

**RAADSINFORMATIEBRIEF**

14R.00173



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 20 mei 2014
Portefeuillehouder(s) : wethouder Duindam
Portefeuille(s) : Financiën/Grondbedrijf
Contactpersoon : S. Koster
Tel.nr. : 8608
E-mailadres : koster.s@woerden.nl

Onderwerp:

Grondprijsbrief 2014

Kennisnemen van:

Grondprijsbrief 2014

Inleiding:

De nota "Vaste grond voor beleid" die door de gemeenteraad op 15 februari 2006 is vastgesteld en op 22 september 2011 is geactualiseerd, geeft aan dat jaarlijks door het college een grondprijsbrief wordt 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 zijn ook de externe uurtarieven voor kostenverhaal en de fondsbijdrages uit de nota bovenwijks voor de diverse particuliere locatieontwikkelingen, opgenomen in de grondprijsbrief.

Kernboodschap:

De grondprijsbrief bevat de te hanteren grondprijzen, uitgangspunten en methoden om te komen tot de juiste grondprijsbepaling voor diverse functies. Daarnaast bevat de grondprijsbrief de uurtarieven en fondsbijdrages die van toepassing zijn bij particuliere locatieontwikkelingen.

Beoogd effect:

- Informeren van de raad.
- Uitvoering geven aan het grondbeleid zoals geformuleerd in de nota "Vaste Grond voor beleid".
- Het realiseren van marktconforme uitgifteprijzen.
- Een kader te bepalen voor de te hanteren grondprijzen/ranges/fondsbijdrages in grondexploitaties en in bepaling van prijzen in onder andere onderhandelingen met betrekking tot de projecten die op

- dat moment actueel zijn.
- Bieden van een kader voor grondprijsbepaling in 2014
-


Vervolg:

Na vaststelling van de grondprijsbrief 2014, zal deze worden opgemaakt, gedrukt en verspreid. Tevens wordt de grondprijsbrief 2014 geplaatst op www.woerden.nl

Bijlagen:

1. Grondprijsbrief 2014 (14i.02035)
-

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Grondprijsbrief 2014

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" 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 wordt jaarlijks door het college een grondprijsbrief 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 fondsbijdrages 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 gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2014 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Overzicht voor projectmatige uitgifte woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 589,92	€ 17.100	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte 10m ² per woning. Uitgangspunt grondgebonden bouw: kavel 100 m ² . Afwijkingen in overleg. Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad ¹ .
Sociale huur	Maandhuur tot € 644,77	€ 19.100	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte 10m ² per woning. Uitgangspunt grondgebonden bouw: kavel 100 m ² . Afwijkingen in overleg. Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad.
Sociale huur	Maandhuur van € 644,77 tot € 699,48	€ 21.200	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte 10m ² per woning. Uitgangspunt grondgebonden bouw: kavel 100 m ² . Afwijkingen in overleg. Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad.
Dure huur	vanaf € 699,48	Residuele waardemethode	Loting door notaris	Grondprijs gebaseerd op verkoopwaarde als koopwoning.
Goedkoop koop	tot € 200.000 VON	Residuele waardemethode 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.

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 uitgifteprijsen in de tabel kunnen afwijken van de definitieve uitgifteprijsen omdat bepaalde specifieke

¹ Onttrekking sociale woningvoorraad; 1) Verkoop/uitponing van woning(en), 2) verhuur boven de liberalisatiegrens 3) herontwikkeling tot niet sociale woningbouw

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 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 passende 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.
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. 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 welke niet in deze grondprijzbrief 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.).
- Voor 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 € 20,00 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.

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 2014 gelden de volgende bovenwijkse tarieven. In de loop van 2014 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,=