

Grondprijzenbrief gemeente Bronckhorst 2023

1. Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2023 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, waarin de kaders van het grondbeleid vastliggen. De vigerende Nota Grondbeleid dateert van 2014 en wordt op dit moment geactualiseerd. De intentie is dat de raad de geactualiseerde nota begin 2023 vaststelt.

In de Nota Grondbeleid gaat de gemeente bij het vaststellen van grondprijzen uit van marktconforme grondprijzen. De "marktconforme grondprijs" is de waarde die de markt bereid is te betalen en die door vraag en aanbod tot stand komt.

Als marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan de gemeente de grondprijzen brief 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, aangevuld met andere methodes. Dit leidt tot een marktconforme grondwaarde. Als er sprake is van sociaal gerechtvaardigde omstandigheden, kan worden afgeweken van de residuele methode. Voor het berekenen van de grondprijzen volgen we altijd het kader dat de raad geeft in de vigerende Nota Grondbeleid. In de bijlage van deze grondprijzenbrief 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 eenieder informeert over het vigerende grondprijzenbeleid.

Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde grondprijzen in deze brief exclusief BTW en prijspeil 1-1-2023. De vrij-op-naam-prijzen (VON-prijzen) van woningen zijn inclusief BTW. Uitgangspunt bij grondverkoop is (met uitzondering van gemeentelijk groen) dat we de grond bouw- en woonrijp opleveren aan de koper en geschikt is voor de beoogde bestemming.

De grondprijzenbrief treedt in werking op 1 januari 2023.

2. Grondprijzen 2023

Voorafgaand aan de verkoop van gronden, maakt de gemeente een afweging over de wenselijkheid van verkoop. Voor onderstaande categorieën geldt dat verkoop alleen geschiedt als 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 comparatieve grondprijsmethode, waarbij we een ondergrens hanteren van 350 euro per m² uitgiftebaar. Dat wil zeggen dat we geen grond voor projectmatige bouw en kavels verkopen onder de 350 euro per m² uitgiftebaar. In specifieke gevallen voeren we een taxatie uit of hanteren we de residuele grondprijsmethode.

Bij de comparatieve grondprijsmethode betrekken we onder meer 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, bouwoppervlak, relatie met andere bebouwing en andere waarde verhogende of beperkende elementen.

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 grondprijs voor projectmatige woningbouw stellen we vast via de residuele grondprijsmethode. De uitkomst van de residuele methode wordt getoetst aan de te hanteren grondquotes in tabel 1. Voor de uitgifteprijs wordt een ondergrens gehanteerd van 350 euro per m² uitgeefbaar.

Toetsing aan de marktconforme grondquotes vindt plaats om te bepalen of een te realiseren product marktconform is. Dit heeft dan betrekking op de grootte van de woning in relatie tot de grootte van de kavel.

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. De grondwaarde wordt altijd exclusief btw uitgedrukt. Om de grondwaarde te berekenen dient de VON-prijs dus nog met de btw verminderd te worden. Als VON-prijs zal de (geschatte) brochurprijs worden genomen, inclusief een standaard keuken en badkamer. Volume vergrotend meerwerk, bijvoorbeeld een garage of serre kan worden verrekend in de grondprijzen.

Tabel 1 : Grondquotes projectmatige grondgebonden woningbouw

Categorie	VON-prijs (EUR) van	VON-prijs (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%

Voor appartementen wordt ook de residuele methode gebruikt. De berekende grondprijs wordt getoetst aan een marktconforme grondquote van 8 tot 10%.

2.1.3 Woningbouw sociale huur, starters

Voor grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we een vaste kavelprijs van 25.000 euro excl. BTW. Hierbij gaan we uit van een kavel van maximaal 125 m². Als er kavels met een groter oppervlak worden uitgegeven, verrekenen we de extra vierkante meters op basis van de grondprijzen voor projectmatige woningbouw. De richtprijs per vierkante meter is 350 euro excl. BTW.

Voor gestapelde sociale huurwoningen hanteren wij een vaste grondprijs van 15.000 euro per appartement.

In specifieke gevallen kunnen wij afwijken van de vaste grondprijzen voor sociale woningbouw. Indien noodzakelijk 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 euro excl. BTW. Starters krijgen een korting van 50% op deze grondprijs als zij aan de randvoorwaarden vanuit de Woonvisie voldoen. De kavelprijs baseren we op een maximaal kavel oppervlak van 125 m² met een woonoppervlakte van maximaal 80 m² GBO (gebruiksoppervlak). 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 euro excl. BTW. Deze randvoorwaarden leggen we, met een anti-speculatiebeding (voor een periode van 5 jaar), vast in de koopovereenkomst.

2.2 Bedrijventerreinen en commerciële voorzieningen

De richtprijzen voor bedrijventerreinen geven we weer in tabel 2. De prijzen (per vierkante meter uitgifbaar) zijn o.a. afhankelijk van de locatie en de milieucategorie. Deze prijzen worden per transactie comparatief bepaald.

De grondprijzen voor overige commerciële voorzieningen als kantoren, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd bepalen we per transactie residueel en waar mogelijk comparatief (te vergelijken met transacties uit de regio).

Tabel 2 : Richtprijzen voor bedrijventerreinen

Milieucategorie	Vanaf-prijs per m ² uitgifbaar (EUR)
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 maatschappelijke 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 125 euro per m² uitgifbaar. Deze grondprijs wordt jaarlijks comparatief bepaald.

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 gemeenteground.

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.

Tabel 3 : Groenprijzen :

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

Voor regulier groen kan een andere prijs worden gehanteerd. 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 ook besluiten een taxateur in te schakelen om de waarde te bepalen. De bovenstaande uitgifteprijzen bepalen we jaarlijks comparatief.



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 gelijkgesteld 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 (in de regio) 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 of huurwaardes van het te realiseren vastgoed. Ook wordt een raming opgesteld van de kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het betreffende vastgoed. De zogenaamde stichtingskosten worden van de VON prijs of gekapitaliseerde huurwaardes afgetrokken. Hierdoor 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 onze nota wordt deze grondquote weergegeven in tabel 1.

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.