



Grondprijzen 2018

Gemeente Oud-Beijerland



Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oud-Beijerland d.d. .. december 2017, nummer Z-17.26550, besluit 8422

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Samenvatting | 3 |
| 2. Inleiding..... | 4 |
| 3. Status en doel Nota Grondprijzen 2018 | 4 |
| 4. Methode bepaling (grond)prijzen | 6 |
| 5 Organisatorische aspecten grond aan-en verkopen | 14 |
| Bronnen | 16 |
| Definities..... | 17 |

1. Samenvatting

1.1 Samenvatting

Jaarlijks wordt op basis van de Nota Grondbeleid een grondprijzenbrief uitgebracht. Met deze brief worden de grondprijzen geactualiseerd. De Nota Grondbeleid 2014-2017 is de leidraad voor de grondprijzenbrief 2018.

De huidige marktsituatie is zodanig dat de woningmarkt weer op het niveau van voor de financiële en economische crisis is aanbeland. Dit geeft aan dat er een groeipotentie zit in de gronduitgifteprijs voor nieuwbouw woningen. Doordat de gronduitgifteprijs residueel worden bepaald blijft onder aan de streep een hogere grondwaarde over. Niet alle woningcategorieën profiteren hiervan, want voor sociale huurwoningen is een uitzondering gemaakt. De grond voor deze woningen wordt verkocht tegen een vaste kavelprijs.

De marktconformiteit van de residueel bepaalde grondprijzen is gebaseerd op de vrij-op-naam prijs van de woningen, waarvan de bouw- en overige kosten van de woning zijn afgehaald. Voor wat betreft de gronduitgifte voor sociale huisvesting is meer marktconformiteit aangehouden, omdat de woningbouwcorporaties meestal woningen realiseren, die de maximale huursubsidiegrens raken. Daarnaast verkopen de woningbouwcorporaties woningen tegen marktwaarde, die met een goedkope grondquote zijn gesubsidieerd door de gemeente. Deze woningen zijn meestal afgeschreven bij de woningbouwcorporatie en de gemeente profiteert niet van de huidige grondwaarde. Door de nu ontstane situatie is het reëel om de grondquote voor sociale huurwoningen te verhogen. De kavelprijs sluit nu aan bij de gemiddelde gronduitgifteprijs voor een sociale huurwoning als wordt uitgegaan van de basiskavel inclusief surplus berekening. Door nu de verrekenprijs van het surplus van 120 naar 150 m² op te rekken wordt verwacht dat boven de nieuwe kavelprijs geen surplus meer zal ontstaan.

De mutaties vanuit deze nota ten opzichte van het prijsbeleid 2017 is inzichtelijk gemaakt.

De grondvoorraad op het Bedrijventerrein De Hoogerwerf is nog beperkt, waardoor een schaarste ontstaat. Schaarste betekent hogere grondprijzen, maar de overgebleven kavels zijn minder courant, waardoor de gronduitgifteprijs ongewijzigd blijven.

| Par. | Omschrijving | 2017 | 2018 | Toelichting |
|--------|-------------------------------------|--|--|---|
| 4.3.1 | Sociale huur woningen e.g.w. | € 18.000 | € 21.000 | per kavel |
| 4.3.1 | | € 225 | € 225 | per m ² boven kavel van 150 m ² |
| 4.3.1 | Sociale huur appartementen | € 15.000 | € 18.000 | per appartement |
| 4.3.2 | Sociale koopwoningen e.g.w. | residueel minimaal € 20.000 € 225 | residueel minimaal € 26.000 € 225 | Uitgangspunt is een woning van maximaal € 180.000 v.o.n. per m ² boven kavel van 150 m ² |
| 4.3.2 | Sociale koopappartementen | residueel minimaal € 20.000 | residueel minimaal € 22.000 | Uitgangspunt is een appartement van maximaal € 180.000 v.o.n. per appartement |
| 4.3.3 | Koopwoningen | residueel | residueel | |
| 4.3.4 | Bedrijven De Hoogerwerf | € 167 door B&W | € 167 door B&W | Korting 5% bij 2 bouwlagen en 10% bij 3 bouwlagen en meer met een minimum van € 152 per m ² . Bij nieuwe bedrijfsterreinen. |
| 4.3.5 | Kantoren | € 260 door B&W | door B&W | Geen kantoorontwikkelingen bij nieuwe kantoorontwikkelingen |
| 4.3.6 | Winkels/horeca | B&W | B&W | |
| 4.3.7 | Maatschappelijke Voorzieningen | € 160 | € 160 | |
| 4.3.7 | Maatschappelijke Voorzieningen comm | residueel | residueel | |
| 4.3.8 | Restpercelen | gestaffeld | gestaffeld | |
| 4.3.9 | Parkeren | > € 0 | > € 0 | Relatie met grondopbrengst |
| 4.3.10 | Nutsvoorzieningen | rvo | rvo | Recht van opstal met of zonder vergoeding |

Ten opzichte van de grondprijzenbrief zijn de volgende mutaties aangebracht:

- 4.3.1 De grondprijs voor sociale woningbouw is aangepast en komt overeen met een gemiddelde gronduitgifteprijs bij een verrekening van de surplus m² boven 120 m². Door de surplus grens op te rekken naar 150 m² voor een kavel zal nagenoeg geen surplus meer ontstaan.
- 4.3.2 De ondergrens van de grondprijs voor sociale koopwoningen is aangepast en meer marktconform gesteld.
- 4.3.5 Er zijn geen kantoorontwikkelingen meer mogelijk op De Hoogerwerf.

1.2 Leeswijzer

De inhoudsopgave van de grondprijzenbrief 2018 geeft een inzicht in de opbouw van deze brief. In de inleiding is de relatie van deze brief gelegd met de Nota Grondbeleid 2014-2017, waarin het grondprijnsbeleid integraal is opgenomen. Vervolgens wordt ingegaan op de marktsituatie, de status en het doel van deze nota. In hoofdstuk 4 worden de grondprijzen, of de berekenmethoden om te komen tot grondprijzen, weergegeven. Hoofdstuk 5 geeft een inzicht in de organisatorische aspecten van de gronduitgiften.

2. Inleiding

2.1 Inleiding

Het grondprijnsbeleid is opgenomen in de Nota Grondbeleid 2014-2017. De gemeenteraad heeft op 1 juli 2014 de Nota Grondbeleid 2014-2017 vastgesteld. Paragraaf 6.3 van deze Nota geeft de kaders aan voor het gronduitgiftebeleid. De uitwerking van deze kaders vindt plaats in de jaarlijkse grondprijzenbrief. De

grondprijzenbrief is analoog opgesteld aan de hand van de gronduitgiftefuncties binnen de Nota Grondbeleid.

Het college van Burgemeester en Wethouders is gemandateerd om jaarlijks de grondprijzen vast te stellen.

2.2 Marktsituatie

2.2.1 Vastgoedmarkt (algemeen)

De woningbouwsector is weer aardig op stoom gekomen. We zien in de koopsector dat het steeds moeilijker wordt om woningen in de sociale sector aan te bieden.

Gerealiseerde starterswoningen in het "Ik bouw betaalbaar segment" worden gemakkelijk met winst verkocht. Hierdoor wordt het doel voorbij geschoten. Ook al zou op deze woningen een winstclausule van toepassing zijn, dan nog zijn de woningen te duur geworden voor starters op de woningmarkt. Het handhaven van starterswoningen in de koopmarkt is een probleem, vanwege de vrije marktwerking. Starters moeten het steeds meer vinden in de bestaande woningmarkt gesteund door een gemeentelijk leningstelsel, zoals de starterslening.

Het particulier opdrachtgeverschap is nog steeds populair. Ook zien we dat bij particuliere ontwikkelingen de woningbouw een gretige afzet kent. Keerzijde is dat momenteel de bouwkosten oplopen en de leveranties in de bouw lang van tevoren moeten worden besteld. De oplopende bouwkosten werken ook weer in het nadeel van starters op de woningmarkt.

De gemeente ziet steeds meer af van het verwerven van een grondpositie, waardoor het particulier initiatief meer ruimte krijgt. Bij het particulier initiatief wordt het steeds moeilijker om de gemeentelijke uitgangspunten vanuit de woonvisie te realiseren. Ontwikkende partijen zijn geneigd om het maximale uit een ontwikkellocatie te halen. Daarentegen heeft de gemeente een belang om haar woningbeleid in een ontwikkeling vast te leggen. In de Nota Grondbeleid worden instrumenten aangegeven om alsnog de gemeentelijke doelen te halen.

Vooralsnog is de zorgsector nog een groeisector. Hier worden dan ook allerlei bouwactiviteiten geïnitieerd. Door bezuinigingen binnen deze sector wordt verwacht dat na de vernieuwingsoperatie er alleen kleinschalige nieuwe zorgontwikkelingen zullen ontstaan.

3. Status en doel Nota Grondprijzen 2018

3.1 Doel

Het doel van de grondprijzenbrief 2018 is om een consistent grondprijsbeleid te kunnen voeren en adequaat te kunnen inspringen op veranderende marktomstandigheden zonder de Nota Grondbeleid aan te passen. In de Nota Grondbeleid zijn alleen de kaders aangegeven waaraan gronduitgiften en gronduitgifteprijzen moeten voldoen. De grondprijzenbrief 2018 is de basis waarop de gemeentelijke gronden in 2018 worden verkocht.

3.2 Staatsteun

3.2.1 Grondverkoop

In het kader van de gronduitgifteprijzen wordt staatsteun verleend als de gronduitgifteprijzen lager liggen dan de marktwaarde van de grond.

De richtlijnen van de Europese Commissie (EC) over staatssteun aan toegelaten instellingen zijn verwerkt in de Woningwet. Artikel 47 van de Woningwet geeft aan, welke personen of groepen van personen vallen onder de diensten van algemeen en economisch belang (DAEB) binnen een toegelaten instelling. Binnen de DAEB activiteiten is er geen sprake van Staatssteun.

Verder is staatssteun mogelijk voor de bouw en verhuur van bepaald maatschappelijk vastgoed, zoals buurthuizen, ruimten voor maatschappelijk werk en zorgsteunpunten. Maatschappelijk vastgoed dat met staatssteun is gebouwd mag alleen worden verhuurd aan verenigingen of stichtingen, die zich richten op een maatschappelijk doel, of aan overheidsinstellingen.

De de-minimisregeling is buiten deze grondprijzenbrief gehouden, vanwege de specifieke afwegingen die het college hierover moet maken.

De gronduitgifteprijzen voldoen aan de Wet markt en overheid, waarbij het overheidshandelen niet mag leiden tot een concurrentie met de markt.

3.3 Status

De grondprijzenbrief 2018 wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze grondprijzenbrief heeft geen invloed op bestaande overeenkomsten, waarin afspraken zijn gemaakt over de grondprijzen, alsmede afspraken over optieverleningen.

De grondprijzenbrief 2018 is tot stand gebracht met gebruikmaking van:

- de eigen gronduitgifte gegevens;
- gegevens uit de markt;
- gegevens van rijksoverheid.nl

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in voorkomende gevallen van de grondprijzenbrief af te wijken als niet wordt gehandeld in strijd met de Nota Grondbeleid 2014-2017. De afdeling Ontwikkeling is binnen de gemeente belast met de uitvoering van de grondprijzenbrief 2018. De residuele grondwaarden worden door deze afdeling bepaald en ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

De residuele vastgoedberekeningen geven onder-aan-de-streep een residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde wordt ingebracht als opbrengst in een grondexploitatie of een exploitatieplan.

De genoemde gronduitgifteprijsen in deze nota gelden vanaf 1 januari 2018.

4. Methode bepaling (grond)prijzen

4.1 Grondprijs methoden

Voor het bepalen van grondprijzen voor het aankopen en verkopen van gronden en gebouwen worden verschillende methoden gehanteerd.

De tendens is dat grondprijzen niet zondermeer kunnen stijgen, want dan worden woningen gerealiseerd in een marktsegment waaraan geen tot weinig behoefte is. Door aan de voorkant aan te geven wat voor soort woningen en voor welke behoeftecategorie moet worden gebouwd ontstaan er vanzelf woningen die passen binnen de marktvrage. De gemeentelijke woningbehoefte is vastgelegd in de Woonvisie.

Om de grondprijs te bepalen kan worden uitgegaan van de comparatieve methode en de methode van het bepalen van de residuele grondwaarde. De comparatieve methode gaat uit van vaste grondprijzen en kan daardoor niet aantoonbaar marktconform zijn. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijsen die gerealiseerd zijn in de markt, of worden gehanteerd in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Om de marktwaarde van de gronduitgifteprijsen zo goed mogelijk te benaderen gaat de gemeente Oud-Beijerland uit van de residuele waardebeoordeling van de grondprijs. Dit levert ook geen conflict op met de staatsteun regelgeving.

De grondprijzen voor vrije sector woningen worden residueel bepaald. De residuele berekeningen zijn gebaseerd op de vrij-op-naam-prijzen van de woningen/ appartementen in relatie tot de bouwkosten van deze woningen/ appartementen. Het verschil tussen de vrij-op-naam-prijs en de bouw- en bijkomende kosten is de residuele grondwaarde.

De grond voor sociale huurwoningen beneden de huursubsidiiegrens wordt tegen een vaste lagere grondprijs uitgegeven. Voor sociale woningbouw is een uitzondering in de regelgeving voor staatssteun gemaakt. Op deze wijze kan de sociale huursector betaalbaar worden gehouden. Probleem is wel dat op locaties waar alleen sociale huurwoningen worden gerealiseerd de financieel-economische haalbaarheid van deze locatie onder druk komt te staan. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij een mix van sociale huurwoningen en vrije sector koopwoningen plaatsvindt ontstaat een onderlinge verrekenbaarheid van de grondprijzen.

4.2 Verkoop

Ten opzichte van de grondprijzenbrief 2017 zijn de grondprijzen voor 2018 voor het onderdeel sociaal gewijzigd. De overige gronduitgifteprijsen voor woningbouw vindt residueel plaats.

De gronduitgifte voor bedrijfslocatie De Hoogerwerf laat een stabiele prijsvorming zien. Door deze gronduitgifteprijsen te handhaven op het niveau van 2017 zal de marktvrage stabiel blijven. Voor het Bedrijvenpark Hoeksche Waard is door bureau Buck een analyse gemaakt van de bedrijvenmarkt en bijbehorende gronduitgifteprijsen. Ten opzichte van het Bedrijvenpark Hoeksche Waard wordt een lagere gronduitgifteprijs gehanteerd. Ook is er op de Hoogerwerf een schaarste ontstaan, omdat nog enkele kavels te koop zijn.

Deze kavels zijn over het algemeen minder courant. Beide factoren maken, dat er geen concessie wordt gedaan aan de huidige prijsstelling. Hieronder wordt één en ander toegelicht en verder uitgewerkt. Alle genoemde grondprijzen zijn excl. BTW en kosten koper.

4.3.1 **Woningbouw sociale huur**

Uitgangspunt is een kavelgrootte van 150 m². Is de uit te geven kavel groter dan 150 m², dan vindt boven de kavelprijs van € 21.000,- nog een verrekening plaats van € 225,- per m² excl. BTW uit te geven grond. In onderstaand rekenvoorbeeld wordt aangegeven hoe deze verrekening uitwerkt. Op basis van de rekenmethodiek uit de grondprijzenbrief 2017 blijkt dat recente gronduitgiften voor sociale huurwoningen gemiddeld uitkomen op € 21.000,- excl. BTW. Door de grondprijs nu aan te passen aan de praktijk en daarbij de verrekenregel hoger te stellen zullen de grondkosten onder een sociale huurwoning gelijk blijven.

| Type uitgifte | Kavel-grootte | Kavelprijs excl. BTW | Kavel-grootte | Kavelprijs excl. BTW |
|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Sociale huurwoning | 150 m ² | € 21.000 | 160 m ² | € 23.250 |

Voor sociale huurappartementen wordt de gronduitgifteprijs verhoogt van € 15.000,- naar € 18.000,- per appartement. Dit sluit beter aan bij de praktijk en komt daarmee in de buurt van de grondprijs van een sociaal koopappartement (zie ook 4.3.2). Geen rekening is gehouden met een waardevermindering voor gebouwd parkeren, omdat dit in de huursector in Oud-Beijerland niet voorkomt.

De gronduitgifteprijs voor sociale huurwoningen is als volgt:

- Eengezinswoning € 21.000 excl. BTW per kavel van 150 m²
- Kavelgrootte boven 150 m² → €225 per m² excl. BTW bovenop kavelprijs
- Appartement € 18.000 excl. BTW per appartement.

4.3.2 **Woningbouw sociale koop**

In Oud-Beijerland wordt tot een sociale koopwoning gerekend een woning met een koopprijs tot € 160.000,- vrij-op-naam (Raadsbesluit 3 april 2012, nummer Z-11.06994). In de praktijk is dit geen haalbare prijs voor een nieuwbouwwoning en komt deze al gauw uit op € 180.000,- vrij-op-naam (inclusief grond).

Gelet op de huidige rentestand is dit een te betalen woning voor mensen met een modaal inkomen. De gronduitgifteprijs voor een dergelijke woning moet marktconform worden bepaald. De marktconformiteit wordt gewaarborgd door uit te gaan van een residuele bepaling van de gronduitgifteprijs.

- Eengezinswoning residueel met een ondergrens van € 26.000 excl. BTW per kavel van 150 m².
- Kavelgrootte boven 150 m² → €225 per m² excl. BTW bovenop kavelprijs
- Appartement residueel met een ondergrens van € 20.000 excl. BTW per appartement.

Deze indicatieve uitwerking geldt voor een standaard woning met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m². Varianten erop kunnen leiden tot een lagere of hogere residuele gronduitgifteprijs. Aan de gronduitgifteprijs wordt de restrictie verbonden dat deze niet lager mag zijn dan € 26.000,- excl. BTW per kavel. Bij grotere kavels dan 150 m² vindt een verrekening van de grondprijs plaats tegen een tarief van € 225,- per m² extra uit te geven grond. Voor de sociale koopappartementen geldt de kavelrestrictie niet, omdat veelal de uit te geven kavel wordt benut voor bebouwing en parkeren.

Ook gebouwd parkeren heeft geen invloed op de residuele grondwaarde, omdat voor dit segment woningen in Oud-Beijerland geen gebouwde parkeervoorzieningen worden voorzien.

4.3.3 Woningbouw overige (vrije sector)

In de Nota Grondbeleid 2014-2017 wordt er van uitgegaan dat de gronduitgifte voor overige woningbouw residueel zal worden bepaald. Hierbij wordt de methode vrij-op-naamprijs minus bouw- en bijkomende kosten is residuele grondprijs inclusief BTW gehanteerd. Het gaat hierbij om koop- en huurwoningen in het betaalbare -, middendure en dure segment. Onder woningbouw worden ook appartementen verstaan.

De gronduitgifteprijs voor overige woningbouw, waaronder grondgebonden woningen en appartementen worden residueel bepaald.

4.3.4 Bedrijven

Voor het bedrijventerrein De Hoogerwerf is de huidige gronduitgifteprijs € 167,- excl. BTW per m². Daarnaast is er een kortingsregeling van toepassing als er sprake is van een intensieve bebouwing. Een intensieve bebouwing bestaat uit het in lagen bouwen van een bedrijfsgebouw, zodat minder grond nodig is en meer bedrijven zich kunnen huisvesten op het bedrijventerrein. Om dit te bevorderen wordt bij de realisatie van een bedrijfsgebouw in 2 lagen een korting op de gronduitgifteprijs gegeven van 5%, waarbij de grondprijs uitkomt op € 159,- excl. BTW per m². Het maximum van de korting op de gronduitgifteprijs is 10% en wordt gegeven bij het realiseren van een bedrijfsgebouw in 3 of meer lagen. Bij 3 lagen of meer is de minimum grondprijs € 152,- excl. BTW per m². Aan de hand van de Omgevingsvergunning wordt bepaald, of er een korting op de grondprijs van toepassing is. In de Omgevingsvergunning zijn de definitief te realiseren bouwlagen opgenomen.

Ondanks de schaarste aan uitgeefbaar bedrijventerrein is er voor 2018 geen aanleiding om de gronduitgifteprijs voor het bedrijventerrein De Hoogerwerf te verhogen. Dit heeft te maken met het feit, dat de nog uit te geven kavels minder courant zijn. Hierdoor blijven de grondprijzen concurrerend ten opzichte van de regio's Barendrecht en Nissewaard.

Voor een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein worden de gronduitgifteprijsen separaat door burgemeester & wethouders vastgesteld.

- Uitgifteprijs voor bedrijventerrein De Hoogerwerf is € 167 excl. BTW per m².
- Bij intensief grondgebruik (2 bouwlagen) wordt de uitgifteprijs € 159 (5% korting op de uitgifteprijs van € 167) excl. BTW per m².
- Bij intensief grondgebruik (3 bouwlagen en meer) 10% korting op de uitgifteprijs van € 167 met een minimum van € 152 excl. BTW per m².
- Bij nieuw bedrijventerrein stellen burgemeester & wethouders de gronduitgifteprijsen vast.

4.3.5 Kantoren

Op de nog uit te geven kavels binnen het bedrijventerrein De Hoogerwerf ligt geen kantoorbestemming. Kantoorfuncties zijn alleen mogelijk als ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering.

Nieuwe terreinen voor kantoren zijn op dit moment niet in ontwikkeling.

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt een gronduitgifteprijs door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Deze gronduitgifteprijs kan zowel op basis van een taxatie als residueel worden vastgesteld.

- Gronduitgifte kantoorontwikkelingen vast te stellen door het college van burgemeester en wethouders.

4.3.6 Winkels/horeca

De grondprijzen voor winkels en horecavoorzieningen zijn specifiek en hangen af van de locatie. Een winkel- of horecavoorziening binnen een woonwijk, aan de rand van het dorp, of in het centrumgebied geeft ieder een andere gronduitgifteprijs. Daarnaast is de grootte van de winkel- of horecavoorziening van belang en/of er een integratie is met een appartementencomplex. Het gaat hier om specifieke eigenschappen en dit vergt ook een specifieke benadering met betrekking tot de gronduitgifteprijs. Afhankelijk van de locatie en locatie-invulling wordt de gronduitgiftemethode bepaald. De onderstaande gronduitgifte methoden zijn van toepassing.

- De grondprijs laten bepalen door een makelaar/taxateur.
- De grondprijs residueel te bepalen op basis van de huurprijs per m² bvo (bruto vloeroppervlakte), het BAR (bruto aanvangsrendement) percentage en de bouwkosten.
- Vaststelling van de grondprijs vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders.

4.3.7 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen;
- Commercieel maatschappelijke voorzieningen.

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen verstaan die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen. Deze voorzieningen hebben meestal een wijk, buurt of buurtschap gerelateerde functie.

Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan:

- gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen (kleinschalig), zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, hospices, bibliotheken enz.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen, zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die commercieel of semi commercieel worden geëxploiteerd. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer door de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winst oogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een vaste prijs, welke door een erkend makelaar/taxateur wordt bepaald.

Bij commercieel maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan:

- Kinderdagverblijven, Fysiopraktijken, Tandartspraktijken, Paramedische zorg, enz.

Vindt in de gronduitgifte een combinatie van sociaal- en commercieel maatschappelijke activiteiten plaats, dan wordt naar rato van de functie een grondprijs bepaald.

Voor 2018 wordt geen grondprijzerverhoging voorzien voor maatschappelijke voorzieningen.

- Grondprijz maatschappelijke en sociale doeleinden € 160 per m² excl. BTW.
- Grondprijz maatschappelijke voorzieningen met een semi-commercieel karakter worden bepaald tegen een vaste taxatieprijs.

4.3.8 Restpercelen

4.3.8.1 VERKOOP

Onder restpercelen wordt verstaan stukken grond, gelegen in de openbare ruimte en welke niet persé noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren. In de Nota Grondbeleid 2014-2017 wordt in enge zin gesproken over verkoop en in gebruik geven van openbaar groen, maar in de praktijk reikt dit verder dan alleen groenvoorzieningen. Over het algemeen is bebouwing van restpercelen op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor wat betreft de verkoop van openbare ruimte ten gunste van privé gebied voert de gemeente geen actief beleid. Bij een verzoek tot aankoop vindt er een interne toetsing plaats. Een verkoop van restpercelen wordt overwogen als:

- het betreffende stuk grond geen onderdeel is van de groene hoofdstructuur;
- het grenst aan de tuin van de woning van degene die het verzoek tot aankoop doet;
- het betreffende stuk grond geen belemmering vormt voor het functioneren van de openbare ruimte;
- de aanvrager dient eigenaar van de woning te zijn;
- het perceel wordt gehuurd;
- het perceel geen kabels en leidingen bevat.

Het college van burgemeester en wethouders beslist of tot een grondverkoop wordt overgegaan. Hierbij kunnen andere dan de hierboven genoemde criteria een rol spelen.

De gronduitgifteprijs voor restpercelen is gerelateerd aan de WOZ waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) van de woning.

- | | | |
|--|---|--|
| - WOZ waarde tot € 350.000 | → | uitgifteprijs € 100 per m ² |
| - WOZ waarde van € 350.000 tot € 500.000 | → | uitgifteprijs € 160 per m ² |
| - WOZ waarde boven € 500.000 | → | uitgifteprijs € 225 per m ² |

Over het algemeen is bij verkoop van deze percelen het regime van overdrachtsbelasting aan de orde.

4.3.8.2 VERHUUR

In het verleden zijn voor openbare reststroken huurovereenkomsten afgesloten. De Nota Grondbeleid 2014-2017 geeft geen richtlijnen voor het verhuren van zogenaamde reststroken. Door in de Nota Grondbeleid 2014-2017 uit te gaan van uitsluitend verkoop van de reststroken kan er vanuit worden gegaan, dat een nieuwe verhuur van reststroken niet aan de orde is. Nieuwe huurovereenkomsten voor het in gebruik nemen van openbaar gebied worden niet meer afgesloten. Bij de verkoop van een woning wordt overwogen om de huurovereenkomst te handhaven, of deze om te zetten in een aankoop van het openbaar gebied.

De mogelijkheid is aanwezig dat in specifieke gevallen een huurovereenkomst voor het in gebruik nemen van openbaar groen noodzakelijk is. In deze gevallen beslist het college van burgemeester en wethouders.

- Verhuur nieuwe reststroken is niet mogelijk.
- Bij verkoop woning mogelijkheid aankoop restperceel, of handhaven overeenkomst.
- Nieuwe huurovereenkomst voor specifieke gevallen → beslissing B&W.

4.3.9 Tijdelijk beheer

Uitgangspunt is dat tijdelijk beheer van vastgoed op een zo'n commercieel mogelijke wijze wordt gevoerd. Dit om financiële risico's te beperken. Het commerciële beheer mag niet tot gevolg hebben, dat de juridische gebondenheid het in exploitatienemen van het gebied verhindert of beperkt. Afhankelijk van de complexiteit van beheer kan er voor worden gekozen om wel of niet een beheerplan op te stellen.

Het tijdelijk beheer kan bestaan uit: verhuur, verpachting of het in gebruik geven. De te kiezen strategie hangt af van de planontwikkeling binnen het gebied. Ook de soort eigendom is afhankelijk van welk tijdelijk beheersinstrument wordt ingezet.

4.3.10 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uitgangspunt bij nieuwbouw of bij verbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van de grond op eigen kosten en op eigen terrein te worden opgelost.

Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een speciale functie of een mix van functies in, en als onderdeel van, een project. In deze laatste twee situaties wordt de totale grondwaarde in beginsel bepaald door het saldo van de grondwaarde van de verschillende functies, waaronder de parkeervoorziening (= de residuele grondwaardeberekening).

Het bouwen van parkeervoorzieningen brengt echter per project zeer specifieke uitgangspunten, eisen en omstandigheden met zich mee, en leidt dus tot zeer wisselende grondwaarden voor deze functie. In de totale grondwaarde van het project kan de residueel bepaalde grondwaarde van de parkeervoorziening dan ook alleen worden meegenomen, indien de grondwaarde van de parkeervoorziening positief of nul is. Anders zou namelijk de gemeente via de grondkosten het parkeren subsidiëren. Is de grondwaarde onder het parkeren negatief, dan wordt deze voor de totale grondwaardebepaling op nul gesteld. De dekking van een eventueel onrendabele top kan dan niet worden afgewenteld op de grondprijs.

In specifieke gevallen kunnen burgemeester en wethouders afwijken van dit uitgangspunt.

4.3.11 Nutsvoorzieningen

De verkoop van grond voor gebouwde nutsvoorzieningen zoals: transformatorstations, rioolgemalen, verdeelstations, kabelkasten e.d. vindt niet plaats. Voor dergelijke voorzieningen wordt een recht van opstal gevestigd. Afhankelijk van de voorziening, of contractuele afspraken kan hiervoor een (jaarlijkse) financiële vergoeding in rekening worden gebracht.

4.3.12 Overig grondgebruik

Onder overig grondgebruik wordt verstaan het in gebruik nemen van gemeentegrond ten behoeve van onder andere gebouwde voorzieningen, uitbouwen, luifels, warmte-koude opslag en dergelijke. Voor dit grondgebruik wordt een recht van opstal gevestigd. Tegenover de vestiging van dit recht wordt een jaarlijkse financiële vergoeding bepaald. Afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden van de grond wordt een korting op de vergoeding gegeven. De volgende formule wordt hierbij gehanteerd:

$$\text{Grondwaarde} \times \text{rentepercentage} \times \text{oppervlakte} \times (\text{gebruiksmogelijkheid}) = \text{jaarlijkse vergoeding.}$$

Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om voor innovatieve ontwikkelingen op gemeentegrond af te zien van een vergoeding, of de gebruiksbeperking zo laag mogelijk te houden. Dit is afhankelijk van het belang van de innovatieve voorziening.

5 Organisatorische aspecten grond aan-en verkopen

5.1 Besluitvorming- en uitvoeringsproces

Op grond van artikel 160, lid 1, onder e Gemeentewet (privaatrechtelijke rechtshandelingen) is het college van burgemeester en wethouders bevoegd besluiten te nemen over aan- en verkopen van gemeentelijke gronden. Het college zal dit doen aan de hand van de grondprijzenbrief 2018 en de Financiële Verordening. Op grond van artikel 169, 4^{de} lid Gemeentewet geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Verkooptransacties die afwijken van de grondprijzenbrief 2017, kunnen ingrijpende financiële consequenties hebben. De artikelen 160, lid 1 onder e en 169, lid 4 Gemeentewet zijn in samenhang van toepassing.

Afwijkingen in concrete gevallen van de grondprijzenbrief 2018 zijn toegestaan en worden besloten door het college van burgemeester en wethouders, bijvoorbeeld als de markt een hogere opbrengst toestaat, of wanneer de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente oplevert, die zonder een prijsaanpassing of aanpassing van de uitgiftevoorwaarden niet gerealiseerd zou kunnen worden. Eén en ander met in achtneming van de bepalingen vanuit de Financiële Verordening en bevoegdheden van de gemeenteraad.

De feitelijke onderhandelingen worden gevoerd door de afdeling Ontwikkeling, tenzij vooraf anders bepaald, maar het resultaat staat altijd onder voorbehoud van besluitvorming door het college.

5.2 Enige specifieke bepalingen

5.2.1 Algemeen

In het navolgende wordt op enige bepalingen ingegaan, die direct voor de grondprijs van belang zijn. Het is geen uitputtende opsomming van alle bepalingen die van toepassing zijn op grondtransacties.

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen (in-, of exclusief BTW) hebben. Indien bekend wordt gemeld wat de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal zijn.

Bij de grondverkoop wordt een tekening geleverd waarop de te verkopen percelen of kavel met een arcering zijn aangegeven. Op de tekening worden de te verkopen oppervlakte(n) en de ligging van het perceel aangegeven. Verder zijn bij verkoop de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Oud-Beijerland, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 december 2008, van toepassing. De van toepassing zijnde artikelen van deze voorwaarden worden in het verkoopbesluit opgenomen.

5.2.2 Woningbouw

De gemeente brengt gegadigden voor het kopen van een bouwterrein bij (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een optierente in rekening. De optierente is gelijk aan de wettelijke rente particulieren (ex artikel 6:119 BW) vermeerderd met BTW. De optierente wordt berekend over de verkoopprijs van de grond en wordt maandelijks in rekening gebracht. De optie wordt verstrekt voor maximaal 6 maanden en binnen deze tijd dient een bouw-voornemen van een positief welstandadvies te worden voorzien. Na het positieve advies van de Welstandcommissie vindt de definitieve grondverkoop plaats, mits één en ander past binnen het bestemmingsplan. Heeft de Welstandcommissie binnen 6 maanden geen positief advies kunnen geven over een bouwvoornemen, dan

vervalt de optie. Hierbij vervallen de betaalde optietermijnen aan de gemeente, dit ter dekking van de gemeentelijke administratiekosten. Dit geldt ook als de optiehouder binnen de optietermijn afziet van de grondaankoop.

Het college van burgemeester en wethouders kan in specifieke gevallen besluiten de optietermijn te verlengen met 3 maanden, of het welstandadvies naast zich neer leggen.

Maken optiehouders binnen 6 maanden van de gelegenheid gebruik om de grond aan te kopen, dan loopt de optierente tot aan de dag dat een besluit door het college van burgemeester & wethouders is genomen over de betreffende grondverkoop. De betaalde optievergoedingen worden bij een grondverkoop verrekend met de koopsom.

Bij het sluiten van de optieovereenkomst ligt de grondprijs vast gedurende de optietermijn. Bij een verlenging van de optietermijn kan de grondprijs worden herzien als sprake is van nieuw vastgestelde grondprijzen.

Het college van burgemeester en wethouders kan bij (collectief) particulier opdrachtgeverschap in specifieke gevallen afwijken van de optieregeling en de wijze van betaling anders regelen.

Bij de gronduitgifte op basis van projectontwikkeling wordt geen optievergoeding gevraagd, maar worden via een realisatieovereenkomst afspraken gemaakt over de betalingsmomenten van de te verkopen gronden.

Voor de financieringsmethode van "ik bouw betaalbaar" zal geen optierente in rekening worden gebracht. De regeling "ik bouw betaalbaar" kent een aparte ontwikkelconstructie, waarbij de zekerheid over het uiterlijk van de woning en daarmee de afname van een woningbouwkwel duidelijk is. Hierdoor is het niet nodig om deze grond in optie met een rentevergoeding uit te geven.

5.2.3 Bedrijven en kantoren

Vanwege de laatste kaveluitgiften binnen het bedrijventerrein De Hoogerwerf wordt een aangepast optiebeleid voorgestaan. Binnen de optietermijn van 6 maanden wordt de potentiële kopers gelegenheid geboden om een bouwplan uit te werken en een vooroverleg Omgevingsvergunning in te dienen. Voor dat laatste zijn 2 maanden beschikbaar waarbinnen geen optievergoeding wordt gevraagd. Voor de resterende 4 maanden is een betaalde optievergoeding van kracht.

5.3 Wijze van gronduitgifte

De bouwgronden binnen de gemeente Oud-Beijerland worden verkocht. Oud-Beijerland kent niet een systeem van gronduitgifte in erfpacht, maar indien de markt hiertoe aanleiding geeft kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om gronden in (tijdelijke) erfpacht uit te geven.

Indien grond in (tijdelijke) erfpacht wordt uitgegeven, zal de erfpachtcanon worden afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond geldt. De erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de wettelijke rente plus 1,5% voor beheer- en administratiekosten.

Het verhuren van bouwgronden is geen gemeentelijke beleid. In specifieke gevallen zal het college van burgemeester en wethouders over verhuur een besluit nemen.

5.4 Besluitvormingstraject

Het college van burgemeester en wethouders heeft de grondprijzenbrief 2018 op .. december 2017 vastgesteld. Per 1 januari 2018 treedt de grondprijzenbrief 2018 in werking.

Bronnen

- Europa Decentraal
- CBS
- Nota Grondbeleid 2014-2017 gemeente Oud-Beijerland
- Nota Grondprijzen 2017 gemeente Oud-Beijerland
- Internet informatie o.a. Overheid.nl
- Buck rapportage over grondprijzen Bedrijvenpark Hoeksche Waard i.r.t. regio

Definities

B.A.R.: Bruto Aanvangsrendement: Het B.A.R. is een hulpmiddel om snel de marktwaarde van een commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook gebruikt als benchmark. Het B.A.R. wordt uitgedrukt als percentage van de bruto huuropbrengst bij volledige huur tegen markthuurniveau, ten opzichte van de totale verwervingskosten van het vastgoedobject.

Bro: Besluit ruimtelijke ordening

Bouwkosten: De bouwkosten van een opstal, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten e.d.

b.v.o.: bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte van een groep ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

BW: Burgerlijk Wetboek

DCF: Discounted Cashflow berekening is de methode die in het vastgoed het meest gebruikt wordt om de bedrijfswaarde van een vastgoed te berekenen.

FSI: Floor space index is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.

k.k.: Kosten koper betekent dat alle bijkomende kosten van de koop voor rekening van de koper zijn.

Residuele grondwaarde: Bij deze waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

VNG: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

v.o.n.: Vrij op naam betekent dat bepaalde kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn.

v.v.o.: het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnen omtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlakten van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlakten en gebouwinstallaties.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

Niet alle definities zijn terug te vinden in deze Nota Grondprijzen 2017, maar worden wel genoemd, omdat deze definities vaak terugkeren in vastgoedberekeningen en daarom over de terminologie geen misverstanden kunnen ontstaan.