

Telefoon (050) 367 83 54/ h.slagter  
Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012

Aan de leden van de raad van de gemeente  
Groningen  
te  
GRONINGEN

Datum 17 DEC 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.2102957

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om binnenkort de nota "Grondprijzenbeleid 2010 – 2012" vast te stellen. In deze brief informeren wij u over de naar onze mening belangrijkste ontwikkelingen en punten uit deze nota. Uiteraard ligt de volledige nota voor ter inzage.

In het kader van de vaststelling van de vorige nota grondprijzenbeleid (2007 – 2009) heeft enige discussie plaatsgevonden tussen uw raad en ons college over de bevoegdheden ten aanzien van dit onderwerp en de rol van de raad.

In onze brief van 7 februari 2008 (kenmerk BD 08.1572488) hebben wij geconstateerd dat de formele verantwoordelijkheid ten aanzien van het grondprijzenbeleid bij ons college ligt. Wij hebben toen echter ook de bereidheid uitgesproken om over het grondprijzenbeleid met u van gedachten te wisselen. Alvorens nu tot vaststelling over te gaan, willen wij u dan ook graag in de gelegenheid stellen om uw eventuele wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de nota Grondprijzenbeleid 2010-2012 voor 1 februari 2010 kenbaar te maken.

### **Kader**

De nota grondprijzenbeleid vervult een aantal functies. In de eerste plaats vormt het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Voor sommige functies leidt dit tot vaste grondprijzen, voor andere functies tot ondergrenzen of bandbreedtes waarbinnen prijzen zich kunnen bewegen.

In de tweede plaats heeft de nota een informerende functie, waarmee tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de wens om de transparantie van het overheidshandelen, in dit geval vooral in privaatrechtelijke zin, te bevorderen. De nota is na vaststelling dan ook openbaar.

De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. De nota heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van grond. Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies.

Het gaat dan om de raming van opbrengsten van gronduitgifte in grondexploitaties, om grondtransacties waarbij grond wordt uitgegeven aan andere gemeentelijke diensten en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties.

De normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen prima worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Daar waar sprake is van vaste prijzen, gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota. Aangezien het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft de nota opnieuw een looptijd van 3 jaar. De volgende nota grondprijzenbeleid zal dus eind 2012 worden vastgesteld, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder beknopt behandeld. Alvorens dit per functiegroep te doen, wordt kort ingegaan op de economische ontwikkelingen.

### **Economische ontwikkelingen**

Uiteraard heeft de economische situatie een rol gespeeld bij de totstandkoming van deze nota. Sinds medio 2008 ondervindt namelijk ook de vastgoedmarkt de gevolgen van de crisis.

De huidige economische crisis is voor een deel een vertrouwenscrisis. Veel economische factoren zijn immers nog altijd gunstig voor de vastgoedmarkt. Er ligt, ook in de regio Groningen-Assen, een behoorlijke bouwopgave, de (hypotheek) rentestand is nog altijd aantrekkelijk en de inflatie is vrij laag. Toch is er onzekerheid over de economische situatie en dat is begrijpelijk. Dat brengt ook met zich mee dat mensen vrezen voor koopkrachtdaling en/of verlies van werkgelegenheid. In een dergelijke situatie worden investeringen in een nieuwe woning of auto als eerste uitgesteld. De effecten van de crisis, begonnen op de financiële markten, laten zich inmiddels gelden op de woningmarkt, maar ook op de andere vastgoedmarkten is dit merkbaar. Banken scherpen de regels aan voor het verstrekken van kredieten, leningen en hypotheekleningen, woningen staan langer te koop en bedrijven herbezinnen zich op investeringen en verhuisplannen. Het verdere verloop c.q. de afloop van deze crisis, laat zich nog steeds moeilijk voorspellen, ook al zijn er internationaal voorzichtige signalen van ontluikend herstel.

Alhoewel de hoogte van de grondprijzen niet direct van invloed is op het consumentenvertrouwen en daarmee op het uitgiftetempo, is het wel verstandig om in deze situatie terughoudend om te gaan met grondprijzverhogingen. In het licht van het voorgaande is de onderhavige nota grondprijzenbeleid dan ook behoudend van aard.

Als uitvloeisel van de voor de meeste functies toegepaste residuele grondwaardemethodiek, bieden de opgenomen ondergrenzen en bandbreedtes in de praktijk voldoende ruimte om op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Behoudens enkele hierna te noemen specifieke ontwikkelingen zijn er geen significante prijswijzigingen.

## **Ontwikkelingen**

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder behandeld. Voor verdere achtergrondinformatie kunt u de nota raadplegen.

### **Woningbouw**

#### **Sociale sector**

Bij collegebesluit van 23 juni 2009 is de sociale huurwoning opnieuw gedefinieerd en de grondprijs opnieuw vastgesteld. Daarvoor waren enkele redenen.

In de eerste plaats zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de huurtoeslageregeling. Het maximale huurniveau, waarvoor huurtoeslag kan worden verkregen, is verhoogd met circa € 100,-- naar € 647,53 (per 1 juli 2009). Dit maximale huurniveau hebben wij in het grondprijzenbeleid als bovengrens genomen voor de definitie van een sociale huurwoning. Aangezien de wetgeving ook geen onderscheid maakt tussen grondgebonden woningen en appartementen, hebben wij ook deze lijn doorgetrokken in het grondprijzenbeleid.

In de tweede plaats is ook de nieuwe grondexploitatiewetgeving, onderdeel van de Wro, van belang voor het grondprijzenbeleid. Deze wet hanteert eveneens de maximale huurgrens voor sociale woningbouw. Dat betekent dat de gemeente tot die maximale huurgrens ook de grondprijs voor sociale woningbouw moet toepassen in situaties waarin een exploitatieplan moet worden gemaakt.

In het licht van het voorgaande is de grondprijs aangepast van € 11.500,-- naar € 13.500,-- exclusief btw; deze geldt nu dus voor zowel grondgebonden woningen als appartementen tot een huurniveau van € 647,53. Deze grondprijs geldt tot en met 2012.

Met deze aanpassing treedt ook enige stabilisatie op in de alsmaar groter wordende kloof tussen de kostprijs en de lagere verkoopprijs van een bouwrijpe kavel. Bovendien komt de grondprijs in Groningen daarmee meer in lijn te liggen met zowel het landelijk beeld als de grotere gemeenten in het noorden.

Overigens hebben wij in het kader van de herdefiniëring van de sociale huurwoning ook besloten om voor de bestaande voorraad met de corporaties af te spreken om het merendeel van de sociale huurwoningen (> 90%) beneden de oude aftoppingsgrens van € 548,18 te houden. Voorts zijn wij voornemens om met de corporaties kwalitatieve afspraken te maken over de diverse soorten sociale woningbouw, dit als uitvloeisel van de woonvisie.

#### **Marktsector**

Voor deze categorie zijn voor verkoopprijzen vanaf € 130.000,-- de minimale grondprijzen ongewijzigd gebleven. Alhoewel grondprijzen vanwege de economische crisis wel onder druk staan, is er een aantal argumenten om niet aan de ondergrenzen te tornen. Deze zijn:

- de ondergrenzen zijn reeds sinds 2005 onveranderd, terwijl de prijsontwikkeling op de woningmarkt pas in het afgelopen jaar is gestagneerd. Ook in de 2 jaar daarvoor (2003/2004) zijn de ondergrenzen slechts licht gestegen.
- niet alleen de verkoopprijzen van woningen staan onder druk, maar ook de bouwkosten staan, onder meer door toenemende concurrentie, onder neerwaartse druk.
- met de residuele methodiek zijn we prima in staat om boven de gestelde ondergrenzen de marktontwikkelingen op te vangen.

### Jongeren- en studentenhuysvesting

Indien het tot gronduitgifte voor deze categorie komt, dan zal er in eerste instantie naar inpassing in het geformuleerde grondprijnsbeleid worden gezocht. Mocht blijken dat dit niet mogelijk is, dan zal er specifiek in de systematiek van het residueel rekenen worden gehandeld.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is overigens door de heer G. de Kam, bijzonder hoogleraar aan de universiteit van Nijmegen, in opdracht van gemeente en woningbouwcorporaties, eind 2008 een quick scan uitgevoerd naar de hoogte van de grondprijzen voor woningbouw in Groningen.

Daaruit is gebleken dat de grondprijzen in Groningen zich op een gemiddeld niveau in Nederland bevinden en niet wezenlijk afwijken van bijvoorbeeld Assen en Leeuwarden.

### **Kantoren**

De huurprijzen op de kantorenmarkt vertoonden tot 2008 een stijgende lijn en zijn sindsdien gestabiliseerd. Het aantal locaties waar 100% kantoorfuncties kunnen worden gerealiseerd, is beperkt. De gemeentelijke gronduitgifte van direct uitgeefbare terreinen beperkt zich feitelijk tot het Europapark en Zernike, waar overigens wel een forse voorraad bouwterrein beschikbaar is. In de nota is Zernike echter in het hoofdstuk bedrijventerreinen opgenomen, omdat zich daar vooral bedrijven, al dan niet in combinatie met kantoor, kunnen vestigen.

Zoals u weet is in het Europapark, voor wat betreft het kantorenpark, in goed overleg afscheid genomen van de ontwikkelingscombinatie K4. Dat betekent, dat de gemeente daar zelf de gronduitgifte ter hand neemt.

Voor de zichtlocaties langs de voormalige A7 en de Boumaboulevard gelden grondprijzen vanaf € 250,- per m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak). Voor de binnenterreinen in het kantorenpark is de ondergrens gesteld op € 225,- per m<sup>2</sup> BVO.

### **Bedrijventerreinen**

Ten opzichte van de vorige nota grondprijnsbeleid is de uitgeefbare voorraad enorm toegenomen. Met de start van Westpoort, Eemspoort fase 2b en de ontwikkeling van Roodehaan (voorheen: Eemspoort-Zuid), kan de gemeente Groningen de markt voor langere tijd uitstekend bedienen.

In regioverband is de afgelopen 2 jaar overlegd over afstemming in het aanbod, de kwaliteit en de prijsstelling van bedrijven- en kantorenterreinen. De in dat verband gemaakte afspraken zijn onlangs door ons vastgesteld en nu verwerkt in de voorliggende nota grondprijnsbeleid. Overigens heeft dit voor Groningen niet geleid tot significante wijzigingen.

### **Detailhandel en horeca**

Uitgifte van bouwterreinen voor deze functies vindt slechts in beperkte mate plaats. Bovendien vraagt uitgifte ten behoeve van deze functies in voorkomende gevallen vaak om maatwerk, gezien de veelal zeer specifieke eisen en omstandigheden. De ondergrenzen uit de vorige nota zijn in de nu voorliggende nota gehandhaafd.

### **Overige voorzieningen**

Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen, gesubsidieerde sport- en recreatieve voorzieningen, specifiek commercieel vastgoed en leisure. Voor de eerste twee voorzieningen geldt in 2010 dezelfde minimale grondprijs van € 125,- per m<sup>2</sup>. Reeds in 2007 is besloten de grondprijs jaarlijks tot en met 2011 met € 10,- te verhogen om zo te komen tot een meer marktconforme prijs. Voor 2011 en 2012 bedraagt de minimale grondprijs € 135,- per m<sup>2</sup>.

De nota biedt echter mogelijkheden om op specifieke omstandigheden, zoals extensief ruimtegebruik, in te spelen. De kostprijs zal echter altijd de ondergrens zijn.

Voor specifiek commercieel vastgoed is de minimale grondprijs met € 5,- verhoogd tot € 155,-, en dat geldt ook voor leisure. Ook hier geldt dat er mogelijkheden zijn om op specifieke omstandigheden in te spelen.

De m<sup>2</sup>-prijs voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden blijft gehandhaafd op € 80,-. Voor nutsvoorzieningen is voor het eerst in deze nota een specifieke prijszetting opgenomen. Nutsvoorzieningen worden voor wat betreft de grondprijs gelijk getrokken met specifiek commercieel vastgoed. De voor deze laatste categorie opgenomen minimale grondprijs van € 155,- per m<sup>2</sup> geldt als vaste grondprijs voor nutsbedrijven die grond afnemen voor bijvoorbeeld trafohuisjes of schakelstations.

### **5. Algemene onderwerpen**

De volgende onderwerpen zijn meer algemeen van aard.

#### **Wet ruimtelijke ordening**

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is ook afdeling 6.4 over grondexploitatie in werking getreden. Deze afdeling, in de wet ingevoegd via de Grondexploitatiewet, regelt onder meer het fenomeen exploitatieplan. Met het exploitatieplan worden verschillende doelen gediend:

- a) het verhalen van kosten conform de kostensoortenlijst van het Bro;
- b) het verevenen van kosten;
- c) het stellen van locatie-eisen.

Het vaststellen van exploitatieplannen is verplicht bij de vaststellingen van ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen), indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en indien het nodig is locatie-eisen te stellen (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient ook het één en ander te worden bepaald over uitgifteprijzen. Daardoor ontstaat er een verbinding met de gemeentelijke Nota grondprijsbeleid.

In de nota grondprijzenbeleid is dit onderwerp nader uitgewerkt, waarbij het draagkrachtbeginsel uitgangspunt is bij kostenverhaal. Dit betekent dat de gronden die het meeste opleveren bij verkoop ook het meeste bijdragen aan de te maken kosten.

#### **Parkeren**

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost. Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van een project.

Uitgangspunt is dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden. De dekking van een eventueel onrendabele top op de parkeervoorziening kan alsdan niet zonder meer worden afgewenteld op de grondprijs. Indien zich een onrendabele top op de te bouwen parkeervoorziening voordoet, zal de dekking hiervan dan ook bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet moeten worden aangegeven.

#### **Minimale transactieprijs**

Kleine gronduitgiftes zijn naar verhouding zeer bewerkelijk voor de gemeente, wat leidt tot een hoge kostprijs. Teneinde deze kosten zoveel mogelijk te dekken geldt in verband daarmee, evenals in de vorige nota, een minimum transactieprijs van € 1.000,--.

#### **Verhuur van grond**

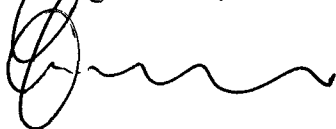
Het komt voor dat bouwterrein tijdelijk wordt verhuurd. In een dergelijk geval zal de huurprijs worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 7 tot 12%.

Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie en de omstandigheden en dient ter afdekking van de rentekosten, de exploitatielasten en de administratieve kosten van de verhuur.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,

