

Nota Grondprijnsbeleid 2021

Inhoud

1 INLEIDING	1
2 METHODIEKEN	2
2.1. <i>Methoden van grondprijsbepaling</i>	2
2.2 <i>Methoden van uitgifte</i>	2
3 WONINGBOUW	4
3.1 <i>Vrije kavels</i>	4
3.2 <i>Projectmatige bouw</i>	4
4 BEDRIJVENTERREINEN	6
5 KANTOREN	6
6 WINKELS, HORECA en commerciële ruimten	7
7 BIJZONDERE DOELEINDEN	7
7.1 <i>Overdrachten binnen de gemeente</i>	7
7.2 <i>Gronden t.b.v. van sport en recreatie aan verenigingen</i>	7
7.3 <i>Verkoop van gronden t.b.v. van sport en recreatie aan particulieren</i>	7
7.4 <i>Gronden t.b.v. cultuur, godsdienst en maatschappelijke doeleinden.</i>	8
7.5 <i>Snippergroen</i>	8
Samenvatting Grondprijzen	9
Bijlage 1 Grondquote systematiek De Zuidlanden	1

1 INLEIDING

Aanleiding

De voorliggende nota geeft inzicht in de totstandkoming van de uitgifteprijzen en is tevens een handvat voor een eenduidige werkwijze op het gebied van de vaststelling van de grondprijzen. De nota is van toepassing op alle in eigendom, erfpacht en anderzins uit te geven gronden en op intern gemeentelijke grondoverdrachten. Aan deze nota kunnen geen rechten worden ontleend.

De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld en als input gebruikt voor de geactualiseerde grondexploitatie 2021 of nieuw op te stellen grondexploitaties.

Uitgangspunt grondprijzenbeleid

De basis voor het grondprijzenbeleid is omschreven in de Nota Grondbeleid 2021. De bevoegdheid tot het vaststellen van het grondprijzenbeleid en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering daarvan, ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Uitgangspunt voor de bepaling van de grondprijzen is: ***Verkoop van gronden tegen marktconforme prijzen.***

Het doel van deze nota is niet om concrete uitgifteprijzen te bepalen, maar aan te geven met behulp van welke methoden de grondprijzen het best kunnen worden bepaald om recht te doen aan het streven om marktconforme uitgifteprijzen te hanteren.

De inbreng van grond voor bijvoorbeeld scholenbouw (interne levering) vindt plaats tegen boekwaarde (saldo opbrengsten en kosten). De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde. Wanneer sprake is van een duurzaam lagere waarde moet voorafgaand aan de interne levering een afboeking naar marktwaarde plaatsvinden. (conform notitie BBV grondbeleid en jaarstukken 2019).

Opbouw van de nota.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende te hanteren grondprijsmethodieken besproken. Het gaat hierbij om zowel de methoden van grondprijsberekening als om die van gronduitgifte.

In hoofdstuk 3 t/m 7 komen achtereenvolgens de marktsegmenten woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, winkels en horeca, en bijzondere doeleinden aan de orde. Deze hoofdstukken kennen een opbouw waarbij het beleid, de marktsituatie en de te hanteren methodiek t.a.v. de segmenten besproken worden.

2 METHODIEKEN

2.1. Methoden van grondprijsbepaling

Grondprijzen worden middels verschillende methodieken bepaald. Hieronder volgt een uitleg van de methodieken die binnen de gemeente Leeuwarden worden gehanteerd.

De vergelijkingswaarde methode

Bij deze methode worden grondprijzen vastgesteld aan de hand van qua stand en ligging vergelijkbare locaties.

Dit is dan ook de meest marktconforme methode want de prijs wordt vastgesteld aan de hand van actueel gerealiseerde transacties (ervaringscijfers, gerealiseerde transacties en vergelijking met andere aanbieders).

Grondquote methode

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van het nemen van een bepaald percentage van de commerciële waarde (VON-prijs) van het te realiseren onroerend goed. In het percentage dat genomen wordt zit een bepaalde bandbreedte. Het exacte percentage wordt vastgesteld aan de hand van stand, ligging, aantal bouwlagen en commerciële waarde.

De residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen de marktconforme waarde van het te realiseren vastgoed (grond en opstallen samen) en de bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil, het residu, is de waarde die we aan de grond kunnen toeschrijven. Bij deze berekeningsmethode worden voor het bepalen van de vastgoedwaarde ook de specifieke eigenschappen van de locatie en het project betrokken.

Vast bedrag

Voor functies voornamelijk in de maatschappelijke sfeer wordt er voor de uit te geven grond een vast bedrag per m² gerekend. Ook wordt bij verkoop van snippergroen een vaste prijs per m² gehanteerd.

Kostprijs methode

Hierbij wordt de uitgifteprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige kosten. Al deze kosten moeten minimaal terugverdiend worden uit de verkoop van gronden.

Tender

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Bij de tender komt de grondprijs tot stand door een bod gegeven een programma en kwaliteitsprestatie. (met min. opbrengst)

Taxatie

In voorkomende situaties kan een onafhankelijke taxatie de marktconforme grondprijs bepalen.

Uitzonderingen

De gemeente kan afwijken van bovengenoemde methoden van grondprijs bepalen met toestemming van het college van B&W.

2.2 Methoden van uitgifte

Bij de uitgifte van gemeentegrond kunnen verschillende methodes worden gehanteerd. De keuze van de te volgen uitgiftemethode wordt vooraf bepaald. Vooral bij de uitgifte van gronden ten behoeve van individuele woningbouw is in het verleden gebruik gemaakt van verschillende uitgiftemogelijkheden.

Loting

De prijs en de verkoopvoorwaarden worden vooraf bepaald. Kandidaten kunnen inschrijven op kavels die worden aangeboden in een project. Door middel van loting worden de kavels toegewezen aan de kandidaten.

Per opbod

Een object of perceel grond wordt via een veilingstelsel per opbod verkocht. Hierbij kunnen gegadigden zich inschrijven waarbij aangegeven wordt wat het beoogde doel is. De hoogste inschrijver wordt voorgelegd aan het college van B&W die beslist of verkoop aan deze partij wenselijk is.

Wie het eerst komt wie het eerst maalt

Hierbij wordt een prijs vooraf vastgesteld en komen gegadigden op een lijst te staan. Hierbij geldt het principe wie het eerst komt wie het eerst maalt. Bijvoorbeeld bij bedrijventerreinen en vrije kavels wordt in de regel volgens deze methodiek gewerkt.

Erfpacht

Bij de uitgifte in erfpacht wordt voor het gebruik van de gronden jaarlijks een canon betaald. Deze canon wordt als volgt bepaald: van de uit te geven gronden wordt de grondwaarde gewaardeerd. De grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het dan geldende gemeentelijke interne renteomslagpercentage vermeerderd met een half procent risico opslag.

In een rekenvoorbeeld naar huidige maatstaven ziet dat er als volgt uit:

Grondwaarde € 100.000,-- huidige rentepercentage 1,71%. Canon = € 100.000 x (1,71%+0,5%) = € 2.210,--.

Vestigen van een opstalrecht

Er wordt een recht van opstal gevestigd voor bepaalde of onbepaalde tijd. In de akte van vestiging kan de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

3 WONINGBOUW

De bouw kavels voor woningbouw worden aangeboden als “vrije kavels” (particulieren) en als “projectmatige kavels” (ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties).

3.1 Vrije kavels

Voor de individuele vrije kavels wordt via de vergelijkingswaarde methode de kavelprijs bepaald. Hierbij wordt de prijs gedifferentieerd naar de kwaliteit (ligging, oriëntatie t.o.v. de zon, grootte van de kavel) van de kavel.

In de huidige markt variëren de prijzen in de stedelijke uitleggebieden tussen de €195 en €335 per m² excl. btw en in de dorpen tussen de €135 en €173 per m² excl. btw.

In vergelijking met omringende gemeenten zijn deze prijzen marktconform.

3.2 Projectmatige bouw

De grondprijzen voor projectmatige bouw zijn afhankelijk van het te realiseren programma. Hierin kunnen segmenten worden onderscheiden zoals sociale huur, goedkope koop, midden-, hoog- en topsegment.

De prijs van kavels komt via verschillende waarderingsstelsels tot stand. Zo wordt de vergelijkingswaarde methode gebruikt om verschillende projecten met elkaar te vergelijken. Hierin wordt meegenomen wat de bebouwingsmogelijkheden zijn op de betreffende locatie. Belangrijke indicatoren hierbij zijn bebouwingsvlak en bebouwingshoogte. Ter controle van de prijsbepaling wordt residueel de waarde berekend. Deze methode wordt gehanteert in Steenslân (Stiens) en Wytgaard.

In De Zuidlanden en Grut Palma wordt gebruik gemaakt van de grondquote systematiek (zie bijlage 1). Voor een aantal categorieën/typen geldt soms een iets afwijkende methode en worden hieronder extra toegelicht.

Koopappartementen

Voor koopappartementen wordt de grondprijs residueel berekend. Met uitzondering voor de De Zuidlanden waar de grondprijs wordt bepaald middels de grondquotemethodiek.

Bij de uitgifte van grond t.b.v. appartementen in de geliberaliseerde huur wordt de grondwaarde residueel berekend, waarbij de commerciële waarde wordt bepaald door de jaarhuur gedeeld door de voor dit segment geldende marktconforme BAR (momenteel 4,5%). Indien deze appartementen binnen een periode van 15 jaar worden uitgepand zal er een separate afspraak worden gemaakt over een nabetaling van de grondprijs gerelateerd aan de waardeinstijging van het appartement.

Goedkope koopwoningen

De grondprijs wordt bij sociale koopwoningen berekend door 15% van de vrij op naam prijs te hanteren. Als bovengrens voor een goedkope koopwoning wordt een V.O.N. prijs van € 210.000, incl. BTW. (€ 174.000, excl BTW) aangehouden.

Er kan in de koopovereenkomst opgenomen worden dat er gemeentelijke toestemming nodig is voor de verkoop van de woning. Indien er binnen 5 jaar na oplevering wordt verkocht kan als beding worden opgenomen dat er een nabetaling moet komen van €10.000 Vanaf het 6^e tot en met het 10^e jaar neemt dit bedrag jaarlijks met € 2.000 af.

De minimale grondprijs per locatie is in bijlage weergegeven. Hiervan kan worden afgeweken voor sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen onder toepassing van een nabetalingsregeling bij vervreemding binnen 15 jaar bij sociale huurwoningen en 10 jaar bij goedkope koopwoningen zoals hierboven genoemd.

Sociale huurwoningen/appartementen

Uitgangspunt is dat de huurwaarde omgezet wordt in een investeringswaarde voor de te bouwen woning (inclusief grondkosten) middels een op dat moment marktconform Bruto Aanvangsrendement (BAR). De grondkosten zullen met een vast percentage van 15% van de aldus berekende

investeringswaarde zijn inclusief BTW. Bij verkoop binnen 15 jaar wordt verrekend over een eventueel surplus op de grondprijs conform de gehanteerde grondquotesystematiek (op te nemen in het koopcontract).

Voorbeeldberekening grondprijs sociale huur op basis van BAR:

Voorbeelduitgangspunten: BAR 4,5%¹, huur € 633,24 incl. BTW per maand, appartement.

Maandhuur € 633,25 x 12 x grondquote 15% = € 25.330 incl. BTW.
BAR 4,5%

4 BEDRIJVENTERREINEN

Gemeente Leeuwarden beschikt over meerdere bedrijventerreinen. Dit betreffen De Hemrik, De Zwette, Frisia (Grou) en Energiecampus. De Zwette is weer onderverdeeld in de deelgebieden I tot en met V. De meeste bedrijventerreinen hebben een modern - gemengde samenstelling, deels in een hogere milieucategorie of met een meer representatieve uitstraling. Frisia is modern gemengd en water gerelateerd. De Energiecampus richt zich als particulier initiatief op duurzame bedrijvigheid en wordt buiten beschouwing gelaten.

In de Zuidlanden ligt het bedrijvenpark (kantoorfunctie) De Werp met een representatief karakter.

Grondprijs

De grondprijs wordt voor bedrijventerreinen bepaald via de vergelijkingswaarde methode. Bij de prijsstelling wordt onderscheid gemaakt in verschillende segmenten, representatief, modern gemengd of watergebonden.

De doelgroep vallend onder het segment “representatief” omvat de meer hoogwaardige en dienstverlenende bedrijven

In het segment “modern gemengd” worden bedrijven t/m milieucategorie 4.2, dienstverlenende bedrijven en detailhandel.

Onder het segment “watergebonden” vallen bedrijven die water gerelateerd zijn.

Hieronder is weergegeven tussen welke bandbreedte de marktwaarde ligt van de verschillende segmenten en ligging. Eveneens is weergegeven welke bedrijventerreinen binnen deze categorieën vallen.

Type bedrijvigheid	Locatie	Grondprijzen excl. BTW
Representatief	De Zwette IV	Tussen € 46,-- en € 87,-- per m ²
Modern gemengd	De Zwette V Frisia	tussen € 46,-- en € 87,-- per m ²
Water gebonden	Frisia	Tussen € 51,-- en € 61,--

De differentiatie in de prijzen worden veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (bijv. zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden die kunnen zorgen voor beperkingen ten aanzien van het gebruik.

5 KANTOREN

Het zwaartepunt van de kantoorontwikkelingen vindt plaats in de kantorenhak. Dit is de as die loopt vanaf de Werpsterhoek via de Oostergoweg, naar het station, de Lange Marktstraat, de Tesselschadestraat en komt uit bij het WTC-gebied. Langs de Overijsselselaan in de Zuidlanden zijn bedrijfskavels voor kantoren met een geringe omvang beschikbaar. Er is zeer beperkte vraag naar kantoren in de gemeente Leeuwarden.

¹ Het betreft een voorbeeldberekening. Uitgangspunt is een marktconforme BAR

De grondprijs wordt voor kantoren bepaald via de vergelijkingswaarde methode. Hierbij vindt differentiatie plaats op basis van locatie, stand en ligging van de kavel.

6 WINKELS, HORECA EN COMMERCIELE RUIMTEN

De gemeente Leeuwarden heeft de laatste jaren weinig grond verkocht welke bestemd was voor detailhandel en horeca. Nieuwe vestigingen van winkels zijn vooral gekomen op gronden van particulieren, beleggers en ontwikkelaars.

De grondprijzen voor deze categorieën worden bepaald via de vergelijkingswaarde methode.

7 BIJZONDERE DOELEINDEN

Onder bijzondere doeleinden wordt verstaan gronden t.b.v. sport en recreatie en maatschappelijke doeleinden. Het gaat hierbij om zowel commerciële als niet-commerciële voorzieningen. Onder de noemer sport en recreatie vallen sportvelden en recreatiegebieden en -gebouwen. Onder maatschappelijke doeleinden vallen de gronden t.b.v. schoolgebouwen, gebouwen t.b.v. cultuur en religie, gebouwen t.b.v. huisvesting van maatschappelijke functies en bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen.

7.1 Overdrachten binnen de gemeente

Indien er binnen de gemeente van de algemene dienst naar het grondbedrijf grond wordt overgedragen dan gelden de volgende regels:

- Grond t.b.v. openbare ruimte, openbaar groen kan alleen worden overgedragen indien deze kan worden herontwikkeld. Indien bestaande openbare ruimte wordt overgedragen aan het grondbedrijf, gebeurt dit “om niet”.
- Andere terreinen (inclusief voormalige schoollocaties) worden overgedragen tegen boekwaarde, waarbij een bovengrens geldt; er wordt ten hoogste een prijs betaald om budgettair neutraal te kunnen ontwikkelen. De percelen worden overgedragen naar het grondbedrijf en verrekend nadat een planologische procedure is voltooid.

Indien er binnen de gemeente van het grondbedrijf naar de algemene dienst gronden worden overgedragen dan zijn de regels:

- Na oplevering van de openbare ruimte gaat deze zonder vergoeding over naar de algemene dienst (Wijkzaken) die aansluitend zorgt voor het onderhoud.
- Ondergrond van sportterreinen gaat van het grondbedrijf over naar de algemene dienst tegen kostprijs. De algemene dienst zorgt vervolgens voor eigen rekening voor aanleg van velden en andere terreinvoorzieningen.
- uitgeefbare terreinen (behalve sportterreinen) gaan naar de algemene dienst tegen een uitgifteprijs die het grondbedrijf voor dergelijke terreinen, gelet op de bestemming, ook gehanteerd zou hebben jegens derden (marktconform).

7.2 Gronden t.b.v. van sport en recreatie aan verenigingen

Het grootste deel van de sportvelden is in eigendom van de gemeente. Voor het huisvesten van verenigingen is de clubhuisregeling van kracht. Er wordt dan “om niet” een opstalrecht gevestigd voor de bouw van een clubhuis. Het beheer van de velden is in handen bij B.V. Sport en het casco onderhoudsbeheer van de panden is in handen bij de sector GEB van de gemeente Leeuwarden.

7.3 Verkoop van gronden t.b.v. van sport en recreatie aan particulieren

Gemeentegrond die benodigd is voor een particulier initiatief t.b.v. één van bovengenoemde functies, wordt bij voorkeur verkocht. De grondprijzen variëren afhankelijk van bedrijfsuitoefening, stand en ligging tussen de € 62 en € 92 excl. BTW per m².

Indien de koper hiervoor niet voldoende liquide middelen heeft kan op haar verzoek de gronden worden uitgegeven in erfpacht.

Het College van B&W kan besluiten naar de aard van het belang tot vestiging van de activiteit hiervan af te wijken.

7.4 Gronden t.b.v. cultuur, godsdienst en maatschappelijke doeleinden.

Grondprijsbepaling voor één van bovenstaande functies vindt op verschillende manieren plaats. Elke keer wordt nagegaan voor welk doel de gronden beoogd zijn, wie de initiatiefnemer is wat het belang is voor de gemeente dat een dergelijke functie wordt gerealiseerd. Uitgiftemethoden variëren van tegen kostprijs, voor een symbolisch bedrag, residueel en tegen marktprijs. Gronden die aan nutsbedrijven worden verkocht ten behoeve van de bouwwerken zoals transformatoren, gasregelstations, hoogspanningsmasten en telecomkastjes hebben een prijs van € 138,00 per m². Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenindex voor gezinsconsumptie.

7.5 Agrarische gronden/ restpercelen met ontwikkelpotentie

Voor agrarische gronden wordt de grondprijs individueel, project specifiek bepaald. Om de minimale verkoopprijs te bepalen wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur/rentmeester.

7.6 Snippergroen

Stukjes snippergroen die aan particulieren worden verkocht t.b.v. erfuitbreiding, worden verkocht voor een vaste prijs per m². In de nieuwe Nota grondbeleid worden per 1 januari 2021 de volgende prijzen gehanteerd:

- € 66 per m² voor snippergroen onbebouwd.

- € 87 per m² voor snippergroen *bebouwd*.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Er wordt geen BTW geheven over uitgifte van snippergroen.

SAMENVATTING GRONDPRIJZEN

type	Methode	Prijs excl. BTW tenzij anders vermeld
Woningen Vrije Kavels Grondgebonden woningen: - Algemeen - Zuidlanden/Middelsee - Sociale huurwoningen - Beleggershuur (rijwoningen) Appartementen: Koopappartementen Sociale huurappartementen Beleggershuur Goedkope koopwoningen (max €210.000)	VGW-methode ² VGW-methode Grondquote Grondquote Grondquote Grondquote ³ Grondquote Grondquote	- Stedelijk gebied €195 /m ² -€335 /m ² - dorpen €135/m ² -€170/m ² tussen €195m ² - €335/m ² tussen €195m ² - €335/m ² 15% x gekapitaliseerde jaarhuur ⁴ 15% x VON-prijs 15% x gekapitaliseerde jaarhuur 15%-x gekapitaliseerde jaarhuur 15% x VON-prijs
Bedrijventerrein: De Zwette IV en V Frisia	VGW-methode VGW-methode	tussen € 46,-- en € 87,-- per m ² tussen € 46,-- en € 87,-- per m ²
Kantoren De Werp (de Zuidlanden)	VGW-methode	€ 175,-- per m ²
Winkels, horeca, commercieel	VGW-methode	Geen uitleggebieden beschikbaar
Bijzondere doeleinden Sport en Recreatie aan particulieren Cultuur, Godsdienst, Maatschappelijk Nutsvoorzieningen Snippergroen onbebouwd Snippergroen bebouwd	VGW-methode Van symbolisch tot residueel VGW-methode VGW-methode	Tussen €62 /m ² - €92 /m ² . Prijs wordt individueel bepaald €138/m ² € 66 /m ² € 87 /m ²

² VGW-methode is Vergelijkingswaarde methode

³ Afwijking is mogelijk op basis van residuele grondwaarde

⁴ Bij BTW-vrijgestelde huur wordt de grondprijs inclusief BTW

BIJLAGE 1 GRONDQUOTE SYSTEMATIEK DE ZUIDLANDEN

Grondquotesystematiek koopwoningen 2021 e.v. De Zuidlanden en Middelsee

De gemeente Leeuwarden legt haar grondprijsbeleid voor het project “de Zuidlanden” opnieuw vast. Het prijspeil voor dit beleid is 1-1-2021. Deze systematiek sluit aan bij marktconforme grondprijzen die comparatief zijn bepaald. Het betreft de volgende onderdelen ten behoeve van de grondprijsbepaling:

1. Grondquotesystematiek
2. Vrije kavels
3. Sociale huur
4. Beleggershuur

1. Grondquotesystematiek

In De Zuidlanden wordt voor het bepalen van de grondprijs van een bouwclaim voor een kavel in principe een grondquote-systematiek gehanteerd op basis van de vrij-op-naam prijs (VON-prijs). Deze systematiek sluit aan bij marktconforme grondprijzen die comparatief zijn bepaald. Wanneer als gevolg van specifieke kavelafmetingen⁵, liggingsfactoren of marktsituatie de in dit voorstel benoemde rekenmethodiek tot niet-marktconforme grondprijzen leidt kan gekozen worden voor een residuele grondwaardeberekening op maat. Van een niet-marktconforme prijs is in ieder geval (ook) sprake wanneer een onafhankelijke taxatie dit uitwijst.

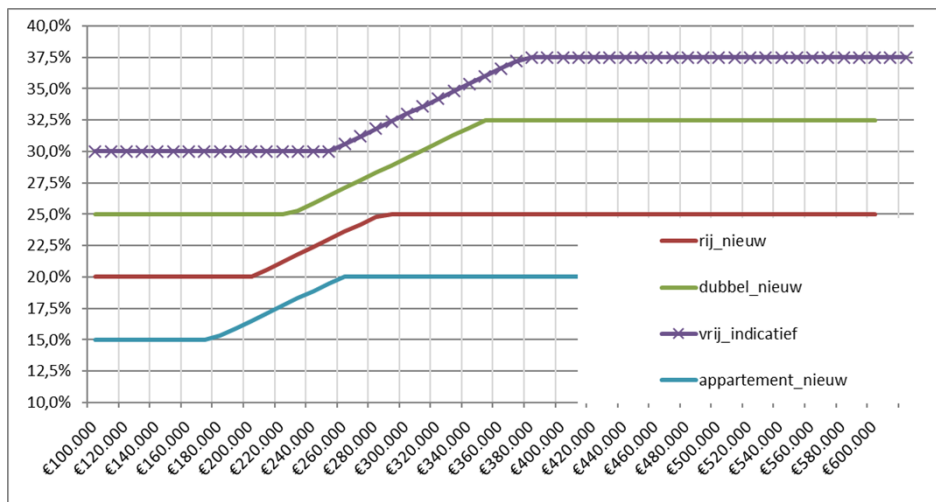
De systematiek kent de volgende vier categorieën:

- Appartementen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning
= $15 + (\text{VON} - 180.000) / 1000 * 6\%$ met een minimum van 15% en een maximum van 20% .
Een belangrijke factor hierbij is de keuze voor de parkeeroplossing. Voor appartementen geldt dat hiervan op basis van een residuele berekening van kan worden afgeweken.
- Rijwoningen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning
= $20 + (\text{VON} - 200.000) / 1000 * 6\%$ met een minimum van 20% en een maximum van 25%.
- 2[^]1-kapwoningen: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning
= $25 + (\text{VON} - 225.000) / 1000 * 6\%$ met een minimum van 25% en een maximum van 32,5%.
- Vrijstaande woningen: hiervoor wordt in principe aangesloten bij de systematiek voor vrije kavels met als basisprijs € 275,-/m2 excl. BTW, indicatief kan de grondprijs ook als volgt berekend worden: grondprijs in % van de VON-prijs van de woning
= $30 + (\text{VON} - 250.000) / 1000 * 6\%$ met een minimum van 30% en een maximum van 37,5%.

⁵ Vrijstaande woning minimaal <300 m2 en maximaal > 2.000 m2.

Twee onder 1 kap minimaal < 200 m2 maximaal > 700 m2.

Rijwoning minimaal < 80 m2 en maximaal > 500 m2.



- Onder de VON-prijs wordt in dit verband verstaan: de definitieve prijs zoals in rekening gebracht bij de koper uitgaande van sleutelklare oplevering. Meerwerkopties worden geacht deel uit te maken van de VON-prijs voor zover zij leiden tot wijziging van de inhoud van de woning (bergingen, garages e.d. worden daarbij geacht deel uit te maken van de woning).
- De grondprijs bij garages wordt als volgt gecorrigeerd: Van de vrij op naamprijs wordt een “quotevrije voet” gehanteerd van €15.000 inclusief BTW. In plaats daarvan wordt een forfaitaire opslag gerekend van € 2.500,- excl. de daarover verschuldigde omzetbelasting. Deze € 1.750,- is ook verschuldigd zodra de fundering van de garage tijdens de bouw van de woning wordt gestart.
- VON prijzen worden uitgedrukt als prijzen inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De daaruit volgens de grondquotesystematiek resulterende grondprijs is eveneens inclusief de verschuldigde omzetbelasting.
- De minimumprijs per m2 voor een kavel is € 195,-/m2 excl. BTW.
- De maximumprijs per m2 voor een kavel voor een grondgebonden woning is € 305,-/m2 excl. BTW plus of min 10% ten westen van de Overijsselselaan.
- De maximumprijs per m2 voor een kavel voor een grondgebonden woning is € 305,-/m2 excl. BTW plus of min 10% ten oosten van de Overijsselselaan.
- Bij het toepassen van een maximumprijs (aftopping) worden locatieverschillen in voorkomende gevallen teniet gedaan. Daarom kan worden afgeweken van de maximumprijs tot maximaal 10% van die maximumprijs zowel naar boven als naar beneden. Dit met als basis de prestatie van de kavel in relatie tot de kavels in de zelfde uitgifte periode (= locatie specifieke aanpassing).
- Voor appartementen is geen maximum grondprijs van toepassing.
- Voor rijenwoningen worden de minimum- en de maximumprijs per m2 getoetst aan het totaal oppervlak van het aangeboden blok.

2. Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt een prijslijst opgesteld gebaseerd op oriëntatie, ligging en afmeting. De basisprijs is € 275,-/m2 excl. BTW. Ook hier zijn de locatie specifieke aanpassingen van toepassing als bij de maximum grondprijs.

3. Sociale huur

Uitgangspunt is dat de huurwaarde omgezet wordt in een investeringswaarde voor de te bouwen woning (inclusief grondkosten) middels een op dat moment marktconform Bruto Aanvangsrendement (BAR). De grondkosten zullen met een vast percentage van 15% van de aldus berekende investeringswaarde zijn inclusief BTW. Bij verkoop binnen 15 jaar wordt verrekend over een eventueel surplus op de grondprijs conform de gehanteerde grondquotesystematiek (op te nemen in het koopcontract).

Voorbeeldberekening grondprijs sociale huur op basis van BAR:

Voorbeelduitgangspunten: BAR 4,5%, huur € 633,24 incl. BTW per maand, appartement.

$\frac{\text{Maandhuur € 633,25} \times 12}{\text{BAR 4,5\%}} \times \text{grondquote 15\%} = \text{€ 25.330 incl. BTW.}$

4. Beleggershuur

Ook voor beleggershuur wordt aangesloten op de grondquotesystematiek. Daarvoor wordt de VON-prijs in de berekening vervangen door de investeringswaarde (inclusief grondkosten) welke door de ontwikkelaar/bouwer bij de belegger in rekening wordt gebracht inclusief BTW. Als de belegger zelf (deels) de ontwikkelaar is, of er is geen duidelijke afbakening van de te bepalen investeringswaarde, kan de investeringswaarde via een op dat moment marktconforme BAR berekend worden (inclusief grondkosten). De grondprijs wordt vervolgens bepaald via de gehanteerde grondquotesystematiek. Bij verkoop binnen 15 jaar wordt verrekend over een eventueel surplus op de grondprijs conform de gehanteerde grondquotesystematiek (op te nemen in het koopcontract).

Voorbeeldberekening grondprijs beleggershuur appartement op basis van BAR:

Voorbeelduitgangspunten: BAR 4,5%, huur € 750,00 incl. BTW per maand:

$\frac{\text{Maandhuur € 750,00} \times 12}{\text{BAR 4,5\%}} \times \text{grondquote 15\%} = \text{€ 30.000,00 incl. BTW.}$

Voorbeeldberekening grondprijs beleggershuur grondgebonden rijwoning op basis van BAR:

Voorbeelduitgangspunten: BAR 4,5%, huur € 750,00 incl. BTW per maand:

$\frac{\text{Maandhuur € 750,00} \times 12}{\text{BAR 4,5\%}} \times \text{grondquote 20\%} = \text{€ 40.000,00 incl. BTW.}$