

Grondprijzenbrief 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal;

Overwegende dat

- de gemeente om aansluiting te houden met de markt, periodiek de grondprijzen vaststelt via een grondprijzenbrief voor sociale woningbouw, maatschappelijke functies en interne leveringen;
- de grondprijzenbrief daarom per kalenderjaar wordt geactualiseerd en door het college wordt vastgesteld;
- de raad hiervan vooraf op de hoogte wordt gesteld bij de Voortgangsrapportage;

Gelet op

de Nota Grondbeleid 2020-2024;

Besluit

vast te stellen de **Grondprijzenbrief 2022**

Inleiding

De grondprijzenbrief 2022 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. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens, die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform artikel 70 van de 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 m² een meerprijs van € 174,- per m².

Maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke doeleinden zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke doeleinden;
- 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 € 230 per m² BVO (bruto vloeroppervlakte).

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, fysiotherapie, tandartspraktijken, paramedische zorg etc. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winst oogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. 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 2022 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 255,00 per m², 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.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd. Bij de bepaling van de locatie van zendmast c.q. zendapparatuur wordt rekening gehouden met het streven van de gemeente om meerdere providers gebruik te laten maken van dezelfde mast. Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2022 een retributie gerekend van € 6.000,00 per mast per jaar, met een maximum van 65 m² per mastlocatie. Daarboven wordt € 50,00 per m² per jaar gerekend. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van opstaller.

De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De duur van de overeenkomst is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen (snippergroen)

Voor de uitgifte van kleinschalige groenuitgiftes en reststroken (tot 100 m²) wordt de prijs per m² bepaald van 0,05% van de WOZ-waarde. Hierbij wordt een minimale prijs gehanteerd van € 155,00 per m² tot maximaal € 310,00 per m². Genoemde bedragen zijn kosten koper.

Alles boven de 100 m² 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 op 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:

- De bouwgrond wordt bouwrijp geleverd;
- Alle grondprijzen die worden genoemd zijn kosten koper (dus in ieder geval exclusief verschuldigde belasting), tenzij anders aangegeven;
- De prijzen gelden voor het jaar 2022 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).

Grondprijzen 2022

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 2022¹

Type	Omschrijving	Grondprijs/ Grondquote	Prijsstelling
Woningbouw			
Sociale huur mgw	≤ € 763,47 per maand	€ 15.217	Kosten koper
Sociale huur egw Kavel > 130m ²	≤ € 763,47 per maand	€ 19.564 + € 174/m ²	Kosten koper
Sociale koop mgw	VON prijs tot € 200.000	16%	Kosten koper
Sociale koop egw	VON prijs tot € 200.000	22%	Kosten koper
Overige bestemmingen			
Sociaal maatschappelijke doeleinden	Scholen, kerken, zorg etc.	€ 230/m ² BVO	Kosten koper
Interne leveringen	Binnen gemeente	Conform BBV	
Nutsvoorzieningen	Ondergrond voor transformator- en verdeelstations	€ 255/m ²	Kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	Ondergrond.	€ 6.000,00 per zendmast (maximaal 65 m ² per mastlocatie) € 50,00 (voor iedere m ² boven de 65 m ²)	Prijs van opstalrecht.
Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	Uitgifte snippergroen	0,05% van de WOZ-waarde. (minimale prijs € 155,00 per m ² tot maximaal € 310,00 per m ²)	Kosten koper
Kleinschalige verhuur van grond bij bestaande woonpercelen	Verhuur snippergroen	5% van bepaling uitgifte prijs	Verhuur

Vastgesteld in de vergadering van 1 februari 2022,

mevrouw drs. S.M. Deelstra
secretaris

de heer K.J.G. Kats
burgemeester

1) bestaande contracten zijn uitgesloten