

RAADSINFORMATIEBRIEF

13R.00156



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 14 mei 2013

Portefeuillehouder(s) : J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Financiën / Grondbedrijf

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00156

Onderwerp:

Grondprijsbrief 2013

Kennisnemen van:

Grondprijsbrief 2013

Inleiding:

De nota "Vaste grond voor beleid" welke door de gemeenteraad op 15 februari 2006 is vastgesteld en welke op 22 september 2011 is geactualiseerd, geeft aan dat jaarlijks door het college een grondprijsbrief zal worden vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen met betrekking tot de projecten die op dat moment actueel zijn.

De grondprijsbrief geldt voor locaties waar binnenkort bouwgrond zal worden uitgegeven of ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. Naast de grondprijzen zullen zaken als fondsbijdrages en grondprijzen en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief worden weergegeven. De grondprijsbrief is een openbaar stuk.

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

Daarnaast worden ook de externe uurtarieven voor kostenverhaal en de fondsbijdrages uit de nota bovenwijks voor de diverse particuliere locatieontwikkelingen opgenomen in de grondprijsbrief.

De Woerdense vastgoedmarkt is niet immuun voor de economische crisis die door Nederland waart. Dit is onder meer te zien aan de langere verkooptijden van woningen. De hoofdlijn van het Woerdense grondbeleid is marktconformiteit bij gronduitgifte. Een zuivere hantering van het uitgangspunt marktconformiteit borgt crisisbestendigheid in grondprijsbeleid en voorkomt het verlenen van onrechtmatige staatssteun.

Kernboodschap:

- In de door de raad vastgestelde nota Vaste Grond voor beleid is opgenomen dat jaarlijks door het college een grondprijnsbrief wordt vastgesteld.
- Met de vaststelling van de grondprijnsbrief 2013 wordt uitvoering gegeven aan het grondbeleid zoals geformuleerd in de nota "Vaste grond voor beleid"
- De grondprijnsbrief gaat uit van marktconforme grondprijzen.
- De grondprijnsbrief geeft een kader voor de te hanteren grondprijzen en fondsbijdrage in grondexploitaties en in de bepaling van prijzen in onder andere onderhandelingen met betrekking tot projecten die dan actueel zijn.
- De grondprijnsbrief biedt een kader voor methodologie van grondprijnsbepaling.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de grondprijnsbrief 2012.

Sociale huurwoningen:

Tot en met 2012 werd gerekend met een vaste lage grondprijs voor sociale huurwoningen (woningen met een maandhuur tot maximaal de huurliberalisatiegrens). De praktijk leert dat corporaties in den lande, gemiddeld grotere woningen realiseren dan voorheen. Het bouwen van grotere woningen leidt in eerste instantie tot een kwalitatief hoogwaardiger aanbod voor de gebruiker. Daarnaast is sprake van een hogere vastgoedwaarde voor de corporatie. De gemeentelijke grondprijs beweegt mee met deze ontwikkeling. De grondprijs hangt in de nieuwe systematiek samen met de hoogte van de huur. Naarmate sprake is van een hogere huur, is sprake van een hogere grondwaarde. Voorts wordt expliciet gemaakt op welke wijze er verrekening plaatsvindt bij onttrekking aan de sociale woningvoorraad.

Onttrekking aan de sociale woningvoorraad

Wanneer de corporatie besluit om een woning uit de sociale voorraad te onttrekken (uitponden) dient de corporatie te gemeente hiervan op de hoogte te stellen. Vervolgens wordt de grondwaarde gecalculeerd op basis van de op dat moment marktconforme grondwaarde. Deze grondwaarde wordt verminderd met de reeds betaalde sociale grondprijs, het resterende bedrag wordt aan de gemeente betaald.

Fysieke uitgangspunten sociale woningbouw:

In geval van gestapelde woningbouw is uitgangspunt dat per woning 10m² (grond) buitenruimte wordt gerealiseerd. In geval van grondgebonden woningbouw is uitgangspunt dat een kavel 100 m² (grond) beslaat. Afwijking van deze uitgangspunten kan in overleg.

Woningbouw goedkope koop

De categorie goedkope koop loopt tot EUR 200.000 vrij op naam dat was in 2012 EUR 181.512 vrij op naam.

Bedrijventerreinen

Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. Bij deze grondprijs wordt rekening gehouden met het regionaal convenant bedrijventerreinen en herstructureringsplan. Bij de prijsstelling spelen schaarste en locatie een rol.

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.

Fondsbijdrages

Conform de vastgestelde nota Bovenwijken zijn de tarieven voor bijdrages bovenwijken opgenomen. In de loop van 2013 wordt besluitvorming over de aangepaste Structuurvisie verwacht. Naar aanleiding van deze structuurvisie worden deze bovenwijkse tarieven aangepast.

Uurtarieven kostenverhaal

De uurtarieven zijn gehandhaafd op het niveau van 2012.

Vervolg:

Bijlagen:

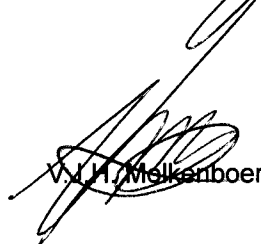
Grondprijsbrief 2013 (13i.01673)

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



W.J.H. Melkenboer



Grondprijsbrief 2013

Inleiding

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

De nota 'Vaste grond voor beleid' die door de gemeenteraad 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 grondprijsbrief 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 exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. Naast de grondprijzen zullen zaken als fondsbijdragen en grondprijzen bij interne leveringen en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief worden weergegeven.

Prijzen

Alle in deze grondprijsbrief genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders aangegeven. De genoemde wijze van prijsbepaling geldt voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2013 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Overzicht voor projectmatige uitgifte woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 574,35	€ 16.650	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte 10 m ² per woning. Uitgangspunt grondgebonden bouw: kavel 100 m ² . Afwijkingen in overleg. Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad.
	Maandhuur tot € 627,69	€ 18.650		
	Maandhuur van € 627,69 tot € 681,02	€ 20.650		
Dure huur	vanaf € 681,02	Residuele waardemethode	Loting door notaris	Grondprijs gebaseerd op verkoopwaarde als koopwoning.
Goedkope koop	tot € 200.000 VON	Residuele waarde-methode gebaseerd op de marktwaarde (voor toepassing MGE)	Regionale huisvestingsverordening	< € 160.000 ca. 50-60 m ² GBO < € 200.000 ca. 60-70 m ² GBO verkoop met MGE constructie mogelijk
Betaalbaar	€ 200.000 tot € 265.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Middelduur/ Bereikbaar	€ 265.000 tot € 315.000 VON	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Duur	> € 315.000 VON	Residuele waardemethode	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 2013

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 in m ²	Gemiddeld per m ²	Toewijzing
Waterrijk, Villapark	Vrijstaand	400-700	€ 615	Loting door notaris
	2/3-onder-1-kap woningen	200-400	€ 665	Loting door notaris
Kamerik Noordoost II	Vrijstaand	400-700	€ 555	Loting door notaris
	2/3-onder-1-kap woningen	200-400	€ 610	Loting door notaris

Overige

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. Bij deze grondprijs wordt rekening gehouden met het herstructureringsplan en het regionaal convenant bedrijventerreinen. 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. Op dit moment worden er geen gronden voor kantoren verkocht. Zodra uitgifte voor deze bestemming weer aan de orde komt, zal de grondprijs worden vastgesteld.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waardemethode + 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 voor die situatie 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 medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken) / commerciële sportvoorzieningen (fitness e.d.) / kinderdagverblijven / religieuze voorzieningen / traforuimtes etc.

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	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 rest-stroken 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. 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.
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 die niet in deze grondprijsbrief zijn genoemd, worden door het college vastgesteld.

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 maatschappelijke doeleinden worden kostendekkend verhuurd. Tevens zal voor de opstallen een afhankelijk opstalrecht gevestigd moeten worden.
- Jachtrecht wordt verhuurd voor een bedrag van € 20 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 die worden gebruikt voor maatschappelijke/culturele voorzieningen zonder winstoogmerk worden kostprijsdekkend verhuurd.

Grondprijsbrief 2013

- Gebouwen die worden gebruikt voor commerciële doeleinden of maatschappelijke voorzieningen met winst oogmerk worden in beginsel voor een commerciële huurprijs verhuurd.

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.

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 belanghebbende (= de indiener) van het bouwplan. De kosten kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld onderzoeken, aanpassingen van openbaar gebied, toetsing/ advisering door ambtenaren, bovenwijkse bijdragen. Voor een uitgebreide toelichting op bedoelde kostenvergoeding verwijzen wij u naar de 'handleiding Kostenverhaal' op www.woerden.nl.

Bovenwijkse bijdragen

De tarieven voor bovenwijkse voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringen die de gemeente doet ten behoeve van voorzieningen die buiten het bouwplan zijn gelegen. Het kan gaan om bijvoorbeeld toegangswegen of investeringen in bepaalde groenvoorzieningen. De wijze waarop de tarieven worden bepaald, is beschreven in de handleiding Kostenverhaal. De periodieke aanpassing van de tarieven wordt bekendgemaakt via de Grondprijsbrief.

Per 1 januari 2013 gelden de volgende bovenwijkse tarieven. In de loop van 2013 worden de tarieven herberekend op basis van de aangepaste Structuurvisie

Categorie	Tarief*
Wonen	€ 29,01
Bedrijven	€ 6,49
Kantoren	€ 15,63
Overig	€ 11,40

* per m² BVO

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	€ 124
Stedenbouw / ruimtelijke ordening / verwerving / contracteren / planeconomie	€ 109
Civiele techniek / cultuurtechniek / communicatie	€ 91
Projectondersteuning / landmeten / vastgoedinformatie	€ 83

Woerden, mei 2013

Dit is een uitgave van de Gemeente Woerden, afdeling Vastgoed, team Vastgoedeconomie
Postbus 45, 3440 AA Woerden
Blekerijlaan 14, Woerden
Tel.: 14 0348 E-mail: stadhuis@woerden.nl