

Grondprijzenbrief 2021

Het College van Burgemeester en Wethouders

Hoort bij het voorstel College van Burgemeester en Wethouders van Z120699 BenW-06173

Het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 17 november 2020

besluit:

1. De Grondprijzenbrief 2021 vast te stellen;
2. de raad via bijgevoegde Actieve informatievoorziening kennis te laten nemen van de Grondprijzenbrief 2021.

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2021 van de gemeente Bronckhorst. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad gestuurd.

Deze Grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2014-2017, waarin de kaders van het grondbeleid vastliggen.

In de Nota Grondbeleid gaat de gemeente bij het vaststellen van grondprijzen uit van marktconforme grondprijzen. De 'marktconforme grondprijs' is de waarde die de markt maximaal bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt.

Indien marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan de gemeente de grondprijzenbrief tussentijds herzien.

In de Nota Grondbeleid ligt vast welke grondprijsmethoden de gemeente hanteert voor de verschillende functies. In basis hanteert de gemeente de residuele methode. Soms een combinatie van methodes. Dit leidt tot een marktconforme grondwaarde. Indien er sprake is van sociaal gerechtvaardigde omstandigheden, kan er worden afgeweken van deze methode. In de bijlage ligt de gemeente de grondprijsmethoden verder toe.

De grondprijzenbrief geeft de richtprijzen weer van gronden die de gemeente uitgeeft. De grondprijzen in deze brief hanteert de gemeente ook als input voor de actualisatie van grondexploitaties en exploitatieplannen in het kader van de Grondexploitatiewet.

De grondprijzenbrief is een openbaar document waarmee het college van b en w op transparante wijze de raad en inwoners informeert over het vigerende grondprijzenbeleid.

Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze brief worden genoemd exclusief btw. De vrij-op-naam-prijzen (VON-prijzen) van woningen zijn inclusief btw. Uitgangspunt bij grondverkoop is (met uitzondering van gemeentelijk groen) dat de grond bouw- en woonrijp wordt geleverd aan de afnemer en geschikt is voor de beoogde bestemming.

De grondprijzenbrief treed in werking op 1 januari 2021.

2. Grondprijzen 2021

Voorafgaand aan de verkoop of verhuur van gronden, maakt de gemeente een afweging over de wenselijkheid ervan. Voor alle categorieën geldt dat verkoop en verhuur alleen geschiedt indien (naar het oordeel van de gemeente) het gemeentelijk belang niet in het geding is.

2.1 Woningbouw

2.1.1 Woningbouw kavels (uitgifte van grond aan particulieren)

De waarde van uit te geven kavels aan particulieren, wordt per woningbouwlocatie vastgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleine dorpskernen. Bij de verdeling is aangesloten bij het

lotingsreglement van de gemeente Bronckhorst, waarin ook een onderverdeling wordt gemaakt tussen grote- en kleine dorpskernen.

Grote dorpskernen: Zelhem, Steenderen, Hengelo gld, Vorden

Kleine dorpskernen: overige dorpen

De grondprijs voor kavels bepalen we met de comparatieve methode, de residuele grondwaarde en/of de grondquote methode. In principe hanteren we de residuele methode.

Bij de comparatieve methode betrekken we onder meer de gemeenten in de regio. De vierkante meterprijs kunnen we per kavel differentiëren. Factoren die de prijs beïnvloeden zijn onder meer: dorpskern, ligging, vrijblijvend uitzicht, stedenbouwkundige kwaliteit, bezonning, kavelgrootte, bouwhoogte, bouwooppervlak, relatie met andere bebouwing en andere waarde verhogende of -beperkende elementen. Voor de grondquotemethode zijn de grondquotes in deze grondprijzenbrief vastgelegd. De residuele grondwaarde bepalen we per woning of project.

De gemeente kiest er *niet* voor om voor bepaalde doelgroepen danwel bepaalde vormen van woningbouw een prijs te hanteren die *onder* de marktconforme waarde ligt. Vanuit wetgeving met betrekking tot Staatssteun is dit ook niet geoorloofd. Marktconform houdt een prijs in, passend bij de toekomstige functie. Dit betekent dat voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en de starterswoningen) een lagere prijs wordt gehanteerd dan functies met een hoge commerciële waarde.

Marktconform houdt in dat verband dus een lagere grondprijs in maar wel marktconform bij de toekomstige bestemming.

2.1.2 Woningbouw projectmatig (seriebouw)

De grondprijs voor deze categorie stellen we vast op basis van een grondquote of via de residuele grondwaarde methode. In feite is de grondquotemethodiek een afgeleide van de residuele grondwaardeberekening, gebaseerd op ervaringsgegevens uit het verleden. De grondquotemethodiek is eenvoudig te hanteren. Wel moet berekend worden of de gehanteerde grondquote leidt tot een grondprijs die redelijk overeenkomt met de residueel berekende grondprijzen.

In het geval van de grondquote methodiek wordt de onderstaande tabel gehanteerd voor bepaling van de grondprijzen. De grondprijs is afhankelijk van de VON-prijs van de woning. De VON-prijs is altijd inclusief btw waar de grondwaarde altijd exclusief btw wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de btw verminderd te worden. Als VON-prijs zal de (geschatte) brochureprijs worden genomen, inclusief een standaard keuken en badkamer. Volume vergrotend meerwerk, bijvoorbeeld een garage of serre kan worden verrekend in de grondprijzen.

Tabel 2 Grondquotes projectmatige woningbouw

Categorie	VON-prijs in EUR Van	VON-prijs in EUR Tot	Grondquote in %
Vrijstaande woning		<200.000	28%
	200.000	300.000	33%
	300.000	400.000	34%
	400.000≥		35%
2 [^] 1kap-woning		<200.000	26%
	200.000	300.000	28%
	300.000	400.000	30%
	400.000≥		32%
Rijwoning		<200.000	25%
	200.000	300.000	27%
	300.000	400.000*	30%

*Opgemerkt wordt dat een aantal prijscategorieën in de praktijk vrijwel niet voorkomen, bijvoorbeeld een rijwoning van meer dan € 400.000. Deze categorie is als referentie opgenomen.

2.1.3 Woningbouw sociale huur, starters en senioren

Een marktconforme prijs voor sociale huurwoningen is er niet. Bouw- en grondkosten op marktniveau geven een investering die niet meer te dekken is uit het huurbedrag of gereduceerde VON-prijs. Woningcorporaties en gemeente hebben een verantwoording voor sociale woningbouw. Er kunnen afspra-

ken gemaakt worden waarbij de gemeente nog een redelijke vergoeding ontvangt en de woningcorporaties niet te zwaar belast worden.

Voor grondgebonden sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs van € 25.000 aangehouden. Hierbij is uitgegaan van een kavel van 125 m² per woning. Indien kavels met een groter oppervlak worden uitgegeven, worden de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw verrekend.

Voor starters- en seniorenwoningen worden prijzen voor projectmatige woningbouw gehanteerd, indien de woningen niet voor de doelgroep beschikbaar blijven en op termijn tegen marktconforme voorwaarden kunnen worden verkocht. Indien de woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, wordt per project een grondprijs vastgesteld. Uitgangspunt is dat *niet* onder de kostprijs verkocht wordt.

2.2 Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

De richtprijzen voor bedrijventerreinen zijn weergegeven in onderstaande tabel. De prijzen (per vierkante meter) zijn o.a. afhankelijk van de locatie en de milieucategorie. Deze grondprijzen worden tevens als **minimum** per m² bvo gehanteerd voor overige commerciële voorzieningen als kantoren, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. De grondprijzen van de overige commerciële voorzieningen worden middels de residuele grondwaarbepaling vastgesteld.

Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen

Locatie	Milieucategorie	Vanaf-prijs per m ²
Steenderdiek	-	€ 80
Winkelskamp	1	€ 90
Winkelskamp	2	€ 105
Winkelskamp	3.1	€ 110
Vinkenkamp	2	€ 95
Vinkenkamp	3.1	€ 110

2.3 Maatschappelijke voorzieningen en groen

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Het bepalen van een "marktconforme" grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is vaak lastig. Veelal geldt voor dergelijke voorzieningen een lagere grondprijs in relatie tot overige voorzieningen. De gemeente vindt het zaak de grondprijzen voor dergelijke voorzieningen wel van een passend niveau te laten zijn, met andere woorden: de definitie van marktconform is bij dit segment lastig, wel geldt ook hier dat de grondprijs nooit kunstmatig laag zal worden gehouden. Uiteraard geldt wel dat de grondprijs van een dusdanig niveau moet zijn dat dergelijke voorzieningen nog steeds gerealiseerd kunnen worden.

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt voorgesteld een richtprijs te hanteren van € 100 per m² grondoppervlak.

2.3.2 Groen

Een bijzondere vorm van gronduitgifte betreft de uitgifte van "snippergroen", zogenaamde reststroken openbaar groen. Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen / gebruiken van een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond. Reden daarvoor is vooral het vergroten van het woongenot.

Snippergroen is grond van een geringe afmeting (< 50m²) dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur en geen of minimale betekenis heeft voor de openbare ruimte.

Snippergroen kan bijvoorbeeld ontstaan zijn na een reconstructie van een weg of een bestemmingswijziging van het naastgelegen perceel. Deze stroken kenmerken zich vaak door de aanwezigheid van kabels en leidingen en er zijn vaak in- of uitritten op gesitueerd.

Regulier groen is al het groen > 50m² dat geen deel uitmaakt van de gemeentelijke infrastructuur of van de door de gemeente gedefinieerde hoofdgroenstructuur.

Indeling groenprijzen:

	Voorkant (p/m²)	Zijkant (p/m²)	Achterkant (p/m²)
Regulier groen	€ 40	€ 60	€ 60
Snippergroen	€ 25	€ 25	€ 25
(< 50 m²)			

Voor regulier groen kan door omvang, situering en de bouwmogelijkheden een andere prijs gehanteerd worden. De gemeente houdt zich het recht voor om in bepaalde gevallen af te wijken van de hierboven genoemde prijzen. De gemeente kan tevens besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen.

Bij verkoop van groen wordt als uitgangspunt "kosten koper" gehanteerd. Dat houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekening van de koper komen.

BIJLAGE

Grondprijsmethoden

Kostprijsbenadering

Bij deze methode wordt de grondprijs gelijk gesteld aan de kosten in de grondexploitatie. Op deze manier ontstaat altijd een sluitende grondexploitatie. In Nederland werden in het verleden gronden nog wel eens verkocht tegen de kostprijs. Groot nadeel is echter dat de grondprijs op deze manier geen enkele relatie heeft met de marktwaarde van de grond. Die kan veel hoger liggen dan de kostprijs. Tegenwoordig wordt de kostprijs nog wel berekend om te analyseren wat de grondprijs moet zijn om in ieder geval een sluitende grondexploitatie te waarborgen.

Comparatieve methode

Comparatief betekent vergelijkenderwijs. De grondprijs wordt dus vastgesteld door te onderzoeken wat gerealiseerde grondprijzen op vergelijkbare locaties zijn. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de vergelijkbaarheid van de locatie (correcties mogelijk voor ligging en andere aspecten) en met de prijspeildatum van het vergelijkingsmateriaal. De methode is simpel te noemen en leidt tot het hanteren van marktconforme prijzen.

Residuele waardemethode

Bij deze methode wordt een raming opgesteld van de te verwachten VON-prijzen van het te realiseren vastgoed. Tevens wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed, de stichtingskosten.

Worden van de VON prijs de stichtingskosten af getrokken dan resteert de residuele grondwaarde. De methode wordt aanbevolen door de Vereniging van Nederlandse Grondbedrijven (VNG) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) in hun convenant (Gemeentelijk grondprijnsbeleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit) van 19 december 2001.

Grondquotes

Deze methode is in feite gebaseerd op een groot aantal residuele grondwaardeberekeningen. Op een gegeven moment kan een soort vuistregel geformuleerd worden dat bij woningen van een bepaald type en een bepaalde VON-prijs een bepaald percentage voor de grondprijs overblijft. Dit percentage wordt dan uitgedrukt als percentage van de VON-prijs (minus BTW) en wordt de grondquote behorend bij die VON-prijs genoemd. In de praktijk wordt dit veelal uitgezet in een lijn waarbij op de ene as VON-prijzen staan en op de andere as de bijbehorende grondquotes (hierna quotelijn genoemd). Een quotelijn kan er uitzien zoals in figuur 4.1 gepresenteerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gelden dat een 2¹kapwoning met een VON-prijs van € 280.000 een grondwaarde van 30% heeft en een vrijstaande woning van € 400.000 een grondwaarde van 35%. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de BTW. De VON-prijs is altijd inclusief BTW waar de grondwaarde altijd exclusief BTW wordt uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de BTW verminderd te worden.

Voordeel van deze methode is dat de grondquote een hard percentage is. Bij de residuele methode ontstaat veelal discussie over de hoogte van de aangenomen stichtingskosten. Een nadeel is dat ontwikkelaars/particulieren bij het hanteren van een grondquote niet worden beloond voor het toevoegen van extra kwaliteit en/of investeren in extra duurzame maatregelen in de woning als dit zich niet direct vertaalt in de VON-prijs van de woning. Als de VON-prijs gelijk blijft terwijl de stichtingskosten, als gevolg van het toevoegen van extra kwaliteit, hoger worden, dan heeft de ontwikkelaar residueel gezien minder geld voor de grond beschikbaar. De quote is echter gekoppeld aan de VON-prijs en de grondprijs wordt dus niet lager. Als gevolg hiervan voegt een ontwikkelaar dergelijke extra kwaliteit dan ook niet toe. Als residueel wordt gerekend dan vertaalt dergelijke extra kwaliteit zich direct in een lagere grondwaarde.