

## Collegebesluit tot vaststelling van de Grondprijzenbrief 2023

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 2023**

### Inleiding

De grondprijzenbrief 2023 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 grondprijzenbeleid opgenomen. Hoofddlijn is dat een verkooptransactie via een tender of door een onderhandeling plaats vindt. Een verkoop in concurrentie heeft de voorkeur en zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn voortgekomen uit het 'Didam-arrest'.

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 de raad wordt hiervan vooraf op de hoogte gesteld bij de Voortgangsrapportage.

Na vaststelling door het college wordt de grondprijzenbrief op de website [overheid.nl](http://overheid.nl) gepubliceerd.

### Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze brief genoemde prijsniveaus wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. De grond in normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
2. Geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit; en
3. Geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Verklaring afkortingen:

- b.v.o.: bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- BTW: belasting (over de) toegevoegde waarde, omzetbelasting.
- e.g.w.: eengezinswoning. Een woning met de functie slechts huisvesting te bieden aan één huishouden, waarbij de gebruikers ervan voor het invullen van hun woongenot niet zijn aangewezen op andere ruimten en/of voorzieningen buiten het betreffende object, welke tevens direct vanaf de openbare weg kan worden ontsloten en waar boven geen andere woningen zijn gelegen.
- NEN 2580: Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingmethoden.
- g.b.o.: gebruiksoppervlakte. De gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden.
- m.g.w.: meergezinswoning. Een zelfstandige woning, welke een onderdeel uitmaakt van een meerdere woningen omvattend vastgoedobject.
- v.o.n.: vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de

- kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.
- v.o.n.-prijs van een woning: Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief meerwerk.

### **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 € 179,- per m<sup>2</sup>.

### **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 € 235 per m<sup>2</sup> b.v.o.

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 winst oogmerk 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 geregelde grondprijzen.

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

### **Bovenwijkse voorzieningen**

Zoals is vastgelegd in de Nota Bovenwijkse voorzieningen 2020 wordt jaarlijks de bijdrage geactualiseerd. Voor 2023 wordt de bijdrage € 27,30 per m<sup>2</sup> g.b.o.

### **Nutsvoorzieningen**

Bij verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven wordt in 2023 een grondprijs gehanteerd van minimaal € 261,00 per m<sup>2</sup>, exclusief belastingen en kosten koper, waarbij een minimumprijs per transactie wordt gehanteerd van € 1.025,00 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 een retributie gerekend van € 6.150,00 per mast per jaar, met een maximum van 65 m<sup>2</sup> per mastlocatie. Daarboven wordt € 51,00 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) wordt de prijs per m<sup>2</sup> bepaald van 0,05% van de WOZ-waarde (WOZ staat voor Wet Onroerende Zaken). Hierbij wordt een minimale prijs gehanteerd van € 158,00 per m<sup>2</sup> tot maximaal € 315,00 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. De verhuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) '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 2023 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).

### Grondprijzen 2023

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 2023

Type	Omschrijving	Grondprijs/ Grondquote	Prijsstelling
<b>Woningbouw</b>			
Sociale huur m.g.w.	≤ € 808,06 per maand	€ 15.673	Kosten koper
Sociale huur e.g.w. Kavel > 130m <sup>2</sup>	≤ € 808,06 per maand	€ 20.151 + € 179/m <sup>2</sup>	Kosten koper
Sociale koop m.g.w.	VON prijs tot € 255.750	13%	Kosten koper
Sociale koop e.g.w. tussenwoning	VON prijs tot € 281.400	17%	Kosten koper
Sociale koop e.g.w. hoekwoning	VON prijs tot € 291.650	17%	Kosten koper
<b>Overige bestemmingen</b>			
Sociaal maatschappelijke doeleinden	Scholen, kerken, zorg etc.	€ 235/m <sup>2</sup> b.v.o.	Kosten koper
Interne leveringen	Binnen gemeente	Conform BBV	
Nutsvoorzieningen	Ondergrond voor transformator- en verdeelstations	€ 261/m <sup>2</sup>	Kosten koper
Zendmasten en zendapparatuur	Ondergrond.	€ 6.150,00 per zendmast (maxi- maal 65 m <sup>2</sup> per mastlocatie) € 51,00 (voor iedere m <sup>2</sup> boven de 65 m <sup>2</sup> )	Prijs van opstalrecht.
Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	Uitgifte snippergroen	0,05% van de WOZ-waarde. (mini- male prijs € 158,00 per m <sup>2</sup> tot maximaal € 315,00 per m <sup>2</sup> )	Kosten koper
Kleinschalige verhuur van grond bij be- staande woonpercelen	Verhuur snippergroen	5% van bepaling uitgifteprijs	Verhuur
<b>Overig</b>			
Bovenwijkse voorzieningen	Bijdrage per m2 g.b.o.	€ 27,30	Excl. BTW

Vastgesteld in de vergadering van 7 februari 2023,

mevrouw drs. S.M. Deelstra  
*secretaris*

de heer K.J.G. Kats  
*burgemeester*