

Grondprijzenbrief 2022

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bronckhorst

Gezien het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021

besluit:

1. De grondprijzen voor woningbouw kavels van starters en sociale huur bij te stellen;
2. de bijgestelde Grondprijzenbrief voor 2022 vast te stellen;
3. de raad via bijgevoegde Actieve informatievoorziening kennis te laten nemen van de Grondprijzenbrief 2022.

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2022 van de gemeente Bronckhorst. Het college stelt de grondprijzenbrief jaarlijks vast en stuurt deze ter kennisname aan de gemeenteraad.

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 grondprijz' 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 grondprijzen 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 grondprijzbeleid.

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 koper en geschikt is voor de beoogde bestemming.

De grondprijzenbrief treedt in werking op 1 januari 2022.

2. Grondprijzen 2022

Voorafgaand aan de verkoop van gronden, maakt de gemeente een afweging over de wenselijkheid ervan.

Voor alle categorieën geldt dat verkoop 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 (gronduitgifte aan particulieren)

De waarde van uit te geven kavels aan particulieren, stellen we per woningbouwlocatie vast. Als basis hanteren we de residuele grondprijsmethode.

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 we voor functies met een lagere commerciële waarde (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw en de starterswoningen) een lagere prijs hanteren 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 grondprijzen voor deze categorie stellen we vast op basis van een grondquote of via de residuele grondwaarde methode.

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 grondprijs.

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 ¹ kap-woning		<200.000	26%
	200.000	300.000	28%
	300.000	400.000	30%
	400.000≥		32%
Rijwoning		<250.000	25%
	250.000	350.000	27%
	350.000≥	*	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

Een marktconforme grondprijs voor sociale huur en starters woningen is momenteel niet te bepalen. 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. Waar mogelijk maken we afspraken, waarbij de gemeente nog een redelijke vergoeding ontvangt en de woningcorporaties niet te zwaar belast worden.

Voor starters hanteren we grondprijzen voor projectmatige woningbouw van € 50.000 excl. BTW. Starters krijgen een korting van 50% op de grondprijs als zij aan de randvoorwaarden vanuit de Woonvisie voldoen. De kavelprijs baseren we op een maximale oppervlakte van 125 m² met een woonoppervlakte van maximaal 80m² BVO (Bruto-vloeroppervlak). Bij uitgifte van kavels met een groter oppervlak, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De richtprijs per vierkante meter is 350,- excl. BTW. Deze randvoorwaarden leggen we middels een anti-speculatiebeding (voor een periode van 5 jaar) vast in de koopovereenkomst.

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we een vaste kavelprijs van € 25.000 excl. BTW. Hierbij gaan we uit van een kavel van maximaal 125 m². Indien we kavels met een groter oppervlak

uitgegeven, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De richtprijs per vierkante meter is 350,- excl. BTW.

2.2 Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

De richtprijzen voor bedrijventerreinen geven we weer in onderstaande tabel. De prijzen (per vierkante meter) zijn o.a. afhankelijk van de locatie en de milieucategorie. Deze grondprijzen hanteren we tevens als **minimum** per m² bvo voor overige commerciële voorzieningen als kantoren, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. De grondprijzen van de overige commerciële voorzieningen stellen we vast door middel van de residuele grondwaardebepaling.

Tabel 3 Grondprijzen bedrijventerreinen

Milieucategorie	Vanaf-prijs per m ²
1	€ 90
2	€ 105
3.1	€ 110
3.2	€ 120

2.3 Maatschappelijke-, nutsvoorzieningen en groen

2.3.1 Maatschappelijke- en nutsvoorzieningen

Het bepalen van een "marktconforme" grondprijs voor maatschappelijke- en nutsvoorzieningen is vaak lastig. Veelal geldt voor dergelijke voorzieningen een lagere grondprijs in relatie tot overige voorzieningen. Het is van belang de grondprijzen voor dergelijke voorzieningen wel van een passend niveau te laten zijn, met andere woorden: we houden de grondprijs nooit kunstmatig laag. Uiteraard geldt wel dat de grondprijs van een dusdanig niveau moet zijn dat dergelijke voorzieningen nog steeds zijn te realiseren.

Voor maatschappelijke- en nutsvoorzieningen hanteren we een richtprijs van € 100 per m² grondoppervlak.

2.3.2 Groen

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

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 ontstaat bijvoorbeeld na een reconstructie van een weg of een bestemmingswijziging van een naastgelegen perceel. Deze stroken kenmerken zich vaak door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Ook liggen er vaak in- of uitritten op deze grond.

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

Groenprijzen:

	Voorkant (p/m ²)	Zijkant (p/m ²)	Achterkant (p/m ²)
Regulier groen	€ 40	€ 60	€ 60
Snippergroen (< 50 m²)	€ 25	€ 25	€ 25

Voor regulier groen hanteren we mogelijk een ander prijs. Dit houdt verband met omvang, situering en bouw mogelijkheden. 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 hanteren we als uitgangspunt "kosten koper". Dat houdt in dat de overdrachtskosten (notariskosten, kosten kadaster en overdrachtsbelasting of BTW) voor rekening van de koper zijn.

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.