

Nota Grondprijsbeleid 2021 Gemeente Montfoort

1. Inleiding

Het grondprijsbeleid biedt kaders voor het vaststellen en bepalen van grondprijzen. Deze nota grondprijsbeleid vormt een actualisatie van de nota 2020 die op 21 juli 2020 door het college van B&W is vastgesteld.

2. Basisprincipes grondprijsbeleid gemeente Montfoort

Het grondprijsbeleid van de gemeente Montfoort kent een drietal basisprincipes:

1. Marktconformiteit. In haar actief grondbeleid streeft de gemeente naar een grondprijs die een goede afspiegeling vormt van de waardering vanuit de markt met inachtneming van de eigenschappen van het perceel en de omstandigheden van de transactie.
2. Consistentie. De handelswijze van de gemeente dient consequent te zijn waarbij grondprijzen stelselmatig op eenzelfde wijze en volgens een gelijk principe worden vastgesteld.
3. Transparantie. Grondprijzen kennen een sterke afhankelijkheid van de locatie en eigenschappen van het perceel en worden in veelal situationeel bepaald. Om direct belanghebbenden te kunnen informeren over de totstandkoming van een grondprijs, hanteert de gemeente hierin een open en transparante handelswijze.

3. Grondprijsmethodieken

De gemeente Montfoort hanteert voor de bepaling van de grondprijzen de volgende methodieken:

- vaste grondprijs;
- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele grondprijsmethode.

Een uitleg van de genoemde methodieken is in bijlage 2 beschreven.

4. Grondprijzen

Onderstaande figuur geeft weer welke categorieën/vastgoedtypen er binnen de gemeente Montfoort worden onderscheiden:

Vastgoedcategorieën grondprijsbeleid gemeente Montfoort

| Woningbouw | Niet-woningbouw |
|-----------------------------|---|
| 1a. Woningbouw sociaal | 2. Kantoren |
| 1b. Woningbouw vrije sector | 3. Bedrijven |
| 1c. Woningbouw vrije kavels | 4. Detailhandel, leisure, horeca, hotel |
| 1d. Snippergroen | 5a. Maatschappelijk (commercieel) |
| 1e. Reststroken | 5b. Maatschappelijk (niet commercieel) |
| | 6. Zandmasten |
| | 7. Nutsvoorzieningen |
| | 8. Agrarische grond |

Voor de bovenstaande categorieën beschrijft deze nota de geldende grondprijzen of de methodiek voor de bepaling daarvan. Alle in deze nota genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2021 en exclusief btw en/of overdrachtsbelasting en overdrachtskosten. De genoemde grondprijsmethodieken en grondprijzen gelden voor alle gemeentelijke activiteiten waarvoor na het vaststellen van deze nota nog geen nadere (grond)prijsafspraken zijn gemaakt.

4.1 Woningbouw

Voor het bepalen van de grondprijs voor woningbouw wordt de berekeningsmethodiek bepaald op basis van het woningtype en segment. Onderscheid wordt gemaakt tussen sociale woningbouw, vrijesectorwoningbouw, vrije kavels, snippergroen en reststroken. Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs per woning. De grondwaarde van vrijesectorwoningbouw en bij uitgifte van vrije kavels wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek of de comparatieve methode. Dit geldt ook voor snippergroen en reststroken, uitgezonderd kleine percelen snippergroen waarvoor een vaste grondprijs per m² van toepassing is.

Tabel 1 geeft per kavelttype de voorwaarden, grondprijsmethodiek en, wanneer van toepassing, de grondprijs aan. Het kan zijn dat er, afhankelijk van de situationele context, bij een grondprijsbepaling wordt afgeweken van de in tabel 1 genoemde methodiek of grondprijs. Dit om tot een uitkomst te komen die het meest recht doet aan het uitgangspunt om tot een marktconforme grondprijs te komen. Wanneer hier sprake van is, dient de reden voor het afwijken van het grondprijsbeleid te worden onderbouwd.

Tabel 1: Overzicht categorieën, grondprijsmethodieken en grondprijzen woningbouw

| Cat. | Type/segment | Voorwaarden | Grondprijsmethodiek | Grondprijs |
|------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1a | Sociale huur grondgebonden | Tot 1 ^o aftoppingsgrens* | Vaste grondprijs | € 16.200.- per woning |
| | | Tot 2 ^o aftoppingsgrens** | Vaste grondprijs | € 18.200.- per woning |
| | | Tot liberalisatiegrens*** | Vaste grondprijs | € 24.300.- per woning |
| | Sociale huur gestapeld* | Tot 1 ^o aftoppingsgrens* | Vaste grondprijs | € 13.200.- per woning |
| | | Tot 2 ^o aftoppingsgrens** | Vaste grondprijs | € 13.200.- per woning |
| | | Tot liberalisatiegrens*** | Vaste grondprijs | € 19.200.- per woning |
| 1b | Vrijesectorkoop | | Residueel | Maatwerk |
| | Vrijesectorhuur | Huur > liberalisatiegrens | Residueel | Maatwerk |
| 1c | Vrije kavels | | Residueel / comparatief | Maatwerk |

| | | | | |
|----|--------------|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1d | Snippergroen | Perceel < 125 m ² | Vaste grondprijs | € 177,- per m ² kavel |
| | Snippergroen | Perceel > 125 m ² | Residueel / comparatief | Maatwerk |
| 1e | Reststroken | | Residueel / comparatief | Maatwerk |

* 1e aftoppingsgrens: voor een- en tweepersoonshuishoudens met een max. maandhuur van € 633,25 (per 1-1-2021)

** 2e aftoppingsgrens: voor drie- of meerpersoonshuishoudens met een max. maandhuur van € 678,66 (per 1-1-2021)

*** Liberalisatiegrens: per 1-1-2021 is dit een huurprijs van € 752,33 per maand

Projectmatige gronduitgifte

Bij projectmatige bouw wordt door de gemeente een residuele grondwaarde bepaald op basis van het te realiseren programma, welke als uitgangspunt dient bij onderhandelingen met marktpartijen.

Particuliere gronduitgifte (vrije kavels)

Bij particuliere uitgifte krijgen burgers de mogelijkheid om zelf, binnen de ruimte van het bestemmingsplan, te ontwikkelen. De grondwaardebepaling kan residueel worden berekend door de opbrengstpotentie van het mogelijk toekomstige vastgoed in beeld te brengen en hier een (residuele) grondwaarde uit af te leiden. Ook kan gekozen worden voor de comparatieve methode waarbij de grondprijs wordt bepaald aan de hand van uitgifteprijsen van vergelijkbare bouw kavels.

Snippergroen

De gemeente kan overgaan tot het uitgeven van zogenaamd snippergroen. Snippergroen betreft een perceel dat:

- Een groenbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan.
- Ingericht is als groen, maar geen onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur.
- Direct grenst aan het perceel in eigendom van de beoogde koper.

Voor snippergroen geldt een vaste grondprijs van € 177,- per m² voor gronden tot een oppervlak van 125 m². Bij grotere percelen en in geval van bebouwingsmogelijkheden wordt maatwerk toegepast door middel van taxatie.

Enkel onder bijzondere omstandigheden is verhuur van snippergroen mogelijk. In dit geval geldt een huurprijs van € 6,- per m² per jaar met € 100,- als minimale jaarlijkse huursom.

Reststroken

Reststroken zijn percelen die private ontwikkelaars aankopen voor het realiseren van een bouwplan. De reststroken grenzen bijvoorbeeld aan een noodzakelijke ontsluitingsroute van een bouwterrein of de vergroting van een bestaand bouwperceel. Gezien de uiteenlopende eigenschappen van dergelijke percelen geldt ook hier maatwerk als uitgangspunt (taxatie).

4.2 Niet-woningbouw

In tabel 2 zijn de grondprijzen en grondprijsmethodiek van de niet-woningbouw weergegeven.

Tabel 2: Overzicht grondprijsmethodieken en grondprijzen niet-woningbouw

| Cat. | Type/segment | Grondprijsmethodiek | Grondprijs |
|------|---|-------------------------|---|
| 2 | Bedrijven | Residueel / comparatief | Nader te bepalen per m ² kavel |
| 3 | Kantoren | Residueel / comparatief | Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI > 1 per m ² bvo |
| 4 | Detailhandel, leisure, horeca, hotel | Residueel / comparatief | Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI > 1 per m ² bvo |
| 5a | Maatschappelijke voorzieningen (commercieel) | Residueel / comparatief | Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI >1 per m ² bvo |
| 5b | Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel) | Vaste grondprijs | Kostprijsdekkend met minimaal € 177,- per m ² kavel voor bebouwde en € 35,- per m ² kavel voor onbebouwde grond |
| 6 | Zendmasten | Vaste grondprijs | € 7.600,- per jaar + € 3.545,- per additionele gebruiker |
| 7 | Nutsvoorzieningen | Vaste grondprijs | € 253,- per m ² kavel of bij FSI >1 per m ² bvo met een minimum van € 2.530,- |
| 8 | Agrarische grond | Comparatief | Nader te bepalen per m ² kavel |

Bedrijven

De grondprijs voor een bedrijfskavel wordt residueel en/of comparatief bepaald. Afhankelijk van de eigenschappen en context kan de gemeente kiezen voor een van deze methoden of een combinatie van beide methoden. Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald op basis van uitgifteprijsen van vergelijkbare bedrijfskavels in de regio.

Kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt residueel en/of comparatief bepaald. De bebouwingscapaciteit van de kavel vormt de grondslag voor de prijsbepaling. Bij een bebouwingsdichtheid van FSI >1 geldt een grondprijs per m² bvo.

Detailhandel, leisure, horeca, hotel

De grondprijs voor deze categorie wordt residueel en/of comparatief bepaald. Op basis van de locatie, eigenschappen en bebouwingmogelijkheden wordt een marktconforme grondprijs vastgesteld.

Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Hieronder worden maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk verstaan. Dit betreffen onder meer: (para)medische voorzieningen (huisarts, fysiotherapie), kinderdagverblijf en een sportschool. Ook hier geldt bij een bebouwingsdichtheid van FSI >1 een grondprijs per m² bvo die door middel van een residuele en/of comparatieve methode wordt vastgesteld.

Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)

Dit betreffen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, onder meer onderwijs (scholen), overheidsgebouwen, welzijnsvoorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen en niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen. Uitgangspunt is een kostprijsdekkende grondprijs een minimum van € 177,- per m² kavel voor bebouwde percelen. Ook voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld sportvelden) geldt kostprijsdekkendheid waarbij een minimale grondprijs van € 35,- per m² kavel wordt gehanteerd.

Bij gronduitgifte wordt contractueel vastgelegd dat bij maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen de gemeente beschikt over een eerste recht van (terug)koop tegen de oorspronkelijke grondprijs.

Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten wordt door de gemeente een opstalrecht verleend. De looptijd van dit recht is in principe 15 jaar durend, overeenkomend met de verwachte levensduur van een zendmast. De uitgifteprijs wordt bepaald aan de hand van het aantal gebruikers waarbij de prijs voor de eerste gebruiker € 7.600 per jaar is en € 3.545,- per additionele gebruiker.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, geldt een vaste prijs van € 253,- per m² met een minimum uitgifteprijs van € 2.530,- Er wordt geen onderscheid gemaakt naar het soort nutsvoorziening.

Agrarische grond

Bij de verkoop van landbouwgrond geldt dat de grondprijs wordt bepaald door de comparatieve methode. Eventueel wordt gebruikgemaakt van een externe taxatie.

De mogelijkheid bestaat om agrarische grond te verhuren of verpachten. Ook in dit geval geldt dat op basis van de comparatieve methode wordt bepaald welke huurprijs of canon van toepassing is.

4.3 Prijsindexatie

De genoemde grondprijzen betreffen prijspeil 1-1-2021 en zijn prijsvast voor het jaar 2021. Prijsinflatie wordt jaarlijks per 1 januari toegepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI-index alle bestedingen).

BIJLAGE 1: BEGRIPPENLIJST

1^{ste} aftoppingsgrens. Ook de lage aftoppingsgrens genoemd. Dit betreft een huurprijsgrens voor geregleerde huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens waaraan de hoogte van de huurtoeslag is gerelateerd. In 2021 ligt de 1e aftoppingsgrens op € 633,25 per maand.

2^{de} aftoppingsgrens. Ook de hoge aftoppingsgrens genoemd. Dit betreft een huurprijsgrens voor geregleerde huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens waaraan de hoogte van de huurtoeslag is gerelateerd. In 2021 ligt de 2e aftoppingsgrens op € 678,66 per maand.

BVO: Het bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580 van een ruimte of een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep ruimten omhullen.

Consumentenprijsindex (CPI): Een index die de prijsontwikkeling van goederen en diensten registreert die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. Daarmee geeft het inzicht in de gemiddelde prijsontwikkeling van consumentbestedingen (ook wel boodschappenmandje genoemd) van een gemiddeld huishouden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek registreert deze prijsontwikkeling en publiceert dit maandelijks.

FSI: De floor space index (FSI) is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak (BVO) van het gebouw en het aantal m² van het perceel.

Liberalisatiegrens: De maximale huurgrens voor gereguleerde huurwoningen. In 2021 ligt de liberalisatiegrens op € 752,33 per maand. Voor huurders met een huur tot deze grens is er een mogelijkheid een beroep te doen op huursubsidie. Huren boven deze grens worden beschouwd als vrijesectorhuur.

BIJLAGE 2: TOELICHTING GRONDPRIJSMETHODIEKEN

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald door een vergelijking met andere recentelijk verkochte percelen grond, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel. Bij de prijsvorming van bedrijventerreinen en vrije kavels is dit een veel gehanteerde systematiek. De reden hiervoor is dat veelal een specifiek bouwprogramma wordt gerealiseerd op een kavel afgestemd op de eindgebruiker, dit maakt de waardebeoordeling vooraf vaak lastig.

Residuele grondprijsmethode.

Een marktconforme grondprijs is wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie voor de grond zou betalen. Deze prijs is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouwomstandigheden (programma). De residuele grondwaardemethode is bij uitstek een methode waarin specifieke locatiemerken en het te realiseren vastgoedproduct worden meegenomen in de bepaling van een marktconforme grondprijs. In een residuele berekening wordt het beoogde product (bijv. een woning) vertaald naar kosten (alle kosten voor de realisatie van het vastgoed en opbrengsten (marktwaarde) in de opstalexploitatie. De opbrengsten minus de kosten in de opstalexploitatie is de residuele grondwaarde. Anders gezegd, het residu (opbrengst minus stichtingskosten) is in deze methode de maximale grondwaarde uitgaande van een sluitende opstalexploitatie.

Vaste grondprijsmethode

Deze methode gaat uit van een vast bedrag per eenheid. Dit kan per woning (bijv. bij sociale huurwoningen), per m² perceel of per m² bvo. Deze methode wordt toegepast bij producten die geen vrije marktwerking kennen of waarbij het complex of onmogelijk is om een marktwaarde van de grond vast te stellen.

Kostprijsmethode

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van productiekosten voor de bouwrijpe grond. De kosten bestaan uit verwerving, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelings- en begeleidingskosten en eventuele bijdragen en kosten voor rente en inflatie. De kosten moeten gedekt worden uit de verkoopprijs van de grond. Ook deze methode wordt toegepast in geval er geen marktwaarde van de grond is vast te stellen.