

RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00708



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 15 november 2016

Portefeuillehouder(s) : wethouder ten Hagen

Portefeuille(s) : Grondbeleid

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

16R.00708



Onderwerp:

Grondprijsbrief 2016

Kennisnemen van:

Grondprijsbrief 2016

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. Aanpassingen in nationale wet- en regelgeving in de loop van 2016 (BBV), heeft er voor gezorgd dat de grondprijsbrief pas laat in het jaar wordt geactualiseerd.

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

De grondprijsbrief 2016 sluit aan op collegebesluit 15A.00795 inzake harmonisatie tarieven sportverenigingen, hiermee wordt afgeweken van het uitgangspunt (zoals bekrachtigd in de grondprijsbrief 2015) dat gronden onder maatschappelijke doeleinden kostendekkend worden verhuurd.

Met de komst van het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (MPWV) worden huurprijzen separaat aan het college voorgelegd.

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 fondsbijdrages die van toepassing zijn bij particuliere locatieontwikkelingen.

Financiën:

n.v.t.

Vervolg:

Na vaststelling van de grondprijsbrief 2016, zal deze worden opgemaakt en geplaatst op www.woerden.nl

Bijlagen:

Grondprijsbrief 2016 (16i.06442)

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



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" 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 worden zaken als fondsbijdrages en grondprijzen bij interne leveringen en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief weergegeven. Voorliggende grondprijsbrief kent enkele wijzigingen ten opzichte van de grondprijsbrief 2015. Zo is de categorie kamerhuur toegevoegd en is de indeling van de categorie sociale huur vereenvoudigd. Deze categorie heeft kent tevens een beperkte prijsbijstelling. De overige woningbouw categorieën kennen een marktconform uitgangspunt.

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 2016 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Overzicht voor projectmatige uitgifte woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 628,76	€ 18.700	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte 10 m ² per woning. Afwijkingen in overleg. (onafhankelijk van gekozen huurprijsniveau) Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad ¹ .
	Maandhuur van € 628,76 tot € 710,68	€ 21.916		
Dure huur	vanaf € 710,68	Residuele waardemethode	Loting door notaris	Grondprijs gebaseerd op verkoopwaarde als koopwoning.
Kamerhuur	Huur conform puntenstelsel	Residueel, € 4.500- € 9.000 / eenheid		(semi-) zelfstandige eenheden.
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	

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

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). 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	Richtprijs per m ²	Toewijzing
Waterrijk	Vrijstaand, 2/3- onder 1-kap	ca. 200- ca. 700	€ 600 - € 700	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 bebouwingcapaciteit 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 bebouwingcapaciteit 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 grondprijzen 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. Bij de percelen groter dan 100 m ² kan een afwijkende grondprijzen 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 grondprijzenbrief 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.
- Huurprijs bebouwde grond voor sportverenigingen zonder winstoogmerk bedraagt € 6,00 per m² per jaar
- Huurprijs onbebouwde grond voor sportverenigingen zonder winstoogmerk bedraagt € 0,12 per m² per jaar
- 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 die worden gebruikt voor maatschappelijke/culturele voorzieningen zonder winstoogmerk worden kostprijs dekkend verhuurd.
- Gebouwen die worden gebruikt voor commerciële doeleinden of maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden in beginsel voor een commerciële huurprijs verhuurd.

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.

Categorie	Tarief*
Wonen	€ 23,30
Bedrijven	€ 4,82
Kantoren	€ 11,59
Overig	€ 9,62

* 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 /	€ 109
Civiele techniek / cultuurtechniek / communicatie	€ 91
Projectondersteuning / landmeten / vastgoedinformatie	€ 83

