

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent grondprijzen 2021

Grondprijzen 2021 Gemeente Hoeksche Waard

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard op 15 december 2020, nummer Z/20/076462, besluit

1. Samenvatting

Jaarlijks wordt op basis van de Nota Grondbeleid een grondprijzenbrief uitgebracht. Met deze brief worden de grondprijzen geactualiseerd en geharmoniseerd. De Nota Grondbeleid die in 2021 zal worden vastgesteld is de toekomstige leidraad voor de grondprijzenbrief 2021 en verder.

2. Inleiding

2.1 Inleiding

In de Nota Grondbeleid wordt aangegeven dat het grondprijnsbeleid wordt uitgewerkt in een grondprijzenbrief.

De grondprijzenbrief is uitvoering van beleid en wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. De raad informeren wij over deze grondprijzenbrief.

2.2 Marktsituatie

2.2.1 Wonen en werken (algemeen)

Wij richten ons op het intensiveren van de woningbouw. Hiermee willen we de gemeentelijke doelstellingen vanuit de woningbouw-programmering realiseren om te komen tot een vitale Hoeksche Waard.

Wij doen dit niet alleen, maar samen met onze partners. Per locatie zoeken we naar verduurzaming, de beste gebiedsinrichting, locatiedoelstellingen en financiële haalbaarheid en optimalisatie.

Ondernemingen helpen wij aan een geschikte vestigingslocatie.

3. Doel en status Nota Grondprijzen 2021

3.1 Doel

Het doel van de grondprijzenbrief is om een consistent grondprijnsbeleid te kunnen voeren en adequaat te kunnen inspringen op veranderende marktomstandigheden zonder de Nota Grondbeleid aan te passen. In de Nota Grondbeleid worden alleen de kaders aangegeven waaraan gronduitgiften en gronduitgifteprijzen moeten voldoen.

De grondprijzenbrief 2021 is de basis waarop de gemeentelijke gronden in 2021 worden verkocht.

3.2 Status

De grondprijzenbrief 2021 wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze grondprijzenbrief heeft geen invloed op bestaande overeenkomsten, waarin afspraken zijn gemaakt over de grondprijzen, alsmede afspraken over optieverleningen.

De grondprijzenbrief 2021 is tot stand gebracht met gebruikmaking van:

- de eigen gronduitgifte gegevens;
- gegevens uit de markt;
- gegevens van rijksoverheid.nl

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in voorkomende gevallen van de grondprijzenbrief af te wijken als niet wordt gehandeld in strijd met de Nota Grondbeleid.

4. Methode bepaling (grond)prijzen

4.1 Grondprijs methoden

Voor het bepalen van grondprijzen voor het aankopen en verkopen van gronden en gebouwen worden verschillende methoden gehanteerd.

Om de grondprijs te bepalen kan worden uitgegaan van:

- een grondquote,
- de comparatieve methode,
- de methode van het bepalen van de residuele grondwaarde
- de taxatie door een makelaar.

a. De *grondquote* gaat uit van vaste grondprijzen op basis van een percentage van de vrij-op-naam prijzen en kan daardoor aantoonbaar marktconform zijn.

b. Bij de *comparatieve methode* wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gerealiseerd zijn in de markt, of worden gehanteerd in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.

c. De *residuele grondwaardeberekening* gaat uit van de bouw- en bijkomende kosten in relatie tot de verkoopprijs van de woning. Het residu is de grondwaarde.

d. Een *taxatie* van de grondwaarde wordt door een erkend makelaar o/g uitgevoerd. Deze methode hanteren we indien we een objectieve vaststelling van de waarde willen bij bijvoorbeeld de verkoop van gebouwen of indien er mogelijk sprake kan zijn van vermeende staatssteun.

Met een deel van deze grondwaarde wordt het bouw- en woonrijp maken van de locatie gefinancierd

4.2 Grondverkoop

Om de marktwaarde van de gronduitgifteprijzen zo goed mogelijk te benaderen gaan wij bij woningbouw uit van de residuele waardebepaling van de grondprijs.

Bij andere gronduitgiften hanteren wij specifieke methoden. Onderstaand geven wij per categorie aan wat het grondprijsbeleid is.

Wij kunnen voor specifieke ontwikkelingen en experimenten, binnen de regelgeving van staatssteun, kiezen voor een afwijkende grondprijsmethode.

4.2.1 Woningbouw sociale huursector

De grond voor sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens geven wij uit tegen een vaste grondprijs. Op deze manier houden wij de sociale huursector betaalbaar.

De vaste grondprijzen hebben als uitgangspunt een kavelgrootte van 150 m². De uitgifteprijs van een dergelijke kavel is

€ 21.000,-. Is de kavel groter dan 150 m² dan

vindt boven de kavelprijs nog een verrekening plaats van € 225,- per m² excl. BTW uit te geven grond.

In onderstaand rekenvoorbeeld ziet dat er volgt uit:

Type uitgifte	Kavel m ²	Kavel prijs	Kavel m ²	Kavelprijs
Sociale huurwoning	150	€ 21.000	160	€ 23.250

Voor sociale huurappartementen hanteren wij een grondprijs van € 18.000,- per appartement.

4.2.2 Overige woningbouw

Wij bepalen de grondprijzen voor marktsector woningen residueel. Wij geven vooraf aan wat voor soort woningen en voor welke behoeftecategorie moet worden gebouwd. Op die manier ontstaan er vanzelf woningen die passen binnen de marktvraag. Onze woningbehoefte is vastgelegd in de Woonvisie. Als de grondprijs wordt verhoogd, heeft dat gevolgen voor de VON prijzen van nieuwbouwwoningen. We zijn van mening dat de grondprijzen niet door kunnen stijgen, want dan worden woningen gerealiseerd in een marktsegment die niet langer haalbaar is voor de doelgroep die we willen huisvesten op een bepaalde locatie.

4.2.3 Bedrijventerreinen

Wij hebben een tweetal bedrijventerreinen in ontwikkeling, te weten: De Hoogerwerf in Oud-Beijerland en Bedrijventerrein VI in Strijen.

Er is ook een regionaal bedrijventerrein van BV/CV Bedrijvenpark HW. Zij hanteren grondprijzen volgens hun eigen uitgangspunten.

Op het bedrijventerrein De Hoogerwerf is nog één locatie uitgifbaar. Voor deze locatie wordt een ge-differentieerde grondprijs gehanteerd voor 1-laags bouwen van € 167,- per m² excl. BTW. Er is een

kortingsregeling van toepassing. Bij 2-laags bouwen € 159,- per m² en bij 3-laags bouwen € 152,- per m².

Genoemde prijzen zijn k.k. en exclusief BTW.

In het Bedrijventerrein VI zijn nog een drietal kavels beschikbaar. Voor deze locatie hanteren wij een vaste grondprijs van € 160,- per m². Genoemde prijzen zijn k.k. excl. BTW.

Deze gronduitgifteprijzen zijn concurrerend met de omliggende regio. Met de huidige gronduitgifteprijzen blijven wij in de markt om de resterende kavels te verkopen.

Er staan geen nieuw te ontwikkelen gemeentelijke bedrijventerreinen in de planning.

4.2.4 Kantoren

Kantoorfuncties zijn alleen mogelijk als ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering.

Nieuwe terreinen voor kantoren zijn op dit moment niet in ontwikkeling.

Daar waar mogelijk werken wij mee om kantoorlocaties om te zetten naar een ander functioneel gebruik.

4.2.5 Winkels en horecavoorzieningen

De grondprijzen voor winkels en horecavoorzieningen zijn specifiek en hangen af van de locatie. Een winkel- of horecavoorziening binnen een woonwijk, aan de rand van het dorp, of in het centrumgebied geeft ieder een andere gronduitgifteprijs. Daarnaast is de grootte van de winkel- of horecavoorziening van belang en/of het opgenomen is in bijvoorbeeld de plint van een appartementencomplex. Het gaat hier om specifieke eigenschappen en dit vergt ook een specifieke benadering met betrekking tot de gronduitgifteprijs.

Afhankelijk van de locatie en locatie-invulling bepalen wij de gronduitgiftemethode. De onderstaande gronduitgifte methoden zijn van toepassing:

- De grondprijs laten bepalen door een makelaar/taxateur.
- De grondprijs residueel te bepalen op basis van de huurprijs per m² bvo (bruto vloeroppervlakte), het BAR (bruto aanvangsrendement) percentage en de bouwkosten.

Vaststelling van de grondprijs vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders.

4.2.6 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen;
- Commercieel maatschappelijke voorzieningen.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen. Deze voorzieningen hebben meestal een wijk, buurt of buurtschap gerelateerde functie.

Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen denken wij aan:

- gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen (kleinschalig), zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, hospices, verenigingen, bibliotheken enz.

Voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen hanteren wij een grondprijs van € 160,- per m² uit te geven grond.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die commercieel of semi commercieel worden geëxploiteerd. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt , onder meer door de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winst oogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen bepalen wij de grondprijs residueel of door een taxatie door een erkend makelaar/taxateur.

Bij commercieel maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan:

- Kinderdagverblijven, Fysiopraktijken, Tandartspraktijken, Paramedische zorg, enz.

Vindt in de gronduitgifte een combinatie van sociaal- en commercieel maatschappelijke activiteiten plaats, dan wordt naar rato van de hoeveelheid vierkante meters functie een grondprijs bepaald.

4.2.7 Restpercelen

Verkoop

Onder restpercelen verstaan wij stukken grond, gelegen in de openbare ruimte en welke niet persé noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren. In de Nota Snippergroen en overige gronden worden de restpercelen onderscheiden in snippergroen en overige percelen. In het algemeen wordt in enge zin gesproken over verkoop en in gebruik geven van openbaar groen, maar in de praktijk reikt dit verder dan alleen groenvoorzieningen. Over het algemeen is bebouwing van restpercelen op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor wat betreft de verkoop van openbaar groen/grond ten gunste van privé gebied voeren wij geen actief beleid. Bij een verzoek tot aankoop vindt er een interne toetsing plaats. De voorwaarden voor deze toetsing hebben wij vastgelegd in De Nota Snippergroen en overige gronden. Uiteindelijk beslissen wij of tot een grondverkoop wordt overgegaan. Hierbij kunnen ook andere afwegingen, dan de criteria vanuit het snippergroenbeleid een rol spelen.

De gronduitgifteprijs voor restpercelen hebben wij laten taxeren door makelaars onroerend goed.

Verkooprijzen

Voor de restpercelen wordt een vaste verkoopprijs van € 115,- per m² gehanteerd. Bij verkoop van restpercelen met een oppervlakte van meer dan 100 m² vindt altijd een taxatie plaats.

Jaarlijks worde de verkoopprijzen verhoogd met het indexcijfer zoals opgenomen in de begroting.

Over het algemeen is bij verkoop van deze percelen het regime van overdrachtsbelasting aan de orde. Kosten ten behoeve van de klic-melding, kadastrale splitsing en taxatie worden doorberekend aan de koper.

Verhuur

In het verleden zijn voor openbare reststroken huurovereenkomsten afgesloten. Deze huurovereenkomsten respecteren wij, maar zetten bij nieuwe ontwikkelingen de huur bij voorkeur om in een koop.

De voorkeur gaat uit naar verkoop. Alleen als er bijzondere redenen aanwezig zijn, worden nieuwe huurovereenkomsten voor het in gebruik nemen van openbaar gebied gesloten. Een bijzondere reden kan zijn de ligging van kabels en leidingen in de grond.

Verhuurprijzen

Als basis voor de verhuurprijzen geldt een percentage van 5% van de verkoopprijs op basis van het hoogste aantal m² per schaal.

Dat houdt dan in:

0-25 m² € 144,- per jaar

26-50 m² € 287,50 per jaar

51-75 m² € 431,- per jaar

76-100 m² € 575,- per jaar

Bij percelen groter dan 100 m² wordt de huurprijs bepaald op basis van taxatie en 5% van de grondwaarde, met een minimum van € 575,- per jaar.

Bij verhuur van groenstroken worden eenmalig administratiekosten in rekening gebracht van € 75,-. Kosten ten behoeve van de klic-melding, kadastrale splitsing en taxatie worden doorberekend aan de huurder.

De huurprijzen worden jaarlijks verhoogd op basis van de indexering zoals opgenomen in de begroting.

Gebruiksovereenkomst

Wij geven gemeentegrond (veelal agrarische grond) tijdelijk uit op basis van een gebruiksovereenkomst als binnen een afzienbare tijd deze grond tot ontwikkeling komt. De grond wordt dan "om niet" in gebruik gegeven en de gebruiker ervan onderhoudt de grond. Er wordt altijd een einddatum aangegeven in de gebruiksovereenkomst.

Snippergroen of overige gronden worden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen "om niet" in gebruik gegeven.

4.2.8 Tijdelijk beheer vastgoed

Wij voeren het tijdelijk beheer van vastgoed op een zo'n commercieel mogelijke wijze uit. Dit om financiële risico's te beperken. Het commerciële beheer mag niet tot gevolg hebben, dat de juridische gebondenheid het in exploitatienemen van het gebied hindert of beperkt. De huurprijs wordt vastgesteld door een makelaar.

4.2.9 Parkeren

Bij nieuwbouw of bij verbouw hanteren wij als uitgangspunt het gemeentelijke parkeerbeleid en daarbij horende parkeernormen. Het parkeren moet door de afnemer van de grond op eigen kosten en op eigen terrein worden opgelost.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een speciale functie, of een mix van functies. In deze laatste twee situaties wordt de totale grondwaarde in beginsel bepaald door het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder de parkeervoorziening (= de residuele grondwaardeberekening).

Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt echter per project zeer specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee, en leidt dus tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie. In de totale grondwaarde van het project kan de residueel bepaalde grondwaarde van de parkeervoorziening dan ook alleen worden meegenomen, indien de grondwaarde van de parkeervoorziening positief of nul is. Anders subsidiëren wij via de grondkosten het parkeren. Is de grondwaarde onder het parkeren negatief, dan wordt deze voor de grondwaardebepaling voor het parkeren op nul gesteld. De dekking van een eventueel onrendabele top kan dan niet worden afgewenteld op de grondprijs.

In specifieke gevallen kunnen wij afwijken van dit uitgangspunt.

4.2.10 Nutsvoorzieningen

De verkoop van grond voor gebouwde nutsvoorzieningen zoals: transformatorstations, rioolgemalen, verdeelstations, kabelkasten e.d. vindt niet plaats. Voor dergelijke voorzieningen vestigen wij een recht van opstal. Afhankelijk van de voorziening, of contractuele afspraken kunnen wij hiervoor een (jaarlijkse) financiële vergoeding in rekening brengen.

4.2.11 Overig grondgebruik

Onder overig grondgebruik verstaan wij het in gebruik nemen van gemeentegrond ten behoeve van onder andere gebouwde en ongebouwde voorzieningen. Hierbij denken wij aan gebouwen, uitbouwen, luifels, warmte-koude opslag en dergelijke. Voor dit grondgebruik vestigen wij een zakelijk recht. Tegenover de vestiging van dit recht wordt een jaarlijkse financiële vergoeding bepaald. Afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden van de grond wordt een korting op de vergoeding gegeven. De volgende formule wordt hierbij gehanteerd:

$\text{Grondwaarde} \times \text{rentepercentage} \times \text{oppervlakte} \times (\text{gebruiksmogelijkheid}) = \text{jaarlijkse vergoeding.}$

De grondwaarde wordt vastgesteld door een erkend makelaar/taxateur - o/g. De kosten van de rapportage zijn voor rekening van de opstaller.

Als rentepercentage hanteren wij de wettelijke rente voor particulieren.

De gebruiksmogelijkheden worden bepaald aan de hand van een percentage onttrekking openbaar gebruik. Per locatie kan dit verschillen.

Bij innovatieve ontwikkelingen op gemeentegrond wegen wij af welk belang voor de gemeente voorop staat.

4.2.12 Resume grondverkooprijzen

In het overzicht hierna hebben wij de bovengenoemde gronduitgifteprijs op een rij gezet.

Par.	Omschrijving	2021	Toelichting
4.2.1	Sociale huur woningen e.g.w.	€ 21.000	per kavel
		€ 225	per m ² boven kavel van 150 m ²
	Sociale huur appartementen	€ 18.000	per appartement
4.2.2	Overige woningbouw	Residueel	
4.2.3	Bedrijven De Hoogerwerf	€ 167	1-laags bouwen € 167,- per m2 (k.k.)
			2-laags bouwen € 159,- per m2 (k.k.)

			3-laags bouwen € 152,- per m ² (k.k.)
	Bedrijventerrein VI	€ 160	per m ²
	Nieuwe bedrijfsterreinen	B&W	
4.2.4	Kantoren	B&W	bij nieuwe kantoorontwikkelingen
4.2.5	Winkels/horeca	Divers	taxatie, huurwaarde of vaststelling door B&W.
4.2.6	Maatschappelijke Voorzieningen	€ 160	per m ²
	Maatschappelijke Voorzieningen comm.	Divers	residueel of taxatie
4.2.7	Restpercelen koop	€ 115	per m ² plus kosten voor klic-melding en bepalen voorlopige kadastrale grenzen
		Taxatie	Percelen groter dan 100 m ²
	Restpercelen huur	€ 144 € 287,50 € 431 € 575	0 - 25 m ² 26 - 50 m ² 51 - 75 m ² 76 - 100 m ² plus kosten administratie, klic-melding en voorlopige kadastrale grenzen
		Taxatie	groter dan 100 m ² 5% van de grondwaarde met een minimum van € 575 plus kosten administratie, klic-melding en voorlopige kadastrale grenzen
4.2.8	Tijdelijk beheer vastgoed		vaststellen door makelaar
4.2.9	Parkeren	> € 0	relatie met grondopbrengst
4.2.10	Nutsvoorzieningen	rvo	recht van opstal met of zonder vergoeding
4.2.11	Overig grondgebruik	Formule	recht van opstal met vergoeding