

## Grondprijzenbrief 2021

### Inleiding

De grondprijzenbrief 2021 is een uitwerking van de nota Grondbeleid 2020-2024, welke op 15 oktober 2020 door de raad is vastgesteld. In hoofdstuk 10 van de nota Grondbeleid is het grondprijsbeleid opgenomen. Hoofdpijn is dat een verkooptransactie via een tender of door een onderhandeling plaats vindt. Een verkoop in concurrentie heeft de voorkeur.

Voor commerciële functies zoals reguliere woningbouw, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen etc. worden marktconforme grondprijzen bepaald. Deze worden beïnvloed door de marktomstandigheden van vraag en aanbod, de specifieke (locatie)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook (specifieke) leveringsvoorwaarden kunnen onderdeel van de prijsbepaling zijn. De basismethode die wordt gehanteerd voor de taxatie is de residuele waarderingsmethode.

Dit hoeft niet altijd te betekenen dat wordt gekozen voor de hoogste prijs. Zo is het denkbaar dat de gemeente genoeg neemt met een lagere prijs om vestiging van bepaalde functies te stimuleren. Beslissingen over het te kiezen transactiemodel en de daarbij horende feiten argumenten en overwegingen worden vastgelegd in een verkoopdossier. Afgewogen wordt welk transactiemodel de beste kans biedt om de bouwgrond tegen voor de gemeente zo gunstig mogelijke voorwaarden te verkopen. Grondprijzen worden dus in principe bepaald door markttechnische omstandigheden. Dit geldt niet voor gereguleerde prijzen voor woningen binnen de sociale sector en voor functies met maatschappelijke doeleinden. Om aansluiting te houden met de markt stelt de gemeente periodiek de grondprijzen vast via een grondprijzenbrief voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en interne leveringen. De grondprijzenbrief wordt per kalenderjaar door het college vastgesteld en stelt de raad hiervan vooraf op de hoogte bij de Voortgangsrapportage.

Na vaststelling door het college wordt de grondprijzenbrief op de gemeentelijke website gepubliceerd.

### Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens, die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 70 Woningwet.

Voor de grondprijs voor een sociale huurwoning wordt uitgegaan van een vaste prijs per kavel, gebaseerd op de prijzen van Veenendaal-oost. Voor kavels voor eengezinswoningen die groter zijn geldt vanaf 130 m<sup>2</sup> een meerprijs van € 169,- per m<sup>2</sup>.

### Maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke doeleinden zijn te onderscheiden in:

1. Sociaal maatschappelijke doeleinden;
2. Commercieel maatschappelijke doeleinden.

Sociaal maatschappelijke doeleinden zijn bijvoorbeeld gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, hospices, bibliotheken enzovoort. Hiervoor geldt een grondwaarde van € 224 per m<sup>2</sup> BVO.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die commercieel of semi-commercieel worden geëxploiteerd. Bij commercieel maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan kinderdagverblijven, fysiopraktijken, tandartspraktijken, paramedische zorg etc. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode en deze vallen buiten de gereguleerde grondprijzen.

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

### Nutsvoorzieningen

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2021 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 249,00 per m<sup>2</sup>, exclusief belastingen en kosten koper, waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.000,00 exclusief belastingen en kosten koper. Deze minimumprijs wordt gehanteerd om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken. In een aantal gevallen wordt de grond niet in eigendom uitgegeven aan het nutsbedrijf, maar wordt een beperkt zakelijk recht door de gemeente gevestigd ten behoeve van het nutsbedrijf door middel van bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht komen voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

### Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen (snippergroen)

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken (tot 100 m<sup>2</sup>) wordt de prijs per m<sup>2</sup> bepaald van 0,05% van de WOZ-waarde. Hierbij wordt een minimale prijs gehanteerd van € 150,00 per m<sup>2</sup> tot maximaal € 300,00 per m<sup>2</sup>. Genoemde bedragen zijn kosten koper.

Alles boven de 100 m<sup>2</sup> dient te worden getaxeerd door een taxateur die voldoet aan de geldende eisen van certificering voor onroerende goederen. De gemeente laat de taxatie uitvoeren, waarbij de kosten van de taxatie voor rekening komt van de aanvrager.

Voor kleinschalige verhuur van grond bij woonpercelen wordt de canon bepaald met 5% van de uitgifteprijs. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI-index 'alle huishoudens'.

### Interne levering van grond

#### Grond vanuit de algemene dienst naar de grondexploitatie

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) geeft aan dat voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld de gronden worden geactiveerd onder de materiële vaste activa (MVA). Activering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn transactiekosten (makelaars- en notariskosten), taxatiekosten en schadeloosstellingen.

Wanneer de gronden worden ingebracht in een BIE (bouwgrond in exploitatie) is herwaardering volgens het BBV niet toegestaan. De inbreng van activa dient daarom tegen de boekwaarde op het moment van inbreng plaats te vinden, behalve wanneer de marktwaarde lager is. De marktwaarde moet door een onafhankelijke taxateur worden bepaald.

#### Grond vanuit de grondexploitatie naar algemene dienst

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). Afhankelijk van de bestemming wordt de prijs bepaald.

### Uitgangspunten

Uitgangspunten voor de grondprijzen zijn:

1. De bouwgrond wordt bouwrijp geleverd;
2. Alle grondprijzen die worden genoemd zijn kosten koper (dus in ieder geval exclusief verschuldigde belasting), tenzij anders aangegeven;
3. De prijzen gelden voor het jaar 2021 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).

### Grondprijzen 2021

In de tabel zijn per functie de grondprijzen opgenomen. Er is onderscheid gemaakt in de categorieën sociale woningbouw, maatschappelijke doeleinden en interne levering naar/vanuit de grondexploitatie.

Tabel: Grondprijzen 2021<sup>1</sup>

Type	Omschrijving	Grondprijs/ Grondquote	Prijsstelling
<b>Woningbouw</b>			
Sociale huur mgw	≤ € 737,14 <sup>2</sup> per maand	€ 14.774	Kosten koper
Sociale huur egw Kavel > 130m <sup>2</sup>	≤ € 737,14 <sup>2</sup> per maand	€ 18.994 + € 169/m <sup>2</sup>	Kosten koper
Sociale koop mgw	VON prijs tot € 200.000	16%	Kosten koper
Sociale koop egw	VON prijs tot € 200.000	22%	Kosten koper
<b>Overige bestemmingen</b>			
Sociaal maatschappelijke doeleinden	Scholen, kerken, zorg etc.	€ 224/m <sup>2</sup> BVO	Kosten koper
Interne leveringen	Binnen gemeente	Conform BBV	
Nutsvoorzieningen	Ondergrond voor transformator- en verdeelstations	€ 249/m <sup>2</sup>	Kosten koper
Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	Uitgifte snippergroen	0,05% van de WOZ-waarde. (minimale prijs € 150,00 per m <sup>2</sup> tot maximaal € 300,00 per m <sup>2</sup> )	Kosten koper
Kleinschalige verhuur van grond bij be- staande woonpercelen	Verhuur snippergroen	5% van bepaling uitgifte prijs	Verhuur

<sup>1</sup> bestaande contracten zijn uitgesloten

<sup>2</sup> betreft huurliberalisatiegrens 2020; zodra de huurliberalisatiegrens 2021 wordt vastgesteld is deze van toepassing.

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. De Grondprijzenbrief 2021 is vastgesteld door het college op 19 januari 2021 en geldt tot de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief.