

grondprijzenbrief GEMEENTE WESTERVELD 2019

1. 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. De gemeente is hiertoe verplicht volgens 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.

Hoewel de afgelopen jaren de waarde van vastgoed weer is gestegen, zijn de grondprijzen ten opzichte van 2018 niet verhoogd. Dit heeft alles te maken met de eveneens gestegen bouwkosten. Dit wordt verder uitgelegd in paragraaf 1.2.

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 voornamelijk bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen, aangevuld met comparatieve berekeningen. 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 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). Als de waarde van het vastgoed stijgt, maar de stichtingskosten stijgen net zo hard, zal de grondwaarde dus gelijk blijven.

Tabel 1 Methodes van grondprijsberekening

	Residueel	Comparatief	Prijs per eenheid	Prijs per m2
Sociale huurwoningen		X	X	
Sociale koop- en starterswoningen		X		X
Vrije sector- woningbouw (projectmatig)	X			X
Vrije sector kavels	X			X
Bedrijfsgrond	X	X		X
Maatschappelijke voorzieningen		X		X

1.3 UITZONDERINGEN

De grondprijzen gelden voor het jaar 2019. In uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente echter 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 2019;
- de prijzen zijn geldig van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019;
- 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.

1.5 AANSPRAKELIJKHEID

De gemeente Westerveld aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzen 2019 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 2019

2.1. SOCIALE HUURWONINGEN

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 720,42,- per maand (2019) 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 grondgebonden huurwoningen is vastgesteld op € 15.000,- per woning tot een kavelgrootte van 200 m². Als de kavel groter is, komt daar een meerprijs bij van € 85,- per m² boven de 200 m². Bij gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een grondprijs van 70% van dat van grondgebonden woningen.

Tabel 2 Grondprijzen sociale huurwoningen

Categorie	Grondprijs
Grondgebonden sociale huur:	
Kavel tot 200 m ²	€ 15.000,- per woning
Meerprijs per m ² extra	€ 85,-
Gestapelde sociale huurwoning	70% van grondgebonden

2.2 SOCIALE KOOP- EN STARTESWONINGEN

De gemeente Westerveld hanteert als uitgangspunt dat sociale koop een maximale VON-prijs heeft van € 160.000,-. Als er woningen in deze categorie worden aangeboden, wordt een gereduceerde grondprijs gehanteerd.

Voor de bepaling van de grondprijs voor starterswoningen wordt aangesloten bij de sociale 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 worden de onderstaande grondprijzen gehanteerd.

Tabel 3 Grondprijzen sociale koopwoningen en starterswoningen

Categorie	Grondprijs
Sociale koopwoningen	€ 125,- tot € 140,- per m ²
Starterswoningen	€ 125,- tot € 140,- per m ²

Voor de inkomenstoets wordt er aangesloten bij de inkomensgrenzen voor huurwoningen. Bij een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) is een sociale huurwoning in bereik. Bij het toewijzing van een starterswoning 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 COMMERCIELE HUURWONINGEN

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

2.4 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.

Voor grotere kavels wordt gewerkt met een 'getrapt' systeem. Een rekenvoorbeeld van hoe dit systeem werkt, vindt u aan het eind van deze paragraaf.

Op dit moment heeft de gemeente op twee locaties kavels te koop. Dit zijn kavels in Kalterbroeken in Diever en aan de Meester Onsteestraat in Zorgvlied. De volgende grondprijzen zijn daarvoor vastgesteld: Tabel 4 Grondprijzen vrije kavels Kalterbroeken

Vrije kavels Kalterbroeken, Diever	Grondprijs per m ² (exclusief BTW)	
	Kavels langs de eco-zone	Kavels aan de oost-zijde
Eerste 500 m ²	€ 195,04	€ 185,12
Volgende 250 m ² (501 t/m 750 m ²)	€ 150,41	€ 139,67
Volgende 250 m ² (751 t/m 1.000 m ²)	€ 114,88	€ 109,92
Oppervlak meer dan 1.000 m ²	€ 85,12	€ 85,12

Tabel 5 Grondprijzen vrije kavels Zorgvlied

Vrije kavels Meester Onsteestraat, Zorgvlied	Grondprijs per m ² (exclusief BTW)
Vrijstaande woning	€ 150,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 135,00

Voor nog te ontwikkelen woningbouwlocaties worden de volgende grondprijzen aangehouden. In de tabel staat een bandbreedte opgenomen. De uiteindelijke grondprijs is van verschillende factoren afhankelijk. Zo zijn de ligging, de bezonning en het aanbod in de markt van invloed op de hoogte van de grondprijs. Ook het imago van de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen zijn van belang. Op het moment dat er nieuwe kavels verkocht worden, zullen al deze factoren worden meegenomen om de grondwaarde te bepalen.

Tabel 6 Grondprijzen overige woningbouw

Categorie vrije sector woningbouw	Grondprijs per m ²
Rijwoningen	€ 125,- tot € 155,-
Twee-onder-één-kapwoningen tot 400 m ²	€ 125,- tot € 165,-
Oppervlak meer dan 400 m ²	€ 100,- tot € 135,-
Vrijstaand, eerste 500 m ²	€ 140,- tot € 175,-
Volgende 250 m ² (501 t/m 750 m ²)	€ 100,- tot € 135,-
Volgende 250 m ² (751 t/m 1.000 m ²)	€ 85,- tot € 110,-
Oppervlak meer dan 1.000 m ²	€ 70,- tot € 80,-

Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een kavel van 1.100 m² ten behoeve van een vrijstaande woning op een meest optimale en gewilde locatie wordt de grondprijs als volgt berekend:

Voor de eerste 500 m² geldt: 500 x € 175,- = € 87.500,- exclusief btw

Voor de volgende 250 m²: 250 x € 135,- = € 33.750,- exclusief btw

Voor de volgende 250 m²: 250 x € 110,- = € 27.500,- exclusief btw

Voor de laatste 100 m² 100 x € 80,- = € 8.000,- exclusief btw

De totale grondprijs is dan: € 156.750,- exclusief btw

2.5 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.

Tabel 6 Grondprijzen bedrijventerreinen

Categorie bedrijventerrein	Grondprijs
Zonder bedrijfswoning	Tussen € 45,- en € 70,- per m ²
Met bedrijfswoning (toeslag)	€ 25.000,- per woning

2.6 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 niet-commerciële verzorging- en verpleegtehuizen. Voor overige 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.

Tabel 7 Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Categorie	Grondprijs
Commercieel bebouwbaar	€ 120,- per m ² BVO
Commercieel niet bebouwbaar	€ 60,- per m ² grond
Niet commercieel bebouwbaar	€ 101,- per m ² BVO
Niet commercieel niet bebouwbaar	€ 30,- per m ² grond

2.7 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.

2.8 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 bebouwingsmogelijkheid 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.

Tabel 8 Grondprijzen overhoeken

Categorie	Grondprijs
Zonder bouwtitel tot 100 m ² (zijkant en achterzijde)	€ 30,- per m ²
Met bouwtitel tot 100 m ² (zijkant en achterzijde)	€ 70,- per m ²

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

Tabel 9 Huurprijzen overhoeken

Categorie	Prijs per m ²	
	Zij- en achterkant Zonder bouwtitel	Met bouwtitel
< 100 m ²	€ 1,65	€ 3,85
100 – 200 m ²	€ 1,25	€ 2,90
>200 m ²	€ 0,95	€ 2,15

De huren die hier zijn genoemd, betreffen de huurprijzen die gevraagd worden bij aanvang van een overeenkomst. Vervolgens worden de huurbedragen jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens.

2.10 PRIJZEN VOOR OVERIGE FUNCTIES

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

2.10.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

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

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

Dit zijn pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waarop de pacht prijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pacht prijs per regio is. Sinds 1 juli 2018 is deze voor de regio waar ook de gemeente Westerveld binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 586,- per hectare.

2. 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 pacht prijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pacht prijs niet. De hoogte van de pacht prijzen 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 pacht prijzen al zijn aangegeven. Deze pacht prijzen 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.

Tabel 10 Pacht prijzen

Categorie pacht	Prijs per hectare
Reguliere pacht	€ 500,- tot € 586,-
Geliberaliseerde pacht	€ 500,- tot € 586,-

2.10.2 Jacht recht

Voor het jaar 2019 is de marktconforme huurprijs voor het jacht recht bepaald op € 10,- per hectare, per jaar.

2.10.3 Vis recht

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

2.10.4 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 € 3.500,- 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,-. 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.

2.10.5 Verhuur agrarische grond voor hobbymatig gebruik

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

2.10.6 Volkstuinen

De prijs per tuin bedraagt € 11,- 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 een e-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

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 9 april 2019