

Notitie grondprijzen

2017



Samenvatting grondprijzen 2017

In onderstaande tabel zijn de prijzen per 2017 samengevat. Deze prijzen vanaf pagina 3 nader toegelicht.

| | Prijs 2017 | Toelichting |
|--|----------------------------|---|
| 1. Woningbouw | | |
| 1.1 Sociale huur | € 140,- per m ² | – Minimaal € 12.500,- per woning – Bij gestapelde woningen geldt m ² BVO als BVO-oppervlakte hoger is dan de kavelgrootte in m ² . |
| 1.2 Sociale koop (< € 170.000,-) | € 160,- per m ² | Bij gestapelde woningen geldt m ² BVO |
| 1.3 Vrije sector projectmatig/vrije sector huur | | |
| € 150.000,- VON | 20,8% | |
| € 170.001,- VON | 23,7% | |
| € 175.000,- VON | 24,4% | |
| € 200.000,- VON | 27,7% | |
| € 225.000,- VON | 30,5% | |
| € 250.000,- VON | 32,9% | |
| € 275.000,- VON | 34,8% | |
| € 300.000,- VON | 35,0% | |
| > € 325.000,- VON | 35,0% | |
| 1.4 Particulier opdrachtgeverschap | Marktconform | Voorafgaand aan de uitgifte, al dan niet op basis van een externe taxatie. |
| 2. Commerciële functies | | |
| Bedrijven | Marktconform | Voorafgaand aan de uitgifte, al dan niet op basis van een externe taxatie. |
| Kantoren | Marktconform | Voorafgaand aan de uitgifte, al dan niet op basis van een externe taxatie. |
| Nutsvoorzieningen | € 1.800,- | Vaste prijs voor maximaal 20 m ² |
| 3. Non-profit functies | | |
| Maatschappelijke voorzieningen | Vanaf € 150,- | |
| 4. Interne leveringen | | |
| Scholen | € 200,- per m ² | |
| Sportvelden/begraafplaatsen | € 30,- per m ² | |
| 5. Overige gronden | | |
| Tuingrond/erfgrond | € 125,- per m ² | |

Alle prijzen zijn voor zover van toepassing exclusief BTW

Toelichting notitie grondprijzen 2017

1. Inleiding

In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid 2016 formuleert de volgende kaders met betrekking tot grondprijzen:

- Marktconforme prijzen zijn uitgangspunt, behoudens bij sociale woningbouw.
- Bij beëindiging van gebruik wordt intern geleverde grond tegen boekwaarde ingebracht in de grondexploitatie mits er op dat moment een reëel en stellig voornemen is de betreffende locatie op korte termijn te ontwikkelen voor grondexploitatie.
- Als er geen korte termijn ontwikkelperspectief is wordt de grond tegen de boekwaarde opgenomen onder de Materiële Vaste Activa (MVA) op de balans, waarbij de boekwaarde van de opstallen en de sloopkosten als eenmalige afschrijvingslasten ten laste komen van de grondexploitatie.

Met betrekking tot grondprijsmethoden formuleert de Nota Grondbeleid 2016 de volgende kaders:

- De grondprijzen worden periodiek vastgelegd in de Notitie grondprijzen.
- Periodiek worden de grondquotes getoetst door het uitvoeren van residuele berekeningen.
- Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen gelden comparatief vastgestelde prijzen.
- Voor projectmatige bouw wordt de grondprijs vastgesteld met de grondquotesystematiek.
- Bij vrije kavels worden de prijzen comparatief bepaald, bij verkoop bij opbod is dit de minimumprijs.
- Voor commerciële voorzieningen worden in de Notitie grondprijzen geen prijzen opgenomen. Deze prijzen worden per project vastgesteld, met dien verstande dat deze marktconform zijn.

De voorliggende Notitie grondprijzen 2017 is tot stand gekomen binnen deze kaders.

In deze toelichting worden de grondprijzen per categorie toegelicht.

1. Woningbouw

1.1 Sociale huur

Bij sociale huurwoningen wordt in de koopovereenkomst vastgelegd dat de te realiseren woning minimaal vijftien jaar voor de sociale huursector behouden dient te blijven.

In de Notitie grondprijzen 2014 is een beperkte verhoging van de grondprijs voor sociale huur doorgevoerd, teneinde deze meer in lijn met het prijsniveau in de regio te brengen. In voorliggende grondprijzennotitie wordt wederom een beperkte verhoging van de grondprijs voor sociale huur doorgevoerd.

Uit comparatief onderzoek in omliggende gemeenten blijkt dat de grondprijzen voor sociale huurwoningen in de diverse gemeenten tamelijk uiteenlopen en dat de gemeente Barneveld zich met haar prijsstelling aan de onderkant van de bandbreedte bevindt.

Hoewel de gemeente Barneveld zich aan de onderkant van de Bandbreedte bevindt, staat daar tegenover dat dat door een samenstel aan factoren ook druk staat op de woningcorporaties en op de productie van sociale huurwoningen. Om die reden is het verstandig behoedzaam om te gaan met prijsstijging en de stijging te beperken tot een niveau van € 140,- per m². Wel is er voor gekozen om een ondergrens per woning in te voeren, omdat de grondcomponent onder bijvoorbeeld een rug aan rug anders wel erg gering is.

1.2 Sociale koop

Ook voor de sociale koop geldt dat de laatste prijswijziging dateert van 2014. Voor sociale koop geldt eveneens dat de gemeente een lagere grondprijs hanteert dan de regiogemeenten. Voor deze categorie gelden dezelfde overwegingen als bij de categorie sociale huur. Derhalve wordt deze grondprijs beperkt opwaarts bijgesteld tot € 160,- per m².

1.3 Vrije sector projectmatig

Bij seriematige bouw worden grondquotes toegepast. Met de grondquote wordt de grondprijs van de kavel uitgedrukt als percentage van de VON-prijs. Toepassing van grondquotes is een eenvoudiger methode dan van elke woning de residuele grondwaarde te berekenen. Mits de grondquotes frequent worden getoetst aan de markt leidt toepassing van de grondquotesystematiek tot marktconforme prijzen.

Recent zijn de grondquotes opnieuw getoetst door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Uit dat onderzoek blijkt dat de sprake is van enige neerwaartse druk op de grondquotes. Dit hangt samen met opwaartse druk op de bouwkosten. Daar staat tegenover dat de huidige grondquotes door marktpartijen als redelijk worden ervaren en er bovendien sprake is van een opgaande markt. Daarom is gekozen voor het handhaven van de grondquotes conform het grondprijsbeleid uit 2014.

In 2014 is gekozen om de grondprijs te bepalen met behulp van de grondquote over de *beleggingswaarde* van de woning. De beleggingswaarde wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste rendement. In een stabiele markt met een laag risico nemen beleggers genoegen met een lager rendement dan wanneer sprake is van een meer risicovolle markt. In het onderzoek dat Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling in 2017 heeft uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de beleggingswaarde binnen de gemeente Barneveld momenteel vergelijkbaar is met de waarde wanneer het een koopwoning zou betreffen. Ten behoeve van de bepaling van de grondprijs kan dus eenzelfde grondquote worden gehanteerd als bij koopwoningen.

1.4 Vrije sector particulier opdrachtgeverschap

Vrije sector kavels

In voorliggende notitie wordt geen vaste grondprijs voor vrije sector kavels vastgelegd. De specifieke omstandigheden van elk plan zijn bepalend voor de grondwaarde. Daarom wordt gekozen voor een plan specifieke benadering van de grondprijzen. Voor de start van een dergelijke uitgifte wordt een grondprijzadvies aan het college gedaan.

2. Commerciële functies

Bij commerciële functies zal per plangebied en per locatie een marktconforme koopsom worden vastgesteld.

3. Overige gronden

Tuingrond/erfgrond

Voor tuingrond en erfgrond wordt een grondprijs gehanteerd van (minimaal) € 125,- per m².