



Grondprijnsbrief 2011

Als onderdeel van het grondbeleid zoals geformuleerd in de nota "Vaste Grond voor beleid" hanteert de gemeente Woerden bij uitgifte van grond marktconforme uitgifte-prijzen. De hoofdlijn van het Woerdense grondprijnsbeleid is daarmee bepaald.

De nota "Vaste grond voor beleid" welke door de gemeenteraad op 15 februari 2006 is vastgesteld, geeft per categorie op hoofdlijnen weer welke methode gebruikt wordt om de grondprijs te bepalen. Op basis van de nota zal jaarlijks door het college een grondprijnsbrief worden vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen met betrekking tot de projecten die op dat moment actueel zijn. Dit geldt ook voor locaties waar binnenkort bouwgrond zal worden uitgegeven of ontwikkelings- en/of exploitatie-overeenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. Naast de grondprijzen zullen zaken als fondsbijdrages en grondprijzen bij interne leveringen en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijnsbrief worden weergegeven.

Prijzen

Alle in deze grondprijnsbrief genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders aangegeven. De genoemde wijze van prijsbepaling gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2011 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Overzicht voor projectmatige uitgifte woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	< € 652,52	€ 16.050	Regionale huisvestingsverordening	
Dure huur	> € 652,52	Residuele waarde	Loting door notaris	
Goedkope koop	tot € 181.512 VON	Residuele waardemethode gebaseerd op de marktwaarde (voor toepassing MGE)	Regionale huisvestingsverordening	< € 160.000, = ca. 50-60 m ² BVO < € 200.000, = ca. 60-70 m ² BVO verkoop met MGE constructie mogelijk
Betaalbaar	€ 181.512 tot € 265.000 VON	Residuele waarde	Loting door notaris	
Middelduur/Bereikbaar	€ 265.000 tot € 315.000 VON	Residuele waarde	Loting door notaris	
Duur	Vanaf € 315.000 VON	Residuele waarde	Loting door notaris	

De categorieën, de bandbreedtes en opmerkingen zijn gebaseerd op de door de raad vastgestelde nota Wonen 2006+, de bandbreedtes kunnen jaarlijks worden bijgesteld door het college.

Bij grotere projecten wordt door de gemeente een minimale residuele grondwaarde bepaald op basis van het te realiseren programma. Daarna 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.

Grondprijsbrief 2011

Overzicht particuliere uitgifte woningbouw

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap 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) en wordt indien nodig aan een taxateur/makelaar een advies gevraagd. De uitgifteprijzen in de tabel kunnen afwijken van de definitieve uitgifteprijzen omdat bepaalde specifieke omstandigheden een andere uitgifteprijs kunnen rechtvaardigen die meer recht doet aan het uitgangspunt om marktconforme grondprijzen te gebruiken.

In onderstaande tabel zijn richtprijzen per vierkante meter (inclusief BTW), per type en locatie weergegeven.

Locatie	Type	Kavelgrootte (m ²)	Grondprijs (m ²)	Toewijzing
Waterrijk, Villapark	Vrijstaand	400-700	615	Loting door notaris
	2/3 onder 1 kap	200-400	665	Loting door notaris
Kamerik Noordoost II	Vrijstaand	400-700	555	Loting door notaris
	2/3 onder 1 kap	200-400	610	Loting door notaris

Overige

Categorie	Grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Comparatieve methode- Minimaal € 225,= per m ² BVO en/of kaveloppervlakte.	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.
Kantoren	Residuele waarde- methode (vaste prijs per m ² BVO)	Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling. Op dit moment worden er geen kantoren verkocht. Zodra uitgifte voor deze bestemming weer aan de orde komt zullen de prijzen worden vastgesteld.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waarde methode + comparatieve methode (vaste prijs per m ² VVO)	Op dit moment wordt geen grond voor detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen verkocht. Zodra uitgifte voor deze bestemming weer aan de orde komt zal de meest geëigende wijze van verkoop/ grondprijsbepaling worden bepaald.
Maatschappelijke voorzieningen	€ 225,= 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 geprivatiseerde nutsbedrijven; medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken)/ sportvoorzieningen/ kinderdagverblijven/ religieuze voorzieningen etc.

Categorie	Grondprijs	Opmerkingen
Snippergroen	€ 150,= per m ²	Er is sprake van snippergroen indien de snipper grond: 1. eigendom is van de gemeente 2. niet behoort tot de hoofdgroenstructuur 3. volgens het bestemmingsplan de bestemming "groen" heeft 4. feitelijk ingericht is als groen 5. direct grenst aan het perceel dat in eigendom is bij de aanvrager 6. de aanvrager ook woont op dat perceel 7. het perceel kleiner dan 50 m ² is Bij grotere percelen dan 50 m ² kan de gemeente een aangepaste grondprijs vragen.
Verkoop reststroken aan ontwikkelaars t.b.v. bouwplannen	€ 550,= per m ² met een minimale koopsom van € 5.000,= per transactie	Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben voor het realiseren van hun bouwplan. 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 de aanleg van infrastructurele werken. Overheadkosten worden niet in rekening gebracht. Over de verkoop en levering van gronden in het kader van het BRAVO-project worden/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.
Gemeentelijke woningen	Op basis van taxatie en/of inschrijving	Als algemene richtlijn bij verkopen van gemeentelijke woningen die op grond van bestemming en toekomstige ontwikkelingen voor verkoop in aanmerking komen wordt gehanteerd dat de huurder van het pand als eerste voor aankoop in aanmerking komt. De prijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie op basis van het pand in onbewoonde staat (marktwaarde), waarbij in het algemeen voor de zittende huurder een korting op de taxatieprijs wordt gegeven. Vrijgekomen woningen worden getaxeerd en middels openbare inschrijving of onderhandse verkoop tegen marktwaarde verkocht.

De verkoopprijzen van overige gronden en gebouwen welke niet in deze grondprijbsbrief zijn genoemd worden door het college vastgesteld.

Rente

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

Grondprijbsbrief 2011

Fondsbijdrages

Bij het sluiten van exploitatieovereenkomsten worden onder andere fondsbijdragen in rekening gebracht. De fondsbijdragen zijn gebaseerd op de investeringen ten behoeve van bovenplanse infrastructurele werken (o.a. BRAVO) respectievelijk bovenplanse investeringen in Groenvoorzieningen. In 2011 wordt de nieuwe nota Bovenwijks vastgesteld waarin de bedragen per ontwikkeling in genoemd worden.

Verhuur grond en gebouwen

- Tuingrond wordt verhuurd aan particulieren voor € 6,75 per m² per jaar.
- Landbouwgrond wordt verhuurd voor een bedrag van € 0,055 per m² per jaar (€ 550,= per ha.).
- Gronden onder buitensportvoorzieningen en maatschappelijke doeleinden worden kostendekkend verhuurd. Naast de huurprijs kan een gebruiks-/onderhoudsbijdrage per lid in rekening worden gebracht. Tevens zal voor de opstallen een afhankelijk opstalrecht gevestigd moeten worden.
- Jachtrecht wordt verhuurd voor een bedrag van € 20,00 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.
- Gebouwen welke worden gebruikt voor maatschappelijke/culturele voorzieningen zonder winstoogmerk worden kostprijsdekkend verhuurd.
- Gebouwen welke worden gebruikt voor commerciële doeleinden of maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden in beginsel voor een commerciële huurprijs verhuurd.

Dit is een uitgave van de Gemeente Woerden,
afdeling Vastgoed, team Vastgoedeconomie
© januari 2011

postbus 45
3440 AA Woerden
Blekerijlaan 14
Woerden

tel: 0348 - 428911
stadhuis@woerden.nl


WWW.WOERDEN.NL