



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 10 december 2019
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Bolderdijk
Portefeuille(s) : Grondbeleid
Contactpersoon : R. den Boeft
Tel.nr. : 8766
E-mailadres : boeft.r@woerden.nl

Onderwerp:
Grondprijnsbrief 2020

Kennisnemen van:

Grondprijnsbrief 2020

Inleiding:

De nota "Vaste grond voor beleid", geeft aan dat jaarlijks door het college een grondprijnsbrief zal worden vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen met betrekking tot de projecten die op dat moment actueel zijn.

De grondprijnsbrief geldt voor locaties waar bouwgrond zal worden uitgegeven of ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars worden gesloten. De grondprijnsbrief 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 grondprijnsbeleid 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 grondprijnsbrief.

Kernboodschap:

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

Financiën:

n.v.t.

Vervolg:

Na vaststelling van de grondprijsbrief 2020, zal deze worden geplaatst op www.woerden.nl

Bijlagen:

Grondprijsbrief 2020 (19.092058)

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer



Inleiding

De grondprijsbrief gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Woerden die in 2020 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De nota "Vaste Grond voor beleid" van de gemeente Woerden dient als onderlegger bij deze grondprijsbrief. Als onderdeel van het grondbeleid, hanteert de gemeente Woerden bij uitgifte van grond **marktconforme uitgifteprijsen**.

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. Naast de grondprijzen worden zaken als fondsbijdragen, uurtarieven en de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsbrief weergegeven.

Prijzen

Alle in deze grondprijsbrief genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders vermeld. De genoemde wijze en hoogte van prijsbepaling gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2020 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Projectmatige woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 651,03	€ 19.489	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 € 651,03 tot € 720,42	€ 22.586		
Vrije sector huur	Maandhuur vanaf € 720,42	Residuele waardemethode	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 € 225.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Betaalbaar	€ 225.000 tot € 300.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Middelduur	€ 300.000 tot € 350.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	
Duur	> € 350.000 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.

* VON-prijs is gebaseerd op een volwaardig woning (een woning en buitenruimte, inclusief parkeergelegenheid, die geheel voor bewoning gereed is, inclusief afgewerkte binnenmuren, bij de v.o.n. prijs passende stelposten voor keuken en sanitaire voorzieningen).

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.

Particuliere woningbouw

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap (PO en CPO) 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).

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
PO / CPO	Residuele en comparatieve waardemethode	Op basis van de specifieke ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen wordt de grondprijs bepaald.

Overige

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Comparatieve waardemethode. Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. 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.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waardemethode + comparatieve methode (vaste prijs per m ² VVO)	
Maatschappelijke voorzieningen	€ 230 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) / hulpdiensten (politie / brandweer) / commerciële sportvoorzieningen (fitness e.d.) / kinderdagverblijven / religieuze voorzieningen / traforuimtes etc.



Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Snippergroen	€ 160 per m ²	Er is sprake van snippergroen indien de snippergrond: 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. 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.

De verkoopprijzen van overige gronden die niet in deze grondprijsbrief zijn genoemd, worden door het college vastgesteld.

Verhuur grond

- Tuingrond wordt verhuurd aan particulieren voor € 6,85 per m² per jaar. Enkel onder bijzondere omstandigheden is verhuur mogelijk, het uitgangspunt is verkoop van tuingrond.
- 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 € 25,00 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.

Recht van opstal

Voor het realiseren van inritten op gronden in eigendom van de gemeente Woerden heeft u toestemming van de gemeente nodig. De gemeente zal, als zij toestemming verleent, daar soms de voorwaarde aan verbinden dat een recht van opstal wordt gevestigd. De vergoeding voor dit recht van opstal bestaat uit een symbolisch bedrag van € 1,- en eenmalige administratiekosten á € 400,- per opstalrecht. De notariële en overige bijkomende kosten zijn eveneens voor rekening van de aanvrager (opstalhouder). Het beheer en onderhoud komt voor rekening van de aanvrager.

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 initiatiefnemer (= de indiener) van het bouwplan. De kosten kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld onderzoeken, aanpassingen van openbaar gebied en toetsing/advisering door ambtenaren. Daarnaast gelden er ook bovenwijkse bijdragen. Voor een uitgebreide toelichting op bedoelde kostenvergoeding verwijzen wij u naar de 'Nota 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. De wijze waarop de tarieven worden bepaald, is beschreven in de Nota Kostenverhaal. Het tarief geldt per vierkante meter BVO. Het aantal vierkante meter BVO wordt bepaald op basis van de maximale bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Categorie	Tarief*
Wonen	€ 28,50
Bedrijven	€ 5,17
Kantoren	€ 7,85
Overig**	€ 9,56

* per m2 BVO.

** onder de categorie 'overig' vallen de volgende functies; 'gezondheidszorg', 'bijeenkomst', 'logies', 'onderwijs', 'sport' en 'detailhandel'.

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	€ 137
Stedenbouw / ruimtelijke ordening / verwerving/juridisch / gronduitgifte / planeconomie / civiele techniek / cultuurtechniek	€ 121
Communicatie / Directievoeren	€ 105
Projectmanagementassistent / landmeten / vastgoedinformatie / bestekschrijven /	€ 94
Toezichthouden / Teken	€ 84

