

Grondprijzenbrief Westerveld 2018

Algemeen

1.1 Aanleiding

De grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid die op 17 november 2015 vastgesteld is door de gemeenteraad. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks vastgesteld door het college. Uitgangspunt van de grondprijzennota is dat de gemeente de gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving over staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dienen de grondprijzen als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

1.2 Methode van Grondprijsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondwaarden voor verschillende typen woningen zoals vermeld in dit document zijn bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijkerwijs gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente et cetera). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond.

1.3 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het jaar 2018. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen of om af te wijken van deze grondprijzen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik gemaakt wordt, dan zal het college de gemeenteraad hierover informeren.

1.4 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2018;
- de prijzen zijn geldig van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018;
- de gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de VON(Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als VON-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als bewoonbaar kan worden gebruikt, inclusief een standaard keuken, sanitair en installaties;
- bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering;
- het prijspeil met voorzieningen dorpen betreffen de grotere kernen met voorzieningen. Het prijspeil overige dorpen betreffende de kleinere dorpskernen zonder voorzieningen.

1.5 Aansprakelijkheid

De gemeente Westerveld aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzen 2018 kunt u contact opnemen met

het taakveld Grondzaken & Vastgoed van de gemeente Westerveld via het algemene telefoonnummer 14 0521 en/of het e-mailadres info@gemeentewesterveld.nl.

2. Grondprijzen 2018

2.2.1. Sociale huur- en koopwoning

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 710,68,- per maand (2018) en zijn bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen, waarbij de instandhouding voor de omschreven doelgroep voor tenminste 10 jaar is gewaarborgd. De sociale huurwoningen worden doorgaans verhuurd door woningcorporaties en woningbouwverenigingen.

De grondprijs voor een grondgebonden eengezinswoning in de sociale sector wordt vastgesteld in een prijs per m² zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Bij gestapelde sociale woningbouw wordt een grondprijs van € 14.000,- gehanteerd.

Categorie	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	voorzieningen dorpen	overige dorpen		
Sociale woningbouw				
Grondgebonden sociale huur prijs tot liberalisatiegrens)	€ 140,-	€ 125,- tot € 140,-	Per m ² kavel	Comparatief
Sociale huurwoning gestapeld (huurprijs tot liberalisatiegrens)	€ 14.000,-	€ 14.000,-	Per kavel	Comparatief
Sociale koopwoningen (inkomensgrens)	€ 140,-	€ 125,- tot € 140,-	Per m ² kavel	Residueel

2.2 Vrije sector woningbouw

De waardering van de bouwrijpe kavels is gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is, of mogelijk anderszins gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente et cetera). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Op basis van plaatselijke kennis en recente verkopen onderscheiden we de volgende categorieën: vrijstaand, twee onder één kap en rijwoningen.

Voor appartementen worden de grondprijzen residueel bepaald per project.

Categorie vrije sector woningbouw	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Vrijstaand tot 500 m ²	€ 165,-	€ 140,- tot € 165,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief
Vanaf 500 tot 750 m ²	€ 125,-	€ 100 tot € 125,-	Per m ²	
Vanaf 750 tot 1.000 m ²	€ 100,-	€ 85,- tot € 100,-	Per m ²	
Vanaf 1000 m ² kavel	€ 80,-	€ 70,- tot € 80,-	Per m ²	
rijwoningen	€ 155,-	€ 125,- tot € 155,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief
Twee-onder-een-kapwoningen tot 400 m ²	€ 155,-	€ 125,- tot € 155,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief

Voor vrijstaande kavels met een oppervlakte groter dan 500 m² geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld hieronder) met de volgende m²-prijzen:

Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een kavel van 1.100 m² ten behoeve van een vrijstaande woning op een gemiddelde locatie in een grotere dorpskern is de grondprijs:

500 x € 165,- = € 82.500,- exclusief btw

250 x € 125,- =	€ 31.250,-	exclusief btw
250 x € 100,- =	€ 25.000,-	exclusief btw
100 x € 80,- =	€ 8.000,-	exclusief btw
Totaal	€ 146.750,-	exclusief btw

2.2.2.1 Starterswoningen

De bepaling van de grondprijs voor starterswoningen wordt aangesloten bij de sociale huur en koopwoningen. Omdat er sprake is van een grondprijzreductie voor deze doelgroep wordt er in de overeenkomst een antispeculatiebeding opgelegd, waarin een verbod op doorverkoop en zelfbewoningsplicht van vijf jaar is opgenomen.

Om niet concurrerend te zijn met de bestaande markt worden er nadere eisen gesteld om voor deze doelgroep een andere grondprijs te hanteren. De volgende criteria worden toegepast:

- de V.O.N. prijs is maximaal € 150.000,-
- inkomenstoets.

Voor deze doelgroep wordt de onderstaande grondprijzen gehanteerd.

Categorie	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Starterswoningen	€ 140,-	€ 125,- tot € 140,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief

Voor de inkomenstoets wordt er aangesloten bij de inkomensgrenzen voor huurwoningen. Bij een inkomen tot € 36.798 (prijsspeil 2018) is een sociale huurwoning in bereik. Bij het toewijzing van een starters woning wordt er gekeken naar het gezamenlijke inkomen van een huishouden. Het gaat dan om het "verzamelinkomen" zoals de Belastingdienst dat hanteert. Dit houdt in:

- inkomen uit werk en woning
- inkomen uit dividend en aandelen
- inkomen uit sparen en beleggen

Om het inkomen vast te stellen wordt er gevraagd naar de volgende documenten:

- de laatste aangifte inkomstenbelasting
- laatste salarisstrookje of uitkeringsstrookje

2.3 Commerciële huurwoningen

2. Voor de vrije sector rij-huurwoningen waarbij de woningen op een commerciële basis worden verhuurd zijn de prijzen gelijkgesteld aan soortgelijke koopwoningen in de vrije sector.

Categorie huurwoning commercieel	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Huurwoning (huurprijs boven liberalisatiegrens)	€ 155,-	€ 125,- tot € 155,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief

2.4 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Westerveld zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. In onderstaande tabel zijn de m²-prijzen per locatie opgenomen.

Categorie bedrijventerrein	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Zonder bedrijfswoning	Tussen € 45,- en € 70,-	Tussen € 45,- en € 70,-	Per m ² kavel	Residueel/comparatief
Met bedrijfswoning (toeslag)	€ 25.000,-	€ 25.000,-	Per bedrijfs- woning	Residueel/comparatief

2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) geldt een vaste m²/BVO-prijs (BVO = bruto vloer oppervlak) van € 101,-. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, grootschalige medische voorzieningen en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk) geldt een vaste m²/BVO-prijs van € 120,-. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven et cetera.

Als de Floor Space Index (FSI) lager is dan 1 wordt in plaats van het aantal BVO het aantal m² grondoppervlakte gehanteerd. De FSI is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde oppervlak van datzelfde plangebied. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.

Categorie	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Commercieel bebouwbaar	€ 120,-	€ 120,-	Per m ² BVO	Comparatief
Commercieel niet bebouwbaar	€ 60,-	€ 60,-	Per m ² kavel	Comparatief
Niet commercieel bebouwbaar	€ 101,-	€ 101,-	Per m ² BVO	Comparatief
Niet commercieel niet bebouwbaar	€ 30,-	€ 30,-	Per m ² kavel	Comparatief

2.6 Sportvelden

Grond voor sportvelden wordt tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs dient rekening te worden gehouden met alle kosten voor werkzaamheden verricht ten behoeve van werkvoorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.

2.7 Overhoeken

Voor overhoeken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m²-prijs bepaald. Dit geldt ook voor gronden met een bouwtitel. Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een bebouwingmogelijkheid aanwezig is, wordt eveneens een vaste m²-prijs gehanteerd. Hiervan kan worden afgeweken indien de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt of in uitzonderlijke gevallen.

Categorie overhoeken	Advies grondprijs (exclusief BTW)		Eenheid	Methodiek grondslag advies
	Voorzieningen dorpen	Overige dorpen		
Zonder bouwtitel tot 100 m ² (zijdant en achterzijde)	€ 30,-	€ 30,-	Per m ² kavel	Comparatief
Met bouwtitel tot 100 m ² (zijdant en achterzijde)	€ 70,-	€ 70,-	Per m ² kavel	Comparatief

Naast de verkoop van overhoeken/snippergroen wil de gemeente ook de mogelijkheid bieden om grond te huren. De onderstaande grondprijzen worden als huurprijs gehanteerd:

Categorie overhoeken	Zij- en achterkant	Prijs per m ²
	Zonder bouwtitel	Met bouwtitel
< 100 m ²	€ 1,50	€ 3,50
100 – 200 m ²	€ 1,15	€ 2,65
>200 m ²	€ 0,85	€ 1,95

2.8 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. Voor nutsvoorzieningen geldt een prijs van € 55,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimumprijs bepaald van € 1.000,- per transactie. De retributie bedraagt € 25,- per m² per jaar.

2.9 Prijzen voor overige functies

In de hierna volgende paragrafen zijn voor diverse overige functies de (grond-)prijzen opgenomen.

2.9.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Westerveld worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor:

1. Regulier Pacht (artikel 7:317-326BW)

Dit zijn pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waarop de pachtprijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht'

is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Per 1 juli 2014 is deze voor de regio waar ook de gemeente Westerveld binnen valt, bepaald op € 796,- per hectare.

Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij een termijn langer dan zes jaar de Grondkamer de pachtprijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pachtprijs niet. De hoogte van de pachtprizen hierbij, zijn gelijk gesteld aan die van de reguliere pachten. Dit hebben we gedaan omdat in de voormelde uitvoeringsregeling voor de regio, waar ook gemeente Westerveld onder valt, de pachtprizen al zijn aangegeven. Deze pachtprizen zijn wat ons betreft marktconforme prijzen en kunnen worden gehanteerd. Hier komt nog bij dat bij deze vorm van pacht rekening dient te worden gehouden met het feit dat de pachter in principe minder 'waar voor zijn geld' krijgt, omdat er minder rechten kunnen worden ontleend aan geliberaliseerde pacht.

Categorie pacht	Prijs per m ²
Reguliere pacht	€ 500,- tot € 796,-
Geliberaliseerde pacht	€ 500,- tot € 796,-

2.9.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2018 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 10,- per hectare, per jaar.

2.9.3 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 50,- per jaar.

2.9.4 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom- aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone et cetera, wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 3500,-, per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 50 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,-, kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 15 jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

2.9.5 Verhuur agrarischegrond voor hobbymatig gebruik

Gronden voor hobbymatig agrarisch gebruik worden verhuurd tegen € 5,- per 100 m² grond per jaar.

2.9.6 Volkstuinen

De prijs per tuin bedraagt € 10,- per tuin per jaar.

Informatie

Voor meer informatie over grondprijzen en bouwgrond of als u geïnteresseerd bent in de aankoop of huur/pacht van een kavel of ander vastgoed van de gemeente Westerveld kunt u contact opnemen met de gemeente Westerveld op het algemene telefoonnummer 14 0521 of via eene-mailbericht naar info@gemeentewesterveld.nl.

Ook als u zelf een idee voor ontwikkeling van vastgoed heeft bent u van harte uitgenodigd contact op te nemen met de gemeente Westerveld.