

## NOTA GRONDPRIJZEN ACTUALISATIE PER 1-1-2023



Datum: December 2022  
Status: **versie ter besluitvorming B&W**  
Team: Team Projecten

## Inhoudsopgave

|       |                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding.....                                                          | 4  |
| 1.1   | Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2023 .....                            | 4  |
| 1.2   | Status Nota Grondprijzen 2023.....                                      | 4  |
| 1.3   | Hardheidsclausule .....                                                 | 5  |
| 1.4   | Relatie erfpachtstelsel.....                                            | 5  |
| 1.5   | Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2021 .....            | 5  |
| 1.6   | Leeswijzer.....                                                         | 5  |
| 2.    | Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten ..... | 7  |
| 3.    | Economische ontwikkelingen.....                                         | 8  |
| 3.1   | Ontwikkeling woningmarkt .....                                          | 8  |
| 3.2   | Ontwikkeling markt commerciële functies .....                           | 9  |
| 4.    | Grondprijzen woningbouw .....                                           | 10 |
| 4.1   | Grondprijzen sociale huurwoningen .....                                 | 11 |
| 4.2   | Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen .....                      | 11 |
| 4.3   | Grondprijzen koopwoningen.....                                          | 14 |
| 5.    | Grondprijzen commerciële functies.....                                  | 16 |
| 5.1   | Grondprijzen horeca .....                                               | 16 |
| 5.2   | Grondprijzen detailhandel .....                                         | 17 |
| 6.    | Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen.....                        | 19 |
| 6.1   | Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk .....                | 19 |
| 6.2   | Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk .....                   | 19 |
| 7.    | Grondprijzen overige voorzieningen.....                                 | 21 |
| 7.1   | Snippergroen.....                                                       | 21 |
| 7.2   | Parkeren .....                                                          | 21 |
| 7.3   | Nutsvoorzieningen .....                                                 | 21 |
| 7.4   | Zendmasten .....                                                        | 21 |
| 8.    | Andere manieren van gronduitgifte.....                                  | 22 |
| 8.1   | Verhuur .....                                                           | 22 |
| 8.1.1 | Verhuur om niet/ingebruikgeving.....                                    | 22 |
| 8.1.2 | Huur standplaatsen .....                                                | 22 |
| 8.1.3 | Verhuur ligplaatsen .....                                               | 22 |
| 8.2   | Recht van opstal .....                                                  | 23 |
| 8.3   | Erfpacht .....                                                          | 23 |
| 8.4   | Interne leveringen.....                                                 | 23 |
| 8.5   | Teruglevering openbare ruimte .....                                     | 24 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Begrippenlijst ..... | 25 |
|----------------------|----|

Bijlage 1 - Overzicht van methoden van grondprijsbepaling

Bijlage 2 - Beleidslijn regulerende bedingen privaatrechtelijke overeenkomsten ten behoeve van realisatie sociale en middeldure huurwoningen

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2023 van de gemeente Diemen. De vorige Nota Grondprijzen gold per 1-1-2021 (collegebesluit 15-12-2020). In de tussenliggende jaren is de economische situatie en de situatie op de vastgoedmarkt in Nederland (en dus ook in Diemen) veranderd. Deze veranderende omstandigheden hebben gevolgen voor de hoogte van de grondprijzen van de eerder genoemde markten. Dit vormt dan ook de aanleiding om de Nota Grondprijzen uit 2021 te herzien, waarmee deze nota (en de daarin genoemde prijzen) beter aansluiten op de huidige marktomstandigheden.

De Nota Grondprijzen 2023 geeft de achtergrond en beleidsuitgangspunten aan voor de bepaling van grondprijzen, met daarbij een overzicht van de prijzen voor de diverse soorten gebruiksfuncties zoals sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, dure huurwoningen, koopwoningen, commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze nota geeft onder meer aan met welke methode gerekend is en beschrijft hoe de grondprijzen per gebruiksfunctie zijn bepaald.

### 1.1 Doel en gebruik Nota Grondprijzen 2023

Het gemeentelijk grondprijsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en op de grondprijzen zelf. De Nota Grondprijzen 2023 is geschreven voor partijen die beogen grond van de gemeente Diemen te verwerven. Deze nota biedt daarmee een kader waarbinnen zij kunnen verwachten met welke grondprijzen er wordt gerekend per gebruiksfunctie. Tevens is deze nota voor de diverse partijen te gebruiken als referentie voor het bepalen van de eigen grondprijzen. Deze nota biedt dus aan belanghebbende partijen marktconforme grondprijzen voor de verschillende gebruiksfuncties. Het doel hiervan is om belanghebbende partijen gelijk te behandelen en het bieden van staatssteun te voorkomen.

De Nota Grondprijzen 2023 geeft bandbreedtes aan waartegen de gemeentelijke gronden worden aangeboden per gebruiksfunctie, haar zogenaamde grondprijzenbeleid. De Nota Grondprijzen 2023 biedt daarnaast een kader waarin de verschillende gangbare waarderingsmethoden worden toegelicht. Verder wordt toegelicht per gebruiksfunctie welke waarderingsmethode(n) de gemeente heeft gehanteerd, waarmee tot een marktconforme grondprijs is gekomen.

Een wilsverklaring van beide partijen die schriftelijk overeen is gekomen tussen de gemeente Diemen en een overige partij vóór het vaststellen van deze geactualiseerde nota, biedt de grondslag om gemotiveerd af te wijken van de in deze nota genoemde prijzen.

### 1.2 Status Nota Grondprijzen 2023

De Nota Grondprijzen 2023 is een openbaar document dat door het College van Burgemeester en Wethouders bestuurlijk is vastgesteld. Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief btw, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De genoemde prijzen zijn geldig per 1-1-2023. De prijzen in deze nota zijn tot stand gekomen op basis van extern deskundig advies. In principe is deze nota geldig voor twee jaar en wordt deze per 1-1-2025 geactualiseerd. Het is vanuit algemene economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt van belang om deze nota één keer per twee jaar te actualiseren teneinde de aansluiting met de markt te behouden. Mocht echter blijken dat de ontwikkeling van de grondprijzen dusdanig van aard is, dat een aanpassing van de vastgestelde marktconforme grondprijzen 2023 noodzakelijk is, dan is een actualisatie van de Nota Grondprijzen per 1-1-2024 voorstelbaar. Stabiele omstandigheden op de vastgoedmarkt kunnen

daarentegen aanleiding zijn om de nota later te herzien. De Nota Grondprijzen 2023 wordt opgesteld binnen de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondbeleid.

### 1.3 Hardheidsclausule

Bij de in deze nota genoemde grondprijzen gaan we uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn te herleiden uit onderliggende bouwkosten, behorende bij elke uitgiftecategorie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente Diemen zich het recht voor om af te wijken van de grondprijzen die in deze nota zijn genoemd. De gemeente Diemen stelt bij afwijkingen indien nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de grondprijs.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties of onder bijzondere omstandigheden kan de gemeente Diemen afwijken van de grondprijzen die in deze nota zijn vermeld. De gemeente Diemen laat ook in die gevallen indien nodig de grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

### 1.4 Relatie erfpachtstelsel

De gemeenteraad van Diemen heeft op 28 mei 2020 ingestemd met de herziening van het gemeentelijke erfpachtstel. Vanaf 1 oktober 2020 kunnen eigenaren van woningen op erfpachtgrond hun bestaand, tijdelijk erfpachtrecht omzetten in een eeuwigdurende erfpacht en eventueel ook het bloot eigendom van hun erfpachtrecht verwerven. Bij deze conversie hoort ook een berekeningssystematiek om tot een nieuwe waarde van de erfpachtcanon of afkoopsom van de erfpachtcanon te komen. Het gemeentelijke grondprijsbeleid en voorliggende Nota Grondprijzen 2023 en daarvan afgeleide grondquotes is een van de variabelen in de berekeningssystematiek. Zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 8.3.

### 1.5 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2021

In vergelijking met de voorgaande nota zijn er een aantal zaken gewijzigd. Hieronder treft u een opsomming van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de voorgaande nota:

- De grondprijzen voor de verschillend gebruiksfuncties zijn geactualiseerd. Deze laten over het algemeen een stijging zien ten opzichte van de voorgaande nota.
- Er is een beleidslijn opgenomen voor het verwerven van gronden met een openbaar karakter van derden.

### 1.6 Leeswijzer

De Nota Grondprijzen kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1:  
Inleiding en een schets van de context waarom en met welk doel deze nota is geschreven.
- Hoofdstuk 2:  
Verschillende methoden voor de bepaling van de grondprijs en de voor- en nadelen van de verschillende methoden worden nader beschreven en toegelicht. Tevens wordt de in Diemen geprefereerde methode beschreven.

- Hoofdstuk 3:  
In hoofdstuk treft u een korte omschrijving aan van de economische ontwikkelingen die van invloed zijn op de gemeentelijke grondprijzen.
- Hoofdstukken 4 t/m 6:  
In deze drie hoofdstukken wordt de grondprijsbepaling voor de functies wonen (hoofdstuk 4), commerciële functies (hoofdstuk 5) en maatschappelijke functies (hoofdstuk 6) uiteengezet.
- Hoofdstuk 7:  
In hoofdstuk 7 worden de grondprijzen opgesomd voor overige functies, die veelal een vaste grondprijs kennen.
- Hoofdstuk 8:  
In hoofdstuk 8 worden andere gangbare manieren van gronduitgifte besproken.
- Hoofdstuk 9  
Ten slotte is in hoofdstuk 9 een beleidslijn opgenomen hoe de gemeente omgaat met het verwerven van gronden met een openbaar karakter.

## 2. Methoden van grondprijsbepaling en algemene beleidsuitgangspunten

De prijs voor een perceel grond kan op verschillende manieren worden bepaald. In de praktijk zijn er tal van methoden die kunnen worden toegepast om de grondwaarde te bepalen. In deze nota behandelen wij de methoden die in de praktijk het meeste voorkomen en binnen de gemeente Diemen het meest worden gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde. In bijlage 1 van deze nota wordt er daarom een overzicht van de verschillende methoden gegeven waarmee de grondwaarde bepaald kan worden. Naast de toelichting van de methoden, worden ook de verschillende voor- en nadelen van deze methoden besproken.

Het gaat om de volgende methoden:

- Grondquote
- Kostprijsbenadering
- Comparatieve methode
- Residuele methode
- Vaste prijs
- Tender

De gemeente kan besluiten om de grondprijs zelf te bepalen aan de hand van de hiervoor genoemde methoden of kan een taxatie laten uitvoeren door een externe partij.

De gemeente Diemen heeft drie principes in haar *Nota Grondbeleid per 1-1-2019* geformuleerd (in paragraaf 4.2.4; nut, zuiverheid en gelijkheid) waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen. Hieronder wordt een kort overzicht van de uitgangspunten gegeven, die de gemeente Diemen volgt voor haar grondprijzenbeleid. Deze worden toegepast teneinde de grondprijzen te bepalen.

- *Uitgangspunt 1: functioneel en locatie specifiek grondprijsbeleid*

Uitgangspunt in het Diemense grondprijsbeleid is een functie gerelateerde en locatie specifieke grondprijsmethodiek. Dat betekent concreet dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden en de plek in de gemeente. Afhankelijk hiervan zal de grondwaarde daarom wisselen.

- *Uitgangspunt 2: zoveel mogelijk marktconforme prijzen*

Een tweede basis van het grondprijsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde, en daarmee marktconform is. De ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. In de gemeente Diemen wordt om deze reden van de omschreven methoden in de bijlage 1 de residuele methode als basis genomen voor transparante en marktconforme grondprijzen. Bij de comparatieve en de kostprijsmethode is de ervaring dat grondprijzen veelal onder de marktwaarde en de grondquote zitten.

- *Uitgangspunt 3: waar mogelijk rekenen zoals private partijen dat ook doen*

De residuele methode wordt door marktpartijen het meest gebruikt in de waardebepaling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Veelal gaat het om residuele grondprijzen, op maat en afhankelijk van de uitgiftecategorie aangevuld met andere methoden: de comparatieve methode of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

### 3. Economische ontwikkelingen

Bij het schrijven van de voorgaande Nota Grondprijzen waren de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt als gevolg van de coronapandemie nog ongewis en moeilijk te voorspellen. Geconcludeerd kan worden dat de Nederlandse economie eind 2021 wat betreft bruto binnenlands product hersteld is naar het niveau van voor de Coronacrisis.<sup>1</sup> De huizenprijzen zijn in deze periode sterk doorgegroei; in het eerste kwartaal van 2022 waren de Nederlandse huizenprijzen in vergelijking met hetzelfde kwartaal het jaar ervoor 19,5% hoger.<sup>2</sup>

Sinds begin 2022 is de Oekraïne-oorlog gestart, die een sterke invloed heeft op de wereldwijde economische situatie en daarmee ook de ontwikkeling van de huizenprijzen. De schok van de oorlog drijft de energieprijzen verder op, leidt tot onzekerheid en drukt de groei van de wereldhandel.<sup>3</sup> Daarnaast is de inflatie in 2022 sterk toegenomen en is de rente in het algemeen gestegen en de hypotheekrente in het bijzonder sterk gestegen. Dit resulteert allemaal in minder financieringsruimte voor kopers op de woningmarkt. In de volgende paragrafen schetsen we de gevolgen hiervan voor de ontwikkeling van de woningmarkt en de markt voor commerciële functies.

#### 3.1 Ontwikkeling woningmarkt

Zoals eerder vermeld is de economische situatie sinds 2022 sterk veranderd door verschillende factoren. De woningmarkt van koopwoningen is onderhevig aan twee tegenstrijdige ontwikkelingen.<sup>4</sup> Enerzijds gaat het om de schaarste die de huizenprijzen stuwt en anderzijds de stijgende hypotheekrente die financiering duurder maakt en daarmee de prijsstijging onder druk zet. In de Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling 2022, die medio 2022 door Stadskwadraat is gepubliceerd, werd een prijsstijging voor koopwoningen van 12% tot 16% in 2022 verwacht en een prijsstijging van 2% tot 8% in 2023. De situatie op de woningmarkt verandert echter in snel tempo. In het laatste kwartaal van 2022 heeft ABN AMRO gepubliceerd te verwachten dat de prijzen op de woningmarkt in 2023 met 2,5% zullen dalen als gevolg van de hoge energieprijzen en de gestegen hypotheekrente.<sup>5</sup>

De vrije huursector heeft net als de koopsector de afgelopen jaren flinke prijsstijgingen gekend. Het Corona-effect met het wegblijven van expats, (internationale) studenten en overige kenniswerkers is tijdelijk gebleken. Op het moment van schrijven zijn er nog geen berichten over een kentering in de markt van vrije sector huurwoningen.

In de voorgaande Nota Grondprijzen werd er nog gerapporteerd dat er een tijdelijke stagnatie zichtbaar was in de ontwikkeling van de bouwkosten, welke te verklaren was door de Coronacrisis en door de stikstof- en PFAS-problematiek, maar dat wel de verwachting was dat op termijn bouwkosten zouden blijven doorstijgen door strengere duurzaamheidsnormen die onderdeel worden van het bouwbesluit. De bouwkosten zijn echter reeds sinds 2021 aan forse prijsstijgingen onderhevig. Dit is het gevolg van hogere kosten voor bijvoorbeeld hout, staal, aluminium en kunststof. Verklaringen voor de gestegen bouwkosten worden gezocht in de grote mondiale vraag, hoge energieprijzen en het conflict in Oekraïne.<sup>6</sup> De verwachting is dat de bouwkosten in 2022 met ongeveer 10% zullen stijgen en dat deze stijging in 2023 zal afvlakken, maar ook tussen de 4% en 8% zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de tekenen aanwezig zijn dat verkoopprijzen van koopwoningen in 2023 zullen gaan dalen, na flinke groei sinds het aflopen van de kredietcrisis. De vooruitzichten zijn echter wel dat de bouwkosten zullen blijven stijgen. Wanneer de bouwkosten sterker zullen blijven stijgen dan de

---

<sup>1</sup> [07b833\\_a173d95269da4473a82576dc556875a2.pdf \(stadkwadraat.nl\)](#)

<sup>2</sup> [Stijging Nederlandse huizenprijzen in top vier Europese Unie \(cbs.nl\)](#)

<sup>3</sup> [Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB - juni 2022](#)

<sup>4</sup> [07b833\\_a173d95269da4473a82576dc556875a2.pdf \(stadkwadraat.nl\)](#)

<sup>5</sup> [Huizenprijzen dalen naar verwachting met 2,5 procent in 2023 - ABN AMRO Bank](#)

<sup>6</sup> [07b833\\_a173d95269da4473a82576dc556875a2.pdf \(stadkwadraat.nl\)](#)

verkoopprijzen voor woningen, dan betekent dit dat de grondprijzen per woningen onder druk zullen komen te staan in de toekomst. In de goedkopere gereguleerde woningsectoren is dit effect van grondprijzen, welke onder druk zijn komen te staan door sterker stijgende bouwkosten in vergelijking met de opbrengsten, in deze nota al zichtbaar.

### 3.2 Ontwikkeling markt commerciële functies

De markt voor commerciële functies is de afgelopen jaren flink onderhevig door de overheidsmaatregelen die zijn getroffen voor de bestrijding van het Coronavirus, en dan met name detailhandel en horecasector. Door het deels of volledig sluiten van winkels en horeca zijn veel ondernemers in de sector getroffen, waardoor ook dit vastgoed minder aantrekkelijk is geworden. Deze maatregelen zijn op het moment van schrijven verdwenen, met name in de horeca is een sterk toegenomen bestedingsgedrag waarneembaar. Op dit moment is er echter een andere ontwikkeling gaande met invloed op de eerder genoemde sectoren. Door de inflatie, personeelstekorten en hoge energieprijzen wordt deze sector opnieuw beïnvloed. Ondanks de hoge inflatie, stijgende prijzen en dalende koopkracht zijn de bestedingen toch hoger dan voor de Coronacrisis.<sup>7</sup>

Resumerend lijkt de ontwikkeling van vraag naar ruimte voor commerciële functies af te nemen, met name in de detailhandel en daarmee ook direct de verkoop- en verhuurprijzen in deze sectoren. Met het oog op eenzelfde soort ontwikkeling van de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen als die voor commerciële functies, lijkt dit een drukkende werking te gaan hebben op de grondprijzen voor commerciële functies in de detailhandel. Supermarkten lijken hier als specifieke detailhandelsfunctie van uitgezonderd.

---

<sup>7</sup> [07b833\\_a173d95269da4473a82576dc556875a2.pdf \(stadkwadraat.nl\)](#)

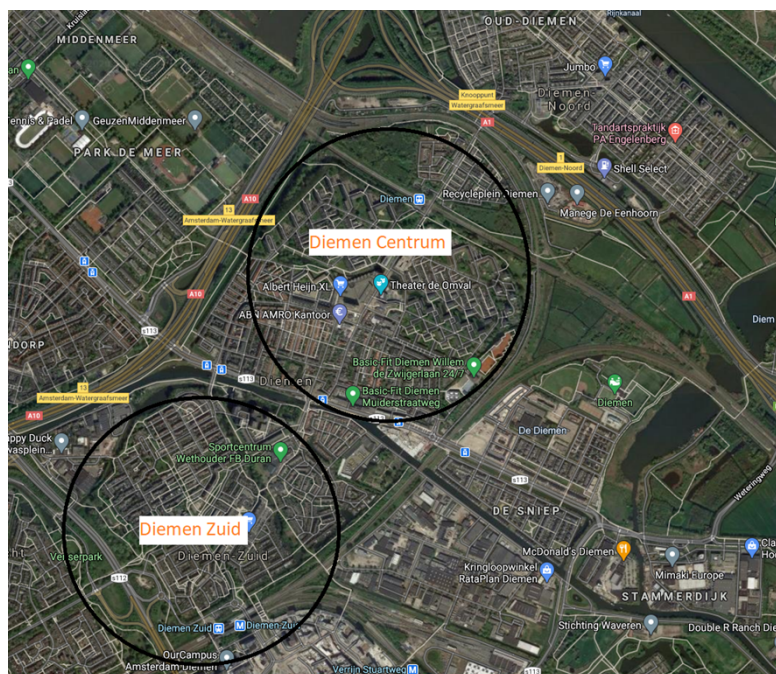
## 4. Grondprijzen woningbouw

Zoals in Hoofdstuk 3 beschreven is de regio Amsterdam economisch gezien onverminderd sterk gebleven en bleef het een flinke aantrekkingskracht op mensen hebben om zich er te vestigen. Deze factoren tezamen hebben ervoor gezorgd dat de krapte op de woningmarkt in de afgelopen jaren is gebleven, met stijgende huizenprijzen als gevolg. De regio blijft meer huishoudens aantrekken dan er huizen zijn. Dit heeft verdere gevolgen gehad voor de grondprijzen binnen de gemeente Diemen.

Binnen dit hoofdstuk zijn grondprijzen opgenomen voor woningbouw. Er wordt per paragraaf een onderscheid gemaakt tussen de categorieën sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, (vrije sector) dure huurwoningen en (vrije sector) koopwoningen. Er zijn voor de categorieën middeldure huurwoningen, dure huurwoningen en koopwoningen grondprijzen opgenomen voor twee locaties: Diemen Centrum en Diemen Zuid (zie afbeelding 1).

In de Nota herziening erfpachtbeleid 2020 is een relatie gelegd met de nota grondprijzen voor het bepalen van de waardecomponent bij het afsluiten van een eeuwigdurend erfpachtcontract voor particuliere eigenaren, zie ook hoofdstuk 8.3. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de in deze grondprijzennota vastgestelde grondquote per woningtype. Alle particuliere woningen (zowel grondgebonden als appartementen) op erfpacht binnen de gemeente Diemen bevinden zich in Diemen Centrum. Voor het bepalen van de conversiewaarde naar eeuwigdurende erfpacht van sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van de in deze nota opgenomen grondprijzen voor sociale huurwoningen per typologie, ongeacht locatie.

Om bovengenoemde redenen is het belangrijk om deze categorieën grondprijzen, typologieën en locaties op te nemen in deze nota voor Diemen Centrum. Voor Diemen Zuid worden op termijn wellicht woningbouwontwikkelingen voorzien rondom het sportcentrum Duran en/of de Atelierlocatie.



Afbeelding 1: De locaties Diemen Centrum en Diemen Zuid, welke globaal zijn aangeduid met zwarte cirkels.

Voor de overige gebieden in Diemen worden voornamelijk nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, waar gemeentelijke grondeigendom mee gemoeid is, of zijn of komen de grondprijzen tot stand op andere wijze en zijn daarom niet opgenomen in de nota.

Voor de grondexploitatie Holland Park West is de grondprijs bepaald door middel van een tender (zie uitleg begrip in de [bijlage 1](#)). Voor het exploitatieplan Holland Park Zuid zijn er taxaties uitgevoerd om de grondprijzen te bepalen en kan er mogelijk helemaal geen sprake zijn van aan- of verkoop van gronden. Binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep wordt de grondprijs van het project de Rietschuurhoogstwaarschijnlijk, net zoals bij Holland Park West, bepaald door middel van een biedprocedure. Om deze redenen is het voor de eerder genoemde locaties niet nodig grondprijzen op te nemen in deze nota.

#### 4.1 Grondprijzen sociale huurwoningen

Woningen die worden gebouwd teneinde ze te verhuren als sociale huurwoningen kennen vaste, maar lagere opbrengsten. De liberalisatiegrens van sociale huurwoningen bevindt zich op € 808,06 (prijspeil per 1-1-2023) per maand<sup>8</sup>. Dit was in 2022 nog € 763,47. Sociale huurwoningen kunnen dus niet voor een hoger bedrag per maand worden verhuurd. In die zin is er geen verband tussen de locatie van de sociale huurwoning en de prijs, maar wel naar grootte. Om deze reden zijn er in tabel 1 bandbreedtes van grondprijzen opgenomen met een onderscheid naar grootte van de sociale huurwoning. Sociale huurwoningen kennen echter wel de mogelijkheid om in de toekomst te worden 'uitgepand' (verkocht of commercieel verhuurd) en kunnen daardoor in de toekomst een hogere marktwaarde kennen. In de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 geldt een uitpondingstermijn van 25 jaar. Om ervoor te zorgen dat deze woningen in een eerder stadium niet worden uitgepand zal er een regulerend beding bij gronduitgifte worden afgesproken op basis waarvan een woningcorporatie (een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) een grondwaarde surplus en een private ontwikkelaar een boete afdraagt. In [bijlage 2](#) van deze nota wordt dit verder gespecificeerd. Onder andere om deze redenen wordt er een vaste prijs gebruikt om de grondprijs te bepalen voor sociale woningbouw.

Voor het benaderen van een vaste prijs voor de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. De grondwaarde is hierbij de resultante van de totale waarde van de kasstromen (van de beleggingswaarden) minus de stichtingskosten. Een uitponden na 1 jaar scenario, een 25-jaars exploitatiescenario en 50-jaars exploitatiescenario zijn doorberekend, conform marktconforme uitgangspunten. Het gemiddelde van deze drie scenario's leidt tot de marktwaarde van de grond.

In tabel 1 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor sociale huurwoningen. De grondwaarde per m<sup>2</sup> is uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup> BVO. Verder is er te zien wat de uitgangspunten zijn, waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen. Mede omdat de liberalisatiegrens is gestegen, zijn de grondprijzen voor de verschillende typen woningen ook licht gestegen ten opzichte van de voorgaande nota.

| Type woning                | Huurprijs per maand | Residuele grondwaarde |                                      |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|                            |                     | Exclusief btw         | Exclusief btw per m <sup>2</sup> BVO |
| app <45 m <sup>2</sup>     | € 647               | € 15.800              | € 305 – 315                          |
| app 45 - 60 m <sup>2</sup> | € 694               | € 14.400              | € 220 – 230                          |
| app 61 - 90 m <sup>2</sup> | € 808               | € 14.400              | € 175 – 185                          |
| ggb 90 m <sup>2</sup>      | € 808               | € 20.700              | € 180 – 190                          |

Tabel 1: Residuele grondwaarde sociale huurwoningen gemeente Diemen en eigenschappen uitgangspunten.

#### 4.2 Grondprijzen middeldure en dure huurwoningen

Voor middeldure en dure huurwoningen bestaan (nog) geen landelijk afgesproken prijsklassen. Gemeenten hebben de vrijheid om te bepalen wat een middeldure en dure huurwoning is en de

<sup>8</sup> [Staatscourant 2022, 30535](#) | [Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

prijsklassen waarbinnen deze woningen vallen zelf te bepalen. In de Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019 is afgesproken dat voor middeldure huurwoningen in de gemeente Diemen een ondergrens geldt, zijnde de bovengrens van de sociale huurwoningen (€ 808,06 prijspeil 1-1-2023) en een bovengrens geldt van €1.067,- (prijspeil 1-1-2022). Dit is een gemeentelijke beleidskeuze, die is vastgelegd in de Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen 2019. Er is voor de middeldure huur gekozen voor een jaarlijkse indexering conform de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS voor de maximale huurprijs van middeldure huurwoningen. Voor 2023 is het voornemen om de middeldure huur te laten meestijgen met het percentage waarmee de sociale huurgrens ook stijgt en niet meer conform de CPI. Reden hiervoor is dat door de explosief gestegen inflatie, de CPI ook erg fors gestegen is. Besluitvorming hierover moet in Diemen nog plaatsvinden (verwachting Q1 -2023). Voor de berekening van de grondprijzen voor middeldure huur is in deze Nota Grondprijzen 2023 al wel rekening gehouden met de voorgenomen aangepaste indexeringsmethode.

Voor middeldure huurwoningen is in de Verordening Doelgroepen Woningbouw 2019 eveneens opgenomen dat voor deze woningen een uitpondingstermijn van 25 jaar geldt. Er zal net zoals bij het uitponden van sociale huurwoningen een regulerend beding in een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesproken op basis waarvan een woningcorporatie (een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) een grondwaarde surplus en een private ontwikkelaar een boete afdraagt. In bijlage 2 van deze nota wordt dit verder gespecificeerd.

In tegenstelling tot de grondprijs voor sociale huurwoningen, is voor middeldure huurwoningen de locatie van groter belang. Voor dure huurwoningen is geen gemeentelijke uitpondingstermijn bepaald. Deze woningen mogen vanaf jaar 1 uitgepond (verkocht) worden.

Voor het bepalen van de grondwaarde is de residuele benadering gehanteerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van de netto-contante waarde methode. Hierbij worden alle inkomsten (zoals huur en/of verkoopopbrengsten) en de uitgaven (zoals onderhoud, beheer en overige lasten) in de tijd uitgezet. Vervolgens worden al deze woningen tegen een marktconforme disconteringsvoet (5,5%) teruggerekend naar het heden. Op deze manier is de investeringswaarde bepaald. Van de investeringswaarde worden vervolgens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten exclusief btw.) afgetrokken om de residuele grondwaarde te bepalen.

In tabel 2 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Centrum. In tabel 3 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor middeldure en dure huurwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m<sup>2</sup> is uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup> BVO. In tabel 4 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

| Woningtype                     | GBO gemiddeld | Investerings-waarde incl btw | Ontwikkelings-kosten incl. btw | Residuele waarde excl btw |               | Grond-<br>quote<br>(excl btw) | BAR<br>(circa) |
|--------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|----------------|
|                                |               |                              |                                | totaal                    | per m² BVO    |                               |                |
| app (<45 m²)<br>middelduur     | 40 m²         | € 226.400                    | € 154.500                      | € 59.400                  | € 1.150-1.170 | 32%                           | 4,3%           |
| app (45 - 60 m²)<br>middelduur | 50 m²         | € 268.600                    | € 192.100                      | € 63.200                  | € 975-995     | 28%                           | 4,0%           |
| app (61-90 m²)<br>middelduur   | 64 m²         | € 328.600                    | € 240.700                      | € 72.600                  | € 875-895     | 27%                           | 3,9%           |
| app (>90m²)<br>middelduur      | 90 m²         | € 367.900                    | € 314.000                      | € 44.500                  | € 375-395     | 15%                           | 3,6%           |
| rij middelduur                 | 123 m²        | € 401.000                    | € 352.900                      | € 39.700                  | € 245-265     | 12%                           | 3,2%           |
| Hoek<br>middelduur             | 124 m²        | € 412.800                    | € 380.700                      | € 26.500                  | € 160-180     | 8%                            | 3,3%           |
| app (61-90 m²)<br>duur         | 64 m²         | € 330.000                    | € 243.300                      | € 71.700                  | € 865-885     | 26%                           | 4,0%           |
| app (>90m²)<br>duur            | 90 m²         | € 426.000                    | € 317.600                      | € 89.500                  | € 765-785     | 25%                           | 3,9%           |
| rij duur                       | 123 m²        | € 489.500                    | € 353.300                      | € 112.600                 | € 720-740     | 28%                           | 3,7%           |
| hoek duur                      | 124 m²        | € 505.800                    | € 380.800                      | € 103.300                 | € 655-675     | 25%                           | 3,7%           |

Tabel 2: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Centrum.

| Woningtype                     | GBO gemiddeld | Investerings-waarde incl btw | Ontwikkelings-kosten incl. btw | Residuele waarde excl btw |               | Grond-<br>quote<br>(excl btw) | BAR<br>(circa) |
|--------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|----------------|
|                                |               |                              |                                | totaal                    | per m² BVO    |                               |                |
| app (<45 m²)<br>middelduur     | 40 m²         | € 225.200                    | € 154.500                      | € 58.400                  | € 1.130-1.150 | 31%                           | 4,3%           |
| app (45 - 60 m²)<br>middelduur | 50 m²         | € 264.800                    | € 192.100                      | € 60.100                  | € 925-945     | 27%                           | 4,0%           |
| app (61-90 m²)<br>middelduur   | 64 m²         | € 324.300                    | € 240.700                      | € 69.100                  | € 830-850     | 26%                           | 3,9%           |
| app (>90m²)<br>middelduur      | 90 m²         | € 364.200                    | € 314.000                      | € 41.500                  | € 350-370     | 14%                           | 3,6%           |
| rij middelduur                 | 123 m²        | € 398.700                    | € 352.900                      | € 37.800                  | € 235-255     | 11%                           | 3,2%           |
| Hoek<br>middelduur             | 124 m²        | € 411.600                    | € 380.700                      | € 25.600                  | € 155-175     | 8%                            | 3,3%           |
| app (61-90 m²)<br>duur         | 64 m²         | € 325.100                    | € 243.300                      | € 67.600                  | € 815-835     | 25%                           | 4,0%           |
| app (>90m²)<br>duur            | 90 m²         | € 419.800                    | € 317.600                      | € 84.400                  | € 720-740     | 24%                           | 3,9%           |
| rij duur                       | 123 m²        | € 489.500                    | € 353.300                      | € 112.600                 | € 720-740     | 28%                           | 3,7%           |
| hoek duur                      | 124 m²        | € 505.800                    | € 380.800                      | € 103.300                 | € 655-675     | 25%                           | 3,7%           |

Tabel 3: Residuele grondwaarde middeldure en dure huurwoningen locatie Diemen Zuid.

| Woningtype                               | Vormfactor | Woonoppervlak (GBO) | BVO                | Kavel              | Bouwkosten per m <sup>2</sup> BVO | Bijkomende kosten a 30% per m <sup>2</sup> BVO |
|------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| app (<45 m <sup>2</sup> ) middelduur     | 78%        | 40 m <sup>2</sup>   | 51 m <sup>2</sup>  |                    | € 1.915                           | € 575                                          |
| app (45 - 60 m <sup>2</sup> ) middelduur | 78%        | 50 m <sup>2</sup>   | 64 m <sup>2</sup>  |                    | € 1.905                           | € 570                                          |
| app (61-90 m <sup>2</sup> ) middelduur   | 78%        | 64 m <sup>2</sup>   | 82 m <sup>2</sup>  |                    | € 1.865                           | € 560                                          |
| app (>90m <sup>2</sup> ) middelduur      | 78%        | 90 m <sup>2</sup>   | 115 m <sup>2</sup> |                    | € 1.730                           | € 520                                          |
| rij middelduur                           | 79%        | 123 m <sup>2</sup>  | 156 m <sup>2</sup> | 104 m <sup>2</sup> | € 1.440                           | € 430                                          |
| hoek middelduur                          | 79%        | 124 m <sup>2</sup>  | 157 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> | € 1.540                           | € 460                                          |
| app (61-90 m <sup>2</sup> ) duur         | 78%        | 64 m <sup>2</sup>   | 82 m <sup>2</sup>  |                    | € 1.885                           | € 565                                          |
| app (>90m <sup>2</sup> ) duur            | 78%        | 90 m <sup>2</sup>   | 115 m <sup>2</sup> |                    | € 1.750                           | € 525                                          |
| rij duur                                 | 80%        | 123 m <sup>2</sup>  | 154 m <sup>2</sup> | 104 m <sup>2</sup> | € 1.461                           | € 440                                          |
| hoek duur                                | 80%        | 124 m <sup>2</sup>  | 155 m <sup>2</sup> | 105 m <sup>2</sup> | € 1.562                           | € 470                                          |

Tabel 4: Uitgangspunten eigenschappen middeldure en dure huurwoningen.

### 4.3 Grondprijzen koopwoningen

Voor woningen in de koopsector heeft de gemeente geen regimes vastgesteld binnen welke prijsklassen deze verkocht mogen worden. Koopwoningen mogen dus vrij verkocht worden zonder dat daar in beginsel regulerende regimes op van toepassing zijn. De prijzen worden bepaald op basis van wat er op de markt wordt geboden.

In deze paragraaf zijn er grondprijzen opgenomen voor koopwoningen. Voor het bepalen van de grondprijs van de vrije sector koopwoningen is de volgende werkwijze gebruikt: uit de V.O.N.-prijs (opbrengsten) wordt 21% btw gehaald (delen door 1,21). Daarna worden de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten (exclusief btw)) van deze V.O.N.-prijs exclusief btw afgetrokken. Het restant is de waarde van de grond: het residu of de residuele waarde.

In tabel 5 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Centrum. In tabel 6 zijn per type woning de grondprijzen te zien die de gemeente hanteert voor koopwoningen voor de locatie Diemen Zuid. De residuele grondwaarde per m<sup>2</sup> is uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup> BVO. In tabel 7 zijn de uitgangspunten te zien waarmee gerekend is per type woning teneinde de grondprijzen te bepalen.

| Woningtype                         | GBO                | VON-prijs         |                        | Ontwikkelingskosten incl. btw | Residuele grondwaarde excl btw |                        | Grondquote (ex btw) |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------|
|                                    |                    | Totaal (nominaal) | per m <sup>2</sup> GBO |                               | totaal                         | per m <sup>2</sup> BVO |                     |
| app (<45 m <sup>2</sup> ) koop     | 40 m <sup>2</sup>  | € 256.000         | € 6.400                | € 154.500                     | € 83.900                       | € 1.635                | 40%                 |
| app (45 - 60 m <sup>2</sup> ) koop | 50 m <sup>2</sup>  | € 325.000         | € 6.500                | € 192.100                     | € 109.800                      | € 1.715                | 41%                 |
| app (61-90 m <sup>2</sup> ) koop   | 64 m <sup>2</sup>  | € 384.300         | € 6.100                | € 237.000                     | € 121.800                      | € 1.510                | 38%                 |
| app (>90m <sup>2</sup> ) koop      | 90 m <sup>2</sup>  | € 499.500         | € 5.550                | € 314.000                     | € 153.300                      | € 1.330                | 37%                 |
| rij koop                           | 123 m <sup>2</sup> | € 615.000         | € 5.000                | € 348.500                     | € 220.200                      | € 1.430                | 43%                 |
| hoek koop                          | 124 m <sup>2</sup> | € 620.000         | € 5.000                | € 375.900                     | € 201.700                      | € 1.300                | 39%                 |

Tabel 5: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Centrum.

| Woningtype            | GBO    | VON-prijs         |            | Ontwikkelingskosten incl. btw | Residuele grondwaarde excl btw |            | Grondquote (ex btw) |
|-----------------------|--------|-------------------|------------|-------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------|
|                       |        | Totaal (nominaal) | per m² GBO |                               | totaal                         | per m² BVO |                     |
| app (<45 m²) koop     | 40 m²  | € 252.000         | € 6.300    | € 154.500                     | € 80.600                       | € 1.570    | 39%                 |
| app (45 - 60 m²) koop | 50 m²  | € 320.000         | € 6.400    | € 192.100                     | € 105.700                      | € 1.650    | 40%                 |
| app (61-90 m²) koop   | 64 m²  | € 378.000         | € 6.000    | € 236.900                     | € 116.600                      | € 1.445    | 37%                 |
| app (>90m²) koop      | 90 m²  | € 495.000         | € 5.500    | € 314.000                     | € 149.600                      | € 1.295    | 37%                 |
| rij koop              | 123 m² | € 615.000         | € 5.000    | € 348.500                     | € 220.200                      | € 1.430    | 43%                 |
| hoek koop             | 124 m² | € 620.000         | € 5.000    | € 375.900                     | € 201.700                      | € 1.300    | 39%                 |

Tabel 6: Residuele grondwaarde koopwoningen locatie Diemen Zuid.

| Woningtypen           | Vormfactor | Woonoppervlak (GBO) | BVO    | Kavel  | Bouwkosten per m² BVO* | Bijkomende kosten a 30% per m² BVO |
|-----------------------|------------|---------------------|--------|--------|------------------------|------------------------------------|
| app (<45 m²) koop     | 78%        | 40 m²               | 51 m²  |        | € 1.915                | € 575                              |
| app (45 - 60 m²) koop | 78%        | 50 m²               | 64 m²  |        | € 1.905                | € 570                              |
| app (61-90 m²) koop   | 78%        | 64 m²               | 82 m²  |        | € 1.865                | € 560                              |
| app (>90m²) koop      | 78%        | 90 m²               | 115 m² |        | € 1.730                | € 520                              |
| rij koop              | 80%        | 123 m²              | 154 m² | 104 m² | € 1.440                | € 430                              |
| hoek koop             | 80%        | 124 m²              | 155 m² | 105 m² | € 1.540                | € 460                              |

Tabel 7: Uitgangspunten eigenschappen koopwoningen.

## 5. Grondprijzen commerciële functies

Zoals in Hoofdstuk 3 is geschetst, zijn de omstandigheden op de vastgoedmarkten voor de diverse commerciële functies recent veranderd. Binnen dit hoofdstuk zijn de grondprijzen opgenomen voor verschillende commerciële functies.

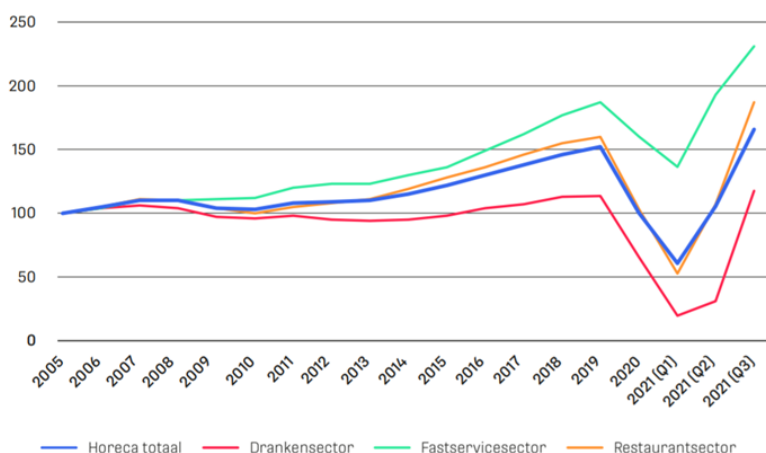
Voor de commerciële functies kantoren, bedrijven en hotels zijn geen grondprijzen opgenomen in de nota. De reden hiervoor is dat in de afgelopen jaren nauwelijks stukken grond zijn uitgegeven als bedrijfskavel. Daarnaast zijn solitaire kantoren in de afgelopen jaren helemaal niet gerealiseerd en het voormalige kantorenpark Bergwijckpark Noord wordt de komende jaren getransformeerd tot de woonwijk Holland Park. Ook is het niet de verwachting dat de gemeente grondeigendom gaat uitgeven t.b.v. de functie hotel. Wanneer zich incidenteel een situatie voordoet van uitgifte van een kavel teneinde een kantoor, bedrijf of hotel te realiseren, dan zal er een taxatie worden uitgevoerd om de grondprijs te bepalen.

Voor de functies detailhandel en horeca zijn er wel grondprijzen opgenomen. In de volgende paragrafen zijn deze grondprijzen weergegeven, gezamenlijk met de recente ontwikkelingen per gebruiksfunctie. De residuele benadering is gekozen als methode teneinde de grondprijzen te bepalen.

### 5.1 Grondprijzen horeca

Tot de Coronapandemie nam de omzet in de horecasector jaarlijks gestaag toe (zie onderstaande afbeelding 2). Door de gedwongen sluitingen tijdens de lockdowns zijn de inkomsten sterk gereduceerd en kreeg de sector harde klappen. Eind 2022 is het nog lastig in te schatten welk structurele effect de Coronapandemie zal hebben op de horecasector. Uit onderstaand figuur blijkt dat de omzet sterk terugliep, maar daarna ook weer opveerde. De horecasector is echter nog niet volledig uit het dal. Het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen in de horecasector ligt weliswaar op een historisch laag niveau, maar dit komt ook door na-ijling van diverse noodsteun-pakketten. Veel ondernemers hebben daarnaast schulden opgebouwd en goed personeel is moeilijk te krijgen.

De horeca is echter een zeer veerkrachtige en innovatieve sector. Dat zien we ook in onderstaand figuur. Corona heeft geen structureel effect op onze behoefte aan goede horeca. Sterker nog, we hebben meer behoefte om 'er even uit te zijn'. We verwachten daarom dat na de Coronaperiode de bestedingen verder stijgen. Dat biedt kans voor bestaande én nieuwe horeca. Juist tijdens economische terugslag is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn.



Afbeelding 2: Omzet horeca naar sector (in miljoen €, bron: CBS).

In tabel 8 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie horeca per segment. De huurprijzen zijn per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). De stichtingskosten zijn per m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (BVO). De residuele grondwaarde is berekend per m<sup>2</sup> BVO.

| Segment                 | Bandbreedte | Huurniveau per m <sup>2</sup> VVO | Vormfactor | BAR    | Stichtingskosten per m <sup>2</sup> BVO | Residuele grondwaarde per m <sup>2</sup> BVO |
|-------------------------|-------------|-----------------------------------|------------|--------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Broodjeszaak            | min         | € 235                             | 90%        | 7,40 % | € 1.450                                 | € 1.400 - € 1.420                            |
|                         | max         | € 245                             | 90%        | 7,20 % | € 1.490                                 | € 1.565 - € 1.585                            |
| Restaurant / grand café | min         | € 200                             | 90%        | 7,60 % | € 1.470                                 | € 890 - € 910                                |
|                         | max         | € 210                             | 90%        | 7,40 % | € 1.510                                 | € 1.035 - € 1.055                            |

Tabel 8: Residuele grondwaarde horeca

## 5.2 Grondprijzen detailhandel

Diverse structurele ontwikkelingen zijn van invloed op de detailhandelsstructuur en hebben gevolgen voor alle type winkelgebieden. We vatten kort een aantal trends samen.

- **Retailers kiezen voor minder fysieke winkels.** In het algemeen is er sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels. Retailers worden hierdoor gedwongen tot herpositionering en hernieuwd locatiebeleid. Met name het middensegment staat in veel winkelbranches onder druk. In veel gevallen betekent het hernieuwde locatiebeleid minder fysieke winkels, waarbij de vestigingen die onder gemiddeld functioneren uit het straatbeeld verdwijnen. Tegelijkertijd zijn low-budgetwinkels in opkomst, en richten luxere winkels zich nog meer op service en klantbeleving.
- **In dagelijks sector (nog) sprake van groei.** Voor dagelijkse winkels, zoals supermarkten, geldt dat er gemiddeld gezien (nog) sprake is van groei. Supermarkten worden grootschaliger, onder andere als gevolg van meer verse bereiding in de winkel. Tegelijkertijd komen er ook meer kleinschaligere concepten op in winkelgebieden en op drukke passantenroutes (Jumbo City, Spar City en AH to Go). De supermarkt van de toekomst ziet er hierdoor anders uit dan de huidige.
- **Binnensteden met goede propositie wonnen terrein.** Als gevolg van veranderd consumentengedrag is het verschil in functioneren tussen winkelgebieden sterk toegenomen. Pre-Corona waren consumenten voor recreatief en doelgericht winkelen steeds meer bereid verder te reizen. Dit maakte dat de concurrentie tussen winkelgebieden toenam. Winkelgebieden met een goede propositie (met een divers aanbod met sterke trekkers, een unieke setting door historisch centrum, een onderscheidende evenementenkalender of een sterke functiemix) trokken aanzienlijk meer consumenten.
- **Consument laat middelgrote centra links liggen.** Een grote groep middelgrote (en vaak planmatige) centra werden door het gros van de consumenten links gelaten en werden geconfronteerd met toenemende leegstand. Deze groep kwetsbare centra groeide, met name aan de bovenkant (grotere binnensteden waar de groei van leegstand tot voor kort relatief beperkt was). Tegelijkertijd zagen we dat consumenten zich voor dagelijkse en snelle aankopen bleven oriënteren op lokale dorps- en wijkcentra met een modern supermarktaanbod (idealiter minimaal twee verschillende type supermarkten met marktconforme maat) en aanverwante voorzieningen.
- **Consument bezoekt winkelgebieden die totaalpakket kunnen bieden.** De consument kiest steeds vaker voor de aantrekkelijkere winkelcentra met een optimale totaalbeleving. Dit is ook te zien in het uiterlijk van centrumgebieden. Kunst en cultuur, horeca, (flex)kantoren, maakbedrijven, zorg, onderwijs, wonen en dienstverleners zijn steeds vaker prominent in het straatbeeld vertegenwoordigd. Bovendien vervagen scheidslijnen tussen sectoren en branches. Combinaties van detailhandel met andere functies als horeca en consumentendienstverlening zien we steeds vaker terug. Ondanks dat blijven winkels en winkelgebieden aantrekkelijk om producten te kunnen zien, aan

te kunnen raken, te passen en producten direct te hebben. Winkelen wordt steeds meer een vrijetijdsbesteding of een dagje uit.

In tabel 9 is te zien welke grondprijzen de gemeente Diemen hanteert voor de gebruiksfunctie detailhandel. De huurprijzen zijn per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). De stichtingskosten zijn per m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (BVO). De residuele grondwaarde is berekend per m<sup>2</sup> BVO.

| Segment                                   | Bandbreedte | Huurniveau<br>per m <sup>2</sup> VVO | Vormfactor | BAR   | Stichtings-<br>Kosten per m <sup>2</sup> BVO | Residuele grondwaarde<br>per m <sup>2</sup> BVO |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|-------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| (winkel)centrum                           | min         | € 220                                | 93%        | 7,10% | € 1.420                                      | € 1.450 - € 1.470                               |
|                                           | max         | € 230                                | 93%        | 6,90% | € 1.460                                      | € 1.630 - € 1.650                               |
| Perifere Detailhandels<br>Vestiging (PDV) | min         | € 125                                | 95%        | 7,90% | € 1.020                                      | € 475 - € 495                                   |
|                                           | max         | € 135                                | 95%        | 7,70% | € 1.080                                      | € 575 - € 595                                   |
| Supermarkt                                | Min         | € 160                                | 90%        | 6,70% | € 960                                        | € 1.180 - € 1.200                               |
|                                           | max         | € 170                                | 90%        | 6,40% | € 1.000                                      | € 1.380 - € 1.400                               |

Tabel 9: Residuele grondwaarde detailhandel.

## 6. Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Voor het bepalen van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is het in de eerste plaats van belang om te bepalen wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. Belangrijk daarbij is dat een onderscheid wordt gemaakt in het feit of de maatschappelijke voorziening opereert met of zonder winstoogmerk. Beide categorieën worden in de volgende twee paragrafen omschreven met de daarbij gegeven grondprijzen.

Deze opsomming per segment in de volgende paragrafen is niet limitatief. Wanneer een bepaalde voorziening (commercieel of niet-commercieel) niet voorkomt in tabel 10 en 12, dan zal er worden gekeken of hij logischerwijs inpasbaar is in de benoemde segmenten. Wanneer dit op logische grond niet mogelijk is, dan vindt hiervoor een aparte beoordeling van de grondprijs plaats.

### 6.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder de maatschappelijk functie zonder winstoogmerk worden organisaties gebracht met een publieke functie waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en cultuur- en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk hanteert de gemeente een vaste prijs, ongeacht de gebruiksfunctie. In tabel 10 wordt de vaste grondprijs per m<sup>2</sup> BVO gegeven.

| Maatschappelijke voorziening | Voorbeeld                                              | Prijs per m <sup>2</sup> BVO of per m <sup>2</sup> kavel ex btw |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Met niet-commerciële functie | Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken | € 165 - 200 per m <sup>2</sup> BVO                              |
| Sport/recreatie bebouwd      |                                                        | € 65 per m <sup>2</sup> kavel                                   |
| Sport/recreatie onbebouwd    | Kinderboerderij, speeltuin, sportveld                  | € 40 per m <sup>2</sup> kavel                                   |

Tabel 10: Indicatieve grondprijzen van enkele maatschappelijke functies zonder winstoogmerk.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) kan een reductie op de grondprijs gelden. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs. Afhankelijk van de grootte van het perceel varieert de reductie tussen de 50 en 75%.

### 6.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Onder maatschappelijke organisaties met winstoogmerk worden organisaties gerangschikt die worden gekenmerkt als een onderneming conform de Wet op de Omzetbelasting. Binnen deze nota hebben we verschillende segmenten onderscheiden:

- Gezondheidszorg: voorzieningen zoals tandartsen, fysiotherapeuten, huisartsen, apotheken en overige commerciële gezondheidsinstituten;
- Sport: voorzieningen zoals sportscholen en overige commerciële sportvoorzieningen;
- Onderwijs: voorzieningen zoals kinderdagverblijven, opleidingsinstituten en overige commerciële onderwijsvoorzieningen;
- Leisure: voorzieningen zoals wellness centra, bowling, speel- en pretparken en overige vrije tijdsvoorzieningen.

Voor een bepaling van de grondprijzen is voortgeborduurd op de grondprijzen uit de nota grondprijzen per 1-1-2019. Deze zijn destijds residueel bepaald. Zie voor deze prijzen tabel 11.

| Aspect                                          | Gezondheidszorg |                | Sportcentrum/<br>fitnesscentrum |                | Kinderdagverblijf<br>/BSO |                | Leisure /<br>zalencentrum |                |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|                                                 | Min             | Max            | Min                             | Max            | Min                       | Max            | Min                       | Max            |
| Huurniveau<br>(per m <sup>2</sup> vvo per jaar) | € 140           | € 165          | € 95                            | € 110          | € 140                     | € 165          | € 125                     | € 145          |
| Vormfactor                                      | 0,9             | 0,9            | 0,9                             | 0,9            | 0,9                       | 0,9            | 0,95                      | 0,95           |
| BAR                                             | 6,20%           | 6,50%          | 7,30%                           | 7,60%          | 7,50%                     | 7,80%          | 7,30%                     | 7,60%          |
| Stichtingskosten<br>(per m <sup>2</sup> bvo)    | € 1.600         | € 1.700        | € 850                           | € 950          | € 1400                    | € 1500         | € 1.400                   | € 1.550        |
| Commerciële waarde                              | € 2260          | € 2540         | € 1300                          | € 1445         | € 1865                    | € 2115         | € 1.710                   | € 1.910        |
| Advies grondprijs<br>per m <sup>2</sup> BVO     | € 420 -<br>440  | € 575 -<br>595 | € 310 -<br>330                  | € 345 -<br>365 | € 270 -<br>290            | € 395 -<br>415 | € 215 -<br>235            | € 255 -<br>275 |

Tabel 11: Residuele berekening grondprijs maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (zoals gold per 01-01-2019).

Bij actualisatie voor de nota grondprijzen per 1-1-2021 zijn bovenstaande grondprijzen geïndexeerd op basis van de CPI voor inflatiecorrectie. Voor onderhavige actualisatie per 1-1-2023 indexeren we wederom op basis van de CPI voor prijspeil 1-1-2021 naar prijspeil 1-1-2022 (CPI; 2,7%) maar voor indexatie van prijspeil 1-1-2022 naar prijspeil 1-1-2023 kiezen we ervoor om niet de volledige CPI index door te voeren, maar deze af te toppen op 5%. Immers de verwachting voor de CPI over het jaar 2022 is op dit moment dermate hoog (verwachting ca. 10-12%) dat prijzen voor maatschappelijke voorzieningen fors zouden stijgen. De gemeente heeft er belang bij dat maatschappelijke voorzieningen tot stand komen en wil hierbij niet voor maximaal rendement gaan. Het verloop van de prijzen is in onderstaande tabel 12 weergegeven, waarbij per 1-1-2023 de onderste rij geldt als te hanteren grondprijzen.

| Jaar | Gezondheidszorg |             | Sportcentrum/<br>fitnesscentrum |             | Kinderdagverblijf<br>/BSO |             | Leisure /<br>zalencentrum |             |
|------|-----------------|-------------|---------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
|      | Min             | Max         | Min                             | Max         | Min                       | Max         | Min                       | Max         |
| 2019 | € 420 - 440     | € 575 - 595 | € 310 - 330                     | € 345 - 365 | € 270 - 290               | € 395 - 415 | € 215 - 235               | € 255 - 275 |
| 2021 | € 435 - 460     | € 600 - 620 | € 325 - 345                     | € 360 - 380 | € 280 - 300               | € 410 - 430 | € 225 - 245               | € 265 - 285 |
| 2023 | € 470 - 495     | € 645 - 670 | € 350 - 370                     | € 390 - 410 | € 300 - 325               | € 440 - 465 | € 245 - 265               | € 285 - 305 |

Tabel 12: Indexatie residuele grondprijs maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

## 7. Grondprijzen overige voorzieningen

In dit hoofdstuk komen de grondprijzen voor overige gebruiksfuncties aan bod, zoals snippergroen, parkeren, nutsvoorzieningen en zendmasten. Voor de gebruiksfuncties snippergroen en parkeren zijn grondprijzen opgenomen ten behoeve van verkoop van de grond. Voor de gebruiksfuncties nutsvoorzieningen en zendmasten zijn grondprijzen opgenomen met als doel de grond uit te geven door middel van verhuur of het vestigen van een opstalrecht. Deze andere manieren van gronduitgifte worden verder toegelicht in hoofdstuk 8.

### 7.1 Snippergroen

De gemeente Diemen hanteert een vaste grondprijs van € 203 per m<sup>2</sup> snippergroen (prijsspeil 1-1-2022). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

### 7.2 Parkeren

De gemeente Diemen hanteert voor de functie parkeren een vaste grondprijs van € 4.480,- per parkeerplaats en € 245,- per m<sup>2</sup> (prijsspeil 1-1-2022). Er wordt hierbij uitgegaan van niet-gebouwd parkeren op maaiveldniveau, dus bijvoorbeeld een strook parkeerplaatsen nabij een kantoor- of bedrijfspand. Of er wordt besloten om per parkeerplaats of per m<sup>2</sup> af te rekenen, wordt bepaald aan de hand van locatie specifieke kenmerken. De grondprijs voor de gebruiksfunctie parkeren is in de voorgaande nota grondprijzen van 1-1-2019 bepaald door middel van een combinatie van de residuele benadering en de comparatieve benadering. De prijzen in deze nota zijn bepaald door middel van indexatie van deze prijzen conform de CPI van het CBS.

### 7.3 Nutsvoorzieningen

Indien een nutsbedrijf voor speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, grond wil kopen, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden alleen uit met het recht van opstal voor 40 jaar. De grondprijs voor een eenmalige vergoeding bedraagt € 247 per m<sup>2</sup> (prijsspeil 1-1-2022). Deze grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

### 7.4 Zendmasten

Indien een telecombedrijf grond ter beschikking wil voor het plaatsen van een zendmast, geeft de gemeente Diemen de betreffende gronden uit door middel van het verlenen van een recht van opstal of door de grond te verhuren. Hiervoor wordt een bedrag van € 7.400,- per jaar aan retributie of huur gevraagd. Deze prijs is gebaseerd op basis van een recent overeengekomen geactualiseerde huurovereenkomst als referentie in Diemen.

## 8. Andere manieren van gronduitgifte

Naast het verkopen van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen. Er kan worden gedacht aan uitgifte van grond in erfpacht, het vestigen van een recht van opstal of het verhuren van de grond. De gemeente heeft de keuze, welke vorm van uitgifte in specifieke gevallen te verkiezen zijn boven het verkopen van de grond. In de volgende paragrafen worden deze andere manieren van gronduitgifte die in de gemeente Diemen zijn of worden toegepast nader toegelicht.

### 8.1 Verhuur

Een van de mogelijkheden naast verkoop van gronden is de mogelijkheid de gronden te verhuren. Er wordt gekozen voor de verhuur van gronden in die gevallen waarin de gemeente om strategische redenen de grond niet wilt verkopen, maar de beoogde functie op de betreffende locatie niet onmogelijk wil maken. De te realiseren gebruiksfunctie kent daarom vaak een tijdelijk karakter. De huurprijs wordt dan gerelateerd aan de grondwaarde, die weer gerelateerd is aan de aard van de gebruiksfunctie. Daarbij wordt ook een indexeringsafspraken gemaakt.

De jaarlijkse huur wordt berekend door over de grondprijs (gerelateerd aan de aard van de gebruiksfunctie) een percentage toe te passen, de BAR. De huurprijs is daarmee een afgeleide van de grond. Voor 2023 geldt een BAR die kan variëren tussen de 4 % en 8 %. Per gebruiksfunctie is de BAR opgenomen in de tabellen van de voorgaande hoofdstukken. Na eerste verhuur wordt het huurbedrag jaarlijks, of soms om pragmatische redenen 5-jaarlijks, geïndexeerd.

#### 8.1.1 Verhuur om niet/ingebruikgeving

Er kan worden gekozen om gemeentelijke gronden om niet in gebruik te geven. Dit kan het geval zijn bij geveltuinen, plantsoenen en of weidegronden. De gemeente maakt in deze gevallen minder onderhoudskosten.

#### 8.1.2 Huur standplaatsen

Per 1 juni 2018 is er door de gemeenteraad een nieuw Standplaatsenbeleid vastgesteld, met als gevolg dat per 1 januari 2019 het precariostelsel voor standplaatsen wordt opgeheven en er voortaan een huurprijs per jaar wordt afgesproken per standplaats. Nieuwe huurcontracten worden voor een periode van 5 jaar afgegeven. In de vigerende Nota Standplaatsenbeleid 2017 worden de verhuurprijzen genoemd voor de verschillende typen standplaatsen.

#### 8.1.3 Verhuur ligplaatsen

In het Verbindingskanaal, gelegen in de wijk Plantage de Sniep, verhuurt de gemeente haar grond (water) ten behoeve van het aanleggen van vaartuigen, zogenoemde ligplaatsen. De huurprijs bedraagt voor een ligplaats met een lengte van 6,25 m € 425,51 per jaar (prijspeil 1-1-2023, incl. btw) en voor een lengte van 7,25 m is dat € 494,51 per jaar (prijspeil 1-1-2023, incl. btw). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI van het CBS.

## 8.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een instrument welke geschikt is in de situatie dat een partij voor een langere periode gebruik wil maken van een perceel grond. Deze constructie wordt toegepast in de situatie waarin het voor de gemeente wenselijk is om het betreffende perceel in eigendom te houden, maar waarbij de gemeente geen belang heeft bij het onderhoud ervan.

De vestiging van een recht van opstal is in tegenstelling tot verhuur moeilijker op te zeggen door de betrokken partijen. Voor het hebben van dit recht kan een jaarlijkse vergoeding (genaamd retributie) worden afgesproken. Vaak wordt daarbij ook een indexeringsafsprake gemaakt. Dit is in Diemen maatwerk, behoudens de al eerder genoemde gevallen.

## 8.3 Erfpacht

Erfpacht is een instrument waarbij het mogelijk wordt gemaakt om (vastgoed)ontwikkelingen te realiseren, zonder dat daarbij de grond verkocht wordt aan de ontwikkelende partij. In plaats daarvan wordt er met de ontwikkelende partij een erfpachtcanon vastgesteld, die wordt afgestemd op de grondwaarde van de grond en wordt voorzien van een opslag voor administratie en risico. Het eigendom van de opstallen en de grond blijft bij de gemeente en de ontwikkelende partij krijgt het exclusieve gebruiksrecht (genot) daarvan voor een bepaalde periode. De erfpachtcanon wordt voor een bepaalde periode afgesproken en er worden afspraken gemaakt over een periodieke herziening. Het is ook mogelijk om deze erfpachtcanon voor een overeengekomen periode af te kopen.

Voor het vigerende beleid om tot een erfpachtcanon of afkoopsom erfpachtcanon te komen, verwijzen wij u naar de Nota herziening erfpachtbeleid 2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2020. De uitgangspunten die leiden tot de berekening van de canonbedragen en afkoopsommen (hoogte canonpercentage, hoogte depreciatiefactor, hoogte beheerkosten, hoogte incidentele kosten) zijn van kracht tot 1 januari 2025. Per die datum zal er een eerste herziening van deze uitgangspunten plaatsvinden.

In het vigerende erfpachtbeleid is een relatie gelegd met de nota grondprijzen voor het bepalen van de waardecomponent bij het afsluiten van een eeuwigdurend erfpachtcontract voor particuliere eigenaren. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de in deze grondprijzennota vastgestelde grondquote per woningtype. De gehanteerde quotes voor de erfpacht in 2023 is terug te vinden in tabel 5.

Voor het bepalen van de conversiewaarde naar eeuwigdurende erfpacht van sociale huurwoningen wordt gebruik gemaakt van de in deze nota opgenomen grondprijzen voor sociale huurwoningen per typologie, ongeacht locatie.

## 8.4 Interne leveringen

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente (bijvoorbeeld voor de bouw van scholen of sportaccommodaties) is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel. Er wordt dan geen positief exploitatieresultaat verantwoord. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde.

De boekwaarde van de grond is gebaseerd op de kostprijs. De bepaling van deze kostprijs wordt gedaan op basis van direct toerekenbare kosten aan de uitgeefbare gronden (aankoop, bouwrijp maken, ontsluiting, parkeren, water- en groencompensatie).

## 8.5 Teruglevering openbare ruimte

Bij projectontwikkeling komt het regelmatig voor dat de ontwikkelaar, na realisatie van nieuwbouw (opstallen) een restant aan grond in eigendom heeft, die is of wordt ingericht als openbare ruimte en die een openbaar karakter krijgt. In veel gevallen legt de ontwikkelaar dan de gemeenschaps- c.q. openbare voorzieningen zoals wegen, straten, pleinen en openbaar groen aan, en zal deze grond vervolgens overdragen aan de gemeente, als toekomstig eigenaar en beheerder.

### *Voorwaarden*

De gemeente werkt mee aan deze teruglevering onder de volgende voorwaarden:

- De gronden worden op het moment dat zij zijn ingericht als openbaar gebied tegen een symbolische vergoeding van € 1 overgedragen aan de gemeente.
- De levering betreft alleen gronden gelegen binnen het projectgebied dat ten tijde van de overdracht feitelijk of planologisch de bestemming groen, water of verkeer heeft met een openbare functie.
- De kosten voor planvorming en inrichting van de door de ontwikkelaar aan de gemeente (terug) te leveren openbare ruimte, zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij partijen hier andere afspraken over maken.
- Alle bijkomende kosten (waaronder notariële en kadastrale kosten) zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Alle eventuele fiscale consequenties, met betrekking tot de levering van de hier bedoelde gronden door de ontwikkelaar aan de gemeente, zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- Als voorafgaande aan de teruglevering van openbare ruimte, er ook een levering benodigd is van openbare ruimte van gemeente aan ontwikkelaar, ten behoeve van de realisatie van het plan van de ontwikkelaar, dan zal dit niet leiden tot saldering van vierkante meters geleverde grond van gemeente aan ontwikkelaar met vierkante meters teruggeleverde grond van ontwikkelaar aan gemeente. Beide overdrachten worden als op zichzelf staande leveringen behandeld.

## Begrippenlijst

### **Aanbestedingsindex**

De aanbestedingsindex is een gemiddelde afwijking t.o.v. de bouwkostenindex op het moment dat het werk in de markt wordt gezet.

### **BAR**

Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt bepaald door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie (bij volledige verhuur tegen marktniveau) te delen door de totale investering. Het BAR is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook vaak gebruikt als benchmark.

### **Bijkomende kosten**

De bijkomende kosten zijn de kosten die naast de grond- en bouwkosten gemaakt worden om een project te realiseren en in gebruik te nemen. Hieronder vallen o.a. de honoraria van de adviseurs, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en algemene kosten en winst voor ontwikkelaar.

### **Bouwindex**

Een samengesteld indexcijfer welke de bouwkosten voor verschillende gebouwtypen uitdrukt op basis van een gewogen gemiddelde van die gebouwtypen.

### **Bouwkosten**

Alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien.

### **Contant maken**

De waarde van toekomstige opbrengsten en investeringen omgerekend naar de waarde van vandaag.

### **BVO**

Bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

### **GBO**

Gebruiksvloeroppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswand.

### **Indexeren**

Het aanpassen van geldbedragen aan een indexcijfer, meestal aan de consumentenprijsindex (CPI).

### **Investeringswaarde**

De toekomstige (huur)opbrengsten minus de kosten welke een bedrijf realiseert en moet maken over een bepaalde afgebakende periode. De betreffende bedragen worden contant gemaakt.

### **Middeldure huurwoning**

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Sociale huurwoning**

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Stichtingskosten (ontwikkelingskosten)**

Stichtingskosten zijn de som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject. Onder de stichtingskosten vallen: aankoop van de bouwgrond, bouwkosten, advieskosten, leges, rentekosten en onvoorziene posten.

### **V.O.N.**

Vrij op naam betekend dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.

**VVO**

Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.

## Bijlage 1 Overzicht van methoden van grondprijsbepaling

### 1.1 Grondquote

Met de grondquotemethode, die voornamelijk wordt toegepast bij projectmatige woningbouwprojecten, wordt de verhouding tussen de grondwaarde van een kavel en de V.O.N.-prijs van een (type)woning in een percentage of binnen bepaalde bandbreedtes uitgedrukt. Daarom hebben duurdere woningen in de regel een hogere quote dan goedkopere woningen omdat de verhouding anders is. Deze methode wordt toegepast in de planontwikkelingsfase als het plan/programma nog globaal is en is bedoeld om de haalbaarheid van projecten op hoofdlijn te kunnen bepalen. Het bepalen van deze quote gebeurt vaak door een vergelijking met referentieprojecten in de nabije omgeving of kan ook met behulp van de residuele methode: 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.

Het voordeel van het gebruiken van de grondquotemethodiek is dat de gehanteerde methode transparant is naar de partijen waarmee wordt samengewerkt. Tevens wordt de grondprijs eenvoudig en duidelijk berekend en is het weinig arbeidsintensief.

Het nadeel van de grondquote is dat de berekende grondprijs geen verband houdt met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge V.O.N.-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd. Bij de kleine kavel met de grote woning kan dat leiden tot een lagere bouwkwaliteit doordat het aandeel bouwkosten in de V.O.N.-waarde bij deze woning hoger zal zijn.

### 1.2 Kostprijbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten onder andere verwerving, bouw- en woonrijp maken 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. De grondprijs wordt zo bepaald dat op basis van de in de grondexploitatiebegroting opgenomen kosten de grondopbrengst de grondexploitatie sluitend maakt.

Het voordeel van het gebruik van deze methode is dat er sprake is van een sluitende grondexploitatiebegroting omdat de opbrengsten gelijk worden gesteld aan de te verwachten totale kosten in de grondexploitatiebegroting. Onvoorziene uitgaven zijn uiteraard van te voren niet exact te kwalificeren en kwantificeren, maar in zijn algemeenheid wordt gesteld dat niet snel grote onvoorziene verliezen worden geleden als gevolg van onvoorziene uitgaven.

Het nadeel is wel dat de berekende grondprijs niet in verband staat met de marktwaarde van het te realiseren object. Opbrengsten kunnen op deze manier worden misgelopen.

Deze methode kan goed toegepast worden bij onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk is vast te stellen, zoals bij maatschappelijke functies.

### 1.3 Comparatieve methode

In de comparatieve methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare gronden waarbij deze methode veelal als aanvulling op een andere methode of als toets wordt gebruikt. Er wordt ook gekeken naar de grondprijzen van omliggende gemeenten en/of vergelijkbare gemeenten of andere referentieprojecten of locaties. Rekening dient wel te worden

gehouden met specifiek plaatselijke omstandigheden zoals ligging, mogelijkheden en grootte van het perceel of percelen, uitgiftesnelheid, beschikbaarheid et cetera.

De voordelen van deze toetsingsmethode is dat de grondprijs via deze weg ná onderzoek relatief snel kan worden bepaald. Tevens is deze methode transparant voor partijen waarmee in onderhandeling wordt getreden.

Het nadeel van de methode is dat de methode niet volledig in verband staat met de huidige marktwaaarde met name als gekeken wordt naar specifiek plaatselijke omstandigheid en tijdsgeest. Hierin moet wel een evenwicht bestaan. Wanneer er te veel wordt gerefereerd aan grondprijzen uit een verder verleden, kunnen er opbrengsten worden misgelopen, doordat de grondprijs te laag wordt bepaald op basis van referentieprojecten uit een te ver verleden of juist te hoog worden ingeschat waardoor de animo om te ontwikkelen bij ontwikkelende partijen afneemt. Ten slotte is de methode niet volledig objectief, omdat er kan worden gekozen aan welke grond- of vastgoedtransacties er wordt gerefereerd.

#### 1.4 Residuele methode

Bij de residuele methode is de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd. Bij de residuele methode is de residuele waarde oftewel de grondprijs het verschil tussen de commerciële waarde of V.O.N.-prijs van het vastgoed en de bouwkosten, inclusief bijkomende kosten, winst en risico ontwikkelaar, verkoopkosten en btw.

Voor woningen geldt dat de waarde voor grond in relatie staat tot de waarde van de woning. Dit zou kunnen betekenen dat door stijgende V.O.N.-prijzen in de woningbouw de waarde van de grond in het economische verkeer ook hoger zou kunnen worden. Echter, stijgende prijzen in de bouw kunnen dit effect weer drukken. De prijzen kunnen dus flink fluctueren naar gelang de economische omstandigheden op de woningmarkt. Ten tijde van gunstige economische omstandigheden kunnen deze woningen flink meer opbrengen dan in tijden van een economische recessie. Naast het bovenstaande is de waarde van een woning van verschillende factoren afhankelijk, zoals de locatie, omgeving, ontsluiting en kwaliteit van de woning. Een voorbeeld van hoe de residuele methode kan worden toegepast bij het bepalen van de grondprijs van woningen is te zien in afbeelding 3.

Uit deze benadering blijkt dat de residuele grondwaardemethode een top down benadering is, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten (dus comparatief). Deze methode is bij voorkeur geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven bij woningbouw.

Voor niet-wonen projecten of verhuur is het gebruikelijk een residuele berekening aan de hand van een BAR methode (Bruto aanvangsrendement) of DCF methode (Discounted CashFlow) te gebruiken. Om de residuele waarde van een kantoorcomplex te bepalen wordt een kasstroomschema gemaakt met kosten en opbrengsten. Nadat alle kosten (exclusief de grond) en alle opbrengsten gedurende bijvoorbeeld 40 jaar contant zijn gemaakt, resteert de grondwaarde. Dit is een redelijk intensieve methode om de residuwaarde (grondprijs) te bepalen en is de weerspiegeling van de marktconforme waarde.

Het grootste voordeel van de residuele methode is dat de bepaalde grondprijs marktconform is en het meest recht doet aan de verdienpotentie van ontwikkelende partijen. De relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde en bouwkosten is vrij nauwkeurig te bepalen. Tevens is het ook een zeer transparante methode om de grondprijs te bepalen. Tenslotte kan er met de residuele methode ook beter worden onderhandeld met marktpartijen, waarbij goed inzichtelijk is 'aan welke knoppen er kan worden gedraaid.' Bij toepassing van deze methode dient wel rekening te worden gehouden met de mogelijk optredende effecten van een opgaande danwel neergaande markt.

De residuele methode kent ook enkele nadelen. Een van de nadelen is dat, zoals hiervoor al is

aangegeven, de residuwaarde (grondprijs) in sterke mate wordt beïnvloed door de bouwkosten van een project, welke kunnen fluctueren in verschillende economische conjuncturen. Er kunnen daarom met de onderhandelende partij discussies ontstaan over de hoogte en aard van de bouwkosten en daarmee dus ook over de grondprijs. Dit maakt deze methode in verhouding tot andere methodes relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

#### VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDPRIJS WONINGEN

|                        |         |     |
|------------------------|---------|-----|
| V.O.N.-prijs           | 121.000 |     |
| BTW                    | 21.000  | -/- |
| Inkomsten ontwikkelaar | 100.000 |     |
| Bouwkosten (excl. BTW) | 80.000  | -/- |
| Grondprijs (excl. BTW) | 20.000  |     |
| BTW grond              | 4.200   |     |
| Grondprijs (incl. BTW) | 24.200  |     |

*Afbeelding 3: Voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen.*

### 1.5 Vaste prijs

Bij de vaste prijs methode is de grondprijs al vooraf bepaald voor een bepaalde eenheid, bijvoorbeeld per woning of per m<sup>2</sup>. Er is op basis van de toekomstige bestemming een prijs afgesproken waar niet van wordt afgeweken in onderhandelingen en dus weinig flexibel is. De vaste prijsmethode wordt over het algemeen gebruikt voor de prijzen voor grond ten behoeve van sociale woningbouw, snippergroen en nutsvoorzieningen.

Het voordeel van het gebruiken van deze methode is dat deze weinig arbeids- en tijdsintensief is, omdat de prijzen al vaststaan en de andere partij enkel hiermee akkoord dient te kunnen gaan. Daarnaast is deze prijs transparant en éénduidig.

Als nadelen kunnen onder andere genoemd worden dat er weinig differentiatie naar oppervlakte bestaat bij sociale woningbouw waardoor de prijs per m<sup>2</sup> verschillend kan zijn bij grotere of kleinere kavels indien wordt uitgegaan van een vaste kavelprijs of vaste prijs per woning. Een ander nadeel van deze methode is dat de grondprijs niet perse de huidige marktwaarde van de grond reflecteert, wanneer de grondprijzen op de markt sterk fluctueren.

### 1.6 Tender, biedprocedure of aanbesteding

Bij een tender, biedprocedure of aanbesteding wordt de grondprijs bepaald door het vergelijken van de verschillende biedingen die worden gedaan door verschillende marktpartijen voor een bepaalde ontwikkelopgave. De meerdere marktpartijen die zich inschrijven doen in concurrentie met elkaar een bod op de bouwgrond.

Vaak wordt een tender gecombineerd met een ontwerp- en/of een ontwikkelcompetitie voor courante gronden. Binnen een tender worden criteria meegegeven waarop de marktpartijen op hun inschrijving worden beoordeeld. Het toets bedrag is de gecalculeerde minimale opbrengstwaarde door de gemeente. Die bodemprijs wordt soms wel en soms niet gehanteerd en gecommuniceerd. In dat laatste geval behoudt de gemeente zich het recht voor om te gunnen. De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van de inschrijver/bieder met de beste prijs/kwaliteitverhouding (EMVI).

Het voordeel van het toepassen van een tender is het op een transparante manier komen tot een marktconforme grondprijs. Marktpartijen weten van te voren op welke criteria ze beoordeeld worden bij

gunning, waarbij de gunning of afwijzing wordt gemotiveerd. Er is dus sprake van een grote mate van transparantie en de gemeente weet hoe deze markt in elkaar zit.

Het nadeel van deze methode is dat het niet altijd tot een succes leidt en een juridisch-, tijd- en kosten rovend proces kan zijn. Indien de minimaal gecalculeerde opbrengstwaarde niet wordt behaald kan de gemeente de tender intrekken en de gronden worden niet gegund.

## Bijlage 2 Beleidslijn regulerende bedingen privaatrechtelijke overeenkomsten ten behoeve van realisatie sociale en middeldure huurwoningen

Conform de Verordening Doelgroepen Woningbouw gemeente Diemen 2019 dienen sociale en middeldure huurwoningen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven. De gemeente neemt in de privaatrechtelijke overeenkomsten voor de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen een beding op met financiële consequenties wanneer de exploitant van de betreffende woningen zich niet aan de instandhoudingstermijn houdt en de woning dus eerder dan die termijn verkoopt (uitpond) of hoger verhuurt dan de huurbedragen die zijn bepaald in de Verordening.

Hieronder volgt een overzicht hoe de financiële consequenties per situatie bepaald worden. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid en exploitatie door een toegelaten instelling (zoals bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet) en ontwikkelaars/beleggers.

### 2.1 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie toegelaten instelling; actief grondbeleid

Wanneer de gemeente een actief grondbeleid voert en dus eigenaar is van de grond die verkocht wordt aan een toegelaten instelling met als doel sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling, dan zal bij vroegtijdig uitponden of bij vroegtijdig overhevelen naar niet-DAEB bezit (eerder dan de contractuele termijn en enkel als de gemeente vanuit haar woningbouwdoelstelling c.q. prestatieafspraken hiermee akkoord kan gaan) een grondwaarde surplus worden bepaald. Deze dient aan de gemeente te worden afgedragen. De berekening om tot dit grondwaarde surplus te komen is de volgende:

$\text{Grondwaarde surplus} = \text{grondquote} * \text{WOZ-waarde} - \text{betaalde grondprijs}$

Hierbij wordt de grondquote afgeleid van de geldende grondquote in het vigerende grondprijzenbeleid in het jaar van uitponden. Er wordt daarbij aansluiting gezocht bij de grondquote van eenzelfde type koopwoning.

Mocht er geen aansluiting kunnen worden gezocht, dan dient de grondwaarde door middel van een taxatie worden bepaald en geldt het volgende:

$\text{Grondwaarde surplus} = \text{getaxeerde marktwaarde grond} - \text{betaalde grondprijs}$

### 2.2 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie toegelaten instelling; faciliterend grondbeleid

Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert en dus geen eigenaar is van de grond die verkocht wordt, met als doel sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling, dan zal bij vroegtijdig uitponden aangesloten worden bij de regeling zoals benoemd onder 2.3.

### 2.3 Regulerend beding sociale en middeldure huurwoningen bij exploitatie ontwikkelaar/belegger; actief en faciliterend grondbeleid

Wanneer grond wordt verkocht wordt met als doel om sociale en/of middeldure huurwoningen te realiseren, die worden geëxploiteerd door een ontwikkelaar/belegger, dan zal bij vroegtijdig uitpanden een regulerend boetebeding worden bepaald in de te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst. Het is hierbij niet relevant of de gemeente actief of faciliterend grondbeleid voert. De hoogte van de boete in het regulerende beding wordt bepaald aan de hand van de functionele en locatie specifieke kenmerken van de ontwikkeling. De bedoeling is dus dat de hoogte van de boete een dusdanige financiële prikkel is zodat hier een belemmerende werking van uitgaat, opdat het volkshuisvestelijk belang (conform de vigerende verordening doelgroepen woningbouw) gediend blijft. De boete is dus niet bedoeld als afkoop, waarmee een ontwikkelaar zichzelf zou kunnen ontzien van zijn overeengekomen realisatieverplichtingen op het gebied van sociale en middeldure huurwoningen door een bedrag over te maken aan de gemeente.

Wanneer de gemeente actief grondbeleid voert, dient deze boete in de koopovereenkomst te worden opgenomen en aan de gemeente te worden afgedragen. Wanneer de gemeente faciliterend grondbeleid voert, dienen er afspraken over de afdracht daarvan te worden gemaakt in een te sluiten anterieure of posterieure overeenkomst en is de begunstigde tevens de gemeente.