

GRONDPRIJZENBRIEF GEMEENTE BUREN 2019

Vastgesteld college van burgemeester en wethouders: 14 mei 2019.

Inleiding

De raad is bevoegd het grondprijsbeleid vast te stellen. Het grondprijsbeleid is onderdeel van de nota grondbeleid 2017 - 2020. De raad stelde deze nota januari 2017 vast.

Uitgangspunt is dat de gemeente marktconforme grondprijzen vaststelt. De residuele methode en de comparatieve methode zijn twee methoden die gebruikt worden om de marktconforme grondprijs 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 grondprijsbepaling

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 grondprijs wordt deze grondprijs niet negatief vastgesteld.

Comparatieve methode:

De comparatieve grondwaarde wordt berekend door de grondprijzen 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 grondprijs zodanig vastgesteld dat zij de te maken kosten dekt.

Taxatie:

In voorkomende situaties kan een onafhankelijke taxatie de marktconforme grondprijs 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 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 7 staan de categorieën waar wij in deze grondprijzenbrief de grondprijs 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 grondprijzen van overige gronden en gebouwen welke niet in deze grondprijzenbrief zijn genoemd stelt het college vast zodra dit aan de orde is.

De grondprijzenbrief is vastgesteld in het college van 14 mei 2019 en geldt tot de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief.

Grondprijzen en de methode van grondprijsbepaling. De grondprijzen zijn exclusief btw.

Woningbouw algemeen		
Categorie	Methode	Uitgifteprijs
Sociale huur	Vaste prijs	€ 162,76 /m ² (voor appartementen per bvo).
Onder een sociale huurwoning verstaan wij een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens bedraagt € 720,42.		
Dure huurwoning	Residueel	
Een dure huurwoning is een woning met een huur > liberalisatiegrens.		
Goedkope koopwoning	De uitgifteprijs van een sociale huurwoning+20%	€ 195,32 /m ² (voor appartementen per bvo).
Een goedkope koopwoning is een woning met een VON prijs tot € 170.000.		
Koopwoning	Residueel	
Een koopwoning met een VON prijs > € 170.000.		

Woningbouw op nog niet benoemde locatie		
Type woning	Methode	Uitgifteprijs
Vrijstaande woning	Residueel	€ 285 - € 375 /m ²
2[^]1 kap woning / geschakelde woning	Residueel	€ 255 - € 360 /m ²
Rijwoning	Residueel	€ 204 - € 340 /m ²
Appartementen	Residueel	€ 204 - € 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	€ 128,20-€ 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 indien het nieuw te vestigen bedrijf aan bepaalde criteria voldoet.		

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 prijsbepaling 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 kostprijs dekkend bij een hogere kostprijs.	€ 100 /m ² of indien hoger de kostprijs dekkende prijs.
<p>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 prijs 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.</p> <p>Onder deze categorie maatschappelijke voorzieningen vallen onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>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.</p>		

Verkoop voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of taxatie	
<p>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.</p> <p>Onder deze categorie maatschappelijke voorzieningen vallen onder meer medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken).</p>		

Verhuur of uitgifte in erfpacht voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of taxatie	4%-5% van de grondwaarde.
<p>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.</p>		

Nutsvoorzieningen voor gas, water, elektra en voorzieningen voor alternatieve energie (in het kader van de energietransitie).	Methode	Uitgifteprijs
	Residueel of comparatief	
<p>Het gaat onder andere om vastgoed wat nodig is voor het 'transport' van gas, elektra, water, alternatieve energie (in het kader van de energietransitie), telefonie/internet, glasvezel e.d., hetgeen het algemeen belang dient. 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. Er geldt een minimum uitgifteprijs van € 140 /m².</p>		

Uitgifte in erfpacht, recht van opstal of verhuur voor zendmasten	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief	€ 5.000 - € 10.000 p.j. per zendmast. Eenmalig € 2.500 begeleidingsvergoeding. Toeslag van € 2.500/jr per extra antenne of medegebruik op een bestaande zendmast.
<p>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. Wanneer een verzoek tot uitgifte in erfpacht, recht van opstal of verhuur in behandeling wordt genomen is de begeleidingsvergoeding éénmalig € 2.500. Jaarlijks is een toeslag van € 2.500 verschuldigd bij plaatsing van een extra antenne en/of bij medegebruik op een bestaande zendmast.</p>		

Vestiging recht van opstal voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur voor alternatieve energie (in het kader van de energietransitie)	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief	Retributie: om niet Eenmalig € 500 begeleidingsvergoeding.
<p>Vestiging recht van opstal voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur voor alternatieve energie (in het kader van de energietransitie). Er wordt geen retributie gevraagd, om dergelijke initiatieven te stimuleren. Wanneer een verzoek tot vestiging van opstalrecht in behandeling wordt genomen, is de begeleidingsvergoeding éénmalig € 500.</p>		

Verkoop restgroen	Methode	Uitgifteprijs
	Comparatief	€ 80 /m ² met een minimum van € 500.
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De standaardgrondprijs voor de verkoop van restgroen bedraagt € 80 /m². - 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. <p>Er is sprake van snippergroen indien de snippergrond:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigendom is van de gemeente. - Niet behoort tot de hoofdgroenstructuur. - Volgens het bestemmingsplan de bestemming "groen en verkeer" heeft, of hiertoe planologisch gewijzigd wordt. - 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. <p>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.</p> <p>Bij het geval dat de restgroenstrook bebouwd is/wordt, wordt de alsdan geldende grondprijs voor de ontwikkeling van woningbouw in rekening gebracht.</p>		

Verhuur restgroen	Methode	Uitgifteprijs
		De huur bedraagt 2% van de verkoopwaarde met een min van € 80/jr.
De huurprijs bedraagt 2% van de verkoopwaarde met een minimum van € 80 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.		

Bruikleen gronden	Methode	Uitgifteprijs
		Bruikleen is om niet. Jaarlijks een administratieve vergoeding van € 80/jr.
Uitgifte van gronden in bruikleen geschiedt alleen in bijzondere situaties of als het gebruik zich slechts beperkt tot het (naar eigen inzicht) beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, wordt voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening gebracht van € 80 per jaar.		

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 (marktwaarde) 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 marktwaarde 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
	In beginsel uitgifte via inschrijving.	
Indien de situatie / ligging, oppervlakte of gebruiksmogelijkheden hiertoe aanleiding geven kan van de procedure van inschrijving worden afgeweken. In deze situatie passen wij bij voorkeur de wettelijke regionale pachtnorm toe.		

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 € 80 per terras p.j. + huur van € 5 /m ² /p.j.
De vergoeding van € 80 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.		