

Nota Grondprijsbeleid 2024 Gemeente Montfoort

1. Inleiding

Het grondprijsbeleid geeft een kader voor het vaststellen en bepalen van grondprijzen binnen de gemeente Montfoort. De nota grondprijsbeleid wordt jaarlijks geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld.

2. Basisprincipes grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid kent een drietal basisprincipes:

1. Marktconformiteit. In haar actief grondbeleid streeft de gemeente naar een grondprijs die een goede afspiegeling vormt van de waardering vanuit de markt met inachtneming van de eigenschappen van het object en de omstandigheden van de voorgenomen transactie.
2. Consistentie. De handelwijze van de gemeente dient consequent te zijn waarbij grondprijzen stelselmatig op eenzelfde wijze en volgens een gelijk principe worden vastgesteld.
3. Transparantie. Grondprijzen kennen een sterke afhankelijkheid van de locatie en eigenschappen en zijn situationeel. Om direct belanghebbenden te kunnen informeren over de totstandkoming van een grondprijs, hanteert de gemeente een open en transparante handelwijze.

3. Grondprijsmethodieken

De gemeente Montfoort hanteert de volgende grondprijsmethodieken:

1. vaste grondprijs;
2. kostprijsmethode;
3. comparatieve methode;
4. residuele grondprijsmethode.

Een nadere toelichting van de genoemde methodieken is in bijlage 1 beschreven. Een begrippenlijst is opgenomen in bijlage 2.

De genoemde grondprijzen in deze nota betreffen prijspeil 1-1-2024 en zijn prijsvast voor dit jaar. Prijsinflatie wordt jaarlijks per 1 januari toegepast. De consumentenprijsindex (CPI-index alle bestedingen) geldt als vertrekpunt. Niettemin behoudt de gemeente de flexibiliteit en de mogelijkheid af te wijken van deze index op het moment dat hier gegronde argumenten voor bestaan.

Het kan zijn dat er, in geval van bijzondere omstandigheden en afhankelijk van de context, bij een grondprijsbepaling wordt afgeweken van de voorgeschreven methodiek of grondprijs. Dit om tot een uitkomst te komen die het meest recht doet aan het uitgangspunt om tot een marktconforme grondprijs te komen. Wanneer hier sprake van is, dient de reden voor het afwijken van het grondprijsbeleid expliciet te worden onderbouwd en beargumenteerd.

4. Grondprijzen

Het figuur op de volgende pagina geeft weer welke categorieën er binnen de gemeente Montfoort worden onderscheiden bij het bepalen van grondprijzen.

Vastgoedcategorieën grondprijsbeleid gemeente Montfoort

Woningbouw	Niet-woningbouw
1a. Woningbouw sociaal	2. Kantoren
1b. Woningbouw vrije sector	3. Bedrijven
1c. Woningbouw vrije kavels	4. Detailhandel, Leisure, horeca, hotel
1d. Snippergroen	5a. Maatschappelijk (commercieel)
1e. Reststroken	5b. Maatschappelijk (niet commercieel)
	6. Zendmasten
	7. Nutsvoorzieningen
	8. Agrarische grond

Voor de bovenstaande categorieën beschrijft deze nota de geldende grondprijzen of de methodiek voor de bepaling. Alle in deze nota genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2024 en exclusief btw en/of overdrachtsbelasting en transactiekosten. De genoemde grondprijzen gelden voor alle gemeentelijke activiteiten waarvoor na het vaststellen van deze nota nog geen nadere (grond)prijsafspraken zijn gemaakt.

4.1 Woningbouw

Voor het bepalen van de grondprijs voor woningbouw wordt de berekeningsmethodiek bepaald op basis van het woningtype en segment. Onderscheid wordt gemaakt tussen sociale woningbouw, vrijesectorwoningbouw, vrije kavels, snippergroen en reststroken. Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs per woning. De grondwaarde van vrijesectorwoningbouw en bij uitgifte van vrije kavels wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethodiek en/of de comparatieve methode. Dit geldt ook voor snippergroen en reststroken, uitgezonderd kleine percelen snippergroen waarvoor een vaste grondprijs per vierkante meter van toepassing is. Tabel 1 geeft per kaveltypen de grondprijsmethodiek en, wanneer van toepassing, de grondprijs aan.

Tabel 1: Overzicht categorieën, grondprijsmethodieken en grondprijzen woningbouw

Cat.	Type/segment	Voorwaarden	Grondprijsmethodiek	Grondprijs
1a	Sociale huur grondgebonden	Tot 1 ^o aftoppingsgrens*	Vaste grondprijs	€ 18.300.- per woning
		Tot 2 ^o aftoppingsgrens**	Vaste grondprijs	€ 20.600.- per woning
		Tot liberalisatiegrens***	Vaste grondprijs	€ 27.600.- per woning
	Sociale huur gestapeld*	Tot 1 ^o aftoppingsgrens*	Vaste grondprijs	€ 15.000.- per woning
		Tot 2 ^o aftoppingsgrens**	Vaste grondprijs	€ 15.000.- per woning
		Tot liberalisatiegrens***	Vaste grondprijs	€ 21.800.- per woning
1b	Vrijesectorkoop		Residueel / comparatief	Maatwerk
	Vrijesectorhuur	Huur > liberalisatiegrens	Residueel / comparatief	Maatwerk
1c	Vrije kavels		Residueel / comparatief	Maatwerk
1d	Snippergroen	Perceel < 125 m ²	Vaste grondprijs	€ 200,- per m ² kavel
	Snippergroen	Perceel > 125 m ²	Residueel / comparatief	Maatwerk
1e	Reststroken		Residueel / comparatief	Maatwerk

* 1^o aftoppingsgrens: voor een- en tweepersoonshuishoudens met een maximale maandhuur van € 650,43 (1-1-2024)

** 2^o aftoppingsgrens: voor meerpersoonshuishoudens met een maximale maandhuur van € 697,07 (1-1-2024)

*** Liberalisatiegrens: per 1-1-2024 is dit een huurprijs van € 879,66 per maand

Projectmatige gronduitgifte

Bij projectmatige bouw wordt door de gemeente een residuele grondwaarde bepaald. Daarbij wordt rekening gehouden met de locatietekenen, de eigenschappen en de actuele marktsituatie. De residuele grondprijs wordt getoetst door middel van een comparatieve analyse naar vergelijkbare transacties.

Particuliere gronduitgifte (vrije kavels)

Bij particuliere gronduitgifte bestaat de mogelijkheid om zelf, binnen de ruimte van het bestemmingsplan, te ontwikkelen. De grondwaardebepaling kan residueel worden berekend door de opbrengstpotentie van het mogelijk toekomstige vastgoed in beeld te brengen en hier een (residuele) grondwaarde uit af te leiden. Ook kan gekozen worden voor de comparatieve methode waarbij de grondprijs wordt bepaald aan de hand van uitgifteprijzen van vergelijkbare bouw kavels.

Snippergroen

Snippergroen betreft een perceel dat:

1. Een groenbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan.
2. Ingericht is als groen, maar geen deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur.
3. Direct grenst aan het perceel in eigendom van de beoogde koper.

Voor snippergroen geldt een vaste grondprijs van € 200,- per m² voor gronden tot een oppervlak van 125 m². Bij grotere percelen en in geval van bebouwingsmogelijkheden wordt maatwerk toegepast door middel van een taxatie. Voor snippergroen geldt dat de kosten van levering voor rekening van de koper zijn.

Enkel onder bijzondere omstandigheden is verhuur van snippergroen mogelijk. In dit geval geldt een huurprijs van € 8,- per m² per jaar met € 100,- als minimale jaarlijkse huursom.

Reststroken

Reststroken zijn percelen die een private partijen aankopen voor het realiseren van een bouwplan. De reststroken grenzen bijvoorbeeld aan een noodzakelijke ontsluitingsroute van een bouwterrein of de vergroting van een bestaand bouwperceel. Gezien de uiteenlopende eigenschappen van dergelijke percelen geldt hier maatwerk (taxatie).

4.2 Niet-woningbouw

In tabel 2 zijn de grondprijzen en grondprijsmethodiek van de niet-woningbouw weergegeven.

Bedrijven

De grondprijs voor een bedrijfskavel wordt residueel en/of comparatief bepaald. Afhankelijk van de eigenschappen en context kan de gemeente kiezen voor een van deze methoden of een combinatie van beide methoden. Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald op basis van uitgifteprijzen van vergelijkbare bedrijfskavels in de regio. Per bedrijfslocatie geldt dat een vaste grondprijs wordt vastgesteld en deze wordt uitgedrukt in een vaste prijs per vierkante meter.

Kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt residueel en/of comparatief bepaald. De bebouwingscapaciteit van de kavel vormt de grondslag voor de prijsbepaling. Bij een bebouwingsdichtheid van FSI >1 geldt een grondprijs per m² bvo.

Tabel 2: Overzicht grondprijsmethodieken en grondprijzen niet-woningbouw

Cat.	Type/segment	Grondprijsmethodiek	Grondprijs
2	Bedrijven	Residueel / comparatief	Nader te bepalen per m ² kavel
3	Kantoren	Residueel / comparatief	Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI > 1 per m ² bvo
4	Detailhandel, leisure, horeca, hotel	Residueel / comparatief	Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI > 1 per m ² bvo
5a	Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)	Residueel / comparatief	Nader te bepalen per m ² kavel of bij FSI >1 per m ² bvo
5b	Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)	Vaste grondprijs	Kostprijsdekkend met minimaal € 196,- per m ² kavel voor bebouwde en € 37,- per m ² kavel voor onbebouwde grond
6	Zendmasten	Vaste grondprijs	€ 8.500,- per jaar + € 4.000,- per additionele gebruiker
7	Nutsvoorzieningen	Vaste grondprijs	€ 285,- per m ² kavel of bij FSI >1 per m ² bvo met een minimum van € 2.500,-
8	Agrarische grond	Comparatief	Nader te bepalen per m ² kavel

Detailhandel, leisure, horeca, hotel

In deze categorie vallen retail, horeca, hotel en andere functies gericht op vrijetijdsbesteding. De grondprijs van deze vastgoedtypen is veelal specifiek van aard en direct gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van het type gebruik, locatie, eigenschappen en bebouwingsmogelijkheden wordt een marktconforme grondprijs vastgesteld op basis van maatwerk.

Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Hieronder worden maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk verstaan. Dit betreffen onder meer: (para)medische voorzieningen (huisarts, fysiotherapie), kinderdagverblijf en een sportschool.

Ook hier geldt bij een bebouwingsdichtheid van FSI >1 een grondprijs per vierkante meter ^{bvo} die door middel van een residuele en/of comparatieve methode wordt vastgesteld.

Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)

Dit betreffen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk waaronder: onderwijs (scholen), overheidsgebouwen, welzijnsvoorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen en niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen. Uitgangspunt is een kostprijsdekkende grondprijs een minimum van € 198,- per m² kavel voor bebouwde percelen. Ook voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld sportvelden) geldt kostprijsdekkendheid waarbij een minimale grondprijs van € 37,- per m² kavel wordt gehanteerd.

Bij gronduitgifte wordt contractueel vastgelegd dat bij maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen de gemeente beschikt over een eerste recht van (terug)koop tegen de oorspronkelijke grondprijs.

Zendmasten

Voor het plaatsen van zendmasten wordt door de gemeente in de basis een opstalrecht verleend. De looptijd van dit recht is in principe 15 jaar. De uitgifteprijs wordt bepaald aan de hand van het aantal

gebruikers waarbij de prijs voor de eerste gebruiker € 8.500 per jaar is en € 4.000, - per additionele gebruiker. Daarbij geldt dat deze uitgifteprijs ook van toepassing is in geval sprake is van het gebruik van bestaand vastgoed van de gemeente.

Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, geldt een vaste prijs van € 285,- per m² met een minimum uitgifteprijs van € 2.500, - Er wordt geen onderscheid gemaakt naar het soort nutsvoorziening.

Agrarische grond

Bij de verkoop van landbouwgrond geldt dat de grondprijs wordt bepaald door de comparatieve methode. Eventueel wordt gebruikgemaakt van een externe taxatie.

De mogelijkheid bestaat om agrarische grond te verhuren of verpachten. Ook in dit geval geldt dat op basis van de comparatieve methode wordt bepaald welke huurprijs of canon van toepassing is.

BIJLAGE 1: TOELICHTING GRONDPRIJSMETHODIEKEN

Vaste grondprijsmethode

Deze methode gaat uit van een vast bedrag per eenheid. Dit kan per woning (bijv. bij sociale huurwoningen), per m² perceel of per m² bvo. Deze methode wordt toegepast bij producten die geen vrije marktwerking kennen of waarbij het complex of onmogelijk is om een marktwaarde van de grond vast te stellen.

Kostprijsmethode

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van productiekosten voor de bouwrijpe grond. De kosten bestaan uit verwerving, bouw- en woonrijp maken, planontwikkelings- en begeleidingskosten en eventuele bijdragen en kosten voor rente en inflatie. De kosten worden gedekt vanuit de verkoopprijs van de grond. Ook deze methode wordt toegepast in geval er geen marktwaarde van de grond is vast te stellen.

Comparatieve methode

De comparatieve methode is een marktbenadering en hierbij wordt de grondprijs bepaald door een vergelijking met andere recentelijk verkochte percelen, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel. Voor de prijsvorming van bedrijfskavels en vrije bouw kavels voor woningbouw is dit een veel gehanteerde systematiek.

Residuele grondprijsmethode

Ook de residuele methode is een benadering vanuit marktwerking. Een marktconforme grondprijs is wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie voor de grond zou betalen. Deze prijs is sterk afhankelijk van de locatie, eigenschappen en de ontwikkelmogelijkheden. De residuele grondwaardemethode is een methode waarin specifieke locatiekenmerken en het te realiseren programma worden meegenomen in de bepaling van een marktconforme grondprijs. In een residuele berekening is de grondwaarde een afgeleide van de kosten voor de realisatie en de opbrengsten (marktwaarde na oplevering) bij ontwikkeling van het vastgoed. De opbrengsten minus de kosten in de opstalexplotatie vormt de residuele grondwaarde. Anders gezegd, het residu (opbrengst minus stichtingskosten) is in deze methode de maximale grondwaarde uitgaande van een sluitende opstalexplotatie.

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

1^e aftoppingsgrens. Ook de lage aftoppingsgrens genoemd. Dit betreft een huurprijsgrens voor geregeleerde huurwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens waaraan de hoogte van de huurtoeslag is gerelateerd. In 2024 ligt de 1^e aftoppingsgrens op € 650,43 per maand.

2^{de} aftoppingsgrens. Ook de hoge aftoppingsgrens genoemd. Dit betreft een huurprijsgrens voor geregeleerde huurwoningen voor meerpersoonshuishoudens waaraan de hoogte van de huurtoeslag is gerelateerd. In 2024 ligt de 2^e aftoppingsgrens op € 697,07 per maand.

BVO: Het bruto vloeroppervlak volgens de NEN 2580 van een ruimte of een groep ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep ruimten omhullen.

Consumenten prijsindex (CPI): Een index die de prijsontwikkeling van goederen en diensten registreert die Nederlandse huishoudens aanschaffen voor consumptie. Daarmee geeft het inzicht in de gemiddelde prijsontwikkeling van consumentbestedingen (ook wel boodschappenmandje genoemd) van een ge-

middeld huishouden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek registreert deze prijsontwikkeling en publiceert dit maandelijks.

FSI: De floor space index (fsi) is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) van het gebouw en het aantal m² van het perceel.

Liberalisatiegrens: De maximale huurgrens voor gereguleerde huurwoningen. In 2024 ligt de liberalisatiegrens op € 879,66 per maand. Voor huurders met een huur tot deze grens is er een mogelijkheid een beroep te doen op huursubsidie. Huren boven deze grens worden beschouwd als vrijesectorhuur.