

Nota

grondprijzen

2018

1 INLEIDING

Deze nota gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Arnhem die in 2018 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies.

Daarmee is meteen het meest belangrijke doel van de nota benoemd: communicatie van de (uitgangspunten voor de) actuele grondprijzen richting belangstellenden, zoals burgers en marktpartijen. De notitie 'Zicht op gegronde keuzes', de nota grondbeleid van de gemeente Arnhem (2013) dient als onderlegger bij deze nota. De belangrijkste uitgiftecategorieën zijn **woningbouw** en **commercieel vastgoed**. De grondprijzen voor deze functies komen in de eerste paragrafen aan bod. Daarnaast is er een speciale categorie onder de noemer 'overige functies'. In algemene zin geldt:

Alle grondprijzen worden residueel bepaald, met uitzondering van een aantal categorieën grondgebruik (sociale woningbouw, sociaal maatschappelijke functies, snippergroen en nutsvoorzieningen), waarvoor een vaste prijs geldt.

De nota eindigt met een theoretisch kader waarin diverse waarderingsmethodieken ter bepaling van de grondwaarde kort worden toegelicht en wordt afgesloten met de onderbouwing van de gehanteerde prijzen. Het is niet mogelijk voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Vaak is sprake van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie. Dat gebeurt veelal op basis van een actuele taxatie door een onafhankelijke taxateur. De aangegeven bedragen en berekeningsmethodieken zijn dan ook indicatief, met uitzondering van waar over een 'vaste prijs' wordt gesproken. In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen, behoudt de gemeente zich het recht voor de grond bij lage biedingen niet te gunnen.

De in deze nota gepresenteerde prijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald. De in deze nota genoemde **prijzen zijn exclusief BTW**.

Meer informatie

 Algemene informatie

Voor meer informatie over grondprijzen, de methodieken en de bouwgrond van de gemeente Arnhem kunt u contact opnemen met de medewerkers van het Vastgoedplein, telefonisch via **026 377 55 22** en op het internet via www.vastgoedplein.nl.

Bent u geïnteresseerd in bouw kavels of bestaande panden die de gemeente in de verkoop (of verhuur) heeft? Of wilt u informatie over nieuwbouwprojecten in de gemeente Arnhem? Dan kunt u ook contact opnemen met de medewerkers van het Vastgoedplein.

Contactgegevens Vastgoedplein:

Telefoon: 026 377 55 22

Email: vastgoedplein@arnhem.nl

Internet: www.vastgoedplein.nl

Bezoekadres:

Eusebiusbuitensingel 53
 6828 HZ Arnhem



2 WONINGBOUW



De Arnhemse woningmarkt: Een steeds krappere woningmarkt met woningprijzen die zich inmiddels boven de piek van 2008 begeven. Een beschikbaar woningaanbod dat gestaag slinkt, verkooptijden die dalen en een toename van het aantal transacties in vergelijking met een jaar geleden. Kortom een lokale woningmarkt die in 2017 volop in beweging is.

De toegenomen dynamiek op de lokale woningmarkt sluit aan bij het totaalbeeld van de Nederlandse woningmarkt. Overall gezien, is sprake van toenemende verkopen en hogere prijzen door een toegenomen marktvraag. Lokale en regionale verschillen ten aanzien van het woningmarkttherstel zijn echter in toenemende mate zichtbaar. Bovenmatige woningprijsstijgingen worden in centrale regio's gesignaleerd, terwijl het woningmarkttherstel in perifere regio's enigszins achterblijft.

De voornaamste drijvende kracht achter de groeiende woningmarkt is de (relatief) lage hypotheekrente en de daardoor lage woonlasten, waarmee de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door een positief consumentenvertrouwen en een groeiende economie.

Uit bevolkingsprognoses komt een omvangrijke woningbehoefte voor Arnhem naar voren. De vraag vanuit de markt is groot in zowel het koop- als het huursegment. Een tekort aan beschikbaar aanbod zal tot stagnatie leiden in de dynamiek op de lokale woningmarkt. De Arnhemse woningmarkt vertoont dan ook in toenemende mate de signalen van een echte verkopersmarkt, waar sprake is van een krappe markt met een laag beschikbaar (kwantitatief en kwalitatief) woningaanbod. Het is dan ook van groot belang dat in Arnhem de woningvoorraad wordt aangevuld met nieuwe woningbouwprojecten en bestaande woningbouwprojecten versneld worden gerealiseerd.

Op de lokale woningmarkt signaleren wij de volgende trends die van belang zijn voor de grondprijzen van woningbouw:

-  **Nieuwbouwproductie trekt aan.** De woning- en utiliteitsbouw trekt aan. Het aantal afgegeven bouwvergunningen groeit, maar in sommige regio's te weinig om aan de behoefte te voorzien.
-  **Stijging bouwkosten.** Door de aantrekkende markt stijgen de bouwkosten van woningen. Aanbestedingsvoordelen verdampen omdat inschrijvende bouwers hogere vergoedingen calculeren voor winst en risico.

2.1 Prijzen per woningtype



In deze nota maken we in de basis onderscheid tussen vier verschillende woningtypen: de rijwoning (dit kan een hoekwoning of tussenwoning zijn), de twee-onder-één-kap-woning, de vrijstaande woning en het appartement. De gemiddelde grondprijs ligt rond de € 300 per m², maar de waarde wordt voornamelijk bepaald door de unieke **locatie** die ook per wijk kan verschillen.

Woningen in aantrekkelijke wijken hebben doorgaans hogere prijzen dan woningen in minder populaire wijken. Uit het oogpunt van residueel rekenen (voor uitleg zie paragraaf 8.1) betekent dit dat de grond dan ook in waarde en prijs verschilt.

	Dure wijken		Middeldure wijken		Betaalbare wijken	
	min	max	min	max	min	max
Rijwoning	€ 350	€ 700	€ 250	€ 400	€ 200	€ 300
2[^]1-woning	€ 350	€ 600	€ 250	€ 400	€ 200	€ 275
Vrijstaand	€ 350	€ 450	€ 250	€ 350	€ 175	€ 250
Appartement	€ 300	€ 600	€ 200	€ 400	€ 200	€ 300
	Centrum Saksen Weimar		Schuytgraaf Rijkerswoerd		Malburgen Presikhaaf	

* Het regio-effect houdt in dat materiaal en arbeid in grensregio's gunstig geprijsd zijn ten opzichte van het Nederlands gemiddelde en met name ten opzichte van de Randstad.

De opbrengsten van nieuwbouwwoningen verschillen per locatie, terwijl er beduidend minder grote verschillen optreden aan de kostenkant. Bij de gepresenteerde grondprijzen is er vanuit gegaan dat:

-  Kwalitatief goede nieuwbouw niet veel duurder mag zijn dan het bestaande aanbod.
-  De bouwkosten minimaal zullen wijzigen. De regio Arnhem kan blijven profiteren van het regio-effect*.

Wanneer blijkt dat ontwikkelingen echter anders uitpakken, dan zal dat gevolgen hebben voor de te realiseren grondprijzen voor woningbouwlocaties.

2.2 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

In het geval van (C)PO nemen toekomstige bewoners de regie over de ontwikkeling van hun woning en/of buurt. De term (C)PO wordt daarom ook vaak vervangen door 'zelfbouw.' De gemeente Arnhem gaat voor wat betreft de grondprijs uit van het principe dat het resultaat van grondopbrengsten en kosten, die daar direct mee samenhangen, gelijk moeten zijn, ongeacht of er sprake is van (C)PO of niet. Er zijn immers zowel argumenten te verzinnen voor het neerwaarts (extra kosten om het plan rond te krijgen) als opwaarts (geen winstmarge voor bouwer / ontwikkelaar) bijstellen van de grondprijs. Onze werkwijze in dit soort gevallen is om de grondprijs per locatie te bekijken en deze op het niveau van de totale grondprijzen te beoordelen (maatwerk).

2.3 Sociale woningbouw

Om bepaalde doelgroepen te kunnen huisvesten rekent de gemeente, conform het vigerende grondbeleid, niet de volledige grondprijs. Hierdoor worden woningcorporaties in staat gesteld wooneenheden te verhuren onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 huur per maand). Sociale koopwoningen hebben een maximale VON-prijs van € 172.000,-. De gemeente Arnhem maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw**:

	Kavelprijs	Oppervlak
Grondgebonden woning	€ 29.500	120 m ² kavel
Gestapelde woning	€ 22.500	115 m ² BVO

** In het sociale segment zijn grondgebonden woningen doorgaans rijwoningen en gestapelde woningen zijn appartementen.

3 COMMERCIEEL VASTGOED

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt is sinds eind 2016 de weg omhoog ingezet, desondanks blijft de commerciële vastgoedmarkt een lastig segment. Een toename van de investeringen in lokaal commercieel vastgoed is zichtbaar, dit betreft echter vooral renovatie, herontwikkeling of uitbreiding van bestaand vastgoed. Voor kantoren, bedrijfsruimte en winkels & horeca geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich reeds hebben 'bewezen'.

Als gevolg van de positieve ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkt is ten aanzien van kantoren en bedrijfsruimten het aanbod en daarmee ook het leegstandspercentage gedaald. Nieuwbouw van kantoren, bedrijfsruimte en winkels & horeca is nog niet vanzelfsprekend door onder andere het ingezette beleid (Ladder voor Duurzame Verstedelijking en vanuit gemeente Arnhem: Transformatieteam). Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Doordat de gemeente Arnhem in de markt ziet dat de marktwaarde van commercieel vastgoed vooralsnog geen aanzienlijke stijging vertoont, vertonen ook de grondprijzen geen stijging. De gemeente Arnhem hanteert zodoende een nullijn in haar grondprijzen voor commercieel vastgoed.

3.1 Bedrijventerrein

In de afgelopen jaren zijn de grondprijzen voor bedrijventerrein, ondanks de grote druk op de grondprijzen, niet neerwaarts bijgesteld. Vanwege het uitblijven van die neerwaartse bijstelling uit het verleden worden de grondprijzen voor bedrijfsruimten dit jaar niet verhoogd, waarmee ze zich weer op het juiste grondprijzen niveau bevinden. Afhankelijk van de locatie rekent de gemeente Arnhem met de volgende grondprijzen*:

Bandbreedte grondprijs per m ² (BVO)	
Bedrijventerrein	€ 140 - € 185

3.2 Kantoren

In Arnhem is de laatste jaren hard gewerkt aan een kantorenmarkt met meer stabiliteit; diverse nieuwbouwplannen zijn geschrapt en incurante vastgoedobjecten worden uit de markt gehaald, bijvoorbeeld door sloop of herbesteding. Vanwege factoren zoals huurprijzen en aanvangsrendementen (courantheid!) ** is de bandbreedte van de grondprijzen relatief groot:

Bandbreedte grondprijs per m ² (BVO)	
Kantoren	€ 200 - € 600

3.3 Winkels

Voor de retailmarkt geldt dat grote verschillen onder meer tot uitdrukking komen in de verschillende huurprijzen en bruto aanvangsrendementen. Een logisch gevolg is een grote bandbreedte qua grondprijzen waarbij enkel voor de beste locaties de hoogste prijs kan worden gerekend***.

Bandbreedte grondprijs per m ² (BVO)	
Retail	€ 200 - € 10.000

* Wanneer er meer bruto vloeroppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bruto vloeroppervlak, oftewel: wanneer FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Dit geldt ook voor kantoren, retail en overige functies.

** Het bruto aanvangsrendement (hierna aangeduid als BAR) is een instrument om de (markt)waarde en de kwaliteit van een object uit te drukken. Het BAR wordt gedefinieerd als de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie, gedeeld door totale investering. Het BAR is een goede benchmark voor de waardering van een object en wordt veelvuldig gebruikt in onderhandelingen over vastgoedbeleggingen.

*** Paragraaf 10.3 illustreert waarom de bandbreedte bij commercieel vastgoed zo groot is.



4 OVERIGE FUNCTIES

Een aantal functies komt of weinig voor in Arnhem of kent een afwijkende wijze om de grondwaarde te bepalen. Deze uitgiftecategorieën zijn:

4.1 Hotels

De grondprijs bij hotelontwikkelingen is afhankelijk van de sterrenclassificatie, de bezettingsgraad en de locatie. Deze factoren hebben immers invloed op het verdienmodel van het hotel.

Functie	Grondprijs per m ² (BVO)
Hotel	€ 200 - € 450

4.2 Zorg

Mede als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar 'care & cure' toe in Arnhem. De huidige trend is om eerstelijnszorg* te clusteren, al dan niet met tweedelijnszorg of met voorzieningen voor baby en kind.

Functie	Grondprijs per m ² (BVO)
Kinderopvang	€ 250 - € 500
Tandarts	€ 300 - € 325
AHOED (cluster)	€ 200 - € 400
Fitness	€ 280 - € 300

4.3 Sociaal-maatschappelijk

Met de grondopbrengsten voor sociaal-maatschappelijke functies kunnen (een deel van de) kosten voor o.a. verwervingen, bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten worden gedekt.

	Vaste prijs per m ² (BVO)
Sociaal-maatschappelijk	€ 180

4.4 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Arnhem de betreffende gronden uit tegen een vaste grondprijs:

	Vaste prijs per m ² (BVO)
Nutsvoorzieningen	€ 255

4.5 Snippergroen

Onder snippergroen verstaat de gemeente een beperkte oppervlakte openbaar groen of grond die wordt verkocht voor tuinuitbreiding, maar waarop geen enkele vorm van bebouwing is toegestaan. Hiervoor geldt een vaste grondprijs:

	Vaste prijs per m ²
Snippergroen	€ 86

*Eerstelijnszorg: zorg die direct toegankelijk is voor de patiënt.

Tweedelijnszorg: zorg waar een verwijzing voor nodig is.

Derdelijnszorg: zorg waarbij een cliënt wordt opgenomen.




Hieronder vallen bijvoorbeeld onderwijsvoorzieningen en multifunctionele accommodaties. De gemeente Arnhem rekent hiervoor met een vaste prijs.

Om toch bebouwing te realiseren op als snippergroen verkochte grond is toestemming van B&W nodig en zal moeten worden bijbetaald op de eerder afgerekende grondprijs. Dit is een suppletierегeling.



5 HUURPRIJZEN GRONDEN

Voor het gebruik van gronden ten behoeve van uiteenlopende functies bestaat de mogelijkheid met de gemeente een huurovereenkomst te sluiten. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

-  Onderstaande prijzen gelden per 1-1-2018 bij nieuw af te sluiten huurovereenkomsten;
-  Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten bedraagt het standaardtarief van de overeenkomst minimaal € 75,- per jaar per huurovereenkomst;
-  Indien het voorgenomen grondgebruik niet onder onderstaande categorieën kan worden geplaatst, dient per geval een huurprijs te worden bepaald. De huurprijs dient door middel van een huurwaarde-taxatie te worden bepaald, deze dient vervolgens als de minimale huurprijs te worden gehanteerd.

5.1 Volkstuinen

De gemeente Arnhem verhuurt gronden ten behoeve van volkstuinen voor een vaste huurprijs per m² per jaar.

	Grondprijs per m ² / jaar
Volkstuin	€ 0,50

5.2 Paardenweide

De gemeente Arnhem verhuurt gronden ten behoeve van paardenweide voor een vaste huurprijs per m² per jaar.

	Grondprijs per m ² / jaar
Paardenweide	€ 0,20

5.3 Verhuur gronden

De gemeente Arnhem verhuurt gronden voor uiteenlopende doeleinden. Uitgangspunt bij de grondprijsbepaling vormt de grondwaarde bij verkoop vermenigvuldigd met de gemeentelijke omslagrente en een percentage ter dekking van risico's.

	Grondprijs per m ² / jaar
Verhuur gronden	Grondwaarde verkoop x 6,5% (omslagrente + risico- en administratiekosten)

5.4 Reclamemast

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt door de gemeente Arnhem een afhankelijk recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende bepaling van de grond- c.q. huurprijs:

Reclamemasten	Residuele grondwaardebepaling
---------------	-------------------------------

5.5 Zendmast


Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten wordt door de gemeente Arnhem een afhankelijk recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:

	Grondprijs per m ²
Zendmasten	
Retributie (van 0 tot 64 m ²):	€ 5.000,- per jaar
Toeslag voor elke m ² extra:	€ 100 p/m ² /jaar
Toeslag hoogte (van 40 m ¹ tot 60 m ¹):	€ 1.500,- per jaar
Toeslag hoogte per 10 m ¹ boven 60 m ¹ :	€ 1.000,- per 10 m ¹
Toeslag extra provider:	€ 1.500,- per provider / per jaar



6 VESTIGEN ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

Voor het realiseren van opstallen op gronden in eigendom van de gemeente Arnhem is het mogelijk om een zelfstandig recht van opstal te vestigen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

-  Voor alle nieuw af te sluiten zelfstandige rechten van opstal bedraagt het standaardtarief van de overeenkomst minimaal € 75,- per jaar per recht van opstal;

6.1 Vestigen zelfstandig recht van opstal

De gemeente Arnhem kan een zelfstandig recht van opstal vestigen. Uitgangspunt bij de retributiebepaling vormt de grondwaarde bij verkoop vermenigvuldigd met de gemeentelijke omslagrente en een percentage ter dekking van risico's.

	Retributie per m ² / jaar
Vestigen zelfstandig recht van opstal	Grondwaarde verkoop x 6,5% (omslagrente + risico- en administratiekosten)



7 ERFPACHT

Naast uitgifte van kavels door middel van verkoop faciliteert de gemeente Arnhem uitgifte middels erfpacht. Met betrekking tot erfpacht gelden specifieke regels binnen de gemeente Arnhem.

7.1 Vaststelling grondwaarde en canon

De grondwaarde wordt op gelijke wijze vastgesteld als bij verkoop van de diverse uitgiftecategorieën. Zie hiervoor de hoofdstukken 2 en 3.

De aanvangscanon is een afgeleide van de grondwaarde en bedraagt thans 3% per jaar over de grondwaarde. Dit rentepercentage wordt jaarlijks vastgesteld.

7.2 Verkrijgen bloot eigendom

Voor de bepaling van de grondwaarde voor het verkrijgen van het bloot eigendom wordt de onderstaande werkwijze gehanteerd.

Gronden bebouwd met woningbouw

Het object zal worden getaxeerd op basis van de fictie bebouwd. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met het huidige gebruik, inrichting perceel, onderhoud, het vigerende bestemmingsplan en het van toepassing zijnde erfpachtrecht. Vervolgens zal op basis van typologie van woningen en de ligging een grondquote worden bepaald. Binnen de volgende bandbreedte zal de grondquote worden bepaald:

	Dure wijken		Middeldure wijken		Betaalbare wijken	
	Min. grondquote	Max. grondquote	Min. grondquote	Max. grondquote	Min. grondquote	Max. grondquote
Rijwoning	30%	40%	25%	35%	20%	30%
2 [^] 1-kap-woning	30%	40%	25%	35%	20%	30%
Vrijstaand	35%	45%	30%	40%	25%	35%
Appartement	25%	35%	20%	30%	15%	25%
	Centrum Saksen Weimar		Schuytgraaf Rijkerswoerd		Malburgen Presikhaaf	

Gronden bebouwd met commercieel vastgoed




De marktwaarde van commercieel vastgoed wordt vastgesteld middels de BAR- of NAR-methodiek (Bruto- of Netto Aanvangs Rendement). Uitgangspunt bij het hanteren van deze methodiek zijn de markthuurwaarden voor het betreffende commercieel vastgoed op de te waarderen locatie.

De gemeentelijke taxatiecommissie houdt bij de vaststelling van de marktwaarde rekening met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor wat betreft het gebruik en de maximale bebouwingmogelijkheden. De marktwaarde van het commercieel vastgoed betreft de marktwaarde inclusief ondergrond. Vervolgens zal op basis van typologie van het commercieel vastgoed en de ligging een grondquote worden bepaald.

8 BIJLAGE 1 - METHODEN

Het belangrijkste uitgangspunt bij de bepaling van de grondprijzen is dat de gemeente Arnhem voor de grond vraagt wat deze waard is in het vrije handelsverkeer; **niet meer en niet minder**. Dit draagt bij aan het faciliterende karakter van het Arnhemse grondbeleid. Dit beleid is immers geen doel op zich, maar moet ruimtelijke ontwikkelingen ondersteunen. Impliciet subsidiëren is daarbij niet aan de orde. Gemeente Arnhem geeft daarom de voorkeur aan residueel rekenen, aangevuld met een comparatieve toetsing.

Het voeren van een marktconform grondprijsbeleid is het uitgangspunt voor de gemeente Arnhem. Hiervoor zijn verschillende redenen:

-  Marktconforme uitgifteprijzen zijn de basis voor de onderhandelingen met marktpartijen;
-  Marktconforme grondprijzen worden gebruikt voor de periodieke herijking van de grondexploitaties;
-  Het past binnen de eisen die de Grondexploitatiewet stelt en voorkomt staatsteun. Dit belang wordt onderschreven vanuit het oogpunt van zowel nationale als Europese regelgeving.

Er zijn diverse methoden om grondprijzen te bepalen. Ze hebben allemaal specifieke voor- en nadelen. Hieronder volgt een beknopte uiteenzetting van de meest voorkomende waarderingstechnieken.

8.1 Residuele waardebepaling

Hierbij is de grondprijs de restwaarde van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten). Er gaat relatief veel rekenwerk vooraf aan deze methode. Zo zal de commerciële waarde van het vastgoed moeten worden bepaald. Voor woningbouw is dat relatief eenvoudig, maar voor commercieel vastgoed niet. Daarnaast moet een compleet overzicht worden gemaakt van de investeringskosten. Hieronder vallen pure bouwkosten (materiaal en arbeid), maar ook bijkomende kosten (zoals advieskosten en honoraria) en winst & risico.

Prijs woning (Vrij Op Naam / incl. 21% BTW)	€ 242.000
Prijs woning (excl. 21% BTW)	€ 200.000
Bouwkosten	€ 110.000
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ 30.000

Kavelprijs (excl. BTW)	€ 60.000

Om dergelijke berekeningen op te stellen wordt veel gebruikt gemaakt van kengetallen. Zo is er voor een aantal woningtypen bekend wat het kost om 1 m² te bouwen. De bijkomende kosten worden vaak bepaald als percentage van de bouwkosten, afhankelijk van de complexiteit van de bouwopgave*.



Het grote nadeel van deze methode is niet alleen de benodigde kennis en rekenwerk, maar voornamelijk de gevoeligheid van de output. Wanneer woningprijzen zakken, heeft dat direct gevolgen voor de grondprijs. Als een bouwer echter veel goedkoper kan bouwen (bijvoorbeeld door lagere personeelskosten) heeft dat een gunstig effect op de gemeentelijke grondprijzen.

* Binnenstedelijk bouwen is doorgaans veel complexer dan ontwikkelen in uitleggebieden. Bijvoorbeeld vanwege de veelheid aan betrokkenen en beperkingen qua logistiek.



* Andere indicatoren zijn de **vormfactor** (verhouding tussen verhuurbaar vloeroppervlak en bruto vloeroppervlak) en de **FSI** (Floor Space Index, verhouding tussen bruto vloeroppervlak en kaveloppervlak). Ook hiervan zijn kengetallen en ervaringscijfers bekend.

Bij commercieel vastgoed (bedrijventerreinen, retail en kantoren) zit de berekening nog complexer in elkaar. De commerciële waarde is namelijk afhankelijk van indicatoren, waarvan de volgende twee het belangrijkste zijn*:

-  De huurprijs, waarvan op basis van comparatief onderzoek een indicatie kan worden verkregen;
-  Het (bruto) aanvangsrendement, afgekort BAR. Dit is een indicator die het beleggersvertrouwen weergeeft en wordt gepresenteerd als de verhouding tussen de eerste jaarhuur en de totale investering. Een lage BAR (bijv. 6%) duidt op groot vertrouwen dat de investering zijn geld waard is. Een hoge BAR (bijv. 11%) betekent een hoog risico voor de belegger, bijvoorbeeld vanwege dreigende leegstand.

Huurprijs	€ 200 per m²	
Oppervlakte kantoor	1.000 m²	
Totale huurprijs	€ 200.000	
Bruto aanvangsrendement (BAR)	8,0%	
Commerciële waarde kantoor (€ 200.000 / 8,0%)	€ 2.500.000	
Bouwkosten	€ 1.500.000	
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ 500.000	
	-----	-/-
Kavelprijs (excl. BTW)	€ 500.000	

8.2 Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

8.3 Kostprijsbenadering

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Hieronder vallen kosten voor verwerving, bouwrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is en er geen verliezen kunnen worden geleden door de gemeente. Daarnaast is de opbouw van de grondkosten transparant; iets wat de communicatie tussen marktpartijen alleen maar bevordert.

De nadelen van deze methoden zijn gelegen in het feit dat de definitieve grondkosten pas later in het ontwikkelingsproces inzichtelijk zijn en dat de grondprijs niet in verhouding staat tot de waarde van het vastgoedobject.

De grond kan bijvoorbeeld te goedkoop zijn; de gemeente loopt grondopbrengsten mis en de waarde van nabijgelegen gronden komt onder druk te staan. Anderzijds kan de grond te duur zijn doordat er extra kosten, bijvoorbeeld door een omvangrijke sanering, moeten worden gemaakt om het als bouwrijpe grond uit te kunnen geven. Dit gaat dan gepaard met een enorm afzetrisico.

8.4 Grondquote

Bij de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (bijvoorbeeld 30%) van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald aan de hand van een vergelijking met referentieprojecten.

Let op de BTW-correctie bij het toepassen van deze methodiek:

Prijs woning (Vrij Op Naam)	€ 242.000
Prijs woning (VON excl. 21% BTW)	€ 200.000
Kavelprijs bij grondquote van 30%	€ 60.000

*Een kleine woning op een grote kavel kan evenveel kosten als een grote woning op een kleine kavel. De kavelprijs kan bij deze methode gelijk zijn, maar de grondprijs per m² kan uiteenlopen.

De gehanteerde grondquote kan per woningtype of prijscategorie verschillen. Deze transparante methodiek is gemakkelijk toepasbaar. Het houdt echter weinig rekening met de kavelgrootte*. De methode is daarnaast gevoelig voor schommelingen van de huizenprijzen.

8.5 Tot slot...

Er zijn nog meer methodieken om de grondprijs vast te stellen. Zo kan men grondprijzen vanuit het verleden indexeren naar het heden, bijvoorbeeld op basis van de CPI. Daarnaast kunnen kavels worden geveild, waarbij de grondprijs wordt bepaald door het hoogste bod.

De gemeente Arnhem geeft echter de voorkeur aan de **residuele methode**. De grondwaarde wordt in dit geval bepaald door de bebouwing die erop gerealiseerd wordt. Professionele marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) hanteren deze methode ook. Daarnaast sluit deze methode aan bij het uitgangspunt dat er niet meer en niet minder gevraagd wordt dan de werkelijke waarde van de grond.

Wel houdt de gemeente Arnhem zich het recht voor per project of bij bijzondere bebouwingstypen af te wijken van de residueel bepaalde grondprijzen die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Arnhem stelt in dat geval een onafhankelijke taxateur aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze projectspecifieke taxaties bepaalt de gemeente de grondprijzen.



9 BIJLAGE 2 - WONINGBOUW

Om de grondprijzen te bepalen volgens de residuele methode gaat de gemeente Arnhem uit van de volgende woningkenmerken:

	Bouwk. per m ²	Vormf.	Bijk.kost.	Oppervl. m ² BVO	Oppervl. m ² GBO	Investering per woning
Rijwoning	€ 675	0,79	30%	140	111	€ 122.850
2 [^] 1-woning	€ 750	0,77	30%	175	135	€ 170.625
Vrijstaand	€ 800	0,77	30%	225	173	€ 233.100
Appartement	€ 900	0,79	30%	100	79	€ 116.550

De kostenkant van de verschillende woningtypen is hiermee inzichtelijk gemaakt. De grondopbrengst hangt af van het woningbouwprogramma. Uit o.a. makelaarsrapportages en marktscans wordt per project een opbrengst per m² GBO vastgesteld, onderstaand zijn gemiddelden weergegeven:

	Oppervl. m ² BVO	Oppervl. m ² GBO	Opbrengst m ² GBO	VON-prijs woning
Rijwoning	140	111	€ 1.825	€ 201.845
2 [^] 1-woning	175	135	€ 2.100	€ 282.925
Vrijstaand	225	173	€ 2.625	€ 454.781
Appartement	100	79	€ 2.200	€ 173.800

Wanneer kosten en opbrengsten met elkaar geconfronteerd worden ontstaat het volgende overzicht:

	VON-prijs excl BTW	Bouwkosten excl BTW	Residuele kavelprijs
Rijwoning	€ 166.814	€ 122.850	€ 43.964
2 [^] 1-woning	€ 233.864	€ 170.625	€ 63.239
Vrijstaand	€ 375.852	€ 233.100	€ 142.752
Appartement	€ 143.636	€ 116.550	€ 27.086

Uitgaande van onderstaande kavelgroottes resteren de volgende m²-prijzen**:

	Residuele kavelprijs	Oppervl. m ² kavel	Grondprijs per m ²
Rijwoning	€ 43.964	135	€ 326
2 [^] 1-woning	€ 63.239	230	€ 275
Vrijstaand	€ 142.752	500	€ 285
Appartement	€ 27.086	85	€ 319

** Deze m²-prijzen zijn het resultaat van een reeks rekenkundige bewerkingen. Als alle indicatoren ook maar enigszins afwijkingen heeft dat direct gevolgen voor de gegeven grondprijzen. Deze prijzen zijn daarom slechts indicatief.



Rijwoning:



2-onder-1-kap-woning:



Vrijstaande woning:



Appartement:



* Cushman & Wakefield publiceert jaarlijks over huurprijzen en bruto aanvangs-rendementen op de bedrijfs-ruimtemarkt, zowel voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen als landelijk. De tabel hiernaast is een eigen bewerking van deze Cushman & Wakefield-data. Aangezien de Nota grondprijzen 2018 in 2017 is gemaakt, zijn er nog geen complete gegevens beschikbaar over heel 2017.



10 BIJLAGE 3 - COMMERCIEEL

10.1 Bedrijven

Het aantal nieuwe vestigingslocaties voor bedrijven in Arnhem is beperkt. De gemeente Arnhem stelt bovendien eisen aan de komst van bepaalde bedrijven. Dit ter stimulering van werkgelegenheid in bepaalde sectoren, maar ook ter voorkoming van een rommelig ogend gebied.

De markthuurprijzen bevinden zich al een aantal jaar op hetzelfde niveau. Voor de bruto aanvangsrendementen geldt dat het onderscheid tussen de beste en de overige locaties groter wordt. De BAR daalt voor de beste locaties, maar blijft relatief stabiel voor overige locaties.*

	Ultimo 2016		Medio 2017	
	van	tot	van	tot
Huur (in € per m²)				
Kleefse Waard	€ 25	€ 40	€ 25	€ 40
Ijsseloord II	€ 25	€ 40	€ 25	€ 40
Rijkerswoerd	€ 45	€ 50	€ 45	€ 50
BAR (VON in %)	van	tot	van	tot
Beste locaties	6,25	10,00	5,50	8,75
Overige locaties	8,50	11,00	7,50	11,00

Met scherp residueel rekenen, gebaseerd op goedkoop en efficiënt bouwen, zijn de grondprijzen haalbaar. Grondprijzen worden binnen de gemeente Arnhem bovendien periodiek getoetst op marktconformiteit.

10.2 Kantoren

Arnhem is vanwege de grote werkgelegenheid in de (zakelijke) dienstverlening een belangrijke speler in de regio. Wel geldt dat de concurrentiepositie van Arnhem als kantorenstad sinds een aantal jaar aan status verliest ten opzichte van een aantal steden in de Randstad. Er staat druk op de markthuurprijzen. Het onderscheid tussen beste en overige locaties is gestabiliseerd.

	Ultimo 2016		Medio 2017	
	van	tot	van	tot
Huur (in € per m²)				
Stationsomgeving	€ 125	€ 165	€ 125	€ 165
Kroonpark	€ 95	€ 115	€ 95	€ 115
Velperweg	€ 95	€ 125	€ 95	€ 120
Gelderse Poort	€ 95	€ 115	€ 95	€ 115
Arnhems Buiten	€ 85	€ 125	€ 85	€ 125
Ijsseloord II	€ 95	€ 140	€ 95	€ 135
BAR (VON in %)	van	tot	van	tot
Beste locaties	7,50	10,00	7,40	9,50
Overige locaties	8,25	12,25	8,00	11,75

In Arnhem is de laatste jaren hard gewerkt aan een kantorenmarkt met meer stabiliteit; diverse nieuwbouwplannen zijn geschrapt en incurante vastgoedobjecten zijn uit de markt gehaald door een aantal geslaagde herbestemmingsprojecten (al dan niet gestimuleerd middels het Transformatieteam, een platform van de gemeente Arnhem om transformatie van leegstaand vastgoed te bevorderen).

Vanwege de diverse input is de bandbreedte van de grondprijzen groot, namelijk van € 200 per m² op de minst goede locaties tot € 600 per m² op de beste locaties, vaak bij het centraal station. Hier worden immers huurprijzen betaald die het Arnhems gemiddelde (circa € 107 per m²) ruim overstijgen.

10.3 Retail (winkels & horeca)

Er is sprake van een herstel op de Arnhemse woningmarkt. Het aanbod van winkelruimte is met name op de A-locaties afgenomen. De winkelleegstand concentreert zich op de minder courante locaties, zoals aanloopstraten en winkelstrips. Dat er grote verschillen zijn komt onder meer tot uitdrukking in de verschillende huurprijzen en gehanteerde bruto aanvangsrendementen. Een logisch gevolg is dan ook een grote bandbreedte qua grondprijzen, namelijk van € 200 per m² tot meer dan €10.000 per m².

2017		
Huur (in € per m²)	van	tot
A-locatie	€ 500	€ 1000
B-locatie	€ 250	€ 500
C-locatie	€ 150	€ 300
Horeca	€ 115	€ 200
BAR (VON in %)		
Topsegment (A)	4,8	
Middensegment (B)	6,2	
Basissegment (C)	8,1	

Vereenvoudigde rekenvoorbeelden: 500 m² op een A-locatie of C-locatie:

Locatie	A	C
Huurprijs per m²	€ 500	€ 200
Oppervlakte retailunit (nvo)	500 m²	500 m²
Kavelgrootte (nvo/0,7)	714 m²	714 m²
Totale huurprijs	€ 250.000	€ 100.000
Bruto Aanvangsrendement	4,8 %	8,1 %
Commerciële waarde (huur/BAR)	€ 5.208.333	€ 1.234.568
Stichtingskosten (excl. grond)	€ 1.021.429	€ 1.021.429
Residuele kavelprijs	€ 4.186.905	€ 213.139
Residuele grondprijs per m²	€ 5.862	€ 298

In bovenstaande rekenvoorbeelden zijn huurprijzen en aanvangsrendementen gebruikt die voor Arnhem gangbaar zijn. De stichtingskosten exclusief grond zijn berekend op basis van bouwkosten van € 1.100/m² en 30% bijkomende kosten. Een beeld dat duidelijk naar voren komt is het effect van gewijzigde huurprijzen en BAR-en op de residuele grondprijs per m².