

RIS.6354

**Kadernota Grondprijnsbeleid  
2014 - 2018  
Gemeente Emmen**

Datum: 05-11-2013

<b>Samenvatting</b> .....	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	
1.1 <i>Aanleiding</i> .....	4
1.2 <i>Doelstelling kadernota grondprijsbeleid</i> .....	4
1.3 <i>Opbouw Kadernota Grondprijsbeleid 2014 - 2018</i> .....	4
1.4 <i>Frequentie herziening en vaststelling</i> .....	5
<b>2</b> <i>Beleidskader</i> .....	<b>6</b>
2.1 <i>Europese regelgeving</i> .....	6
2.2 <i>Rijksbeleid</i> .....	7
2.3 <i>Gemeentelijk Beleid</i> .....	8
2.4 <i>Visie op grondbeleid</i> .....	9
2.5 <i>Afdeling 6.4 Grondexploitatiewet in relatie tot grondprijsbeleid</i> .....	10
2.6 <i>Methoden van grondprijsbepaling</i> .....	12
<b>3</b> <i>Woningbouw</i> .....	<b>14</b>
3.1 <i>Woningmarkt Emmen</i> .....	14
3.2 <i>Grondprijsbeleid woningbouw</i> .....	14
3.3 <i>Grondprijs tabel woningbouw</i> .....	16
<b>4</b> <i>Bedrijventerreinen</i> .....	<b>17</b>
4.1 <i>Bedrijventerreinmarkt Emmen</i> .....	17
4.2 <i>Grondprijsbeleid bedrijventerreinen</i> .....	17
4.3 <i>Grondprijs tabel bedrijventerreinen</i> .....	17
<b>5</b> <i>Kantoren</i> .....	<b>18</b>
5.1 <i>Kantorenmarkt Emmen</i> .....	18
5.2 <i>Grondprijsbeleid kantoren</i> .....	18
5.3 <i>Grondprijs tabel kantoren</i> .....	18
<b>6</b> <i>Detailhandel en horeca</i> .....	<b>19</b>
6.1 <i>Detailhandel- en horecamarkt Emmen</i> .....	19
6.2 <i>Grondprijsbeleid detailhandel en horeca</i> .....	19
6.3 <i>Grondprijs tabel detailhandel en horeca</i> .....	19
<b>7</b> <i>Maatschappelijke voorzieningen</i> .....	<b>20</b>
7.1 <i>Maatschappelijke voorzieningen Emmen</i> .....	20
7.2 <i>Grondprijsbeleid maatschappelijke voorzieningen</i> .....	20
7.3 <i>Grondprijs tabel maatschappelijke voorzieningen</i> .....	21
<b>8</b> <i>Overige gronden</i> .....	<b>22</b>
8.1 <i>Grondprijsbeleid snippergroen</i> .....	22

8.2	<i>Grondprijstabel snippergroen</i> .....	22
8.3	<i>Parkeren</i> .....	22
8.4	<i>Zendmasten, garageondergrond en nutsvoorzieningen</i> .....	23
8.5	<i>Motorbrandstofverkooppunten</i> .....	23
9	<i>Andere methoden dan uitgifte van grond in eigendom</i> .....	24
9.1	<i>Erfpacht</i> .....	24
9.2	<i>Pacht</i> .....	24
9.3	<i>Huur (o.a. Volkstuinen en Paardenweiden)</i> .....	24
<b><i>Bijlage 1: Prijsbepalingmethodieken</i></b> .....		<b>26</b>

## Samenvatting

Het Grondprijsbeleid 2014 – 2018 ondersteunt het verwezenlijken van het gemeentelijk grondbeleid. Het beleidsstuk is opgebouwd uit:

- Kadernota Grondprijsbeleid 2014 – 2018;
- Nota Grondprijzen, deze nota wordt jaarlijks herzien en vastgesteld door het college. De raad ontvangt deze nota Grondprijzen t.z.t. ter kennisname.

Het grondprijsbeleid is één van de instrumenten voor het realiseren van grondbeleid voor het onderdeel gronduitgifte. De opbrengsten die gerealiseerd worden bij de bouw van bijvoorbeeld woningen zijn de grondopbrengsten. Met deze resultaten worden doelstellingen met betrekking tot het grondbeleid gerealiseerd. In het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen in een bepaald gebied mogelijk gemaakt. Het grondprijsbeleid geeft daarna de te realiseren grondprijzen bij de gewenste bestemmingen. Doelstelling is de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen door het optimaliseren van de opbrengsten uit gronduitgiften. Hierdoor wordt voor de uitvoering van deze plannen een zo gering mogelijk beslag gelegd op gemeentelijke financiële middelen. Tevens wordt met het grondprijsbeleid beoogd de onderlinge prijsconcurrentie van projecten binnen de gemeente te voorkomen en op die manier een transparant en consequent grondprijsbeleid te bevorderen.

De gemeente voert al sinds jaar en dag grondprijsbeleid. Dit gebeurde tot op heden per specifiek aandachtsgebied. Vanaf heden is gekozen voor een kadernota die alle aandachtsgebieden omvat. Hiermee komt de gemeente tevens tegemoet aan een voorschrift vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Deze wet legt nadrukkelijk een relatie tussen het exploitatieplan en het door de gemeente gehanteerde gronduitgifte prijsbeleid, wat tot gevolg heeft dat de aandacht voor grondprijsbepaling is toegenomen. Met deze groei in aandacht voor de grondprijsbepaling is de roep naar transparantie en toetsbaarheid nadrukkelijker geworden.

De doelstelling die gehanteerd wordt in deze kadernota luidt als volgt:

*"Verkoop van gronden vindt plaats op basis van de marktwaardebenadering, waarbij het nettoresultaat ten gunste komt van de reserve grondexploitaties tenzij hierover expliciet anders wordt besloten. De te hanteren grondprijsmethodieken om te komen tot een marktconforme prijs zijn openbaar, evenals de grondprijzen zelf, en daarmee transparant en toetsbaar."*

In de Kadernota Grondprijsbeleid 2014 - 2018 is het beleidskader op verschillende gebruiksfuncties inzichtelijk gemaakt, waarna per gebruiksfunctie is beschreven wat het beleid voor deze specifieke gebruiksfunctie is. Per functie is een "grondprijstabel" opgenomen, waarin de systematiek om te komen tot een grondprijs is weergegeven. De systematiek wordt vervolgens uitgewerkt in de Nota Grondprijzen, die jaarlijks wordt herzien en vastgesteld door het college. De aanpak in deze kadernota verschilt niet ten opzichte van de aanpak die de gemeente in het verleden heeft gehanteerd. Het grote verschil is dat niet langer per specifiek aandachtsgebied besluitvorming hoeft plaats te vinden. De gemeenteraad stelt de Kadernota Grondprijsbeleid 2014 - 2018 vast en geeft het college het kader waarbinnen jaarlijks de Nota Grondprijzen opgesteld moet worden. Dit beleid zorgt voor een efficiëntieslag, meer transparantie en eenduidigheid voor de gemeente zelf en voor externe partijen.

# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4), wenst de gemeente Emmen haar grondprijsbeleid op een gedegen manier vorm te geven.

Daarbij gaat het specifiek om:

- het opstellen van een classificatie van te verkopen gronden;
- een uitwerking van de grondprijsbepaling en methodieken;
- transparantie en toetsbaarheid van het grondprijsbeleid.

## 1.2 Doelstelling kadernota grondprijsbeleid

De Wro legt de nadruk op de wijze van uitvoering van het grondbeleid en als onderdeel daarvan is de aandacht voor grondprijsbepaling toegenomen. Dit als gevolg van de koppeling die in de Wro is gelegd tussen het door de gemeente verplicht, behoudens enkele uitzonderingen zoals genoemd in art. 6.12, op te stellen exploitatieplan en het door de gemeente gehanteerde gronduitgifteprijsbeleid.

De Wro legt een nadrukkelijke relatie tussen het exploitatieplan en het gronduitgiftebeleid, wat tot gevolg heeft dat transparantie en toetsbaarheid groter wordt. Transparantie en toetsbaarheid wordt bereikt door de gemeenteraad van Emmen een kader te laten vaststellen ten aanzien van de uitgangspunten waarmee de grondprijzen worden geraamd en vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn verwoord in de Kadernota Grondprijsbeleid 2014 - 2018. De Nota Grondprijzen vloeit voort uit de grondprijsmethodieken uit de kadernota naar concrete grondprijzen.

De gemeente Emmen wil haar grondprijsbeleid conform de Wro inrichten.

Daarmee kan de doelstelling als volgt worden geformuleerd:

*"Verkoop van gronden vindt plaats op basis van de marktwaardebenadering, waarbij het nettoresultaat ten gunste komt van de reserve grondexploitaties tenzij hierover expliciet anders wordt besloten. De te hanteren grondprijsmethodieken om te komen tot een marktconforme prijs zijn openbaar, evenals de grondprijzen zelf, en daarmee transparant en toetsbaar ."*

Het is in de praktijk mogelijk dat er in voorkomende gevallen aanleiding is om af te wijken van de in de Nota Grondprijzen opgenomen prijzen en de gehanteerde marges. In deze specifieke gevallen wordt de gemeenteraad separaat geïnformeerd.

## 1.3 Opbouw Kadernota Grondprijsbeleid 2014 - 2018

In deze kadernota wordt eerst ingegaan op het (inter)nationaal, regionale en gemeentelijke kader van het grondprijsbeleid. Daarbij komt kort de huidige wijze van grondprijsbepaling aan de orde.

Vervolgens worden de verschillende methoden van grondprijsbepaling besproken. Grondprijzen hangen voor een groot deel af van de toekomstige dan wel beoogde functie.

Daarom zal aan de hand van de onderstaande functies worden ingegaan op de te hanteren methodiek en bandbreedtes voor grondprijzen:

- a. Woningbouw;
- b. Bedrijventerreinen;
- c. Kantoren;
- d. Detailhandel en horeca;
- e. Maatschappelijke voorzieningen;
- f. Overige gronden.

Per functie wordt eerst een algemene inleiding gegeven van het beleid en de marktontwikkelingen. Waar nodig wordt een nadere detaillering van de functies gegeven. Vervolgens wordt per functie aangegeven welke methode voor het bepalen van de grondprijs wordt toegepast, dit wordt weergegeven in een grondprijstabel.

#### ***1.4 Frequentie herziening en vaststelling***

De Kadernota Grondprijnsbeleid is opgebouwd uit:

- Kadernota grondprijnsbeleid 2014 - 2018; deze kadernota beschrijft het beleidskader waarbinnen de grondprijzen per functie worden bepaald en op welke wijze. De Kadernota Grondprijnsbeleid 2014- 2018 wordt in ieder geval om de vijf jaar (aansluitend op de Nota Grondbeleid, conform het BBV<sup>1</sup>) opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.
- Nota Grondprijzen; deze nota wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van kadernota Grondprijnsbeleid 2014 - 2018 en bevat concrete grondprijzen voor een specifiek jaar. Het college is door de gemeenteraad gemandateerd om de Nota Grondprijzen vast te stellen. De gemeenteraad krijgt jaarlijks de herziene nota ter kennisname toegestuurd.

In bijlage 1 is een nadere uitwerking van de meest gebruikte methoden voor grondprijsbepaling opgenomen.

---

1. <sup>1</sup> BBV = Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

## 2 Beleidskader

Bij het opstellen van het gemeentelijk grondprijnsbeleid dient Europese en rijksregelgeving in acht te worden genomen. Vooral het Europees mededingingsbeleid, het aanbestedingsbeleid, de Rijksnota Grondbeleid en de Wro zijn van belang.

### 2.1 Europese regelgeving

#### 2.1.1 Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap

Eén van de belangrijkste onderdelen van het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap is de controle op steun van de overheid. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. In het kader van het grondprijnsbeleid, bij gronduitgifteovereenkomsten en bij het aangaan van overeenkomsten met marktpartijen waarbij prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten ook gemeenten zich aan deze afspraken houden. In artikel 87 lid 1 EG wordt staatssteun als volgt gedefinieerd:

*"Behoudens de afwijkingen waarin dit verdrag voorziet, zijn steunmaatregelen van de Staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de gemeenschappelijke markt voorzover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloed."*

Dit houdt in dat gemeenten hun grond in principe niet onder de marktprijs mogen verkopen. De 'korting' die de gemeenten dan in feite geven wordt gezien als Staatssteun en daarmee kan door iedere willekeurige partij bezwaar tegen de overeenkomst worden gemaakt. Indien het geven van een 'korting' wel gewenst is zal onderzocht moeten worden of in dat geval sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Er zal dan, via het Ministerie van Binnenlandse Zaken, een melding moeten worden gemaakt bij de Europese Commissie.

Bij de bepaling van wat een marktconforme prijs is, gaat de regelgeving uit van twee mogelijkheden:

1. Een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende bekend is gemaakt, waardoor het beste of wellicht het enige bod op de gebouwen of de grond per definitie met de marktwaarde overeenstemt (artikel 1 van de mededeling)  
N.B. Een aanbod is voldoende bekendgemaakt wanneer daarvan gedurende een redelijk lange periode herhaaldelijk bekendheid is gegeven in de nationale pers, in onroerende zaken of andere daartoe geschikte bladen en in makelaarskantoren die een breed programma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht. Wanneer gronden en gebouwen worden verkocht die vanwege de waarde ervan of wegens andere factoren investeerders kunnen aantrekken die in heel Europa of zelfs wereldwijd opereren, dient aan die verkoop bekendheid te worden gegeven in bladen met een internationale leeskring. Aan dergelijke verkopen dient ook bekendheid te worden gegeven via makelaars die zich richten op klanten op Europees of internationaal niveau (artikel 1 a mededeling);
2. De mogelijkheid van een taxatie door één of meer onafhankelijke taxateurs van onroerende zaken om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria (artikel 2 van de mededeling).

Het gaat er uiteindelijk om dat er een marktconforme prijs wordt betaald bij verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

### *2.1.2 Aanbestedingsbeleid*

Het grondprijnsbeleid formuleert uitgangspunten omtrent grondprijzen voor verschillende functies bij de verkoop van grond. Hiermee worden grondopbrengsten gegenereerd. Bij de ontwikkeling van een locatie worden echter ook (grond)kosten gemaakt.

Ten aanzien van de aanbesteding van werken voor bijvoorbeeld sloopwerkzaamheden, sanering, bouw- en woonrijp maken, dient het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) te worden gevolgd. Dit besluit is de implementatie van de Europese aanbestedingsrichtlijnen.

Dit houdt in dat afhankelijk van de geschatte hoogte van de kosten een bepaalde aanbestedingsprocedure gevolgd moet worden. Voor de exacte procedures en de hoogte van de 'drempelbedragen' wordt verwezen naar de gemeentelijke "Richtlijnen aanbesteding Werken, Diensten en Leveringen".

## **2.2 Rijksbeleid**

### *2.2.1 Rijksnota Grondbeleid*

In het kader van een kadernota grondprijnsbeleid is ook de nationale regelgeving op het gebied van grond(prijs)beleid van belang. In 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Deze kadernota is een strategische nota op hoofdlijnen die ten aanzien van het grondprijnsbeleid een rechtvaardige verdeling van kosten en baten beoogt.

### *2.2.2 Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 Grondexploitatie*

Belangrijk is ook de invoering van de Wro, met daarin opgenomen de Afdeling 6.4 Grondexploitatie op 1 juli 2008. Doelstelling van Afdeling 6.4 binnen de Wro is een goede regeling voor het verhalen van kosten, het bieden van binnen- en buitenlandse vereveningsmogelijkheden en het stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Het stelsel van de Afdeling 6.4 Grondexploitatie biedt rechtszekerheid voor overheid en particuliere grondexploitanten en maakt het voor de zogenaamde free-riders niet meer mogelijk het kostenverhaal te ontwijken. Daarnaast wil de regering ook meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. De regering streeft naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten als particuliere eigenaren en derde belanghebbenden. Daarom is als tegenwicht bij enkele ruimere bevoegdheden voor gemeenten ook een aantal inhoudelijke en procedurele waarborgen ten behoeve van eigenaren en belanghebbenden ingebouwd.

In de wet staat vrijwillige samenwerking voorop, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven. De Afdeling 6.4 Grondexploitatie bevat dan ook een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

## 2.3 *Gemeentelijk Beleid*

Bij het opstellen van deze kadernota grondprijnsbeleid is aansluiting gezocht bij de volgende gemeentelijke nota's:

1. Kadernota Grondbeleid 2011 – 2015;
2. Nota inkoop en aanbestedingsbeleid 2010;
3. Woonvisie 2012 – 2017 “Thuis in Emmen”;
4. Structuurvisie 2020 “Veelzijdigheid Troef”;
5. Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020.

### *Ad. 1 Kadernota Grondbeleid*

In juni 2011 is de Kadernota Grondbeleid 2011 – 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Emmen. De aanleiding voor deze kadernota was als volgt:

1. de voorgaande Kadernota Grondbeleid dateerde van 2005 en was derhalve aan vervanging toe;
2. de verhoudingen op de grondmarkt zijn het afgelopen decennium sterk veranderd;
3. er gaat veel geld om in de grondmarkt en de risico's van grondexploitatie kunnen groot zijn;
4. de rekenkamercommissie Emmen heeft in maart 2010 een onderzoek naar het gemeentelijke grondbeleid van Emmen gedaan en daar een aantal aanbevelingen aan verbonden.

Zie voor meer informatie over de Kadernota Grondbeleid 2011 – 2015 paragraaf 2.4.

### *Ad. 2 Beleidsnota Strategisch Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2010*

Deze nota is in januari 2010 vastgesteld en betreft een volledige revisie van een nota uit 2005. Het geeft regels voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid met duidelijke beleidsuitgangspunten op ondermeer het gebied van de juridische-, economische-, ethische- en organisatorische kaders. Het toetsingskader is met name de Europese regelgeving.

### *Ad. 3 Woonvisie 2012-2017, Thuis in Emmen*

Deze visie is in december 2012 vastgesteld en geeft nieuwe kaders voor woningbouw. Onder andere gebaseerd op nieuwe aannames voor bevolkingsontwikkeling. In de woonvisie wordt rekening gehouden met een bandbreedte van 107.000 tot 112.000 inwoners in Emmen in 2020. Dit betekent dat er jaarlijks tussen 100 en 300 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden. De woonvisie geeft prioriteit aan het bieden van passende huisvesting voor de doelgroepen van beleid en zet in op behouden en versterken van bestaande kwaliteiten. Voor het woningbouwprogramma betekent dit een accent op herstructurering en inbreiding.

### *Ad. 4 Structuurvisie 2020 “Veelzijdigheid Troef”*

In de Strategienota Emmen 2020 heeft de gemeente Emmen zich uitgesproken in te zetten op een moderne industriestad, een veelzijdige productiestructuur, een moderne woningvoorraad en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Deze Strategienota wordt op het gebied van ambities en doelen verder vertaald in de Structuurvisie 2020, “Veelzijdigheid Troef”.

De ambities waar Emmen aan wil werken luiden als volgt:

- Méér en andere werkgelegenheid: Naast aandacht voor de huidige werkgelegenheid kiest Emmen voor het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid, met name in kansrijke economische sectoren. Kansrijk sectoren zijn vooral de dienstverlening, moderne industrie, glastuinbouw, transport & distributie (incl. VAL), zorg en leisure. De inzet op een ander type werkgelegenheid vereist aandacht voor de arbeidsmarktkwalificaties en stelt eisen aan vestigingslocaties;
- Emmen, stedelijk centrum van en voor de regio: Emmen kiest voor een sterke stedelijke kern gelegen binnen diverse (inter)nationale samenwerkingsverbanden;
- Een optimale bereikbaarheid van Emmen via de A37, de N34 en het spoor.

#### *Ad. 5 Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020*

De Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 vormt de sectorale/facetmatige uitwerking van de Structuurvisie Emmen 2020 “Veelzijdigheid Troef” en geeft enerzijds een basis bij de actualisatie van een aantal bestemmingsplannen en geeft anderzijds een actueel inzicht en de toekomstrichting weer ten aanzien van de winkelvoorzieningen en bedrijventerreinen in de Gemeente Emmen. De uitgangspunten uit deze visie krijgen vorm in projecten voor het herstructureren en aanleggen van bedrijventerreinen en het verbeteren van winkelcentra en andere winkellocaties.

## **2.4 Visie op grondbeleid**

Emmen investeert in de toekomst voor een kwalitatief complete, attractieve en vitale gemeente Emmen. Een gemeente die tegemoet komt aan de steeds hogere eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers stellen aan de woon-, werk- en leefomgeving, aan onderwijs, culturele en andere voorzieningen en aan sport- en recreatiemogelijkheden. Grondbeleid is een belangrijk middel van de overheid om het algemeen belang te dienen.

Het maatschappelijk gewenste ruimtegebruik vormt de legitimatie van het Emmense grondbeleid. Dit komt tot uiting in de doelstelling van het grondbeleid. Deze luidt: *“Het bereiken van de gestelde visies/doelen in het ruimtelijk ordeningsbeleid en/of overige beleidsterreinen met de gewenste ruimtelijke kwaliteit op de gewenste tijd en plaats en met een verantwoorde kosten-baten verhouding, met een verantwoord financieel-economisch rendement en op een efficiënte wijze.”*

De gemeente Emmen kiest ervoor zich op te stellen als partij in het krachtenveld, die streeft naar een *regisserende en op specifieke onderdelen een initiërende rol* en de bereidheid heeft om met belanghebbenden als grondeigenaren, projectontwikkelaars/bouwers en woningcorporaties te onderhandelen en samen te werken, met respect voor en onderkenning van ieders rol en verantwoordelijkheden.

Met *regisseren* wordt bedoeld dat de gemeente medewerking verleent aan de ontwikkeling van plannen van private personen, bedrijven en instellingen, mits deze passen binnen de visies en doelstellingen van het vigerende gemeentelijke beleid.

Met *initiëren* wordt bedoeld het op gang brengen en trekken van het proces dat moet leiden tot een locatie-ontwikkeling vanuit visies en doelstellingen, zonodig door het inzetten van de grondbeleidsinstrumenten.

In de Kadernota Grondbeleid 2011 – 2015 zijn hiervoor de uitgangspunten opgenomen.

De visie op het grondbeleid geeft al aan dat er rekening mee wordt gehouden dat er niet enkel en alleen actieve grondpolitiek kan en zal worden gevoerd, maar dat facilitair en passief grondbeleid ook belangrijke typen grondbeleid zijn.

Als er sprake is van samenwerking met andere belanghebbenden dan streeft het gemeentebestuur ernaar om afspraken vast te leggen in een anterieure en/of posterieure overeenkomst. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt dan is afdeling 6.4 Wro, ook wel "Grondexploitatiewet" (GrexWet) genoemd, het belangrijkste instrument bij het faciliterend en passieve grondbeleid. De afspraken en vooral het kostenverhaal worden dan in een exploitatieplan vastgelegd. Het sluiten van goede overeenkomsten en het toepassen van de GrexWet is voor de gemeente Emmen van belang.

Is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij de gemeente alle gronden verwerft dan is een overeenkomst of een exploitatieplan niet nodig. De afgelopen jaren hebben laten zien dat zowel actief, facilitair als passief grondpolitiek nagenoeg evenveel worden toegepast.

In de wet staat vrijwillige samenwerking voorop. De wet bevat een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk als publiekrechtelijk spoor.

## ***2.5 Afdeling 6.4 Grondexploitatiewet in relatie tot grondprijnsbeleid***

Uitgangspunt van de Grondexploitatiewet is om op basis van vrijwillige samenwerking met private partijen overeenkomsten (anterieure overeenkomst) te sluiten. De basis hiervoor is wettelijk vastgelegd in artikel 6.24 Wro.

De visie van Emmen op het grondbeleid sluit naadloos aan op het uitgangspunt zoals benoemd in de wet. Het gaat niet alleen om het voeren van een actief grondbeleid in de traditionele zin van aankopen, bouwrijp maken en verkopen van gronden, maar om een actieve opstelling van de gemeente bij het realiseren van beleidsdoelen. Het gaat om het voeren van de regie bij locatieontwikkeling. Regie in die zin dat de gemeente op hoofdlijnen de beleidsdoelstellingen tracht te realiseren en waar nodig uitwerkt tot in detail. Regie op programma, fasering, ruimtelijke kwaliteit, welstand en kwaliteit openbare voorzieningen.

Daarbij wenst de gemeente minimaal de kosten te verhalen die het maakt en waar mogelijk bovenplanse verevening toe te passen om naast winstgevende locaties ook minder renderende projecten te kunnen initiëren. Gestreefd wordt om deze doelstellingen, op het moment dat een actief grondbeleid niet mogelijk of wenselijk is, te bereiken door middel van vrijwillige samenwerking met private partijen. Daarbij wordt gestreefd naar een zogenaamde anterieure overeenkomst, een overeenkomst voordat het bestemmingsplan, en dus ook het exploitatieplan, wordt vastgesteld.

Op het moment dat blijkt dat er door middel van vrijwillige samenwerking niet tot overeenstemming kan worden gekomen wordt het publiekrechtelijk instrumentarium ingezet.

Het bestemmingsplan is het publiekrechtelijk instrument om de inhoudelijke ruimtelijke doelstellingen te verwoorden. Met Afdeling 6.4 Wro is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument daarbij gekomen. In het exploitatieplan worden aanvullende voorwaarden gesteld die met het bestemmingsplan niet gereguleerd kunnen worden. Gedacht kan worden aan het stellen

van kwaliteitseisen van het openbaar gebied, op te nemen woningbouwcategorieën en de fasering in aanleg van voorzieningen en bebouwing. Het exploitatieplan biedt tevens de basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

De verplichte onderdelen van een exploitatieplan zijn:

1. kaart van het exploitatiegebied;
2. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. exploitatieopzet.

Daarnaast kunnen facultatief nog elementen worden toegevoegd.

Het belangrijkste element voor kostenverhaal omvat uiteraard de exploitatieopzet. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden de uitgangspunten van het kostenverhaal beschreven.

In het Bro, artikel 6.2.4 is de limitatieve kostensoortenlijst opgenomen. Op basis hiervan bestaat er duidelijkheid welke kostensoorten mogen worden opgenomen in een exploitatieopzet. Over de hoogte van verschillende posten blijft discussie mogelijk. Het is daarom van belang de verschillende op te nemen kostenposten goed onderbouwd te hebben. Een goede onderbouwing vindt plaats in vastgelegde kaders waar de gemeente naar handelt waardoor de gewenste transparantie en toetsbaarheid wordt bereikt.

Daarnaast is in de Wro en het Bro de toedelingssystematiek van de kosten uitgewerkt. De toedeling vindt plaats op basis van het beginsel "de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten".

Het is van belang de exploitatieopzet in te richten overeenkomstig deze in de Wro en Bro gestelde regels, met name op de onderdelen:

1. Opbrengstenraming;
2. Inbrengwaardebepaling;
3. Kostenraming;
4. Gewenst grondgebruik;
5. Eisen bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte.

Ten aanzien van onderdeel 1, de opbrengstenraming is in deze kadernota het beleid weergegeven.

De geraamde opbrengsten vormen een belangrijk element bij het opstellen van een exploitatieplan en het berekenen van de kostenverhaalsbijdrage. Bij het verdelen van de verhaalbare kosten is de opbrengstcapaciteit bepalend voor de uiteindelijke kostenverhaalsbijdrage. Percelen met de hoogste opbrengstcapaciteit worden het zwaarst belast met verhaalbare kosten. Vanuit deze gedachte is het van groot belang dat de opbrengsten op inzichtelijke en toetsbare wijze zijn opgebouwd en berekend.

De Kadernota Grondprijsbeleid ziet met name toe op het vastleggen van een eenduidige systematiek voor het opstellen van een opbrengstenraming (vaste methodieken in het kader van het uitgangspunt van transparantie).

## **2.6 Methoden van grondprijsbepaling**

Er is een aantal methoden om de grondprijs te bepalen. Afhankelijk van de bestemming en het type functie welke kan worden gerealiseerd op een specifieke locatie, bepaald welke methode wanneer gebruikt kan worden. In de praktijk wordt veelal een combinatie van methoden gehanteerd om tot grondprijsbepaling te komen. Hieronder volgt een korte uitleg van de methodieken die binnen de gemeente Emmen worden gehanteerd. Standaard zullen twee methoden worden toegepast. Eén als basis en één als toets. De uitkomsten van de gebruikte methodieken zijn in principe niet onderhandelbaar. Indien afgeweken wordt van de uitkomsten zal dit zorgvuldig moeten worden onderbouwd en gemotiveerd aangezien de transparantie en toetsbaarheid niet in het geding moeten komen.

### *De comparatieve methode*

Bij deze methode worden grondprijzen vastgesteld op grond van vergelijking. De vergelijking vindt plaats op basis van gerealiseerde transacties. Hierbij dient rekening gehouden te worden met o.a. stand, ligging, en grootte van de percelen.

### *Grondquotemethode*

Bij deze methode worden grondprijzen bepaald aan de hand van het nemen van een bepaald percentage van de commerciële waarde 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.

### *Residuele grondwaardemethode*

De grondwaarde wordt bij deze methode bepaald aan de hand van de formule: commerciële waarde van de onroerende zaak minus stichtingskosten van de opstal(len). Als uitgangspunt voor de berekening geldt de maximale invulling die volgens het betreffende bestemmingsplan mogelijk is.

### *Vast bedrag*

Voor functies in de sociale sfeer en voor 'snippergroen' wordt voor de uit te geven grond een vast bedrag per m<sup>2</sup> gerekend.

### *Kostprijs methode*

Bij deze methode 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 worden terugverdiend bij de verkoop van de gronden.

### *Tender*

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een

ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Op deze wijze kan tevens de kwaliteit worden geborgd.

Een nadere uitwerking van de residuele-, grondquote-, kostprijs- en comparatieve methode met voorbeelden en berekeningen is opgenomen in bijlage 1.

## **3 Woningbouw**

### **3.1 Woningmarkt Emmen**

Op 1 januari 2012 stonden er 47.009 woningen in de gemeente, waarvan 25.615 (54%) in de kern Emmen en de overige woningen in de omliggende dorpen. De samenstelling van de woningvoorraad is als volgt: 62% in het koopsegment, 30 % is sociale huur, 6 % van de woningen valt in het particuliere en beleggers huursegment en dan is er nog een kleine restcategorie. De gemiddelde woningbezetting is 2,32 . Er is sprake van vergrijzing en ontgroening in de gemeente. Het aantal plus aandeel van de leeftijdscategorieën vanaf 55 jaar in de bevolking nemen toe. In de leeftijdscategorie 25-40 jaar is sprake van een absolute en relatieve afname.

In het Onderzoek Wonen en Leefbaarheid uit 2010 is gemeten wat inwoners vinden van de leefbaarheid in hun wijk of dorp en wat de woonwensen zijn. Op basis van de woonwensen zijn potentiële/theoretische tekorten en overschotten in beeld gebracht. Woningtypes waarvoor een overschot dreigt, zijn in het onderzoek benoemd als kwetsbare segmenten. Kansrijke segmenten zijn de woningen waarvoor een tekort dreigt. Gemeentebreed zijn kansrijke marktsegmenten: seniorenwoningen in de huur en in de koop; vrijstaande woningen tot € 250.000; goedkope 2-onder-1-kapwoningen tot € 175.000. Kwetsbare marktsegmenten zijn: rijwoningen in de huur- en in de koopsector; 2-onder-1-kapwoningen tussen € 175.000 en € 350.000.

De markt voor koopwoningen is anno 2013 in de regio Emmen moeizaam. Het algemene beeld van de Nederlandse woningmarkt is eveneens niet onverdeeld positief. Gunstig is dat de verkoopprijzen stabiliseren en het aantal verkopen in de eerste helft van 2013 hoger is dan in de eerste helft van 2012. De productie van nieuwbouwwoningen blijft de komende jaren laag gezien het aantal verleende bouwvergunningen vanaf 2010. Ongunstig zijn de vanaf 1 januari 2011 aangescherpte inkomenseisen voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie.

De in Emmen werkzame corporaties geven aan dat de verhuurbaarheid van delen van hun bezit onder druk staat. Dit is niet alleen het geval in de kleine kernen van de gemeente, maar ook in de hoofdkernen Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Klazienaveen en Emmer-Compasuum. Dit heeft te maken met het kleiner worden van de primaire doelgroep voor de sociale huursector als gevolg van economische groei in combinatie met krimp. Senioren zijn voor de corporaties een groeiende doelgroep.

### **3.2 Grondprijsbeleid woningbouw**

In de onderstaande paragrafen wordt het grondprijsbeleid categorisch nader uitgewerkt. De gemeente Emmen kent een groot verschil in prijzen voor woningbouw tussen het centrumgebied en de omliggende dorpen.

### 3.2.1 *Vrije kavels (particulieren)*

Hiervan is sprake als er bouwgrond wordt verkocht aan particulieren die daarop zelf een woning kunnen bouwen zonder verplichte keuze voor architect of aannemer.

De grondprijzen worden per gemeentelijke kern bepaald op basis van de comparatieve methode. De vastgestelde grondprijzen betreffen zogenaamde richtprijzen en worden nader geconcretiseerd in de Nota Grondprijzen. De exacte uitgifteprijzen worden per uitgifte vastgesteld waarbij de basisprijs zal worden gecorrigeerd op basis van ligging, bestemmingsplanmogelijkheden, stedenbouwkundige randvoorwaarden en kavelgrootte. De verkregen prijzen middels deze comparatieve methode worden getoetst aan de hand van de residuele methode.

### 3.2.2 *Projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen)*

Onder de projectmatige woningbouw vallen alle grondgebonden woningen en appartementen die niet vallen onder het gestelde bij sociale huur en waarbij verkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. De bouw vindt projectmatig plaats omdat particuliere uitgifte om verschillende redenen niet mogelijk (bijvoorbeeld appartementen) of gewenst (bijvoorbeeld beeldkwaliteit) is. Het kan bij deze categorie gaan om (niet sociale) huurwoningen, maar meestal gaat het om koopwoningen.

Voor deze categorie wordt de residuele grondquotemethode gebruikt, waarbij de residuele grondwaarde wordt uitgedrukt als een percentage van de V.O.N. prijs. Voor huurwoningen wordt een (fictieve) V.O.N.- prijs ingeschat waartegen de woning verkocht kan worden.

Een mogelijkheid is dat de gemeente Emmen incidenteel gebruik gaat maken van de tendermethode bij woningbouw.

### 3.2.3 *Sociale koop- & sociale huurwoningen (grondgebonden & appartementen)*

In 2010 hebben de Gemeente en betrokken corporaties een Lokaal Akkoord ondertekend. Gemeente en corporaties geven hierin aan dat ze samen willen werken aan de verbetering van de kwaliteit van het wonen in de gemeente Emmen. Hiervoor wordt onder andere organisatorische en financiële afstemming gezocht. Vastgelegd is dat zowel Gemeente als mede corporaties streven naar een Level Playing Field. Dat houdt in dat alle ontwikkelaars die woningen in de sociale huursector ontwikkelen op dezelfde wijze behandeld worden. Concreet betekent dit, dat wanneer er sprake is van nieuwbouw van huurwoningen beneden de grens van de sociale huurtoeslag, een sociale grondprijs wordt gehanteerd en geen leges in rekening worden gebracht.

### 3.3 Grondprijstabel woningbouw

Functie	Methodiek	Resultaat
Vrije kavels (particulieren)	Vaste grondprijs per kern op basis van comparatieve methode. Toets: Residuele methode	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop
Projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen)	Residuele grondquote  Incidenteel: Tender	Percentage van V.O.N. prijs  Bieding door marktpartijen, ontwerpcompetitie, programma van eisen
Sociale koop- en huurwoningen (grondgebonden en appartementen)	Vaste prijs conform afspraken Lokaal Akkoord 2010 - 2014	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop, afdracht in fonds "Stimulering sociale woningbouw"

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## 4 *Bedrijventerreinen*

### 4.1 *Bedrijventerreinmarkt Emmen*

Emmen heeft de grootste industrieconcentratie van Noord-Nederland. Ze beschikt over een breed scala aan bedrijventerreinen voor zeer uiteenlopende vormen van bedrijvigheid. Van chemie en food, grootschalige logistiek tot kantoren, sport en leisure.

Momenteel zijn kavels van 1.000 tot 200.000 vierkante meter direct beschikbaar. Emmen biedt strategisch gelegen ruimte voor grootschalige en internationaal georiënteerde bedrijven, kantoren, groothandel en grootschalige detailhandel, ICT-bedrijven en dienstverleners. Naar Emmense traditie is veel aandacht besteed aan de inrichting van de bedrijventerreinen en een goede bereikbaarheid. De gemeente Emmen kent de volgende bedrijventerreinen : Pollux, De Tweeling, Bargermeer, Bedrijvenpark A37, Waanderveld, Businesspark Meerdijk, De Vierslagen, Businesspark Eigenhaard, Industripark Emmtec Zuid, alsmede de tuinbouwgebieden Erica, Klazienaveen en Rundedal.

### 4.2 *Grondprijsbeleid bedrijventerreinen*

Voor bedrijventerreinen wordt gebruikt gemaakt van de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Indien het in specifieke situaties nuttig en noodzakelijk blijkt een residuele grondwaardeberekening toe te passen, dan zal deze methode eveneens worden gebruikt en de verkregen grondprijs worden vergeleken met de verkregen grondprijs uit de comparatieve methode. Tevens geldt dat, bij gewijzigde marktomstandigheden (die van invloed zijn op de grondprijzen) dit verwerkt zal worden in de Nota Grondprijzen.

### 4.3 *Grondprijstabel bedrijventerreinen*

Functie	Methodiek	Resultaat
Bedrijven	Comparatieve methode  Toets: residuele grondwaarde berekening	Prijs per m <sup>2</sup> , bedrijven onder te verdelen in categorieën 1 - 5.

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## 5 Kantoren

### 5.1 Kantorenmarkt Emmen

Emmen is van oudsher een industriestad, maar kent een ruime segmentering voor locaties voor zakelijke dienstverlening. Inzake bedrijfslocaties versterkt de gemeente Emmen de al ingezette segmentering, zoals vastgesteld in de Structuurvisie Werklocaties 2020. Bedrijven kunnen zo een heldere locatiekeuze maken die het beste aansluit bij hun activiteiten. Met betrekking tot de kantorenmarkt betekent de segmentering dat terreinen gericht op hoogwaardige werklocaties (o.a. kantoren en woonwerkcombinaties) zich ontwikkelen in de westflank van de gemeente: het betreft de locaties Waanderveld, Eigenhaard, Hooggoorns/Bukakkers en Westenesch en daarnaast het Businesspark Meerdijk. De locaties Hooggoorns/Bukakkers en Westenesch zijn inmiddels uitgegeven en bebouwd. Zowel op Waanderveld als Eigenhaard zijn nog enkele kavels beschikbaar zowel in eigendom van de gemeente Emmen als privaat. Op Businesspark Meerdijk zijn nog kavels uitgeefbaar, zowel klein- als grootschalig. Voor Businesspark Meerdijk geldt dat er meerdere functies mogelijk zijn, te denken valt aan sport, leisure, onderwijs etc..

### 5.2 Grondprijsbeleid kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt bepaald door middel van de residuele grondwaardemethode. Om dit te kunnen berekenen is het van belang om de huurprijzen van kantoorroimte te kennen. Stand, ligging en bereikbaarheid zijn belangrijke factoren voor de hoogte van de huurprijzen. Zijn de huurprijzen bekend, dan kan aan de hand van de kapitalisatiemethode de V.O.N. prijs van het kantoorpand worden berekend. Bij de kapitalisatiemethode wordt de eerste jaar huur gekapitaliseerd met de Bruto Aanvangs Rendement (BAR). Een andere methode om de waarde van het kantoorpand te verkrijgen is de Discounted CashFlow (DCF)-methode. Hierbij wordt de waarde bepaald aan de hand van toekomstige kasstromen. Deze methode verdient de voorkeur aangezien deze methode de handelwijze van beleggers het dichtst benadert.

### 5.3 Grondprijs tabel kantoren

Functie	Methodiek	Resultaat
Kantoren	Residuele methode i.c.m. BAR-/DCF- methode	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop (in m <sup>2</sup> bvo)

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## 6 Detailhandel en horeca

### 6.1 Detailhandel- en horecamarkt Emmen

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is gericht op:

- Versterken van de bovenregionale functie van Emmen. Emmen vormt het regionaal verzorgend centrum met een ruim en aantrekkelijk aanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen, met name gericht op recreatief winkelen ('fun-shopping'). Het Masterplan Emmen Centrum (MEC) vormt het kader voor plannen en projecten die het centrum op een fundamenteel hoger niveau moeten brengen. Vooral binnen het programma Centrum vernieuwing Emmen (CVE) krijgt dit de komende jaren een concrete vertaling.
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van detailhandelslocaties voor de gebruikers.
- Bevorderen van complete en evenwichtige gespreide winkelvoorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid van dorpen en wijken. Handhaving en waar mogelijk versterking van de huidige hoofdstructuur van de detailhandel is hierbij het uitgangspunt.

### 6.2 Grondprijsbeleid detailhandel en horeca

Naast kantoren kunnen ook winkels in veel gevallen interessante objecten voor beleggers zijn. Veel winkels en horecapanden zijn eigendom van beleggers, zeker de grotere panden. Daarmee leent ook deze categorie zich goed om de grondwaarde te bepalen door middel van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de DCF-methode. Ook voor deze categorie is het daarmee van groot belang om kennis te hebben van huurprijzen van winkels en horecapanden. Dit is zeer belangrijk omdat er binnen één winkelstraat al grote verschillen kunnen bestaan tussen de huurprijzen. Voor Grootschalige en Perifere Detailhandellocaties (GDV en PDV-locaties) geldt eveneens de residuele grondwaardemethode in combinatie met de DCF-methode.

### 6.3 Grondprijstabel detailhandel en horeca

Functie	Methodiek	Resultaat
Detailhandel en horeca: - Winkels - Winkels met baliefuncties - Grootschalige detailhandel - Restaurants / café's	Residuele methode i.c.m. DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## 7 Maatschappelijke voorzieningen

### 7.1 *Maatschappelijke voorzieningen Emmen*

Maatschappelijke voorzieningen hebben veelal een publieke functie. Voorbeelden van dergelijke functies zijn scholen, kerken, zorginstellingen, zwembaden, e.d. Het gaat om functies die in beginsel geen commerciële doelstelling hebben. In die gevallen is er daarom ook sprake van een maatschappelijke grondprijs. Er zijn echter ook maatschappelijke voorzieningen met een commercieel oogmerk. Per functie dient beoordeeld te worden of het gaat om een maatschappelijke functie die op commerciële of niet-commerciële wijze wordt uitgevoerd.

Op het gebied van onderwijs en zorg heeft de gemeente Emmen ambities. Emmen wil zich ontwikkelen tot een centrum van regionale onderwijsinstellingen dat aantrekkelijk is voor studenten van binnen en buiten de regio. Zowel het middelbaar als het hoger beroepsonderwijs heeft een breed aanbod aan opleidingen. Emmen richt zich, met het oog op de opleidingsinfrastructuur, vooral op hogere beroepsopleidingen. Voor onderwijsvoorzieningen is een ruimtevraag uitgesproken van 19.000 m<sup>2</sup> tot 2020.

Ook ten aanzien van zorg, recreatie, toerisme, cultuur en sport bestaat een grote ruimtebehoefte. Overigens is dit gelijk een mooi voorbeeld voor de vraag of dit een maatschappelijke of een commerciële functie is.

### 7.2 *Grondprijsbeleid maatschappelijke voorzieningen*

Bij maatschappelijke voorzieningen kan het onder meer gaan om voorzieningen op het gebied van onderwijs, ouderen, recreatie, sociaal-cultureel. Uit de voorgaande paragraaf blijkt al dat deze categorie veelomvattend is. Voor de duidelijkheid en transparantie is het wenselijk deze categorie te verdelen in subcategorieën.

De volgende categorieën kunnen worden onderscheiden:

1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen;
2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen.

#### *Ad 1 Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen*

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie dienen zonder winstoogmerk. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende voorzieningen:

- overheidsvoorzieningen: b.v. brandweerkazerne, gemeentehuis;
- onderwijsvoorzieningen: b.v. basisschool, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs (niet commercieel);
- medische voorzieningen: b.v. ziekenhuis, sanatorium, verzorgings- en verpleegtehuis;
- sociaal culturele voorzieningen: b.v. welzijns-, religieuze- en culturele voorzieningen, peuterspeelzalen (niet commercieel);
- recreatieve en sportvoorzieningen: b.v. niet commerciële sportaccommodaties en sportterreinen, zwembad, speeltuin en kinderboerderij.

De gemeente Emmen bepaalt per ontwikkelingsopgave de berekeningsmethodiek. Wel wordt uitgegaan van een minimale grondprijs per m<sup>2</sup>.

#### *Ad 2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen*

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de wet op de Omzetbelasting.

Onder deze categorie moet gedacht worden aan de volgende voorzieningen:

- medische en paramedische functies zoals b.v. artsen, fysiotherapeuten, apothekers e.d.;
- particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven;
- commerciële opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- bioscopen, amusementshallen;

Voor deze categorie wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode.

Bij een mix van maatschappelijke commerciële en niet-commerciële voorzieningen zal het aandeel naar rato van het bruto vloeroppervlak van de betreffende functie de grondprijs worden bepaald.

Indien de floor space index (de verhouding van m<sup>2</sup> bvo's en m<sup>2</sup> grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m<sup>2</sup> bvo in plaats van per m<sup>2</sup> grond.

### **7.3 Grondprijstabel maatschappelijke voorzieningen**

Functie	Methodiek	Resultaat
Niet commerciële maatschappelijke functies Onbebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m <sup>2</sup>
Niet commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m <sup>2</sup>
Commerciële maatschappelijke functies onbebouwd	Residuele methode (maatwerk)	Prijs per uit te geven oppervlakte
Commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Residuele methode (maatwerk)	Prijs per uit te geven oppervlakte

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## 8 Overige gronden

De gemeente verkoopt geregeld grond die nu in gebruik is als openbaar gebied aan aangrenzende percelen van eigenaren. Dit betreft onder anderen 'snippergroen' en gronden voor uitbreiding van bestaande percelen.

### 8.1 Grondprijsbeleid snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m<sup>2</sup> gerekend. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijs is het bestaande beleid. Bij de waardering van het snippergroen wordt rekening gehouden met de ligging van het snippergroen ten opzichte van de woning of bedrijf. De grondprijs wordt gebaseerd op het marktniveau per locatie.

Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, is vastgelegd in een notitie snippergroen.

### 8.2 Grondprijs tabel snippergroen

Functie	Positie snippergroen	Methodiek	Resultaat
Snippergroen	Variabel	Vaste prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
	Variabel	Verhuur	5% v/d verkoopprijs met een minimum van €90,-

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

### 8.3 Parkeren

Parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de te realiseren opstallen worden op maaiveld of in een nader te bepalen gebouwde voorziening gerealiseerd. In de grondprijsbepaling worden deze ingrepen buiten beschouwing gelaten.

De redenen waarom thans dit uitgangspunt wordt gehanteerd, zijn als volgt:

- In het kader van de Grondexploitatiewet dient de wettelijke mogelijkheid open te blijven om kostenverhaal van parkeervoorzieningen of een bijdrage in de onrendabele top op (openbare) parkeervoorzieningen te kunnen realiseren. Indien beleidsmatig vooraf wordt gesteld dat de investeringen van de parkeerplaatsen onderdeel zijn van de grondwaardeberekening dan wordt de mogelijkheid tot een keuze in het kostenverhaal beperkt.
- De mogelijkheden voor de realisatie een gebouwde parkeervoorziening zijn zeer divers. De stichtingskosten kunnen zeer uiteenlopend zijn. De hoogte van een eventuele onrendabele top kan zeer uiteenlopend zijn. Gezien het feit dat de keuzes hierin zeer divers zijn is het niet werkbaar om hier een bestendig lijn in vast te leggen. Het is

wenselijk om de financiële en kwalitatieve keuzes hierin aan de politiek over te laten. De ambities verschillen per project.

- Het parkeerbeleid en fondsvorming is op dit moment in ontwikkeling. Uit een grove inventarisatie blijkt dat het lastig is om vanuit de Nota Grondprijzen aansluiting te vinden op het parkeerbeleid. Vraagpunten hierin zijn bijvoorbeeld:
  - welke kosten al dan niet worden gedekt uit parkeergelden of grondexploitatie;
  - op welke wijze wordt omgegaan met fondsvorming en welke redenering ligt hieronder.

#### **8.4 Zendmasten, garageondergrond en nutsvoorzieningen**

Voor grond ten behoeve van zendmasten geldt een grondprijs per locatie met een extra bijdrage voor elke extra provider die wordt toegevoegd.

Voor ondergrond garages en voor Nutsvoorzieningen geldt eveneens een grondprijs per locatie, waarbij voor Nutsvoorzieningen een maximum aantal m<sup>2</sup> geldt.

Funcie	Methodiek	Resultaat
Zendmasten	Vaste prijs	Prijs per locatie + Extra bijdrage voor elke extra provider
Garageondergrond	Vaste prijs	Prijs per locatie
	Verhuur	Huur per jaar
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	Prijs per locatie, tot max 25 m <sup>2</sup>

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

#### **8.5 Motorbrandstofverkoop punten**

De grondwaarde bij motorbrandstofverkoop punten wordt bepaald door middel van de REN-methode. De REN-methode definieert een aantal locatie- en kwaliteitskenmerken aan de hand waarvan op een objectieve manier de op een locatie mogelijke omzet bepaald kan worden. Deze taxatiemethode is tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van de brancheorganisaties van motorbrandstofverkoop punten en wordt binnen de branche geaccepteerd. Dit is eveneens van toepassing indien de waarde door middel van een externe taxatie wordt vastgesteld.

## **9 Andere methoden dan uitgifte van grond in eigendom**

Naast de uitgifte van gronden in eigendom, kan ook worden gekozen voor erfpacht, pacht of huur. De prijzen voor erfpacht en huur hebben een relatie met grondprijzen, aangezien de grondprijs onderdeel uitmaakt van de gebruikte rekenmethodieken. De prijs voor pacht (agrarisch gebruik) heeft een relatie met het opbrengend vermogen van de gronden (bij goede opbrengsten stijgt de maximale prijs en bij slechte opbrengsten daalt de maximale pachtprijs)

### **9.1 Erfpacht**

Indien grond in erfpacht wordt uitgegeven zal de erfpachtcanon afgestemd worden op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond gegolden zou hebben.

De erfpachtcanon komt vervolgens tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus een vast bedrag voor beheer- en administratiekosten. De hoogte zal per situatie worden vastgesteld.

### **9.2 Pacht**

Voor de agrarische gronden die de gemeente in pacht uitgeeft worden de pachtprijzen berekend door de gemeentelijke rentmeesters. De gemeente geeft geen nieuwe gronden meer uit in reguliere pacht. Als er gronden worden uitgegeven dan zal er sprake zijn van “geliberaliseerde pacht”. Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Bij een termijn van zes jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij, deze wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan zes jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs voldoen aan de regionorm.

Bij de vaststelling van de pachtprijzen onder de reguliere pacht dient rekening gehouden te worden met de 2%-norm en de regionorm. Dit betekent dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Ook wordt per pachtprijsgebied een maximale pachtprijs vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken.

### **9.3 Huur (o.a. Volkstuinen en Paardenweiden)**

Momenteel worden volkstuinen alleen te huur aangeboden. Verhuur vindt plaats aan zowel particulieren, alsmede verenigingen. Er wordt hierbij een prijs per m<sup>2</sup> gehanteerd.

Bij nieuwe huurcontracten voor stukjes grond ten behoeve van paardeweiden en soortgelijke functies wordt de huurprijs berekend als percentage van de (minimum) grondprijs van de functie waar deze grond aan is gebonden. Het gehanteerde percentage bedraagt 5 %. Indien het bestemmingsplan extra mogelijkheden toestaat, zal dit in de grondprijs tot uitdrukking worden gebracht.

Functie	Methodiek	Resultaat
Volkstuinen	Verhuur	Prijs per m <sup>2</sup>
Paardenweiden	Verhuur	Prijs per m <sup>2</sup>

Voor bijbehorende grondprijzen: Zie Nota Grondprijzen

## Bijlage 1: Prijsbepalingmethodieken

Deze bijlage geeft een uitwerking van de meest gehanteerde methoden van opbrengstbepaling.

Methoden van opbrengstbepaling

Voor het bepalen van de grondwaarde worden in beginsel twee benaderingen onderscheiden:

- a. de kostprijsbenadering;
- b. de marktwaardebenadering.

a. Bij de kostprijsbenadering wordt vooral gekeken naar de daadwerkelijke productiekosten van de bouwrijpe grond, door de directe (aanleg openbare voorzieningen zoals verharding, groen en water) en de indirecte kosten (voorbereiding en toezicht, fondsbijdrages etc.) te ‘vertalen’ naar de uit te geven m<sup>2</sup> bouwrijpe grond. De grondprijsmethodiek die hier op aansluit is de kostprijsmethode.

b. Bij de marktwaardebenadering wordt uitsluitend gekeken naar de waarde van de grond als afgeleide van de op de grond te realiseren functie. De hoogte van grondwaarde hangt daarbij af van de economische “kracht” van de te realiseren functie. Bijvoorbeeld kantoren vertegenwoordigen een hogere grondwaarde dan goedkope woningbouw. In dit systeem worden dus de ‘zwaarste’ lasten gedragen door de sterkste economische functies. Is bij de kostprijsmethode het resultaat van de grondexploitatieberekening altijd 0 (in principe sluitende grondexploitatie), bij de marktwaardemethode is er altijd sprake van een exploitatieresultaat. De kosten zijn onafhankelijk van de opbrengsten bepaald, waardoor er een resultaat ontstaat. Dit kan uiteraard zowel voor- als nadelig zijn. Functionele grondprijspolitiek is dat voor verschillende bestemmingen verschillende prijzen worden berekend (=dus marktwaarde). Het berekenen van verschillende prijzen voor verschillende bestemmingen past binnen het marktprijsstelsel omdat binnen de totale grondmarkt verschillende deelmarkten, voor kantoren, industrieën, woningen etc. kunnen worden onderscheiden, waarop met de prijsdifferentiatie wordt ingespeeld. Door politiek beleid wordt niet alle grond uitgegeven tegen marktprijzen. Het verschil tussen de marktprijs (de prijs die de meest biedende vrager redelijkerwijs zou willen betalen) en de uitgifteprijs ten gunste van een minder draagkrachtige gebruiker kan worden beschouwd als een vorm van subsidie. Overigens mag de gevoerde functionele grondprijspolitiek niet leiden tot afwijking van het marktprijsprincipe.

Functionele grondprijspolitiek is dus een instrument voor het stimuleren dan wel afremmen van bepaalde activiteiten op gemeentelijk grondgebied. Ongewenste activiteiten kunnen het beste via bestemmingsplannen geweerd worden of door eenvoudig geen grond uit te geven. Weliswaar vormt de grondprijs niet zelden slechts een fractie van de totale investering van een bedrijf of instelling. De locatiebeslissing wordt echter in de meeste gevallen onafhankelijk van de productie-investeringsbeslissing genomen. De grondprijsmethodieken die gebaseerd zijn op de marktwaardebenadering zijn de residuele grondwaardemethode, de grondquotemethode en de comparatieve methode.

Het uitgangspunt van de kadernota grondprijsbeleid is de marktwaarde benadering

Hieronder worden de grondprijsmethoden die gebaseerd zijn op de marktwaardebenadering nader toegelicht. Dit zijn de residuele grondwaardemethode, de grondquote en de comparatieve methode.

De Residuele grondwaardemethode is een berekeningsmethode welke onderdeel uitmaakt van de marktwaardebenadering.

De residuele grondwaarde is de commerciële waarde (CW) van het te ontwikkelen onroerend goed min de investeringen (INV) die nodig zijn voor de realisatie van de opstal. De investeringen zijn dus exclusief de grondkosten. De commerciële waarde wordt bepaald door de verhouding tussen de beginopbrengst en het bruto aanvangsrendement.

In formulevorm:

$$CW = RGW_{\max} + INV$$

$$RGW_{\max} = CW - INV$$

$$CW = (O_a / r_{ba})$$

$$RGW_{\max} = (O_a / r_{ba}) - INV$$

RGW = residuele grondwaarde ook wel grondopbrengst genoemd (vanuit de gemeente of grondbedrijf geredeneerd) of grondkosten (vanuit de koper geredeneerd).

CW = commerciële waarde van de onroerende zaak, dit is de totale waarde van de onroerende zaak (grond plus alles wat er op gebouwd wordt).

$O_a$  = opbrengst van de nieuwe onroerende zaak in het eerste jaar van ingebruikname (Vrij Op Naam prijs). De opbrengst wordt bij deze benadering gedefinieerd als de te verwachten huuropbrengst in het eerste jaar. de opbrengst dient beschouwd te worden exclusief eventuele leegstandsrisico's.

$r_{ba}$  = gewenst bruto aanvangsrendement (vandaar ook de huurbeschouwing in het eerste jaar). Het woord aanvang is hierin maatgevend. Het leegstandsrisico

vertaalt naar het algemene risico dient in het gewenste rendement tot uitdrukking te komen.

INV = alle investeringen die nodig zijn om de nieuwe economische eenheid (opstal) te realiseren en in gebruik te nemen, exclusief de grondkosten.

In het onderstaande schema is dit inzichtelijk gemaakt.

Commerciële waarde nieuw onroerend goed  
(huuropbrengst eerste jaar/ aanvangsrendement)

af:

Investerings t.b.v.

bouwkosten inclusief prijsstijgingen tijdens de bouw

bijkomende kosten, bijv. honoraria

rente verliezen tijdens de bouw

aanloopkosten t.b.v. exploitatie van het onroerend goed

winst voor de ontwikkelaar

=

a. – b. Residuele grondwaarde = marktprijs bouwrijpe grond  
(waarde bouwrijpe grond)

Deze residuele grondwaarde kan weer worden geconfronteerd met de werkelijke grondproductiekosten op kostprijsbasis. Hierdoor kan worden gezien of e.e.a. een haalbare ontwikkeling is.

Voordeel van het hanteren van deze methode is dat er gewerkt wordt met op zich objectieve maatstaven, waardoor inzichtelijk is gemaakt hoe men tot een bepaalde prijs is gekomen.

Discussies kunnen dan gevoerd worden op in feite meetbare begrippen wat veelal verhelderend werkt.

Voorbeeld

Gegevens:

Bouwvolume = 3000 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak)

Gewenst aanvangsrendement inclusief risico-opslag = 9 %

(veel risico i.v.m. marktgegevens, maar toch interessant genoeg om tot ontwikkeling over te gaan)

Huuropbrengst = € 225/m<sup>2</sup> /jaar

Uitwerking (volgens formule)

CW = 225 x 3000 m<sup>2</sup> = € 675.000/ 0.09 (9%) = € 7.500.000

INV = stel bouwprijs per m<sup>2</sup> bvo = € 2000  
3000 x € 2000 = € 6.000.000  
stel bijkomende investeringen  
zoals aanloopkosten op 10 % van = € 600.000  
bouwkosten  
Totale INV = € 6.600.000

$$\begin{aligned}
 \text{RGW}_{\max} &= \text{CW} - \text{INV}, \text{ invullen geeft:} \\
 &= € 7.500.000 - € 6.600.000 = € 900.000 \text{ (excl., BTW)} \\
 &\quad \text{Deze € 900.000 is dus de residueel bepaalde maximale grond-} \\
 &\quad \text{prijs voor deze ontwikkeling.} \\
 &\quad \text{Per m}^2 \text{ is dit dan } € 900.000 / 3.000 \text{ m}^2 = € 300 / \text{m}^2 \text{ bvo.}
 \end{aligned}$$

In de *woningbouw* wordt deze residuele methode ook wel tot uitdrukking gebracht in een zogenaamde grondkostenquote.

Voorbeeld

Gegevens:

Kaveloppervlak: 130 m<sup>2</sup>

Inhoud woning: 400m<sup>3</sup>

Bouwkosten: € 145.000

Verkoopprijs von: € 205.000

Uitwerking

Grondwaarde is € 205.000 -/- € 145.000 = € 60.000.

De grondquote bedraagt dan 29% (€ 60.000 / € 205.000)

*Grondquote*

Deze methode bepaalt aan de hand van de verkoopprijzen de grondwaarde.

Voorbeeld: Von-prijs € 250.000 de bij deze prijs behorende grondquote is 30%.

30% van € 250.000 is € 75.000 dit is echter inclusief BTW dus hier moet nog 19% BTW vanaf dus de opbrengst voor de grondexploitatie is € 63.025

De comparatieve methode

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende of de referentiewaarde methode genoemd. De grondprijs wordt bepaald door te vergelijken met buurgemeenten c.q. relevante particuliere projecten. Deze methode is additioneel en dient als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde.