

Gemeente Bergen op Zoom - Grondprijzenbrief 2022

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 UITGANGSPUNTEN	3
2 WONINGBOUW	4
2.1 KOOPWONINGEN	4
2.1.1 Grondgebonden woningen	4
2.1.2 Gestapelde woningen	5
2.2 HUURWONINGEN	5
2.2.1 Sociale huurwoningen	5
2.2.2 Vrije sector huurwoningen	5
2.3 OVERIGE WONINGBOUW	5
3 OVERIGE BESTEMMINGEN	7
3.1 BEDRIJVEN (INCLUSIEF AGRARISCHE GRONDEN)	7
3.2 OVERIGE GROND (O.A. SNIPPERGROND)	7
3.3 SPORT EN LEISURE	7
3.4 OVERIGE FUNCTIES	8
3.4.1 Sociaal maatschappelijk	8
3.4.2 Volkstuinen	8
3.4.3 Parkeren	8
4 TOEPASSING EN BESLUITVORMING	9
4.1 ERFPACHT EN HUUR	9
4.2 VASTSTELLING EN AFWIJKING	9
4.3 OVERGANGSBEPALING	9
BIJLAGE I - TOELICHTING WONINGCATEGORIEËN	10

1 Inleiding

In 2017 is door de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2017 vastgesteld. Naar aanleiding van deze nota is het grondprijsbeleid geactualiseerd en bijgesteld. Rekening houdend met en gebaseerd op dit beleid zijn grondprijzen voor 2022 bepaald en vastgelegd. Deze Grondprijzenbrief 2022 vormt het kader voor de waardebeoordeling en prijsvorming bij verkopen van (bouwrijpe) grond door de gemeente, waarbij de onderhandelingen in 2022 zijn gestart (zie ook 4.3 Overgangsbepalingen). Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzet- c.q. overdrachtsbelasting.

Deze grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

1.1 Uitgangspunten

Het uitgangspunt is dat de waarde van de grond marktconform is en bepaald wordt op basis van de daarop te realiseren bestemming of functie. In de grondprijzenbrief wordt onderscheid gemaakt naar woningbouw en overige bestemmingen, waaronder bedrijventerreinen. Per bestemming is aangegeven welke grondwaarde is bepaald, of welke methode wordt gehanteerd om deze in voorkomende gevallen te bepalen.

2 Woningbouw

Voor de uitgifte van bouw kavels met de bestemming woningbouw wordt onderscheid gemaakt in koopwoningen en huurwoningen, waarbij de categorie koopwoningen nog wordt onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen.

2.1 Koopwoningen

Om de waarderingmethode en de uitgifteprijs voor woningbouw kavels te kunnen bepalen is aan een onafhankelijk taxatiebureau opdracht verstrekt hierover een advies uit te brengen. Dit advies is gebaseerd op een algemeen marktonderzoek naar de uitgifteprijs van woningbouw kavels en een analyse van bouw kavels binnen de gemeente Bergen op Zoom en omgeving. Daarnaast is voor het advies een marktanalyse uitgevoerd om een representatief beeld te krijgen van de vastgoedmarkt op regioniveau.

Hiervoor is gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM).

2.1.1 Grondgebonden woningen

Voor het bepalen van de grondwaarde van rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-kap-woningen is op basis van een 'standaard' woning (zie bijlage 1) uit de betreffende categorie een normatieve residuele berekening opgesteld. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor de verschillende woningtypen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen aanvullende kwaliteits- of duurzaamheidseisen worden gesteld en er geen sprake is van voor de locatie speciaal ontworpen woningen of van substantieel van het gemiddelde woningtype afwijkende maatvoeringen (indien dit wel het geval is zal een afzonderlijke maatwerktaxatie worden gevraagd).

Voor vrijstaande woningen is de grondwaarde comparatief bepaald. De residuele methode kan voor deze categorieën namelijk een vertekend beeld geven van de grondwaarde vanwege de relatief grotere invloed van het afwerkingsniveau, de constructie en de vorm van de kavel.

Grondprijzen bouwgrond grondgebonden woningen per woonkern
Op basis van het marktonderzoek worden de minimum uitgifteprijzen per woningtype gedifferentieerd naar de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat.

Minimum grondprijs grondgebonden woningen

Woningtype	Bergen op Zoom	Halsteren	Lepelstraat
Rijwoning	€ 420,-	€ 400,-	€ 380,-
Hoekwoning	€ 395,-	€ 375,-	€ 355,-
Twee-onder-één-kapwoning	€ 375,-	€ 355,-	€ 337,50
Vrijstaande woning	€ 380,-	€ 360,-	€ 342,50

Bovenstaande grondprijzen vormen gemiddelde grondprijzen bij de uitgifte van grond voor de nieuwbouw van het betreffende woningtype in geval van een 'standaard' projectmatige ontwikkeling. Een prijsbepaling specifiek op kavelniveau kan worden beoordeeld op basis van ligging en vorm. Hiertoe kan de gemiddelde grondprijs in stappen van 2,5% worden verhoogd of verlaagd, tot maximaal 10%.

Bij de gronduitgifte worden de 'goede en slechte' kavels bovendien met elkaar verevend en zal de gemiddelde prijs per m² minimaal gehanteerd dienen te worden.

Tevens wordt voor de standaard vrijstaande woningen een degressief stelsel toegepast op de gemiddelde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde vanaf een bepaalde omvang relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Hierdoor wordt de grondwaarde bij een vrijstaande woning trapsgewijs verlaagd vanaf 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Voor bouwkavels van vrijstaande woningen met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) wordt een eerste trede van 750 m² gehanteerd, waarna de m² prijs elke daaropvolgende 500 m² met 50% afneemt.

2.1.2 Gestapelde woningen

Voor appartementen geldt dat de grondwaarde geheel afhankelijk is van het bouwvolume, het afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijflat en een portiekflat, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex gerealiseerd worden of op maaiveldniveau. Gezien de vele variabelen bij deze categorie wordt de grondwaarde bij meergezinswoningen situationeel door middel van een maatwerktaxatie bepaald.

2.2 Huurwoningen

2.2.1 Sociale huurwoningen

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de woningwet, in het jaar van ingebruikname van de nieuwe woning. Indien binnen 10 jaar na ingebruikname de woning wordt verkocht of verhuurd voor de vrije sector dient na-verrekening plaats te vinden op basis van de grondprijs in de vrije sector.

De gemeente hanteert voor gronden voor sociale woningbouw een grondprijs van € 21.500 per woning voor grondgebonden eengezinswoningen, en een grondprijs van € 20.000 per woning voor gestapelde woningen.

2.2.2 Vrije sector huurwoningen

Voor de grond van huurwoningen met een huurprijs hoger dan de huurliberalisatiegrens wordt de marktwaarde gehanteerd. De marktwaarde van een vrije sector woning wordt mede bepaald door de rendementseisen van beleggers. Uit het onderzoek van Gloudemans is gebleken dat de huidige marktwaarde van vrije sector huurwoningen inmiddels om en nabij gelijk is aan de marktwaarde van een vrije sector koopwoning. Gezien deze recente ontwikkeling wordt de (systematiek van vaststellen van de) grondprijs voor vrije sector huurwoningen gelijk gesteld aan die van de vrije sector koopwoningen.

2.3 Overige woningbouw

Bij gronduitgifte voor de nieuwbouw van woonvormen en bijzondere woonconcepten, die niet passen in de woningcategorieën, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 en 2.2 wordt de grondwaarde situationeel bepaald door middel van een taxatie, waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

- Centraal wonen en groepswoningen: verschillende collectieve woonvormen, waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van keuken en sanitair, de eenheden kunnen zelfstandig zijn (centraal wonen) of onzelfstandig met toezicht en/of begeleiding (groepswonen).

- Woon-zorgcomplexen: een complex met (zelfstandige) woningen, waar ook extramurale (buiten de muren van een verzorgingstehuis) zorgvoorzieningen worden aangeboden.

- Job-lodges: huisvesting van arbeidsmigranten.

- Bijzondere woningen en woonconcepten; herenhuizen, kadewoningen, waterwoningen, boothuizen, maatschappelijk gebonden eigendom, etc.

3 Overige bestemmingen

3.1 Bedrijven (inclusief agrarische gronden)

Voor de realisatie van nieuwe bedrijven wordt de grondwaarde situationeel bepaald aan de hand van een maatwerktaxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

Hieronder vallen de volgende gronden:

- Industrierrein: Grote kavels
- Bedrijventerrein: Middelgrote en kleine kavels
- Woon-werkkavels
- Detailhandel
- Horeca
- Agrarische gronden

3.2 Overige grond (o.a. snippergrond)

De gronden die als categorie snippergrond kunnen worden beschouwd hebben een oppervlakte van maximaal 150 m². Voor een nadere inhoudelijke toelichting en voorwaarden wordt verwezen naar de Beleidsnota snippergrond 2022.

De grondprijs voor snippergrond wordt uitgesplitst naar grond met en zonder vergunningsvrije bebouwingmogelijkheid.

Voor uitgifte van reststroken voor nutsvoorzieningen geldt de grondprijs voor reststroken ten behoeve van nutsvoorzieningen, als de oppervlakte maximaal 150 m² is en indien deze die geen belangrijke functie meer heeft voor de gemeente.

In alle andere gevallen wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

Grondprijs overige grond, o.a. groen- en reststroken

Grondprijs

Snippergrond met (vergunningvrije)

Bebouwingsmogelijkheden € 200,- per m²

Snippergrond zonder bebouwingsmogelijkheden € 110,- per m²

Reststroken ten behoeve van nutsvoorzieningen € 200,- per m²

3.3 Sport en leisure

Grondprijs sport en leisure

	<i>Grondprijs / methode waardebeoordeling</i>
Onbebouwde sport- en leisurevoorzieningen (waaronder begrepen sportvelden, inclusief was- en kleedaccommodaties)	€ 36,50 per m ²
Niet-commerciële gebouwde sport- en leisurevoorzieningen, speeltuin en kinderboerderij	€ 68,- per m ²
Commerciële gebouwde sport- en leisurevoorzieningen	Taxatie

3.4 Overige functies

3.4.1 Sociaal maatschappelijk

Hieronder kunnen gronden vallen gronden met de volgende bestemming (niet limitatief):

- Huisvesting van een functie met een publiek karakter, openbaar en semi-openbaar, zoals basisscholen, wijkcentra, etc.
- Overheidsvoorzieningen.
- Huisvesting van instellingen, zonder winstoogmerk, bijvoorbeeld een bibliotheek.
- Huisvesting van sociaal-culturele voorzieningen; gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.
- Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten.
- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd, dan wel zij gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd.
- Medische en paramedische functies, zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.
- Verzorgings- en verpleeghuizen, huisartspraktijken, apotheken en ziekenhuizen.

Voor de gronden voor realisatie van sociaal maatschappelijke functies wordt de grondwaarde situationeel bepaald aan de hand van een maatwerktaxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

3.4.2 Volkstuinen

De prijzen voor volkstuinen voor 2022 zijn als volgt:

Grondprijs volkstuinen

Volkstuinen* € 10,- per m²

Volkstuinen huur (nieuw af te sluiten overeenkomsten in 2022) € 0,50 per m² per jaar

*) Niet grenzend aan een woonperceel, in dat geval wordt namelijk de grondprijs van snippergrond gehanteerd indien de oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt.

3.4.3 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet

worden. De grondprijs voor parkeren wordt daarom gelijkgesteld aan de grondprijs van de bestemming waar de betreffende parkeergelegenheid op wordt aangelegd en volgens dezelfde waarderingmethode bepaald. Dit geldt zowel voor de gronduitgifte voor nieuwbouw als voor verkoop van (gemeente)grond ten behoeve van de toevoeging van parkeervoorzieningen aan een bestaande bouw.

De grondwaarde bij de uitgifte van grond voor de realisatie van openbare (betaalde) parkeervoorzieningen wordt bepaald op basis van een taxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

4 Toepassing en besluitvorming

4.1 Erfpacht en huur

Voor uitgifte van grond in erfpacht geldt de grondwaarde voor de betreffende bestemming, zoals vastgelegd in deze grondprijzenbrief. De hoogte van de jaarlijkse erfpachtcanon is 5% van de grondwaarde.

In de nota grondbeleid is opgenomen dat het beleid van de gemeente uitgaat van terughoudendheid in de toepassing van erfpacht.

Voor uitgifte van grond in huur bedraagt de hoogte van de huur ook 5% van de grondwaarde.

4.2 Vaststelling en afwijking

Het college is op grond van de gemeentewet bevoegd besluiten te nemen betreffende aan- en verkopen van gemeentelijke gronden. Het college stelt hiervoor deze grondprijzenbrief vast en verstuurt deze ter kennisname aan de raad.

Afwijkingen in concrete gevallen van deze grondprijzenbrief zijn toegestaan op basis van een taxatie en middels een college besluit (bijvoorbeeld als de markt een hogere opbrengst toestaat of wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente oplevert die zonder een aanpassing van de grondprijs, erfpachtcanon of uitgiftevoorwaarden aantoonbaar niet gerealiseerd kan worden).

4.3 Overgangsbepaling

Deze Grondprijzenbrief 2022 is van toepassing op nieuwe grondtransacties in 2022 en op de actualisatie van bestaande grondexploitaties vanaf 1 januari 2022. Deze Grondprijzenbrief 2022 geldt niet voor bestaande afspraken, opties en overeenkomsten die voor 2022 zijn overeengekomen of waarvoor onderhandelingen voor 1 januari 2022 zijn gestart.

Bijlage I - Toelichting woningcategorieën

Ten behoeve van de grondprijzenbrief is een grondprijzadvies ingewonnen. In dit advies is voor het benaderen van de grondwaarde op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën normatief residueel gerekend. De voornoemde categorieën betreffen:

- 1a - Rijwoningen;
- 1b - Hoekwoningen;
- 2 - Twee-onder-één-kapwoningen.

Ter indicatie worden hieronder de kenmerken van de verschillende categorieën vermeld.

Rijwoningen/Hoekwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen
- Beukmaat voorkeur \geq 5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping
- Woonoppervlakte rijwoning (gbo) 115 m²
- Woonoppervlakte hoekwoning (gbo) 125 m²

- Rijwoning perceel 130 m²
- Hoekwoning perceel 150 m²
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak
- Hoekwoning met mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en van garage
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen

Twee-onder-één-kapwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping
- Woonoppervlakte (gbo): 150 m²
- Perceeloppervlakte: 250 m²
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage