

Notitie Grondprijzen 2024

1. Inleiding

1.1 Kadernotitie Grondprijzen 2024

Deze notitie is een uitvoeringsnota die behoort bij de gemeentelijke Nota Grondbeleid. De notitie geeft de waardebeoordeling en onderbouwing weer van de grondprijzen die de gemeente hanteert bij de verkoop van gemeentelijke gronden. In 2020 heeft een extern bureau de Kadernotitie Grondprijzen zoals deze sinds 2014 werd gehanteerd, doorgelicht en geactualiseerd. De inmiddels herstelde markt vroeg voor een aantal functies om gewijzigde grondprijzen. In hoofdstuk 2 worden marktontwikkelingen en de daarvan te herleiden grondprijsherzieningen toegelicht. Het grondprijzbeleid wordt, conform de Nota Grondbeleid, jaarlijks in een afzonderlijke notitie grondprijzen vastgelegd. Een jaarlijkse herziening van de notitie zorgt voor een actueel beleid en een marktconforme grondprijswaardering. Hoofdstuk 2 beschrijft per bestemmingscategorie het gemeentelijke grondprijzbeleid.

Het grondbeleid van de gemeente is op 27 januari 2022 opnieuw vastgesteld door de Gemeenteraad maar zal ook binnenkort weer een aanpassing verkrijgen waarbij een paragraaf wordt toegevoegd die ziet op het gronduitgiftebeleid. Tot dusver is hierover niets opgenomen in de Nota Grondbeleid. Voor het grondprijzbeleid voor 2024 heeft dit verder geen consequenties.

Afgeleid van het grondprijzbeleid zijn in de notitie grondprijzen ook de beleidsuitgangspunten voor verhuur van gemeentelijke gronden opgenomen. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 3.

1.2 Status Notitie Grondprijzen 2024

Deze "Notitie Grondprijzen 2024" is een openbaar stuk. De notitie is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden bepaald en de wijze waarop zij worden berekend.

Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het in uitzonderlijke gevallen nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Dergelijke aanpassingen kunnen worden toegestaan, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijk hogere grondprijs voor de gemeente op kan leveren, die zonder prijsaanpassing niet gerealiseerd kan worden. Wanneer er grote financiële gevolgen verbonden kunnen zijn aan een transactie is het, gelet op het budgetrecht van de raad, noodzakelijk de gemeenteraad om instemming te vragen, met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college.

Uitgangspunt voor de grondprijs voor zowel vrije sector woningbouw, recreatieve woningbouw en bedrijventerreinlocaties en overige commerciële voorzieningen zijn marktconforme grondprijzen. Deze gronden zullen in beginsel niet onder de kostprijs worden verkocht. Uitzondering hierop kan gemaakt worden als specifieke omstandigheden daarom vragen, dit kan bijvoorbeeld aan de orde komen bij dorpsvernieuwingslocaties. Indien het niet mogelijk blijkt om binnen de in deze notitie beschreven algemene prijskaders te blijven, zal in ieder geval een onafhankelijke taxatie moet worden opgesteld om tot een transparante waardebeoordeling te komen. Een eventueel tekort op de grondexploitaties zal worden gedekt uit de bestemmingsreserve bestemmingsplannen. De voeding en besteding van deze reserve wordt jaarlijks uitgewerkt in de begroting. Hierbij worden de risico's op de grondexploitatie in beeld gebracht en wordt gekeken of de reserve nog van voldoende niveau is. Als dit niet het geval is, zal deze bestemmingsreserve gevoed worden uit de algemene reserve.

Algemeen geldt dat onafhankelijke taxatie of een meervoudige tender/prijsvraag goede alternatieven zijn om tot prijsvorming van locaties te komen. In een dergelijke procesaanpak kan eventueel ook het ontwikkelen van een plan en/of het uitvoeren van (delen van) de grondexploitatie van een gebiedsontwikkeling in een integrale waardebeoordeling worden betrokken.

1.3 Uitgangspunten grondprijzbeleid

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze nota opgenomen prijzen exclusief BTW en/of kosten koper. Uitgangspunt bij de grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en er geen verder kostenverhaal/fondsafdracht aan de orde is.
- Bij de onderhandelingen, prijsafspraken en grondreserveringen wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en voor welke periode de aanbieding gestand wordt gedaan.

- Op de verkoop van gronden zijn de vigerende Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein in de gemeente Noord-Beveland van toepassing.
- Ten aanzien van de grondprijzen voor wat betreft vrij sector woningen, recreatieve woningbouw, bedrijventerreinen en overige commerciële voorzieningen zal op basis van taxatie per locatie de grondprijs worden bepaald.
- De grondprijzen worden jaarlijks op basis van de algemene consumentenprijsindex van het CBS geïndexeerd.
- De genoemde grondprijzen zijn geldig tot en met 31 december 2024.
- De wijze van grondprijzbepaling per bestemming verschilt. In de navolgende tabel is per functie aangegeven op welke wijze de gemeente haar grondprijzen bepaalt.

Bestemmingscategorie	Uitgangspunt waardebeoordeling	Prijs (range)
Vrije sector woningbouw	Marktconform, residueel	p.m.
Recreatieve woningbouw	Marktconform, residueel	p.m.
Vrije kavels	Marktconform, residueel	p.m.
Appartementen	Marktconform, residueel	p.m.
Starterswoningen	Normgrondprijs	€ 100,-
Maatschappelijke functies	Normgrondprijs	€ 100,-
Bedrijventerreinen	Marktconform, comparatief	p.m.
Overige commerciële functies	Marktconform, residueel	p.m.
Snippergroen gelegen aan de voorzijde t.o.v. de woning tot 100 m ²	Marktconform	€ 18,84
Snippergroen gelegen aan de zij- en achterzijde t.o.v. de woning tot 100 m ² .	Marktconform	€ 42,39

2. Grondprijzen

2.1 Sociale woningbouw, starterswoningen en maatschappelijke functies

2.1.1 Sociale woningbouw en starterswoningen

Het is gemeentelijk beleid om eraan bij te dragen dat er voor sociale woningbouw voor de laagste huurgroep¹ en voor starters betaalbare woningen zijn. Voor starters kan de gemeente in het kader van haar doelgroepenbeleid, in afwijking van de algemene grondprijzen voor vrije sector woningbouw, een vaste grondprijs per m² toepassen. Een starter is een een- of meerpersoonshuishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuwgevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een huurwoning of eigenaar van een koopwoning was.

Bij nieuwbouw geldt dat de koop-/aaneemsom van de starterswoning niet hoger mag zijn dan 75% van de geldende grens van betaalbaarheid zoals opgenomen in de Zeeuwse Woondeal. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd.

Er zal een anti-speculatiebeding gelden in de vorm van een zelfbewoningsplicht voor nieuwe starterswoningen. Het anti-speculatiebeding zal verder worden uitgewerkt in de nog vast te stellen "Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein in de gemeente Noord-Beveland 2024".

De grondprijs voor speciale doelgroepen, namelijk sociale woningbouw en starters, bedraagt € 100,- per m².

2.1.2 Maatschappelijke functies

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelbegrip. In het algemeen wordt bedoeld op gebouwen of terreinen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en welzijn.

De grondprijs voor maatschappelijk vastgoed is in principe gelijk aan de grondprijs voor starterswoningen € 100,- per m².

Voor extensief grondgebruik zoals het aanleggen van sportvelden is het mogelijk een lagere grondprijs te bepalen. In voorkomende situaties kan het college een afwijkende grondprijs bepalen.

1) Het gaat hier om sociale woningbouw met een maximale huursom van € 450,- per maand.

2.2 Overige Commerciële Voorzieningen

Voor gronduitgifte ten behoeve van commerciële voorzieningen zijn er geen vooraf bepaalde grondprijzen of prijsranges. Functie, locatie, ligging en omvang zijn sterk bepalend voor de vaststelling van de grondprijs. De grondprijsbepaling betreft maatwerk. Bij commerciële voorzieningen zal afhankelijk van de situatie worden afgewogen of een deskundigentaxatie of een tender de meest geschikte methode is om tot een marktconforme waardebeoordeling te komen.

2.3 Snippergroen

Tot nog toe werd door de gemeente onderscheid gemaakt in diverse soorten restgronden, die uitgegeven kunnen worden aan eigenaren van aangrenzende percelen. Per 2015 is de regeling vereenvoudigd. Er wordt op prijspeil 2024 een grondprijs gehanteerd van € 18,84 per m² kosten koper bij snippergroen tot een maximale oppervlakte van 100 m² gelegen aan de voorzijde ten opzichte van de woning. Ten aanzien van snippergroen gelegen aan de zij- en achterzijde ten opzichte van de woning wordt een grondprijs gehanteerd van € 42,39 per m² kosten koper tot een maximale oppervlakte van 100 m². Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte gedeelte maximaal 100 m² groot is en alleen als (sier)tuin wordt gebruikt. Op deze gronden mogen geen vergunningplichtige bouwwerken worden opgericht. De grondprijs voor snippergroen wordt in principe jaarlijks op basis van de algemene consumentenprijsindex van het CBS geïndexeerd. Boven een oppervlakte van 100 m² zal de snippergroen getaxeerd worden.

Bij de verkoop van gronden waarop geen bebouwing is toegestaan wordt een meerwaarde clause opgenomen in de verkoopovereenkomst. Dit in de vorm van een kwalitatieve verplichting; wanneer in een later stadium alsnog bebouwing wordt toegestaan wordt de meerwaarde tussen bebouwingswaarde en de oorspronkelijke verkoopprijs verrekend. De bebouwingswaarde wordt op dat moment, op basis van een deskundigentaxatie voor rekening van de koper, vastgesteld.

Deze grondprijzen gelden niet voor percelen grond waarbij sprake is van niet permanente bewoning, zoals recreatieparken, en voor percelen van meer dan 100 m². Voor die gronden geldt dat het college per geval een afzonderlijke marktconforme uitgifteprijs hanteert.

3. Huurprijzen

3.1 Huurprijzen voor snippergroen.

Uitgangspunt voor de prijsbepaling is de verkoopprijs voor tuingrond. De jaarlijkse huurprijs bedraagt 4% van de grondprijs voor snippergroen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. In zijn algemeenheid heeft het de voorkeur van de gemeente om deze gronden te verkopen. Slechts wanneer er specifieke redenen zijn om de grond wel in gemeentelijk bezit te houden zal worden gekozen voor verhuur in plaats van verkoop.

3.2 Huurprijzen voor weiland en/of dijk

Bij een huurovereenkomst voor een weiland/dijk die niet geschikt is voor landbouwdoeleinden wordt een huurprijs gerekend van € 0,14 per m². Deze prijs staat in verhouding tot het gebruik, namelijk het laten grazen van bijvoorbeeld schapen of paarden. Ook deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

3.3 Huurprijzen voor flexwoningen/tiny houses

Bij de verhuur ten behoeve van flexwoningen is het uitgangspunt de bestemmingscategorie Starterswoningen met een koopsom van € 100,-- excl. BTW. Er wordt dan een huurprijs gerekend van 10% per jaar van de fictieve koopsom.