

Grondprijzenbrief 2021



leiderdorp

mei 2021

Grondprijzenbrief 2021

(alle genoemde prijzen zijn exclusief belastingen en prijspeil 01-01-2021, tenzij anders vermeld)

Het gemeentelijk grondbeleid is op hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2019-2023. Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van de daarbij behorende gronduitgifteprijzen zijn een bevoegdheid van het College van B&W (hierna College). Door het College wordt met een periodieke vaststelling van de gronduitgifteprijzen 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) gronduitgifteprijzen is een eenduidige, transparante en uniforme grondprijsbepaling binnen de gemeente Leiderdorp. Hierbij wordt tevens beoogd dat de gronduitgifte-prijzen marktconform zijn en eventueel noodzakelijke investeringen kunnen dekken.

De onderstaande gronduitgifteprijzen dienen als richtlijn te worden gebruikt bij verkoop, vaststelling van huursommen en erfpachtcanons. Factoren als situering, bebouwingsmogelijkheden, 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. Indien reeds contractuele afspraken met derden aangaande het prijsniveau van grondverkoop zijn gemaakt, dienen deze in beginsel nageleefd te worden. Deze notitie, de Grondprijzenbrief 2021, vervangt de Grondprijzenbrief 2020.

In tabel 1 wordt de grondprijsmethode per bestemming aangegeven alsmede een richtlijn voor de (minimale) prijs. In bijlage 3 van de Nota Grondbeleid 2019-2023 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.

Woningbouw

Sociaal sector - Huur

Voor sociale huurwoningen (maximale huurgrens huurtoeslag²) geldt een minimale kavelprijs van € 16.750,- 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 € 167,50 per m². Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij aankopen wat perceeluitbreiding 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 vast-

² Dit betreft per 01-01-2021 een maximale huurprijs (incl. btw) van € 752,33 per maand.

gesteld 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 € 287.500,- vrij op naam (VON) vallen in de categorie goedkope koop. Op termijn groeien we naar de nieuwe NHG-grens van 'goedkope koop'. De grondprijs wordt bepaald door middel van de residuele grondwaarde methode.

Goedkope vrije sector huur (middeldure huur)

Huurprijzen tot en met € 1.000 huur per maand op basis van regionale afspraken. 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 referentieobjecten. 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) bouw kavels

De uitgifteprijs van (particuliere) vrije bouw kavels is maatwerk en wordt uitgedrukt in een prijs per m² grond. Per kavel zal mede op basis van bouwingsmogelijkheden en ligging de prijs worden bepaald. De minimale gronduitgifteprijs bedraagt € 475,- per m² kavel.

(prijzen zijn exclusief belastingen en prijspeil 01-01-2021)	Residueel	Comparatief	Maatwerk / taxatie	prijs per eenheid	vaste prijs per m ²
Woningen:					
Sociale sector – huur				min. € 16.750 ¹	min. € 167,50 ²
Sociale sector – goedkope koop	X				
Goedkope vrije sector – huur	X				
Vrije sector – huur	X				
Vrije sector – koop	X				
Vrije (particuliere) bouw kavels			X		min. € 475
Snippergroen bij woningen					min. € 245 ³
Detailhandel / horeca	X				
Bedrijven	X	X			min. € 230
Kantoren	X	X			min. € 310
Voorzieningen met een commercieel oogmerk	X	X			min. € 230 / € 310
Voorziening voor telecom- en energie					€ 285
Voorzieningen zonder een commercieel oogmerk					X; € 180
Agrarische gronden			X		
Afkoopsom parkeerplaats				€ 8.000	

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.

³ In de gronduitgifte-overeenkomst van snippergroen bij woningen wordt een suppletie-regeling gehanteerd indien na aankoop van de gemeentegrond deze gemeentegrond wordt bebouwd.

Prijscategorie (VON-prijs incl. BTW)	Eengezins (in %)	Meergezins (in %)
< € 200.000	25-30	19-21
€ 200.000 - € 325.000	30-33	21-24
€ 325.000 - € 425.000	33-37	24-28
€ 425.000 - € 525.000	37-42	28-33
> € 525.000	Maatwerk	Maatwerk

Tabel 2: Grondquote bij één- 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 (bij sociale sector huur en sociale sector koop)

Detailhandel/horeca

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

Bedrijven/kantoren

De gronduitgifteprijsen voor bedrijven en kantoorpanden worden zowel residueel als comparatief bepaald. Bij een FSI³ kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m² uitgifbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.). De grondprijs voor bedrijven bedraagt minimaal € 230,- per m² en voor kantoren € 310,- per m².

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 transformatorhuisjes) bedraagt minimaal € 285,- 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 € 180,- per m². Bij een FSI kleiner dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m² uitgifbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt de uitgifteprijs uitgedrukt in een prijs per m² b.v.o.

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 subsidiëring van de functie plaatsvindt zal altijd een anti-speculatiebeding moeten worden opgenomen. Een alternatief is een erfpachtmogelijkheid bij strategische gronden.

Bij (buiten)sportaccommodaties wordt aangesloten bij de Sportnotitie Bewegingsruimte van januari 2016. Vanaf 2017 wordt, behalve aan de onafhankelijke verenigingen (arrangement 4), als erfpacht een symbolisch bedrag van € 1,- in rekening gebracht.

³ Floor Space Index (FSI); verhouding tussen de oppervlakte gebouw in b.v.o. (bruto vloer oppervlak) en de oppervlakte van het kavel.

Voor alle onder arrangement 4 vallende sportverenigingen geldt met ingang van 2019 een uniforme maatschappelijke erfpachtcanon. Bij de berekening van de maatschappelijke erfpachtcanon wordt uitgegaan van een gemiddelde grondwaarde van € 48 per m² en een rentepercentage van 3,4 %. De erfpachtcanon voor de onder arrangement 4 vallende sportverenigingen wordt vanaf 2020 jaarlijks geïndexeerd op grond van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens.

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 € 245,- per m² (kosten koper). In de gronduitgifte-overeenkomst van snippergroen bij woningen wordt een suppletie-regeling gehanteerd indien na aankoop van de gemeentegrond deze gemeentegrond wordt bebouwd. De suppletie bedraagt het verschil tussen de dan⁴ 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 om de grondprijs te bepalen. Hierbij wordt gelet op de invloed van onder andere de verkaveling, de ontsluitingsmogelijkheden, de ligging en de grondsoort.

Afkoopsom parkeerplaatsen

Het Addendum Parkeerbeleidsplan is in maart 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

De afkoopsom van een parkeerplaats is onder andere afhankelijk van de grondwaarde, aanlegkosten en beheer en onderhoud. De hoogte van de afkoopsom is bepaald op € 8.000,- per parkeerplaats.

Wanneer restcapaciteit in de openbare ruimte zal worden toegekend aan een initiatiefnemer door het College dan hoeft de initiatiefnemer geen of minder parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Hierdoor zal de initiatiefnemer minder kosten hebben dan wanneer initiatiefnemer wel de parkeerplaatsen had moeten reserveren. Daarom dient de initiatiefnemer voor de restcapaciteit een vergoeding te betalen voor de parkeerplaatsen die in de parkeervraag van de ontwikkeling voorzien. De totale vergoeding wordt in een overeenkomst vastgelegd.

⁴ Het moment van de realisatie van het vergunningsvrije of vergunningsplichtige bouwwerk.

Door de afkoopsom heeft de gemeente middelen beschikbaar om in de toekomst parkeerplaatsen te realiseren als mocht blijken dat er toch een parkeertekort is.

De status van de afgekochte parkeerplaats is openbaar. De ontwikkelaar koopt dus geen parkeerplaats (geen sprake van eigendomsrecht). De ontwikkelaar draagt namelijk met de afkoopsom bij in de (eventuele) verwervings- en aanlegkosten van de parkeervoorziening.

De ontwikkelaar kan daarom ook geen rechten ontlenen of voorwaarden stellen aan de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Tevens is het niet mogelijk dat een initiatiefnemer bij het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein aanspraak kan maken op een afkoopsom. De gemeente zal dus geen afkoopsom per parkeerplaats betalen aan een ontwikkelaar.

In de parkeernormen van Leiderdorp wordt rekening gehouden met een extra reservering ten behoeve van toekomstige automobilitéit⁵.

Hierbij is het volgende uitgangspunt opgenomen:

Wanneer de ontwikkelaar de extra reservering voor parkeren niet meteen aanlegt op eigen terrein dan dienen deze te worden voorzien in de openbare publieke ruimte. De ontwikkelaar dient daarbij aan te wijzen op welke plekken de parkeerplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden en dient per parkeerplaats een afkoopsom te betalen. Op deze manier ligt het initiatief en uitvoering bij de gemeente om de parkeerplaatsen in de toekomst daadwerkelijk te realiseren en zijn daarvoor tevens financiële middelen beschikbaar.

⁵ Zie paragraaf 3.2 Reservering toekomstige groei van het Addendum Parkeerbeleidsplan