

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 54/ h.slagter
Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009

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

GRIFFIE
reg.nr. GR07.1462041 ✓
ingek. 10 OKT 2007
class. -2.07.51
te beh. door: GR
kopie gez. aan: dagmail 25110

Datum 10-10-2007

Bijlage(n) 1

Ons RO 07.1431518

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren van de over de belangrijkste punten in de nota "Grondprijzenbeleid 2007-2009".

Kader

In de nota "Grondprijzenbeleid 2007-2009" worden, net als in voorgaande nota's, richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling voor de verschillende functies en worden de ondergrenzen daarvoor bepaald. De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. De nota heeft een looptijd van 3 jaar, waarbij het beleidskader ten opzichte van de nota voor de periode 2005-2006 marginaal is gewijzigd. Als zich geen bijzondere tussentijdse ontwikkelingen voordoen, zal de volgende nota grondprijzenbeleid eind 2009 worden vastgesteld. Tussentijds zal wel de jaarlijkse indexering van de grondprijzen door ons worden vastgesteld, op basis van de ontwikkelingen in de markt.

Ontwikkelingen

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

woningbouw in de marktsector

Over de hele linie zijn de minimale grondprijzen per 1 januari 2007 met 5 à 6% verhoogd ten opzichte van de prijzen per 1 januari 2006.

Deze verhoging is alleszins redelijk gezien de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen in Groningen over de afgelopen 2 jaar met zo'n 20%, en onze terughoudendheid ten aanzien van grondprijsstijgingen en indexeringen in de afgelopen jaren. Een boven inflatoire correctie is derhalve op z'n plaats.

Bovendien betreft het hier de ondergrenzen. Dit betekent, dat deze verhoging met toepassing van de residuele grondprijsmethode, als afgesproken tussen VNG en Neprom en voor met name woningbouwgronden uitgangspunt in de nota, niet automatisch doorwerkt op alle projecten die boven de ondergrenzen uitkomen.

Sociale woningbouw

De grondprijs voor een sociale huurwoning is eveneens met circa 6% verhoogd en bedraagt per 1 januari 2007 € 11.500,-- exclusief btw. Deze grondprijs geldt overigens voor grondgebonden woningen. Voor appartementen zal 90% van de prijs voor grondgebonden woningen worden gehanteerd, wat neerkomt op € 10.350,-- per appartement. Dit is ongeacht het aantal bouwlagen. De gemeente Groningen bevindt zich met deze grondprijzen aan de onderkant van wat landelijk gebruikelijk is. Bovendien is de kostprijs van een bouwrijpe kavel veelal een stuk hoger.

Kantoren

Nu er weer sprake is van een duurzaam herstel van de economie, is er hoop dat ook de kantorenmarkt zich zal herstellen van een periode, waarbij de opname van kantoren sterk afnam en veel ruimte leeg kwam te staan. Er is vooralsnog dan ook geen reden om de bandbreedtes van grondprijzen voor dergelijke terreinen te wijzigen. Op een enkele inflatiecorrectie na, zijn de prijzen voor kantoorlocaties dan ook gelijk gebleven. Overigens is er voor de belangrijkste kantorenlocatie, het Europapark, in 2006 een meerjarige overeenkomst gesloten met ontwikkelende partijen.

Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen als Eemspoort, Ruskenveen en Noorderhoogebrug is nog slechts een beperkt aantal vrij uitgeefbare kavels beschikbaar. Deze kavels worden met niet meer dan de kostprijsstijging geïndexeerd. Op dit moment zijn er twee bedrijventerreinen in ontwikkeling, Eemspoort-Zuid en Westpoort die respectievelijk eind 2007 en begin 2008 op de markt komen. Deze locaties moeten het tekort aan bedrijventerreinen opvangen. De grondprijzen voor deze locaties zullen pas worden vastgesteld, zodra de start van de uitgifte nabij is en de betreffende grondexploitaties zijn vastgesteld.

Detailhandel en horeca

Uitgifte van bouwterreinen voor deze functies vindt slechts in beperkte mate plaats. Uit een analyse van markttransacties is gebleken dat de feitelijke transactieprijzen ruimschoots boven de minimale grondprijzen liggen. Als gevolg hiervan hebben wij de minimale grondprijzen verhoogd voor respectievelijk supermarkten van € 400 naar € 500 per m², grootschalige detailhandel van € 75 naar € 120 per m², overige detailhandel van € 180 naar € 220 per m², en horeca van € 120 naar € 150 per m².

Overig onroerend goed

Onder de term "overige voorzieningen" wordt een breed scala aan functies verstaan. In de voorgaande nota's Grondprijzenbeleid werd een onderscheid gemaakt tussen de profit- en non-profit sector. De grens tussen beide sectoren is niet altijd even scherp. Dit wordt deels veroorzaakt door een terugtrekkende overheid, waardoor verschillende (voorheen) non-profit functies in toenemende mate ook commercieel worden geëxploiteerd. Als gevolg hiervan hebben wij er nu voor gekozen om een onderscheid te maken tussen maatschappelijke voorzieningen en specifiek commercieel vastgoed.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard, die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt, zoals welzijnsvoorzieningen, scholen, brandweerkazernes, kerken en bibliotheken. Voor maatschappelijke voorzieningen werd tot en met 2006 een minimale grondprijs gehanteerd van 86 euro per m2 uitgeefbare grond. Door externe deskundigen is aangegeven dat deze ondergrens niet marktconform is en een minimale prijs gehanteerd dient te worden van 125 euro per m2. Om deze discrepantie, die incidenteel ook van toepassing is op intern gemeentelijke grondoverdrachten, op te lossen zal de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in de komende jaren worden verhoogd naar de minimale marktwaarde met sprongen van 10 euro per jaar. De minimale grondprijs in 2007 bedraagt 95 euro per m2.

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Voorbeelden zijn: bioscopen, klimhallen, kinderdagverblijven en praktijken voor fysiotherapie. Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van 150 euro per m2 uitgeefbaar.

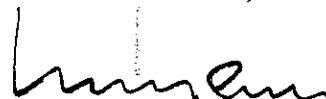
Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of kleine percelen is voor de dienst RO/EZ zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten te worden opgesteld, besluitvormingstrajecten te worden begeleid en notariële akten te worden gecontroleerd en afgewikkeld. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. We hebben daarom besloten over te gaan tot een minimumtarief van € 1000,- per transactie.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

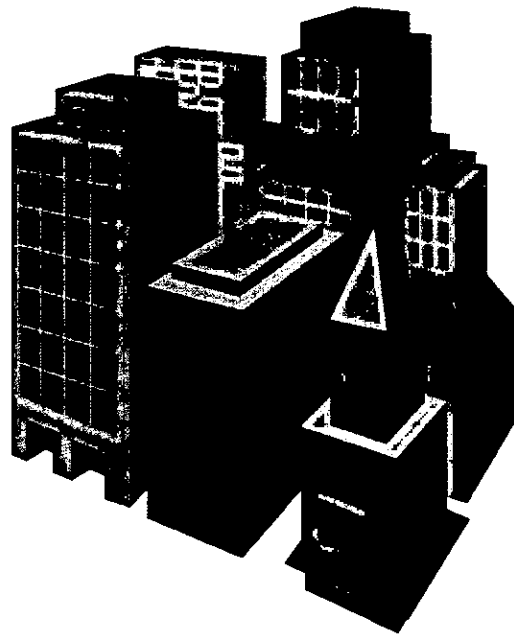
de burgemeester, 

de secretaris,



Grondprijzenbeleid 2007-2009

Gemeente Groningen



Dienst RO/EZ
Afdeling Vastgoedontwikkeling

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	
	1.1 Status nota Grondprijzenbeleid 2007-2009	blz. 2
	1.2 Frequentie vaststelling grondprijzenbeleid	blz. 2
	1.3 Opbouw van de nota	blz. 2
HOOFDSTUK 2	HET GRONDPRIJZENBELEID	
	2.1 Doelstelling van het grondprijzenbeleid	blz. 3
	2.2 Methodieken	blz. 3
	2.3 Economische ontwikkelingen	blz. 4
	2.4 Uitgangspunten	blz. 5
	2.5 Minimum transactieprijs	blz. 5
HOOFDSTUK 3	WONINGBOUW	
	3.1 Marktontwikkelingen	blz. 6
	3.2 Grondprijzen per categorie	blz. 7
	3.2.1 - Projectmatige woningbouw in de marktsector	blz. 7
	3.2.2 - Projectmatige woningbouw in de sociale huursector	blz. 8
	3.2.3 - Vrije kavels	blz. 8
	3.2.4 - Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord	blz. 9
	3.3 Parkeren	blz. 9
HOOFDSTUK 4	KANTOREN	
	4.1 Marktontwikkelingen	blz. 10
	4.2 Beleid	blz. 10
	4.3 Grondprijzen	blz. 11
	4.4 Parkeervoorzieningen	blz. 11
HOOFDSTUK 5	BEDRIJVENTERREINEN	
	5.1 Beleid	blz. 12
	5.2 Vraag en aanbod	blz. 12
	5.3 Trends	blz. 13
	5.4 Grondprijzen	blz. 13
	5.5 Parkeren	blz. 14
HOOFDSTUK 6	DETAILHANDEL EN HORECA	
	6.1 Marktontwikkelingen	blz. 15
	6.2 Grondprijzen	blz. 15
HOOFDSTUK 7	OVERIGE VOORZIENINGEN	
	7.1 Begripsbepaling	blz. 16
	7.2 Grondprijzen	blz. 16
	7.3 Parkeren	blz. 16
	7.4 Tuingrond	blz. 16
HOOFDSTUK 8	GRONDPRIJZENOVERZICHT	
	8.1 Samenvatting grondprijzen	blz. 18

Hoofdstuk 1.

Inleiding

1.1. Status nota Grondprijzenbeleid 2007-2009.

In 2004 is in de nota Grondbeleid aangegeven dat het grondprijzenbeleid van de gemeente Groningen nader wordt uitgewerkt. De nota grondprijzenbeleid vervult een aantal functies:

- het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en over de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies.
- het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen.
- het is voor de Dienst RO/EZ, en de afdeling Vastgoedontwikkeling in het bijzonder, een kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvinden.

Eind 2004 is de meest recente Nota Grondprijzenbeleid 2005-2006 vastgesteld en daarmee ook de per 1 januari 2005 geldende grondprijs per functie. Voor een aantal functies is toen ook besloten de grondprijzen, danwel de ondergrenzen of bandbreedtes, per 1 januari 2006 met de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen) te verhogen.

In de nu voorliggende nota, "Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009", worden wederom richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijzbepaling en informatie over de hoogte van grondprijzen voor de verschillende functies. Deze nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen.

1.2. Frequentie vaststelling grondprijzenbeleid.

Het grondprijzenbeleid heeft een tweeledig karakter. Ten eerste betreft het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Veel projecten en daaruit voortvloeiende overeenkomsten met marktpartijen hebben over het algemeen een langere looptijd. Afspraken over gronduitgifte, grondprijzen en tussentijdse grondprijnsindexeringen worden in dergelijke overeenkomsten met marktpartijen vaak voor een langere periode gemaakt. Het is ongewenst om het beleidskader frequent te wijzigen. Daarom heeft deze nota een looptijd van 3 jaar, waarbij het beleidskader ten opzichte van de nota uit 2005 marginaal is gewijzigd.

Naast het beleidskader worden de nota Grondprijzenbeleid ook (onder)grenzen van grondprijzen bepaald. De grondprijzen die voortvloeien uit het grondprijzenbeleid wijzigen jaarlijks ten gevolge van diverse marktomstandigheden en conjunctuurwijzigingen. Daarom worden de grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. Normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen worden opgevangen door de gehanteerde grondprijsmethodieken en door indexering op basis van inflatie- en markt cijfers. Ook in de grondexploitatieberekeningen, die regelmatig worden geactualiseerd, wordt rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten. De in deze nota gehanteerde (grenzen) voor grondprijzen worden daarom in 2008 en 2009 geïndexeerd met nader vast te stellen percentages die gerelateerd worden aan de marktomstandigheden.

De volgende nota grondprijzenbeleid zal dus eind 2009 ter vaststelling worden voorgelegd, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

1.3. Opbouw van de nota

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de grondprijsmethodieken, de algemene economische ontwikkelingen en de uitgangspunten behandeld. In de hoofdstukken 3 t/m 7 worden de verschillende functies, waarop het grondprijzenbeleid van toepassing is, behandeld middels een korte bespiegeling van de marktsituatie en de te hanteren grondprijzen. In hoofdstuk 8 tenslotte volgt een totaal overzicht van de grondprijzen.

Hoofdstuk 2

Het grondprijzenbeleid

2.1. Doelstelling van het grondprijzenbeleid.

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren, die de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling ondersteunen, zodat deze ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk kan plaatsvinden zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast ook als doel om marktpartijen in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren, waarmee oneerlijke concurrentie wordt voorkomen en een eenduidig gemeentelijk handelen wordt onderstreept.

2.2. Methodieken

Er zijn verschillende methodieken mogelijk om tot de bepaling van grondprijzen te komen.

Deze worden hieronder nader toegelicht, waarbij gesteld kan worden dat de residuele grondwaarde methode, die als eerste wordt behandeld, de basis- en de meest gebruikte methodiek is. De andere methodieken die worden behandeld worden ingezet voor functies waar de residuele methode geen houvast biedt en/of ter toetsing van de uitkomsten die langs residuele weg zijn verkregen.

De residuele grondwaarde methode

Groningen hanteert, evenals inmiddels de meeste gemeenten, het systeem van de functionele grondprijspolitiek. De grondprijs die wordt gehanteerd is afhankelijk van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. De commerciële waarde van de functie minus de stichtingskosten (exclusief grondkosten) geeft als resultante de reële grondprijs. Daarmee hebben we ook gelijk de residuele grondwaardemethode te pakken, die voor de meest voorkomende en meest belangrijke functies wordt toegepast.

Deze methode lijkt in theorie helder en objectief, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op ramingen van bouw- en bijkomende kosten en ramingen van de commerciële verkoopwaarde. Over deze componenten gaan de onderhandelingen met marktpartijen, waarbij de wederzijdse belangen helder zijn. De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van een project bekend, en het is niet realistisch om pas dan grondprijzen af te rekenen. De gemeente zou daarmee namelijk in de positie van risicodragers van de bouwexploitatie terechtkomen. Een positie die de gemeente niet kan en mag vervullen, reden waarom juist marktpartijen worden ingeschakeld. De marktpartij is risicodragers voor de aanbesteding, realisatie en verkoop van het project.

Overigens worden in de praktijk voor bepaalde woningbouwprojecten, al wel afspraken gemaakt met marktpartijen over een in de voorfase vast te stellen basisgrondprijs, die niet lager maar wel hoger kan worden indien blijkt dat uiterlijk bij de start van de verkoop de commerciële waarde aanmerkelijk hoger ligt dan aanvankelijk werd geschat. Daarmee wordt geanticipeerd op marktontwikkelingen, terwijl het risico dat de gemeente en de marktpartij lopen, en de redelijke winst die de marktpartij toekomt, niet worden aangetast.

De systematiek maakt nog eens extra duidelijk, dat voorafgaand aan de start van een project en de inschakeling van marktpartijen, intern gemeentelijk een gedegen afweging moet worden gemaakt tussen kwalitatieve en financiële ambities, waarbij het één het ander overigens niet bij voorbaat uitsluit.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend zijn, en wordt daarom toegepast voor woningbouw (marktsector, en projectmatig particulier opdrachtgeverschap), kantoren, (grootschalige)detailhandel en horeca, bepaald specifiek commercieel vastgoed en soms ook voor parkeervoorzieningen. Ten aanzien van de woningbouw in de marktsector wordt daarmee ook uitvoering gegeven aan het Convenant Gemeentelijk Grond(prijs)beleid, zoals het Rijk, VNG en de marktpartijen (NEPROM en NVB) dat eind 2001 hebben gesloten.

Grondquotemethode.

Bij deze methode wordt de grondprijs uitgedrukt in een bepaald percentage van de commerciële waarde van het te realiseren onroerend goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt. Tot de invoering van de residuele grondwaardemethode was dit de meest gebruikte methode, maar deze is sindsdien meer naar de achtergrond verschoven. Echter de in deze methode gehanteerde percentages kwamen niet uit de lucht vallen, en waren het resultaat van jarenlange ervaringscijfers en vormden daardoor een mix van de residuele methode en de comparatieve methode (zie hierna). De methode houdt echter geen rekening met projectspecifieke eisen, kwaliteiten en omstandigheden en dat maakt dat deze methode voor individuele projecten minder geschikt is dan de residuele methode.

Dit neemt niet weg dat de grondquotemethode wel geschikt is voor bijvoorbeeld een groot project als de herstructurering (wijkvernieuwing), waarvoor overall afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een aantal woningcorporaties voor een veelheid aan projecten die over een lange periode worden gerealiseerd. Daarin worden de overeengekomen percentages, als onderdeel van een veel groter afspraken pakket, als een redelijk en hanteerbaar gemiddelde beschouwd. Bovendien worden langdurige onderhandelingen daardoor voorkomen. De afspraken in de wijkvernieuwing worden overigens herzien in het Lokaal Akkoord, waarover separate besluitvorming plaatsvindt.

Voorts wordt de quote-methodiek gebruikt om de resultaten van de residuele grondwaarde methode te toetsen.

Comparatieve (vergelijkende) methode.

Voor een aantal functies is de residuele grondwaardemethode ongeschikt en worden op basis van ervaringscijfers en vergelijking, de grondprijzen vastgesteld. Dit geldt met name voor het bepalen van de m2-prijzen voor de vrije kavels voor individuele particuliere woningbouw en bedrijventerreinen. Deze methode wordt daarnaast ook gebruikt om de middels de residuele grondwaardemethode bepaalde grondwaarden te toetsen.

Kostprijsmethode.

Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, bouw- en woonrijpmaken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de grondprijs. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijsbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden. Het gaat dan om functies, zoals sportparken. Aangezien de kostprijs per locatie zeer verschillend kan zijn, is deze methodiek mede een sturingsmiddel om te bepalen waar dergelijke functies realiseerbaar zijn. De kostprijs is immers de ondergrens. Deze methodiek speelt voorts een rol bij de acceptatie van de uitkomsten van de hiervoor genoemde methodieken.

2.3. Economische ontwikkelingen.

De onroerend goed markt (vraag en aanbod) wordt mede beïnvloed door economische omstandigheden en deze omstandigheden kunnen daardoor van invloed zijn op de gronduitgifte en de grondprijzen. Een aantal invloedrijke factoren zijn o.a. de loon- en bouwkostenontwikkeling, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling en de (hypotheek)rente. De ontwikkeling van vraag en aanbod wordt dan ook bepaald door het samenspel van deze factoren en niet door 1 enkele factor. Zo kan in een periode met een voor de woningmarkt gunstige lage rentestand, de woningmarkt het toch moeilijk hebben omdat de economie stagneert, de koopkracht afneemt en mensen bang zijn om hun baan te verliezen. Het volledig omgekeerde kan zich eveneens voordoen.

Uit de door het CPB gepresenteerde kerncijfers kan worden geconcludeerd dat de huidige economische ontwikkelingen volgens verwachting geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de woningmarkt en de markt voor bedrijfsonroerend goed. De ontwikkelingen ten aanzien van de verschillende functies worden in de volgende hoofdstukken nader besproken.

2.4. Uitgangspunten

Voor alle in deze nota genoemde grondprijsniveaus, wordt er van uitgegaan dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen exclusief BTW zijn;
- de genoemde grondprijzen geschoond zijn van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies;

2.5 Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of kleine percelen is voor de gehele dienst RO/EZ zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten en aktes te worden opgesteld en besluitvormingstrajecten te worden doorlopen. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. Dit aspect leidt er toe dat een minimumtarief van € 1000,- voor een transactie geldt.

Hoofdstuk 3.

Woningbouw

3.1. Markontwikkelingen

Prijsontwikkeling in Groningen bovengemiddeld

De gemiddelde prijsstijging van woningen in geheel Nederland over de periode van het derde kwartaal 2005 tot derde kwartaal 2006 bedraagt 6,1%. De gemiddelde prijsstijging in Groningen over die periode bedraagt opvallend genoeg 8,4%. Groningen blijft echter met een gemiddelde koopsom van ongeveer € 186.000,- wel een van de goedkoopste regio's van het land. Het landelijke gemiddelde ligt op € 241.000,-. De gemiddelde prijsstijging van woningen in Groningen over de afgelopen twee jaren is bijna 20%. Over meerdere jaren bekeken blijkt uit de cijfers, dat in de goedkopere segmenten van de woningmarkt in Groningen relatief het sterkst in prijs zijn gestegen.

Het Bureau Documentatie Bouwwezen geeft middels de zogenaamde BDB-index, over de periode september 2005 tot en met september 2006, een kostenstijging aan van circa 1,9%. Het gaat hierbij om inputcijfers zoals de loonontwikkeling, materiaalkosten en- afschrijvingen, en projectgerelateerde opslagen voor algemene kosten, winst en risico.

Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen

Er is een duidelijk verschil merkbaar in de snelheid van verkopen van grondgebonden woningen en appartementen. Er is veel vraag naar grondgebonden woningen in relatie tot het aanbod. Dit vertaalt zich in relatief snelle verkoop en stijgende verkoopprijzen.

De appartementenmarkt kenmerkt zich door een groter aanbod van woningen. Ook hier zijn de prijzen de afgelopen periode duidelijk gestegen. Vanwege het grotere aanbod is de consument echter kritischer. Omdat de bouwtijd van appartementen langer is dan die van grondgebonden woningen is duidelijkheid over het moment van start bouw een belangrijke extra factor bij de verkoop. Voor alle segmenten geldt dat locatie, prijs en product met elkaar in balans dienen te zijn.

Grondprijsstijging

De gemiddelde prijsstijging op de woningmarkt in Groningen van 8,4% over de periode van het derde kwartaal 2005 tot derde kwartaal 2006, ligt aanmerkelijk hoger dan in paragraaf 2.3 genoemde economische cijfers. Afgelopen jaren is de gemeente als gevolg van de economische situatie zeer terughoudend geweest met grondprijsstijgingen. Als daarnaast wordt meegenomen dat de gemiddelde verkoopprijzen in Groningen over de afgelopen twee jaar met bijna 20% zijn gestegen en de grondprijzen afgelopen jaar zijn gecorrigeerd met de BDB-index (1,2%), leidt dit tot de conclusie dat er residueel redenerend, ruimte is voor een verhoging van de grondprijzen die ruim boven de kostprijsstijging uitgaat. Enige voorzichtigheid is echter geboden vanwege het feit dat vanwege aangescherpte eisen in het bouwbesluit, de bouwkosten per woning hoger zijn geworden, wat niet vertaald wordt in de algemene prijsstijgingen van de BDB-index. Daarnaast is de verwachting dat de bouwkosten het komend jaar sterker zullen stijgen vanwege het toenemend aantal bouwprojecten. In paragraaf 3.2 wordt per categorie aangegeven hoe met de grondprijzen zal worden omgegaan.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap

De belangstelling voor vrije kavels blijft bovengemiddeld groot. Maar sinds 2005 heeft de gemeente geen nieuwe vrije kavels meer kunnen aanbieden. Het aantal vrije grondposities is beperkt en dat zal waarschijnlijk zo blijven tot de start van Meerstad in 2008.

Een andere vorm is collectief particulier opdrachtgeverschap. Hier kunnen groepen een terrein, een gebouw of een verzameling kavels gezamenlijk ontwikkelen. Om deze groepen bij elkaar te brengen is, met steun van Nijestee en de gemeente, het centrum voor particuliere bouw KUUB opgericht. In beide gevallen oefent de bewoner meer invloed uit op de invulling van woonwensen, dan wanneer de woning gebouwd wordt in opdracht van een projectontwikkelaar. Maar aangezien KUUB niet als risicodragers voor de grondafname en de bouwexploitatie kan optreden, komt deze rol bij het collectief van particulieren terecht. In de uitwerking levert dat voor een dergelijk collectief soms problemen op, omdat men niet altijd de zekerheden kan geven die de normaliter gevraagd worden.

Dit geldt ook voor de door de gemeente gewenste zekerheden ten aanzien van grondafname, -betaling en realisatie. Om dit probleem enigszins op te lossen is een protocol overeengekomen met KUUB dat rekening houdt met deze problemen en voor de meeste een oplossing biedt.

3.2. Grondprijzen per categorie

3.2.1. Projectmatige woningbouw in de marktsector (huur en koop)

De grondprijzen voor deze verreweg grootste categorie in de woningbouw, waaronder ook collectief cq. projectmatig particulier opdrachtgeverschap valt, worden middels de residuele grondprijsmethode bepaald. Dit betekent, dat de grondprijzen per project worden overeengekomen en dus per locatie kunnen verschillen. Met name de verschillen in marktwaarde tussen de verschillende locaties zijn hiervan de oorzaak. Ten aanzien van de bouw- en bijkomende kosten zijn er per locatie immers weinig of geen verschillen. In onderstaande tabel is per woningtype en per prijsklasse de minimale grondprijzen aangegeven, die realiseerbaar wordt geacht. Op de betere locaties zullen dus hogere bedragen kunnen worden gerealiseerd.

De grondprijzen voor huur- en koopwoningen worden op dezelfde wijze bepaald. Dit betekent dat voor woningen in de huursector worden ontwikkeld, geen korting wordt gegeven op de grondkosten omdat in de praktijk altijd sprake is van "uitponding" na de huurexploitatiefase tegen marktconforme waarden. Voor huurwoningen wordt daarom (fictieve) een v.o.n.-prijs ingeschat waartegen de woning verkocht kan worden. De residuele grondwaarde wordt op basis van die (fictieve) v.o.n.-prijs bepaald.

De gehanteerde minimale grondprijzen liggen per 1 januari 2007 hoger dan in de nota "Nota Grondprijzenbeleid 2005-2006". Per 1 januari 2006 zijn de grondprijzen maar met 1,2% gestegen. Over de hele linie zijn de minimale grondprijzen per 1 januari 2007 met 5 à 6% verhoogd ten opzichte van de prijzen per 1 januari 2006. De verhoging is het resultaat van aan de ene kant de opbrengstenstijgingen van de woningprijzen en aan de andere kant de gestegen bouwkosten. Aangezien het hier slechts de ondergrenzen betreft die worden verhoogd, betekent dit niet dat deze verhoging met toepassing van de residuele methode ook automatisch doorwerkt op alle projecten die boven de ondergrens uitkomen.

Minimale grondprijzen per 1 januari 2007

v.o.n.-prijs (vrij op naam)	appartement	rijwoning	halfvrijstaand	vrijstaand
van € 130.000,-- tot € 160.000,--	€ 22.400,--	€ 22.400,--	n.v.t.	n.v.t.
van € 160.000,-- tot € 200.000,--	€ 25.600,--	€ 28.300,--	€ 31.100,--	n.v.t.
van € 200.000,-- tot € 250.000,--	€ 30.900,--	€ 33.600,--	€ 39.500,--	€ 45.300,--
van € 250.000,-- tot € 300.000,--	€ 36.700,--	€ 39.400,--	€ 48.000,--	€ 56.500,--
vanaf € 300.000,--	€ 45.200,--	€ 50.500,--	€ 59.000,--	€ 67.500,--

Bij de in bovenstaande tabel genoemde minimale grondprijzen wordt uitgegaan van kavelgroottes voor rijwoningen vanaf ongeveer 150 m², voor halfvrijstaande woningen vanaf ongeveer 225 m² en voor vrijstaande woningen vanaf ongeveer 330 m².

Woningen in de categorie tot € 130.000,-- zijn zo specifiek dat in principe geen algemene ondergrens kan worden bepaald. Als woningen kleiner worden, worden de relatieve bouwkosten hoger. Afhankelijk van het type project en de locatie zal een residuele waarde worden bepaald. Uitgangspunt is echter altijd dat verkoop van grond onder de kostprijs niet plaatsvindt.

Zoals in paragraaf 2.2. onder residuele grondwaarde methode al is aangegeven, worden in toenemende mate afspraken gemaakt over het afrekenen van extra grondkosten, indien vlak voor de start van de verkoop blijkt dat door de marktpartij een aanmerkelijk hogere verkoopprijs zal worden gehanteerd dan waarvan aanvankelijk was uitgegaan.

De minimale grondprijzen zullen in 2008 en 2009 worden aangepast met een index die gerelateerd wordt aan het saldo tussen kostprijsontwikkeling, marktontwikkeling en economische omstandigheden. Deze index zal elk jaar door het College van B en W worden vastgesteld.

Kwaliteit

In overeenstemming met het in paragraaf 2.2. reeds genoemde Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid, wordt onder de hiervoor genoemde v.o.n.-prijzen verstaan de verkoopprijs van een *complete woning*, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Een *complete woning*, is een woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n.-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder een keuken en een badkamer.

3.2.2. Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector

Grondprijs

Onder deze categorie vallen de door woningcorporaties te realiseren huurwoningen, die worden verhuurd tot de wettelijke maximale huursubsidiiegrens. Deze woningen worden als "bereikbaar" beschouwd voor groepen met lage inkomens. De maximale huurgrens wordt jaarlijks per 1 juli door VROM aangepast op basis van het prijsindexcijfer.

De grondprijs voor een sociale huurwoning wordt telkens per 1 januari volgend op de huuraanpassing aangepast, en bedraagt per 1 januari 2006 € 10.842,--. Om de relatieve verhouding met de andere koop- en huurwoningen vergelijkbaar te houden worden de prijzen met hetzelfde percentage aangepast (circa 6%). Dat betekent dat de grondprijs per 1 januari 2007 uitkomt op € 11.500,--. Genoemde grondprijs per 1 januari 2007 geldt overigens voor grondgebonden woningen. Voor appartementen zal 90% van de prijs voor grondgebonden woningen worden gehanteerd, wat neer komt op € 10.350,-- per appartement. Dit ongeacht het aantal bouwlagen.

Deze bedragen liggen overigens beduidend beneden de kostprijs van de bouwrijpe grond die daarvoor wordt geleverd. De kostprijs, die per locatie overigens sterk verschilt, bedraagt in een nieuw uitleggebied al gauw € 17.000,--, uitgaande van een kavel van ongeveer 135 m². Voor binnenstedelijke gebieden is meestal sprake van een veel hogere kostprijs vanwege met name hogere verwervingskosten, slooptkosten en milieuproblematiek. Er vindt dus middels de grondkosten subsidiëring plaats om sociale woningbouw mogelijk te maken. Gesignaleerd wordt wel dat in zijn algemeenheid het verschil tussen de kostprijs en de grondprijs die in rekening wordt gebracht, steeds groter wordt. Dit zou op termijn wellicht een reden kunnen zijn om de systematiek te herzien.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

Nabetalingsregeling bij verkoop

In toenemende mate zien we een ontwikkeling waarbij sociale huurwoningen na een verhuurperiode van enkele jaren door corporaties worden verkocht voor marktconforme prijzen.

De marktconforme prijs ligt veelal een stuk hoger dan de historische kostprijs, waar de gesubsidieerde grondprijs deel van uitmaakte. Het is om die reden en om volkshuisvestelijke redenen, dat sinds een jaar of 10 in overeenkomsten met woningcorporaties een regeling wordt opgenomen, die erin voorziet dat gemeentelijke toestemming noodzakelijk is om tot verkoop van sociale huurwoningen te mogen overgaan en die erin voorziet dat in geval van toestemming nabetaling van grondkosten dient plaats te vinden. Per 1 januari 2007 bedraagt het basis bedrag dat dient te worden terugbetaald € 11.000,--, welk bedrag voor een periode van 5 jaar van toepassing is. Van het 6^e tot en met het 10^e jaar neemt dit bedrag jaarlijks met € 2.200,-- af.

Na 10 jaar is nog wel toestemming vereist, maar vervalt de terugbetalingsregeling. Het bedrag van € 11.000,-- is gebaseerd op het afgeronde verschil in grondprijs tussen een sociale huurwoning en de minimale grondprijs voor een rijwoning in de koopsector (zie par. 3.2.2).

3.2.3. Vrije kavels.

Voor de individuele vrije kavels, de meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap, wordt gewerkt met vaste m2-prijzen. Per locatie wordt de m2-prijs vastgesteld, waarbij factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie van het stadsdeel een rol spelen. De m2-prijzen worden zodanig vastgesteld, dat redelijkerwijs een woning kan worden gebouwd waarvan de stichtingskosten en de commerciële waarde in balans zijn.

Er zijn op dit moment geen locaties beschikbaar die kunnen worden uitgegeven. Op termijn zullen kavels in Meerstad uitgegeven worden. Afhankelijk van de locatie en ligging zullen prijzen worden vastgesteld.

3.2.4 Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord

In het Convenant Wijkvernieuwing en in het Lokaal Akkoord zijn met de betrokken woningcorporaties afspraken gemaakt over de financiering van de wijkvernieuwing. Voor zover in voorgaande of volgende paragrafen van dit hoofdstuk mocht zijn afgeweken van de afspraken die in het Convenant Wijkvernieuwing of het Lokaal Akkoord zijn/worden gemaakt, zullen die afspraken uiteraard worden gerespecteerd en dus prevaleren boven deze nota.

3.3. Parkeren.

In de nota Parkeernormen is aangegeven welke eisen gesteld worden aan parkeren. Mits stedenbouwkundig toegestaan is de realisatie van een opstelplaats of individuele bovengrondse carport of garage op eigen erf vormt doorgaans geen probleem. De kosten zijn eenvoudig via de vrij op naam-prijs terug te verdienen.

Het is echter niet altijd mogelijk om kostendekkende parkeervoorzieningen te realiseren. Alleen daar waar de gemeente bij gronduitgifte ten aanzien van het te realiseren programma een gebouwde parkeervoorziening eist, is het redelijk de kosten en opbrengsten van een dergelijke voorziening mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening van het totale project. Dit kan van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het project en leiden tot bijstelling van gestelde eisen dan wel de afweging om in een dergelijke voorziening bij te dragen. Dit zal zich echter eerder in een binnenstedelijke situatie voordoen dan daar buiten.

Hoofdstuk 4

Kantoren

4.1 Marktontwikkelingen

De kantorenmarkt herstelt zich landelijk van een periode waarbij de opname van kantoren sterk afnam en veel ruimte leeg kwam te staan. Belangrijke oorzaken daarvan waren de economische teruggang vlak na een periode van grote krapte op de kantorenmarkt. Dit heeft in 2004 en 2005 geleid tot sterke stijging van de leegstand van kantoren. In 2006 is deze trend omgebogen en neemt vooral in de Randstad de opname weer toe. Uit het Kantorenmarktonderzoek 2006 blijkt dat Groningen achter loopt op deze ontwikkeling en dat hier de omslag zich nog niet heeft ingezet. Als gevolg daarvan is de leegstand toegenomen tot 12 %, daar waar 5% (frictieleegstand) gezond is.

Nu er weer sprake is van een duurzaam herstel van de economie, zal dat ook in Groningen moeten leiden tot een toenemende vraag naar kantoorruimte. De verwachting is dat nieuwe locaties als het Europapark daar vooral van gaan profiteren. Daarnaast zullen vooral de "nieuwe" kantoren die nog leeg staan gebruikers krijgen.

De leegstandsproblemen op de kantorenmarkt dreigen structureel worden voor de oudere en verouderde kantoren. Het is maar zeer de vraag of de panden weer verhuurd worden als de markt weer aantrekt. Bedrijven die groeien en meer ruimte nodig hebben, laten een bestaand pand achter. Dat betekent dat wanneer de economie groeit en er nieuwe kantoren bijgebouwd worden, de leegstand van de veelal verouderde panden niet substantieel zal afnemen.

In het marktsegment van de kleinere kantoren, tot 3.000 m² vvo en in het bijzonder tot 1.000 m² vvo, blijft de vraag groot. Het aanbod van deze locaties is echter zeer beperkt.

De huidige marktsituatie heeft er toe geleid dat de huurprijzen licht dalen. Daarnaast wordt er gewerkt met incentives om potentiële huurders met bepaalde tegemoetkomingen over de streep te trekken. Deze kunnen oplopen tot 10 % van de huursom. Voor de toplocaties ligt het huurniveau ongeveer op € 140,-- per m² vvo.

(broncijfers: o.a. kantorenmarktonderzoek Groningen, 2005)

4.2 Beleid

Het kantorenbeleid van Groningen is gericht op het creëren van voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de stad. In de kantorennota is vooral aangegeven hoe de kantorenmarkt zich ontwikkelt, wat de verwachtingen zijn ten aanzien van groei en omvang en waar ontwikkelingen binnen de stad mogelijk zijn. Het kantorenbeleid is afgestemd op een jaarlijkse groei van ongeveer 25.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), en daarop is ook de realisatie van nieuwe kantoorlocaties afgestemd. De teruggang in de kantorenmarkt is dan ook merkbaar op locaties als de Meeuwen en het Europapark, die deels bouwrijp gereed liggen. Het verder verruimen van de markt door nog nieuwe locaties toe te voegen, is momenteel dan ook niet wenselijk. Een combinatie van minder groei en ruimte voor kleinschalige kantoorlocaties ligt meer voor de hand.

De belangrijkste kantorengebieden bevinden zich nabij de binnenstad en aan de zuidzijde van de stad. Met de ontwikkeling van het Europapark en de herontwikkeling van Kempkensberg zal de nadruk nog sterker op de zuidkant komen te liggen. Voor de komende jaren is de planologische capaciteit voor nieuwbouw ongeveer 350.000 m². Een beperkt deel van deze omvang heeft de status van bouwplan. Ondanks dat de nieuwbouw de leegstand vergroot, geeft het de kantorenmarkt wel een positieve impuls. De bouw van nieuwe kantoren geeft bedrijven de ruimte verder te groeien en kan de kwaliteit van de kantorenvoorraad verbeteren. Dit versterkt weer de positie van Groningen als kantorenstad.

4.3 Grondprijzen

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. De ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, omgeving en uitstraling bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs. De residuele grondwaarde methode is eveneens van toepassing op de kantorenlocaties, maar uiteraard niet per individuele afnemer.

Voor de verschillende kantoorlocaties worden, binnen bandbreedtes, de grondprijzen residueel bepaald. Zo wordt voorkomen dat de grondprijs onder druk komt te staan om excessieve bouwkosten te financieren en is er anderzijds, op basis van hiervoor genoemde factoren, enige ruimte voor prijsdifferentiatie binnen de locatie.

De grondprijzen voor kantoorlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m² te realiseren bruto vloeroppervlak (conform NEN 2580). De capaciteit is opgenomen in uitgeefbare ha.

De grondprijzen worden in onderstaande tabel middels bandbreedtes voor de verschillende locaties aangegeven:

locatie	uitgeefbaar in ha.	beschikbaar	grondprijs per m ² bvo
Europapark	7,5	per direct	vanaf € 200
Kranenburg-west	0,8	onder optie	€ 130 - € 185
Zernike	23,0	per direct	€ 115 - € 160

Voor het Europapark is een overeenkomst gesloten met een combinatie van ontwikkelende partijen, die ook het uitgifteloket vormt.

Voor de locaties Kranenburg-west en Zernike waarop zowel bedrijven als kantoren als combinaties van beide mogelijk zijn, zal ook de grondprijs worden bepaald op basis van de verschillende functies. Genoemde capaciteit is dan ook niet meer dan een inschatting van hetgeen zich in de praktijk zal ontwikkelen.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

4.4 Parkeervoorzieningen

In toenemende mate is de realisering van parkeergelegenheid een item bij kantoorontwikkelingen. Daarbij valt een zekere spanning te constateren tussen de wens om een kwalitatief hoogwaardige en veelal in pandige oplossing te realiseren (parkeerkelder/-etage) en de financiële haalbaarheid ervan. Een gebouwde parkeervoorziening kan slechts minimaal budgettair neutraal worden gerealiseerd als de kostprijs van een dergelijke parkeerplaats kan worden gedekt uit de huuropbrengsten. Dit kan over het algemeen alleen bij grotere volumes, op kwalitatief goede locaties en met een goede bezettingsgraad. Wel is het zo dat de markt in toenemende mate bereid is om te betalen voor goede parkeergelegenheid. Bovendien vereist de maatschappij in toenemende mate een efficiënt ruimtegebruik, hetgeen de acceptatie van de eis tot aanleg van dergelijke voorzieningen zal vergroten. Dit neemt echter niet weg dat ook voor kantoorlocaties geldt, dat alleen daar waar de gemeente ten aanzien van het te realiseren programma een gebouwde parkeervoorziening eist, het redelijk is de kosten en opbrengsten van een dergelijke voorziening mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening van het totale project. Indien dit vervolgens tot onacceptabele grondopbrengsten leidt, moet worden overwogen om de eisen bij te stellen of om een bijdrage in de parkeervoorziening te doen.

Anderzijds kan het zijn dat op bepaalde locaties de opbrengst van bijvoorbeeld maaiveldparkeren zo hoog is, dat het redelijk is om ook in die gevallen de kosten en opbrengsten te betrekken in de residuele benadering. In die gevallen zal dus sprake zijn van een hogere grondprijs.

Hoofdstuk 5

Bedrijventerreinen

5.1 Beleid

Het beschikbaar hebben van een goed aanbod van bedrijventerreinen en kantoorlocaties is absoluut noodzakelijk om onze doelstellingen op het gebied van werkgelegenheidsgroei en de kwaliteit van het vestigingsklimaat te kunnen realiseren. In de afgelopen jaren zijn de omstandigheden veranderd, waardoor de noodzaak is ontstaan het bedrijventerreinenbeleid te wijzigen. Het nieuwe beleid onder de naam "Terrein in Bedrijf" is door het college reeds vastgesteld.

Met de Regio Groningen-Assen kiezen we nadrukkelijk voor de invulling van onze rol als nationaal stedelijk netwerk. Dit betekent dat wij een groot deel van de verstedelijkingstaak op ons nemen (40 % van het Noorden), waarbij deze zoveel mogelijk in de bestaande stad en/of langs de T-structuur een plek moet krijgen.

Met een aantal afzonderlijke gemeenten hebben we al goede contacten opgebouwd en voeren we concrete projecten uit. Deze bilaterale samenwerking is het verst gevorderd met de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Slochteren waar we in een gemeenschappelijke regeling het bedrijventerrein Rengers ontwikkelen en uitgeven. De 1^e fase is bijna uitverkocht en we werken aan de voorbereiding van fase 2 en 3. Daarnaast hebben we met de gemeente Hoogezand-Sappemeer het watergebonden bedrijventerrein Westerbroek ontwikkeld, waar een aantal bedrijven naar toe zijn verhuisd die in Groningen onvoldoende mogelijkheden hadden zich te ontwikkelen.

5.2. Vraag en aanbod

In de Nota Ruimte voor bedrijvigheid is in 1999 een ambitieuze doelstelling neergelegd ten aanzien van de uitgifte van bedrijventerreinen, namelijk uitgifte van 20 tot 30 ha per jaar. Hoewel de gemeente rond het jaar 2000 op economisch gebied fors de wind mee heeft gehad, is de gronduitgifte, ook in de beste jaren, niet ver boven de 20 ha per jaar uitgekomen. Daarna is door de teruggang in de economie de uitgifte ook weer gedaald naar een niveau van rond de 10 ha. De dip van 1999 was het gevolg van een te kort aan uitgeefbare grond. Vanaf 2000 kwam Eemspoort op de markt.

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
8,9	18,7	18,9	23,5	11,6	21,5	20,2	18,5	13	10	8

Bron: Groningen, economisch bekeken 2005

Na de recorduitgifte van kavels in 2000 en 2001 (tot 20 ha) is door de terugval van de economie de terreinuitgifte ook gedaald. Desondanks is de verkoop op een lager niveau wel doorgegaan. De uitgifte heeft zich in de afgelopen drie jaar gestabiliseerd op 8 tot 10 ha voor de stad Groningen. Het overgrote deel van de kavels is verkocht op Eemspoort. Daarnaast zijn kavels verkocht op Zernike, Kranenburg en op de kleinschalige werklocaties Noorderhoogebrug en Ruskenveen.

De gemeente Groningen wordt in de komende tijd geconfronteerd met een tekort aan gemengde bedrijventerreinen (productie, handel, logistiek ed.) De uitgifte van het bedrijventerrein Eemspoort is al zo ver gevorderd dat er een beperkt aantal uitgeefbare kavels is. Dat geldt ook voor Ruskenveen en Noorderhoogebrug. Zernike heeft nog wel grond, maar dat is vooral bestemd voor bedrijven gelieerd aan de kenniscluster en bedrijven uit de IT/life science sector.

Op dit moment zijn er twee bedrijventerreinen in ontwikkeling, Eemspoort Zuid en Westpoort, die niet eerder dan eind 2007 respectievelijk begin 2008 op de markt komen. Omdat ook de vraag minder sterk is gegroeid, als gevolg van onder meer de dalende conjunctuur vanaf 2002, was er voldoende grond om aan de vraag naar kavels te voldoen.

5.3 Trends

Het bedrijfsleven 'verdienstelijk' in toenemende mate. Het gaat hier om verandering die zich binnen de bedrijven afspeelt en zich niet beperkt tot Groningen en tot bedrijventerreinen. Het accent verschuift van de industrie naar de dienstverlening en van goederen naar diensten. Op basis van deze trend zien we de grenzen tussen de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt vervagen. De bestaande tweedeling van bedrijfshuisvesting in bedrijfsruimte of kantoorruimte (= resp. bedrijventerrein of kantorenlocatie) sluit niet meer aan bij de praktijk van veel bedrijven. De huisvestingsbehoefte van deze bedrijven is niet in alle gevallen te betitelen als bedrijfsruimte óf als kantoorruimte, maar als ruimte bedoeld voor een combinatie van kantoor- en bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld researchactiviteiten, laboratorium, kantoor, opslag, kleinschalige distributie. Daarnaast stellen gebruikers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en de omgeving. In de nieuwe bestemmingplannen wordt die veranderende verhouding al meegenomen door een groter aandeel kantoorruimte toe te staan. Kantoorfuncties krijgen hierdoor steeds meer de overhand op de bedrijventerreinen.

Hebben we bij de uitgifte van de kavels nog enige invloed op de aard van het bedrijf, in geval van verhuur of verkoop aan een tweede gebruiker is deze invloed weg. Ook daar waar we specifieke sectoren toestaan met 100 % kantoor(achtig)gebruik, zoals R&D of ICT is de handhaving in de praktijk moeilijk. Het thematische label van een bedrijventerrein blijkt zo moeilijk overeind te houden en stond in perioden van laagconjunctuur sterk onder druk. Vooral op Kranenburg, maar ook op Zernike, leidt dit bij de uitgifte van nieuwe kavels tot complexe beoordelingssituaties.

5.4 Grondprijzen

Het hanteren van vaste grondprijzen per locatie, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid, voldoet goed en wordt voortgezet. De prijzen vormen geen belemmering voor bedrijven om zich te vestigen, integendeel. In vergelijking met vooral het westen van het land zijn de prijzen hier laag, maar in vergelijking met de regio beduidend hoger. Overigens speelt de grondprijs veelal een ondergeschikte rol in de afweging van een ondernemer bij het nemen van beslissingen op het gebied van huisvesting.

In onderstaande tabel staan alle bedrijventerreinen aangegeven waar gronden worden uitgegeven. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerealteerd wordt aan de marktontwikkeling.

Bedrijventerreinen in uitgifte

Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgiftebaar	Nog uit te geven	Termijn	Grondprijs per m2 excl. btw per 1.1.2007
Hoogwaardig	Zernike	17-20 ha.	17-20 ha.	vanaf 2007	€ 58 - € 78
Gemengd/distributie	Eemspoort, fase 1	40,0 ha.	0,3 ha.	per direct	€ 70 - € 90
	Eemspoort, fase 2a	11,0 ha.	2,5 ha.	per direct	€ 70 - € 90
	Euvelgunne		0,6 ha.	per direct	€ 66
	Westerbroek	3,7 ha.	3,7 ha.	per direct	€ 50
	Winschoterweg	1,2 ha.	1,2 ha.	per direct	€ 80
Kleinschalig	Noorderhoogebrug	8,0 ha.	0,3 ha.	per direct	€ 55 - € 66
	Ruskenveen	1,7 ha.	0,9 ha.	per direct	€ 69
Watergebonden	Westerbroek	2,4 ha.	2,4 ha.	per direct	€ 60

In onderstaand overzicht van nog uit te geven bedrijventerreinen staan nog geen grondprijzen vermeld. Voor deze locaties zullen pas grondprijzen worden vastgesteld, nadat de betreffende grondexploitaties zijn vastgesteld en de start van de uitgifte nabij is.

Nog uit te geven bedrijventerreinen

Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgiftebaar	Termijn
Gemengd/distributie	Eemspoort fase 2b	8,5 ha	eind 2007
	Eemspoort zuid	40,0 ha	vanaf 2008
	Rengers fase 4	7,3 ha	
	Westpoort fase 1	23,3 ha	vanaf 2008
Kleinschalig	Westpoort fase 1	1,9 ha	vanaf 2008

De verschillen per locatie en de bandbreedtes per locatie worden bepaald door factoren als ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is geldt een toeslag van € 25.000 euro op de uitgifteprijs. Dit bedrag zal ook jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktonwikkeling.

Voor locaties waarop bedrijven terecht kunnen die deels zijn te kwalificeren als kantoor en deels als bedrijf, zal ook de grondprijs worden bepaald op basis van de functie verhouding. Deels zal dan de kantorenprijs worden gehanteerd en deels de prijs van het bedrijventerrein.

In een gezamenlijke regeling met de gemeente Hoogezand en Slochteren wordt het bedrijventerrein Rengers ontwikkeld. Uitgifte vindt plaats via de gemeente Hoogezand. Op dit moment is fase 4 nog in ontwikkeling.

5.5. Parkeren

Voor bedrijventerreinen geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit geeft doorgaans weinig problemen omdat de percelen veelal voldoende groot zijn om aan deze eis te kunnen voldoen.

Hoofdstuk 6

Detailhandel en horeca

6.1 Marktontwikkelingen.

De ontwikkelingen in de detailhandel en horeca zijn, voor wat de gronduitgifte betreft, beperkt. De ontwikkelingen die er in de stad zijn, vinden veelal plaats middels functieverandering van bestaande panden. De detailhandelsmarkt kan bovendien gekenschetst worden als een verplaatsingsmarkt. Wordt op een zekere plaats nieuwe ruimte ontwikkeld, dan verdwijnt er veelal op een andere plaats vergelijkbare ruimte.

Twee categorieën verdienen in deze nota enig extra aandacht, te weten:

1. Grootschalige detailhandel.

De belangstelling voor locaties voor grootschalige detailhandel is de laatste jaren toegenomen, dit als gevolg van de schaalvergroting in bepaalde branches. Het gemeentelijke beleid is daarin terughoudend, vooral ten aanzien van branches die ook goed in de binnenstad vertegenwoordigd zijn en daarvoor een bedreiging kunnen vormen. Voor een aantal branches zijn er echter wel mogelijkheden. Vooral bouwmarkten, meubelzaken en tuincentra zijn in toenemende mate aan de randen van de stad of langs invalswegen te vinden.

2. Supermarkten.

De bijna moordende concurrentie in deze branche, brengt met zich mee dat de concurrentie op nieuwe locaties eveneens groot is. Supermarkten maken over het algemeen vanuit een lange termijn visie locatiekeuzes en zijn zeer beducht op hun marktpositie. De winstmarges van supermarkten zijn vrij klein, dat betekent dat de omvang van de omzet zeer bepalend is. Nadat ze zich eenmaal hebben gevestigd zijn het vaak blijvers, en zijn ze ook de aanjager voor de overige detailhandel in de directe omgeving.

6.2 Beleid

De nota detailhandel van 2002 zal op het vlak van GDV en PDV in de komende tijd verder worden uitgewerkt. Belangrijk daarbij is de ontwikkelingen zo vorm te geven dat de positie van de binnenstad daardoor wordt versterkt. Daarbij zal nog meer dan nu worden aangestuurd op clustering van activiteiten en minder op solitaire locaties.

6.3 Grondprijzen.

Aangezien de te realiseren grondprijzen sterk afhankelijk zijn van o.a. het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, kan van een specifiek grondprijzenkader geen sprake zijn. Bovendien is het aantal grondtransacties ten behoeve van zowel detailhandelsfuncties als ook horecafuncties door de jaren heen beperkt. De binnenstad (binnen de diepenring) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat daar geen uitgifbare gronden beschikbaar zijn. Mochten daar incidenteel toch locaties beschikbaar komen, dan is duidelijk dat de prijzen fors boven de hieronder genoemde ondergrens kunnen uitstijgen. Overigens zal dan ook sprake zijn van uitgifte in erfpacht.

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal functies en wordt de grondprijs, evenals bij kantoren, uitgedrukt per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Overigens zijn er ook functies, waarvan het aantal m²'s benodigde grond onredelijk uitstijgt boven het aantal m²'s bvo. In die gevallen wordt de grondprijs (mede) bepaald door de grondoppervlakte die wordt afgenomen. Dit kan vooral gelden voor Grootschalige Detailhandel en sommige vormen van Horeca. De residuele grondwaarde methode is in beginsel van toepassing.

Funcities buiten de diepenring	Grondprijs per m ² bvo
Supermarkt	Vanaf € 500,--
Grootschalige detailhandel	Vanaf € 120,--
Overige detailhandel	Vanaf € 220,--
Horeca	Vanaf € 150,--

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

Hoofdstuk 7

Overige voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder Maatschappelijke voorzieningen worden uitgften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winst oogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgifte van grond ten behoeve van: welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen en bibliotheken. Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening is sprake van specifiek commercieel vastgoed (zie 7.2).

7.2 Specifiek commercieel vastgoed

Onder Specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Deze ondernemingen hebben dan meestal een winst oogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de desbetreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen en praktijken voor fysiotherapie.

7.3 Grondprijsbepaling

Voor maatschappelijke voorzieningen werd tot en met 2006 een minimale grondprijs gehanteerd van 86 euro per m² uitgeefbare grond. Door externe deskundigen (gecertificeerde taxateurs) is aangegeven dat deze ondergrens niet marktconform is en een minimale prijs gehanteerd dient te worden van 125 euro per m². Om deze discrepantie op te lossen zal de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in 4 jaar worden verhoogd naar de minimale marktwaarde met sprongen van 10 euro per jaar. De minimale grondprijs start in 2007 met 95 euro per m².

Indien een non-profitvoorziening zelf de keuze maakt om zich te vestigen op een locatie die bestemd is voor commerciële voorzieningen, dient uiteraard wel een marktconforme grondprijs te worden betaald. Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald.

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van 150 euro per m² uitgeefbaar.

Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m²'s bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m²'s af te nemen terrein, wordt het aantal m²'s bvo in rekening gebracht. Dit geldt voor maatschappelijke voorzieningen en voor specifiek commercieel vastgoed.

Voor de niet commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties wordt een kostprijs gehanteerd. In geval de kostprijs voor de grond voor maatschappelijke voorzieningen of specifiek commercieel vastgoed hoger is dan de minimale grondprijs wordt de kostprijs in rekening gebracht.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. Naast de (inhaal)stijging van 10 euro per jaar voor de maatschappelijke voorzieningen zullen de genoemde grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

7.4 Parkeren

In alle gevallen wordt er vanuit gegaan dat de betrokken voorziening op eigen terrein in haar parkeerbehoefte voorziet.

7.5 Tuingrond

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die in al bestaande situaties toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen. Het gaat hierbij vaak om verzoeken van particuliere eigenaren die hun eigen tuin willen vergroten. Voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden wordt per 1 januari 2007 een grondprijs gehanteerd van € 80,- per m². Indien het mogelijk is op dergelijke stroken andere functies te realiseren, dan geldt de reguliere grondprijs voor die functie.

Hoofdstuk 8.

Grondprijzenoverzicht

De per 1 januari 2007 te hanteren grondprijzen, exclusief btw, worden in onderstaand overzicht kort samengevat. Nadere verfijning en achtergronden zijn terug te vinden in de betreffende hoofdstukken.

Categorie	Systematiek	Prijs(range)
Woningbouw		
- Sociale huurwoningen	Voortzetting normgrondkosten Systematiek	Grondgebonden € 11.500,--. Appartement € 10.350,--.
- Projectmatige bouw (huur en koop)	Residuele benadering, vertaald naar een ondergrens per woningtype en per prijsklasse	Van min. € 22.400,-- per rijwoning en appartement tot min. € 45.300,-- voor een vrijstaande woning.
- Vrije kavels	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	Prijs wordt bepaald als locaties beschikbaar komen.
Kantoren		
	Residuele benadering, vertaald naar een bandbreedte per m ² bvo	Vanaf € 115,-- tot ruim € 200,-- per te realiseren m ² bvo.
Bedrijventerreinen		
	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.	Van € 50,-- tot € 90,-- per m ² uitgeefbaar.
Detailhandel en horeca (buiten de diepenring)		
	Bedrag per m ² bvo	Supermarkt vanaf € 500,-- per m ² . Grootschalige detailhandel vanaf € 120,-- per m ² . Overige detailhandel vanaf € 220 per m ² . Horeca vanaf € 150,-- per m ² .
Overige voorzieningen:		
	Vaste bedragen per m ² (in beginsel uitgeefbaar), vertaald naar bandbreedtes en gekoppeld aan de bestemming	Non-profit vanaf € 95,-- Profit vanaf € 150,-- Sportvelden; tegen kostprijs. Tuingrond: vanaf € 80,--.