

Nota grondprijzen 2024

1 INLEIDING

Deze nota gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Arnhem die in 2024 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies.

Daarmee is meteen het meest belangrijke doel van de nota benoemd: communicatie van de (uitgangspunten voor de) actuele grondprijzen richting belangstellenden, zoals burgers en marktpartijen. De belangrijkste uitgiftecategorieën zijn **woningbouw** en **commercieel vastgoed**. De grondprijzen voor deze functies komen in de eerste paragrafen aan bod. Daarnaast is er een speciale categorie onder de noemer 'overige functies'.

Het uitgangspunt van de gemeente is het hanteren van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen worden in principe residueel bepaald (voor uitleg van de residuele grondwaardemethode zie paragraaf 8.1).

**De grondprijzen worden residueel bepaald,
met uitzondering van een aantal categorieën waarvoor een vaste prijs geldt.
Grond wordt nooit verkocht tegen een negatieve grondwaarde, ook niet als
dat uit een residuele analyse blijkt.**

De nota eindigt met een theoretisch kader waarin diverse waarderingsmethodieken ter bepaling van de grondwaarde kort worden toegelicht en wordt afgesloten met de onderbouwing van de gehanteerde prijzen. Het is niet mogelijk voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. In alle gevallen zal de grondprijs worden bepaald op basis van de geprogrammeerde functies, omstandigheden en ligging. Indien er sprake is van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie gebeurt dit op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

De aangegeven bedragen en berekenings-methodieken zijn dan ook indicatief, met uitzondering van waar over een 'vaste prijs' wordt gesproken. In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen houdt de gemeente zich het recht voor de grond bij lage biedingen niet te gunnen.

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

Meer informatie

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

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

Contactgegevens Vastgoedplein:

Telefoon: 026 377 55 22

Email: vastgoedplein@arnhem.nl

Internet: www.vastgoedplein.nl

Bezoekadres:

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem



2 WONINGBOUW

De krapte op de Nederlandse woningmarkt is van structurele aard. In de afgelopen jaren is de woningmarkt gekenmerkt door beperkt aanbod en forse prijsstijgingen. Deze grote prijsstijgingen zijn afgelopen jaar tot een einde gekomen. Sinds eind 2022 zijn de prijzen aan het stabiliseren en is soms een lichte daling geweest, als gevolg van de hogere hypotheekrente, stijgende energieprijzen en de economische onzekerheid. De tekenen van een afkoelende woningmarkt zijn ook in Arnhem zichtbaar. Maar we zien de prijzen in de tweede helft van 2023 ook weer voorzichtig aantrekken.

Na jaren van stijgende woningprijzen laat het derde kwartaal ook in Arnhem een daling van de gemiddelde woningprijs zien. Op jaarbasis is in Arnhem nog altijd sprake van een stijging van de gemiddelde verkoopprijs. Vooral nieuwbouwwoningen of recent gerealiseerde woningen blijven daarbij zeer in trek vanwege de gunstige energielabels. De verwachting is dat de woningmarkt in 2024 voorzichtig verbeterd, mede als gevolg van de nog altijd aanwezige krapte. Het is dan ook van groot belang dat in Arnhem de woningvoorraad wordt aangevuld met nieuwe woningbouwprojecten en bestaande woningbouwprojecten versneld worden gerealiseerd.

2.1 Prijzen per woningtype

In deze nota maken we in de basis onderscheid tussen vier verschillende woningtypen: de rijwoning (dit kan zowel een hoekwoning als een tussenwoning zijn), de twee-onder-één-kap-woning, de vrijstaande woning en het appartement. De gemiddelde grondprijs ligt rond de € 400 per m², maar de waarde wordt voornamelijk bepaald door de unieke locatie, welke ook per wijk kan verschillen.

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

Grondprijzen voor woningbouw worden bepaald via de residuele grondwaardemethode.

De opbrengsten van nieuwbouwwoningen verschillen per locatie, terwijl er beduidend minder grote verschillen optreden aan de kostenkant. Onderstaand overzicht geeft een indicatie van de grondprijs per woningtype en wijk:

	Dure wijken		Middeldure wijken		Betaalbare wijken	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Rijwoning	€ 400	€ 800	€ 350	€ 600	€ 275	€ 450
2 [^] 1-kap-woning	€ 350	€ 700	€ 350	€ 600	€ 275	€ 450
Vrijstaand	€ 350	€ 650	€ 350	€ 550	€ 275	€ 425
Appartement	€ 350	€ 700	€ 250	€ 550	€ 250	€ 450

2.2 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

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

2.3 Sociale woningbouw

Om bepaalde doelgroepen te kunnen huisvesten rekent de gemeente, conform het vigerende grondbeleid, niet de volledige grondprijs. Hierdoor worden woningcorporaties in staat gesteld wooneenheden te verhuren onder de liberalisatiegrens en wordt de realisatie van betaalbare woningbouw in de categorie sociale koop gestimuleerd. De gemeente Arnhem maakt onderscheid tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw en tussen sociale huur en sociale koop. Voor sociale woningbouw kan een suppletiereregeling of instandhoudingstermijn worden afgesproken.

Sociale huur

Onder sociale huurwoningen worden wooneenheden verstaan die door woningcorporaties worden verhuurd onder de liberalisatiegrens.

Grondprijs sociale huurwoningen	
Grondgebonden woning	€ 245 per m2 kavel
Gestapelde woning	€ 195 per m2 bvo

Sociale / goedkope koop

Sociale koopwoningen hebben in de Woondeal 2023 een grens bij goedkope koop van max. € 250.000,- en in de Woondeal 2024 wordt dit € 278.000,-. Voor de betaalbare koop is dit respectievelijk € 355.000,- en wordt dit € 390.000,- afhankelijk dus van de categorie (zie doelgroepenverordening). De grondprijs van sociale koopwoningen wordt residueel bepaald, waarbij als minimum de grondprijs voor sociale huur geldt.

Grondprijs sociale koopwoningen	
Grondgebonden woning	Residuele grondwaarde
Gestapelde woning	Residuele grondwaarde

2.4 Woonwagenstandplaatsen

Voor woonwagenstandplaatsen die via een toegelaten instelling worden verhuurt geldt een grondprijs van € 29.500 voor een kavel tot 200 vierkante meter. Indien de kavel groter is dan 200 vierkante meter vindt er verrekening van de kavelprijs plaats.

Kavelprijs	
Woonwagenstandplaatsen	€ 29.500



3 COMMERCIEEL VASTGOED

Ten aanzien van de commerciële vastgoedmarkt was tot begin 2020 de weg omhoog ingezet. Sindsdien geldt met name voor winkelvastgoed dat het opnameniveau weer afneemt en de verwachting is dat de markthuren zullen dalen. Voor kantoren en bedrijventerreinen geldt dat de vraag sterk locatie en sectorafhankelijk is.

De commerciële vastgoedmarkt blijft een specifiek segment. Waar zich in de markt kansen voordoen wordt heel gericht vastgoed gerealiseerd. Voor kantoren, bedrijfsruimte en winkels & horeca geldt dat nieuwbouw vrijwel uitsluitend tot stand komt op locaties die zich reeds hebben 'bewezen'.

3.1 Bedrijventerrein

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt bepaald volgens de comparatieve methode. Afhankelijk van de locatie rekent de gemeente Arnhem met de volgende grondprijzen voor bedrijventerreinen*.

	Bandbreedte grondprijs per m ² (BVO)
Bedrijventerrein	€ 150 - € 200

3.2 Kantoren

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

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

3.3 Winkels

Voor de retailmarkt geldt dat grote verschillen onder meer tot uitdrukking komen in de verschillende huurprijzen en bruto aanvangsrendementen. Een logisch gevolg is een grote bandbreedte qua grondprijzen***. Daarom wordt een bandbreedte gehanteerd van € 200 tot € 7.500 per vierkant meter.

	Grondprijs per m ² (BVO)
Retail	€ 200 - € 7.500

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

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

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



4 OVERIGE FUNCTIES

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

4.1 Hotels

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

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

4.2 Zorg

Mede als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag naar 'care & cure' toe in Arnhem en de trend is om zorgvoorzieningen te clusteren. De volgende bandbreedtes worden gehanteerd.

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

4.3 Sociaal-maatschappelijk

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

	Vaste prijs per m ² (BVO)
Sociaal-maatschappelijk	€ 185

4.4 Nutsvoorzieningen

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

	Vaste prijs per m ² (BVO)
Nutsvoorzieningen	€ 260

4.5 Snippergroen

Onder snippergroen verstaat de gemeente een beperkte oppervlakte (max. 100 m²) openbaar groen of grond die wordt verkocht voor tuinuitbreiding, maar waarop geen enkele vorm van bebouwing is toegestaan. Hiervoor geldt een vaste grondprijs:

	Vaste prijs per m ²
Snippergroen	€ 105

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

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

4.6 Parkeren

Voor de verkoop van parkeerplaatsen (bijv. een parkeergarage of parkeerterrein met laadpalen) hanteert de gemeente Arnhem de residuele benadering.

Daarnaast moet vaak ook parkeren worden gerealiseerd in combinatie met een andere functie (wonen, werken, etc.). Ook dit wordt residueel benaderd in combinatie met die functie.

Uitgangspunt daarbij is dat een deficit op een (gebouwde) parkeervoorziening wordt verrekend per grondprijscategorie in de residuele grondprijs. Dit is van toepassing op alle functies (sociale en vrije sector woningbouw, bedrijfskavels, kantoren, etc.).




Hierbij wordt een marktwaarde aan de parkeervoorziening toegekend. Het deficit dat wordt verrekend kan nooit hoger zijn dan de grondprijs voor de functie, oftewel verkoop tegen een grondprijs lager dan € 1,- kan niet van toepassing zijn.

Parkeren	Residuele grondwaardebepaling
----------	-------------------------------



5 HUURPRIJZEN GRONDEN

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

-  Onderstaande prijzen gelden per 1-1-2024 bij nieuw af te sluiten huurovereenkomsten. De huurprijs van bestaande huurovereenkomsten wordt jaarlijks geïndexeerd;
-  Voor alle nieuw af te sluiten huurovereenkomsten bedraagt het standaardtarief van de overeenkomst minimaal € 79,- per jaar per huurovereenkomst;
-  Indien het voorgenomen grondgebruik niet onder onderstaande categorieën kan worden geplaatst, dient per geval een huurprijs te worden bepaald. De huurprijs dient door middel van een huurwaarde-taxatie te worden bepaald, deze dient vervolgens als de minimale huurprijs te worden gehanteerd.

5.1 Volkstuinen

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

	Grondprijs per m ² / jaar
Volkstuin	€ 0,57

5.2 Paardenweide

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

	Grondprijs per m ² / jaar
Paardenweide	€ 0,28

5.3 Verhuur gronden

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

	Grondprijs per m ² / jaar
Verhuur gronden	Grondwaarde verkoop x 6,0%* (rente + risico- en administratiekosten)

* Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 6,0% worden afgeweken.

5.4 Reclamemast

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

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

5.5 Zendmast

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

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


5.6 Kadegrond en ligplaatsen

De gemeente Arnhem verhuurt kadegrond en ligplaatsen voor een vaste huurprijs per m² per jaar. Het betreft (niet te bebouwen) kadegrond en de bijbehorende ligplaatsen in het water te gebruiken door eigenaren van woonschepen.

	Grondprijs per m ² / jaar
Kadegrond en ligplaatsen	€ 6,26

6 VESTIGEN ZELFSTANDIG RECHT VAN OPSTAL

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

-  Voor alle nieuw af te sluiten zelfstandige rechten van opstal bedraagt het standaardtarief van de overeenkomst minimaal € 79,- per jaar per recht van opstal.

6.1 Vestigen zelfstandig recht van opstal

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

* Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 4,5% worden afgeweken.

	Retributie per m ² / jaar
Vestigen zelfstandig recht van opstal	Grondwaarde verkoop x 4,5%* (rente + risico- en administratiekosten)

7 ERFPACHT

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

7.1 Vaststelling grondwaarde en canon

De grondwaarde wordt vastgesteld als bij verkoop (hoofdstuk 2 en 3). De aanvangscanon (basiscanon) is een afgeleide van de grondwaarde. Het rentepercentage wordt jaarlijks vastgesteld.

* Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan van het percentage van 4,5% worden afgeweken.

Erfpacht - canon per jaar	
Canon per jaar	Grondwaarde verkoop x 4,5%* (rente + risico- en administratiekosten)

7.2 Verkrijging bloot eigendom woningbouw

Bij verkoop van het bloot eigendom wordt uitgegaan van de marktwaarde. Indien de netto contante waarde van de canon hoger is dan de marktwaarde, zal de netto contante waarde worden gehanteerd, zodat de gemeente geen financieel nadeel heeft.

* Uitsluitend bij woningbouwpercelen kan indien van toepassing op deze grondquote nog een depreciatie worden toegepast.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Deze waarde wordt vanaf de peildatum gecorrigeerd op basis van de marktontwikkelingen. Hiervoor worden de cijfers van CBS Statline (prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen) gebruikt. Vervolgens wordt een grondquote* gehanteerd om de grondwaarde te bepalen.

	Dure buurten	Middeldure buurten	Betaalbare buurten
Rijwoning	32%	30%	28%
2[^]1-kap-woning	35%	32%	30%
Vrijstaand	35%	32%	30%
Appartement	28%	27%	25%




7.3 Verkrijging bloot eigendom commercieel vastgoed

De marktwaarde van het blote eigendom van commercieel vastgoed wordt vastgesteld door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

8 BIJLAGE 1 - METHODEN

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

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

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

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

8.1 Residuele waardebeoordeling

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

Prijs woning (Vrij Op Naam / incl. 21% BTW)	€ 242.000	
Prijs woning (excl. 21% BTW)	€ 200.000	
Bouwkosten (excl. BTW)	€ 110.000	
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ 30.000	
	-----	-/-
Kavelprijs (excl. BTW)	€ 60.000	



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

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

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

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

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

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

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

8.2 Comparatieve methode

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

8.3 Kostprijsbenadering

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

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

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

8.4 Grondquote

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

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

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

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

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

8.5 Tot slot...

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

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

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