



Gemeente Maastricht

**Nota Grondprijzen
2009
Gemeente Maastricht**

**Gemeente Maastricht
Domein Stadsontwikkeling, Economie en Beheer
Sector Ontwikkelingsbedrijf Maastricht
Team Bedrijfsbureau**

September 2009





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding/doel	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksnota grondbeleid	7
2.1.1 Convenant en Handreiking Gemeentelijk grondprijsbeleid woningbouw	7
2.2 Mededingingsbeleid Europese Gemeenschap	7
2.3 Aanbestedingsbeleid	8
2.3.1 De betekenis van grondeigendom voor aanbesteden en PPS – en openbare werken	8
2.3.2 De betekenis van grondeigendom voor aanbesteden en PPS – en uitgifte van grond	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3. Bepalen van de gronduitgifteprijs	10
3.1 Algemene uitgangspunten	10
3.2 Methoden voor grondprijsbepaling	10
3.2.1 Residuele grondprijsmethode	10
3.2.2 Grondprijs d.m.v. toepassen grondquote	11
3.2.3 De comparatieve grondprijsbenadering	11
3.2.4 De kostprijsbepaling	11
3.2.5 Normgrondprijzen	11
3.2.6 Tender	11
3.2.7 Voor- en nadelen grondprijsmethodieken	12
3.3 Vaststellen van grondprijzen	12
3.3.1 Handelwijze voor vaststellen van gronduitgifteprijs	12
3.3.2 Afwijken van vastgestelde grondprijs	13
4. De Grondprijs	14
Uitgifte van grond met opstal	14
4.1 Woningbouw en grondprijzen	14
4.1.1 Goedkope woningbouw	15
4.1.2 Koopwoningen en markthuurwoningen	16
4.1.3 Grondprijzen voor koopappartementen en woningen boven goedkoop	17
4.1.4 Grondprijzen voor markthuurwoningen	17
4.1.5 Grondprijzen voor vrije kavels/particulier opdrachtgeverschap	18
4.1.6 Overige woonvormen	19
4.2 Bedrijvigheid en grondprijzen	19
4.2.1 Bedrijfsruimte/-terreinen	20



4.2.2 Kantoren	21
4.2.3 Detailhandel, restaurants en cafés	22
4.2.3.1 Perifere en grootschalige detailhandel	23
4.2.4 Hotels	23
4.2.5 Leisure en recreatie	24
4.2.6 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	24
4.3 Overige functies en grondprijzen	25
4.3.1 Non-profitvoorzieningen	25
4.3.2 Recreatieve buitenvoorzieningen	25
4.3.3 Parkeren	25
4.4 Erfpacht	25
Bijlage 1: Overzichtstabel grondprijzen 2009 (richtprijzen)	27
Bijlage 2: Lijst van gebruikte afkortingen en definities	29



1. Inleiding

1.1 Aanleiding/doel

Het gemeentelijk grondprijsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en op de grondprijzen zelf. De nota gaat in op te hanteren grondprijzen voor de verschillende functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, etc. In deze inleiding wordt het doel en de functionaliteit van de grondprijsnota uiteen gezet. Verder is de inleiding bedoeld als een soort leeswijzer voor deze nota.

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van de nota grondprijzen dient de volgende belangen:

1. uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
4. verdienend vermogen: de nota grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

Deze belangen zien we ook terug in het kader van de Grondexploitatiewet, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden. Hierbij is het voor de bepaling van de opbrengsten in het exploitatieplan de fictie dat de gemeente moet aangeven welke uitgifteprijzen zij in rekening zou brengen voor de percelen met toegedachte bouwplanmogelijkheden die in het exploitatieplan zijn opgenomen. Deze uitgifteprijzen (met bandbreedtes) komen weer ten gunste van de gemeente voor de percelen die in eigendom van de gemeente zijn. Door voor iedere locatie die wordt ontwikkeld aan te sluiten op een vastgelegd prijzenkader wordt vermeden dat er een schijn van willekeur bestaat. Een uniform, objectief en transparant, goedgekeurd grondprijsbeleid is dan ook in dit kader een must.

1.2 Leeswijzer

De nota beoogt een kader te zijn voor de uitvoering van het grondprijsbeleid, de communicatie met het bestuur over het grondprijsbeleid te faciliteren en de markt te informeren hoe de gemeente toeziet op een marktconforme (grond-)prijsvorming.

De nota wordt daartoe in drie hoofdstukken ingedeeld.

In *hoofdstuk 2* wordt het beleidskader op nationaal en Europees niveau geschetst. Aan de orde komt het beleidskader op Rijksniveau met betrekking tot grondbeleid en gemeentelijk grondprijsbeleid (2.1) en het mededingingsbeleid van de Europese Gemeenschap (2.2), waarbij met name de controle op steun van de overheid en de te nemen procedures rondom uitgifte van gronden ter voorkoming van staatssteun uiteen wordt gezet. Verder wordt nog aandacht besteed aan het aanbestedingsbeleid, voor zowel de inkoopkant bij openbare werken als de verkoopkant bij uitgifte van grond (2.3) en wordt het kader geschetst rondom het gemeentelijk grondprijsbeleid (2.4).

In *hoofdstuk 3* worden de theoretisch mogelijke waardebepalingsmethoden uiteengezet. Er bestaan verschillende methoden om de uitgifteprijs van de grond vast te stellen: residueel, via een grondquote, comparatief, op basis van de kostprijs, dan wel door een vaste grondprijs per woning of een tender. Deze methoden worden in paragraaf 3.2 toegelicht. Vervolgens wordt uitgewerkt hoe de uiteindelijke gronduitgifteprijs procedureel tot stand komt en wat de redenen en werkwijze voor het afwijken van een vastgestelde grondprijs kunnen zijn (3.3).

In *hoofdstuk 4* wordt per functie (woningbouw met zijn diverse uitgiftecategorieën in 4.1, bedrijvigheid met zijn diverse uitgiftecategorieën in 4.2 en overige functies in 4.3), uiteengezet voor welke waardebepalingsmethodiek is gekozen en worden richtprijzen voor gronduitgifte gegeven. Tevens wordt beknopt uiteengezet hoe erfpacht in dit kader past (4.4).



Zoals in de nota te lezen is dient er onderscheid gemaakt te worden tussen functies waarbij een normatieve prijs is afgegeven en functies waarbij een richtprijs staat vermeld. Deze richtprijzen zijn, in tegenstelling tot de rechtsgeldende vaste normatieve grondprijzen, opgesteld om indicatieve grondwaarden snel en globaal te kunnen vaststellen en worden in de volgende situaties gehanteerd:

1. gedurende planontwikkeling;
2. bij onvoldoende gegevens om residueel te kunnen rekenen;
3. bij het berekenen van grondwaardesuppletie.

Aan de in deze nota genoemde richtprijzen kunnen dan ook géén rechten worden ontleend.

In *bijlage 1* is de grondprijzenbrief voor 2009 opgenomen, voor de in de gemeente te onderscheiden functies, waarbij telkens wordt aangegeven of er sprake is van een normatieve prijs of een richtprijs. De grondprijzenbrief (bijlage 1) zal jaarlijks worden herzien. De gehanteerde waardebepalingsmethoden worden minimaal eens in de 4 jaar geëvalueerd en desgewenst aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. De eerste evaluatie/herziening zal dus in ieder geval voor het jaar 2013 plaats vinden. *Bijlage 2* tenslotte, bevat een lijst van in de nota gebruikte afkortingen en definities.



2. Beleidskader

2.1 Rijksnota grondbeleid

In 2001 verscheen de Rijksnota Grondbeleid. Een belangrijk aspect uit deze nota is het organiseren van concurrentie op de woningmarkt, om te komen tot de beste prijs/kwaliteitsverhouding voor nieuwbouw woningen. Het kabinet is van mening dat die concurrentie thans onvoldoende aanwezig is en pleit er daarom voor om in die gevallen waarin de gemeente een grondpositie heeft, of bij vormen van samenwerking tussen gemeente en marktpartijen, meer gebruik te maken van het concessiemodel of prijsvragen uit te schrijven. Hierdoor wordt de gewenste concurrentie bevorderd en wordt voorkomen dat er transacties plaatsvinden die in strijd zijn met Europese regels.

2.1.1 Convenant en Handreiking Gemeentelijk grondprijnsbeleid woningbouw

In het verlengde van de Rijksnota Grondbeleid werd in hetzelfde jaar (2001) een convenant gesloten tussen de Rijksoverheid (VROM), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en het Nederlands Verbond van Bouwbedrijven (NVB). De partijen kwamen onder meer overeen om de grondprijs voor woningbouw in de marktsector middels de residuele grondwaardebepaling (zie § 3.2.1) te berekenen, om zo te komen tot de beste prijs/kwaliteitsverhouding voor nieuwbouw woningen. Deze methodiek ondersteunt bovendien het principe dat de grondprijs van de bouwgrond wordt bepaald door de waarde van de woning en niet omgekeerd, namelijk dat de woningprijs niet afhankelijk is van de hoogte van de grondprijs. Het convenant had een looptijd tot en met 2004. In 2005 is dit convenant geëvalueerd waarbij is gebleken dat vrijwel alle gemeenten wel in de geest van het convenant werken, maar het niet allemaal expliciet gebruiken. Gemeenten noemen daarvoor als reden (onder andere) de ingewikkeldheid van de residuele methode en tevredenheid met andere methoden. De VNG heeft daarom besloten geen nieuw convenant te sluiten.

Wel is er een handreiking voortgekomen uit de evaluatie van het Convenant door de ondertekenaars in 2005. De partijen constateerden dat er behoefte is aan concrete praktijkvoorbeelden van grondprijnsbepalingen in relatie tot de woningkwaliteit. De handreiking geeft enkele voorbeelden en praktische tips hoe een beter grondprijnsbeleid te voeren.

2.2 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 en meer specifiek het aangaan van overeenkomsten met de markt waarin prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten ook gemeenten zich aan deze regelgeving 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 voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt.’

Onder steun valt ook de verkoop van gronden en gebouwen aan een onderneming tegen een lagere prijs dan de marktprijs. Dergelijke transacties moeten in beginsel bij de Europese Commissie worden aangemeld. De Commissie heeft in een mededeling van 1997 (Pb 1997 C209/3) bepaald hoe met dit soort steun dient te worden omgegaan.



De mededeling geeft ook aan hoe de gemeenten moeten handelen om te voorkomen dat zij bij verkoop van gronden en gebouwen te maken krijgen met de bepalingen van staatssteun.

Daarvoor kan de gemeente kiezen uit twee procedures:

1. Een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende bekend is gemaakt, waardoor het beste of misschien het enige bod op de gebouwen of de grond per definitie met de marktwaarde overeenstemt;
2. De mogelijkheid van een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria.

Indien op basis van de tweede optie een prijs wordt vastgesteld, dan geldt deze prijs in de onderhandelingen met de marktpartij als *minimum*. Indien boven dit minimum de grond wordt verkocht, dan is geen sprake van staatssteun. Twijfelt de gemeente in concrete gevallen, dan kan de gemeente het Coördinatiepunt Staatssteun bij het ministerie van Binnenlandse Zaken raadplegen dan wel de voorgenomen steun aanmelden bij de Commissie. Als er sprake is van een aan te melden steunmaatregel, dan mag deze niet worden uitgevoerd voordat de Commissie haar goedkeuring heeft verleend op straffe van stopzetting en in het uiterste geval zelfs voorlopige terugvordering van reeds verleende steun.

2.3 Aanbestedingsbeleid

Bij het verlenen van opdrachten en het contracteren van marktpartijen is een goede prijs-kwaliteitverhouding voor Gemeente Maastricht van groot belang. Dit geldt natuurlijk voor allerlei soorten opdrachten, zowel op het gebied van leveringen, diensten als ook voor het uitvoeren van werken. Daarnaast wordt een gelijke behandeling van en gelijke kansen voor leveranciers nagestreefd, in lijn met de in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid opgenomen beginselen van objectiviteit, transparantie en non-discriminatie.

Opdrachtverleningen (=gunningen) worden voorafgegaan door een beslissing omtrent aanbesteden. De richtlijnen daarvoor zijn nader uitgewerkt in het aanbestedingsbeleid van de Gemeente Maastricht. Bovendien geldt voor opdrachten groter dan 200.000 c.q. 5.000.000 euro (exclusief BTW) voor respectievelijk diensten/leveringen en werken, de Europese aanbestedingsrichtlijn, in Nederland geïmplementeerd door het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (kortweg: Bao).

2.3.1 De betekenis van grondeigendom voor aanbesteden en PPS – en openbare werken

Indien de gemeente geen grondpositie heeft en toch wordt geconfronteerd met het realiseren van openbare werken op particuliere grond, rijst de vraag of de gemeente ook dan gehouden is de Europese aanbestedingsregels te volgen. Uit jurisprudentie van het Europese Hof (Scala arrest; 9 juli 2001) blijkt dat de grondeigendom niet maatgevend is voor de vraag of de Europese aanbestedingsregels moeten worden gevolgd. Dit betekent concreet dat bij realisering van werken op particuliere grond (zelfrealisatie) ook de Europese aanbestedingsregels moeten worden gevolgd. Hieruit volgt dat, wanneer een private eigenaar niet wil meewerken aan het Europees aanbesteden, de gemeente in het extreme geval, de claim op zelfrealisatie niet hoeft te honoreren en alsnog conform de regels van de onteigeningswet tot onteigening kan overgaan. Hieraan kan de eigenaar ontkomen indien hij bereid is namens de gemeente zelf tot aanbesteding over te gaan, wat het “doorleggen” van de aanbestedingsplicht wordt genoemd.

2.3.2 De betekenis van grondeigendom voor aanbesteden en PPS – en uitgifte van grond

Aan de uitgifte van gronden wordt de voorwaarde verbonden om op die gronden een voor de markt bestemd onroerend goed te realiseren. Een dergelijke voorwaarde wordt in het algemeen niet beschouwd als een overheidsopdracht voor een publiek werk of dienst en is zodoende niet als aanbestedingsplichtig te beschouwen. Hier vloeit uit voort dat de selectie van de marktpartijen aan wie de gronden met realisatieplicht gaan worden uitgegeven, eveneens niet aanbestedingsplichtig is.

De opvattingen dat het uitgeven van gronden en het selecteren van marktpartijen niet aanbestedingsplichtig zijn, zijn echter onderhevig aan de sterk in beweging zijnde jurisprudentie.



Als gevolg van de uitspraak van het Europese Hof in de zaak Roanne/Aroux (januari 2007) en het standpunt van de Europese commissie in de zaak "Vathorst" (maart 2005) dient de gemeente zich er van bewust te zijn dat, met name bij gebiedsontwikkeling, overheidsbemoediging kan leiden tot een aanbestedingsplicht.

De gemeente dient dan ook bij gebiedsontwikkeling op de volgende aandachtspunten te letten:

- het doorleggen van de aanbestedingsplicht van publieke werken naar marktpartijen;
- de mate waarin de gemeente rechtstreeks financieel participeert in de opstalontwikkeling;
- de mate waarin de gemeente eisen stelt ten aanzien van de gebiedsontwikkeling die verder reiken dan de publieke taak.

Indien de eisen die de gemeente bij gebiedsontwikkeling aan ontwikkelaars stelt ten aanzien van bijvoorbeeld het soort woningen, de kwaliteit en de hoeveelheid woningen niet direct voortvloeien uit die plannen die in het kader van de publieke taak worden vastgesteld, zoals een bestemmingsplan of een structuurplan, kan een en ander worden beschouwd als een overheidsopdracht voor een werk en derhalve aanbestedingsplichtig. Voorlopig stelt de gemeente Maastricht zich echter op het algemene standpunt dat het uitgeven van gronden en het selecteren van marktpartijen niet aanbestedingsplichtig zijn. De gemeente zal bij haar joint-ventures rekening houden met de aanbevelingen en daar waar nodig de aanbestedingsregels volgen. Daarnaast dient gronduitgifte die gepaard gaat met afspraken over de realisatie van openbare werken of diensten, te worden getoetst aan de aanbestedingsregels.

2.4 Gemeentelijk beleid

Grondprijnsbeleid gaat over de wijze waarop de gemeente de waarde van haar gronden bepaalt en waarop de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden worden vastgesteld die daaraan ten grondslag liggen.

Het grondprijnsbeleid is één van de instrumenten voor het realiseren van grondbeleid. Op zijn beurt is het grondbeleid weer een instrument voor de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid en in het bijzonder het ruimtelijk-economisch beleid. Grondprijnsbeleid wordt bij voorkeur in een afzonderlijke nota prijsbeleid vastgelegd. Een dergelijke integrale grondprijnsnota is er tot op heden in Maastricht nog niet geweest. Wel is er voor grondprijzen in bedrijfsterreinen een nota welke door het College jaarlijks wordt vastgesteld.

Vanwege diverse redenen, zoals genoemd in hoofdstuk 1, wordt het noodzakelijk geacht tot een integrale grondprijnsnota te komen, wat heeft geleid tot de voorliggende nota. De richtprijzen die in hoofdstuk 4 en bijlage 1 zijn genoemd zullen jaarlijks worden herzien. De gehanteerde waardebepalingsmethoden, zoals genoemd in hoofdstuk 3 en gehanteerd in hoofdstuk 4, worden eens in de 4 jaar geëvalueerd en desgewenst aangepast aan nieuwe ontwikkelingen. De eerste evaluatie/herziening zal dus in ieder geval voor het jaar 2013 plaats vinden. De separate nota grondprijzen bedrijfsterreinen komt hiermee te vervallen.

In een afzonderlijke nota grondbeleid wordt later nader ingegaan op de overige instrumenten.

De in deze grondprijnsnota genoemde bepalingen omtrent de uitgifte van grond in erfpacht vinden hun basis in de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van bouwterreinen en ander (gebouwd) onroerend goed van de Gemeente Maastricht 1985" en uit de artikelen 5.85 tot en met 5.100 van het Burgerlijk Wetboek.



3. Bepalen van de gronduitgifteprijs

3.1 Algemene uitgangspunten

Het aanbieden van bouwrijpe grond door de overheid is jarenlang beschouwd als een publieke plicht. Uitgifteprijsen werden tot de jaren negentig hoofdzakelijk bepaald door de productiekosten van bouwrijpe grond; een kostprijsbenadering. Vanaf begin jaren negentig zijn gemeenten in toenemende mate gebruik gaan maken van een marktwaardebenadering, waarbij gestreefd wordt naar een positief saldo op de grondexploitatie. Er zijn een aantal methoden om grondprijzen te bepalen. De situatie of functie geeft aan welke methode wanneer gebruikt kan worden. In dit hoofdstuk worden de verschillende methoden kort uitgewerkt en worden de voor- en nadelen van iedere methode kort geschetst.

3.2 Methoden voor grondprijsbepaling

Er bestaan verschillende methoden om de uitgifteprijs van de grond vast te stellen: residueel, via een grondquote, comparatief, op basis van de kostprijs, dan wel door een vaste grondprijs per woning of een tender. Deze methoden worden hierna toegelicht.

Uitgangspunt bij de bepaling van de grondwaarde, is een op functie gebaseerd grondprijsbeleid.

3.2.1 Residuele grondprijsmethode

Bij de **residuele methode** wordt de waarde van de grond in essentie afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Deze methode is terug te voeren op Ricardo's grondprijsstheorie uit 1817, die als simpele basisassumptie heeft dat de grondprijs afgeleid wordt van wat er op de grond gebeurt (en dus niet andersom). De residuele waarde is het verschil tussen de waarde van het onroerend goed en de bouw- en bijkomende kosten. In deze methode komt het verband tussen het toekomstig gebruik en de waarde van de grond duidelijk tot uiting.

Residueel rekenen is vooral interessant bij projecten waar een grote winstpotentie in zit. Ook bij projecten waar een kwaliteitsimpuls belangrijker wordt gevonden dan de opbrengsten, is residueel rekenen te prefereren boven andere methoden.

Voor het waarden van onroerend goed, als onderdeel van de residuele grondwaardebepaling, bestaan verschillende methoden:

- De *vergelijkings-/ comparatieve methode* waarbij een waarde wordt toegekend door vergelijking met recentelijk verkocht soortgelijk onroerend goed; vooral toepasbaar bij courant onroerend goed, waarin veel transacties plaatsvinden (zoals woningen). Ook taxeren van onroerend goed behoort tot deze methodiek.
- De *rendement-/ kapitalisatiemethode*, waarbij de waarde van onroerend goed op twee manieren bepaald kan worden:
 - o Met behulp van de BAR/NAR methode. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de Bruto/Nettohuur van het object en het Bruto aanvangsrendement. Door de bruto/netto huur te delen door BAR/NAR kan de maximale rendabele investering worden berekend.
 - o Te genereren kasstromen; de NCW- methode (Netto Contante Waarde methode). De NCW- methode is het meest geschikt om de investeringswaarde te bepalen. De kern van de NCW- methode is dat de huidige waarde van een project bepaald wordt door alle toekomstige inkomsten en uitgaven die aan het project kunnen worden toegerekend contant te maken naar het heden met behulp van een discontovoet, waarbij de discontovoet het minimaal geëiste rendement op de investering representeert.
- De *kostprijsmethode*, waarbij de vervangingswaarde de belangrijkste rol speelt; vooral van belang bij incourant onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen.



3.2.2 Grondprijs d.m.v. toepassen grondquote

Bij deze methode wordt de grondprijs bepaald als percentage van de v.o.n.-prijs exclusief BTW. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt.

Voorbeeld:

*De v.o.n.-prijs van de woning is € 200.000 (= € 168.067 excl. BTW). De gehanteerde grondquote is 25%. In dit voorbeeld bedraagt de grondprijs € 42.016 excl. BTW ($€ 168.067 * 25\% = € 42.016$).*

In hoofdzaak zijn er twee methoden om tot een grondquote te komen:

- met behulp van de vergelijkende methode: bij deze methode wordt gekeken naar de grondquotes in omliggende gemeenten of soortgelijke projecten binnen de gemeente;
- met behulp van een residuele grondwaardeberekening: van een aantal (vergelijkbare) gerealiseerde projecten in de gemeente wordt de residuele waarde van de grond bepaald met behulp van de residuele grondwaardeberekening. Op basis van de resultaten van deze berekening wordt vervolgens een grondquote vastgesteld. De grondprijs die hier uit voort komt, is niet de residuele waarde van de grond, maar de residuele benadering van de grondprijs.

3.2.3 De comparatieve grondprijsbenadering

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende of de referentiewaarde methode genoemd. Bij deze methode wordt de grondprijs gebaseerd op een vergelijking met prijzen op andere locaties in de stad of met de grondprijzen van buurgemeenten.

Deze methode wordt in Maastricht gebruikt als additionele methode voor de grondprijsbepaling bij bedrijventerreinen en voor het topsegment van de woningmarkt, als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde. Voor bedrijventerreinen wordt de comparatieve methode gehanteerd omdat op bedrijventerreinen over het algemeen voorzieningen (opstal plus terreininrichting) worden gebouwd, zonder tussenkomst van een belegger, specifiek voor de gebruiker. Voor het topsegment van de woningmarkt geldt een comparatief vastgestelde prijs per vierkante meter kavel om de kwaliteit en keuzevrijheid te bevorderen bij particulier opdrachtgeverschap.

3.2.4 De kostprijsbepaling

Bij deze methode wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van de totale grondkosten (verwerving, bouwrijpmaken, woonrijpmaken en overige plankosten). Deze kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte. De kostprijs is de minimumprijs die de gemeente moet ontvangen om geen verlies te maken op de grond. Deze methode komt voort uit het streven naar sluitende grondexploitaties. Deze methode kan goed toegepast worden bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen, zoals aan maatschappelijke functies. In Maastricht wordt deze methode gebruikt als additionele methode voor de grondprijsbepaling om de minimale uitgifteprijs te bepalen of om inzichtelijk te maken wat de resultaatpotentie (zowel negatief als positief) is.

3.2.5 Normgrondprijzen

Een vast bedrag per woning of vierkante meter prijs. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie. Voor met name sociale woningbouw werken een aantal gemeenten nog met het oude Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) waarin een vaste grondprijs werd gehanteerd bij de berekening van het subsidiabele bedrag.

3.2.6 Tender

Meerdere marktpartijen 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. Vooraf berekende grondwaarden, bijvoorbeeld middels de residuele methode, dienen als toets.

3.2.7 Voor- en nadelen grondprijsmethodieken

In onderstaande tabel is schematisch weergegeven welke voor- en nadelen kleven aan de verschillende grondprijsmethodieken.

Zoals duidelijk uit de tabel blijkt is de residuele benaderingswijze de methode die de meest marktconforme prijs oplevert, aangezien winstpotentie en kwaliteitsbevordering het hoogste scores. Daar staat tegenover dat andere methodieken beter scoren in bijvoorbeeld sneller/makkelijker te bepalen.

Methodiek:	Bevordert kwaliteit	Winstpotentie Gemeente	Beperkt risico	Eenvoudige onderhandeling	Niet-complexe berekening
Residueel	+	+	+/-	-	-
Grondquote	-	+/-	+/-	+	+
Comparatief	+/-	+/-	+	+/-	+
Kostprijs	+/-	-	+	+	+/-
Normprijzen	+/-	+/-	+	+	+
Tender	-	+/-	+	+	+

3.3 Vaststellen van grondprijzen

Gezien bovenstaande zijn er dus enkele zaken waarmee rekening gehouden moet worden bij het vaststellen van de gronduitgifteprijs. In deze paragraaf wordt uitgewerkt hoe de uiteindelijke gronduitgifteprijs procedureel tot stand komt en wat de redenen en werkwijze voor het afwijken van een vastgestelde grondprijs kunnen zijn.

3.3.1 Handelswijze voor vaststellen van gronduitgifteprijs

In hoofdstuk 4 is de functionele grondprijsbenadering van Maastricht uitgewerkt. Afhankelijk van de beoogde functie en programma op de uit te geven grond, wordt een gronduitgifte prijs bepaald; de functionele grondprijs.

Ten behoeve van voorkomen van staatssteun is in paragraaf 2.2 van deze nota uitgewerkt, welke werkwijzen gevolgd kunnen worden. De gemeente Maastricht zal er in principe voor opteren om, ter bepaling van de marktwaarde, de grond door een of meer onafhankelijke taxateurs te laten taxateren. Ten slotte dient er bepaald te worden binnen welke financiële kaders de Raad tot verkoop van de grond wil overgaan. Dit financiële kader zou kunnen zijn een minimale kostendekkendheid, ofwel het toestaan van een contributiemarge (verlies of winst). Het vaststellen van de kostprijs van de grond is daartoe noodzakelijk, wat dan ook additioneel bij alle uitgiftes dient te gebeuren.

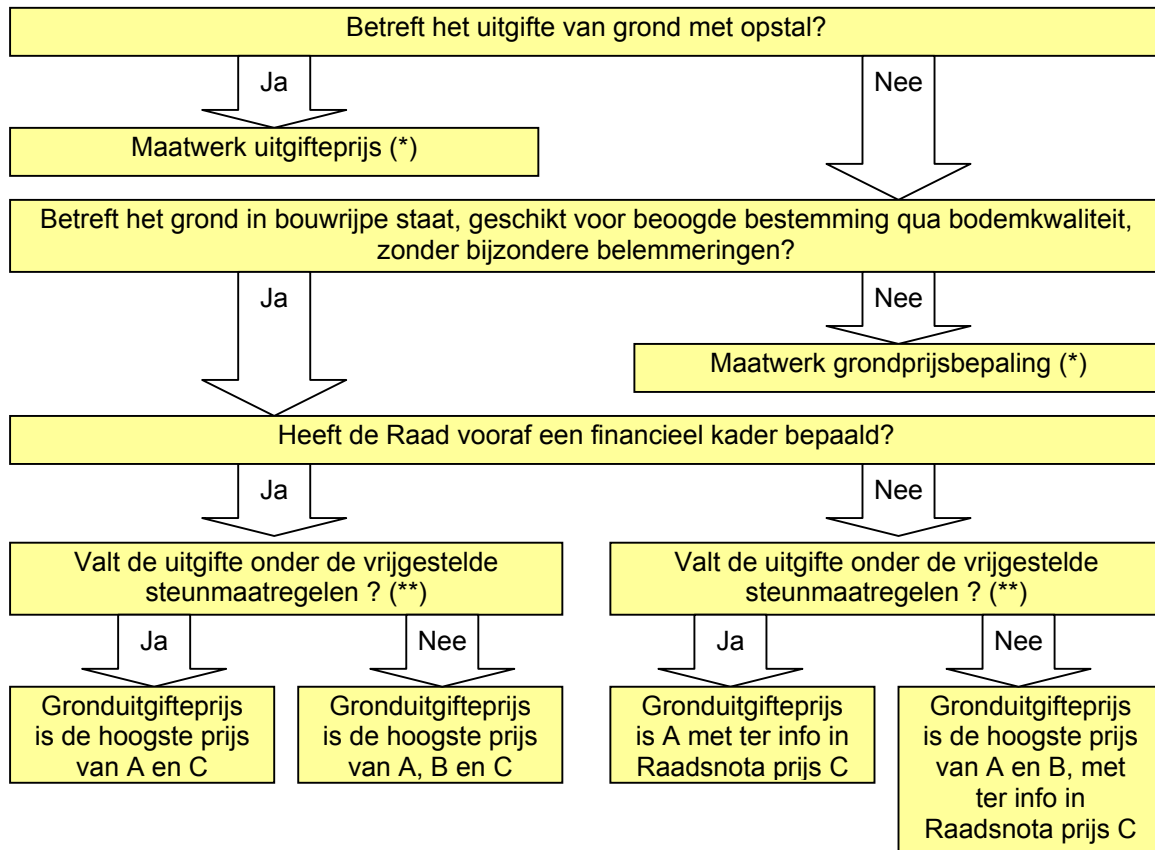
Bij iedere gronduitgifte dient dus bepaald te worden:

- de functionele grondprijs (A);
- de marktwaarde (B);
- de kostprijs incl. toepassing contributiemarge (C).

Vervolgens zal via het doorlopen van het stroomschema, zoals weergegeven op de volgende pagina, bepaald worden welke prijs gehanteerd moet worden.



Stroomschema bepaling gronduitgifteprijs:



(*) = Maatwerk uitgifteprijs rekening houdend met de bepalingen omtrent staatssteun, zoals omschreven in de mededeling van 1997 (Pb 1997 C209/3).

(**) = De vrijgestelde steunmaatregelen zijn uitgewerkt in de verordeningen voor de minimissteun en een nieuwe algemene groepsvrijstellingsverordening nr. 800/2008.

3.3.2 Afwijken van vastgestelde grondprijs

Bij uitgiften van gronden die qua methodiek afwijken van het vastgestelde grondprijnsbeleid dient het College hierover een besluit te nemen. Dit geldt ook voor uitgiften van gronden aan functies die niet in de nota grondprijnsbeleid zijn opgenomen.



4. De Grondprijs

Voor alle in deze nota genoemde prijsniveaus voor commerciële doeleinden wordt uitgegaan van de veronderstelling dat:

- De grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- Geen bijzondere belemmeringen (erfdienstbaarheden e.d.) kent;

De gemeente Maastricht hanteert functionele grondprijzen. In dit hoofdstuk wordt de functionele benadering van de grondprijs uiteengezet, waarnaar in hoofdstuk 3.3.1 wordt verwezen. Voor de meeste functies geldt dat de grondwaarde residueel bepaald wordt. Voor een aantal functies geldt echter, al dan niet additioneel, dat op een andere wijze de grondprijs wordt bepaald.

In bijlage 1 zijn tabellen met grondprijzen voor 2009 opgenomen voor de uiteenlopende functies. Deze tabellen met grondprijzen zijn slechts bedoeld als richtsnoer tijdens het ontwikkelings/onderhandelingsproces. Daarnaast kan aan de hand van de tabellen de rechtmatigheid van de uiteindelijk gerealiseerde grondwaarde worden getoetst.

De opzet van plannen gaat zowel inhoudelijk als financieel van grof naar fijn. De onderbouwing en hardheid van plannen wordt steeds duidelijker bij het verstrijken van de looptijd van een plan.

Het grondprijsbeleid krijgt daarmee in verschillende planfasen een andere invulling, waarbij wordt uitgegaan van 4 theoretisch te onderscheiden planfase, welke inhouden:

Fase 1 Initiatief: een idee wordt in deze fase aan bestuurlijke doelen getoetst, het woningbouwprogramma op totaalniveau en de economische speerpunten. Een grondprijs hoeft in deze fase nog niet afgegeven te worden, aangezien er nog geen plan is en er veelal slechts een indicatie van een programma is.

Fase 2 Intentie/definitie: in deze fase geeft de gemeente de randvoorwaarden aan, zoals het uitgewerkte woningbouwprogramma, voor de uitvoering van het project. Afhankelijk van de situatie kan er een intentieovereenkomst met marktpartijen worden afgesloten. Een eerste indicatie van de financiële haarbaarheid wordt vaak afgegeven. Voor de grondprijs zal in deze fase veelal gebruik worden gemaakt van de richtprijzen, zoals opgenomen in tabel I.

Fase 3 Planvorming en ontwerp: in deze fase wordt een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en zonodig worden bebouwings- en inrichtingsplannen per deelgebied uitgewerkt. Tevens wordt een grondexploitatie opgesteld en met marktpartijen kan een ontwikkelovereenkomst worden opgesteld. De grondprijs zal functiegericht aan de hand van de in deze nota genoemde methodieken, bepaald worden.

Fase 4 Realisatie: in deze fase wordt het project gerealiseerd. Dit houdt in bouw- en woonrijpmaken en uitgifte van grond. Voorafgaand daaraan wordt met marktpartijen een verkoopovereenkomst afgesloten, waarin in concrete gevallen de grondprijs wordt bepaald. In de overeenkomst worden bepalingen opgenomen over opwaartse prijsaanpassingen tot aan de daadwerkelijke gronduitgifte, indien marktontwikkelingen hiertoe aanleiding geven.

Uitgifte van grond met opstal

In de eerste alinea van dit hoofdstuk is gesteld dat er in de regel grond voor commerciële doeleinden in bouwrijpe staat wordt uitgegeven. Daarop zijn een paar uitzonderingen:

- uitgifte van grond met opstal in erfpacht (eventueel met opknopverplichting van de opstallen)
- uitgifte van grond met opstal in eigendom

De grondprijs voor de uitgiften van grond met opstal kan op diverse wijzen worden bepaald. In ieder geval zal de prijsbepaling van uitgiften van grond met opstal worden onderbouwd met behulp van een taxatierapport van een onafhankelijk deskundige, doch ook de residuele methode wordt gehanteerd.

4.1 Woningbouw en grondprijzen

Voor woningbouw geldt in Maastricht het uitgangspunt dat de grondwaarde bepaald wordt door toepassing van de residuele methode, uitzondering hierop wordt gemaakt voor de goedkope woningbouw en de vrije kavels. Bovendien wordt voor alle woningbouw een additionele methode toegepast, te weten de berekening van de kostprijs van de grond, zodat bekeken kan worden of de



residuele grondprijs, rekening houdend met eventuele contributiemarge, binnen de door de Raad afgegeven kaders past.

4.1.1 Goedkope woningbouw

Ten eerste is het van belang te bepalen welke woningen tot deze categorie worden gerekend. De gemeente Maastricht heeft in haar notitie "Wonen in Maastricht" uit 2006 de volgende indeling in wooncategoriën voor koopwoningen opgenomen:

	goedkoop	betaalbaar	hoger	
Koopwoningen:	0-150.500	150.501-242.500	242.501 en hoger	(v.o.n. - k.k.)

Prijzen in € per 1-7-2006

Voor de goedkope koopwoning is daarmee de aansluiting gezocht tot de door VROM in haar rapport "woningmarktverkenning socrates" uit 2004, waarbij de grens op € 150.000,- werd gesteld. Indexering van de in bovenstaande tabel opgenomen waarde resulteert in een prijs voor de categorie "goedkope koopwoning" in 2009 van € 162.500 (v.o.n. – k.k.).

Bron cpi: <http://www.cpb.nl/nl/prognoses/nlinfo.html>

Voor de huurwoningen is, ten behoeve van het bepalen van de grens voor wooncategoriën, aansluiting gezocht tot de liberalisatiegrenzen, zijnde het maximum huurbedrag tot waar huurtoeslag voor een woning aangevraagd kan worden. Voor 2009 is deze grens bepaald op € 647,53 per maand. Woningen met huurprijzen boven dit bedrag worden tot markthuur gerekend.

Nu duidelijk is welke woningen tot de categorie "goedkope woningbouw" worden gerekend, kan worden bepaald via welke systematiek de grondprijzen hier tot stand komen. In veel gevallen betalen corporaties voor de (bouwrijpe) grond een vaste som per woning, welke gebaseerd is op de bruteringsoperatie in 1995, die tot stand is gekomen om te voorkomen dat gemeenten zichzelf verrijkten via grondverkopen ten kosten van de rijksoverheid.

Deze praktijk wijkt af van de residuele benadering voor veel andere, met name commerciële, functies. De vraag rijst, waarom de residuele benadering ook niet vaker bij sociale woningbouw wordt toegepast. Voorbeeldberekeningen laten zien dat, indien rekening gehouden wordt met uitpolding van woningen, grondprijzen behoorlijk variëren, van negatief (onrendabele top) tot een veelvoud van de gehanteerde vaste som.

Voordeel van de residuele benadering boven een (lage) vaste som is dat de grondprijsbepaling transparanter is en dat kosten en baten beter verdeeld worden. Nadelen van de residuele benadering zijn:

1. Het hanteren van de residuele grondprijsmethode leidt tot een strijd om het surplus, waardoor de bouwproductie, en daarmee de ruimtelijkeordeningsdoelstellingen, in het gedrang kunnen komen. Daarbij komt dat ook de kosten voor de onderhandelende partijen op kunnen lopen;
2. Strijd om de risicoverdeling na de grondtransactie. Hoe om te gaan met de grondwaarde indien werkelijke kosten en opbrengsten (inclusief vraagstuk uitponden) anders zijn dan de in de residuele berekening gehanteerde bedragen;
3. Hoe om te gaan met een mogelijk negatief residu, oftewel een onrendabele top?

Rekening houdend met deze nadelen en gezien de ervaringen uit het verleden kiest de Gemeente Maastricht voor het hanteren van een vaste som per woning. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode. In de volgende tabel wordt van een aantal Limburgse en een aantal niet-Limburgse gemeenten daartoe de grondprijzen van sociale woningbouw vermeld.



Gemeente	Grondprijs excl.BTW	eenheid	Prijspeil	Differentiatie
Den Bosch	€ 23.800	stuk	2008	eengezinswoningen koop
Den Bosch	€ 22.300	stuk	2008	meergezinswoningen koop
Den Bosch	€ 14.800	stuk	2008	eengezinswoningen huur
Den Bosch	€ 13.700	stuk	2008	meergezinswoningen huur
Den Haag	€ 13.178	stuk	2008	eengezinswoningen
Den Haag	€ 9.883	stuk	2008	meergezinswoningen
Den Haag	€ 4.943	stuk	2008	studenten-/jongereneenheden
Sittard-Geleen	€ 16.235	stuk	2008	alle sociale woningbouw
Roermond	€ 25.000	stuk	2008	sociale koop eengezins in herstructurering
Roermond	€ 18.000	stuk	2008	sociale koop meergezins in herstructurering
Roermond	€ 11.000	stuk	2008	alle sociale huur in herstructurering
Roermond	€ 20.000	stuk	2008	gemiddelde sociale huur meergezins overig
Venlo	€ 12.827	stuk	2008	alle sociale woningbouw
Weert	€ 150	m2	2008	eengezinswoningen
Weert	€ 18.750	stuk	2008	meergezinswoningen

De Gemeente Maastricht hanteert voor goedkope woningbouw de volgende grondprijzen voor 2009:

Categorie	Grondprijs excl.BTW	eenheid
eengezinswoning koop	€ 20.000	stuk
meergezinswoning koop	€ 18.500	stuk
eengezinswoning huur	€ 13.000	stuk
meergezinswoning huur	€ 11.500	stuk

4.1.2 Koopwoningen en markthuurloningen

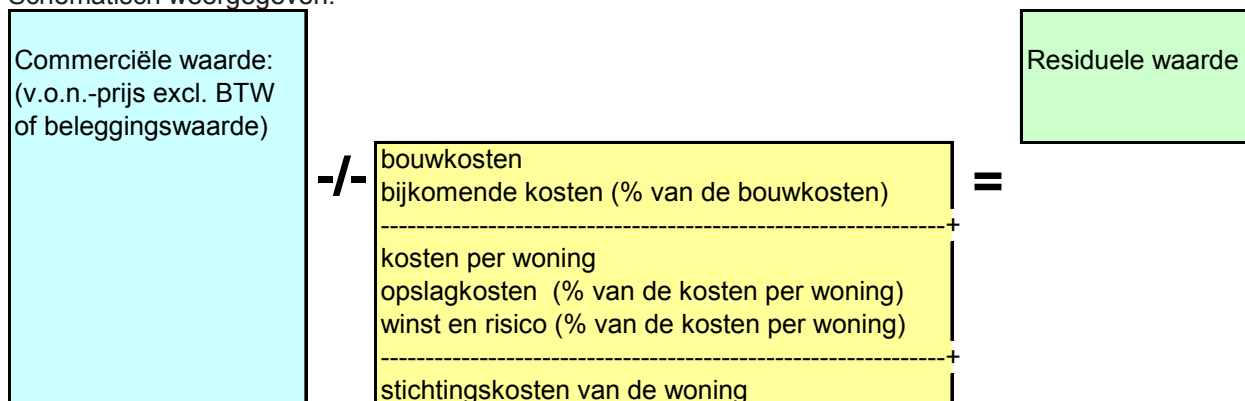
Zoals eerder vermeld is het uitgangspunt voor de grondwaardebepaling bij woningbouw de residuele groundberekingsmethode waarbij de grondwaarde van elk project afzonderlijk berekend wordt.

De grondwaarde vormt hierbij het restant (residu) tussen de commerciële waarde (verkoopopbrengst) en de stichtingskosten. De commerciële waarde is de vrij-op-naam-prijs of de beleggingswaarde van een object. De v.o.n. prijs betreft de koopsom van de complete woning dus inclusief badkamer en keuken, maar exclusief meerwerk.

De bruto bouwkosten zijn alle kosten (bij standaard kwaliteit) die betrekking hebben op de nieuw te bouwen woning, dus inclusief ontwerpkosten, bouwbegeleiding, rente en ontwikkelingskosten (winst en risico). Ook hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

De bijkomende kosten van een object bestaan onder meer uit kosten voor het ontwerp, de constructeur, de bouw, de bouwbegeleiding, rente, winst en risico en dergelijke.

Schematisch weergegeven:





Om gedurende de planontwikkeling indicatieve grondwaarden snel en globaal te kunnen vaststellen is in deze nota onderstaande tabel met indicatieve grondprijzen voor appartementen, koopwoningen en huurwoningen opgenomen. De in deze tabel genoemde gbo's in relatie met de von-prijs geven een gemiddelde weer van de gehele Maastrichtse woningmarkt. Daar het gemiddelde prijzen betreffen, is deze tabel nadrukkelijk niet bedoeld als prijzenboek, doch kan met name bij gebiedsontwikkelingen ter indicatie dienen.

4.1.3 Grondprijzen voor koopappartementen en woningen boven goedkoop

Tabel: Grondquotes voor appartementen boven goedkoop		
V.o.n. prijs per m2 gbo	M2 gebruiksoppervlakte	
	<= 100	>100
<1500	goedkoop	20% (*)
1501-1900	21% (*)	22% (*)
1901-2300	23%	24%
2301-2700	25%	26%
2701-3100	27%	28%
>3100	29%	30%

(*) met minimum grondprijs voor goedkoop

Tabel: Grondquotes voor woningen boven goedkoop		
V.o.n. prijs per m2 BVO	M2 BVO	
	<= 120	>120
<1500	20% (*)	21% (*)
1501-1900	21% (*)	22% (*)
1901-2300	23%	24%
2301-2700	25%	26%
2701-3100	27%	28%
>3100	29%	30%

(*) met minimum grondprijs voor goedkoop

4.1.4 Grondprijzen voor markthuurloningen

Om tijdens de planontwikkeling ook voor markthuurloningen snel een indicatieve grondprijs te kunnen vaststellen zijn in onderstaande tabel indicatieve grondprijzen voor markthuurloningen opgenomen, welke prijzen gebaseerd zijn op een BAR/Huur methode en de grondquotemethodiek. Daartoe worden de door DTZ Zadelhoff afgegeven cijfers gebruikt:

		2004	2005	2006	2007
Noord	Beste locaties	5,30-6,10	5,00-5,70	4,90-5,60	4,90-5,60
	Overige locaties	6,00-6,60	5,60-6,20	5,50-6,10	5,50-6,10
Oost	Beste locaties	4,90-5,80	4,60-5,40	4,50-5,40	4,50-5,40
	Overige locaties	5,30-6,30	5,00-5,90	4,90-5,80	4,90-5,80
Zuid	Beste locaties	4,90-5,75	4,60-5,40	4,50-5,40	4,50-5,40
	Overige locaties	5,40-6,80	5,10-6,40	4,80-5,50	4,80-5,50
West	Beste locaties	4,80-5,60	4,50-5,25	4,25-5,00	4,25-5,00
	Overige locaties	5,30-6,00	5,00-5,60	4,50-5,50	4,50-5,50



Dit levert de in onderstaande tabel opgenomen richtprijzen bij huurprijzen van zowel grondgebonden woningen als appartementen op.

Tabel: Grondprijzen voor markthuurloningen							
Maandhuur		BAR	quote	grondprijs		Stijging grondprijs (*)	opmerking:
van	tot			van	tot		
0	648			Sociale grondprijs			vanaf 205,74 huurtoeslag
648	900	5,20%	22%	32.898	45.692	50,77	
901	1.250	5,10%	25%	53.000	73.529	58,82	
1.251	1.700	5,10%	28%	82.419	112.000	65,88	
1.701		5,00%	30%	122.472		72,00	

(*) de grondwaardestijging per € 1,- huurstijging.

4.1.5 Grondprijzen voor vrije kavels/particulier opdrachtgeverschap

De grondprijzen voor vrije kavels, in bouwrijpe staat, worden in beginsel comparatief vastgesteld met een prijs per m² kavel. In onderstaande tabel worden de waarden, exclusief BTW, weergegeven zoals die bij diverse gemeenten in Limburg gehanteerd worden en in de markt gelden.

Gemeente	Ligging	Grondprijs/m2	
		Min.prijs	Max.prijs
Uit grondprijnsnota's:			
Leudal		€ 193,00	€ 227,00
Roermond	kavel ca. 500 m2	€ 220,00	
Roermond	kavel ca. 750 m2	€ 190,00	
Roermond	kavel ca. 1.000 m2	€ 150,00	
Sittard	residuele benadering	€ 210,00	
Venlo		€ 203,00	
Weert		€ 270,00	
Uit marktinfo:			
Amstenrade	de Hommert (300 - 1.200 m2)	€ 300,00	
Beek	Neerbeek (500 - 800 m2)	€ 250,00	
Geleen	de Haese/de Graven (ca 400 m2)	€ 325,00	
Heerlen	Uterweg (ca 500 m2)	€ 195,00	€ 225,00
Heerlen	Douve Weien (1.233 m2)	€ 365,00	
Heerlen	Schelsberg (450 m2)	€ 255,00	
Puth	Onderste Puth (1.120 - 1.403 m2)	€ 295,00	
Sittard	Molenbeek (320 - 415 m2)	€ 220,00	

Door de Gemeente Maastricht zijn recentelijk geen vrije sector kavels uitgegeven noch zijn er kavels in voorraad.

Een en ander leidt tot onderstaande tabel, waarin globale richtprijzen genoemd worden, welke nog gecorrigeerd dienen te worden naar locatie-specifieke omstandigheden. Voor een bouwrijpe kavel bedraagt de minimumprijs € 190,- per m2.

Tabel: Grondprijzen per m2 kavel voor vrije kavels	
Kaveloppervlakte	Range grondprijs
< 500 m2	€ 190 tot € 500
500 - 1.000 m2	€ 190 tot € 350
> 1.000 m2	min. € 190



De correctie vanwege de locatiespecifieke omstandigheden gebeurt via de comparatieve methode die in navolgend voorbeeld wordt uitgewerkt. Bij te weinig vergelijkingsmateriaal kan besloten worden om een externe deskundige in te schakelen.

Werkwijze locatiespecifieke comparatieve methode (uitgewerkt voorbeeld)			
		comparatieve kavel	uit te geven kavel
1	verkoopprijs m ²	€ 200	
2	Verkoopdatum	2 jaar terug	
3	Tijdcorrectie	100%	105%
4	Verkoopprijs na tijdcorrectie		€ 210
5	Grondoppervlak	400 m ²	600 m ²
6	Locatie		Beter
7	Omgeving		Beter
8	Voorzieningen		Gelijk
9	Subjectieve locatiewcorrectie	100%	125%
10	Verkoopprijs na locatiewcorrectie		€ 263

4.1.6 Overige woonvormen

4.1.6.a Grondprijzen voor woon-werkwoningen

In woon/werkwoningen wordt zowel gewoond als gewerkt. De grondprijs is conform de grondprijzen voor woningbouw. Voor de werkruimte kan eventueel een specifieke grondprijs worden toegekend. Hiervoor wordt op basis van de residuele methode maatwerk geleverd door het Ontwikkelingsbedrijf.

4.1.6.b Grondprijzen voor studentenhuisvesting

Voor studentenhuisvesting (maximaal 40 m² BVO) geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige (minimaal eigen douche, toilet en keukenblok) en onzelfstandige studentenhuisvesting. Bij de totstandkoming van deze grondprijs is het uitgangspunt dat de oppervlakte van een zelfstandige studentenwoning de helft is van een sociale huurwoning. De grondprijs van zelfstandige studenteneenheden bedraagt daarmee € 6.500 per eenheid, exclusief BTW. Voor onzelfstandige eenheden geldt een grondprijs van € 5.500 per eenheid, exclusief BTW.

4.1.6.c Grondprijzen voor woonschepen en woonwagens

Woonschepen en woonwagens zijn strikt genomen roerende zaken. Steeds vaker zijn ze echter min of meer als onroerend te beschouwen, omdat ze redelijkerwijze niet meer verplaatst kunnen worden zonder dat de woonwagen of het woonschip hiervoor volledig gedemonteerd moet worden. Een woonschip of een woonwagen is evenwel als mobiel aan te merken dan een gewone woning. Indien het wenselijk is de grond die bij de stand- of ligplaats hoort niet langer te verhuren of anderszins in gebruik te laten zijn, dan kan de grond verkocht worden. Gemeente Maastricht hanteert hiervoor een vaste grondprijs van € 11.500,- per eenheid, exclusief BTW, welke gelijk is gesteld aan de grondprijs voor een goedkope meergezins huurwoning.

4.2 Bedrijvigheid en grondprijzen

Voor bedrijvigheid geldt in Maastricht het uitgangspunt dat de grondwaarde marktconform door middel van toepassing van 2 methodieken bepaald wordt. Dat zijn:

- Op bedrijventerreinen de comparatieve methode, waarbij de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio de belangrijkste maatstaf vormen.
- Voor alle overige vormen van bedrijvigheid (kantoren, detailhandel, horeca, leisure en recreatie) wordt gebruik gemaakt van de residuele methode.

Additioneel wordt voor alle vormen van bedrijvigheid de kostprijs van de grond berekend, zodat bekeken kan worden of de grondprijs binnen de door de Raad afgegeven kaders past.



4.2.1 Bedrijfsruimte/-terreinen

Hieronder wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie of onderhoudswerkzaamheden.

De hoogte van de grondprijs is sterk afhankelijk van de locatiekwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging t.o.v. de infrastructuur etc.) en het aandeel kantoorvloeroppervlak. Deze factoren kunnen per bedrijventerrein verschillen. De prijs voor bouwrijpe grond wordt via de comperatieve methode bepaald, waarbij de grondprijzen voor bedrijventerreinen in de regio de belangrijkste maatstaf vormen.

Regio/gemeente	Ligging/bedrijventerrein	Grondprijs/m2 BVO/uitgeefbaar	
		Min.prijs	Max. Prijs
Midden-Limburg (*)		93,00	123,00
Westelijke Mijnstreek (*)		94,00	126,00
Parkstad Limburg (*)		72,00	114,00
Geleen	Borrekuil	68,00	141,00
Maastricht-Aachen-Airport		130,00	160,00
Grensoverschrijdend	Avantis; Heerlen-Aachen	80,00	150,00
Grensoverschrijdend	Hazeldonk-Meer	105,00	105,00
Roermond	Roerstreek-Zuid	79,00	120,00
Roermond	Oosttangent	84,00	125,00
Sittard	Bedrijvenstad Fortuna	98,00	175,00
Sittard	Holtum Noord	95,00	125,00
Weert	Kampershoek	95,00	137,00
Weert	Diversen	95,00	180,00

(*) gegevens provincie Limburg; rapport "werklocaties Limburg 2007".

In onderstaande tabel worden voor de verschillende bedrijventerreinen in Maastricht de volgende indicatieve comparatieve verkoopprijzen voor 2009 gehanteerd:

Tabel: comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen		
Gebied	Ligging	Grondprijs/m2 BVO/uitgeefbaar
Beatrixhaven		128,00
Caberg-Symphoniesingel		135,00
Randwyck Zuid	Graanmolen (schapenw)	74,00
Randwyck Zuid	Graanmolen (W.W.lok)	74,00
Hazendans		135,00
Maastricht Eijsden	Nrd. Plandeel Slooplocatie	36,30
Maastricht Eijsden	Nrd. Plandeel grote bedrijven	79,00
Maastricht Eijsden	Nrd. Plandeel Molensingel Oost	79,00
Maastricht Eijsden	Nrd. Plandeel Molensingel West	56,00
Maastricht Eijsden	Zuid Plandeel Oost-Noord	94,00
Maastricht Eijsden	Zuid Plandeel Oost-rand	102,00
Maastricht Eijsden	Zuid Plandeel West	126,00
Maastricht Eijsden	Oost Plandeel	102,00
Lanakerveld		69,00

De in bovenstaande tabel genoemde globale richtprijzen worden nog gecorrigeerd naar locatie-specifieke omstandigheden. Hiervoor wordt de locatiespecifieke comparatieve methode gebruikt die in volgend voorbeeld wordt uitgewerkt.



Werkwijze locatiespecifieke comparatieve methode (uitgewerkt voorbeeld)			
		comparatieve kavel	uit te geven kavel
1	verkoopprijs m ²	€ 120	
2	Verkoopdatum	1 jaar terug	
3	Tijdcorrectie	100%	102%
4	Verkoopprijs na tijdcorrectie		€ 122
5	Grondoppervlak	100 m ²	110 m ²
6	Locatie		Beter
7	Omgeving		Gelijk
8	Voorzieningen		Gelijk
9	Subjectieve locatiewcorrectie	100%	105%
10	Verkoopprijs na locatiewcorrectie		€ 129

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden aangegeven in een grondprijs per m² bvo dan wel in een grondprijs per m² meter terrein. Indien de zogenaamde Floor Space Index (FSI) groter is dan 1, dat wil zeggen dat het aantal m² bvo van het gebouw groter is dan het terreinoppervlak, wordt er gerekend met een grondprijs per m² bvo. Is de FSI kleiner dan 1, dan wordt er als minimum gerekend met een grondprijs per m² terreinoppervlak. Hiermee wordt intensief bouwen bevorderd.

4.2.2 Kantoren

De grondprijs voor kantoren, hoogwaardige en binnenstedelijke bedrijfsgebouwen, ook wel commercieel vastgoed genoemd, wordt residueel bepaald. Door het stedelijke karakter en mix van functies lenen dergelijke gebouwen zich voor de residuele grondwaardeberekening.

De commerciële waarde van een project is de maximale waarde die een belegger kan betalen voor een object, rekening houdend met de minimale rendementseisen die de ontwikkelaar aan een object stelt. Deze wordt bepaald door de aanvangshuur per m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) te delen door het bruto aanvangsrendement (BAR). De te hanteren BAR is voornamelijk afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het commerciële vastgoed.

Om tijdens de planontwikkeling ook voor het commerciële vastgoed snel een indicatieve grondprijs te kunnen vaststellen worden indicatieve grondprijzen voor commercieel vastgoed opgenomen, welke gebaseerd zijn op een BAR-methode en de grondquotemethodiek. Daartoe worden de door DTZ Zadelhoff afgegeven cijfers gebruikt:

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Noord	Beste locaties	7,60-8,50	7,60-8,50	7,30-8,30	7,00-8,00	7,00-7,75	6,50-7,75
	Overige locaties	8,00-9,00	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75	7,60-8,75
Oost	Beste locaties	7,30-8,30	7,20-8,20	7,20-8,20	6,80-8,00	6,30-7,60	6,00-7,60
	Overige locaties	7,90-8,90	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75	7,60-8,75
Zuid	Beste locaties	7,25-8,30	7,20-8,20	7,00-8,20	6,20-8,00	6,20-7,75	6,00-7,75
	Overige locaties	8,00-9,00	8,00-9,00	7,80-9,00	7,60-8,75	7,60-8,75	7,60-8,75
West	Beste locaties	6,90-7,50	6,75-7,50	6,75-7,25	6,00-7,00	5,60-7,00	5,35-7,00
	Overige locaties	7,50-8,50	7,50-8,50	7,35-8,00	7,20-7,90	7,20-7,90	7,00-7,90



In onderstaande tabel zijn de indicatieve grondprijzen exclusief BTW per m2 bruto vloeroppervlakte (BVO) commercieel vastgoed opgenomen.

Gebied	huurprijs/m2	BVO/VVO	BAR	Rendabele stichtingskosten / m2 BVO	Grondquote	Grondprijs / m2 BVO
Randwyck-Noord	130	VVO	6,88%	1.576	15%	236,36
Brusselse Poort	130	BVO	8,18%	1.590	15%	238,53
Geusselt	130	VVO	6,88%	1.576	15%	236,36
Tapijnkazerne	130	BVO	6,88%	1.891		
Belvedere			8,18%			
A2 vastgoed	135	VVO	6,88%	1.636		

4.2.3 Detailhandel, restaurants en cafés

De grondprijzen voor detailhandel, restaurants en cafés worden bepaald op basis van een residuele berekening. Bij de bepaling van de potentiële huuropbrengst wordt de grondprijs met name beïnvloed door de locatie en ligging, de grootte en of de winkelruimte bijvoorbeeld op de begane grond of een verdieping is gesitueerd. De winkelgebieden in Maastricht hebben een duidelijke winkelhiërarchie, te weten:

- 1) de A1-locaties in de Binnenstad;
- 2) de stadsdeelcentra en de A2-locaties in de Binnenstad;
- 3) de wijk- en buurtcentra en verspreide winkels in de stad.

Deze indeling is dan ook de basis voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandvestigingen. Wanneer onvoldoende gegevens bekend zijn voor een gedegen residuele berekening kan indicatief van de grondprijzen in de onderstaande tabel gebruik gemaakt worden. Hierin zijn indicatieve grondprijzen exclusief BTW per m² bvo voor detailhandel, restaurants en cafés opgenomen, welke gebaseerd is op een BAR-methode en de grondquotemethodiek. Daartoe worden de door DTZ Zadelhoff afgegeven cijfers gebruikt:

In onderstaande tabel staan de BAR-cijfers voor detailhandel:

		2002	2003	2004	2005	2006	2007
Noord	Beste locaties	6,50-7,50	6,50-7,50	6,25-7,25	5,75-6,75	5,40-6,50	5,30-6,50
	Overige locaties	7,50-8,75	7,50-8,75	7,25-8,75	6,50-7,60	6,35-7,25	6,15-7,05
Oost	Beste locaties	6,50-7,25	6,50-7,25	6,25-7,25	5,65-6,65	5,30-6,25	5,20-6,25
	Overige locaties	7,25-8,25	7,25-8,25	7,25-8,25	6,40-7,50	6,25-7,00	6,05-6,80
Zuid	Beste locaties	6,25-6,75	6,25-6,75	6,10-7,00	5,65-6,65	5,20-6,25	5,10-6,25
	Overige locaties	7,25-8,00	7,25-8,00	7,00-8,00	6,40-7,50	6,25-7,00	6,05-6,80
West	Beste locaties	6,00-6,50	6,00-6,50	6,00-6,50	5,10-6,00	4,60-5,55	4,60-5,55
	Overige locaties	7,00-8,00	7,00-8,00	6,50-8,00	5,90-7,30	5,65-6,75	5,45-6,55

In onderstaande tabel staan de bandbreedtes winkelhuren in euro per m2 per jaar:

Landsdeel	Plaats	winkelgebied/-straat	2007	
			van	tot
Zuid	Maastricht	Grote Staat	€ 800	€ 1.375
Zuid	Maastricht	Kleine Staat	€ 1.300	€ 1.375
Zuid	Maastricht	Maastrichter Brugstraat	€ 900	€ 1.150
Zuid	Maastricht	Muntstraat	€ 650	€ 900
Zuid	Maastricht	Nieuwstraat	€ 400	€ 575
Zuid	Maastricht	Spilstraat	€ 475	€ 700
Zuid	Maastricht	Wolfstraat	€ 650	€ 900
Zuid	Maastricht	Wycker Brugstraat	€ 300	€ 550



Gebied	huurprijs/m2	BVO/VVO	BAR	Grondquote	Grondprijs / m2 BVO
A1 Hoog Binnenstad	1375	VVO	5,68%	20%	* 4.000,00
A1 Laag Binnenstad	300	VVO	5,68%	20%	880,00
A2 Binnenstad	175	VVO	6,43%	20%	450,00
Stadsdeelcentra	175	VVO	6,43%	20%	450,00
Wijk- en buurtcentra	145	VVO	6,43%	20%	260,00

* betreft maximale grondprijs bij bovengrens bandbreedte winkeluur.

4.2.3.1 Perifere en grootschalige detailhandel

Een aparte vorm van detailhandel zijn de perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV). Maastricht beschikt voor PDV en GDV momenteel over een zwakke structuur met een sterke spreiding van het aanbod op veelal slechte locaties. In de vastgestelde detailhandelsnota van 2008 is dan ook bepaald dat er gestreefd zal worden naar concentratie van functies en invulling van nieuwe concepten. De nu te ontwikkelen locaties zullen qua type vooral passen binnen de 3^e, 4^e en 5^e generatie van PDV-locaties.

De 3e generatie heeft een groot verkoopoppervlak (vanaf circa 15.000 m²) en is functioneel van opzet. Veelal wordt de ruimtelijke structuur gekenmerkt door een eenvoudige en functionele stripvormige opzet georganiseerd rond een groot parkeerterrein. Een voorbeeld van de 3^e generatie is In de Cramer in Heerlen.

Vanaf 1998 worden de eerste woonmalls gerealiseerd, PDV's in een nieuwe ruimtelijke opzet; de 4^e generatie. Dit zijn geheel nieuwe concepten van woonboulevards, waarbij alle woningwinkels en aanverwante branches zijn georganiseerd onder één dak. Deze woonmalls zijn compact, hoogwaardig afgewerkt en onderscheiden zich in spraakmakende architectuur. Een voorbeeld van de 4^e generatie is Villa ArenA.

Als gevolg van liberale vestigingsbeleid door de rijksoverheid lijkt een nieuwe generatie PDV te ontstaan. De brancheringsrestricties worden verruimd zodat er een ruimer aanbod kan ontstaan. Hiermee is het verschil tussen PDV en GDV aan het verdwijnen. Recente voorbeelden van deze nieuwe 5^e generatie is het retailpark in Roermond.

De grondprijzen voor PDV-locaties wordt residueel berekend. Wanneer onvoldoende gegevens bekend zijn voor een gedegen residuele berekening kan indicatief van de grondprijzen in de volgende tabel gebruik gemaakt worden.

Gebied	huurprijs/m2	BVO/VVO	BAR	Grondquote	Grondprijs / m2 terrein
3e generatie PDV	€ 108	VVO	7,88%	15%	170,00
4e generatie PDV	€ 130	VVO	7,38%	15%	219,00
5e generatie PDV	€ 143	VVO	7,38%	15%	243,00
GDV	€ 143	VVO	7,38%	15%	243,00

nb. De grondprijs in deze tabel is per m² terrein en niet per m² BVO. Daartoe is de grondquote verlaagd tot 15%, i.p.v. 20% bij detailhandel.

4.2.4 Hotels

De grondprijzen voor hotels worden residueel berekend. Bepalend voor de commerciële vastgoedwaarde van hotels is de te realiseren meerjaarsgemiddelde kameropbrengst, de bezettingsgraad en de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten. Waar nodig zal in specifieke gevallen een externe deskundige worden ingeschakeld.

Bepalend voor de grondprijs zijn de gemiddeld te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad (op basis van meerjaarsgemiddelden), verhouding logies ten opzichte van "food & beverage" en overige inkomsten als verhuur conferentiefaciliteiten, de ligging van het hotel en het stersegment



Om in het proces van planvorming snel een indicatieve waarde te kunnen bepalen is hieronder een tabel met grondprijzen exclusief BTW per m² bvo voor hotels opgenomen. De bandbreedtes in deze tabel zijn gekoppeld aan de klasse van het hotel, uitgedrukt in het aantal sterren.

Aantal sterren	bandbreedte kamerhuur		BAR	Grondquote	bandbreedte grondprijs / m ² BVO	
3-ster	60	120	8,00%	15%	93,75	187,50
4-ster	80	200	8,00%	15%	125,00	312,50
5-ster	120	400	8,00%	15%	225,00	625,00

4.2.5 Leisure en recreatie

In Nederland wordt leisure meestal vertaald als 'vrijtijdsbesteding'. Het gaat daarbij niet zozeer om de vrije tijd zelf, als de manier waarop we die besteden. De definitie van leisure is te verdelen in drie componenten, te weten:

- Tijd, als zijnde vrije tijd (tijd die je niet besteedt aan werk, zorg, slapen, etc.);
- Activiteit, ontspanning, recreatie, ontsnapping aan de dagelijkse sleur;
- Ervaring, in de zin van iets (willen) beleven.

Op basis van deze brede definitie is leisure eigenlijk een containerbegrip voor alle activiteiten die we in de vrije tijd uitvoeren die ons iets laat beleven waardoor we ons lekker voelen. Hierbij gaat het om de volgende sectoren: horeca/uitgaan, recreatieve detailhandel, attracties/entertainment, kunst/cultuur, sport, spel/vermaak, wellness/health, verblijfsaccommodaties en zakelijk toerisme". Leisure-voorzieningen kenmerken zich dus door een enorme verscheidenheid en door een verwevenheid met andere functies.

Bij het bepalen van de grondprijzen bij leisure-projecten zal allereerst worden gekeken of het project of delen van het project kunnen worden aangemerkt als regulier vastgoed, te weten bijvoorbeeld als detailhandel of hotel. Indien dit niet mogelijk is voor het project of delen er van zal maatwerk geleverd moeten worden. Die delen van het vastgoed die daadwerkelijk als "leisure" kunnen worden aangemerkt, zullen in beginsel via de residule grondwaardeberekening worden gewaardeerd. Naast residuele grondwaardeberekeningen wordt in sommige gevallen bij leisure gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

Gelet op de grote verscheidenheid van functies binnen het begrip "leisure" kan er geen bandbreedte van de grondprijzen worden aangegeven.

4.2.6 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang het meest van toepassing is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

1. (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd,
2. particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten,
3. sportscholen, commerciële sportcomplexen,
4. voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven,
5. medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

De indicatieve prijs ten behoeve van het planvormingsproces bedraagt voor het jaar 2009 € 200,- excl. BTW per m² BVO voor deze voorzieningen. Bij onvoldoende gegevens in het planvormingsproces kan deze prijs ook daar als uitgangspunt gehanteerd worden.



4.3 Overige functies en grondprijzen

4.3.1 Non-profitvoorzieningen

Gronden bestemd voor non-profitfuncties met een publiek functie, zoals openbare scholen, gezondheidscentra, hoed-praktijken, gebedsruimten, politiebureaus, brandweerkazernes, rioolgemalen, welzijnsvoorzieningen en sportaccommodaties worden uitgegeven tegen een vaste normgrondprijs welke comparatief is bepaald. Deze vaste normgrondprijs kan alleen worden toegepast als er nadrukkelijk geen sprake is van commerciële voorzieningen. Indien non-profitfuncties in één gebouw worden gecombineerd met commerciële functies, wordt de normgrondprijs alleen voor die m² non-profit toegepast en geldt voor de overige functies de waardemethodiek als functioneel beschreven.

In Limburg worden navolgende prijzen gehanteerd:

Regio/gemeente	opmerking/toelichting	Grondprijs/m2 BVO/uitgeefbaar
Roermond		100,00
Sittard		100,00
Venlo		104,00
Weert	bebouwde voorziening	125,00
Weert	onbebouwde voorziening	50,00

De normgrondprijs wordt berekend over het totaal aantal m² bvo, dan wel per m² uitgeefbaar terrein indien dit groter is, inclusief de bvo's van gebouwde parkeervoorzieningen. De normgrondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index alle huishoudens en zijn exclusief BTW. Voor het jaar 2009 bedraagt deze € 125,-.

4.3.2 Recreatieve buitenvoorzieningen

Bij deze functie gaat het om in hoofdzaak onbebouwd terrein ten behoeve van recreatieve voorzieningen zonder commerciële grondslag zoals:

- huisvesting van dieren (kinderboerderijen, dierenasiel, etc.);
- voorzieningen voor (buiten)sportverenigingen (incl. was- en kleedaccommodaties);
- speeltuinen.

Voor deze voorzieningen geldt voor 2009 een grondprijs van € 30 per m², exclusief BTW.

4.3.3 Parkeren

de grondwaarde bij gebouwde parkeervoorzieningen wordt residueel berekend, waarbij het uitgangspunt is dat deze uitkomst geen negatieve invloed mag hebben op de grondopbrengst. De grondopbrengst wordt derhalve minimaal bepaald op € 0,-. Indien het echter parkeervoorzieningen bij non-profitfuncties betreft wordt de normgrondprijs voor non-profitfuncties gehanteerd.

4.4 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Bij de uitgifte van grond in erfpacht mag de erfpachter de grond dus houden en gebruiken als ware hij de eigenaar. De gemeente blijft de zogenaamde 'bloot eigenaar' en rekent een canon door aan de erfpachter als jaarlijkse verschuldigde vergoeding voor het recht van erfpacht.

Het bedrag van de canon wordt bij het besluit van de raad van de gemeente danwel bij het door of namens het college genomen besluit tot de uitgifte in de erfpacht vastgesteld. Deze canon wordt berekend naar een percentage van de waarde, welke door de gemeente aan de grond is toegekend. Dit percentage is een percentage als een rentevergoeding gelijk aan de omslagrente van de Gemeente Maastricht, zijnde 5,8%, te vermeerderen met een percentage als vergoeding voor de



administratiekosten. De vergoeding voor administratiekosten bedraagt 0,5 procent, waarmee de canon op 6,3 procent komt.

De canon wordt in beginsel voor een tijdvak van 40 jaar in geval van bedrijventerreinen en van 75 jaar in geval van woningbouw vastgesteld. Elke 10 jaar wordt het percentage en de waarde van de grond naar de actuele marktwaarde herzien.



Bijlage 1: Overzichtstabel grondprijzen 2009 (richtprijzen)

De in onderstaande grondprijzenbrief opgenomen prijzen zijn slechts richtprijzen, behorende bij de betreffende functie, tenzij expliciet aangegeven dat het een normprijs betreft. In hoofdstuk 4 van deze grondprijzennota wordt beschreven hoe de grondprijs bepaald wordt.

Woningbouw:						
Functie:	Groep:	Prijs:		Eenheid:		
Goedkope woningbouw	Eengezins koop	€	20.000	normprijs	woning	
	Meergezins koop	€	18.500	normprijs	woning	
	Eengezins huur	€	13.000	normprijs	woning	
	Meergezins huur	€	11.500	normprijs	woning	
Koop boven goedkoop	Meergezins	Grondquote:		Grondquote:		
	v.o.n./m2 GBO:	<= 100 m2 GBO:		> 100 m2 GBO:		
	< 1.500	goedkoop		20% (*) grondquote		
	1.501 - 1.900	21% (*)		22% (*) grondquote		
	1.901 - 2.300	23%		24% grondquote		
	2.301 - 2.700	25%		26% grondquote		
	2.701 - 3.100	27%		28% grondquote		
	> 3.100	29%		30% grondquote		
	(*) minimumgrondprijs is € 18.500,-					
	Eengezins	Grondquote:		Grondquote:		
	v.o.n./m2 BVO:	<= 120 m2 BVO:		> 120 m2 BVO:		
	< 1.500	goedkoop		20% (*) grondquote		
	1.501 - 1.900	21% (*)		22% (*) grondquote		
	1.901 - 2.300	23%		24% grondquote		
2.301 - 2.700	25%		26% grondquote			
2.701 - 3.100	27%		28% grondquote			
> 3.100	29%		30% grondquote			
(*) minimumgrondprijs is € 20.000,-						
Markthuur	Maandhuur:	Prijs:		Stijging grondprijs:		
	0 - 648	grondprijs goedkoop				
	648 - 900	€	32.898	€	50,77 (**)	
	901 - 1.250	€	53.000	€	58,82 (**)	
	1.251 - 1.700	€	82.419	€	65,88 (**)	
	> 1.700	€	122.472	€	72,00 (**)	
(*) minimumgrondprijs goedkope woningbouw						
(**) betreft de stijging van de grondprijs per € 1,- maandhuurstijging						
Vrije sector kavels	Kaveloppervlakte:	Prijs van:		Prijs tot:		
	< 500 m2	€	190	€	500,00	
	500 - 1.000 m2	€	190	€	350,00	
	> 1.000 m2	€	190	minimaal	m2	
Woon-werkwoningen		Maatwerk				
Studentenhuisvesting	zelfstandige eenheid	€	6.500	normprijs	student	
	onzelfstandige eenheid	€	5.500	normprijs	student	
Woonschepen/-wagens		€	11.500	normprijs	woning	
Erfpacht			6,30%		Grondprijs	



Bedrijvigheid:				
Functie:	Gebied:	Prijs:		Eenheid:
Bedrijventerrein	Beatrixhaven	€	128	m2 BVO/uitgeefbaar
	Caberg-Symphoniesingel	€	135	m2 BVO/uitgeefbaar
	Randwyck Zuid	€	74	m2 BVO/uitgeefbaar
	Hazendans	€	135	m2 BVO/uitgeefbaar
	Maastricht Eijsden	€	36	56 m2 BVO/uitgeefbaar (*)
	Maastricht Eijsden	€	79	126 m2 BVO/uitgeefbaar
	Lanakerveld	€	69	m2 BVO/uitgeefbaar
Kantoorlocaties	Gebied:	BAR:	Grondquote:	Grondprijs / m2 BVO
	Randwyck Noord	6,88%	15%	€ 236,36
	Brusselse Poort	8,18%	15%	€ 238,53
	Geusselt	6,88%	15%	€ 236,36
	Tapijnkazerne	6,88%	15%	
	Belvedere	8,18%	15%	
	A2 vastgoed	6,88%	15%	
Detailhandel en horeca	Gebied:	BAR:	Grondquote:	Grondprijs / m2 BVO
	A1 Hoog Binnenstad	5,68%	20% *	€ 4.000,00
	A1 Laag Binnenstad	5,68%	20%	€ 880,00
	A2 Binnenstad	6,43%	20%	€ 540,00
	Stadsdeelcentra	6,43%	20%	€ 450,00
	Wijk- en buurtcentra	6,43%	20%	€ 260,00
Perifere en Grootschalige Detailhandels-vestigingen	Categorie:	BAR:	Grondquote:	Grondprijs / m2 BVO
	3e generatie PDV	7,88%	15%	170,00
	4e generatie PDV	7,38%	15%	219,00
	5e generatie PDV	7,38%	15%	243,00
	GDV	7,38%	15%	243,00
Hotels	Aantal sterren:	Prijs van:	Prijs tot:	Eenheid:
	3-ster	€ 93,75	€ 187,50	m2 BVO
	4-ster	€ 125,00	€ 312,50	m2 BVO
	5-ster	€ 225,00	€ 625,00	m2 BVO
Leisure en recreatie		Maatwerk		
Maatsch. voorzieningen met winstoogmerk		€ 200,00	m2 BVO	
Non-profitvoorzieningen		€ 125,00	m2 BVO/uitgeefbaar	
Recreatieve buitenvoorzieningen		€ 30,00	m2	
Parkeren		Maatwerk		
Erfpacht		6,30%		grondprijs

* betreft maximale grondprijs bij bovengrens bandbreedte winkeluur.



Bijlage 2: Lijst van gebruikte afkortingen en definities

BAR, Bruto Aanvangsrendement

Het op het moment van verwerven geraamde te behalen beleggingsresultaat gedurende het eerste volledige jaar van exploitatie op een vastgoedinvestering, te berekenen door de bruto huurinkomsten in het eerste jaar bij volledige verhuur uit te drukken als een percentage van de totale investeringswaarde van het object.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten - onderdeel van een stichtingskostenbegroting - bestaan grofweg uit architectenhonorarium, leges, notariskosten, projectmanagement, (juridische) advieskosten, aansluitkosten en onvoorzienbare kosten.

Bouwkosten

Alle kosten excl. BTW (bij standaard kwaliteit) die betrekking hebben op aanneemsom van het nieuw te bouwen onroerend goed. Hier wordt het meerwerk buiten beschouwing gelaten.

Bouwrijp

Grond die geschikt is (gemaakt) om te bebouwen ; (Milieu)technisch geschikt voor de bestemming, vrij van opstallen.

BTW, Belasting toegevoegde waarde

Omzetbelasting (BTW) is in het algemeen verschuldigd over:

- Economisch of juridische levering van 'nieuwe' onroerende zaken;
- Vestiging van zakelijke rechten, waaronder erfpacht;
- Overdacht, wijziging, afstand en opzegging van zakelijke rechten betreffende "nieuwe" onroerende zaken

BVO, Bruto vloeroppervlak

Het vloeroppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Consessiemodel

zelfrealisatie door private partijen binnen door de overheid gestelde kaders. Planvorming en grondexploitatie en veelal ook bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico van de marktpartijen. De openbare ruimte wordt om niet aan de overheid ter beschikking gesteld

Contributiemarge

Dit is de bijdrage die een exploitatie levert, ter bijdrage aan de winst. Het betreft het verschil tussen de gronduitgifteprijs en de totale kosten vanuit de grondexploitatie.

CPI, Consumer Price Index

De index der consumentenprijzen heeft de verandering van prijzen van een vast pakket producten en diensten weer. De CPI is een goeie indicator voor de inflatie en geeft een indicatie van de toekomstige rente-evolutie.

Exploitatieplan

Het publiekrechtelijk kostenverhaal start met het opstellen van een gemeentelijk exploitatieplan. Dat bevat een grondexploitatie en regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën. Daarnaast kan het exploitatieplan gemeentelijke locatie-eisen bevatten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen en mogen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen worden opgenomen.



FSI, Floor space index

De floor space index geeft de verhouding weer tussen het bruto bebouwde oppervlak en het kavel oppervlak. Als bijvoorbeeld een bedrijfsruimte van 1000 m² bvo op een kavel van 1100 m² staat, bedraagt de FSI 0,91 (=1000/1100).

Functionele grondprijs

Afhankelijk van de functie waarvoor een bepaald stuk grond door de afnemer zal worden gebruikt, wordt een bepaalde grondprijsmethodiek gehanteerd.

GBO, Gebruiksoppervlak

De oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Grondbeleid

Gemeentelijk beleid over de beschikkingsbevoegdheid van grond, gericht op het voeren van stedelijk ruimtelijk beleid.

Grondexploitatie(berekening)

Een opstelling van geraamde kosten en geraamde opbrengsten van de te ontwikkelen grond in tijd.

Grondprijsbeleid

Onderdeel en instrument van grondbeleid. De grondprijs is de prijs waarvoor grond uiteindelijk wordt verkocht. In de Nota Grondprijzen worden deze grondprijzen periodiek vastgesteld.

Kostprijs grond

Alle onvermijdbare kosten die verband houden met de productie van bouwgrond. Bijvoorbeeld boekwaarde, aanschafprijs, schadeloosstellingen, kosten tijdelijk beheer, bijkomende kosten, sloopkosten, kosten milieuvorzieningen, bodemsanering, grondwaterbehandeling, kosten infrastructuur, kosten bouw- en woonrijp maken, rentekosten, kosten planvoorbereiding en – begeleiding.

Marktconforme prijs

De commerciële waarde; de prijs van grond of een pand waarvoor afnemers bereid zijn te kopen of te huren.

NCW, Netto Contante Waarde

Indien een serie toekomstige (mogelijk ongelijke) kasstromen contant gemaakt wordt, waarbij voor elke kasstroom eventueel een ander disconteringsvoet gebruikt wordt, spreken we van contante waarde. Door de contante waarde van de kosten af te trekken van de contante waarde van de opbrengsten ontstaat de NCW

Ovb, Overdrachtsbelasting

Overdrachtsbelasting wordt geheven indien onroerende zaken en zakelijke rechten ouder zijn dan twee jaar en wel in de volgende gevallen:

- Economische en juridische verkrijging van een onroerende zaak
- Verrijking van zakelijke rechten op een onroerende zaak
- Wijziging van zakelijke rechten op een onroerende zaak

(bij een niet-woonbestemming geldt de eis van twee jaar niet)

PPS, Publiek Private Samenwerking

PPS is een samenwerkingsverband waarbij overheid en bedrijfsleven, met behoud van eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren op basis van een heldere taak- en risicoverdeling.



Stichtingskosten

Alle kosten om het project te realiseren, bestaande uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.

Studenteneenheid

Voor zowel zelfstandige als onzelfstandige studenteneenheden geldt dat met een eenheid de huisvesting per student/bewoner wordt bedoeld.

VON, v.o.n., vrij op naam

De koopsom van een nieuwbouwwoning betreft een vrij op naam prijs. Dit houdt in dat de kosten met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn ingegrepen (dus ook BTW, maar bijvoorbeeld exclusief bouwrente).

VVO, Verhuurbaar vloer oppervlak

Het verhuurbaar oppervlak is het gebruiksoppervlak aangevuld met de 'correctie glaslijn'. Deze correctie wordt berekend door het vermenigvuldigen van de raamopeningen in de buitenmuur: de afstand tussen de meetlijn van het netto vloeroppervlak, de binnenkant van het glas en de breedte van het raam.

Het VVO geldt alleen voor niet-woonfuncties.