

Grondprijzenbrief 2023

Inleiding en samenvatting grondprijzen

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief 2023 is opgesteld conform beleidskaders en uitgangspunten verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid van de gemeente Heemskerk. Het grondprijzenbeleid heeft een directe relatie met de Nota Grondbeleid.

De Nota Grondbeleid heeft, net als de Nota Grondprijzenbeleid, een looptijd van vier jaar.

De Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid worden per 1-1-2023 geactualiseerd. Beide nota's hebben een looptijd van 2023 tot en met 2026 en worden separaat aan uw college voorgelegd en aan de raad ter besluitvorming aangeboden.

In verband met beschikbare personele capaciteit loopt de Grondprijzenbrief 2020/2021 door tot en met 2022.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Doelstelling

In de Nota Grondbeleid worden beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die worden toegepast in de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief worden afzonderlijke grondprijzen (exclusief btw/ overdrachtsbelasting en indexering) per uitgiftecategorie vastgesteld. Met dit openbaar beleidsdocument informeert het college van burgemeesters en wethouders de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

De doelstelling van de Grondprijzenbrief 2023 is de vertaling van de beleidskaders en uitgangspunten in de Nota Grondbeleid in het te hanteren grondprijzenbeleid in 2023. In de Grondprijzenbrief 2023 wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige uitgaven. De grondprijzen worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke grondexploitatie en begrotingen (GREXen), die worden verantwoord in de (paragraaf grondbeleid) jaarrekening. De in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2023.

Artikel 2. Overzicht van uitgifteprijzen

Bij het bepalen van de grondprijzen wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabellen.

Een uitgebreide uitleg is opgenomen in de Nota grondprijzenbeleid 2023-2026.

Samenvatting grondprijzen 2023

Categorie uitgifte	Grondprijs 2023 (excl. btw / overdrachtsbelasting)	Grondquote 2023
Sociale woningbouw		
Rijtuwoning incl. hoekwoning sociale huur,	€ 22.000,- per kavel	
Appartementen sociale huur	zie stapelingsfactor	
Rijtuwoning incl. hoekwoning sociale koop 110 m ²	€ 100.000,- per kavel	34%
Appartementen sociale koop 75m ²	zie stapelingsfactor	32%

Vrije sector woningen huur en koop		
Tussenvoningen, kavelgrootte 150 m ²	€ 1.070,- per m ² € 160.000,- per kavel	35%
Hoekwoningen, kavelgrootte 200 m ²	€ 890,- per m ² € 180.000,- per kavel	35%
Twee onder één kap woningen, kavelgrootte 285 m ²	€ 770,- per m ² € 220.000,- per kavel	36%

Vrijstaande woningen, kavelgrootte 400 m ²	€ 860,- per m ² € 345.000,- per kavel	41%
Appartementen 90m ² GO	€ 930,- per m ² bruto vloeroppervlak	31%
Vrije sector huurwoningen	Met koopwoningen overeenkomende prijs	
Tiny-house, egw, koop en huur, > 45 m ² vrij op naam prijs	Nader te bepalen *)	
Woonwagenstandplaatsen die worden verhuurd door de woningbouwcorporaties, minimale kavel 240m ²	€ 22.000,- per kavel Voor elke extra m ² geldt een prijs per m ² sociale huurwoning ad. € 200,-	
Woonwagenstandplaatsen die worden verkocht aan particulieren, minimale kavel 240m ²	€ 96.000,- Voor elke extra m ² geldt een prijs per m ² overeenkomstig de m ² prijs voor sociale koop grondgebonden ad. € 910,-	

Categorie uitgifte	Grondprijs 2023 (excl. btw / overdrachtsbelasting)	Grondquote 2023
Overbodige reststroken bij woningbouw/snippergroen	Van € 192,50 tot € 267,50 per m ²	N.v.t.
Overbodige reststroken bij bedrijven/kantoren	Uitgifteprijs aanliggende bestemming	N.v.t.

Categorie uitgifte	Grondprijs 2023 (excl. btw / overdrachtsbelasting)	Grondquote 2023
Bedrijven/kantoren/ Zendmasten		
Detailhandel, horeca en dienstverlening	Conform taxatie	N.v.t.
Kantoren	Conform taxatie	N.v.t.
Groothandel en industrie	Conform taxatie	N.v.t.
Zendmasten < 30 meter	Huurprijs € 5.500,- per jaar, medegebruik € 2.750,- per jaar	N.v.t.
Zendmasten > 30 meter	Huurprijs € 8.250,- per jaar, medegebruik € 3.300,- per jaar	N.v.t.
Zonnepaneel Velden	P.M.	N.v.t.

Agrarische gronden		
Pachtprijzenbesluit		
Reguliere pacht landbouwgrond	€ 400,-	
Geliberaliseerde pacht landbouwgrond.	PM	
Reguliere pacht tuinbouwgrond	€ 5.094,-	
Geliberaliseerde pacht tuinbouwgrond of hoogste bod	PM	

Categorie uitgifte	Grondprijs 2023 (excl. btw / overdrachtsbelasting)	Grondquote 2023
Maatschappelijke voorzieningen		
Commerciële voorzieningen	Nader te bepalen	N.v.t.

*) Omdat de Tiny-house bijna niet voorkomt wordt de grondprijs nader bepaald op het moment van uitgifte.

Niet commerciële voorzieningen	Nader te bepalen	N.v.t.
Nutsvoorzieningen	€ 350,- per m ² grond	N.v.t.
Percentage bij uitgifte in huur, opstalrecht of erfpacht	Interne rekenrente + 2% risico-opslag	N.v.t.

Flex -wonen.

Flex-wonen is een nieuw type woning en is vooralsnog niet opgenomen in voorgaande tabellen als gevolg van het ontbreken van nadere informatie. Nadere richtlijnen moeten hiervoor ontwikkeld worden. In de eerstvolgende Grondprijzenbrief wordt de categorie Flex-wonen opgenomen.

Marktomstandigheden

Woningprijzen

Op basis van zowel de cijfers van het Kadaster (Bron: Prijsindex) alsmede de cijfers van De Nederlandse Vereniging van Makelaars blijkt dat de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningbouw in de gemeente Heemskerk de afgelopen 2 jaar zijn gestegen met circa 35%.

Bouwkosten

De oorlog in Oekraïne heeft ervoor gezorgd dat import van materialen zoals metaal en hout de 1e helft van 2022 tot stilstand is gekomen en de energieprijzen hard zijn gestegen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de bouwkosten de afgelopen maanden harder zijn gestegen dan verwacht. Was de voorspelling begin 2022 dat de bouwkostenstijging dit jaar rond de 4% zou uitkomen, deze stijging komt volgens het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) en de kwartaalrapportage van bureau Metafoor rond de zomer van 2022 uit op circa 9%.

Toelichting op de tabellen

Hierna volgt een korte toelichting op de voorgaande tabellen.

Woningbouw

Huurwoningen

Bij huurwoningen wordt onderscheid gemaakt in sociale huurwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde woningbouw respectievelijk eengezinswoning (egw) en meergezinswoning (mgw). Hierna wordt hier kort op ingegaan.

Sociale huurwoningbouw

Een sociale huurwoning wordt in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) onder andere gedefinieerd als: *“een huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de liberalisatiegrens van € 763,47 als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag (met uitzondering van een woning die wordt verhuurd in het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestemmingsbedrijf aan personen die in de woning voor een korte periode verblijven) waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”*

De bedoelde huurgrens is de maximale huurprijsgrens (€ 763.47) voor 2022 van de huurtoeslagregeling die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld en geïndexeerd. De grondprijs voor sociale huurwoningen kan, bij uitgifte onder gebruikelijke condities, worden berekend volgens de vergelijkingsmethode.

Vrije sector huur

Een vrije sector huurwoning is een huurwoning waarop geen subsidie wordt verstrekt en waarvoor geen huur-regulerende bepalingen gelden. Dit betekent dat de huur van een vrije sector boven de liberalisatiegrens van € 763,47 ligt waarbij bewoner je geen aanspraak maken op een huurtoelage (www.huurwoningen.nl).

De grondprijs voor vrije sector huurwoningen wordt bepaald op basis van de uitgifteprijs voor vrije sector koopwoningen. Als bij uitgifte van grond voor vrije sector huurwoningen door de gemeente bijzondere voorwaarden worden gesteld kan bij prijsvorming daarmee rekening worden gehouden.

Sociale koop

Een sociale koopwoning is een woning die gesubsidieerd wordt door de overheid. Het is een mogelijkheid voor gemeenten om meer koopwoningen voor starters en lagere inkomens te bouwen zodat ook zij een betaalbaar huis kunnen kopen en kunnen profiteren van de voordelen van een koopwoning. Er zit wel een grens aan de maximale waarde van een sociale koopwoning,

In 2019 was deze grens € 200.000, in 2020 € 310.000, 2021 € 325.000 en in 2022 is deze grens per 23 april 2022 opgetrokken naar € 355.000. Deze grens is gelijk getrokken met de Nationale Hypotheekga-

rantiegrens (NHG-grens). Per 1-1-2023 geldt een NHG-grensbedrag van € 405.000 waarmee de NHG anticipeert op de gestegen vrij op naam prijzen van de woningbouw. Door het optrekken van deze NHG-grens blijft de garantie toegankelijk voor de bestemde doelgroep (www.vbg.nl). De aanpassing van de NHG-grens loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet. Vooralnog wordt verwacht dat de Omgevingswet per 1-7-2023 zal ingaan, besluitvorming in de eerste Kamer hierover moet nog plaats vinden. Tot de datum van ingang van de nieuw Omgevingswet kan gebruik gemaakt worden van de experimenteerruimte die het Kabinet biedt op basis van artikel 7ad van het Bu Chw, (Voorpublicatie tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche). Hierin staat opgenomen: In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor een sociale koopwoning de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie, als de ten hoogste koopprijs. Deze maximale koopprijs is voor 2023 op ad. € 405.000,- (exclusief duurzaamheidsmaatregelen

Grondprijs gestapelde sociale woningbouw

In de woningbouw worden naast grond gebonden woningen ook appartementengebouwen gerealiseerd met twee of meer woonlagen, elke woonlaag meerdere appartementen. Met noemt deze vorm woningbouw meergezinswoningen (mgw).

Bij sociale huur woningen wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde stapelingsfactoren zoals benoemd in bovengenoemde tabel. Afhankelijk van het aantal woonlagen in een appartementengebouw wordt integraal een stapelingsfactor toegepast afhankelijk van het aantal woonlagen. Hiermee wordt geanticipeerd op de hogere bouwkosten wanneer gerealiseerd wordt in meerdere bouwlagen waarbij rekening moet worden gehouden met onder andere gemeenschappelijke ruimten zoals entrees, galerijen en liften. De volgende stapelingsfactoren worden gehanteerd voor bepaling van de grondprijs:

Aantal woonlagen	Stapelingsfactor
Basis: eengezinswoning (grondgebonden woning) voor sociale huur en sociale koop	1,000 = basis
Meergezinswoning in 2 lagen	0,900
Meergezinswoning in 3 lagen	0,800
Meergezinswoning in 4 lagen	0,750
Meergezinswoning in 5 lagen	0,725
Meergezinswoning in 6 lagen	0,700
Meergezinswoning in 7 lagen	0,675
Meergezinswoning in 8 lagen	0,650
Meergezinswoning in 9 lagen	0,625
Meergezinswoning in 10 of meer lagen	0,600

Voorbeeld:

Een appartementencomplex wordt gerealiseerd in de sociale huur en bestaat uit 7 woonlagen. De grondprijs van een woning bedraagt dan € 14.850,- (€ 22.000 x 0,675 exclusief belastingen en eventuele indexeringen).

Vrije sector

Ten aanzien van de voorgestelde uitgifteprijsen voor de vrije sector is vooral gekeken naar de gehanteerde uitgifteprijsen van vergelijkbare gemeenten waarbij kan worden gesteld dat de gehanteerde uitgifteprijsen zoals vermeld in de tabellen kunnen worden beschouwd als gemiddelde uitgifteprijsen. Voor alle woningen wordt een gelijke methodiek van grondprijsbepaling nagestreefd. De grondprijs kan worden bepaald op basis van residuele waarde bepaling en/of vergelijking met prijzen in omliggende gemeenten, de zogenaamde comparatieve grondprijs bepalingmethode. De in de tabellen voorgestelde uitgifteprijsen zijn bepaald op basis van de residuele waarde methode.

De grond van koopwoningen kan worden uitgegeven per individuele kavel aan de eindgebruiker of per complex aan een ontwikkelende partij, meestal bestemd voor rijenwoningen en/of twee onder één kap woningen (projectbouw). Als grond in complexvorm wordt uitgegeven aan een ontwikkelende partij, op basis van argumenten door het college worden afgeweken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen. Werkzaamheden op uitgeefbaar terrein, verkoopkosten of vóórfinancieringskosten komen hiervoor niet in aanmerking, deze kosten zijn voor de ontwikkelende partij.

Reststroken/snippergroen

Bij overbodige stukken gemeentegrond bij woningbouw en bedrijven/kantoren gaat het om grond die de gemeente niet nodig heeft. Vaak zijn deze stroken het gevolg van stedenbouwkundige inpassing kavels voor woningen en bedrijven/kantoren. Mocht deze grond bebouwingsmogelijkheden hebben, dan kan ervoor gekozen worden om de grond door een onpartijdig deskundige te laten taxeren. Uiteraard blijft de mogelijkheid van taxatie voor rekening van de ontwikkelende partij aanwezig.

De grondprijs van overbodige reststroken die worden aangewend voor woondoeleinden kan worden bepaald op 25% van de uitgifteprijs van het desbetreffende type woning in de vrije sector. Gerelateerd aan de grondprijzen voor vrije sector woningbouw ontstaat hiermee een bandbreedte van € 192,50/m² - € 267,50/m² in 2023. Uiteraard blijft de mogelijkheid van taxatie voor rekening van de vragende partij aanwezig.

Bedrijfsruimten

Onder deze benamingen worden diverse soorten bedrijfsmatige activiteiten gerangschikt in deze notitie. Het betreft:

- detailhandel, dienstverlening en horeca
- kantoren
- groothandel en industrie
- zendmasten
- zonnepaneelvelden

Bij deze uitgiften kan worden gekozen voor een prijsstelling per vierkante meter grond of per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo). Bij overige bedrijfsbestemmingen gaat het meestal om een perceel of locatie. Gemeentelijke grond, passend binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan voor de locatie, wordt verkocht tegen een marktconforme waarde. Hiervoor is per categorie aangegeven met welke methode de grondprijs kan worden bepaald en hoe de prijsstelling tot stand komt.

De grondprijs wordt bepaald door de grootte van de uitgifbare kavel. Als richtlijn voor bepaling van de grondprijs geldt dat, indien de uitgifbare oppervlakte groter is dan de vierkante meters bvo, de grondprijs wordt berekend over het uitgifbare oppervlakte van het perceel. De zogenaamde Floor Space Index (FSI) is dan kleiner dan 1. De FSI is de coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. De FSI is hoog bij veel gebruikslagen en 0 als geen bebouwing aanwezig is. Is het aantal m² bvo meer dan de oppervlakte van het perceel dan wordt een prijs bepaald per m² bvo.

Uitgangspunt voor uitgifte van grond voor zendmasten is dat deze gronden niet verkocht worden maar wordt verhuurd.

Voor de uitgifte van zonnepaneelvelden is nog geen prijs bepaald. Mocht zich een gegadigde melden voor de realisatie van een zonnepaneelveld, wat steeds meer in Nederland gebeurt, dan wordt op dat moment de situatie beoordeeld.

Agrarische gronden

Voor de uitgifte van agrarische gronden, waaronder land- en tuinbouw, kan de koopprijs worden bepaald bij op- of aanbod in een openbare biedprocedure of tegen een prijs die gelijk is aan de waarde, die bepaald is door een onafhankelijk deskundig registertaxateur. In het laatste geval laat de gemeente een taxatierapport opmaken door de taxateur.

Ten aanzien van de huurprijs kan gebruik worden gemaakt van de geldende pachtnormen. De in de tabel genoemde pachtnormen zijn de geldende pachtnormen per 1 juli 2022. Voor de bepaling van de pachtprijs wordt verwezen naar het Pachtprizenbesluit. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht waarbij het Pachtprizenbesluit van toepassing is. De overeenkomsten worden getoetst door de Grondkamer en notarieel transport is niet nodig. Pachtprijs is vaste prijs per ha door de Grondkamer per jaar bepaald of op basis van geliberaliseerde pacht alleen bij los zand.

Maatschappelijke voorzieningen

Hierbij kan sprake zijn van commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in onder andere de zorg, commercieel geëxploiteerd. De financiële draagkracht binnen deze groep aan voorzieningen is divers. Er zijn voorzieningen die ingesteld zijn op het kostenniveau van de commerciële onroerend vastgoed markt en er zijn voorzieningen die dat niet zijn.

Tot de voorzieningen die in overeenstemming zijn met de commerciële onroerend vastgoed markt, worden ondermeer gerekend: medische- en paramedische praktijken, kinderopvang en kinderdagverblijven, sport- en recreatie bedrijven, particulier onderwijs, uitvaartcentra et cetera. Uitgangspunt is de residuele grondwaarde waarbij de verkregen grondprijs getoetst kan worden met behulp van de comparatieve methode..

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Hieronder wordt verstaan een voorzieningen zonder commercieel doel en zonder winstoogmerk, dit in tegenstelling tot een commercieel maatschappelijk voorziening. Een niet-commercieel maatschappelijke voorziening dient een publieke functie en zijn meestal afhankelijk van een budget. De financiële draagkracht van niet-commerciële voorzieningen is over het algemeen laag en een aantal instellingen kunnen slechts blijven bestaan van subsidies en donaties. De aanwezigheid van dit soort voorzieningen is zeer gewenst en de meerwaarde van de aanwezigheid van deze voorzieningen komt tot uiting in de waarde van de overige onroerende zaken en functies in de wijk.

Tot de niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden onder andere gerekend: algemene onderwijs- en sportvoorzieningen, accommodaties voor verenigingen, buurthuizen, openbare dienstverlening, dierenasiel, religieuze instellingen en welzijnsvoorzieningen zoals zorginstellingen met uitzondering van de zelfstandige aanleunwoningen, verpleeginrichtingen en ziekenzorg.

Uitgangspunt is de residuele grondwaarde waarbij de verkregen grondprijs getoetst kan worden met behulp van de comparatieve methode..

Nutsvoorzieningen

Dit zijn veelal producten of diensten die voor ieder lid van de samenleving belangrijk en nuttig zijn. Voorbeelden zijn: gas elektriciteit en water, trafo// meterhuisjes, pompgemalen et cetera.

Percentage huur en erfpacht

Het percentage wordt bepaald door de gemeentelijke interne rekenrente (voor 2022 en 2023 1,5% per jaar) en een aanvullende risico-opslag van 2 %.

Artikel 3. Kosten en belastingen over de grondprijzen

De in artikel 2 genoemde uitgifteprijzen gelden voor bouwrijpe kavels.

Alle bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting.

De aan de overdracht van grond verbonden kosten zijn voor rekening van koper.(kosten koper- k.k.)

Hoofdstuk 2 Slotbepalingen

Artikel 4. Intrekking

De Grondprijzenbrief 2020/2021 wordt bij vaststelling van de Grondprijzenbrief 2023 ingetrokken.

Artikel 5. Overgangsbepalingen

De Grondprijzenbrief 2023 is van toepassing op prijsafspraken die worden gemaakt na de datum van de inwerkingtreding. Bestaande prijsafspraken vastgelegd in een voorlopige overeenkomst worden gerespecteerd tot de datum die in de overeenkomst is vermeld. Ook op reeds lopende onderhandelingen is de Grondprijzenbrief 2020/2021 van toepassing. Indien overeenkomsten komen te vervallen en de gronden opnieuw in de verkoop worden gebracht door de gemeente geldt de nieuwe Grondprijzenbrief 2023.

Artikel 6. Inwerkingtreding

De Grondprijzenbrief 2023 treedt in werking op 1 januari 2023 of na bestuurlijke besluitvorming.