

GEMEENTE

Gilze en Rijen

NOTITIE GRONDPRIJZEN

GILZE EN RIJEN 2019

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	BEGRIPSBEPALING	5
3.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	6
3.1	Huurwoningen	6
3.1.1	Bereikbare huurwoningen	6
3.1.2	Betaalbare en dure huurwoningen	6
3.1.3	Grondslag minimum kavelwaarde voor huurwoningen	6
3.2	Koopwoningen	7
3.2.1	Projectmatige bouw van koopwoningen	7
3.2.2	Grondslag minimum kavelwaarde voor koopwoningen	7
3.2.3	Particuliere bouwkavels	7
3.2.4	Collectief particulier opdrachtgeverschap	8
3.2.5	Reststroken	8
4.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN, KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Bedrijventerreinen	9
4.3	Kantoren	9
4.4	Maatschappelijke doeleinden	9
5.	SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2019	10

1. INLEIDING

Algemeen

Deze notitie gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Gilze en Rijen die in 2019 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Het belangrijkste doel van deze notitie is dan ook de communicatie van de (uitgangspunten voor de) actuele grondprijzen richting belangstellenden, zoals burgers en marktpartijen. Deze notitie is een uitwerking van de Nota Grondbeleid. De raad heeft de Nota Grondbeleid vastgesteld op 24 september 2012 (momenteel wordt de nota grondbeleid herschreven, deze wordt naar verwachting begin volgend jaar vastgesteld). Het college van B&W stelt de Notitie Grondprijzen vast.

Vastgoedcategorieën

In deze notitie worden de volgende vastgoedcategorieën onderscheiden:

- bereikbare huurwoningen
- betaalbare en dure huurwoningen
- projectmatige koopwoningen
- particuliere bouw kavels
- collectief particulier opdrachtgeverschap
- reststroken
- bedrijventerreinen, kantoren en maatschappelijke doeleinden

Stimuleringsregeling bouw bereikbare woningen

Voor initiatieven die binnen een jaar leiden tot de bouw van bereikbare woningen is in 2018 een stimuleringsregeling van kracht. Hiermee heeft het college de bevoegdheid om de grondprijs gereduceerd aan te bieden. Deze reductie bedraagt maximaal 10% op de minimum kavelprijs van € 218 per m².

Om in aanmerking te komen voor deze stimuleringsmaatregel moet o.a. worden voldaan aan de volgende richtlijnen:

- De woningen voldoen aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit EPC.
- De bouw van nieuwe woningen met een v.o.n. prijs tot en met € 167.500 (incl. BTW).
- Bij EPC 0,0 hanteert de gemeente een maximale v.o.n. prijs tot en met € 175.000 (incl. BTW).
- Kavelgrootte tot en met 120 m².
- Kleinschalige projecten tot en met 15 woningen.
- Vooraf inzage in stichtingskosten en prijsstelling.
- Start bouw binnen een jaar.
- De gemeente legt contractueel een aanvullende grondprijs vast, indien de woning op een kavel tot en met 120 m² binnen tien jaar wordt verkocht. Deze aanvulling is het geïndexeerde verschil tussen de destijds betaalde grondprijs en de destijds geldende marktconforme grondprijs.

Deze stimuleringsmaatregel wordt met 1 jaar verlengd, in ieder geval tot en met eind 2019.

Residuele grondwaardemethode met minimum kavelwaarde

In de meeste vastgoedcategorieën hanteren wij voor de berekening van grondprijzen de residuele grondwaardemethode met een minimum kavelwaarde. De waarde is de minimumprijs die de gemeente rekent voor een kavel.

BTW

De in deze nota gepresenteerde prijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald. De in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Midden-Brabant Poort

De grondprijzen voor bedrijventerrein Midden-Brabant Poort blijven in deze notitie buiten beschouwing. Het samenwerkingsverband Midden-Brabant Poort C.V. bepaalt deze prijzen.

Afwijkingen op grondprijsbeleid

Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. De grondprijs wordt dan ook bepaald op basis van de functies, omstandigheden en ligging. Vaak is sprake van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie. Veelal gebeurt dit op basis van een actuele taxatie door een onafhankelijke taxateur. De aangegeven bedragen en berekeningsmethodieken zijn dan ook indicatief, met uitzondering van waar een vaste kavelprijs wordt genoemd. In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen, behoudt de gemeente zich het recht voor de grond bij lage biedingen niet te gunnen. Afwijkingen op de inhoud van deze notitie grondprijzen zijn onder voorbehoud van besluitvorming door het college van B&W.

2. BEGRIPSBEPALING

Minimum kavelwaarde

De minimum kavelwaarde is de minimumprijs die de gemeente rekent voor een kavel. De minimum kavelwaarde is een vaste grondprijs per m² x het aantal m² kavel.

Residuele grondwaardemethode

Bij de residuele grondwaardemethode wordt de grondprijs gelijkgesteld aan het verschil tussen de commerciële waarde van het desbetreffende vastgoed en alle bouw- en bijkomende kosten (exclusief de grond van vastgoed).

De genoemde commerciële waarde wordt in het algemeen bij nieuwe koopwoningen vastgesteld op de vrij-op-naam-prijs (v.o.n. prijs) en bij nieuwe huurwoningen op de huurprijs gedeeld door het bruto aanvangsrendement.

In formulevorm:

$$\begin{array}{l} \text{opbrengstwaarde} \\ \text{all-in bouwkosten} \quad \text{---} \quad \text{-/-} \\ \text{residuele grondwaarde} \end{array}$$

Beleggingswaarde en Bruto Aanvangsrendement (BAR)

De beleggingswaarde van een vastgoedobject bepalen wij aan de hand van de BAR-methode. Het BAR drukken wij uit als percentage van de volledige verhuur tegen markthuurniveau en de totale investering van het vastgoedobject.

In formulevorm:

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuur}}{\text{Totale investering}} \times 100\%$$

Vrij-op-naam-prijs (v.o.n. prijs)

De v.o.n. prijs is de verkoopprijs van een woning inclusief eventuele garage, bebouwde en/of onbebouwde parkeervoorzieningen. Uitgangspunt bij de verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning (met basisinrichting zoals keuken, sanitair, trap, etc.). De woning voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit EPC.

In de overeenkomst van koop en verkoop nemen wij een verrekeningsclausule op voor de verschillen tussen de basisuitgangspunten en de werkelijke verkoopprijs van een woning.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een eengezinswoning met een terras en/of tuin.

Gestapelde woning

Een gestapelde woning is een meergezinswoning. Dit is een woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten. Bij de berekening van de kavelprijs geldt het bruto vloeroppervlak in m² als uitgangspunt.

3. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

3.1 Huurwoningen

3.1.1 Bereikbare huurwoningen

Voor kavels tot en met 120 m² hanteert de gemeente een vast bedrag van € 20.800 per woning. Voor kavels groter dan 120 m² hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.1.3).

De gemeente legt contractueel een aanvullende grondprijs vast, indien een bereikbare huurwoning binnen tien jaar wordt verkocht. Deze aanvulling is het geïndexeerde verschil tussen de destijds betaalde grondprijs en de destijds geldende marktconforme grondprijs.

3.1.2 Betaalbare en dure huurwoningen

Om de grondprijs van betaalbare en dure huurwoningen te bepalen, hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.1.3).

3.1.3 Grondslag minimum kavelwaarde voor huurwoningen

Grondgebonden en gestapelde huurwoningen			
Bereikbare (sociale huurwoning)			
Vaste kavelprijs t/m 120 m ²		€ 20.800	kavel
Aanvullende prijs per m ² indien kavel > 120	residueel	€ 255	p/m ²
Betaalbare en dure huurwoningen			
t/m 120 m ²	residueel	€ 223	p/m ²
121 m ² t/m 180 m ²	residueel	€ 255	p/m ²
181 m ² t/m 240 m ²	residueel	€ 286	p/m ²
241 m ² t/m 300 m ²	residueel	€ 318	p/m ²
groter dan 300 m ²	residueel	€ 338	p/m ²

Voorbeeld:

Een betaalbare huurwoning op een perceel van 140 m². De minimum kavelwaarde bedraagt in dat geval:

$$140 \text{ m}^2 \times \text{€ } 255 \text{ p/m}^2 = \text{€ } 35.700$$

3.2 Koopwoningen

3.2.1 Projectmatige bouw van koopwoningen

Van projectmatige bouw is sprake indien de gemeente grond uit geeft aan een marktpartij (projectontwikkelaar, aannemer, woningcorporatie, etc.) voor de bouw van meerdere koopwoningen. De grondprijs van koopwoningen bepaalt de gemeente volgens de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.2 Grondslag minimum kavelwaarde voor koopwoningen

Grondgebonden en gestapelde koopwoningen				
t/m 120 m ²	residueel	€	223	p/m ²
121 m ² t/m 180 m ²	residueel	€	255	p/m ²
181 m ² t/m 240 m ²	residueel	€	286	p/m ²
241 m ² t/m 300 m ²	residueel	€	318	p/m ²
groter dan 300 m ²	residueel	€	338	p/m ²

Voorbeeld:

*Een koopwoning op een perceel van 260 m². De minimum kavelwaarde bedraagt in dat geval:
260 m² x € 318 p/m² = € 82.680*

3.2.3 Particuliere bouw kavels

Voor particuliere bouw kavels hanteren wij een vaste prijs van € 338 per m². Dit is van toepassing op woningen die particulieren in eigen beheer bouwen (o.a. eigen keuze in architect en aannemer).

Indien er woningbouwontwikkelingen zijn waarbij, in verband met omgevingsfactoren, een afwijkende grondprijs gerechtvaardigd is (bijvoorbeeld gronden die nabij water of bosrand gelegen zijn), kan het college de vaste prijs met maximaal 15% verhogen.

3.2.4 Collectief particulier opdrachtgeverschap

Van Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is sprake als particulieren zich verenigen in een rechtspersoon (bijvoorbeeld een vereniging of stichting). Het collectief (de rechtspersoon) koopt dan van de gemeente een grote bouw kavel die vervolgens wordt verdeeld in afzonderlijke bouw kavels voor de deelnemende particulieren. De gemeente onderscheidt de zuivere en niet-zuivere vorm van CPO.

Zuivere vorm van CPO

Belangstellenden vormen spontaan een CPO-groep. Zij richten een vereniging op en huren eventueel een professionele en onafhankelijke begeleider in. De CPO-groep maakt zelf de keuze uit meerdere architecten. Na bouwplanvorming maakt de CPO-groep zelf de keuze uit meerdere aannemers. Hierdoor kunnen de deelnemers maximale winst halen uit het CPO-concept.

Voor de grondprijs van woningen bij deze vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap geldt een vaste prijs per m² volgens de tabel.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap				
t/m 120 m ²		€	223	p/m ²
121 m ² t/m 180 m ²		€	255	p/m ²
181 m ² t/m 240 m ²		€	286	p/m ²
241 m ² t/m 300 m ²		€	318	p/m ²
groter dan 300 m ²		€	338	p/m ²

Voorbeeld:

Een CPO-woning op een perceel van 200 m². De kavelwaarde bedraagt in dat geval:

$$200 \text{ m}^2 \times \text{€ } 286 \text{ p/m}^2 = \text{€ } 57.200$$

Niet-zuivere vorm van CPO

Een andere CPO-vorm is die waarbij een (commerciële) marktpartij het initiatief neemt. Zij adverteren met een concept of brengen belangstellenden bij elkaar (met veel keuzevrijheid) voor woningsoorten en architectuur. De marktpartij is bijvoorbeeld een architect, ontwikkelaar, aannemer, etc. Bij voldoende belangstelling vormt zich vervolgens een CPO-groep.

De grondprijs van woningen bij deze vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap bepaalt de gemeente volgens de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.5 Reststroken

Reststroken				
Percelen t.b.v. rij-/hoekwoningen		€	223	p/m ²
Percelen t.b.v. 2 [^] 1 kap/vrijstaand		€	255	p/m ²

4. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN, KANTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

4.1 Algemeen

De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen bruto vloer oppervlak (BVO) en de kavelgrootte. Bij een FSI van 1 is het BVO dus gelijk aan de kavel. Voor de vastgoedcategorieën in dit hoofdstuk gaan we bij een FSI groter dan 1 uit van m² BVO. Bij een FSI groter dan 1 is de BVO dus groter dan de kavel. In het geval de FSI kleiner is dan 1 gaan we uit van de m² per kavel. Bij een FSI kleiner dan 1 is de kavel dus groter dan BVO.

4.2 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen			
Bedrijventerrein Haansberg		€	133 p/m ²
Vliegende Vennen Paarse Strook (bedrijven)		€	138 p/m ²
Vliegende Vennen Paarse Strook (wonen minimaal 400 m ²)		€	333 p/m ²

Om de grondprijs van bedrijventerreinen te bepalen, hanteert de gemeente een vaste prijs per m² volgens de tabel hierboven. De FSI is bepalend voor de prijs per m² BVO of per m² kavel. Voor het woongedeelte (inclusief tuin en parkeren) in Vliegende Vennen Paarse Strook wordt een minimale kaveloppervlakte aangehouden van 400 m².

4.3 Kantoren

De grondprijs wordt residueel bepaald met een minimum van de vaste prijs per m² bedrijventerrein. Bij kantoren is de FSI vaak groter dan 1 en dus wordt in dat geval de prijs per m² BVO bepaald. Om de residuele waarde te berekenen heeft men een aantal parameters nodig. Deze parameters hebben o.a. betrekking op de bouwkosten, de BAR (Bruto Aanvangs Rendement) en de te verwachten jaarhuur. Deze parameters zijn afhankelijk van ligging, economische ontwikkelingen, kwaliteit van de bouw en de omvang van de bouwwerkzaamheden. Daarnaast spelen ook factoren als bereikbaarheid en parkeermogelijkheden een belangrijke rol.

De prijs voor kantoorontwikkelingen bepaalt de gemeente dus per project. De uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

4.4 Maatschappelijke doeleinden

Gronden voor maatschappelijke doeleinden kunnen bestemd zijn voor niet-commerciële functies, zoals:

- Religieuze gebouwen.
- Culturele, sociale en maatschappelijke gebouwen.
- Onderwijs.
- Gezondheid.
- Sport- en vrijetijdsvoorzieningen.

In het geval dat het gebruik voor deze functies wel commercieel is, wordt de grondprijs bepaald zoals voor een kantoor. Net zoals bij kantoren is de prijs afhankelijk van variabelen. De BVO- of kavelprijs wordt getaxeerd of residueel bepaald en de uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

5. SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2019

	<i>Prijzen excl. BTW</i>		
	norm	minimum	
Grondgebonden en gestapelde huurwoningen			
Bereikbare (sociale huurwoning)			
Vaste kavelprijs t/m 120 m2		€ 20.800	kavel
Aanvullende prijs per m2 indien kavel > 120	residueel	€ 255	p/m2
Betaalbare en dure huurwoningen			
t/m 120 m2	residueel	€ 223	p/m2
121 m2 t/m 180 m2	residueel	€ 255	p/m2
181 m2 t/m 240 m2	residueel	€ 286	p/m2
241 m2 t/m 300 m2	residueel	€ 318	p/m2
groter dan 300 m2	residueel	€ 338	p/m2
Grondgebonden en gestapelde koopwoningen			
t/m 120 m2	residueel	€ 223	p/m2
121 m2 t/m 180 m2	residueel	€ 255	p/m2
181 m2 t/m 240 m2	residueel	€ 286	p/m2
241 m2 t/m 300 m2	residueel	€ 318	p/m2
groter dan 300 m2	residueel	€ 338	p/m2
Particuliere bouw kavels			
prijs per 2		€ 338	p/m2
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap			
t/m 120 m2		€ 223	p/m2
121 m2 t/m 180 m2		€ 255	p/m2
181 m2 t/m 240 m2		€ 286	p/m2
241 m2 t/m 300 m2		€ 318	p/m2
groter dan 300 m2		€ 338	p/m2
Reststroken			
Percelen t.b.v. rij-/hoekwoningen		€ 223	p/m2
Percelen t.b.v. 2^1 kap/vrijstaand		€ 255	p/m2
Bedrijventerreinen			
Bedrijventerrein Haansberg		€ 133	p/m2
Vliegende Vennen Paarse Strook (bedrijven)		€ 138	p/m2
Vliegende Vennen Paarse Strook (wonen minimaal 400 m2)		€ 333	p/m2