
Inleiding

De afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie (cluster G&V) brengt in de Najaarsrapportage Grondexploitaties 2023 verslag uit over de ontwikkelingen ten aanzien van de Arnhemse grondexploitaties. Vanuit een financieel-economisch perspectief worden de grondexploitaties belicht, zoals deze ook in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) zijn beschreven.

Eerst wordt de huidige situatie van de lokale vastgoedmarkt met de verschillende sectoren, zoals woningbouw en commercieel vastgoed beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op prognoses voor de vastgoedmarkt en specifiek daarbij de invloed op het grondbedrijf. Daaropvolgend worden de actualiteiten van de belangrijkste projecten, zowel grondexploitaties als gebouwen, beschreven. Voorsortierend op de herziening van de grondexploitaties is de nota grondprijzen 2024 bijgevoegd en worden de te hanteren parameters en rentepercentages beschreven.

Arnhemse vastgoedmarkt

Woningmarkt

Zoals overeengekomen in de woondeal regio Arnhem – Nijmegen op 4 maart 2020¹ die herzien en aangescherpt is in mei 2023 met de woondeal 2.0², ligt er de opgave voor Arnhem om tussen maart 2020 tot en met 2040 in totaal 16.000 woningen te bouwen. Het zwaartepunt qua behoefte ligt daarbij op sociale huurappartementen en betaalbare koop. Om die reden wordt bij nieuw te openen grondexploitaties minimaal 30% in de sociale huursector opgenomen in het programma, binnen een totaal van minimaal twee derde betaalbare woningen.

Met Kronenburg als meest recent vastgestelde grondexploitatie, geeft onderstaande grafiek de geplande uitgifte van woningen binnen de bestaande woningbouwprojecten weer. Nu ook medio dit jaar het bestemmingsplan Gaardenhage onherroepelijk is geworden, zijn ook betreffende woningen opgenomen in de planning.

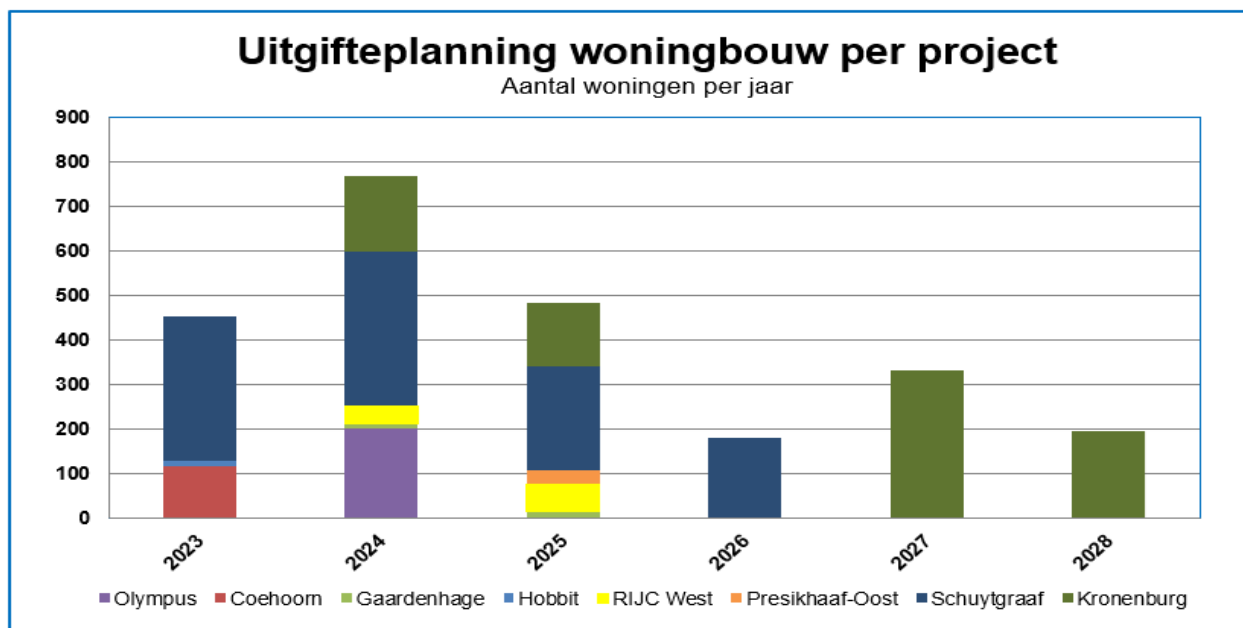
Gezien de grote woningbouwopgave en binnenstedelijke ambitie uit de omgevingsvisie zet de gemeente actief in op de ontwikkeling van Spoorzone Oost. De grondexploitaties voor deze ontwikkelingen zijn in voorbereiding en kennen een totaalprogramma van meer dan 3000 woningen. In Schaapsdrift en Rijnpark heeft de gemeente WVG gevestigd, worden objecten aangekocht (onderdeel van strategisch bezit tot vaststelling grondexploitaties) en worden plannen voor de herontwikkeling uitgewerkt. Ook worden binnenstedelijke projecten als de Nijmeegseweg, Station Arnhem Zuid en meerdere kleinere initiatieven verder voorbereid. Voor de kansrijke gebieden zoals Arnhem West worden ontwikkelperspectieven opgesteld.

Gemeente Arnhem faciliteert ook ontwikkelingen die door ontwikkelaars worden opgepakt. Denk daarbij aan Stadsblokken/Meinerswijk, Cobercokwartier, Havenmeesterkwartier, Akzo-terrein.

Totaal resulteren bovenstaande ontwikkelingen in de woningbouwuitgifte, zoals in de grafiek beneden weergegeven. Belangrijk hierbij is te weten dat deze cijfers van januari 2023 zijn, waarbij de planning in januari 2024 geactualiseerd worden.

¹ Nijmegen (2020). Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

² Arnhem (2023). Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimtes in Arnhem is gegroeid. 2022 en begin 2023 werden gekenmerkt door een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte.³ Ook in Arnhem zijn centrale ligging en bereikbaarheid gewaardeerd bij kantoorgebruikers. In het eerste kwartaal van 2023 werd 33.800 m² meer kantoorruimte in gebruik genomen. Een forse stijging van 32% t.o.v. het gemiddelde van 2018-2022.

Begin 2023 was de huurprijs van kantoren in Gemeente Arnhem gemiddeld € 134 per m². Ongeveer gelijk aan de landelijke mediaan. In het centrum van de stad worden hogere huurprijzen gerealiseerd, met gemiddeld € 150 per m² in begin 2023.

Een mismatch is er nog steeds op de Arnhemse kantorenmarkt, waarbij de vraag in het stationsgebied het grootst is, maar het aanbod achterblijft. Er wordt daarom op gestuurd om meer kantoren realiseren in dit gebied, waarbij transformatie van kantoren naar wonen ontmoedigd wordt.

Bedrijvenmarkt

Het oppervlak aan bedrijventerreinen in Arnhem is relatief beperkt ten opzichte van andere steden van vergelijkbare omvang. Arnhem beschikt op dit moment niet meer over uit te geven kavels ten behoeve van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Waarbij de behoefte naar bedrijfsruimtes ook afneemt. De ambities van Spoorzone Oost dragen ook bij aan de verdere afname van behoefte naar bedrijfsruimtes, waarbij toegewerkt wordt naar het aantrekken van bedrijvigheid dat meer arbeidsintensief is en minder bedrijfsruimte vereist.

Cijfers over de provincie Gelderland laten zien dat de bedrijvenmarkt afkoelt.⁴ In Gelderland is de opname van bedrijfsruimte in het eerste halfjaar van 2023 gedaald met 45% op jaarbasis. De daling van de vraag was beter merkbaar bij grote oppervlaktes, terwijl kleinere oppervlaktes een stijging kenden. Soortgelijke

³ Dynamis. (2023). Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Arnhem 23.

⁴ NVM. (2023). Stand van zaken kantorenmarkt 2023.

trends zetten zich voort in het derde kwartaal met 6,5% daling van het aanbod verdere daling van opname met 40% op jaarbasis.

De dalende opname wordt meestal veroorzaakt door een tekort aan geschikt en hoogwaardig aanbod. Vanwege dit tekort zijn bedrijven nu bereid om meer te betalen voor kwalitatieve objecten op gunstig gelegen locaties. De mediane huurprijs bedraagt nu € 76,- per m², wat een stijging van 10% betekent op jaarbasis. De mediane koopprijs is dit jaar € 1.267,- per m², wat ongeveer 17% hoger is dan het gemiddelde van 2022.

Retailmarkt

In de provincie Gelderland kende het aanbodvolume van retail in het derde kwartaal van 2023 een lichte daling van 3% en een 25% daling van het opnamevolume.⁵ Waarbij het NVM aangeeft dat de retailmarkt voor uitdagende tijden staat. Gekenmerkt door ongunstige vooruitzichten en terughoudendheid als gevolg van recente faillissementen van winkelketens. De verwachting is dan ook dat op korte en middellange termijn de vraag naar vastgoed voor retail afneemt.⁶

Uitgifteplanning niet-woningbouw (in m²)

Project	Functie	2024	2025 - 2027	2028 e.v.	Totaal
Arnhem Centraal	Kantoren	0	4.000	0	4.000
Olympus	Maatschappelijk	3.275	0	0	3.275
Coehoorn	Maatschappelijk / commercieel	0	0	0	0
Kleefse Waard	Bedrijven	9.216	15.064	0	24.280
Fluvium	Maatschappelijk / bedrijven	3.786	2.188	0	5.974
Schuytgraaf	Maatschappelijk / commercieel	20	0	0	20
Totaal		16.297	21.252	0	37.549

Binnen de bestaande niet-woningbouwprojecten is er voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke functies de bovenstaande uitgifte in vierkante meters gepland⁷:

Actuele grondexploitaties

Schuytgraaf

Naar verwachting zal in Schuytgraaf in 2023 grond geleverd zijn voor ca. 260 woningen. Dit aantal is lager dan de prognose, van 324 woningen, voor 2023. In de velden 3N en 6/11 is een deel van de gronduitgifte vertraagd, door een langere verkoop- en voorbereidingstijd bij de uitwerking van plannen door ontwikkelende partijen. De bestemmingsplannen voor de velden 1 en 26 & 27 en het bijbehorende exploitatieplan zijn in november ter inzage gelegd.

Het raadsbesluit over het aangepaste ruimtelijk raamwerk voor veld 26/27 en de aanpassing in het programma naar meer betaalbare koopwoningen in de velden 1 en 26 & 27 hebben, zoals reeds benoemd, een negatief effect op het resultaat van Schuytgraaf. Bovendien ligt het in de lijn der

⁵ NVM (2023). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3

⁶ ING. (2023).

⁷ FJP. (2022). Financiële Jaarrapportage Projecten. Gemeente Arnhem.

verwachting dat tegen de bestemmingsplannen voor de velden 1 en 26 & 27 zienswijzen zullen worden ingediend en dat een procedure naar de Raad van State reëel is. Als gevolg daarvan zal de uitgifte van gronden in deze velden een forse vertraging kennen. De looptijd van de grondexploitatie zal daarmee met minimaal één jaar verlengd worden. Dit zal een negatief effect hebben op het resultaat van Schuytgraaf.

Door deze ontwikkelingen zal de winstverwachting van Schuytgraaf mogelijk naar beneden moeten worden bijgesteld met als gevolg dat reeds genomen winst uit voorgaande jaren teruggeboekt moeten worden ten laste het jaarresultaat grondbedrijf 2023.

Ontwikkelperspectief Kronenburg

In het ontwikkelperspectief Kronenburg is besloten om 1.100 woningen in Kronenburg te realiseren en de openbare ruimte van Kronenburg grootschalig te vergroenen en te verbeteren. Begin 2023 is gestart met de herinrichting van het bussenplein. Ook is in overleg met de buurt een ontwerp gemaakt voor de herinrichting en het vergroenen van het Croydonplein.

Met Wereldhave is een hoofdlijnen akkoord gesloten voor de realisatie van 692 woningen en het omvormen van het winkelcentrum naar een Full Service Centrum. Voor de panden Kronenburgsingel 8-12 is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan voorziet in transformatie van twee leegstaande kantoren en aanvullende nieuwbouw. Totaal betreft dit 136 woningen waarvan 100 sociale huurwoningen.

In 2024 start de herinrichting van het Croydonplein en wordt het bussenplein afgerond. Tevens start volgend jaar de 1e fase van verbouwing van het winkelcentrum en de transformatie van de leegstaande kantoren aan de Kronenburgsingel 8-12.

Zuidelijke Binnenstad

De Zuidelijk Binnenstad is in de afrondende fase. De laatste ontwikkelplot, Het Kadehuis van AM op de hoek van de Nieuwstraat/Rijnkade is bijna afgerond. In 2024 zal de openbare ruimte rondom het gebouw worden aangelegd. Grootste resterende project in de openbare ruimte is de aanpak van de (hoge en lage) Rijnkade. Dit is een opgave van het Waterschap om de waterkering te versterken en de gemeente zal bij de uitvoering een aantal zaken tegelijkertijd uit te laten voeren, zoals de herinrichting van de hoge Rijnkade. De gunning van het project voor de uitvoering heeft voorjaar 2023 plaatsgevonden en de aannemer is gestart met de werkzaamheden.

Grootste risico is dat de uitvoering van het werk langer duurt. In de grondexploitatie is er geen ruimte om dit op te vangen. Eventuele vertraging/indexatie zullen dan ten koste gaan van de nog resterende winstverwachting.

Arnhem Centraal

De enige kavel die de gemeente zelf nog moet uitgeven is K7'. Het is een complexe kavel om te ontwikkelen vanwege de kleine footprint, ligging aan het spoor en belemmeringen in de grond. Vanwege de complexiteit is op dit moment nog geen duidelijkheid wanneer deze kavel tot ontwikkeling komt. Bovendien moet eerst K3K7 (Art) bebouwd zijn omdat het anders vrijwel onmogelijk is qua bouwlogistiek. Een derde deel van kavel K7' moet nog verworven worden van ProRail.

Voor Kavel K3K7 is eind 2018 door NS een erfpacht overeenkomst met ABC gesloten. Halverwege 2022 heeft de gemeente het VO geaccordeerd en is met ABC een anterieure overeenkomst gesloten. In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld.

Nieuwe Kade Kwartier

De bouw van de 186 woningen in het Gashouderkwartier is bijna afgerond. Naar verwachting worden eind 2023 de laatste woningen van Volkshuisvesting, opgeleverd. Voor de openbare ruimte binnen het plangebied geldt dit ook. De aanleg van de Stokerstraat is inmiddels gestart en zal in zijn geheel opgeleverd zijn in maart 2024.

Voor het Cobercokkwartier is het bestemmingsplan voor 311 woningen en circa 9.000 m2 overige functies, in september 2022 onherroepelijk geworden. De eerste twee bouwblokken B en D zijn uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp en voor het fabrieksensemble ligt er een schetsontwerp. Het project van BPD kampt met financiële onzekerheden waardoor de start bouw is vertraagd. De start verkoop van fase 1 is nu gepland in Q2 van 2024 en start bouw eind 2024.

Het uitwerkingsplan Havenmeesterskwartier en het bestemmingsplan voor de Veilingstraat (410 woningen en 600 m2 horeca) zijn respectievelijk in april en juli 2023 onherroepelijk geworden. De laatste woningen van Rijnwijk worden in het najaar van 2023 gesloopt. De bedrijfspanden volgen in het voorjaar van 2024, waarna start bouw in 2025 zal plaatsvinden.

In Fluvium-Zuid liggen nog drie uit te geven bouw kavels. Op kavel A is de realisatie van een moskee voorzien, hiertoe is het bestemmingsplan begin 2023 door de raad vastgesteld. De ontwikkelende partij is bezig met het uitwerken van de ontwikkelplannen, waarna in 2024 de koopovereenkomst kan worden gesloten. Voor kavel B is in 2023 een koopovereenkomst gesloten met Robel B.V. ten behoeve van het ontwikkelen van een parkeergebouw met kantoren. Levering van de grond zal naar verwachting in 2024 plaatsvinden. Voor de laatste kavel (kavel C) is een reserveringsovereenkomst gesloten. Het Arnhemse handelsbedrijf PEJA wil hier een kantoorgebouw realiseren. Het is de verwachting dat in de komende maanden de koopovereenkomst kan worden gesloten.

Presikhaaf – RIJC West

De Houtmanlocatie als onderdeel van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 heeft in de tweede helft van 2023 verder vorm gekregen. Het gaat om meer dan 100 appartementen die hier gebouwd worden, waarbij ruim de helft in de sociale huur gerealiseerd moet worden. De herziene grondexploitatie zal naar verwachting in 2024 bij de Raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Dit is ook het moment dat de gebiedsvisie, waar RIJC West onderdeel van is, voorgelegd zal worden aan de Raad ter besluitvorming.

RIJC West maakt onderdeel uit van Spoorzone Oost. Financieel wordt dit opgesteld als één gebiedsexploitatie.

Gaardenhage

Van de grote kavels die niet worden herverkaveld zijn de laatste in 2023 verkocht en opgeleverd. Het nieuwe bestemmingsplan dat de herverkaveling mogelijk maakt is onherroepelijk. Raad van State heeft namelijk twee beroepen ongegrond verklaard. De verkoop van 12 kavels van 450m2 en 480m2 start in

december 2023. In 2024 start de verkoop van de andere kavels. Concreet gaat het om kavels voor 12 kleine woningen, 4 samenbouwkavels en een collectief wooninitiatief (cpo) voor senioren.

Kleefse Waard

De bestemmingsplanprocedure voor dit gebied is nog niet afgerond. Verdere procedure is onder meer afhankelijk van een oplossing voor de stikstofproblematiek en de ontwikkelmogelijkheid van de locatie Oude Veerweg op dit bedrijventerrein. Daarnaast is de Oude Veerweg de beoogde locatie voor de verplaatsing van Van Houtum. Inpassing van Houtum is mede afhankelijk van en houdt verband met de afspraken met IPKW.

Malburgen (incl. Nijmeegseweg)

De meeste projecten in het kader van het ontwikkelingsplan Malburgen zijn uitgevoerd. Voor de laatste projecten vinden nu de (voorbereidende) werkzaamheden plaats. In 2023 is de bouw van de koopwoningen in Sluiseiland en de Nelson Mandelatoren gestart, terwijl de woningen aan de Whemedreef zijn opgeleverd. Voor de Hobbit is in 2021 provinciale subsidie toegekend en is sinds 2022 het bestemmingsplan onherroepelijk. In 2023 heeft de Europese aanbesteding plaatsgevonden. De verwachting is dat de aannemer eind 2024 start met de bouw. Voor de Veerpolderstraat wordt op dit moment het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt, start bouw is voorzien medio 2025.

Voor de Nijmeegseweg is in 2023 een Woningbouwimpuls subsidie aangevraagd en toegekend voor de realisatie van 611 woningen in 2 fasen. De verwachting is dat in de Q1 van 2024 het bestemmingsplan van fase 1 en de grondexploitatie van fase 1 en fase 2 kan worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

De laatste grote civiele werken die nog uit moeten worden gevoerd in Malburgen zijn het verbinden van de watergangen tussen oost en west ter hoogte van het Meldeplein en het aanpassen van het De Monchylein. Deze werkzaamheden worden, in verband met de nauwe samenhang, uitgevoerd door of tegelijk met het project Nijmeegseweg. Na afronding van deze werken kan het investeringsproject Malburgen (op basis van de samenwerkingsovereenkomst met Volkshuisvesting) worden afgesloten, naar verwachting na 2026.

Olympus kwartier

In het najaar van 2021 is met ontwikkelaar Janssen de Jong een koop-/realisatie overeenkomst gesloten. In de verdere uitwerking van het plan zijn er (noodzakelijke) wijzingen aangebracht in het programma die tevens tegemoet komen aan wensen uit de buurt. Op dit moment is Janssen de Jong bezig om de totale business case te optimaliseren. Als hier overeenstemming over is, kan daarna het omgevingsplan in procedure gebracht worden, naar verwachting voorjaar 2024. Afhankelijk van het doorlopen van de procedure, kan daarna gestart worden met de bouw. De inschatting is dat de totale ontwikkeling, inclusief de aansluiting op de openbare ruimte, doorloopt tot en met 2027.

Coehoorn Noord

Na vertraging, onder andere door bouwkostenstijgingen, heeft de levering van de grond voor plot 1 in 2023 plaatsgevonden en is inmiddels gestart met de bouw.

Ook voor plot 2, de CPO-ontwikkellocatie, zijn de stijgende kosten en de stijgende hypotheekrente voor Cohousing Arnhem een belangrijke reden geweest voor vertraging. Echter in 2023 is toch de koop-realisatieovereenkomst gesloten en de verwachting is dat begin 2024 de grond geleverd kan worden. Aan

plot 2 is wel SBI subsidie toegekend. Plot 3 tenslotte is na een tender procedure, gegund aan ontwikkelaar Schipper Bosch. Planning is dat zij – na ondertekening van een tweede allonge eind dit jaar - de oude panden binnenkort overnemen en vervolgens gaan slopen ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Nadat plot 1 en 2 zijn gerealiseerd zal het park ingericht kunnen worden, hierbij wordt ook gekeken hoe dit zo goed mogelijk samen uit te voeren is met de herinrichting van de Bergstraat. In financiële zin is de verwachting dat het project binnen de gestelde financiële kaders blijft.

Parameters grondexploitatie

Het voorstel voor de te hanteren parameters in de grondexploitaties bij de herzieningen naar prijspeil 1-1-2024 is bij een extern deskundigenbureau ter toetsing voorgelegd. Deze externe toetsing kwam grotendeels overeen met het voorstel van de gemeente Arnhem. Belangrijk uitgangspunt bij de gehanteerde parameters blijft uiteraard dat er in projecten actuele, marktconforme grondprijzen en kosten zijn opgenomen. Mede op basis van het genoemde advies wordt voorgesteld de grondexploitaties per 1 januari 2024 met de volgende parameters doorgerekend:

Omschrijving	2024	2025-2026	2027 e.v.
<u>Opbrengsten</u>			
Woningbouw vrije sector	2 %	3 %	2 %
Woningbouw sociaal	1 %	1 %	2 %
Bedrijven	2 %	2 %	2 %
Kantoren	2 %	2 %	2 %
Winkels & horeca	1 %	1 %	1 %
Maatschappelijk	1 %	1 %	2 %
Overige opbrengsten	0 %	0 %	0 %
<u>Kosten</u>			
Verwerving	2 %	3 %	2 %
CT-kosten	3 %	2 %	2 %
Plankosten	4 %	3 %	2 %
Overige kosten	2 %	2 %	2 %

Grondprijzen 2024

De Nota Grondprijzen 2024 maakt onderdeel uit van de Najaarsrapportage Grondexploitaties 2023 en is als bijlage bijgevoegd.

Het belangrijkste uitgangspunt in de nota grondprijzen is - net als voorgaande jaren - dat de grondprijzen marktconform zijn en worden bepaald door middel van de residuele grondwaardemethode (grondprijs = marktwaarde bebouwing op kavels -/- stichtingskosten bebouwing). De bandbreedtes voor de grondprijzen voor woningbouw in de nota geven slechts een indicatie voor de te hanteren grondprijzen. Het uitgangspunt blijft residueel rekenen.

Voor de sociale huur en maatschappelijk programma gelden vaste prijzen. Dit heeft een relatie met de kostprijs van de productie van bouwrijpe grond. Deze vaste grondprijzen verhogen we dit jaar niet, mede gelet op de prijsstabilisatie van de totale grondmarkt.

Voor een aantal categorieën wordt de grondprijs niet residueel bepaald, maar zijn het vaste prijzen. Dit heeft dan eerder een relatie met een bijdrage voor de kosten om gronden beschikbaar te stellen voor die functie. Dit geldt bijvoorbeeld voor de sociale woningbouw en scholen. Deze vaste grondprijzen verhogen we dit jaar niet, mede gelet op de prijsstabilisatie van de totale grondmarkt.

De m2 prijs voor een sociale gestapelde woning blijft daarmee € 195,- per m2 bvo en voor een sociale grondgebonden woning blijft dat € 245,- per m2. Ook de sociaal maatschappelijke grondprijs blijft gehandhaafd op € 185,- per m2 (bvo), net als de snippergroen-prijs, die blijft € 105,- per m2.

Dit jaar is in de grondprijzennota wel een verduidelijking toegevoegd hoe we omgaan met residueel rekenen en de functie (gebouwd) parkeren. Deze grondprijs kan nooit resulteren in een grondprijs die, eventueel in combinatie met een andere functie zoals wonen, leidt tot een negatieve grondwaarde. Dit betekent dat wanneer de kosten bij residueel rekenen hoger zijn dan de marktwaarde van de grondopbrengsten, er geen geld toegegeven wordt op grond.

Rente

De werkelijke rente over de boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2023 bedraagt 1,17%. Dit wijkt enigszins af van de gehanteerde 1,4% in de grondexploitaties. Voor de grondexploitaties met een positief saldo (winstgevende grondexploitaties) betekent dit dat er niet 1,4% rente als inkomst voor de grondexploitatie gerekend zal worden, maar 1,17%. Dit is daarmee minder gunstig voor winstgevende grondexploitaties, omdat ze dus minder rente ontvangen over hun positieve resultaat. Voor grondexploitatieprojecten die verlieslijdend zijn, geldt het omgekeerde. Zij moeten rente betalen, omdat ze 'in de min staan' en over dit verlies rente moeten betalen. Deze rente is dan echter geen 1,4%, maar 1,17%. Een voordelig verschil.

Voor 2024 wordt de interne rekenrente gebaseerd op de omslagrente binnen de gemeente Arnhem. Dit is 1,6% (was de 1,4% van hierboven) en dit percentage zal gehanteerd worden in de herzieningen van de grondexploitaties naar het prijspeil 1-1-2024. Voor Schuytgraaf is sprake van projectfinanciering en bedraagt de rekenrente 2,1%, waarbij van 2% was uitgegaan.

Conclusie

In 2022 was een duidelijke kentering in de woningmarkt te zien. Zowel de hard stijgende kosten van materialen, arbeid en energie, als de eerste tekenen van afvlakkende woningprijzen hebben een financieel effect gehad op de resultaten van onze projecten. In 2023 is deze trend voortgezet, waarbij ook de rentes op leningen sterk gestegen zijn. Naast gestegen bouwkosten is ook het aantrekken van vermogen duurder geworden. Aan twee kanten een kostenverhogende ontwikkeling op de woningmarkt. Voor de huidige vastgestelde grondexploitatie projecten betekent het dat het moeilijk blijft om binnen de bestaande financiële kaders te blijven.

Toch is het gelukt om met succes een omvangrijke nieuwe grondexploitatie vast te stellen in Kronenburg, om de regie op woningbouw voort te zetten. Waarbij door het aantrekken van subsidiegelden, het herontwikkelen van de risicosystematiek en de aanpassing in de methodiek waarop rioleringskosten

Najaarsrapportage

Grondexploitaties 2023

verwerkt worden in de grondexploitaties, met succes gewerkt wordt aan een heel aantal nieuw te ontwikkelen binnenstedelijke locaties. Dit in combinatie met stagnerende prijsstijgingen van bouwmaterialen en stijgende verkoopprijzen, zijn er ondanks de vele ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, parkeren et cetera, kansen om op te pakken en met succes bij te dragen aan de groeiende woningbehoefte.

Bijlage 1: Nota Grondprijzen 2024

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 multi-functionele 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:

Zendmasten	Grondprijs
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 Kadeground en ligplaatsen

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

	Grondprijs per m ² / jaar
Kadeground 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 waardebepalng

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 uitleggebieden. 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.