

Grondprijzenbrief 2015

(alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 01-01-2015, tenzij anders vermeld)

Het gemeentelijk grondbeleid is op hoofdlijnen vastgelegd in de [Nota Grondbeleid 2013-2017](#). Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van de daarbij behorende gronduitgifteprijsen zijn een bevoegdheid van het College. Door het College wordt met een periodieke vaststelling van de gronduitgifteprijsen nader invulling gegeven aan het prijsbeleid ten aanzien van grondverkoop. Uitgangspunt is dat de actualisatie jaarlijks plaatsvindt. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op actuele marktomstandigheden en maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Een belangrijke doelstelling van het vastleggen van de (systematiek voor het bepalen van de) gronduitgifteprijsen is een eenduidige, transparante en uniforme grondprijsbepaling binnen de gemeente Leiderdorp. Hierbij wordt tevens beoogd dat de gronduitgifteprijsen marktconform zijn en eventueel noodzakelijke investeringen kunnen dekken.

De onderstaande gronduitgifteprijsen dienen als richtlijn te worden gebruikt bij verkoop, vaststelling van huursommen en erfpachtcanons. Factoren als situering, bebouwingmogelijkheden, omvang en vorm van een perceel zijn mede bepalend voor de prijsvaststelling en zijn daarom niet altijd in een algemene richtlijn te vatten. Om deze reden kan zonedig, met argumenten onderbouwd, van de richtlijn worden afgeweken. De richtprijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. Bouwrijpe grond is grond die geschikt is gemaakt voor het realiseren van een nieuw gebouw¹. De werkzaamheden die bij het bouwrijp maken dienen te worden uitgevoerd zullen per geval moeten worden afgestemd. Eventuele benodigde investeringen, zoals bijvoorbeeld bodemsanering en archeologie is maatwerk. Plankosten voor eventuele Ruimtelijke Ordening procedures zijn niet bij de richtprijzen inbegrepen.

¹ Bron: gebiedseconomie.nl

Aan de in deze notitie genoemde richtlijnen kunnen door derden geen rechten worden ontleend in het kader van een concrete gronduitgifte. De genoemde prijzen worden gehanteerd vanaf het moment van vaststelling door het College van B&W. Indien reeds contractuele afspraken met derden aangaande het prijsniveau van grondverkoop zijn gemaakt, dienen deze in beginsel nageleefd te worden. De prijzen voor snippergroen gaan in per 1 augustus 2015. Het project Snippergroen, waarbij een speciaal tarief² wordt gehanteerd is dan afgerond. Deze notitie, de Grondprijzenbrief 2015, vervangt de Grondprijzenbrief 2014³.

In tabel 1 wordt de grondprijsmethode per bestemming aangegeven alsmede een richtlijn voor de (minimale) prijs. In bijlage 7 van de Nota Grondbeleid 2013-2017 zijn de grondprijsmethoden toegelicht.

Bij de residuele grondwaardeberekening kan de gemeente op basis van de comparatieve methode en/of de grondquotesystematiek een toetsing op het prijsniveau uitvoeren. De gemeentelijke grondquotes staan in tabel 2. Bij huurwoningen wordt de prijscategorie bepaald door een correctie van de VON-prijs tot 85% van een soortgelijke woning in de marktsector.

Woningbouw

Sociaal sector - Huur

Voor sociale huurwoningen (maximale huurgrens huurtoeslag⁴) geldt een minimale kavelprijs van € 16.000,- voor (grondgebonden) (eengezins-) woningen. Uitgangspunt hierbij is dat voor een woning 100 m² b.v.o. (bruto vloeroppervlak) benodigd is.

Als het bruto vloeroppervlak van de te realiseren woningen kleiner is dan de te verkopen grond wordt gerekend met een minimale prijs van € 160,-

² Tijdens het project Snippergroen zijn perceeleigenaren die gemeentegrond in gebruik hebben aangeschreven, waarbij zij onder voorwaarden de mogelijkheid is gegeven om deze grond aan te kopen voor 125,- per m².

³ Deze notitie vervangt daarmee ook bijlage 1 van de Nota Grondbeleid 2013-2017 (Grondprijzenbrief 2013).

⁴ Dit betreft per 01-01-2015 een maximale huurprijs (incl. btw) van € 710,68 per maand.

per m2. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij aankopen wat perceel-uitbreiding betreft en waarbij niet specifiek het aantal woningen kan worden bepaald of bij aankopen waar het aantal te realiseren woningen lager is dan verwacht als gekeken wordt naar het aan te kopen grondoppervlak.

Voor meergezinswoningen (gestapelde bouw) geldt een stapelingsfactor (zie tabel 3). Een maisonnette geldt als één woonlaag.

De prijzen zijn afgestemd met de prijzen die in de regio gehanteerd worden. De grondprijzen zijn uit maatschappelijk oogpunt lager vastgesteld dan de marktwaarde waardoor bij gronduitgifte-overeenkomsten aanvullende voorwaarden worden opgenomen omtrent omzetting naar een andere bestemming dan sociale huur.

Sociaal sector – Goedkope koop

Woningen tot € 207.000,-⁵ vrij op naam (VON) vallen in de categorie goedkope koop (in het kader van woonruimteverdeling).

De grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaarde methode.

Vrije sector - Huur

Voor het bepalen van de gronduitgifteprijsen voor huurwoningen in de marktsector wordt in beginsel de residuele grondwaarde methode toegepast.

Vrije sector - Koop

De gemeente kiest bij woningbouw in de vrije koopsector in beginsel voor de residuele grondwaardebepaling.

Bij kleine projecten kan dit op basis van genormaliseerde referentie-objecten. Van kleine projecten is sprake indien er minder dan 10 woningen worden gerealiseerd en/of de indicatieve grondopbrengst in totaal niet meer dan € 500.000,- bedraagt.

Vrije (particuliere) bouwkavels

De uitgifteprijs van (particuliere) vrije bouwkavels is maatwerk en wordt uitgedrukt in een prijs per m2 grond. Per kavel zal mede op basis van bebouwingsmogelijkheden en ligging de prijs worden bepaald. De minimale gronduitgifteprijs bedraagt € 400,- per m2 kavel.

(prijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 01-01-2015)	Residueel	Comparatief	Maatwerk / taxatie	prijs per eenheid	vaste prijs per m2
Woningen:					
Sociale sector – huur				min. € 16.000 ¹	min. € 160 ²
Sociale sector – koop	X				
Vrije sector – huur	X				
Vrije sector - koop	X				
Vrije (particuliere) bouwkavels			X		min. € 400
Snippergroen bij woningen					min. € 200
Detailhandel / horeca	X				
Bedrijven	X	X			min. € 200
Kantoren	X	X			min. € 280
Voorzieningen met een commercieel oogmerk	X	X			min. € 200 / € 280
Voorzieningen zonder een commercieel oogmerk					X; € 160
Agrarische gronden			X		

Tabel 1: grondprijsmethode per bestemming

¹ Bij meergezinswoningen wordt deze prijs met een stapelingsfactor vermenigvuldigd afhankelijk van het aantal woonlagen (zie tabel 3).

² Indien het bruto vloeroppervlak van de te realiseren woningen kleiner is dan de te verkopen grond.

⁵ Deze maximale prijs is afgeleid uit de Regionale woonvisie van Holland Rijnland 2009-2019 (en gebaseerd op het bruto modaal inkomen van het CPB voor 2015 van € 34.500,-).

Prijscategorie (VON-prijs incl. BTW)	Eengezins (in %)	Meergezins (in %)
< € 207.000	24	18
€ 207.000 - € 300.000	25-30	19-22
€ 300.000 - € 400.000	31-36	23-27
€ 400.000 - € 500.000	37-42	28-33
> € 500.000	Maatwerk	Maatwerk

Tabel 2: Grondquote bij eengezins- en meergezinswoningen per prijscategorie

Categorie	Stapelingsfactor
Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen: 2 woonlagen	0,9
Meergezinswoningen: 3 woonlagen	0,8
Meergezinswoningen: 4 woonlagen	0,75
Meergezinswoningen: 5 woonlagen of hoger	Maximaal 0,725

Tabel 3: stapelingsfactor

Detailhandel/horeca

De grondwaarde voor detailhandel en horeca kent een grote bandbreedte. Onder andere de locatie, branche, oppervlakte en parkeergelegenheid hebben invloed op de grondwaarde. De grondprijsbepaling vindt in beginsel plaats op basis van een residuele waardebenadering.

Bedrijven/kantoren

De gronduitgifteprijsen voor bedrijven en kantoorpanden worden zowel residueel als comparatief bepaald. Bij een FSI⁶ kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 b.v.o. (bruto vloer oppervlak). De grondprijs voor bedrijven bedraagt minimaal € 200,- per m2 en voor kantoren € 280,- per m2.

⁶ Floor Space Index (FSI); verhouding tussen de oppervlakte gebouw in b.v.o. (bruto vloer oppervlak) en de oppervlakte van het kavel.

Voorzieningen met een commercieel oogmerk

Dit betreft voorzieningen waarbij er sprake is van een bedrijfsvoering met een winstoogmerk. Hiertoe worden onder andere commerciële sportvoorzieningen, (para) medische functies en commerciële nutsvoorzieningen gerekend. De gronduitgifteprijsen van deze voorzieningen worden bepaald conform het gestelde onder 'Bedrijven/kantoren'.

De grondprijs voor telecom- en energievoorzieningen (o.a. zendmasten en transformator-huisjes) bedraagt minimaal € 250,- per m2.

Voorzieningen zonder commercieel oogmerk

Dit betreft sociaal maatschappelijke functies, kleinschalige nutsvoorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen (niet-commercieel). Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 160,- per m2. Bij een FSI kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m2 b.v.o. (bruto vloer oppervlak). Voor buitenvoorzieningen waarbij het terrein grotendeels onbebouwd is (bijvoorbeeld sportvelden of een kinderboerderij) zal per geval de gronduitgifteprijs worden bepaald.

Aangezien de forfaitaire uitgifteprijs veelal de werkelijke kosten niet zal dekken en daarmee een indirecte subsidiering van de functie plaatsvindt zal altijd een anti-speculatiebeding moeten worden opgenomen. Een alternatief is een erfpachtmogelijkheid bij strategische gronden.

Gemeentegrond ("Snippergroen")

Gemeentegrond ("Snippergroen") betreft openbaar groen zonder belangrijke functie direct grenzend aan een perceel van particulieren. Bij verkoop vindt dan een vergroting van het particuliere perceel plaats. De waarde van de grond zal analoog aan de grondwaarde-methode van de bestemming van het particuliere perceel worden bepaald. Bij woningen wordt gekozen voor een vaste prijs per m2, de grondprijs bedraagt hier minimaal € 200,- per m2 (kosten koper). In de

gronduitgifteovereenkomst van snippergroen bij woningen wordt een suppletierегeling gehanteerd indien na aankoop van de gemeentegrond deze gemeentegrond wordt bebouwd. De suppletie bedraagt het verschil tussen de dan⁷ geldende WOZ waarde per m2 versus de betaalde snippergroenprijs.

Niet in alle gevallen is verkoop van (in gebruik genomen) snippergroen wenselijk of mogelijk. Dit kan bij de volgende situaties voorkomen;

- het openbaar groen rond uw perceel een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in de wijk is en behouden dient te blijven (beeldbepalend groen);
- het overblijvende openbaar groen na verkoop te klein is om goed te onderhouden (moet voldoende maat houden);
- er verkeerskundige bezwaren zijn tegen verkoop, bijvoorbeeld als er verkeersonveiligheid ontstaat door verkoop;
- er strategische bezwaren zijn, bijvoorbeeld als de te verkopen grond in de toekomst benodigd is voor herinrichting;
- er straatmeubilair, bomen, riolering of kabels en leidingen op of in de te verkopen grond aanwezig zijn;
- er een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat (kantelenvorming), bijvoorbeeld ten opzichte van naastgelegen woningen;
- er overige planologische bezwaren zijn tegen verkoop, bijvoorbeeld de grond dient openbaar en in eigen beheer van de gemeente te blijven;
- het openbaar groen niet direct grenst aan uw eigendom;
- u geen eigenaar bent van het aangrenzende perceel.

Agrarische gronden

Agrarische gronden worden altijd getaxeerd gelet op de invloed van onder andere de verkaveling, de ontsluitingsmogelijkheden, de ligging en de grondsoort.

⁷ Het moment van de realisatie van het vergunningsvrije of vergunningsplichtige bouwwerk.