

GRONDPRIJZENBRIEF GEMEENTE BUREN 2017

Vastgesteld college van burgemeester en wethouders: 10 januari 2017.

Inleiding

De raad is bevoegd het grondprijsbeleid vast te stellen. Het grondprijsbeleid is onderdeel van de nota grondbeleid 2012 - 2016. De raad stelde deze nota december 2012 vast. Januari 2017 behandelt de raad de nota grondbeleid 2017 - 2020. De concept nota grondbeleid 2017 - 2020 kent geen wijzigingen in het grondprijsbeleid ten opzichte van de nota grondbeleid 2012 - 2016. Als de behandeling van de nota grondbeleid in de raad hiertoe aanleiding geeft dan actualiseren wij de grondprijzenbrief.

Uitgangspunt is dat de gemeente marktconforme gronduitgifteprijsen vaststelt. De residuele methode en de comparatieve methode zijn twee methoden die gebruikt worden om de marktconforme uitgifteprijs vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders werkt het grondprijsbeleid uit in de grondprijzenbrief. Indien in een overeenkomst tussen gemeente en een andere partij wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente ex art 6:119 BW, tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

Methoden van gronduitgifteprijsbepaling

Residuele methode:

De residuele grondwaarde wordt berekend door op de verkoopwaarde van het te bouwen object de bouwkosten en de ontwikkelingskosten in mindering te brengen. Het bedrag dat overblijft is de residuele waarde. Dit is de waarde die de markt betaalt voor bouwrijpe grond. Bij berekening van een residuele gronduitgifteprijs wordt deze gronduitgifteprijs niet negatief vastgesteld.

Comparatieve methode:

De comparatieve grondwaarde wordt berekend door de gronduitgifteprijsen van vergelijkbare ontwikkelingen in de gemeente Buren of in omliggende gemeenten te vergelijken.

Kostprijs methode:

In afwijking van deze marktconforme berekeningen is de kostprijsmethode mogelijk. Bij deze methode wordt de gronduitgifteprijs zodanig vastgesteld dat zij de te maken kosten dekt.

Taxatie:

In voorkomende situaties kan een onafhankelijke taxatie de marktconforme uitgifteprijs bepalen. Dit kan zich met name voordoen bij de uitgifte van grond voor maatschappelijke voorzieningen.

Wet markt en overheid

De Wet Markt en Overheid heeft zijn weerslag op de vergoedingen die de gemeente doorberekent aan maatschappelijke instellingen voor het gebruik van onroerende zaken. De gemeenteraad besloot 9 december 2014 deze vergoedingen zoveel mogelijk door te berekenen op basis van kostendekkendheid. De praktijk zal uitwijzen hoe de kostprijs zich verhoudt tot de prijzen die op de vastgoedmarkt gangbaar zijn. De gemeente volgt de ontwikkelingen op de voet en zal zo nodig op dit onderdeel (tussentijds) nieuw beleid vaststellen en de uitkomsten daarvan opnemen in een volgende grondprijzenbrief.

Categorieën

In de grondprijzenbrief werkt het college het grondprijsbeleid uit. In de bijlage op blz. 3 tot en met 6 staan de categorieën waar wij in deze grondprijzenbrief de gronduitgifteprijs voor vaststellen. De genoemde prijzen zijn richtprijzen. Het college van burgemeester en wethouders kan van deze prijzen afwijken indien de locatie, kaveloppervlakte of bestemming hiertoe aanleiding geeft. De gronduitgifteprijsen van overige gronden en gebouwen welke niet in deze grondprijzenbrief zijn genoemd stelt het college vast zodra dit aan de orde is.

Wijzigingen ten opzichte van de gronduitgifteprijzenbrief 2016

Sociale huurwoningen:

De Rijksoverheid stelt ieder jaar de maximaal toegestane huurverhoging vast. Per 1 juli 2016 mogen de huren voor de laagste inkomens met 2,1% stijgen. In navolging hiervan is de grondprijs voor sociale huur woningen met 2,1% verhoogd van € 151,73 naar € 154,92 /m²/bvo.

Bedrijventerreinen:

Het behoort tot de mogelijkheid bedrijventerreinen in erfpacht uit te geven. Deze categorie is aan de grondprijzenbrief toegevoegd.

Gronduitgifteprijsen en de methode van grondprijsbepaling. De gronduitgifteprijsen zijn exclusief btw.

Woningbouw algemeen		
Categorie	Methode	Uitgifteprijs
Sociale huur	Vaste prijs	€ 154,92 /m ² € 154,92 /bvo (voor appartementen).
Onder een sociale huurwoning verstaan wij een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens bedraagt € 710,68. Per 1 januari 2016 is deze grens voor drie jaar bevroren.		
Dure huurwoning	Residueel	
Een dure huurwoning is een woning met een huur > liberalisatiegrens.		
Goedkope koopwoning	De uitgifteprijs van een sociale huurwoning+20%	€ 185,90 /m ² € 185,90 /bvo (voor appartementen).
Een goedkope koopwoning is een woning met een VON prijs tot € 170.000.		
Koopwoning	Residueel	
Een koopwoning met een VON prijs > € 170.000.		

Woningbouw per locatie		
Locatie	Methode	Uitgifteprijs
Lage Korn Buren	Comparatief	€ 250 /m ²
Een kavel van ± 1.370 m ² bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.		

Woningbouw op nog niet benoemde locatie		
Type woning	Methode	Uitgifteprijs
Vrijstaande woning	Residueel	€ 280 - € 375 /m ²
2[^]1 kap woning / geschakelde woning	Residueel	€ 250 - € 360 /m ²
Rijwoning	Residueel	€ 200 - € 340 /m ²
Appartementen	Residueel	€ 200 - € 800 /bvo

Overige categorieën		
Bedrijventerreinen	Methode	Uitgifteprijs
BT op nog niet benoemde locatie	Comparatief	€ 125 - € 140 / m ²
BT Buren Zuid III	Comparatief	€ 130 /m ²
BT Doejenburg II Maurik	Comparatief	€ 140/ m ²
Bij het bepalen van de uitgifteprijs voor bedrijventerreinen is het denkbaar om het bereiken van bepaalde beleidsdoelstellingen te stimuleren door een variabele uitgifteprijs toe te passen. Deze beleidsdoelstellingen zijn bijvoorbeeld intensief ruimtegebruik, herontwikkeling en parkmanagement. Gedifferentieerde tarieven zijn mogelijk voor de kavels die niet als woon-werkkavel zijn bestemd.		

Uitgifte in erfpacht voor bedrijventerreinen	Methode	Uitgifteprijs
		% van de grondwaarde
De canon is een percentage van de grondwaarde. De hoogte van de canon wordt berekend door een percentage van de grondwaarde te nemen. Het percentage wordt berekend door het gemiddelde te nemen van de rente van een 5-jaars annuïtaire hypotheek van drie grote hypotheekverstrekkers in Nederland. Dit percentage wordt verhoogd met een opslag van 1%.		

Kantoren	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief (prijs per m ² bvo)	
Grondslag voor de uitgifteprijsbepaling is de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel. Zodra uitgifte voor deze bestemming aan de orde is, stellen wij de uitgifteprijs vast.		

Detailhandel, horeca en leisure (vrije tijds voorzieningen)	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief (prijs per m ² bvo)	
Zodra uitgifte voor deze bestemming aan de orde is bepalen wij de meest geëigende wijze van verkoop en uitgifteprijs.		

Verkoop voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
	Vaste prijs of kostprijsdekkend bij een hogere kostprijs.	€ 100 /m ² of indien hoger de kostprijsdekkende prijs.
In de contracten kan de gemeente een beding opnemen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs terug komt naar de gemeente. Indien de gemeente voor de maatschappelijke voorzieningen speciaal aankopen doet zal een andere uitgifteprijs die minimaal kostendekkend is in rekening worden gebracht. Op het moment van berekening van de waarde zal gekeken worden naar de waarde en de overige voorwaarden van uitgifte waaronder een meerwaardeverrekeningsclausule. Onder deze categorie maatschappelijke voorzieningen vallen onder meer: - Overheidsgebouwen - Onderwijsvoorzieningen (basisschool en middelbare school) - Sociaal culturele voorzieningen (welzijnsvoorzieningen en religieuze voorzieningen en niet commerciële culturele voorzieningen) - Niet commerciële recreatieve voorzieningen (kinderboerderij, sport- en recreatieve voorzieningen met uitzondering van de commercieel geëxploiteerde onderdelen als bijvoorbeeld een kantine bij een sportclub).		

Verhuur of uitgifte in erfpacht voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
		4% van de vastgestelde grondwaarde
De hoogte van de huurprijs/canon wordt berekend op 4% van de grondwaarde. In voorkomende gevallen bestaat de mogelijkheid een ingroeicanon/huurprijs vast te stellen. Het gaat voornamelijk om verlenging of herziening van het erfpachtcontract/huurovereenkomst van organisaties die nu een symbolisch bedrag betalen. De berekening van de ingroeicanon/huurprijs is maatwerk waarbij een korting wordt verleend van maximaal 1% waardoor het berekende percentage op minimaal 3% wordt vastgesteld. In het contract kan de gemeente een herzieningstermijn van de canon/huurprijs opnemen. In voorkomende gevallen kunnen wij de grondwaarde door een onafhankelijke taxatie bepalen, gebruik maken van de WOZ-waarde of residueel berekenen.		

Verkoop voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of taxatie	
In de contracten kan de gemeente een beding opnemen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke uitgifteprijs terugkomt naar de gemeente. Op het moment van berekening van de waarde zal er gekeken worden naar de waarde en de overige voorwaarden van uitgifte waaronder een meerwaardeverrekeningsclausule. Onder deze categorie maatschappelijke voorzieningen vallen onder meer: - Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven - Medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken).		

Verhuur of uitgifte in erfpacht voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of taxatie	4%-5% van de grondwaarde.
De hoogte van de huurprijs/canon wordt berekend op 4-5% van de grondwaarde. In het contract kan de gemeente een herzieningstermijn van de huurprijs/canon opnemen. De grondwaarde wordt residueel dan wel door een onafhankelijke taxatie bepaald.		

Transformatorhuisje / elektriciteitsvoorzieningen	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of comparatief	
Indien de bouw plaatsvindt binnen een nieuw te realiseren ruimtelijke ontwikkeling is de grondprijs als de uitgifteprijs van een bouwkaavel voor een vrijstaande woning dan wel de uitgifteprijs voor een bedrijfskaavel. Indien de bouw plaatsvindt binnen een bestaande groenstrook is de uitgifteprijs € 100 /m².		

Uitgifte in erfpacht, recht van opstal of verhuur voor zendmasten	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief	€ 5.000 - € 10.000 p.j. per zendmast.
Vestiging van een recht van opstal, recht van erfpacht of het aangaan van een huurovereenkomst. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex CPI.		

Verkoop restgroen	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief	Met een minimum van € 500: - € 80 /m ² - € 100 /m ² indien binnen 5 m ¹ vanaf de gevel.
De grondwaarde van de restgroenstroken wordt marktconform bepaald. In verband met een eenduidig beleid is er voor gekozen om een vast bedrag als basis te nemen voor deze marktconforme prijs. Voor de bepaling van de marktconforme prijs is onderzoek gedaan naar de in de regio vastgestelde restgroenprijzen. Voorts gelden de volgende regels voor het bepalen van de uitgifteprijs: - De standaardgrondprijs voor de verkoop van restgroen bedraagt € 80 /m². - Indien de te verkopen grond is gelegen binnen een straal van 5m¹ vanaf één van de gevels van de woning wordt een bedrag van € 20 /m² bij de standaardgrondprijs opgeteld. - De minimale verkoopprijs van restgroen bedraagt € 500 k.k.. - Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan op basis van een nadere motivering van de standaardgrondprijs worden afgeweken. - De kosten van de aankoop, waaronder verleggingskosten voor kabels en leidingen, inmetingskosten door het kadaster, overdrachtsbelasting en notariële kosten zijn voor rekening van de koper. Er is sprake van snippergroen indien de snippergrond: - Eigendom is van de gemeente. - Niet behoort tot de hoofdgroenstructuur. - Volgens het bestemmingsplan de bestemming "groen en verkeer" heeft. - Feitelijk ingericht is als groen. - Direct grenst aan het perceel dat in eigendom is bij de aanvrager. - De aanvrager ook zijn woning of bedrijf heeft op het aangrenzende perceel. Het is mogelijk dat er in het perceel kabels en leidingen liggen. De gemeente kan altijd een KLIC melding bij het kadaster doen om te kijken of en zo ja welke kabels en leidingen er in het te verkopen perceel liggen. De KLIC melding is onderdeel van de aanvraag voor aankoop van restgroen. Voor een melding brengt het kadaster kosten in rekening. Deze kosten worden bij de aanvrager in rekening gebracht. Het tarief van een KLIC melding staat op het tarievenoverzicht van het kadaster.		

Verhuur restgroen	Methode	Uitgifteprijs
		2% van de verkoopwaarde met een min van € 50/jr.
De huurprijs bedraagt 2% van de verkoopwaarde met een minimum van € 50 per jaar. Indien de ligging, de oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaardhuurprijs worden afgeweken. Aan de verhuur worden voorwaarden verbonden waaronder indexering van de huurprijs met de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex CPI.		

Verkoop reststroken aan ontwikkelaars voor bouwplannen	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of comparatief	Minimaal € 5.000 per transactie.
Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben voor het realiseren van hun bouwplan. Bij de percelen groter dan 100 m ² kan een afwijkende uitgifteprijs worden bepaald. Bijkomende kosten voor bijvoorbeeld het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten zijn voor rekening van de koper.		

Verkoop gronden aan overheidsorganen voor wegen en water	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief of kostprijs dekkend	
Hierbij moet gedacht worden aan de verkoop van grond aan waterschappen en provincie voor de aanleg van infrastructurele werken. Overheadkosten worden niet in rekening gebracht. In de contracten kan de gemeente een beding opnemen dat deze grond bij verkoop als eerste tegen de oorspronkelijke prijs moet worden aangeboden aan de gemeente.		

Gemeentelijke woningen	Methode	Uitgifteprijs
	Taxatie	
Als algemene richtlijn bij verkoop van gemeentelijke woningen die op grond van bestemming en toekomstige ontwikkelingen voor verkoop in aanmerking komen wordt gehanteerd dat de huurder van het pand als eerste voor aankoop in aanmerking komt. De prijs wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie op basis van het pand in onbewoonde staat (marktwaaarde) waarbij in het algemeen voor de zittende huurder een korting op de taxatieprijs wordt gegeven van 10%. Gemeentelijke woningen vrij van huur worden getaxeerd en door middel van openbare inschrijving of onderhandse verkoop tegen marktwaaarde verkocht.		

Jachthuurovereenkomst	Methode	Uitgifteprijs
		€ 10 /ha
Een jachthuurovereenkomst wordt in principe voor een periode van zes jaar aangegaan. Over de huurprijs van de laatste drie jaar treden partijen in overleg. Indien geen overleg plaatsvindt wordt de huurprijs geïndexeerd met de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex CPI.		

Pachtovereenkomsten (reguliere en liberale pacht)	Methode	Uitgifteprijs
	Wettelijke regionale pachtnorm	
Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaard pachtprijs worden afgeweken.		

Verhuur weiden < 1 ha voor hobbymatig gebruik	Methode	Uitgifteprijs
	Wettelijke regionale pachtnorm	
Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaardhuurprijs worden afgeweken.		

Verhuur volkstuin gelegen op een volkstuincomplex	Methode	Uitgifteprijs
		€ 40 per volkstuin
Indien de ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de standaardhuurprijs worden afgeweken. Aan de verhuur worden voorwaarden verbonden waaronder indexering van de huurprijs met de door het CBS gepubliceerde consumentenprijsindex CPI.		

Terrassen	Methode	Uitgifteprijs
		Vergoeding van € 100 per terras p.j. + huur van € 5 /m ² /p.j.
De vergoeding van € 100 per jaar is voor dekking van administratiekosten . De gemeente kan de huurder een gefundeerd en transparant aanbod doen dat rekening houdt met factoren die van invloed zijn op de huurwaarde van het perceel grond. Afhankelijk van de ligging, kaveloppervlakte, aantal tafels en stoelen en horecabranche kan een toeslag of korting op de huurprijs worden berekend.		