

In de Nota Grondprijzen 2019 rapporteerden wij dat de Nederlandse economie flink gegroeid is in de voorgaande jaren. Vanaf de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2019 heeft de Nederlandse economie een verdere groei gekend. Ditzelfde geldt voor de ontwikkeling van de huizenprijzen (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) en de bouwkosten; deze zijn vanaf het moment van vaststellen van de voorgaande nota verder gestegen.

Vanaf het einde van het eerste kwartaal van 2020 is er sprake van de coronapandemie, met verregaande overheidsmaatregelen voor de bestrijding van het virus als gevolg. De economie is hierdoor op sommige fronten stilgelegd. Als gevolg hiervan gaat bijvoorbeeld het CPB ervan uit dat het bbp in 2020 met ongeveer 6% zal gaan krimpen. De Nederlandsche bank (DNB) gaat zelfs uit van nog grotere krimp. In de volgende paragrafen schetsen we de gevolgen hiervan voor de ontwikkelingen van de huizenprijzen en de bouwkosten. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rapport 'Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2020 – update medio 2020' van Stadskwadraat.

3.1 Ontwikkeling woningmarkt

De exacte effecten van de coronapandemie op de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt zijn op het moment van schrijven nog ongewis en moeilijk te voorspellen. De woningmarkt is een laat-cyclische markt en de gevolgen van recente economische ontwikkelingen zijn pas na langere tijd zichtbaar. De huizenprijzen hebben de afgelopen twee jaar in ieder geval een groei meegemaakt.

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn in het jaar 2019 gemiddeld met 6,5% gestegen¹. In vergelijking met het voorgaande jaar zien het CBS en de NVM voor 2020 een prijsstijging van 7,3% tot 10,5%. Hieruit kan worden opgemaakt dat de coronapandemie nog geen invloed heeft op de ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen in 2020. Daarnaast is er nog steeds sprake van een hoge druk op de woningmarkt met veel woningzoekenden en wordt verwacht dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Deze druk zal vooral in economisch sterke regio's zichtbaar blijven. Diemen zal hier als onderdeel van de regio Amsterdam daarom de komende jaren blijvend mee te maken krijgen. Het prijspeil van vrije sector huurwoningen geeft een ander beeld dan die van koopwoningen. Er is nog sprake van een huurprijsstijging, maar daar is duidelijk sprake van een afvlakking sinds dit jaar. In de Randstad lijkt deze wel harder te groeien dan in de rest van Nederland. De vrije sector huurmarkt in vooral de grote steden in Nederland (en direct omliggende gebieden) wordt voor een groot deel gedreven door expats, (internationale) studenten en andere kenniswerkers. Door de coronapandemie en de door overheidswege genomen maatregelen hebben ervoor gezorgd dat deze groepen grotendeels wegblijven en huurwoningen leeg zijn komen te staan. Dit komt in de grotere steden en de regio's daarvan voornamelijk doordat groepen zoals expats en internationale studenten zijn vertrokken en minder snel naar Nederland komen door de genomen maatregelen.

De bouwkosten zijn sinds het vaststellen van de voorgaande nota ook gestegen, hoewel hier wel een kentering zichtbaar is. De index voor bouwkosten (waarmee de prijsontwikkeling wordt gemeten) kan worden onderverdeeld in een bouwkostenindex en een aanbestedingsindex. De verwachting is dat de groei van de aanbestedingsindex zal stagneren met circa 0,5% tot 1,0%. De huidige cijfers over de eerste helft van 2020 laten een daling van 1,1% van de aanbestedingsindex bij nieuwbouwwoningen zien. Aanbestedingen worden scherper ingeschreven dan ten opzichte van voorgaande perioden in de afgelopen jaren. Een daling hiervan is naast de coronacrisis te verklaren door de stikstof- en PFAS-problematiek van eind 2019. De verwachting is echter dat de totale bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zullen blijven stijgen. Vanaf 1 januari 2021 zal de BENG-normering onderdeel worden van het bouwbesluit. Hierdoor zal de absolute kostprijs voor woningbouw hoger worden. Ondanks de coronacrisis wordt er hierom verwacht dat de huizenprijzen en bouwkosten zullen blijven

¹ CBS 2020: Koopwoningen 6,5 procent duurder in december.

stijgen de komende jaren, en mede als gevolg van de stijging van de huizenprijzen stijgende grondprijzen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de huurprijzen sterker zijn beïnvloed door de economische gevolgen van de coronapandemie dan de ontwikkeling van de verkoopprijzen van koopwoningen. Wanneer het pakket van overheidsmaatregelen voor de bestrijding van het coronavirus wordt uitgebreid of langer zal voortduren dan betekent dit dat groepen als internationale studenten en expats wegblijven en de ontwikkeling van de vrije sector huurprijzen op korte termijn zal afvlakken.

3.2 Ontwikkeling markt commerciële functies

Hoewel de vastgoedmarkt voor commerciële functies er voor de coronacrisis goed uit zag, heeft deze recente crisis het meeste effect op het commerciële vastgoed. Het grootste gevolg is zichtbaar in het winkel-, horeca- en hotelvastgoed. Door het deels of volledig sluiten van winkels en horeca in combinatie met strenge maatregelen zoals de 1,5-metermaatregel zijn veel ondernemers in deze sector getroffen. Een verslechterde economische situatie zorgt daar bovenop voor minder inkomsten. Doordat als gevolg van de overheidsmaatregelen tegen het coronavirus thuiswerken de norm is geworden, zijn bedrijven over het algemeen minder afhankelijk geworden van kantoorruimte. Hierdoor zal de vraag naar kantoorruimte teruglopen. De verwachting is indien het coronavirus spoedig zal uitdoven de vraag naar kantoorruimte landelijk stabiel zal blijven of licht zal gaan groeien.

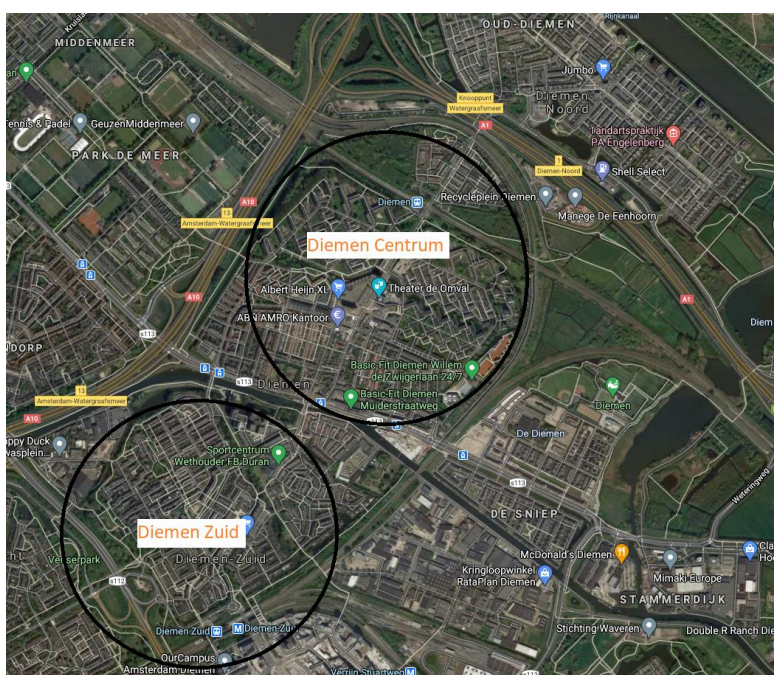
Resumerend lijkt de ontwikkeling van vraag naar ruimte voor commerciële functies af te nemen, met name in horeca en detailhandel en daarmee ook direct de verkoop- en verhuurprijzen in deze sectoren. Met het oog op eenzelfde soort ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen als die voor commerciële functies, lijkt dit een drukkende werking te gaan hebben op de grondprijzen voor commerciële functies.

4. Grondprijzen woningbouw

Zoals in Hoofdstuk 3 beschreven is de regio Amsterdam economisch gezien onverminderd sterk gebleven en bleef het een flinke aantrekkingskracht op mensen hebben om zich er te vestigen. Deze factoren tezamen hebben ervoor gezorgd dat de krapte op de woningmarkt in de afgelopen jaren is gebleven, met stijgende huizenprijzen als gevolg. De regio blijft meer huishoudens aantrekken dan er huizen zijn. Dit heeft verdere gevolgen gehad voor de grondprijzen binnen de gemeente Diemen.

Binnen dit hoofdstuk zijn grondprijzen opgenomen voor woningbouw. Er wordt per paragraaf een onderscheid gemaakt tussen de categorieën sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen. Er zijn voor de categorieën middeldure huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen grondprijzen opgenomen voor twee locaties: Diemen Centrum en Diemen Zuid (zie afbeelding 2). De keuze voor het opnemen van grondprijzen voor deze twee locaties houdt verband met de zoeklocaties voor woningbouw die zijn bepaald in het Coalitieakkoord Diemen 2018 – 2022 en de recente herziening van het erfpachtstelsel. In het eerder genoemde coalitieakkoord is onder andere afgesproken dat de ambitie is om in de komende jaren een kleine 3000 woningen te bouwen: 40% sociale huurwoningen, 20% middeldure huurwoningen en 40% vrije sector huur- en koopwoningen. Daarnaast is er in de Nota herziening erfpachtbeleid 2020 een relatie gelegd met de nota grondprijzen voor het bepalen van de waardecomponent bij het afsluiten van een eeuwigdurend erfpachtcontract voor particuliere eigenaren. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de in deze grondprijzennota vastgestelde grondquote per woningtype. Alle particuliere woningen (zowel grondgebonden als appartementen) op erfpacht binnen de gemeente Diemen bevinden zich in Diemen Centrum. Voor het bepalen van de conversiewaarde naar eeuwigdurende erfpacht van sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van de in deze nota opgenomen grondprijzen voor sociale huurwoningen per typologie, ongeacht locatie.

Om bovengenoemde redenen is het belangrijk om deze categorieën grondprijzen, typologieën en locaties op te nemen in deze nota. Voor de overige gebieden in Diemen worden voorsnog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, waar gemeentelijke grondeigendom mee gemoeid is, en zijn daarom niet opgenomen in de nota.



Afbeelding 2: De locaties Diemen Centrum en Diemen Zuid, welke globaal zijn aangeduid met zwarte cirkels.

Voor de bestaande bouwprojecten Holland Park en Plantage de Sniep zijn geen grondprijzen bepaald in deze nota. Voor de grondexploitatie Holland Park West is de grondprijs bepaald door middel van een Tender (zie uitleg begrip in de Bijlage 1). Voor het exploitatieplan Holland Park Zuid zijn er taxaties uitgevoerd om de grondprijzen te bepalen en kan er mogelijk helemaal geen sprake zijn van aan- of verkoop van gronden. Binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep zijn voor de lopende projecten al grondprijzen met ontwikkelende partijen overeengekomen, met uitzondering van de binnenkort in te brengen gronden rondom het gebied van de Rietschuur. Voor grondprijsbepaling van het project de Rietschuur wordt hoogstwaarschijnlijk, net zoals bij Holland Park West, de grondprijs bepaald door middel van een Tender. Om deze redenen is het voor de eerder genoemde locaties niet nodig grondprijzen op te nemen in deze nota.

4.1 Grondprijzen sociale huurwoningen

Woningen die worden gebouwd teneinde ze te verhuren als sociale huurwoningen kennen vaste maar lagere opbrengsten. De liberalisatiegrens van sociale huurwoningen bevindt zich op €737,14 (prijsspeil 2020) per maand. Sociale huurwoningen kunnen dus niet voor een hoger bedrag per maand worden verhuurd. In die zin is er geen verband tussen de locatie van de sociale huurwoning en de prijs, maar wel naar grootte. Om deze reden zijn er in tabel 1 bandbreedtes van grondprijzen opgenomen met een onderscheid naar grootte van de sociale huurwoning.

Sociale huurwoningen kennen echter wel de mogelijkheid om in de toekomst te worden 'uitgepond' (verkocht of commercieel verhuurd) en kunnen daardoor in de toekomst een hogere marktwaarde kennen. In de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 geldt een uitpondingstermijn van 25 jaar. Om ervoor te zorgen dat deze woningen in een eerder stadium niet worden uitgepond zal er een regulerend beding bij gronduitgifte worden afgesproken op basis waarvan een toegelaten instelling (zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) een grondwaarde surplus en een private ontwikkelaar een boete afdraagt. In bijlage 2 van deze nota wordt dit verder gespecificeerd.

Onder andere om deze redenen wordt er een vaste prijs gebruikt om de grondprijs te bepalen voor sociale woningbouw.

Voor het benaderen van een vaste prijs voor de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. De grondwaarde is hierbij de resultante van de totale waarde van de kasstromen (van de beleggingswaarden) minus de stichtingskosten. Een uitponden na 1 jaar scenario, een 25-jaars exploitatie scenario en 50-jaars exploitatie scenario zijn doorberekend, conform marktconforme uitgangspunten. Het gemiddelde van deze scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In tabel 1 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor sociale huurwoningen. De grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² BVO. Verder is er te zien wat de uitgangspunten zijn, waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen. Mede omdat de liberalisatiegrens is gestegen, zijn de grondprijzen voor de verschillende typen woningen ook gestegen ten opzichte van de voorgaande nota.

Type woning	Woonoppervlak in m ² GBO	BVO in m ²	Kaveloppervlak in m ²	Grondwaarde ex btw	
				totaal	Per m ² BVO
app <45 m ²	40 m ²	51 m ²		€ 15.800	€ 300 – 320
app 45 - 60 m ²	50 m ²	64 m ²		€ 13.100	€ 195 – 215
app 61 - 90 m ²	63 m ²	81 m ²		€ 9.100	€ 105 – 125
ggb 90 m ²	90 m ²	112 m ²	100 m ²	€ 15.400	€ 125 – 145

Tabel 1: Residuele grondwaarde sociale huurwoningen gemeente Diemen en eigenschappen uitgangspunten.

4.2 Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen

Voor middeldure en dure huurwoningen bestaan geen landelijk afgesproken prijsklassen. Gemeenten hebben de vrijheid om te bepalen wat een middeldure en dure huurwoning is en de prijsklassen waarbinnen deze woningen vallen zelf te bepalen. In de Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 is afgesproken dat voor middeldure huurwoningen in de gemeente Diemen een ondergrens geldt van €737,14 (prijspeil 2020) (bovengrens sociale huurwoningen) en een bovengrens geldt van €1.045,- (verwachting prijspeil 2021). Dit is een gemeentelijke beleidskeuze. Er is gekozen voor een jaarlijkse indexering conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS van de maximale huurprijs van middeldure huurwoningen.

Voor middeldure huurwoningen is in de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 eveneens opgenomen dat voor deze woningen een uitpondingstermijn van 25 jaar geldt. Er zal net zoals bij het uitponden van sociale huurwoningen zal er een regulerend beding in een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesproken op basis waarvan een toegelaten instelling (zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) een grondwaarde surplus en een private ontwikkelaar een boete afdraagt. In bijlage 2 van deze nota wordt dit verder gespecificeerd.

In tegenstelling tot de grondprijs voor sociale huurwoningen, is voor middeldure huurwoningen de locatie van sterker belang. Voor dure huurwoningen is geen gemeentelijke uitpondingstermijn bepaald. Deze woningen mogen vanaf jaar 1 uitgepond worden.

Voor het bepalen van de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van de netto-contante waarde methode. Hierbij worden alle inkomsten (zoals huur en/of verkoopopbrengsten) en de uitgaven (zoals onderhoud, beheer en overige lasten) in de tijd uitgezet. Vervolgens worden al deze woningen tegen een marktconforme disconteringsvoet (5,5%) teruggerekend naar het heden. Op deze manier is de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten exclusief btw.) afgetrokken om de residuele grondwaarde te bepalen.

In tabel 2 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Centrum. In tabel 3 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m² is uitgedrukt in een prijs per m² BVO. In tabel 4 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

Woningtype	GBO	Investerings- - Waarde incl btw	Ontwikkelin- gs- kosten incl. btw	Residuele waarde excl btw		Grond- quote (ex btw)	BAR (circa)
				totaal	per m ² BVO		
app (<45 m ²) middelduur	40 m ²	€ 209.600	€ 133.500	€ 62.800	€ 1215- 1235	36%	4,2%
app (45 - 60 m ²) middelduur	50 m ²	€ 249.200	€ 164.800	€ 69.700	€ 1080- 1100	34%	4,1%
app (61-90 m ²) middelduur	64 m ²	€ 302.400	€ 210.300	€ 76.100	€ 920- 940	30%	4,0%
app (>90m ²) middelduur	90 m ²	€ 347.100	€ 282.100	€ 53.700	€ 455- 475	19%	3,6%
rij middelduur	123 m ²	€ 372.500	€ 314.300	€ 48.000	€ 300- 320	16%	3,3%
Hoek middelduur	124 m ²	€ 379.200	€ 336.700	€ 35.100	€ 215- 235	11%	3,3%
app (61-90 m ²) duur	64 m ²	€ 306.200	€ 212.900	€ 77.100	€ 930- 950	30%	4,1%
app (>90m ²) duur	90 m ²	€ 406.000	€ 285.800	€ 99.400	€ 850- 870	30%	4,0%
rij duur	123 m ²	€ 469.800	€ 315.300	€ 125.300	€ 805- 825	32%	3,7%
hoek duur	124 m ²	€ 491.600	€ 337.400	€ 125.000	€ 800- 820	31%	3,8%

Tabel 2: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Centrum.

Woningtype	GBO	Investerings-Waarde incl btw	Ontwikkelings-kosten incl. btw	Residuele waarde excl btw		Grondquote (ex btw)	BAR (circa)
				totaal	per m² BVO		
app (<45 m²) middelduur	40 m²	€ 207.900	€ 133.500	€ 61.500	€ 1190- 1210	36%	4,3%
app (45 - 60 m²) middelduur	50 m²	€ 246.200	€ 164.800	€ 67.200	€ 1040- 1060	33%	4,1%
app (61-90 m²) middelduur	64 m²	€ 298.100	€ 210.300	€ 72.600	€ 875- 895	29%	4,0%
app (>90m²) middelduur	90 m²	€ 343.400	€ 282.100	€ 50.600	€ 430- 450	18%	3,6%
rij middelduur	123 m²	€ 364.600	€ 314.300	€ 41.500	€ 255- 275	14%	3,3%
Hoek middelduur	124 m²	€ 379.200	€ 336.700	€ 35.100	€ 215- 235	11%	3,3%
app (61-90 m²) duur	64 m²	€ 301.500	€ 212.900	€ 73.200	€ 895	29%	4,1%
app (>90m²) duur	90 m²	€ 403.900	€ 285.800	€ 97.600	€ 835- 855	29%	4,0%
rij duur	123 m²	€ 466.900	€ 315.300	€ 125.300	€ 805- 825	32%	3,7%
hoek duur	124 m²	€ 488.600	€ 337.400	€ 125.000	€ 800- 810	31%	3,8%

Tabel 3: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Zuid.

Woningtype	Vormfactor	Woonoppervlak (GBO)	BVO	Kavel	Bouwkosten per m² BVO	Bijkomende kosten a 30% per m² BVO
app (<45 m²) middelduur	78%	40 m²	51 m²		€ 1.655	€ 495
app (45 - 60 m²) middelduur	78%	50 m²	64 m²		€ 1.635	€ 490
app (61-90 m²) middelduur	78%	64 m²	82 m²		€ 1.630	€ 490
app (>90m²) middelduur	78%	90 m²	115 m²		€ 1.555	€ 465
rij middelduur	79%	123 m²	156 m²	104 m²	€ 1.285	€ 385
hoek middelduur	79%	124 m²	157 m²	105 m²	€ 1.365	€ 410
app (61-90 m²) duur	78%	64 m²	82 m²		€ 1.650	€ 495
app (>90m²) duur	78%	90 m²	115 m²		€ 1.575	€ 470
rij duur	80%	123 m²	154 m²	104 m²	€ 1.305	€ 390
hoek duur	80%	124 m²	155 m²	105 m²	€ 1.385	€ 415

Tabel 4: Uitgangspunten eigenschappen middeldure en dure huurwoningen.

4.3 Grondprijzen koopwoningen

Voor woningen in de koopsector heeft de gemeente geen regimes vastgesteld binnen welke prijsklassen deze verkocht mogen worden. Koopwoningen mogen dus vrij verkocht worden zonder dat daar regulerende regimes op van toepassing zijn. De prijzen worden bepaald op basis van wat er op de markt wordt geboden.

In deze paragraaf zijn er grondprijzen opgenomen voor koopwoningen. Voor het bepalen van de grondprijs van de vrije sector koopwoningen is de volgende werkwijze gebruikt: uit de V.O.N.-prijs (opbrengsten) wordt 21% gehaald (delen door 1,21). Daarna worden de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten (exclusief btw)) van deze V.O.N.-prijs exclusief btw afgetrokken. Het restant is de waarde van de grond: het residu of de residuele waarde.

In tabel 5 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Centrum. In tabel 6 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m² is uitgedrukt

in een prijs per m² BVO. In tabel 7 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

Woningtype	GBO	VON-prijs		Ontwikkelingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde excl btw		Grondquote (ex btw)
		Totaal (nominaal)	per m ² GBO		totaal	per m ² BVO	
app (<45 m ²) koop	40 m ²	€ 203.000	€ 5.075	€ 121.900	€ 67.000	€ 1300- 1320	40%
app (45 - 60 m ²) koop	50 m ²	€ 250.000	€ 5.000	€ 151.400	€ 81.500	€ 1260- 1280	39%
app (61-90 m ²) koop	64 m ²	€ 305.550	€ 4.850	€ 189.400	€ 96.000	€ 1180- 1200	38%
app (>90m ²) koop	90 m ²	€ 414.000	€ 4.600	€ 267.000	€ 121.500	€ 1045- 1065	36%
rij koop	123 m ²	€ 504.300	€ 4.100	€ 298.300	€ 170.200	€ 1100- 1120	41%
hoek koop	124 m ²	€ 514.600	€ 4.150	€ 320.300	€ 160.600	€ 1025- 1045	38%

Tabel 5: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Centrum.

Woningtype	GBO	VON-prijs		Ontwikkelingskosten incl. btw	Residuele grondwaarde excl btw		Grondquote (ex btw)
		Totaal (nominaal)	per m ² GBO		totaal	per m ² BVO	
app (<45 m ²) koop	40 m ²	€ 198.000	€ 4.950	€ 121.900	€ 62.900	€ 1215- 1235	38%
app (45 - 60 m ²) koop	50 m ²	€ 247.500	€ 4.950	€ 151.400	€ 79.500	€ 1230- 1250	39%
app (61-90 m ²) koop	64 m ²	€ 299.300	€ 4.750	€ 189.400	€ 90.800	€ 1115- 1135	37%
app (>90m ²) koop	90 m ²	€ 409.500	€ 4.550	€ 267.000	€ 117.800	€ 1010- 1030	35%
rij koop	123 m ²	€ 504.300	€ 4.100	€ 298.300	€ 170.200	€ 1100- 1120	41%
hoek koop	124 m ²	€ 514.600	€ 4.150	€ 320.300	€ 160.600	€ 1025- 1045	38%

Tabel 6: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Zuid.

Woningtypen	Vormfactor	Woonoppervlak (GBO)	BVO	Kavel	Bouwkosten per m ² BVO	Bijkomende kosten a 30% per m ² BVO
app (<45 m ²) koop	78%	40 m ²	51 m ²		€ 1.510	€ 455
app (45 - 60 m ²) koop	78%	50 m ²	64 m ²		€ 1.500	€ 450
app (61-90 m ²) koop	78%	64 m ²	82 m ²		€ 1.490	€ 445
app (>90m ²) koop	78%	90 m ²	115 m ²		€ 1.470	€ 440
rij koop	80%	123 m ²	154 m ²	104 m ²	€ 1.235	€ 370
hoek koop	80%	124 m ²	155 m ²	105 m ²	€ 1.315	€ 395

Tabel 7: Uitgangspunten eigenschappen koopwoningen.

5. Grondprijzen commerciële functies

Zoals in Hoofdstuk 3 is geschetst, zijn de omstandigheden op de vastgoedmarkten voor de diverse commerciële functies recent veranderd. Binnen dit hoofdstuk zijn de grondprijzen opgenomen voor verschillende commerciële functies.

Voor de commerciële functies kantoren, bedrijven en hotels zijn geen grondprijzen opgenomen in de nota. De redenen hiervoor zijn dat in de afgelopen jaren sporadisch stukken grond zijn uitgegeven als bedrijfskavel. Daarnaast zijn solitaire kantoren in de afgelopen jaren helemaal niet gerealiseerd, het voormalige kantorenpark Bergwijckpark Noord wordt de komende jaren getransformeerd tot de woonwijk Holland Park. Daarnaast heeft de recente coronacrisis ervoor gezorgd dat er flink meer wordt thuis gewerkt en is het (inter)nationale toerisme door beperkingen in reisbewegingen flink afgenomen. Op de korte termijn voorzien wij niet een grotere vraag naar bedrijven en kantoren, noch is er ruimte binnen Diemen voorzien waar eventuele nieuwbouw kan plaatsvinden. Wanneer zich incidenteel een situatie voordoet van uitgifte van een kavel teneinde een kantoor, bedrijf of hotel te realiseren, dan zal er een taxatie worden uitgevoerd om de grondprijs te bepalen.

Voor de functies detailhandel en horeca zijn er wel grondprijzen opgenomen. In de volgende paragrafen zijn deze grondprijzen weergegeven, gezamenlijk met de recente ontwikkelingen per gebruiksfunctie. De residuele benadering is gekozen als methode teneinde de grondprijzen te bepalen.

5.1 Grondprijzen horeca

De horecasector is – bekeken over een langere periode – een groeimarkt. Mensen eten steeds meer ‘buiten de deur’. Het gaat daarbij niet alleen om ‘reguliere’ horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, etc. We zien dat de omzet in de horecasector in de periode 2015-2019 hard is gegroeid. Ten opzichte van 2015 is de omzet van de gehele horecasector met ruim 25% gestegen in 2019 (CBS, 2020). Binnen de sector zagen we vooral omzetgroei bij restaurants (+25%) en fastserviceconcepten (+35%). Beide sectoren spelen sterk in op het veranderende eetpatroon van de consument, nieuwe eet-concepten en het gemak.

Door de gestegen bestedingen en trends waren de vooruitzichten voor de horeca tot voor kort positief. De horeca wordt echter hard getroffen door de uitbraak van het coronavirus. De tijdelijke sluiting(en) en de sterke belemmeringen in het gebruik van horeca leidt tot een krimpende markt op korte termijn. Ook het uitstellen van evenementen en de onzekerheden op de langere termijn hebben een negatief effect op de horecamarkt. Op korte termijn heeft dit geleid tot een forse omzetdaling en vraaguitval. Dit leidde tot een stijging van het aantal faillissementen in de branche. ING (31 juli 2020) verwacht daarbij dat het aantal faillissementen pas echt fors toeneemt vanaf het moment dat de huidige steunmaatregelen stoppen. ING verwacht dan ook dat de omzet die pré-corona werd gehaald op z'n vroegst eind 2021 pas weer wordt gehaald. Rabobank gaat er van uit dat dit herstel pas in 2023 of 2024 wordt behaald.

In tabel 9 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie horeca per segment.

Segment	Bandbreedte	Huurniveau per m ² VVO	Vormfactor	BAR	Stichtings- Kosten per m ² BVO	Residuele Grondwaarde per m ² BVO
Broodjeszaak	min	€ 180	90%	7,50%	€ 925	€ 1.230 - € 1.240
	max	€ 200	90%	7,50%	€ 1.000	€ 1.400 - € 1.410
Restaurant / grand café	min	€ 150	90%	7,70%	€ 925	€ 820 - € 830
	max	€ 175	90%	7,70%	€ 1.000	€ 990 - € 1.000

Tabel 9: Residuele grondwaarde horeca.

5.2 Grondprijzen detailhandel

Diverse structurele ontwikkelingen zijn van invloed op de detailhandelsstructuur, en hebben gevolgen voor alle type winkelgebieden. We vatten kort een aantal trends samen.

- De behoefte van de consument verandert en daarmee ook de rol van winkelgebieden. De voorheen groeiende winkelmarkt is een verdringsmarkt geworden. Hierdoor is concurrentie tussen centra toegenomen. Met name kleine (dorps en stads)centra met supermarkten, wijk- en buurtcentra en grote binnensteden doen het goed in de markt. Kleine centra zijn relevant voor de inwoners vanwege het boodschappenprofiel en nabijheid van voorzieningen, grote binnensteden vanwege het complete aanbod en sterke functiemix (cultuur, horeca, bioscoop, economie, et cetera). In middelgrote centra met weinig onderscheidend vermogen en grote concurrentiedruk is de winkelfunctie de afgelopen vijf á tien jaar juist sterk teruggelopen, met oplopende leegstand als gevolg.
- In supermarkten groeien de bestedingen. Door de concurrentie en populariteit van supermarkten neemt het aantal traditionele buurtwinkels af. De recreatieve winkelfunctie in met name kleine stadscentra en dorpscentra neemt af. Supermarkten worden daardoor steeds vaker drager van winkelgebieden.
- De behoefte aan fysieke winkelmeters neemt af. Internetwinkelen groeit in omzet. Een verdere groei is al ingezet als gevolg van de beperkende maatregelen voor fysieke winkels in de coronacrisis. Fysieke winkels moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument, inspelen op beleving en ook online producten aanbieden. Niet-dagelijkse detailhandel trekt zich terug op de beste locaties (met voldoende kritische massa en mogelijkheden voor exposure). Fysieke winkels dienen vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie.
- Een toekomstbestendig winkelgebied kan niet meer zonder een aantrekkelijke functiemix, passend bij de omvang en de functie van het gebied. Het combineren van functies zorgt voor verlevendiging van gebieden en dragen bij aan het ontmoeten, recreëren en vermaak.

In tabel 10 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie detailhandel.

Segment	Bandbreedte	Huurniveau per m ² VVO	Vormfactor	BAR	Stichtings-Kosten per m ² BVO	Residuele grondwaarde per m ² BVO
(Winkel)centrum	Min	€ 190	90%	7,20%	€ 900	€ 1.470 - € 1.480
	Max	€ 200	90%	7,10%	€ 925	€ 1.615 - € 1.625
Perifere Detailhandels Vestiging (PDV) ²	Min	€ 115	90%	8,20%	€ 760	€ 500 - € 510
	Max	€ 125	90%	7,90%	€ 800	€ 620 - € 630
Supermarkt	Min	€ 150	90%	6,80%	€ 700	€ 1.020 – € 1.030
	Max	€ 160	90%	6,50%	€ 800	€ 1.130 – € 1.140

Tabel 10: Residuele grondwaarde detailhandel.

² Detailhandel in volumineuze goederen, zoals tuincentra, meubelboulevards en bouwmarkten, die vanwege de aard van het productassortiment een groot oppervlak nodig hebben en goed bereikbaar moeten zijn (per auto).

6. Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Voor het bepalen van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is het in de eerste plaats van belang om te bepalen wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. Belangrijk daarbij is dat een onderscheid wordt gemaakt in het feit of de maatschappelijke voorziening opereert met of zonder winstoogmerk. Beide categorieën worden in de volgende twee paragrafen omschreven met de daarbij gegeven grondprijzen.

Deze opsomming per segment in de volgende paragrafen is niet limitatief. Wanneer een bepaalde voorziening (commercieel of niet-commercieel) niet voorkomt in tabel 11 en 13, dan zal er worden gekeken of hij logischerwijs inpasbaar is in de benoemde segmenten. Wanneer dit op logische grond niet mogelijk is, dan vindt hiervoor een aparte beoordeling van de grondprijs plaats.

6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de maatschappelijk functie zonder winstoogmerk worden organisaties gebracht met een publieke functie waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en cultuur- en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk hanteert de gemeente een vaste prijs, ongeacht de gebruiksfunctie. In tabel 11 wordt de vaste grondprijs per m² BVO gegeven.

Maatschappelijke voorziening	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel ex btw
Met niet-commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	€ 155 - 185 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd		€ 60 per m ² kavel
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin	€ 35 per m ² kavel

Tabel 11: Indicatieve grondprijzen van enkele maatschappelijke functies zonder winstoogmerk.

6.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Onder maatschappelijke organisaties met winstoogmerk worden organisaties gerangschikt die worden gekenmerkt als een onderneming conform de Wet op de Omzetbelasting. Binnen deze nota hebben we verschillende segmenten onderscheiden:

- Gezondheidszorg: voorzieningen zoals tandartsen, fysiotherapeuten, huisartsen, apotheken en overige commerciële gezondheidsinstituten;
- Sport: voorzieningen zoals sportscholen en overige commerciële sportvoorzieningen;
- Onderwijs: voorzieningen zoals kinderdagverblijven, opleidingsinstituten overige commerciële onderwijsvoorzieningen;
- Leisure: voorzieningen zoals wellness centra, speel- en pretparken en overige vrije tijdsvoorzieningen.

In tabel 13 zijn voor de hierboven genoemde segmenten bandbreedtes van grondprijzen opgenomen. De grondprijzen in tabel 12 zijn in de voorgaande nota grondprijzen residueel benaderd. In deze voorliggende nota zijn de residuele grondwaarden per categorie geïndexeerd met 2 procent (gemiddelde langjarige CPI-doelstelling van de ECB).

Aspect	Zorg		Sportcentrum/ fitnesscentrum		Kinderdagverblijf /BSO		Leisure / zalencentrum	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Huurniveau (per m ² vvo per jaar)	€ 140	€ 165	€ 95	€ 110	€ 140	€ 165	€ 125	€ 145
Vormfactor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,95	0,95
BAR	6,20%	6,50%	7,30%	7,60%	7,50%	7,80%	7,30%	7,60%
Stichtingskosten (per m ² bvo)	€ 1.600	€ 1.700	€ 850	€ 950	€ 1400	€ 1500	€ 1.400	€ 1.550
Commerciële waarde	€ 2260	€ 2540	€ 1300	€ 1445	€ 1865	€ 2115	€ 1.710	€ 1.910
Advies grondprijs per m ² BVO	€ 420 - 440	€ 575 - 595	€ 310 - 330	€ 345 - 365	€ 270 - 290	€ 395 - 415	€ 215 - 235	€ 255 - 275

Tabel 12: Residuele berekening grondprijs maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (zoals gold per 01-01-2019).

Jaar	Zorg ³		Sportcentrum/ fitnesscentrum		Kinderdagverblijf /BSO		Leisure / zalencentrum	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2021	€ 435 - 460	€ 600 - 620	€ 325 - 345	€ 360 - 380	€ 280 - 300	€ 410 - 430	€ 225 - 245	€ 265 - 285

Tabel 13: Indexatie residuele grondprijs maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (geldig per 01-01-2021).

³ Deze categorie heeft onder andere betrekking op huisartsen en apothekers.

7. Grondprijzen overige voorzieningen

In dit hoofdstuk komen de grondprijzen voor overige gebruiksfuncties aan bod, zoals snippergroen, parkeren, nutsvoorzieningen en zendmasten. Voor de gebruiksfuncties snippergroen en parkeren zijn grondprijzen opgenomen ten behoeve van verkoop van de grond. Voor de gebruiksfuncties nutsvoorzieningen en zendmasten zijn grondprijzen opgenomen met als doel de grond uit te geven door middel van verhuur of het vestigen van een opstalrecht. Deze andere manieren van gronduitgifte worden verder toegelicht in hoofdstuk 8.

7.1 Snippergroen

De gemeente Diemen hanteert een vaste grondprijs van € 195 per m² snippergroen (prijsspeil 1-1-2020). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

7.2 Parkeren

De gemeente Diemen hanteert voor de functie parkeren een vaste grondprijs van € 4.380,- per parkeerplaats en € 240,- per m² (prijsspeil 1-1-2020). Of er wordt besloten om per parkeerplaats of per m² af te rekenen, wordt bepaald aan de hand van locatie specifieke kenmerken. De grondprijs voor de gebruiksfunctie parkeren is in de voorgaande nota grondprijzen bepaald door middel van een combinatie van de residuele benadering en de comparatieve benadering. De prijzen in deze nota zijn bepaald door middel van indexatie van de prijzen in de voorgaande nota grondprijzen conform de CPI van het CBS. Er wordt hierbij uitgegaan van niet-gebouwd parkeren op maaiveldniveau.

7.3 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden alleen uit met het recht van opstal voor 40 jaar. De grondprijs voor een eenmalige vergoeding bedraagt € 237 per m² (prijsspeil 1-1-2020). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

7.4 Zendmasten

Indien een telecombedrijf grond ter beschikking wil voor het plaatsen van een zendmast, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden uit door middel van het verlenen van een recht van opstal of door de grond te verhuren. Hiervoor wordt een bedrag van € 7.300,- per jaar aan retributie of huur gevraagd. Deze prijs is gebaseerd op basis van referenties en een recent overeengekomen geactualiseerde huurovereenkomst in Diemen.

8. Andere manieren van gronduitgifte

Naast het verkopen van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen. Er kan worden gedacht aan uitgifte van grond in erfpacht, het vestigen van een recht van opstal of het verhuren van de grond. De gemeente heeft hierin de keuze, welke vorm van uitgifte in specifieke gevallen te verkiezen zijn boven het verkopen van de grond. In de volgende paragrafen worden deze andere manieren van gronduitgifte die in de gemeente Diemen zijn of worden toegepast nader toegelicht.

8.1 Verhuur

Een van de mogelijkheden naast verkoop van gronden is de mogelijkheid de gronden te verhuren. Er wordt gekozen voor de verhuur van gronden in die gevallen waarin de gemeente om strategische redenen de grond niet wilt verkopen, maar de beoogde functie op de betreffende locatie niet onmogelijk wil te maken. De te realiseren gebruiksfunctie kent daarom vaak een tijdelijk karakter. De huurprijs wordt daarom gerelateerd aan de grondwaarde, die weer gerelateerd is aan de aard van de gebruiksfunctie. Daarbij wordt ook een indexeringsafspraken gemaakt.

De jaarlijkse huur wordt berekend door over de grondprijs (gerelateerd aan de aard van de gebruiksfunctie) een percentage toe te passen, de BAR. De huurprijs is daarmee een afgeleide van de grond. Voor 2021 geldt een BAR die kan variëren tussen de 4 % en 8 %. Per gebruiksfunctie is de BAR opgenomen in de tabellen van de voorgaande hoofdstukken. Na eerste verhuur wordt het huurbedrag jaarlijks, of soms om pragmatische redenen 5-jaarlijks, geïndexeerd.

8.1.1 Verhuur om niet/ingebruikgeving

Er kan worden gekozen om gemeentelijke gronden om niet in gebruik te geven. Dit kan het geval zijn bij geveltuinen, plantsoenen en of weidegronden. De gemeente maakt in deze gevallen minder onderhoudskosten.

8.1.2 Huur standplaatsen

Per 1 juni 2018 is er door de gemeenteraad een nieuw Standplaatsenbeleid vastgesteld, met als gevolg dat per 1 januari 2019 het precariostelsel voor standplaatsen wordt opgeheven en er voortaan een huurprijs per jaar wordt afgesproken per standplaats. Nieuwe huurcontracten worden voor een periode van 5 jaar afgegeven. In de vigerende Nota Standplaatsenbeleid 2017 worden de prijzen genoemd voor de verschillende typen standplaatsen. De huurprijzen voor standplaatsen betreffen € 8,34 per 10 m² (prijsspeil 1-1-2020) voor de locatie Diemerplein (exclusief de woensdag) en € 4,22 per 10 m² (prijsspeil 1-1-2019) voor de overige locaties (inclusief de woensdag op het Diemerplein). Deze huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

8.1.3 Verhuur ligplaatsen

In het Verbindingskanaal, gelegen in de wijk Plantage de Sniep, verhuurt de gemeente haar grond (water) ten behoeve van het aanleggen van vaartuigen, zogenoemde ligplaatsen. De huurprijs bedraagt voor een ligplaats met een lengte van 6,25 m € 409 per jaar (prijsspeil 1-1-2021, incl. btw) en voor een lengte van 7,25 m is dat € 475,34 per jaar (prijsspeil 1-1-2021, incl. btw). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd

conform de CPI van het CBS.

8.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een instrument welke geschikt is in de situatie dat een partij over een langere periode wil gebruik maken van een perceel grond. Deze constructie wordt toegepast in de situatie waarin het voor de gemeente wenselijk is om het betreffende perceel in eigendom te houden, maar waarbij de gemeente geen belang heeft bij het onderhoud ervan.

De vestiging van een recht van opstal is in tegenstelling tot verhuur moeilijker op te zeggen door de betrokken partijen. Voor het hebben van dit recht kan een jaarlijkse vergoeding (genaamd retributie) worden afgesproken. Vaak wordt daarbij ook een indexeringsafpraak gemaakt. Dit is in Diemen maatwerk, behoudens de al eerder genoemde gevallen.

8.3 Erfpacht

Erfpacht is een instrument waarbij het mogelijk wordt gemaakt om (vastgoed)ontwikkelingen te realiseren, zonder dat daarbij de grond verkocht wordt aan de ontwikkelende partij. In plaats daarvan wordt er met de ontwikkelende partij een erfpachtcanon vastgesteld, die wordt afgestemd op de grondwaarde van de grond en wordt voorzien van een opslag voor administratie en risico. Deze canon wordt voor een bepaalde periode afgesproken en er worden afspraken gemaakt over een periodieke herziening. Het is ook mogelijk om deze erfpachtcanon voor een overeengekomen periode af te kopen.

Voor het vigerende beleid om tot een erfpachtcanon of afkoopsom erfpachtcanon te komen verwijzen wij u naar de Nota herziening erfpachtbeleid 2020. De uitgangspunten die leiden tot de berekening van de canonbedragen en afkoopsommen (hoogte canonpercentage, hoogte depreciatiefactor, hoogte beheerkosten, hoogte incidentele kosten) zijn van kracht tot 1 januari 2025. Per die datum zal er een eerste herziening van deze uitgangspunten plaatsvinden.

8.4 Interne leveringen

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente (bijvoorbeeld voor de bouw van scholen of sportaccommodaties) is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV⁴ wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel. Er wordt dan geen positief exploitatieresultaat verantwoord. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde.

De boekwaarde van de grond is gebaseerd op de kostprijs. De bepaling van deze kostprijs wordt gedaan op basis van direct toerekenbare kosten aan de uitgeefbare gronden (aankoop, bouwrijp maken, ontsluiting, parkeren, water- en groencompensatie).

⁴ Besluit begroting en verantwoording

Begrippenlijst

Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex is een gemiddelde afwijking t.o.v. de bouwkostenindex op het moment dat het werk in de markt wordt gezet.

BAR

Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt bepaald door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie (bij volledige verhuur tegen marktniveau) te delen door de totale investering. Het BAR is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook vaak gebruikt als benchmark.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de grond- en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria van de adviseurs, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en algemene kosten en winst voor ontwikkelaar.

Bouwindex

Een samengesteld indexcijfer welke de bouwkosten voor verschillende gebouwtypen uitdrukt op basis van een gewogen gemiddelde van die gebouwtypen.

Bouwkosten

Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien.

Contant maken

De waarde van toekomstige opbrengsten en investeringen omgerekend naar de waarde van vandaag.

BVO

Bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

GBO

Gebruiksvloeroppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswand.

Indexeren

Het aanpassen van geldbedragen aan een indexcijfer, meestal aan de consumentenprijsindex (CPI).

Investeringswaarde

De toekomstige (huur)opbrengsten minus de kosten welke een bedrijf realiseert en moet maken over een bepaalde afgebakende periode. De betreffende bedragen worden contant gemaakt.

Middeldure huurwoning

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sociale huurwoning

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Stichtingskosten (ontwikkelingskosten)

Stichtingskosten zijn de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder

de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwka­vel, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten en onvoorziene pos­ten.

V.O.N.

Vrij op naam betekend dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.

VVO

Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.

Bijlage 1

Overzicht van methoden van grondprijsbepaling

1.1 Grondquote

Met de grondquotemethode, die voornamelijk wordt toegepast bij projectmatige woningbouwprojecten, wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de V.O.N.-prijs van een (type)woning in een percentage of binnen bepaalde bandbreedtes uitgedrukt. Daarom hebben duurdere woningen in de regel een hogere quote dan goedkopere woningen omdat de verhouding anders is. Deze methode wordt toegepast in de planontwikkelingsfase als het plan/programma nog globaal is en is bedoeld om de haalbaarheid van projecten op hoofdlijn te kunnen bepalen. Het bepalen van deze quote gebeurt vaak door een vergelijking met referentieprojecten in de nabije omgeving of kan ook met behulp van de residuele methode: van een aantal (vergelijkbare) gerealiseerde projecten in de gemeente wordt de residuele waarde van de grond bepaald met behulp van de residuele grondwaardeberekening. Op basis van de resultaten van deze berekening wordt vervolgens een grondquote vastgesteld. De grondprijs die hier uit voort komt, is niet de residuele waarde van de grond, maar de residuele benadering van de grondprijs.

Het voordeel van het gebruiken van de grondquotemethodiek is dat de gehanteerde methode transparant is naar de partijen waarmee wordt samengewerkt. Tevens wordt de grondprijs eenvoudig en duidelijk berekend en is het weinig arbeidsintensief.

Het nadeel de grondquote is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met het object waarvoor de grondprijs voor is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge V.O.N.-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dat leiden tot een lagere bouwkwaliteit doordat het aandeel bouwkosten in de V.O.N.-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

1.2 Kostprijbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten onder andere verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. Deze kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen om geen verlies te maken op de grond. De grondprijs wordt zo bepaald dat op basis van de in de grondexploitatiebegroting opgenomen kosten de grondopbrengst de grondexploitatie sluitend maakt.

Het voordeel van het gebruik van deze methode is dat er sprake is van een sluitende grondexploitatiebegroting omdat de opbrengsten gelijk worden gesteld aan de te verwachten totale kosten in de grondexploitatiebegroting. Onvoorziene uitgaven zijn uiteraard van te voren niet exact te kwalificeren en kwantificeren, maar in zijn algemeenheid wordt gesteld dat niet snel grote onvoorziene verliezen worden geleden als gevolg van onvoorziene uitgaven.

Het nadeel is wel dat de berekende grondprijs niet in verband staat met de marktwaarde van het te realiseren object. Opbrengsten kunnen op deze manier worden misgelopen.

Deze methode kan goed toegepast worden bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen, zoals bij maatschappelijke functies.

1.3 Comparatieve methode

In de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare gronden waarbij deze methode veelal als aanvulling op een andere methode of als toets wordt gebruikt. Er wordt ook gekeken naar de grondprijzen van omliggende gemeenten en/of vergelijkbare gemeenten of andere referentieprojecten of locaties. Rekening dient wel te worden gehouden met specifiek plaatselijke omstandigheden zoals ligging, mogelijkheden en grootte van het perceel of percelen, uitgiftesnelheid, beschikbaarheid et cetera.

De voordelen van deze toetsingsmethode is dat de grondprijs via deze weg ná onderzoek relatief snel kan worden bepaald. Tevens is deze methode transparant voor partijen waarmee in onderhandeling wordt getreden.

Het nadeel van de methode is dat de methode niet volledig in verband staat met de huidige marktwaarde met name als gekeken wordt naar specifiek plaatselijke omstandigheid en tijdsgeest. Hierin moet wel een evenwicht bestaan. Wanneer er te veel wordt gerefereerd naar grondprijzen uit een verder verleden, kunnen er opbrengsten worden misgelopen, doordat de grondprijs te laag wordt bepaald op basis van referentieprojecten uit een te ver verleden of juist te hoog worden ingeschat waardoor de animo om te ontwikkelen bij ontwikkelende partijen afneemt. Ten slotte is de methode niet volledig objectief, omdat er kan worden gekozen aan welke grond- of vastgoedtransacties er wordt gerefereerd.

1.4 Residuele methode

Bij de residuele methode is de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Bij de residuele methode is de residuele waarde oftewel de grondprijs het verschil tussen de commerciële waarde of V.O.N.-prijs van het vastgoed en de bouwkosten, inclusief bijkomende kosten, winst en risico ontwikkelaar, verkoopkosten en btw.

Voor woningen geldt dat de waarde voor grond in relatie staat tot de waarde van de woning. Dit zou kunnen betekenen dat door stijgende V.O.N.-prijzen in de woningbouw de waarde van de grond in het economische verkeer ook hoger zou kunnen worden. Echter stijgende prijzen in de bouw kunnen dit effect weer drukken. De prijzen kunnen dus flink fluctueren naar gelang de economische omstandigheden op de woningmarkt. Ten tijde van gunstige economische omstandigheden kunnen deze woningen flink meer opbrengen dan in tijden van een economische recessie. Naast het bovenstaande is de waarde van een woning van verschillende factoren afhankelijk, zoals de locatie, omgeving, ontsluiting en kwaliteit van de woning. Een voorbeeld van hoe de residuele methode kan worden toegepast bij het bepalen van de grondprijs van woningen is te zien in afbeelding 1.

Uit deze benadering blijkt dat de residuele grondwaardemethode een top down benadering is, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten (dus comparatief). Deze methode is bij voorkeur geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven bij woningbouw.

Voor niet-wonen projecten of verhuur is het gebruikelijk een residuele berekening aan de hand van een BAR methode (Bruto aanvangsrendement) of DCF methode (Discounted CashFlow) te gebruiken. Om de residuele waarde van een kantoorcomplex te bepalen wordt een kasstroomschema gemaakt met kosten en opbrengsten. Nadat alle kosten (exclusief de grond) en alle opbrengsten gedurende bijvoorbeeld 40 jaar contant zijn gemaakt, resteert de grondwaarde. Dit is een redelijk intensieve methode om de residuwaarde (grondprijs) te bepalen en is de weerspiegeling van de marktconforme waarde.

Het grootste voordeel van de residuele methode is dat de bepaalde grondprijs marktconform is en het meest recht doet aan de verdienpotentie van ontwikkelende partijen. De relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde en bouwkosten is vrij nauwkeurig te bepalen. Tevens is het ook een zeer transparante methode om de grondprijs te bepalen. Tenslotte kan er met de residuele methode ook beter worden onderhandeld met marktpartijen, waarbij het goed inzichtelijk is 'aan welke knoppen er kan worden gedraaid.' Bij toepassing van deze methode dient wel rekening te worden gehouden met de mogelijk optredende effecten van een opgaande danwel neergaande markt.

De residuele methode kent ook enkele nadelen. Een van de nadelen is dat, zoals hiervoor al is aangegeven, de residuwaarde (grondprijs) in sterke mate wordt beïnvloed door de bouwkosten van een project, welke kunnen fluctueren in verschillende economische conjuncturen. Er kunnen daarom met de onderhandelende partij discussies ontstaan over de hoogte en aard van de bouwkosten en daarmee dus ook de grondprijs. Dit maakt deze methode in verhouding tot andere methodes relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDPRIJS WONINGEN

V.O.N.-prijs	121.000	
BTW	21.000	-/-
Inkomsten ontwikkelaar	100.000	
Bouwkosten (excl. BTW)	80.000	-/-
Grondprijs (excl. BTW)	20.000	
BTW grond	4.200	
Grondprijs (incl. BTW)	24.200	

Afbeelding 1: Voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen.

1.5 Vaste prijs

Bij de vaste prijs methode is de grondprijs al vooraf bepaald voor een bepaalde eenheid, bijvoorbeeld per woning of per m². Er is op basis van de toekomstige bestemming een prijs afgesproken waar niet van wordt afgeweken in onderhandelingen en dus weinig flexibel is. De vaste prijsmethode wordt over het algemeen gebruikt voor de prijzen voor grond ten behoeve van sociale woningbouw, snippergroen en nutsvoorzieningen.

Het voordeel van het gebruiken van deze methode is dat deze weinig arbeids- en tijdsintensief is, omdat de prijzen al vaststaan en de andere partij enkel hiermee akkoord dient te kunnen gaan. Daarnaast is deze prijs transparant en éénduidig.

Als nadelen kunnen onder andere genoemd dat weinig differentiatie naar oppervlakte bestaat bij sociale woningbouw waardoor de prijs per m² verschillend kan zijn bij grotere of kleinere kavels indien wordt uitgegaan van een vaste kavelprijs of vaste prijs per woning. Een ander nadeel van deze methode is dat de grondprijs niet perse de huidige marktwaarde van de grond reflecteert, wanneer de grondprijzen op de markt sterk fluctueren.

1.6 Tender

Bij een Tender of aanbesteding wordt de grondprijs bepaald door het vergelijken van de verschillende biedingen die worden gedaan door verschillende marktpartijen voor een bepaalde ontwikkelopgave. De meerdere marktpartijen die zich inschrijven doen in concurrentie met elkaar een bod op de bouwgrond.

Vaak wordt een Tender gecombineerd met een ontwerp- en/of een ontwikkelcompetitie voor courante gronden. Binnen een Tender worden criteria meegegeven waarop de marktpartijen op hun inschrijving worden beoordeeld. Het toets bedrag is de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde door de gemeente. Die bodemprijs wordt soms wel en soms niet gehanteerd en gecommuniceerd. In dat laatste geval behoudt de gemeente zich het recht voor om te gunnen. De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van de inschrijver/bieder met de beste prijs/kwaliteitverhouding (EMVI).

Het voordeel van het toepassen van een Tender is het op een transparante manier komen tot een marktconforme grondprijs. Marktpartijen weten van te voren op welke criteria ze beoordeeld worden bij gunning, waarbij de gunning of afwijzing wordt gemotiveerd. Sprake is dus van een grote mate van transparantie en de gemeente weet hoe deze markt in elkaar zit.

Het nadeel van deze methode dat het niet altijd tot een succes leidt en een juridisch-, tijd- en kosten rovend proces kan zijn. Indien de minimaal gecalculeerde opbrengstwaarde niet wordt behaald kan de gemeente de tender intrekken en de gronden worden niet gegund.

Bijlage 2

Beleidslijn regulerende bedingen privaatrechtelijke overeenkomsten ten behoeve van realisatie sociale en middeldure huurwoningen

Conform de Verordening Doelgroepen Woningbouw gemeente Diemen 2019 dienen sociale en middeldure huurwoningen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven. De gemeente neemt in de privaatrechtelijke overeenkomsten voor de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen een beding op met financiële consequenties wanneer de exploitant van de betreffende woningen zich niet aan de instandhoudingstermijn houdt en de woning dus eerder dan die termijn verkoopt (uitpond) of hoger verhuurt dan de huurbedragen die zijn bepaald in de Verordening.

Hieronder volgt een overzicht hoe de financiële consequenties per situatie bepaald worden. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid en exploitatie door een toegelaten instelling (zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) en ontwikkelaars/beleggers.

2.1 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie toegelaten instelling; actief grondbeleid

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert en dus eigenaar is van de grond die verkocht wordt aan een toegelaten instelling met als doel sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling, dan zal bij vroegtijdig uitponden of bij vroegtijdig overhevelen naar niet-DAEB bezit (eerder dan de contractuele termijn en enkel als de gemeente vanuit haar woningbouwdoelstelling c.q. prestatieafspraken hiermee akkoord kan gaan) een grondwaarde surplus worden bepaald. Deze dient aan de gemeente te worden afgedragen. De berekening om tot dit grondwaarde surplus te komen is de volgende:

$$\text{Grondwaarde surplus} = \text{grondquote} * \text{WOZ-waarde} - \text{betaalde grondprijs}$$

Hierbij wordt de grondquote afgeleid van de geldende grondquote in het vigerende grondprijzenbeleid in het jaar van uitponden. Er wordt daarbij aansluiting gezocht bij de grondquote van eenzelfde type koopwoning.

Mocht er geen aansluiting kunnen worden gezocht, dan dient de grondwaarde door middel van een taxatie worden bepaald en geldt het volgende:

Grondwaarde surplus = getaxeerde marktwaarde grond – betaalde grondprijs

2.2 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie toegelaten instelling; faciliterend grondbeleid

Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert en dus geen eigenaar is van de grond die verkocht wordt, met als doel sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling, dan zal bij vroegtijdig uitponen aangesloten worden bij de regeling zoals benoemd onder 2.3.

2.3 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie ontwikkelaar/belegger; actief en faciliterend grondbeleid

Wanneer grond wordt verkocht met als doel sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren, die worden geëxploiteerd door een ontwikkelaar/belegger, zal bij vroegtijdig uitponen een regulerend boetebeding worden bepaald in de te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst. Het is hierbij niet relevant of de gemeente actief of faciliterend grondbeleid voert. De hoogte van de boete in het regulerende beding wordt bepaald aan de hand van de functionele en locatie specifieke kenmerken van de ontwikkeling. De bedoeling is dus dat de hoogte van de boete een dusdanige financiële prikkel is zodat hier een belemmerende werking van uitgaat, opdat het volkshuisvestelijk belang (conform de vigerende verordening doelgroepen woningbouw) gediend blijft. De boete is dus niet bedoeld als afkoop, waarmee een ontwikkelaar zichzelf zou kunnen ontsien van zijn overeengekomen realisatieverplichtingen op het gebied van sociale en middeldure huurwoningen door een bedrag over te maken aan de gemeente.

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert, dient deze boete in de koopovereenkomst worden opgenomen en aan de gemeente te worden afgedragen. Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert, dienen er afspraken over de afdracht daarvan worden gemaakt in een te sluiten anterieure of posterieure overeenkomst en is de begunstigde tevens de gemeente.