



Gemeente Goeree-Overflakkee – Grondprijzenbrief 2016

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee;

overwegende dat het wenselijk is te komen tot het jaarlijks inzichtelijk maken van de door de gemeente Goeree-Overflakkee gehanteerde grondprijzen;

Besluiten:

vast te stellen de “Grondprijzenbrief 2016”, overeenkomstig bijgaand en als zodanig gewaarmerkt exemplaar.

Aldus vastgesteld op 22 december 2015 door

burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,

secretaris, burgemeester

drs. B. Marinussen, mr. A Grootenboer-Dubbelman

Grondprijzenbrief 2016

Inhoudsopgave

A Algemeen

1. Inleiding
2. Methoden en uitgangspunten van grondprijsbepaling
 - 2.1 Methoden van grondprijsbepaling
 - 2.2 Uitgangspunten van grondprijsbepaling
 - 2.3 Staatssteun
3. Aansprakelijkheid

B Grondprijzen naar functie

1. Woningbouw sociaal
 - 1.1 Woningbouw sociaal huur
 - 1.2 Woningbouw sociaal koop
2. Woningbouw vrije sector
 - 2.1 vrije sector koop
 - 2.1.1 woningbouw projectmatig
 - 2.1.2 vrije kavels particulier
 - 2.2 Vrije sector huur
3. Woningbouw overig
 - 3.1 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)
 - 3.2 Gestapelde woningbouw vrije sector (huur- of koopappartementen)
4. Bedrijventerreinen



5. Detailhandel en horeca
6. Maatschappelijke voorzieningen
 - 6.1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen
 - 6.2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen
7. Snippergroen
 - 7.1. Prijzen huur snippergroen
 - 7.2. Prijzen verkoop snippergroen
8. Erfpacht
9. Pacht

A Algemeen

1. Inleiding

Het college stelt de grondprijzenbrief vast binnen de door de raad op 31 oktober 2013 vastgestelde kaders in de Kadernota Grondbeleid. Door middel van een jaarlijks vast te stellen grondprijzenbrief informeert het college de raad en externe partijen steeds op transparante wijze over het grondprijzenbeleid. De grondprijzen gelden voor geheel 2016, onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Het uitgangspunt zoals opgenomen in de Kadernota Grondbeleid is dat de grondprijs marktconform is, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt. Er zijn veel factoren die op de prijsstelling van invloed zijn, zoals de kwaliteit van de omgeving en daarmee de aantrekkelijkheid van de locatie, de bodemkwaliteit, gebruiksmogelijkheden, bestemming, ontsluiting en achterland.

De in deze grondprijzenbrief opgenomen prijzen zijn richtprijzen. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat er maatwerk wordt verricht, waarbij wordt afgeweken van de vastgestelde prijzen. Dit geldt in eerste instantie voor situaties waarin de grondprijzenbrief niet voorziet. Voorts kan dit het geval zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel een meerwaarde oplevert voor de gemeente. Er kunnen aan deze grondprijzenbrief dan ook geen rechten worden ontleend.

2. Methoden en uitgangspunten van grondprijzenbepaling

De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een stuk grond door de afnemer wordt aangekocht of gebruikt. Alleen de meest voorkomende functies zijn opgenomen in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief beperkt zich tot een aantal hoofdfuncties zoals bouwgrond wonen en bedrijfsgrond. Voor de overige functies moet de grondprijs individueel worden vastgesteld.

2.1 Methoden van grondprijzenbepaling

Grondprijzen kunnen op verschillende wijzen worden bepaald. Daarbij kan het zijn dat voor verschillende functies ook verschillende methoden worden gehanteerd. Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie. Binnen de gemeentelijke organisatie bestaat hierdoor duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen, waardoor discussie over de uitgangspunten wordt voorkomen. Ook marktpartijen kunnen zich met deze transparante insteek instellen op een professionele gemeentelijke partij die haar onderhandelingspositie kent. De volgende methoden kunnen worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijzen:

Residuele grondwaardebepaling

Op basis van de mogelijke opbrengsten (uit verhuur of verkoop) uit de te realiseren bestemming, wordt de (residuele) waarde voor de grond bepaald. Bij deze residuele grondwaardenmethodiek is de grondwaarde het residu. Dit residu ontstaat door op de (beleggings-)waarde van het onroerend goed (bij koopwoningen de VON-prijs) de bouwkosten en de bijkomende kosten in mindering te brengen. De verschillen in grondprijzen tussen locaties worden veroorzaakt door het verschil in aantrekkingskracht en dus opbrengsten van locaties. Andere verklaringen zijn het verschil in bestemming en vestigingseisen.

Grondquote methode



De waarde van de grond wordt bepaald door een percentage te nemen van de verkoopwaarde van het te realiseren vastgoed (woning). De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de verkoopwaarde. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten.

Voorbeeld grondquote:		
Waarde woning vrij op naam (v.o.n.)	€	160.000,00
Waarde woning excl. 21% btw.	€	132.231,40
Grondwaarde bij grondquote ≈ 15%	€	19.834,71

Comparatieve methode

De grond waarvoor een grondprijs nodig is, wordt vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiedingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

De kostprijsmethode

De kostprijsmethode is de meest oorspronkelijke berekeningsmethode voor het bepalen van de grondprijs. Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp maken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de kostprijs van de grond. Deze methodiek van grondprijsbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden.

Vaste m2 prijs

Jaarlijks wordt een vaste m2 prijs vastgesteld. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

Tender

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie met een programma van eisen als basis.

Taxatie

In alle gevallen kan het college er voor kiezen om de marktprijs vast te laten stellen middels een onafhankelijke taxatie. De taxateur is vrij in de te kiezen methode en zal in de regel één van de bovenstaande methoden hanteren.

2.2 Uitgangspunten voor grondprijsbepaling

Bij de vaststelling van de grondprijzen door de gemeente Goeree-Overflakkee worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Alle prijzen zijn exclusief BTW en overige kosten zoals notaris en belastingen, tenzij anders vermeld. De vrij op naam prijzen (VON prijzen) voor woningen zijn inclusief BTW.
2. Bij grondverkoop ten behoeve van een gemeentelijke ontwikkeling wordt de grond bouwrijp geleverd aan de afnemer. Verder moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Indien een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten voor het bouwrijp maken door de gemeente bepaald en verrekend met de grondprijs.
3. De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar. Voor deze grondprijzenbrief is dat 01-01-2016.
4. De gemeente Goeree-Overflakkee gebruikt verschillende manieren om de grondprijs te bepalen afhankelijk van de functie.
5. Het college van Burgemeester en Wethouders kan om moverende redenen afwijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde prijzen.

2.3 Staatssteun

Ingevolge de Europese regels inzake staatssteun moet, als het potentiële voordeel van de koper bij de transactie groter is dan een bepaald drempelbedrag, de waarde middels een onafhankelijke taxatie



worden vastgesteld of een openbare biedingsprocedure worden gevolgd. De drempelbedragen alsmede de eisen waar de taxaties en openbare biedingsprocedures aan moeten voldoen zijn vastgelegd in de Europese de-minimis verordeningen inzake staatsteun. Bij reguliere transacties bedraagt het drempelbedrag € 200.000,- over een periode van drie jaar. De taxateur zal in de regel één van de vorenstaande methoden hanteren ter bepaling van de marktprijs. In alle gevallen waarin sprake is van potentiële overschrijding van het drempelbedrag, e.e.a. ter beoordeling aan het college, dient taxatie plaats te vinden of de openbare biedingsprocedure te worden gevolgd.

3. Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze brief is door de gemeente de uiterste zorg besteed. De kandidaten voor grondafname kunnen op geen enkele wijze rechten ontleen aan de hierin genoemde prijzen. De afdeling Externe Ontwikkelingen, clusters 'Vastgoed en Accommodaties' en 'Planeconomie' van de gemeente Goeree-Overflakkee kan nadere informatie geven over de inhoud van deze grondprijzenbrief.

B Grondprijzen naar functie

1. Woningbouw sociaal

1.1 Sociaal huur

De sociale woningbouw kent een maximale huurprijs. Deze prijs wordt jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor 2016 is de maximale huurprijs € 710,68. In de gemeente Goeree-Overflakkee wordt een vaste kavelprijs gehanteerd voor de sociale huur van € 18.000,- exclusief BTW onder de volgende voorwaarden:

1. Gemeente bepaalt de locatie die voor sociale huurwoningen in aanmerking komt;
2. Gemeente bepaalt het percentage sociale huurwoningen binnen een te ontwikkelen locatie.

Voor sociale huurwoningen, gestapeld wordt een vaste prijs per appartement gehanteerd van € 18.000,- exclusief BTW.

1.2 Sociaal koop

De grondprijs voor sociale koopwoningen wordt residueel en comparatief bepaald en kan worden getoetst of bepaald door middel van taxatie.

Ter stimulering van de starters op de koopwoningmarkt komen starters die woonachtig zijn in de gemeente in aanmerking voor de starterslening met een maximum van € 30.000,-. De kosten van de nieuwe of bestaande woning die wordt aangekocht zijn niet hoger dan €220.000 (inclusief kosten koper). Voor verdere informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar de website van de gemeente.

2. Woningbouw vrije sector

Deze woningen kunnen zowel projectmatig als particulier worden ontwikkeld. Tevens is een onderscheid te maken in koop en huur.

2.1 Vrije sector koop

2.1.1 woningbouw projectmatig

Van projectmatige bouw is sprake indien de gemeente grond uitgeeft aan een marktpartij (projectontwikkelaar, aannemer, woningbouwcorporatie etc.) voor de bouw van meerdere koopwoningen. De grondprijs wordt per ontwikkeling residueel/comparatief bepaald en kan worden getoetst of bepaald door middel van taxatie.

In de ontwikkelovereenkomst voor de deelgebieden Derde Ring en Hart van West horend bij de grondexploitatie Westplaat en voor de grondexploitatie Welgelegen zijn reeds prijsafspraken over de gronden tussen gemeente en ontwikkelende partijen vastgelegd.

2.1.2 vrije kavels particulieren



De grondprijs van vrije kavels is sterk afhankelijk van de specifieke situatie. De grondprijs wordt daarom bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en bepaald door middel van taxatie.

2.2 Vrije sector huur

Woningbouw vrije sector huur

Voor vrije sector huurwoningen geldt hetzelfde als voor vrije sector koopwoningen. De grondprijs wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en bepaald door middel van taxatie.

3. Woningbouw overig

3.1 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een manier van bouwen waarbij een groep particulieren met elkaar (collectief) optreedt als opdrachtgever en in feite daarmee ook als projectontwikkelaar van hun toekomstige woningen. De koper van een woning bepaalt samen met zijn toekomstige burens met welke architect, aannemer etc. wordt samengewerkt. Het betreft in het algemeen de ontwikkeling en bouw van rijwoningen (minimaal 2) of appartementen. Bij de bouw van vrijstaande woningen kan door de kopers wel worden samengewerkt, het blijven in het algemeen individuele projecten.

CPO heeft een aantal duidelijke voordelen. De woning wordt tegen kostprijs gerealiseerd en kan door het verkregen schaalvoordeel goedkoper worden gebouwd. Deze voordelen komen ten goede aan de kopers van de woningen, hetgeen resulteert in een betere financiële bereikbaarheid en/of hogere kwaliteit.

Om te stimuleren dat ook de lagere inkomensgroepen een eigen woning kunnen (laten) bouwen, kiezen we ervoor om de grondprijzen te berekenen volgens de methodiek van de vrije kavels. De grondprijs wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en bepaald door middel van taxatie.

3.2 Gestapelde woningbouw vrije sector (huur- of koopappartementen)

Er kan een onderscheid worden gemaakt in de grondprijs voor grondgebonden woningen en gestapelde bouw. De grondprijs bij gestapelde bouw wordt als volgt berekend:
Het gemiddelde van: 100% van de grondwaarde voor de begane grond + 80% van de grondwaarde voor de 1^e verdieping en 60% van de grondwaarde voor de 2^e verdieping enz. De grondwaarde voor de begane grond wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en bepaald door middel van taxatie.

4. Bedrijventerreinen

De gemeente Goeree-Overflakkee geeft bedrijfskavels uit op de bedrijventerreinen Korteweg Stellendam, Zuidelijke Randweg Middelharnis en Oostplaat III Middelharnis. De grondprijzen zijn comparatief bepaald. De grondprijzen maken onderdeel uit van de actieve grondexploitaties van de gemeente. Bij bedrijventerrein BPO Oostflakkee participeert de gemeente samen met de BNG Gebiedsontwikkeling in een ontwikkelingsmaatschappij. De grondprijzen zijn comparatief bepaald. De grondprijs maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van de ontwikkelingsmaatschappij. De grondprijzen per bedrijventerrein staan vermeld in bijlage 1, de grondprijzentabel.

5. Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald door de residuele rekenmethode in combinatie met de comparatieve methode. Indien het aantal vierkante meters bvo groter is dan de uitgeefbare grond (gestapelde bouw) wordt gerekend met een prijs per m² bvo.

6. Maatschappelijke voorzieningen



6.1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

De grondprijzen voor maatschappelijke, niet-commerciële doeleinden zoals grondprijzen voor brandweerkazerne, politiebureau en scholen worden residueel bepaald.

Het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek zal in sommige gevallen een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden geven. Het is veelal lastig een marktwaaarde te bepalen voor maatschappelijk vastgoed. Het hanteren van een residuele grondprijsystematiek kan leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde.

Ook de comparatieve benadering is minder geschikt voor toepassing bij uitgifte van gronden voor niet-commerciële doeleinden. Transacties van niet-commerciële voorzieningen vinden slechts weinig plaats in de reguliere vastgoedmarkt. Hierdoor is er een gebrek aan geschikte vergelijkingsobjecten. Als de residuele benadering niet mogelijk is, wordt gekozen voor bepaling van de grondprijs voor niet-commerciële gronden op basis van de kostprijsbenadering.

Zowel in het geval dat er gewerkt wordt met een residuele berekeningsmethode, als in het geval dat een kostprijsbenadering wordt gehanteerd, wordt in 2016 als een ondergrens een bedrag van € 130,- per m² aangehouden.

6.2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen

De grondprijzen voor maatschappelijke, commerciële doeleinden zoals grondprijzen voor kinderopvang, medische voorzieningen, onderwijsgebouwen e.d. worden residueel en middels de comparatieve methode bepaald.

Zowel in het geval dat er gewerkt wordt met een residuele berekeningsmethode, als in het geval dat de comparatieve methode wordt gehanteerd, wordt in 2016 als een ondergrens een bedrag van € 130,- per m² aangehouden.

7. Snippergroen

7.1 Prijzen huur snippergroen

De huurtarieven 2016 zijn als volgt:

Oppervlakte m2	Prijs per m2	minimaal
0-15	€ 3,54	€ 35,-
16-25	€ 3,03	€ 50,-
26-50	€ 2,53	€ 75,-
51-100	€ 2,02	€ 125,-
101-250	€ 1,26	€ 200,-
Boven 250m2	taxatie	

Daarenboven wordt een eenmalige vergoeding van € 45,00 in rekening gebracht ten behoeve van het opmaken van een (nieuw) contract.

7.2 Prijzen verkoop snippergroen

De verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 70,- per m2. Als er sprake is van een perceel groter dan 70m2 of in het geval van een vergroting van het perceel van meer dan 50%, wordt de prijs middels taxatie vastgesteld.

8. Erfpacht

Er zijn door de voormalige gemeenten diverse percelen in erfpacht uitgegeven. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft geen beleid inzake het uitgeven van nieuwe erfpachten. Dit sluit evenwel niet uit dat in voorkomende gevallen tot uitgifte van grond in erfpacht zal worden overgegaan.



Regelmatig komen verzoeken binnen tot aankoop van de blote eigendom ofwel omzetting van de erfpacht in volledige eigendom. De waarde van de blote eigendom wordt bepaald op basis van taxatie.

9. Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. Uitgangspunt is de maximale pachtprijs, die wordt vastgesteld door de pachtkamer. De grondkamerkosten zijn voor rekening van de pachter.

Bijlage 1 Grondprijzentabel 2016

Grondprijzenbrief 2016	Grondprijsbepalingsmethode	Grondprijs Excl. BTW + kosten koper	Grondprijs per m2 + kosten koper/huurder
Woningbouw sociaal grondgebonden			
Prijsgrens sociale huur < € 710,68	vast per kavel	€ 18.000,-	
Prijsgrens sociale koop	residueel/comperatief	€ per m2	
Woningbouw sociaal huur gestapeld	vast per appartement	€ 18.000,-	
Vrije sector woningbouw grondgebonden	residueel/comperatief	€ per m2	
Vrije sector gestapeld	residueel/comperatief met stallen	€ per m2 bvo	
Vrije sector huur	residueel/comperatief	€ per m2	
CPO woningbouw	residueel/comperatief	€ per m2	
Bedrijventerreinen			
Korteweg Stellendam	grondexploitatie/comperatief	€ 115,- per m2	
Oostplaat III Middelhamis	grondexploitatie/comperatief	€ 120,- per m2	
Zuidelijke Randweg Middelhamis	grondexploitatie/comperatief	€ 150,- per m2	
BPO Oostlakke zichlocalie	grondexploitatie/comperatief	€ 147,- per m2	
BPO Oostlakke algemeen	grondexploitatie/comperatief	€ 115,- per m2	
Detailhandel en horeca	residueel/comperatief	€ per m2 bvo	
Maatschappelijke voorzieningen niet			
commercieel			
Sociaal maatschappelijk	residueel/kostprijs benadering	minimum van € 130,- per m2	
Recreatief	residueel/kostprijs benadering	minimum van € 130,- per m2	
Maatschappelijke voorzieningen	residueel/kostprijs benadering	minimum van € 130,- per m2	
Snippergroen verkoop	vast tot 70m2	€ 70 per m2	
	meer dan 70m2 d.m.v. taxatie	m2 x taxatieprijs	
Snippergroen verhuur	lkn 15 m2	€ 3,54 per m2	minimaal € 35,- per perceel
	16 m2 lkn 25 m2	€ 3,03 per m2	minimaal € 35,- per perceel
	51 lkn 100 m2	€ 2,02 per m2	minimaal € 35,- per perceel
	101 lkn 250 m2	€ 1,26 per m2	minimaal € 35,- per perceel
	Boven 250 m2	taxatie	
Pacht	uitgangspunt is maximale pachtprijs	landelijke nota pachtprizen	
Erfpacht	taxatie	m2 x taxatieprijs	