

Grondprijsbrief 2024



Inleiding

De grondprijsbrief gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Woerden die in 2024 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De Nota Grondbeleid van de gemeente Woerden dient als onderlegger bij deze grondprijsbrief. Als onderdeel van het grondbeleid, hanteert de gemeente Woerden bij uitgifte van grond **marktconforme uitgifteprijzen**.

De Nota Grondbeleid geeft per categorie op hoofdlijnen weer welke methode gebruikt wordt om de grondprijs te bepalen. Op basis van de nota wordt jaarlijks door het college een grondprijsbrief vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen. Naast de grondprijzen worden zaken als fondsbijdragen, uurtarieven en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief weergegeven.

Prijzen

Alle in deze grondprijsbrief genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten, tenzij anders vermeld. De genoemde wijze en hoogte van prijsbepaling gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2024 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Projectmatige woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 697,07	€ 20.867	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte maximaal 10 m ² per woning. Afwijkingen in overleg (onafhankelijk van gekozen huurprijsniveau) Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad ¹ .
	Maandhuur van € 697,07 tot € 879,66	€ 27.578		
Middeldure huur	Maandhuur vanaf € 879,66 tot € 1.123,13	Residuele waardemethode	Projectafhankelijk	In de verkoopovereenkomst wordt een termijn vastgelegd voor instandhouding van de middeldure huur. Verrekening bij onttrekking aan middeldure huur woningvoorraad ¹ .
Vrije sector huur	Maandhuur vanaf € 1.123,13	Residuele waardemethode	Door verhuurder	Grondprijs gebaseerd op verkoopwaarde als koopwoning.
Kamerhuur	Huur conform puntenstelsel	Residueel, € 4.500- € 9.000/ eenheid	Door verhuurder	Kamer: woonruimte waarbij voorzieningen als keuken en badkamer gedeeld worden. Studio: klein appartement bestaande uit een woon- en slaapkamer bedoeld voor 1 persoon. Met keukenhoek en afzonderlijke toilet- en doucheruimte.
Goedkoop	Tot € 290.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding opgenomen.
Betaalbaar	€ 290.000 tot € 390.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.
Middelduur	€ 390.000 tot € 460.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.
Duur	> € 460.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.

¹Onttrekking sociale/ middeldure huur woningvoorraad: 1) Verkoop/uitponing van woning(en), zie de Woonvisie, 2) verhuur boven de liberalisatiegrens/ bovengrens middenhuur 3) herontwikkeling tot niet sociale/ niet-middenhuur woningbouw.

* VON-prijs is gebaseerd op een volwaardig woning (een woning en buitenruimte, inclusief parkeergelegenheid, die geheel voor bewoning gereed is, inclusief afgewerkte binnenmuren, bij de v.o.n. prijs passende stelposten voor keuken en sanitaire voorzieningen).

Bij grotere projecten wordt door de gemeente een minimale residuele grondwaarde bepaald op basis van het te realiseren programma. Er kan ook gekozen worden voor een taxatie door een makelaar. Na de waardebeoordeling van de gronden, wordt aan een aantal ontwikkelaars een bieding gevraagd. Deze bieding wordt getoetst door de gemeente. Na overeenstemming wordt de koopsom vastgelegd. Na realisatie van het programma danwel de feitelijke uitgifte wordt overeenkomstig de vastgestelde afspraken tussen partijen verrekend.

Particuliere woningbouw

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap (PO en CPO) wordt een vaste kavelprijs gehanteerd. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Daarbij wordt mede gelet op prijzen van vergelijkbare kavels in de regio (comparatieve methode).

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
PO/ CPO	Residuele- en comparatieve waardemethode.	Op basis van de specifieke ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen wordt de grondprijs bepaald.

Overige

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Comparatieve waardemethode. Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. Voorts wordt bij de prijsstelling gekeken naar schaarste en locatie.	Naast de grondprijs wordt een bijdrage kabels en leidingen in rekening gebracht. Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling. Bij de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen zal aan het college een advies worden voorgelegd voor grondprijs en bijpassende uitgiftevoorwaarden die aansluiten op de doelstellingen van de gemeente en het convenant bedrijventerreinen.
Kantoren	Residuele waardemethode (vaste prijs per m ² BVO).	Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waardemethode + comparatieve methode (vaste prijs per m ² VVO).	
Maatschappelijke voorzieningen	€ 273 per m ² BVO en/of kaveloppervlakte.	In de contracten wordt een beding opgenomen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke grondprijs terugkomt naar de gemeente. Bij maatschappelijke voorzieningen moet gedacht worden aan medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken)/ hulpdiensten (politie/ brandweer)/ commerciële sportvoorzieningen (fitness e.d.)/ kinderdagverblijven/ religieuze voorzieningen/ traforuimtes etc.



Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Snippergroen	€ 192 per m ²	In 2014 heeft de Raad het Groen/Blauw Omgevingsplan 2014-2023 vastgesteld. Elk verzoek wordt getoetst aan het genoemde Omgevingsplan. Alleen grond met de functie snippergroen komt eventueel voor verkoop in aanmerking. Indien het perceel snippergroen groter is dan 50 m ² geldt de vastgestelde snippergroenprijs niet. In dat geval wordt de prijs vastgesteld aan de hand van de mogelijkheden die er zijn met de grond.
Verkoop reststroken aan ontwikkelaars t.b.v. bouwplannen	€ 620 (handhaven) per m ² met een minimale koopsom van € 6.000 per transactie	Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben. Bij de percelen groter dan 100 m ² kan een afwijkende grondprijs worden bepaald, (bijkomende) kosten voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten zijn voor rekening van de koper.
Verkoop gronden aan overheidsorganen t.b.v. openbaar gebied zoals wegen en water	Minimaal € 3,50 per m ²	Hierbij moet gedacht worden aan verkoop van grond aan waterschappen (bijvoorbeeld kades) en provincie ten behoeve van de aanleg van infrastructurele werken. Over de verkoop en levering van gronden in het kader van het BRAVO-project zijn aparte afspraken gemaakt. In de contracten wordt een beding opgenomen dat deze grond bij verkoop als eerste tegen de oorspronkelijke prijs moet worden aangeboden aan de gemeente.

De verkoopprijzen van overige gronden die niet in deze grondprijsbrief zijn genoemd, worden door het college vastgesteld.

Verhuur grond

- Tuingrond wordt verhuurd aan particulieren voor € 7,79 per m² per jaar. Enkel onder bijzondere omstandigheden is verhuur mogelijk, het uitgangspunt is verkoop van tuingrond.
- Landbouwgrond wordt verhuurd voor een bedrag van € 0,062 per m² per jaar (€ 620 per ha.).
- Gronden onder maatschappelijke doeleinden worden kostendekkend verhuurd. Tevens zal voor de opstallen een afhankelijk opstalrecht gevestigd moeten worden.
- Jachtrecht wordt verhuurd voor een bedrag van € 25,00 per ha. per jaar, de contracten hebben een looptijd van 6 jaar. In deze periode zal geen indexering plaatsvinden, de huurprijs wordt 1x per 6 jaar verhoogd.

Recht van opstal

Voor het realiseren van inritten op gronden in eigendom van de gemeente Woerden heeft u toestemming van de gemeente nodig. De gemeente zal, als zij toestemming verleent, daar soms de voorwaarde aan verbinden dat een recht van opstal wordt gevestigd. De vergoeding voor dit recht van opstal bestaat uit een symbolisch bedrag van € 1,- en eenmalige administratiekosten á € 400,- per opstalrecht. De notariële en overige bijkomende kosten zijn eveneens voor rekening van de aanvrager (opstalhouder). Het beheer en onderhoud komt voor rekening van de aanvrager.

Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119a BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.



Vergoeding van gemeentelijke kosten bij bouwplannen

Als de gemeente een bouwplan beoordeelt, worden er door de gemeente kosten gemaakt. Deze kosten brengt de gemeente in rekening bij de initiatiefnemer (= de indiener) van het bouwplan. De kosten kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld onderzoeken, aanpassingen van openbaar gebied en toetsing/advisering door ambtenaren. Daarnaast gelden er ook bovenwijkse bijdragen. Voor een uitgebreide toelichting op bedoelde kostenvergoeding verwijzen wij u naar de 'Nota Kostenverhaal' op www.woerden.nl.

Bijdragen bovenwijkse voorzieningen

De tarieven voor bovenwijkse voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringen die de gemeente doet ten behoeve van voorzieningen die buiten het bouwplan zijn gelegen. De wijze waarop de tarieven worden bepaald, is beschreven in de Nota Kostenverhaal. Het tarief geldt per vierkante meter BVO. Het aantal vierkante meter BVO wordt bepaald op basis van de maximale bebouwingsmogelijkheden die het omgevingsplan biedt.

Categorie	Tarief (per m ² BVO)
Wonen	€ 33,23
Bedrijven	€ 6,03
Kantoren	€ 9,16
Overig*	€ 11,14

* onder de categorie 'overig' vallen de volgende functies; 'gezondheidszorg', 'bijeenkomst', 'logies', 'onderwijs', 'sport' en 'detailhandel'.

Uurtarieven

Bij het verrichten van werkzaamheden (toetsing/advisering e.d.) door medewerkers van de gemeente worden de volgende uurtarieven gehanteerd:

Werkzaamheden	Tarief per uur
Projectmanagement	€ 165
Stedenbouw/ ruimtelijke ordening/ verwerving/juridisch/ gronduitgifte/ planeconomie/ civiele techniek/ cultuurtechniek/	€ 145
Communicatie/ directievoeren	€ 127
Projectmanagementassistent/ landmeten/ vastgoedinformatie/ bestekschrijven	€ 114
Toezichthouden/ tekenen	€ 101

