

Gewijzigd

**Grondprijzenbrief 2015
Gemeente Stichtse Vecht**

28 mei 2015

Inleiding

Deze grondprijzenbrief geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2013 waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Met de vaststelling van deze grondprijzenbrief leggen we de wijze van grondprijzbepaling vast, vaste prijzen voor sociale woningbouw, niet- commerciële voorzieningen en snippergroen. Daarnaast worden ook de uurtarieven voor kostenverhaal en de kostencategorieën meegenomen. De grondprijzenbrief is openbaar.

De basis voor de prijsvorming is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2013, die de kaders beschrijft van het grondbeleid van de gemeente Stichtse Vecht. Het vertrekpunt voor de grondprijzbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Tevens worden ze beïnvloed door relevante wet- en regelgeving. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

Alle in deze grondprijzenbrief genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

Methoden van grondprijzbepaling

Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, zoals bijzondere doeleinden en sociale woningbouw, uitgegaan van een marktconforme grondprijzen. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijzen.

De marktconforme grondprijzen zal worden onderbouwd met een taxatierapport van een registertaxateur ingeschreven in register van VastgoedCert.

Projectmatig woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw hanteert de gemeente een residuele benadering met als ondergrens een minimale grondquote van 25 %. De residuele grondwaarde wordt gevormd door het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerde vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale stichtingskosten (bouwkosten inclusief de daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil tussen (commerciële) waarde en stichtingskosten, het residu, geeft de waarde van de grond aan.

Indien het niet mogelijk is om de residuele grondwaarde te berekenen doordat bijvoorbeeld onvoldoende inzicht is in de kosten en/of opbrengsten zal de comparatieve methode worden gehanteerd.

Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt de wijze van uitgifte per locatie bepaald. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Daarbij wordt mede gelet op prijzen van vergelijkbare kavels in de regio en wordt aan een taxateur/makelaar een advies gevraagd.

Sociale woningbouw

Voor de sociale huurwoningen hanteert een gemeente een vaste lage grondprijzen. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijzen op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijzen opleveren en bovendien per plan variëren wat wij maatschappelijk ongewenst vinden. Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijzen voor alle sociale huurwoningen, die recht doet aan de maatschappelijke taak van de woningcorporaties. De veranderde wetgeving zorgt ervoor dat woningcorporaties alleen nog maar zorg mogen dragen voor de sociale woningbouw.

De liberalisatiegrens voor toewijzing van sociale huurwoningen ligt per 1 januari 2015 op € 710,68 (kale huur). Daarnaast kent onze regionale huisvestingsverordening een aftoppingsgrens van € 618,24. Tot deze grens kunnen huishoudens met recht op huurtoeslag voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Huurwoningen met een huurprijs vanaf deze grens van € 618,24 kunnen ook verhuurd worden aan huishoudens met een hoger inkomen (tot € 46.735). De huurwoningen worden aangeboden via Woningnet. In de regio Utrecht is een huisvestingsvergunning verplicht bij sociale huurwoningen.

Vanwege de hiervoor genoemde verschillen in huurprijsgrens hanteren wij ook twee verschillende grondprijzen voor sociale huurwoningen.

De vaste grondprijs voor sociale huurwoningen met een maandhuur tot € 618,24 bedraagt € 18.000,-- per kavel.

De vaste grondprijs voor sociale huurwoningen met een maandhuur van € 618,24 tot € 710,68 bedraagt € 20.000,-- per kavel.

Op de grondprijzen voor sociale woningbouw wordt de methodiek van de stapelings- of hoogtefactor toegepast. De grondprijs wordt voor etage-, portiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen gecorrigeerd met de volgende hoogtefactoren. Daarbij wordt als "woonlaag" gedefinieerd de bouwlaag die als één zelfstandige woonruimte is bestemd en wordt gebruikt. Een eengezinswoning heeft in deze benadering in principe een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonette bijvoorbeeld, gebouwd in twee bouwlagen, omvat in principe één woonlaag.

Aantal woonlagen	hoogtefactoren	Aantal woonlagen	hoogtefactoren
2	0,9	8	0,65
3	0,8	9	0,625
4	0,75	10	0,6
5	0,725		
6	0,7		
7	0,675		

Voor sociale koopwoningen, gebonden koop met een koopprijsgrens overeenkomstig de regionale huisvestingsverordening, wordt de grondwaarde bepaald met de residuele methode met als ondergrens € 20.000,-- per kavel.

Snippergroen

In 2011 heeft het college van B&W de Nota restgroen vastgesteld. In de Nota restgroen is een vaste prijs- en verkoopvoorwaarde voor snippergroen opgenomen.

De vaste grondprijs voor snippergroen bedraagt €180,-- per/m².

Als de te verkopen grond groter is dan 50 m² maar kleiner dan 100 m² zal afzonderlijk worden bepaald of de grond door een taxateur wordt getaxeerd. Als de te verkopen grond groter is dan 100 m² dan zal de grond door een taxateur worden getaxeerd. Bij taxatie door een makelaar wordt gekeken naar de waarde van de te verkopen grond en de waardevermeerdering van het gehele perceel (inclusief bebouwde gedeelte) door de aankoop van de grond.

Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben. De grondprijs voor dit soort reststroken bedraagt € 550,-- per m² met een minimale koopsom van € 5.000,-- per transactie. Afzonderlijk kan worden bepaald een taxatie te laten uitvoeren en een afwijkende grondprijs worden bepaald. Bij percelen > 100 m² kan een afwijkende grondprijs

worden bepaald. Uitgangspunt is dan de residuele grondwaarde. Bijkomende kosten voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten zijn voor rekening van koper.

Nutsvoorzieningen

De vaste grondprijs voor opstallen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt € 250,- per m² exclusief BTW. De gemeente behoudt het eerste recht van terugkoop.

Woonboten

Binnen de gemeente Stichtse Vecht ligt een fors aantal woonschepen. De eigenaar van het water (doorgaans Waternet) dient toestemming te verlenen voor het ligrecht. Daarnaast zijn de ligplaatsen bestemd in het bestemmingsplan. De meeste woonschepen hebben een tuin aan de oever. Sommige woonboot eigenaren hebben die oevergrond/ tuin in eigendom. Maar dikwijls verhuurt de gemeente de oever- tuingrond aan de woonbooteigenaren.

Bij verkoop van de oever/tuingrond wordt de volgende staffel gehanteerd.

Staffel	Grondprijs
1- 250 m ²	€ 250,- per m ²
250-500 m ²	€ 200,- per m ²
➤ 500 m ²	middels taxatie nader te bepalen

Indexeringen en vergoedingen

De grondprijzen worden vastgesteld per (prijsspeil) 1 januari 2015. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd waarbij de indices wordt gehanteerd van CBS Consumentenprijsindex reeks "alle huishoudens".

Waarborgsom

De gehanteerde waarborgsom bedraagt in beginsel 10% van de koopsom. Bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied wordt de waarborgsom/bankgarantie vastgesteld op een bedrag van € 125 per m², exclusief BTW (€ 25 per m² exclusief BTW voor het bouwrijp maken en € 100 per m² exclusief BTW voor het woonrijp maken). Net als bij gronduitgiften geldt dat indien de basisregel leidt tot een onevenredig hoge dan wel lage waarborgsom/bankgarantie, een aanpassing hiervan naar beneden, respectievelijk naar boven, kan plaatsvinden.

De waarborgsom is verschuldigd vanaf het moment van ondertekenen van de overeenkomst tot uitgifte van gronden in eigendom en wordt in beginsel voor de helft terugbetaald bij transport en voor de helft bij oplevering van het te realiseren vastgoed, soms ook na een akkoord op het inrichtingsplan.

Gemeentelijk kostenverhaal bij particulieren initiatieven

Bij het beoordelen van initiatieven (ruimtelijke plannen) vanuit de markt worden door de gemeentelijke organisatie diverse (plan)kosten gemaakt. De kosten bestaan uit onder andere ambtelijke uren, onderzoekskosten en soms openbare voorzieningen zoals opgenomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De genoemde plankosten worden verhaald op de belanghebbende/ontwikkelaar. Voor een uitgebreide toelichting op bedoelde kostenvergoeding verwijzen wij u naar de Nota Kostenverhaal 2014.

In de Nota kostenverhaal zijn vier kosten categorieën omschreven. Jaarlijks worden de plankosten vastgesteld in de categorieën geanalyseerd en indien nodig aangepast in de grondprijzenbrief.

Er zijn 4 plankosten categorieën omschreven. Elke categorie kent zijn eigen complexiteitsfactor en vast bedrag aan te verhalen plankosten. De inschatting en invulling van elke categorie wordt gemaakt op basis van eigen ervaringscijfers. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met een vaste formule c.q. plankostenscan die, op basis van het model dat door het ministerie van VROM is ontwikkeld, is opgesteld.

Categorie 1

De complexiteitsfactor ligt tussen de 0 en 25 %. Het betreft een eenvoudig bouwplan waarbij minimale inzet wordt verwacht vanuit de gemeente. De plankosten die in deze categorie worden verhaald zijn de kosten voor de planologische procedure, zijnde het bedrag zoals opgenomen in de legestabel, met een aantal extra uren voor de complexiteit. De in rekening te brengen plankosten bedragen € 15.000,--.

Categorie 2

De complexiteitsfactor ligt tussen de 25 en 50 %. Het betreft een bouwplan waarbij sprake is van minimale complexiteit. De plankosten in deze categorie bedraagt € 50.000,--

Categorie 3

De complexiteitsfactor ligt tussen de 50 en 75 %. Het betreft een bouwplan met enige mate van complexiteit. De plankosten in deze categorie bedraagt € 85.000,--

Categorie 4

De complexiteitsfactor ligt tussen de 75 en 100 %. Het betreft een bouwplan met grote complexiteit. De plankosten in deze categorie bedraagt € 110.000,--

Het bouwtoetsteam heeft de mogelijkheid om af te wijken van de plankosten categorieën en de plankosten te ramen door middel van een individuele plankostenscan.

Definities

Residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde wordt gevormd door het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het gerealiseerd vastgoed (grond en opstallen samen) en anderzijds de totale stichtingskosten (bouwkosten inclusief de daarmee samenhangende bijkomende kosten). Het verschil tussen (commerciële) waarde en stichtingskosten, het residu, geeft de waarde van de grond aan.

Snippergroen

Uit te geven of te verkopen percelen gemeentegrond met een maximale oppervlakte van 100 m², met als bestemming "tuin" waarop geen bebouwing mogelijk is, met uitzondering van een tuinhuisje.

Grondquote

Het aandeel van de grondwaarde van de kavel als onderdeel van de vrij op naam prijs (V.O.N.) van een woning exclusief BTW.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgiftepreizen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.