

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00309



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 15 augustus 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder ten Hagen

Portefeuille(s) : Grondbeleid

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

17R.00309



Onderwerp:

Grondprijsbrief 2017

Kennisnemen van:

Grondprijsbrief 2017

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. Het betreft een actualisatie van staand beleid.

De grondprijsbrief geldt voor locaties waar bouwgrond zal worden uitgegeven of ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. 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 bijdrages uit de nota bovenwijks voor de diverse particuliere locatieontwikkelingen, opgenomen in de grondprijsbrief.

Ten opzichte van de grondprijsbrief uit 2016 zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen opwaarts bijgesteld met 1,004%. Voor woningbouw in de vrije sector geldt dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Per situatie wordt de marktconforme grondwaarde bepaald. De overige prijzen en uitgangspunten zijn ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande grondprijsbrief.

Met de komst van het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed (MPWV) worden huurprijzen separaat aan het college voorgelegd. Het betreft verhuur van gronden onder maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en voorzieningen met winstoogmerk.

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 bijdrages die van toepassing zijn bij particuliere locatieontwikkelingen.

Financiën:

n.v.t.

Vervolg:

Na vaststelling van de grondprijsbrief 2017, zal deze worden geplaatst op www.woerden.nl

Bijlagen:

Grondprijsbrief 2017 (17i.02175)

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. Omdat de grondprijzen jaarlijks op actualiteit worden getoetst wordt geen indexering in de grondprijsbrief vastgelegd, bij de jaarlijkse toetsing zal blijken of bijstelling van prijzen nodig is.

Voorliggende grondprijsbrief betreft een actualisatie van de grondprijsbrief uit 2016 er is geen sprake van grondbeleidswijzigingen. De grondprijs voor sociale huurwoningen is bijgesteld op basis van de bijstelling van de hoge aftoppingsgrens. Dit betreft een correctie van 1,004%. Voor woningbouw in de vrije sector geldt dat de gemeente marktconforme grondprijzen hanteert. Per situatie wordt de marktconforme grondwaarde bepaald. De overige prijzen en uitgangspunten zijn ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande grondprijsbrief.

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 2017 en waarover nog geen afspraken zijn gemaakt.

Overzicht voor projectmatige uitgifte woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 635,05	€ 19.011	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 € 635,05 tot € 710,68	€ 22.280		
Vrije sector huur	vanaf € 710,68	Residuele waarde methode	Loting door notaris	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 € 200.000 VON	Residuele waarde methode	Loting door notaris	
Betaalbaar	€ 200.000 tot € 265.000 VON	Residuele waarde methode	Loting door notaris	
Middelduur	€ 265.000 tot € 315.000 VON	Residuele waarde methode	Loting door notaris	
Duur	> € 315.000 VON	Residuele waarde methode	Loting door notaris	

¹Onttrekking sociale woningvoorraad: 1) Verkoop/uitponing 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. 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.

Gronduitgifte ten behoeve van (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap (PO en CPO) wordt een kavelprijs gehanteerd. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Om de waarde te bepalen wordt een combinatie van methoden gehanteerd. Het uitgangspunt is de comparatieve methode. Deze methode kan aangevuld worden met een residuele waardebeoordeling en/of een taxatie.

Ter illustratie wordt onderstaand de bandbreedte voor uit te geven kavels in Waterrijk opgenomen. In de praktijk is in elk geval sprake van locatie specifiek maatwerk. De uitgifteprijsen in de tabel kunnen afwijken van de definitieve uitgifteprijsen omdat bepaalde specifieke omstandigheden een andere uitgifteprijs kunnen rechtvaardigen die meer recht doet aan het uitgangspunt om marktconforme grondprijzen te gebruiken.

Locatie	Type	Kavelgrootte in m ²	Richtprijs per m ² Incl. BTW	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 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 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 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 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 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 / trafoimtes 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.

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.).
- 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.

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 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

