

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

8 februari 2022

**Kenmerk**

Z/22/037106 / D/22/049498

**Portefeuillehouder**

Ad de Regt

**Portefeuille**

Grondbeleid en grondbedrijf

**Opsteller**

Szmit, Bartek

**Onderwerp**

Grondprijnsbrief Woerden 2022

**Kennisnemen van**

Grondprijnsbrief 2022

---

**Inleiding**

De Nota Grondbeleid 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 Grondbeleid, 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**

De gehanteerde categorieën worden ook aangepast bij de herziening van de Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG 2022).

---

**Vervolg**

Na vaststelling van de Grondprijsbrief 2022, zal deze worden geplaatst op [www.woerden.nl](http://www.woerden.nl).

---

**Bijlagen**

Grondprijsbrief 2022 geregistreerd onder: D/22/049496

---

# Grondprijsbrief 2022



## Inleiding

De grondprijsbrief gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Woerden die in 2022 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De Nota Grondbeleid van de gemeente Woerden dient als onderlegger bij deze grondprijsbrief. Als onderdeel van het grondbeleid, hanteert de gemeente Woerden bij uitgifte van grond **marktconforme uitgifteprijzen**.

De Nota Grondbeleid 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 2022 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

## Projectmatige woningbouw

Categorie	Bandbreedte	Grondprijs	Toewijzing	Opmerkingen
Sociale huur	Maandhuur tot € 678,66	€ 20.316	Regionale huisvestingsverordening	Uitgangspunt gestapelde bouw: buitenruimte maximaal 10 m <sup>2</sup> per woning. Afwijkingen in overleg (onafhankelijk van gekozen huurprijsniveau) Verrekening bij onttrekking aan sociale woningvoorraad .
	Maandhuur van € 678,66 tot € 763,47	€ 23.935		
Middeldure huur	Maandhuur vanaf € 763,47 tot € 1.004,16	Residuele waardemethode	Projectafhankelijk	In de verkoopovereenkomst wordt een termijn vastgelegd voor instandhouding van de middeldure huur. Verrekening bij onttrekking aan middeldure huur woningvoorraad <sup>1</sup> .
Vrije sector huur	Maandhuur vanaf € 1.004,16	Residuele waardemethode	Door verhuurder	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 € 255.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding opgenomen.
Betaalbaar	€ 255.000 tot € 355.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.
Middelduur	€ 355.000 tot € 425.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.
Duur	> € 425.000 VON*	Residuele waardemethode	Loting door notaris	In de verkoopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen.

Onttrekking sociale/ middeldure huur woningvoorraad: 1) Verkoop/uitponing van woning(en), 2) verhuur boven de liberalisatiegrens/ bovengrens middenhuur 3) herontwikkeling tot niet sociale/ niet-middenhuur woningbouw.

\* VON-prijs is gebaseerd op een volwaardig woning (een woning en buitenruimte, inclusief parkeer gelegenheid, 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> VVO).	
Maatschappelijke voorzieningen	€ 242 per m <sup>2</sup> 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	€ 170 per m <sup>2</sup>	In 2014 heeft de Raad het Groen/Blauw Omgevingsplan 2014 - 2023 vastgesteld. Hierin heeft al het openbaar groen een functie gekregen: Hoofdgroen: belangrijk groen voor de gemeente, niet te koop of in gebruik te geven; Buurtgroen: minder belangrijk groen, niet te koop maar wel in gebruik te

## **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/adviesing 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](http://www.woerden.nl).

*Bijdragen bovenwijkse voorzieningen*