

Notitie grondprijzen

2020



Samenvatting grondprijzen 2020

In onderstaande tabel zijn de prijzen per 2020 samengevat. Deze prijzen vanaf pagina 3 nader toegelicht.

	Prijs 2020	Toelichting
1. Woningbouw		
1.1 Sociale huur	€ 150,- per m ²	– Minimaal € 13.500,- per woning – Bij gestapelde woningen geldt m ² BVO als BVO-oppervlakte hoger is dan de kavelgrootte in m ² .
1.2 Sociale koop (< € 200.000,- VON)	€ 180,- per m ²	– Minimaal € 18.000,- per woning – Bij gestapelde woningen geldt m ² BVO als BVO-oppervlakte hoger is dan de kavelgrootte in m ² .
1.3 Vrije sector projectmatig		
€ 200.001,- 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, doorgaans op basis van een externe taxatie.
2. Commerciële functies		
Bedrijven en kantoren	Marktconform	Voorafgaand aan de uitgifte, doorgaans 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 2020

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 2020 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 tien jaar voor de sociale huursector behouden dient te blijven.

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

1.2 Sociale koop

Voor sociale koop geldt eveneens dat de gemeente een beduidend lagere grondprijs hanteerde dan de regiogemeenten. Nu de maximale VON-prijs voor sociale koopwoningen fors is verhoogd (naar € 200.000,- VON) is er ruimte voor een stijging van de grondprijs naar € 180,- per m².

Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en een (degressief) anti-speculatiebeding gedurende een periode van tien jaar. Het maximale huishoudensinkomen voor sociale koopwoningen bedraagt € 50.000,- per jaar.

De hiervoor genoemde instandhoudingstermijn, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding worden overigens ook opgenomen in anterieure exploitatieovereenkomsten.

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 extern getoetst. De resultaten daarvan leiden er toe dat de grondquotes ongewijzigd blijven. De komende tijd zullen de marktontwikkelingen goed worden gevolgd, zowel ten aanzien van de VON-prijzen als ten aanzien van de bouwkosten, ook gelet op de BENG-eis vanaf 1 januari 2020. Mogelijk is er voorjaar 2020 alsnog aanleiding om de grondquotes bij te stellen.

De grondquote geldt ook voor vrije sector huurwoningen.

Voor appartementen wordt, gelet op het aantal projectspecifieke factoren (omvang, parkeerkelder et cetera) naast de grondquote de residuele benadering gehanteerd.

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.