

Notitie grondprijzen

2014



Samenvatting grondprijzen 2014

In onderstaande tabel zijn de prijzen voor het jaar 2014 samengevat. Ter vergelijking zijn de prijzen van 2012 opgenomen. De grondprijzen worden toegelicht vanaf pagina 3.

	Prijs 2012	Prijs 2014
Woningbouw		
Sociale huur	€ 120,- per m ²	€ 130,- per m ²
Sociale koop (tot € 170.000,-)	€ 140,- per m ²	€ 150,- per m ²
€ 150.000,- VON	20,8%	20,8%
€ 170.001,- VON	23,7%	23,7%
€ 175.000,- VON	24,4%	24,4%
€ 200.000,- VON	27,7%	27,7%
€ 225.000,- VON	30,5%	30,5%
€ 250.000,- VON	32,9%	32,9%
€ 275.000,- VON	34,8%	34,8%
€ 300.000,- VON	36,3%	35,0%
> € 325.000,- VON	37,0%	35,0%
Vrije sector huur		Quote over beleggingswaarde
Vrije sector kavels	€ 450,- per m ²	Marktconform
Commercieel		
Bedrijven		Marktconform
Kantoren		Marktconform
Nutsvoorzieningen	€ 1.800,-	€ 1.800,-
Non-profit		
Maatschappelijke voorzieningen	Vanaf € 150,-	Vanaf € 150,-
Interne leveringen		
Scholen	€ 200,- per m ²	€ 200,- per m ²
Sportvelden/begraafplaatsen	€ 30,- per m ²	€ 30,- per m ²
Overige gronden		
Tuingrond	€ 75,- per m ²	€ 100,- per m ²
Erfgrond	€ 125,- per m ²	€ 150,- per m ²

Alle prijzen zijn voor zover van toepassing exclusief BTW

Toelichting grondprijzennotitie 2014

Inleiding

In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota grondbeleid 2011 heeft de raad ten aanzien van het gemeentelijke grondprijnsbeleid de volgende (belangrijkste) beleidsuitgangspunten vastgelegd:

- Marktconforme prijzen zijn uitgangspunt.
- De grondprijzen worden jaarlijks vastgelegd in de notitie grondprijzen.
- Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen gelden comparatief vastgestelde prijzen.
- Voor projectmatige bouw wordt de grondprijs vastgesteld met de grondquotesystematiek.
- Jaarlijks worden de grondquotes getoetst door het uitvoeren van residuele berekeningen.
- Bij vrije kavels worden de prijzen comparatief bepaald, bij verkoop per opbod is dit de minimumprijs.

De voorliggende grondprijzennotitie 2014 is tot stand gekomen conform deze uitgangspunten.

In deze toelichting worden de grondprijzen per categorie toegelicht, waarbij de nadruk ligt op de gewijzigde prijzen.

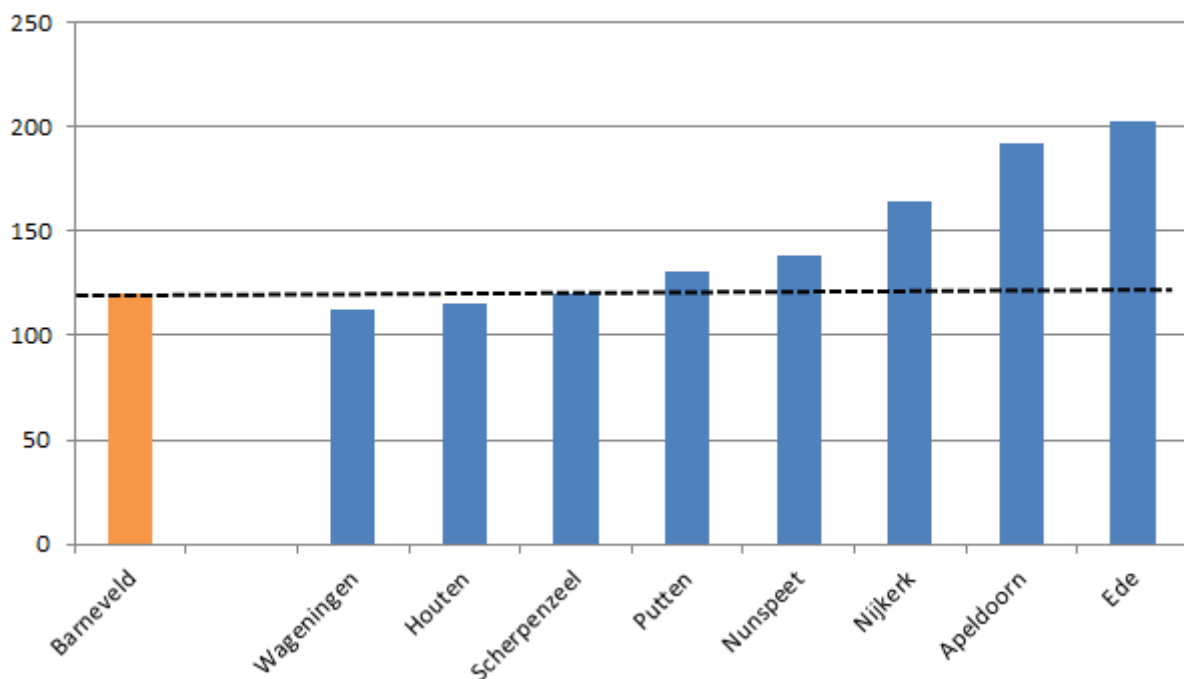
WONINGBOUW

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.

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 (grafiek 1).

Grafiek 1. Sociale huur per m2 ex BTW 2013

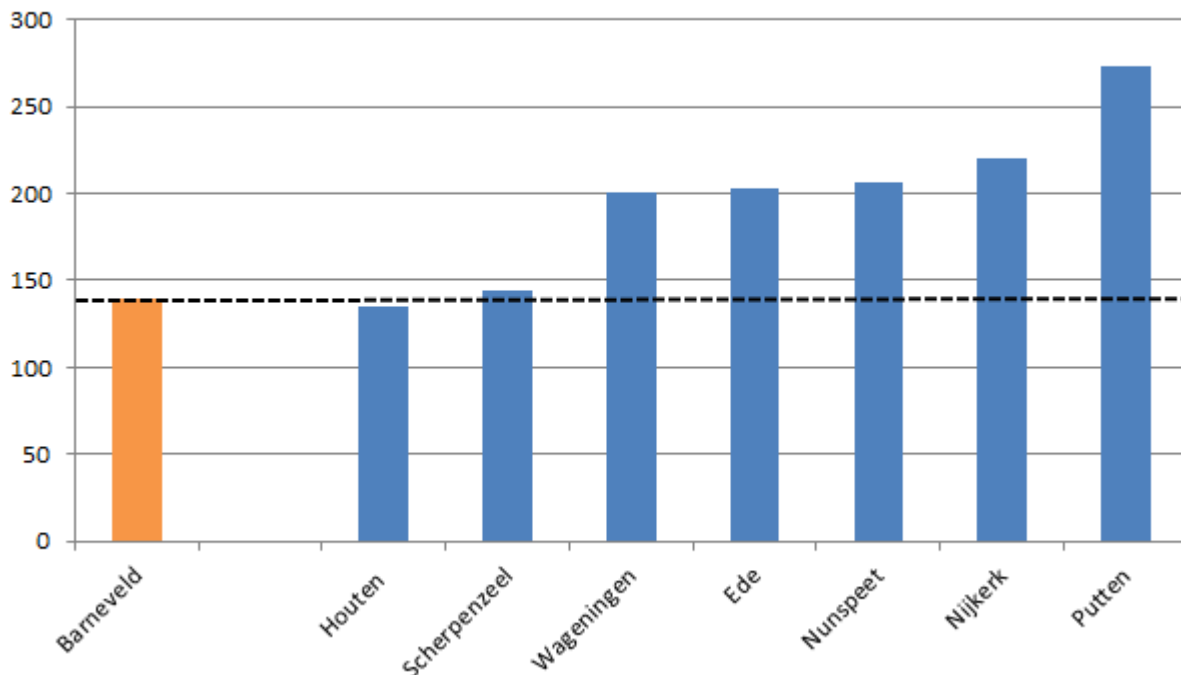


De laatste prijsstijging die de gemeente heeft doorgevoerd dateert van 2010, waarmee de grondprijzen ten gevolge van de inflatie in reële zin is gedaald. Daarbij komt dat de productiekosten van bouwgrond al geruime tijd gestaag oplopen door verschillende oorzaken. Daar staat tegenover dat er door een 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 op dit moment te beperken tot een niveau van € 130,- per m², waarbij de koopsom bij gestapelde bouw wordt bepaald op basis van het aantal vierkante meter BVO indien deze groter is dan de oppervlakte van de kavel.

Sociale koop

Ook voor de sociale koop geldt dat de laatste prijswijziging dateert van 2010. Voor sociale koop geldt eveneens dat de gemeente een aanmerkelijk lagere grondprijs hanteert dan de regiogemeenten (grafiek 2). Vanwege dezelfde overwegingen als bij de grondprijs voor sociale huurwoningen kan de grondprijs worden verhoogd tot € 150,- per m², waarbij de koopsom bij gestapelde bouw wordt bepaald op basis van het aantal vierkante meter BVO indien deze groter is dan de oppervlakte van de kavel.

Grafiek 2. Sociale koop per m2 ex BTW 2013



Grondquotesystematiek bij seriematige bouw

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 planeconomisch bureau Kuiper & Van Tilborg te Zeewolde. Daaruit blijkt dat er enige neerwaartse druk op de grondquotes is ontstaan. Omdat de huidige grondquotes door marktpartijen over het algemeen als redelijk worden ervaren en de markt zijn dieptepunt lijkt te hebben bereikt worden de grondquotes gehandhaafd op hetzelfde niveau, met dien verstande dat de maximale grondquote wordt afgetopt op 35% in plaats van op 37%.

Vrije sector huur

Tot op heden gold voor vrije sector huur eenzelfde prijs als voor vrije sector koop. Vanaf 2014 wordt bij vrije sector huur de grondprijs niet langer bepaald door de grondquote toe te passen op de VON-waarde van de woning (als ware het een koopwoning), maar door de grondquote te berekenen over de beleggingswaarde van de woning. Hierbij wordt uitgegaan van fictief rendement, waarbij een Bruto Aanvangs Rendement (BAR) van 6% als uitgangspunt geldt.

Rekenvoorbeeld

Stel: een tussenwoning, die als koopwoning € 200.000,- VON waard is, wordt verhuurd voor € 900,- per maand, derhalve € 10.800,- per jaar. Bij een BAR van 6% bedraagt de beleggingswaarde € 180.000,- VON. Over deze beleggingswaarde wordt de grondquote berekend. Bij € 180.000,- VON bedraagt de grondquote 25,1%, waardoor de grondprijs € 45.180,- inclusief BTW bedraagt.

Bij vrije sector huurwoningen geldt een nabetalingsregeling, welke inhoudt dat bij verkoop van de grond wordt bepaald welk subsidiebedrag de gemeente heeft verstrekt. Het subsidiebedrag wordt bepaald door de marktwaarde van de grond te verminderen met de in rekening gebrachte koopsom voor de grond. De marktwaarde van de grond wordt bepaald door de VON-waarde van de woning in de fictie dat het een koopwoning betreft te vermenigvuldigen met de bij die VON-waarde behorende grondquote. Het subsidiebedrag dient bij verkoop van de vrije sector huurwoning aan de gemeente te worden terugbetaald, verhoogd met een CPI-index.

Rekenvoorbeeld

Bij een beleggingswaarde van € 180.000,- bedraagt de grondprijs € 45.180,- inclusief BTW. Als de woning als koopwoning met een VON-waarde van € 200.000,- was verkocht, dan zou de grondprijs op basis van een grondquote van 27,7% € 55.400,- inclusief BTW bedragen. Het verschil tussen € 55.400,- en € 45.180,- (€ 10.220,-) is de door de gemeente verstrekte subsidie. Als de woning na 10 jaar wordt verkocht en de inflatie bedraagt elk jaar 2%, dan dient de belegger € 12.458,- aan de gemeente na te betalen.

Desgewenst kan een koper ook kiezen voor een grondquote over de VON-waarde (als ware het een koopwoning), waarbij de nabetalingsregeling achterwege blijft.

Vrije sector kavels

De prijs voor vrije sector kavels geldt bij uitgifte aan particulieren.

Het college heeft eerder in 2014 besloten de prijzen voor vrije sectorkavels te verlagen naar € 375,- per m² exclusief BTW met een bandbreedte van 10%, afhankelijke van ligging, vorm en oppervlakte. In deze notitie wordt geen vaste prijs per vierkante meter vastgelegd. In elk woningbouwproject zal bij de start van de gronduitgifte het college een afzonderlijk voorstel worden gedaan met betrekking tot de in het betreffende project te hanteren grondprijzen.

COMMERCIELE FUNCTIES

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

OVERIGE GRONDEN

Voor tuingrond zonder bebouwingsmogelijkheden wordt sinds 2005 een grondprijs gehanteerd van € 75,- per m². Deze prijs wordt verhoogd tot € 100,- per m². De grondprijs voor erfgrond (met (bepaalde) bebouwingsmogelijkheden) wordt gewijzigd in € 150,- per m².