
Nota Grondprijzen 2010

Gemeente Coevorden
Afdeling Beleid & Strategie
Team Ruimte

Versie: Vastgesteld Gemeenteraad
Datum: 21-12-2010

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Kader	3
1.2 Functies van de nota	3
1.3 Status van de nota.....	3
1.4 Uitvoering.....	4
1.5 Ontwikkeling van de nota.....	4
1.6 Begrippen en afkortingen	4
1.7 Opbouw	5
Hoofdstuk 2 Waarderingsmethoden en uitgangspunten	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Waarderingsmethoden van grond.....	6
2.2.1 Residuele grondwaarde methode.....	6
2.2.2 Comparatieve methode / vergelijkingsmethode	7
2.2.3 Grondquote.....	7
2.2.4 Tender.....	8
2.2.5 Kostprijsmethode.....	8
2.3 Methoden van uitgifte.....	8
2.3.1 Loting	8
2.3.2 Per opbod.....	8
2.3.3 Wie het eerst komt wie het eerst maalt.....	9
2.3.4 Onderhands.....	9
2.3.5 Bij inschrijving	9
2.4 Uitgangspunten voor kavelverkoop.....	9
2.5 Vooruitblik hoofdstuk 3	9
Hoofdstuk 3 Waarderingsmethoden per categorie	10
3.1 Woningbouw	10
3.1.1 Vrije kaveluitgifte.....	10
3.1.2 Projectmatige bouw	11
3.1.3 Sociale woningbouw	11
3.1.4 Beleggers huurwoningen	12
3.2 Kantoren en Bedrijventerreinen.....	13
3.2.1 Kantoren	13
3.2.2 Bedrijventerreinen	14
3.3 Winkelvoorzieningen	14
3.4 Overige functies.....	15
3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen	15
3.4.2 Specifiek commercieel vastgoed	15
3.4.3 Groen / reststroken	15
3.4.4 Nutsvoorzieningen.....	16
3.4.5 Antennemasten	16
3.4.6 Agrarische doeleinden.....	16
3.4.7 Samenvatting methoden per categorie.....	17
Hoofdstuk 4 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	18
4.1 Pacht	18
4.2 Erfpacht	18
4.3 Recht van opstal	18
4.4 Huur.....	19
4.5 Aansprakelijkheid.....	19
Hoofdstuk 5 Vervolgproces.....	20
Bijlage 1 Voorbeelden van toegepaste methoden.....	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Kader

De raad heeft de Nota Grondbeleid 2008 (d.d.13 mei 2008) vastgesteld. Hierin is een aantal kaders bepaald voor grondverkopen. Hierin is o.a. bepaald dat grond tegen een marktconforme prijs moet worden verkocht. Er is in 2008 besloten dat er een methodiek moet worden vastgesteld om de marktconforme prijs te bepalen. De Nota Grondprijzen geeft hier invulling aan.

In de nota “Stevig in de grond”, die de raad in september 2009 heeft vastgesteld, is o.a. besloten om een methodiek vast te stellen om tot de marktconforme grondprijs te komen.

In aanvulling op de hierboven genoemde nota's is deze Nota Grondprijzen opgesteld om de richtlijnen te bepalen voor de wijze waarop grondprijzbepaling plaatsvindt. Deze geeft voor de verschillende functies een voorstel voor de manier waarop de grondprijs wordt bepaald.

Uitgangspunt voor het grondprijnsbeleid blijft dat de gemeente grond uitgeeft tegen de marktwaarde. Door het toepassen van marktconforme prijzen wordt een zo gering mogelijk beslag gelegd op gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de Nota Grondprijzen slaagt de gemeente erin om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme en heldere financiële afspraken te maken met de afnemers van de grond.

In de Nota Grondprijzen worden de kaders door de raad vastgesteld. Op basis van deze kaders kan B&W de grondprijzen vaststellen. B&W stelt een grondprijnsbrief vast waarin de grondprijzen worden bepaald voor het nieuwe kalenderjaar van de projecten die op dat moment actueel zijn

1.2 Functies van de nota

De nota vervult een aantal functies:

- het is voor college van B&W en ambtelijke organisatie een kader waarbinnen vaststellingen van grondprijzen en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden;
- het komt de wens om transparantie van overheidshandelen te bevorderen tegemoet;
- het geeft voor de eerste keer informatie over de wijze waarop de grondprijnskaders worden bepaald en over de (minimale) hoogte van de grondprijzen van de verschillende functies.

1.3 Status van de nota

De Nota grondprijzen is een openbaar stuk. De teams Ruimte, Economie en Vergunningen zijn binnen de gemeente Coevorden belast met de uitvoering van de Nota grondprijzen en met het, binnen de kaders van de Nota grondprijzen, bepalen van de grondprijzen voor de betreffende uitgifte. De grondprijzen zijn in beginsel prijsvast voor het gehele kalenderjaar. De prijzen worden door middel van een grondprijnsbrief jaarlijks vastgesteld door B&W.

Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Geringe aanpassingen kunnen worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente Coevorden oplevert, die zonder een geringe prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden. Deze uitzonderingen moeten blijven passen binnen de beschreven uitgangspunten. De projectleider zal het College van B&W hiervoor een voorstel voorleggen. Bij substantiële

afwijkingen, dan wel incidentele aangelegenheden met een aanzienlijk financieel-economische belang, zal de projectleider het College van B&W een voorstel tot prijsaanpassing doen. In dat geval zal het College hierover echter tussentijds verantwoording afleggen aan de raad via de bestuursrapportage.

1.4 Uitvoering

De Nota Grondprijzen wordt vastgesteld door de raad. De bevoegdheid tot uitvoering en de verantwoordelijk hiervoor ligt bij College van Burgemeester en Wethouders. De grondprijzen worden jaarlijks door het college van B&W in een grondprijnsbrief bepaald.

1.5 Ontwikkeling van de nota

Deze nota is de eerste die aangeeft hoe de gemeente Coevorden invulling geeft aan het begrip marktconforme prijzen.

1.6 Begrippen en afkortingen

Bouwrijp maken	Het geschikt maken van een terrein voor de eigenlijke bouwactiviteit. In de praktijk betekent dit het verleggen of opnemen van eventuele ondergrondse kabels en leidingen, slopen, rioleringsstelsel aanleggen, kabel- en leidingstroken aanleggen, waterpartijen graven en overige terreinen vlak afwerken.
Grondquote	De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs en de Vrij-Op-Naam (V.O.N.)-prijs, exclusief BTW in vorm van een percentage.
Projectmatige bouw / kaveluitgifte	Bouwkavels worden niet aan consumenten verkocht maar aan ondernemers die hier woningen op realiseren en om deze uiteindelijk aan de consument weer te verkopen.
Residuele waarde	De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaak (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale kosten (o.a. stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten.
UMTS	UMTS staat voor Universal Mobile Telecommunications System en is de opvolger van de GSM techniek, die in Nederland in 1994 geïntroduceerd is.
Vergelijkingsmethode	Bij de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode genoemd, wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.
V.O.N.	Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.

- Vrije kavelluitgifte** Kavels die op deze manier worden uitgegeven zijn bestemd voor particulieren die zelf de grond kunnen kopen en kunnen bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd.
- Woonrijp maken** Het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld zoals: definitieve verhardingen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

1.7 Opbouw

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de methodes geformuleerd hoe de prijs van grond bepaald kan worden. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt per functie een voorstel gedaan welke methode(n) gebruikt dienen te worden. Als laatste wordt in hoofdstuk 5 aangegeven om jaarlijks de grondprijzen vast te stellen middels een grondprijnsbrief op basis van de in hoofdstuk 4 voorgestelde methoden.

Hoofdstuk 2 Waarderingsmethoden en uitgangspunten

2.1 Inleiding

Er zijn verschillende methodieken mogelijk om tot de bepaling van de grondprijzen te komen. Er worden in paragraaf 2.2 een aantal methodes weergegeven om de grondprijs te bepalen. Daarna worden in paragraaf 2.3 de uitgiftemethoden weergegeven en in 2.4 de algemene uitgangspunten.

2.2 Waarderingsmethoden van grond

Grondprijzen worden middels verschillende methodieken berekend. Hieronder volgt een uitleg van de methodieken. De residuele grondwaarde methode is de meest gebruikte basismethodiek. De andere methodieken, die worden behandeld, worden ingezet voor functies waar de residuele methode geen houvast biedt en/of ter toetsing van de uitkomsten die via de residuele methode is verkregen.

2.2.1 Residuele grondwaarde methode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond (residu).

Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw: het verschil tussen de V.O.N.- prijs (inclusief BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief BTW). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde. Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de V.O.N.- prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een compleet gebouw, exclusief meerwerk.

Fictief voorbeeld:

Een woning heeft een v.o.n.-prijs van € 200.000 (= € 168.067 excl. BTW).

V.o.n. prijs / waarde excl. BTW		€ 168.067
aanneemsom / koopsom	€ 90.000	
bijkomende kosten 15%	€ 13.500	
kosten per woning	€ 103.500	
opslagkosten 5% over 103.500	€ 5.175	
winst en risico 5% over 108.675	€ 5.434	
totale kosten per woning		€ 114.109
restant = waarde grond		€ 53.958

De waarde die na aftrek van de kosten overblijft voor de grond bedraagt: € 53.958 (€ 168.067 – € 114.109). Dit is de residuele grondwaarde, de waarde die maximaal voor grond kan worden betaald. In bijlage 1 is nog een voorbeeld van deze methode weergegeven.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden.

Nadeel van de residuele rekenmethode is de bewerkelijkheid ervan. Er is relatief veel kennis van bouwkosten voor nodig.

De residuele methode kan op een aantal manieren worden toegepast:

Residueel vooraf

In deze methode wordt vooraf berekend wat de grond waard zou zijn op het moment van uitgifte van de grond. Dus op een vooraf bepaald tijdstip wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van een residuele berekening van de kosten en opbrengsten/waarde.

Residueel-vooraf houdt geen rekening met veranderende marktomstandigheden. Het gevolg is dat de grondwaarde in deze methode hetzelfde blijft. Het grote voordeel voor beide partijen is dat de prijs bekend is en beide hierop kunnen “rekenen”.

Residueel index

Deze methode is vergelijkbaar met de eerste methode. Vooraf wordt de grondwaarde residueel bepaald. Vaak wordt met marktpartijen een bepaalde index afgesproken waaraan de grondprijzen jaarlijks wordt bijgesteld.

Residueel achteraf

De twee hiervoor genoemde methodes houden geen rekening met de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten. Grondwaarden kunnen ook bepaald worden op het moment dat inzichtelijk is wat de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten zijn. Deze methode houdt rekening met fluctuaties in de markt en is gevoelig voor het toevoegen van kwaliteit. Deze methode werkt echter op geen enkele manier stimulerend doordat elke vorm van extra opbrengst direct wordt verrekend in de grondprijs en daardoor niets oplevert voor de koper van de kavel. Daarnaast biedt het veel onzekerheid voor zowel de gemeente als de koper van de kavel aangezien de grondprijs pas laat / achteraf inzichtelijk wordt.

2.2.2 Comparatieve methode / vergelijkingsmethode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de residuele grondwaarde methode (zie 2.2.3) leidt tot een marktconforme prijs. Deze methode is het meest gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin. De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijzen. In bijlage 1 is een voorbeeld van deze methode weergegeven.

2.2.3 Grondquote

De grondquote-methode wordt voornamelijk gehanteerd bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van projectmatige woningbouw. De methodiek van de grondquote geeft de verhouding weer tussen de kavelprijs en de Vrij-Op-Naam (VON)-prijs, exclusief BTW. Hierbij wordt van te voren een grondquote in de vorm van een percentage vastgesteld.

$$\text{Kavelprijs} = \text{VON prijs excl. BTW} \times \text{grondquote}$$

$$\text{Grondquote} = \text{Kavelprijs} / \text{VON prijs excl. BTW}$$

Voorbeeld:

De v.o.n.-prijs van de woning is € 200.000 (= € 168.067 excl. BTW).

De grondquote is 25%.

In dit voorbeeld bedraagt de grondprijs € 42.016 excl. BTW (€ 168.067 * 25% = € 42.016).

In bijlage 1 is nog een voorbeeld van deze methode weergegeven.

Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om kwaliteitseisen de prijs te kunnen laten beïnvloeden. Een ander nadeel is dat bij al te strikte hantering van deze methode uit het oog wordt verloren wat reëel haalbare prijzen zijn.

2.2.4 Tender

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Vaak wordt een tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie met een programma van eisen als basis. Het hoogste bod op dit pakket geldt als de grondprijs. In bijlage 1 is een voorbeeld van deze methode weergegeven.

2.2.5 Kostprijsmethode

De kostprijsmethode is een methodiek die vroeger veel gehanteerd werd bij het vaststellen van gemeentelijke grondprijzen. Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de (vaak agrarische) grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken. Deze methode heeft een aantal nadelen:

1. De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen;
2. De gemeente wordt inflexibel ten aanzien van het realiseren van verschillende gebruiksmogelijkheden: een zeer gewenste lage grondprijs ten behoeve van bijvoorbeeld een sportterrein kan niet gecompenseerd worden door een hogere grondprijs ter plekke van dure woningen.
3. Met deze methode kan niet worden getoetst of een plan met verschillende functies financieel haalbaar is.

In bijlage 1 is een voorbeeld van deze methode weergegeven.

2.3 Methoden van uitgifte

Bij de uitgifte van gemeentegrond kunnen verschillende methodes worden gehanteerd. De keuze van de te volgen methode wordt in het collegevoorstel van een nieuw bestemmingsplan en/of nieuwe kaveluitgifte aangegeven. In dat voorstel zal worden aangegeven waarom er wordt afgeweken van de methode loting.

Vooraf bij de uitgifte van gronden ten behoeve van individuele woningbouw zijn verschillende methoden van uitgifte mogelijk. De methode van loting is tot nu de meest gehanteerde.

2.3.1 Loting

De prijs en de verkoopvoorwaarden worden vooraf bepaald. Kandidaten kunnen zich inschrijven op kavels die worden aangeboden in een project. Hierbij kunnen zij hun eerste en tweede keuze kenbaar maken. Vervolgens wordt aselekt uit een bus waar alle inschrijvingen zijn gedeponereerd een aantal kandidaten getrokken. Indien deze kandidaat op dat moment dan instemt op de vraag of zij deze kavel wil kopen dan wordt deze koper van de kavel. Deze methode wordt op dit moment overal toegepast bij woningbouw.

2.3.2 Per opbod

Een object of perceel grond wordt via een veilingssysteem per opbod verkocht. Hierbij kunnen gegadigden zich inschrijven waarbij aangegeven wordt wat het beoogde doel is. De hoogste inschrijver wordt voorgelegd aan het college van B&W die beslist of verkoop aan deze partij wenselijk is. Deze methode is nog niet gebruikt en kan voor objecten die een bijzonder en uniek karakter hebben en waar het lastig is om een waarde aan toe te kennen. Daarnaast heeft iedereen de mogelijkheid om het object te kopen.

2.3.3 Wie het eerst komt wie het eerst maalt

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

2.3.4 Onderhands

De gemeente komt na onderhandelingen onderhands met een partij overeen een perceel grond aan hen te verkopen.

2.3.5 Bij inschrijving

De verkoop bij inschrijving is een verkoopmethode waarbij kandidaat kopers de mogelijkheid hebben om door indiening van een gesloten enveloppe een bod uit te brengen. De verkoop bij inschrijving wordt meestal bij woningen / kavels gebruikt waar zeer veel vraag naar is. Alle geïnteresseerden kunnen tijdens de inschrijftermijn via het speciale inschrijfformulier een bod uitbrengen.

De verkoper heeft het recht van beraad en gunning. Dat wil zeggen dat de verkoper niet verplicht is aan de hoogste bidder te verkopen. Het recht van gunning betekent onder meer dat het de verkoper vrij staat aan een ander dan de hoogste bidder te gunnen. Het kan zijn dat de hoogste bidder bepaalde voorwaarden heeft vermeld en een andere bidder die een lager bod heeft uitgebracht niet. Ook kan de verkoper afzien van een verkoop aan enige bidder.

2.4 Uitgangspunten voor kavelverkoop

Met uitzondering van tuingrond, wordt er voor alle in deze nota genoemde methodes, van uitgegaan dat:

- Het uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming;
- Alle grondprijzen geldig zijn vanaf 1 januari van het kalenderjaar exclusief BTW en overige kosten zoals notariskosten en kadasterkosten.

Het kan voorkomen dat in de praktijk gronden niet aan bovengenoemde voorwaarden voldoen. In dat geval kan dit van invloed zijn op de hoogte van de grondprijs.

De genoemde methodes resulteren in een grondwaarde die als ondergrens geldt. De feitelijk in rekening te brengen prijs kan boven deze prijs liggen. Er kunnen verschillende factoren zijn waardoor de prijs hoger wordt dan deze prijs.

2.5 Vooruitblik hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk is aangegeven dat er verschillende methoden bestaan om de prijs voor grond te bepalen. De ene methode is beter toe te passen dan andere. In hoofdstuk 3 wordt per functie aangegeven welke van de hiervoor genoemde methode(n) wordt voorgesteld om als gemeente te gaan gebruiken.

Hoofdstuk 3 Waarderingsmethoden per categorie

In dit hoofdstuk wordt per categorie aangegeven wat de achtergrond is, de trends en welke methode voor deze categorie zal worden toegepast om de marktconforme prijs te bepalen.

3.1 Woningbouw

Begin 2008 was er nog sprake van een stevige kopersmarkt waarbij de woonconsument in toenemende mate kritisch tegen woningproducten aan keek, in de tweede helft van 2008 begon de kredietcrisis voelbaar te worden in de reguliere economie. De kredietcrisis heeft tot een sterke stagnatie op de woningmarkt geleid. Door toenemende onzekerheid bij mensen over de economische situatie, hun eigen baan, onzekerheid over de verkoop van hun eigen woning en de hogere eisen die worden gesteld aan het verkrijgen van een hypotheek, wordt het besluit om te verhuizen naar een andere woning uitgesteld. Voor de woningmarkt in Zuid Oost Drenthe is de afgelopen periode het algemene beeld dat er meer aanbod is dan vraag, minder transacties zijn en de woningen langer te koop staan.

De crisis heeft met name gevolgen voor de doorstromers op de woningmarkt, de markt voor het goedkope segment lijkt weer aan te trekken. Juist in deze markt is het van groot belang dat er marktgericht wordt ontwikkeld en dat de nieuwbouwwoningen moeten aansluiten op de vraag van de relevante doelgroepen. Vanuit het Rijk is een aantal crisismaatregelen ingezet ten behoeve van de woningmarkt. De gevolgen die de overheidsbezuinigingen met zich mee brengen voor de woonconsument zullen het koopgedrag van de woonconsument beïnvloeden. Hiermee wordt nogmaals benadrukt dat er marktgericht moet worden ontwikkeld, de nieuwbouwwoningen moeten aansluiten op de vraag van de relevante doelgroepen en niet de aanbodgerichte strategie die de gemeente Coevorden jarenlang heeft gevoerd.

3.1.1 Vrije kaveluitgifte

De gemeente Coevorden verkoopt traditioneel de meeste kavels op deze manier. Kopers kunnen hiermee de eigen wensen realiseren binnen de eisen en regels van een bestemmingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan. Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een vaste m²-prijs voor de grond gehanteerd. De prijzen van deze kavels worden vooraf bepaald op basis van een combinatie van de residuele grondwaarde en de vergelijkingsmethode. De residuele grondwaardemethode vooraf geeft het beste de verdien capaciteit weer van de grond. Om te toetsen of de prijs wel overeenkomt met de marktprijzen wordt nog een vergelijking gemaakt. Binnen een plan kan er sprake zijn van een prijsdifferentiatie op basis van ligging en kwaliteit van de woonomgeving.

In de huidige markt variëren de prijzen van de gemeente Coevorden tussen de € 100,- en € 180,- per m². Deze prijzen zijn exclusief BTW. In de gemeente Emmen worden vrije kavels aangeboden voor prijzen die liggen tussen € 110,- en € 225,50 per m². In de gemeente Borger-Odoorn worden kavels aangeboden tussen € 130,- en € 210,- per m² excl. BTW. In Hardenberg ligt deze bandbreedte voor vrije kavels tussen € 154,- en € 193,- per m² excl. BTW.

Voorstel:

De grondprijs voor vrije kaveluitgifte vooraf te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode.

3.1.2 Projectmatige bouw

Bij projectmatige bouw wordt grond verkocht aan een ontwikkelaar/aannemer. Deze partij realiseert de woning(en) en verkoopt deze dan weer. Voor deze categorie wordt een residuele grondwaarde berekend. Deze is afhankelijk van het prijsniveau van de woning. Het prijsniveau is de VON¹-prijs. Om te toetsen of deze prijs wel overeenkomt met de marktprijzen wordt nog een vergelijking gemaakt. De prijs zal zeer afhangen van het project. Een project waar veel woningen op het zelfde terrein kunnen worden gerealiseerd zal een hogere grondwaarde opleveren dan wanneer er minder woningen op kunnen / mogen.

In verband met de relatief hoge bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor. Zie onderstaande tabel.

Stapelingsfactor bij woningbouw

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Eengezinswoningen	1
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	0,9
3 woonlagen	0,8
4 woonlagen.	0,75
5 woonlagen, enz.	gestaag afnemend, maar minder dan evenredig

Een maisonnette geldt als één woonlaag.

Voorstel:

De grondprijs voor projectmatige kavelluitgifte te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkmingsmethode.

3.1.3 Sociale woningbouw

De grondprijs voor sociale woningbouw wordt op dit moment in de gemeente per ontwikkeling bepaald. De grondslag voor de bepaling van deze prijs is niet eenduidig en wordt bepaald in combinatie met andere afspraken en bijdragen in een ontwikkeling.

Voor de definitie van een sociale huurwoning en sociale koopwoning wordt aangesloten bij de nieuwe Bro die, tesamen met de nieuwe Wro, met ingang van 1-7-2008 van kracht is geworden.

Artikel 1.1.1.d Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

De bedoelde grens in de definitie is de zogenaamde liberalisatiegrens en deze ligt vanaf 1-7-2010 op € 647,53 per maand (bron: ministerie van VROM). Alle woningen met een hogere huur vallen onder de markthuurl/beleggershuur.

Artikel 1.1.1.e

Een sociale koopwoning is een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in art 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

¹ VON-prijs is een verkoopprijs in de vastgoedhandel waarbij alle bijkomende kosten (overdrachtsbelasting of btw, notaris/- en makelaarskosten) inbegrepen zitten bij de prijs

Ook door de woningcorporaties worden economische keuzes en afwegingen gemaakt in grondprijzen en woningen. De woningen hebben daarom een waarde in het economisch verkeer (marktconforme prijs) en daarom ook de grond.

Het is dus van belang dat de grondprijs voor sociale woningbouw marktconform is en transparant is. De grondprijs voor sociale huurwoningen zal worden bepaald door de residuele- en de comparatieve methode of een combinatie hiervan. Om te toetsen of de prijs wel overeenkomt met de marktprijzen in omliggende gemeenten wordt nog een altijd de vergelijkingsmethode toegepast.

In verband met de relatief hoge bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor. Zie onderstaande tabel.

Stapelingsfactor bij woningbouw

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Eengezinswoningen	1
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	0,9
3 woonlagen	0,8
4 woonlagen.	0,75
5 woonlagen, enz.	gestaag afnemend, maar minder dan evenredig

Een maisonnette geldt als één woonlaag.

De grondprijs voor sociale woningbouw van de buurgemeenten ligt in:

- Emmen vaste prijs van € 14.500 per bouwkavel;
- Hardenberg op € 10.870 voor 150 m² (marktconforme prijs voor aantal m² > 150 m²);
- Hoogeveen € 15.760 voor 150 m², sociale koop € 27.500 voor eerste 160m².

Voorstel:

De grondprijs voor sociale woningbouw te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode en deze vast te leggen in koopafspraken met de woningcorporatie(s).

3.1.4 Beleggers huurwoningen

Wanneer woningen in de huursfeer worden gerealiseerd, met een huurprijs hoger dan de huurprijs van een sociale huurwoning die door het Rijk wordt vastgesteld, is er sprake van beleggers huurwoningen. In paragraaf 3.1.3 is dit nader uitgelegd.

De grondprijs voor dergelijke woningen wordt bepaald door de residuele grondwaardemethode toe te passen. Om te toetsen of deze prijs wel overeenkomt met de marktprijzen wordt nog een vergelijking gemaakt. Hierbij wordt in de waarde van de woning uitgegaan van een waarde van een koopwoning. In deze sector worden de woningen vaak na 10-15 jaar weer verkocht.

In verband met de relatief hoge bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een stapelingsfactor. Zie onderstaande tabel.

Stapelingsfactor bij woningbouw

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Eengezinswoningen	1
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	0,9
3 woonlagen	0,8
4 woonlagen.	0,75
5 woonlagen, enz.	gestaag afnemend, maar minder dan evenredig

Een maisonnette geldt als één woonlaag.

Voorstel:

De grondprijs voor vrije kavelluitgifte te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode.

3.2 Kantoren en Bedrijventerreinen

Binnen de gemeente Coevorden zijn er hoofdzakelijk bedrijventerreinen en in geringe mate kantoren en kantorenlocaties aanwezig. De crisis laat ook in onze gemeente diepe sporen achter. Het aanbod van bestaande locaties neemt toe en de verkoop van nieuwe bouwkavels op Europark en Leeuwerikenveld II daalde in 2009 fors. Landelijk zien we dat de logistieke sector zwaar is getroffen door de stagnerende wereldhandel. De logistieke sector is in onze gemeente een van de peilers van de bedrijventerreinen Europark en Leeuwerikenveld I en II.

De prijsstelling van deze terreinen vormt een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van de bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Als de grondprijs voor deze terreinen te laag is, is het economisch gezien aantrekkelijker voor ondernemers om te investeren in een nieuwe locatie dan in een bestaande locatie.

We zien in onze gemeente dat bestaande locaties steeds meer verpauperen. Herstructurering van bestaande locaties wordt een belangrijke ontwikkeling in dit marktsegment.

Eind 2009 is landelijk het Convenant Bedrijventerreinen getekend dat moet zorgen voor een marktgerichter bedrijventerreinenbeleid met oog voor ruimtelijke consequenties. Regionale afstemming wordt steeds belangrijker, omdat hiermee kan worden voorkomen dat terreinen lukraak worden uitgegeven. Opbrengsten moeten daarmee meer ten goede komen aan de herontwikkeling van bestaande terreinen.

De gemeente Coevorden is een samenwerking aangegaan met de andere gemeenten die zich aan de A37 bevinden in de zogenaamde Drentse Zuid-as. Deze stap is gezet om een extra impuls te geven aan de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Zuid-Drenthe.

3.2.1 Kantoren

De prijs van grond met een kantorenbestemming is sterk afhankelijk van de aantrekkelijkheid van de locatie. Deze wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan gedacht worden aan de ligging, de kwaliteiten en uitstraling van het gebouw, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De kantorenmarkt in Coevorden is marginaal en het bepalen van een prijs vraagt hier om maatwerk. De residuele grondwaardemethode geeft het beste de waarde van de grond weer doordat ligging, bouwmogelijkheden en andere factoren hierin worden meegenomen. Een vergelijking van locaties is lastig doordat de locaties vaak erg verschillend zijn en Coevorden niet echt een kantorenmarkt kent. Wel kan de vergelijkingsmethode worden gebruikt om een globale vergelijking te maken om bijvoorbeeld een ondergrens te bepalen.

Voorstel:

De grondprijs voor kantoren te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode.

3.2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs van bedrijventerreinen is een vaste prijs per m². De prijs per m² wordt bepaald op basis van de residuele methode en de comparatieve methode. Via deze methoden wordt de norm bepaald voor een betreffend bedrijventerrein met een vaste prijs per m², waar eventueel een beperkte differentiatie mogelijk is. De differentiatie wordt veroorzaakt door ligging van de kavel op het bedrijventerrein (bijv. een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel).

Residueel rekenen is marktconform (maar wordt amper gebruikt door gemeenten waar het gaat om bedrijventerreinen). Met de marktomstandigheden en de gewenste bestemming kan met deze methode de verdien capaciteit van een stuk grond optimaal worden bepaald. Op dit moment wordt de grondprijs vaak comparatief bepaald. De grondprijzen van buurgemeenten worden vergeleken en hierop wordt de prijs gebaseerd. Dit kan leiden tot een conservatieve prijs met als gevolg een lagere waarde dan de reële marktconforme grondprijs. Gebruik van de residuele grondwaardemethode voorkomt dit. Vergelijking zal altijd noodzakelijk blijven omdat prijzen in de regio altijd van invloed zijn op het prijsniveau in de gemeente Coevorden.

Voorstel:

De grondprijs voor bedrijventerreinen vooraf te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode.

3.3 Winkelvoorzieningen

De grondprijs voor winkelvoorzieningen wordt door middel van de residuele waardebeoordeling vastgesteld. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. De verdien capaciteit komt optimaal naar voren door de residuele grondwaardemethode te gebruiken. De vergelijkingsmethode dient als controle van de eerstgenoemde methode.

Voorstel:

De grondprijs voor winkels te berekenen op basis van de residuele grondwaardemethode-vooraf en de vergelijkingsmethode.

3.4 Overige functies

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie worden uitgaven van grond geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgave van grond ten behoeve van scholen, politiebureaus, brandweerkazernes, welzijns-, cultuur- en sportvoorzieningen.

Grondprijsbepaling voor één van bovenstaande functies vindt op verschillende manieren plaats. Elke keer wordt nagegaan voor welk doel de gronden beoogd zijn, wie de initiatiefnemer is en wat het belang is voor de gemeente dat een dergelijke functie wordt gerealiseerd. Uitgiftmethoden variëren van kostprijs, voor een symbolisch bedrag, residueel en tegen marktprijs. Van iedere individuele ontwikkeling wordt afzonderlijk een methode bepaald.

Voorstel:

De grondprijs van iedere ontwikkeling afzonderlijk te bepalen.

3.4.2 Specifiek commercieel vastgoed

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt vastgoed verstaan waarmee een commerciële onderneming wordt bedreven, die gevestigd is in bebouwing die veelal specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Deze ondernemingen hebben primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden van dergelijk vastgoed zijn: bioscoop, klimhal, squashhal, amusementshal, telecommunicatievoorzieningen en brandstofverkooppunten. Ook kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie en apotheken vallen onder dit vastgoedsegment.

Het bepalen van een grondprijs voor deze functies is beste door de residuele methode te combineren met de vergelijkingsmethode. Hierbij dient de vergelijkingsmethode als controle en bepalen van de ondergrens. In sommige situaties is een residuele grondwaardeberekening moeilijk te maken omdat de commerciële waarde lastig te bepalen is. In deze gevallen wordt alleen de comparatieve methode gehanteerd.

Voorstel:

De grondprijs voor specifiek commercieel vastgoed te berekenen op basis de residuele grondwaardemethode-vooraf en de comparatieve methode.

3.4.3 Groen / reststroken

Er wordt op dit moment een groenstrokenactie gehouden waarbij huidige gebruikers van groen- en reststroken aangeschreven zijn om de grond te kopen voor € 13,61 per m². Dit aanbod heeft wel een einddatum.

Op basis van vergelijkingen van prijzen van andere gemeenten en de huidige prijzen voor bouwgrond geeft een prijs van € 50,- per m² beter de waarde weer dan de oude prijs.

In bepaalde gevallen kan het college besluiten van de in deze paragraaf genoemde grondprijzen af te wijken. Bij de afwijking van de genoemde grondprijzen spelen factoren mee als ligging en grootte van het te verkopen perceel, bereikbaarheid van het perceel,

mogelijkheden van het perceel (zoals wel of geen bebouwing), de vermeerdering van de waarde van het perceel waaraan het wordt toegevoegd en of het betreffende perceel al in gebruik is (als gevolg van verhuur of anderszins).

Indien het huidige aanbod van € 13,61 van per m² verloopt dan geldt het nieuwe tarief van € 50. Dit om gebruikers te stimuleren de grond nu te kopen. Ook voor nieuwe aanvragen geldt een tarief van € 50 per m².

Voorstel:

- **De grondprijs voor snippergroen te bepalen op € 13,61 per m² voor adressen die zijn aangeschreven in de groenstrokenactie;**
- **De grondprijs voor snippergroen te bepalen op € 50,00 per m² voor nieuwe verzoeken en voor adressen in de groenstrokenactie die hun aanbod van € 13,61 per m² hebben laten verlopen;**

Huur snippergroen

In het kader van beheersing en kosten is het uitgangspunt dat bij nieuwe verzoeken snippergroen niet meer wordt verhuurd. De huur van groenstroken door de huidige gebruikers zal worden afgewogen in het voorstel ter afronding van de groenstrokenactie.

3.4.4 Nutsvoorzieningen

Bij nutsvoorzieningen gaan wij er van uit dat de nutsbedrijven een commercieel opererend bedrijf is. De grond voor nutsvoorzieningen wordt vergeleken met grond voor bedrijventerreinen. De grondprijs voor nutsvoorziening wordt bepaald op € 55,00 per m². De referentie voor deze prijs is gelijk aan de prijs van het bedrijventerrein in Schoonoord. Dit is een kleinschalig bedrijventerrein en heeft tevens de hoogst geldende prijs in de gemeente Coevorden.

Voorstel:

De grondprijs voor nutsvoorzieningen te bepalen op € 55,00 per m² excl. BTW.

3.4.5 Antennemasten

Vanwege het toenemend gebruik van mobiele telefoons en de opkomst van het UMTS systeem neemt de vraag naar locaties voor antennemasten toe. Dit is ten dienste van een commerciële functie. De locatie van de mast is sterk bepalend voor de waarde van de grond. De residuele methode is hierin niet geschikt omdat er niet een marktwaarde voor antennemasten bekend is die transparant is voor de gemeente. Daarnaast zijn de kosten voor antennemasten niet bekend. De comparatieve methode is hierbij het beste toepasbaar.

Voorstel:

De grondprijs voor antennemasten te berekenen op basis van de vergelijkingsmethode.

3.4.6 Agrarische doeleinden

In het kader van het grondbeheer en strategische aan- en verkopen voor compensatiedoelinden heeft de gemeente agrarische percelen verworven. Nadat de gemeente

gronden heeft verworven (bijvoorbeeld t.b.v. woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, watercompensatie, fietspad, wegen, recreatie etc.) kan na realisatie van het doel waarvoor de gronden zijn verworven de resterende grond opnieuw worden uitgegeven.

Bij bepaling van de prijs van agrarische doeleinden spelen zaken als grondslag, ligging en grootte een rol. Vergelijkingen met recente transacties is hierin mogelijk ken met aanbod / vraag en recente. De kennis van de gemeente hiervan is gering. Hierin is de vergelijkingmethode de best toepasbare methode omdat de grond zelf als productiemiddel wordt gebruikt en niet om gebouw te realiseren. Hierdoor kan de residuele grondwaardemethode en de grondquote niet worden toegepast.

Voorstel:
De grondprijs voor agrarische grond te berekenen op basis van de vergelijkingmethode.

3.4.7 Samenvatting methoden per categorie

In onderstaande tabel zijn per categorie grond de voorgestelde methoden weergegeven:

	categorie	Methode
Woningbouw	Vrije kaveluitgifte	Residueel en vergelijkingmethode
	Projectmatig kaveluitgifte	Residueel en vergelijkingmethode
	Beleggershuur	Residueel en vergelijkingmethode
	Sociaal	Residueel en vergelijkingmethode
Werklocaties	Kantoren	Residueel en vergelijkingmethode
	Bedrijventerreinen	Residueel en vergelijkingmethode
	Winkels	Residueel en vergelijkingmethode
Overig	Maatschappelijk	Per geval prijs bepalen
	Specifiek commercieel	Residueel en vergelijkingmethode
	Groen- en reststroken	Vaste prijs per m ²
	Nutsvoorzieningen	Vaste prijs per m ²
	Antennemasten	Vergelijkingmethode
	Agrarisch	Vergelijkingmethode

Hoofdstuk 4 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Naast de uitgifte van grond in eigendom kan worden gekozen voor pacht, erfpacht, huur en gebruik van gronden. De prijzen voor pacht, erfpacht, huur en gebruik hebben een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijzen bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond.

4.1 Pacht

Pacht vindt in principe alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van artikel 7.5 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving. Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pachtprijzen. De gemeente heeft hierin daarom weinig beleidsvrijheid. De te hanteren pachtprijzen zijn conform het Pachtprijzenbesluit 2009 (Ministerie landbouw, natuur en voedselkwaliteit). Op dit moment worden er gronden verpacht in de gehele gemeente. Op basis van tijd, kwaliteit van de grond en de grootte van het perceel vindt een correctie plaats op de vastgestelde pachtprijs welke in het pachtprijzenbesluit is opgenomen.

4.2 Erfpacht

Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond gebruiken als zijnde eigenaar. De gemeente blijft de zogenaamde 'bloot eigenaar'. De erfpachtcanon is de jaarlijks verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht. De canon is gerelateerd aan de grondwaarde.

Bij de bepaling van een erfpachtcanon zal de expertise van een rentmeester worden

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Om die waarde te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de marktwaarde. De marktwaarde wordt beïnvloed door verschillende factoren, bijvoorbeeld:

- het bouwvolume, ofwel de grootte van de bebouwing;
- de bestemming, ofwel het toegestane gebruik van de grond;
- de locatie, ofwel de plaats waar de grond ligt.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het zogenoemde canonpercentage.

$\text{grondwaarde} \times \text{canonpercentage} = \text{canon}$

Erfpacht is een methode die weinig wordt toegepast. Bij onvoldoende kennis van de grondwaarde en een canonpercentage bij nieuwe erfpachtcontracten wordt de expertise van een rentmeester / makelaar ingeschakeld om de canon te bepalen en de voorwaarden op te stellen.

4.3 Recht van opstal

Bij de vestiging van een recht van opstal mag de opstaller op het eigendom van de gemeente een gebouw stichten of een werk aanleggen. Door de vestiging van dit recht wordt de opstaller in juridisch opzicht eigenaar van het gebouw resp. het werk. Voor het bepalen van de vergoeding wordt een rentmeester / taxateur ingeschakeld.

4.4 Huur

In de gemeente worden verschillende soorten grond verhuurd. Vanwege beheers- en administratiekosten worden gronden zo weinig mogelijk verhuurd. Bij nieuwe overeenkomsten moet een marktconforme huur worden bepaald waarbij de jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op het consumentenprijsindexcijfer van het CBS.

4.5 Aansprakelijkheid

De inhoud van deze notitie is zorgvuldig tot stand gekomen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor druk- en typefouten.

Hoofdstuk 5 Vervolgproces

In de hiervoorgaande hoofdstukken zijn de mogelijkheden voor de waardering van grond aangegeven. Vervolgens zijn voor de verschillende functies voorstellen gedaan welke methoden toe te passen voor de verschillende functies.

Met deze keuzes kunnen nieuwe grondprijzen marktconform worden vastgesteld en kunnen bestaande prijzen aan marktconformiteit worden getoetst.

Na deze keuzes worden jaarlijks, middels een grondprijnsbrief die ieder jaar in najaar wordt voorgelegd, de prijzen voor het nieuwe jaar vastgesteld. Hierin worden de prijzen getoetst en indien mogelijk en noodzakelijk aangepast.

Voorstel:

Het college van B&W jaarlijks de grondprijzen voor het nieuwe kalenderjaar middels een grondprijnsbrief te laten vaststellen.

Bijlage 1 Voorbeelden van toegepaste methoden

Residuele waardebeoordeling

Bij deze methode is in onderstaand voorbeeld een recent verkochte woning bekeken. De koopsom van de woning is vermeerderd met kosten koper (ca. 9%) en verminderd met BTW, hierdoor ontstaat de VON prijs excl. BTW. Door de VON prijs te verminderen met de bouwkosten en de overige kosten blijft de waarde van de grond over. De zogenaamde residuele grondwaarde.

Een bestaande woning

Vrijstaand huis 350 m³, verkocht in april 2010 voor € 290.000, kavelgrootte 750 m².

Residuele grondprijs van € 126,20 excl. btw per m²

€ 316.100	€ 290.000 + 6% overdr. Belasting en notariskosten
€ 265.630	bedrag excl. btw 316.100 / 1,19
€ 265.630	VON prijs excl. BTW
€ 130.500	Bouwkosten huis
€ 18.000	Bouwkosten garage
<u>€ 148.500</u>	
€ 10.000	Tuinaanleg
€ 7.500	Afwerking woning
€ 5.000	Tuinhuis
€ 171.000	totale kosten
€ 94.630	Waarde grond is 265.630 - 171.000 = 94.630
€ 126,2	Prijs per m ² is 94.630 / 750 m ²

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

Prijsbepaling Kavel Gees

Er worden vergelijkingen gemaakt met aanbod van particulieren en plaatsen in omliggende gemeenten. De prijzen zijn vrij op naam (v.o.n.) per m² en excl. BTW.

Gemeente Coevorden:

- Coevorden Ossehaar fase B, te koop en verkocht voor € 160,-- excl. BTW;
- Coevorden Ossehaar fase C, vastgesteld op € 180,--;
- Dalen Brandweerkazerne verkocht voor € 165,-- , gelijksoortige kavelgroottes, mindere ligging qua omgeving (meer ingebouwd);

Gemeente Emmen:

- Emmen, Delftlanden, € 191,55 t/m € 225,50 (kavels vrijstaand);
- Emmen, Gorzenveld, € 176,47 (kavels voor 2¹ kap en vrijstaand), inbreidingslocatie in de wijk Rietlanden.
- Schoonebeek, Stroomdal € 128,50 (kavels voor 2¹ kap en vrijstaand)
- Emmen, Emmermeer, € 165,-- (kavels voor 2¹ kap en vrijstaand)
- Zwartemeer, € 122,50 t/m € 132,50 (kavels voor 2¹ kap en vrijstaand)

Particulier

- Coevorden, Looweg, € 160,- en groot 450 m²;
- Gees, Dorpsstraat in centrum, vraagprijs € 180,-, verkoopprijs geschat op €170-€175, meerdere belangstellenden, 949 m², kavelindeling beter, geen vrij uitzicht achterzijde.
- Valthe, kavel particulier 525 m² vraagprijs € 180,-. Kavel is een stuk kleiner en ligt in de uitbreidingslocatie De Linden;

De kavel Gees Groene Kruis is qua ligging beter dan Dalen, qua grootte gelijksoortig maar qua vorm niet. De belangrijkste input voor de bepaling van de prijs is de vergelijking van Gees Groene Kruis met de kavel die in het centrum te koop wordt aangeboden. Gees Groene Kruis ligt mooier (vrij uitzicht achter) dan kavel in centrum van Gees (geen vrij uitzicht) maar heeft minder praktische vorm. Een prijs tussen de € 170,- en € 175,- geeft de marktwaarde van de prijs per m² weer.

Grondquote

Een ontwikkelaar wil 5.000 m² grond van de gemeente kopen waar 10 vrijstaande woningen op gebouwd mogen worden. De gemeente spreekt met de ontwikkelaar van te voren een grondquote af van 25% van de VON prijs excl. btw. De grondopbrengsten van de gemeente worden nu bepaald door de prijs die de ontwikkelaar voor de woning ontvangt.

10 woningen met een VON prijs van € 350.000 excl. btw betekent een grondopbrengst op van:

$$25\% \times € 350.000 \times 10 \text{ woningen} = 875.000$$

Dit is € 175 per m²

10 woningen met een VON prijs van € 385.000 excl. btw betekent een grondopbrengst op van:

$$25\% \times € 385.000 \times 10 \text{ woningen} = 962.500$$

Dit is € 192,50 per m²

Indien een ontwikkelaar een duurdere woning realiseert of teveel vraagt voor de woning ontvangt de gemeente ook meer geld voor de grond.

Tender

5 partijen worden uitgenodigd om een prijs uit brengen op 10 bouwkavels voor de bouw van 10 vrijstaande woningen. De prijs van de grond wordt door de prijs van hoogste inschrijver.

Kostprijsmethode

Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de (vaak agrarische) grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken ,rente- en overige kosten.

Ontwikkeling van een bedrijventerrein

Aankoopkosten 10 ha grond	€ 2.000.000
Kosten bouw- woonrijp maken	€ 2.500.000
Plankosten	€ 100.000
Rente	€ 300.000
Overige kosten	€ 100.000
Totale kosten	€ 3.000.000

Uitgeefbare kavels 10 met een grootte van 5000 m², totaal uitgeefbaar is 10 x 5000 = 50.000

Prijs per m² op basis van de kostprijsmethode = € 60 (3.000.000 / 50.000)