

Kaderbrief Grondprijzen Gemeente Lansingerland 2016



Auteur: Team Grondzaken

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Versienummer: 1.1

Datum: Maart 2016

Corsanummer: T16.04441

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Algemene beleidskaders en uitgangspunten	3
3	Rekenmethodieken grondprijsbepaling	4
3.1	Kostprijsmethode	4
3.2	Comparatieve methode	4
3.3	Grondquote methode	4
3.4	Residuele methode	4
3.5	DCF-methode	4
3.6	Afweging rekenmethodieken	4
4	Woningbouw	5
4.1	Vrije marktsector	5
4.2	Vrije kavels	5
4.3	Sociale sector	6
4.4	Ruimte voor ruimte	7
4.5	Snippergroen	7
5	Bedrijventerreinen	7
5.1	Leeuwenhoekweg	7
5.2	Oudeland	7
6	Overige sectoren	8
6.1	Kantoren, detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen	8
6.2	(Niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen	8
6.3	Overige sectoren	8
6.3.1	Parkeren	8
6.3.2	Windmolens, telecommasten, reclamezuilen en vergelijkbare objecten	8
6.3.3	Water	9
7	Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	9
7.1	Huur van snippergroen	9
7.2	Huur van overige grond	9
7.3	Rechten van opstal	9
	Samenvatting	10

1 Inleiding

Zoals aangegeven in de Nota Grondbeleid 2015-2018 stelt het college jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen Gemeente Lansingerland vast. De laatste kaderbrief (2015) is vastgesteld op 3 februari 2015.

De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. Het grondprijsbeleid heeft naast de rol van uitvoeringskader (bij eigen gronduitgifte) in toenemende mate ook de rol van toetsingskader (bij private ontwikkelingen). Daarnaast is belangrijk om maatwerk te (kunnen) leveren: de marktwaarde van (bouw)grond is meer en meer afhankelijk van regio, locatie en product. Op basis van de residuele waarde methodiek leidt dit tot een sterke differentiatie van grondprijzen. Hierdoor kan niet meer worden volstaan met een enkele prijs per product.

Vaststelling van de concrete grondprijzen vindt plaats via separate projectvoorstellen en/of (uitgifte)overeenkomsten. Afwijkingen van de kaderbrief zijn mogelijk.

Deze kaderbrief geldt vanaf het moment van vaststelling tot het moment dat er een volgende kaderbrief is vastgesteld.

De prijzen in deze kaderbrief zijn ten opzichte van 2015 niet gewijzigd. Onderzoeken en recente transacties wijzen uit dat de gehanteerde prijzen (nog steeds) marktconform zijn.

In deze kaderbrief wordt eerst ingegaan algemene beleidskaders en uitgangspunten bij grondverkoop (hoofdstuk 2). Daarna volgt een beschrijving van de bestaande methoden voor grondprijsbepaling en de keuzes die de gemeente Lansingerland hierin heeft gemaakt (hoofdstuk 3).

Vervolgens wordt per functie de grondprijs aangegeven (hoofdstukken 4 tot en met 6).

Tot slot komen kort andere methoden dan uitgifte in eigendom aan bod (hoofdstuk 7), met bijbehorende prijzen.

Het laatste hoofdstuk geeft een samenvatting van de grondprijzen die de gemeente hanteert.

2 Algemene beleidskaders en uitgangspunten

Gronden in de gemeente Lansingerland worden, onder meer ter voorkoming van onrechtmatige staatssteun, verkocht (of verhuurd) tegen een marktconforme prijs, rekening houdend met te betalen belastingen. In specifieke gevallen kan het maatschappelijk belang echter dusdanig groot zijn, dat het bestuur besluit om hiervan - gemotiveerd - af te wijken. Marktconformiteit is per definitie aangetoond indien een grondprijs in competitie is bepaald. Daarnaast kan de gemeente door middel van een berekening op basis van onderbouwde kengetallen een marktconforme prijs vaststellen. Indien nodig kan een grondprijs worden onderbouwd en/of getoetst door middel van taxaties door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur.

Bij gronduitgifte gelden in principe de volgende uitgangspunten (niet limitatief):

- Alle grondprijzen in deze kaderbrief zijn exclusief BTW.
- De gemeente bepaalt het belastingregime waarbinnen geleverd wordt (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) en vermeldt dit in het uitgiftebesluit.
- Het is mogelijk dat de totaal te betalen koopsom wordt gesplitst in een deel voor de uit te geven grond en een deel als bijdrage in de kosten voor de openbare ruimte, welke rechtstreeks bij de eindgebruiker in rekening wordt gebracht;
- De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming (tenzij anders vermeld);

- De grond heeft geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken (tenzij anders vermeld);
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1-1-2016 (tenzij anders vermeld);
- Overeengekomen grondprijzen met prijspeil worden geïndexeerd met inflatie conform daarover contractueel gemaakte afspraken (basisuitgangspunt = cpi).

3 Rekenmethodieken grondprijsbepaling

Voor het bepalen van de waarde van de grond kunnen grofweg vijf methodieken worden onderscheiden. Deze zijn: de kostprijsmethode, de comparatieve methode, de grondquote methode, de residuele grondwaarde methode en de discounted cashflow (DCF-)methode.

3.1 Kostprijsmethode

In dit geval worden alle gemaakte kosten om tot verkoop van de grond te kunnen komen bij elkaar opgeteld. De grondprijs is de optelsom van de gemaakte kosten.

3.2 Comparatieve methode

De grondprijs komt tot stand door een vergelijk met de grondprijs voor vergelijkbare stukken grond elders in de gemeente en/of in buurgemeenten.

3.3 Grondquote methode

Bij deze methode is de grondprijs een bepaald percentage van de verkoopwaarde van het vastgoed (bijvoorbeeld een woning) dat wordt gerealiseerd.

3.4 Residuele methode

De waarde van de grond is het bedrag dat overblijft wanneer op de Vrij Op Naam (V.O.N.) prijs van het vastgoed de stichtingskosten (de som van de bouwkosten en bijkomende kosten) in mindering zijn gebracht.

3.5 DCF-methode

Bij de discounted cashflow methode wordt de waarde van de grond bepaald op basis van toekomstige kinstromen van huurinkomsten, beheerskosten, onderhoudskosten en dergelijke.

3.6 Afweging rekenmethodieken

De gemeente hanteert een functioneel grondprijnsbeleid. Dat betekent dat per functie (bestemming) is vastgelegd op welke wijze de grondprijzen worden bepaald.

Voor woningbouw hanteert de gemeente in principe de residuele methode om tot de waardebepaling van de grond te komen. Deze methode doet recht aan wat daadwerkelijk voor de grond betaald kan worden. De gemeente toetst de residuele grondprijs aan grondprijzen elders in de gemeente en indien mogelijk aan die in omliggende gemeenten (comparatieve methode). Daarnaast bepaalt zij de grondquote en vergelijkt zij deze met grondquotes voor soortgelijke projecten.

Voor een aantal categorieën woningen hanteert de gemeente een andere methodiek:

- Voor huurwoningen kan ook worden gekozen voor de DCF-methode, mits voldoende gegevens beschikbaar.
- De prijs voor vrije kavels wordt comparatief bepaald.
- Ook de prijsvorming voor grond voor sociale woningbouw is afwijkend. Hier hanteert de gemeente een vaste ondergrens.

De grondprijs die de gemeente hanteert voor haar bedrijventerreinen is tot stand gekomen via een combinatie van de residuele methode en comparatieve methode (vergelijk met prijzen voor vergelijkbare terreinen in de regio).

De grondprijs voor overige (commerciële) functies wordt in principe op dezelfde wijze als bij woningbouw bepaald. Een uitzondering hierop is de prijsvorming voor grond ten behoeve van maatschappelijke functies. Hiervoor hanteert de gemeente vaste prijzen per m² grond (of bruto vloeroppervlak).

4 Woningbouw

Achtereenvolgens komen aan de orde de grondprijzen in de vrije marktsector, voor vrije kavels voor particulieren, in de sociale sector en voor snippergroen. De genoemde prijzen zijn exclusief omzetbelasting.

4.1 Vrije marktsector

Zoals hiervoor al aangegeven wordt de grondprijs onder koopwoningen in principe residueel bepaald. Wel vindt een toets plaats aan grondprijzen elders voor soortgelijke woningen en een vergelijk op basis van grondquotes.

Voor de grondprijs onder huurwoningen geldt in principe ook de residuele methode, waarbij de fictieve V.O.N.-prijs wordt bepaald aan de hand van het Bruto Aanvang Rendement (BAR). Indien voldoende gegevens beschikbaar kan de gemeente ook kiezen voor de DCF-methode. Daarbij worden de prijzen ook altijd getoetst aan grondprijzen elders voor soortgelijke woningen.

4.2 Vrije kavels

Op diverse locaties heeft de gemeente vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap te koop. De kavels verschillen onderling zowel qua ligging/uitstraling als qua grootte. De gemeente speelt met deze kaderbrief in op deze onderlinge differentiatie en komt hieraan in de prijsvorming tegemoet. Hoe beter de ligging hoe hoger de prijs per m² en hoe groter de kavel hoe lager de gemiddelde prijs per m².

Concreet hanteert de gemeente de volgende richtprijzen:

Excellente locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	525
volgende		250 m ²	€	500
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Top locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	495
volgende		250 m ²	€	470
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Bijzondere locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	480
volgende		250 m ²	€	455
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Fraaie locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	460
volgende		250 m ²	€	435
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Basis locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	400
volgende		250 m ²	€	400
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Uitgeefbaar water elke kavel			Prijs per m ²	
		m ²	€	30

4.3 Sociale sector

Wil een koopwoning gerekend kunnen worden tot de categorie sociaal dan is de bijbehorende V.O.N. prijs (incl. BTW) maximaal € 140.000,-.

Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huur per maand van € 710,68 (prijsspeil 1-1-2016).

Om recht te doen aan de door de gemeente in principe gehanteerde residuele methode en DCF- methode voor de grondwaarde onder woningen gelden met ingang van deze Kaderbrief minimale grondprijzen voor sociale woningbouw. Daarbij gelden voor de sociale huurwoningen iets lagere prijzen dan voor de sociale koopwoningen.

De minimale grondprijzen (excl. BTW) voor sociale woningbouw zijn met ingang van deze Kaderbrief de volgende:

- Eengezinswoning huur € 15.000,-
- Meergezinswoning huur € 12.500,-
- Eengezinswoning koop € 20.000,-
- Meergezinswoning koop € 15.000,-

Voor de koopwoningen geldt daarbij als aanvullende voorwaarde dat deze via een MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) - constructie, of een vergelijkbare constructie, voor de beoogde doelgroep (huishoudens met maximaal jaarinkomen van € 39.874,- prijspeil 1-1-2016) beschikbaar moeten blijven gedurende een nader te bepalen periode.

4.4 Ruimte voor ruimte

Naast grond verkoopt Lansingerland ook rechten in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling Groenzoom. Op grond van deze regeling kunnen langs de Noordersingel (of gronden die in relatie liggen met de Groenzoom) 52 woningen worden gerealiseerd. In ruil voor het recht op het bouwen van een woning betaalt een koper een bijdrage in de kosten voor de sanering van kassen en de aanleg van de groenzoom (waardoor deze rechten zijn ontstaan).

4.5 Snippergroen

Eind 2013 heeft door de raad van Lansingerland op dit vlak geactualiseerde besluitvorming plaatsgevonden. Voor deze Kaderbrief betekent dit samengevat het volgende.

Voor percelen tot 100 m2 gelden de volgende prijzen per m2:

	Achter/zijtuin	Voortuin
Tuingrond	€ 160	€ 85
Tuingrond t.b.v. bedrijfswoningen	€ 70	€ 35
Water	€ 30	€ 30

Hierbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- In geval van extra bouw mogelijkheden wordt de prijs per m2 verhoogd naar € 250,- per m2.
- De prijzen zijn kosten koper.
- De prijzen gelden per 1-1-2014 en worden jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de cpi.

Snippergroenpercelen die meer dan 100 m2 groot zijn worden getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. De koper betaalt naast de kosten koper in dit geval ook de taxatiekosten.

In zeer uitzonderlijke gevallen kan het zijn dat de gemeente ontzorgt wordt door de overname van grond door particulieren. In dit soort gevallen zijn neerwaartse prijsaanpassingen mogelijk.

5 Bedrijventerreinen

De gemeente geeft zelfstandig een tweetal bedrijventerreinen uit. Deze zijn het nieuwe bedrijventerrein Leeuwenhoekweg in Bergschenhoek en het bestaande bedrijvenpark Oudeland in Berkel en Rodenrijs.

5.1 Leeuwenhoekweg

Dit is een bedrijventerrein waar circa 5 ha beschikbaar is. Op basis van een vergelijk met de grondprijzen voor terreinen in de omgeving en rekening houdend met de functionaliteit van het terrein (weinig stedenbouwkundige randvoorwaarden) is de richtprijs voor kavels hier bepaald op € 175,- per m2 (excl. BTW). Bij afname van meer dan 2 ha is een aanpassing van de grondprijs bespreekbaar.

5.2 Oudeland

Het bedrijvenpark Oudeland kent diverse typen kavels. De gemeente speelt met deze kaderbrief in op deze differentiatie en komt hieraan in de prijsvorming tegemoet. Concreet betekent dit dat de richtprijzen voor Oudeland zich bewegen in de range van € 295,- per m2 (voor zeer representatief gelegen kavels) tot € 237,50 per m2 (voor reguliere kavels) voor het gehele terrein (excl. BTW).

Bij afname van meer dan 2 ha is ook voor dit terrein een aanpassing van de grondprijs bespreekbaar. Het is ook mogelijk om een bedrijfskavel op afbetaling te kopen. Zie voor voorwaarden en toelichting de nota Grondbeleid 2015-2018.

6 Overige sectoren

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de grondprijzen voor 'Kantoren, detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen', 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Overige sectoren'.

6.1 Kantoren, detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om de vestiging van commerciële functies op locaties buiten de bedrijventerreinen. Veelal betreft het integrale ontwikkelingen in de centra van de kernen of vestiging op een solitaire locatie. Onder overige commerciële voorzieningen worden in ieder geval kinderdagverblijven en specialistische medische voorzieningen gerekend.

Bepaling van de grondprijs vindt in principe plaats via de residuele methode. Net als bij woningbouw in de vrije marktsector doet de gemeente een comparatieve toets door een vergelijk met grondprijzen elders voor soortgelijke ontwikkelingen.

Voor de overige commerciële voorzieningen geldt als ondergrens de grondprijs voor (niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen.

6.2 (Niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen

Tot dit type voorzieningen worden onder meer gerekend: overheidsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, culturele voorzieningen, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk, nutsvoorzieningen en hiermee gelijk te stellen overige niet-commerciële voorzieningen. Voor deze functies geldt een grondprijs (excl. BTW) van € 184,- per m² grond of per m² bvo (wanneer de verhouding bvo-grondoppervlak groter of gelijk is aan 1).

Op deze maatschappelijke grondprijs geldt één uitzondering. Voor sportvelden (m.u.v. het bebouwde deel met bijbehorende verkeers- en verblijfsruimte) geldt een prijs van € 35,- per m² (excl. BTW).

6.3 Overige sectoren

Hieronder worden onder meer de functies parkeren én windmolens / telecommasten / reclamezuilen/ vergelijkbare objecten geschaard.

6.3.1 Parkeren

Parkeren is veelal een integraal onderdeel bij gebiedsontwikkeling. Type, locatie en aantal parkeervoorzieningen vertalen zich in de uitgifteprijs van grond.

In overige situaties, in bijvoorbeeld bestaand gebied, zal de grondprijs per geval worden bepaald.

6.3.2 Windmolens, telecommasten, reclamezuilen en vergelijkbare objecten

In geval van verkoop van grond ten behoeve van specifieke objecten wordt in principe maatwerk toegepast. Uitgangspunt daarbij is de opbrengstpotentie van het betrokken object. Als ondergrens geldt het bedrag van € 237,50 per m² (ondergrens bedrijventerrein Oudeland, excl. BTW).

6.3.3 Water

Naast grond kan er ook water worden uitgegeven. De prijs voor water is hierbij gelijk aan de prijs die zou worden berekend als het geen water, maar grond zou zijn. De functie die op het water wordt gerealiseerd is maatgevend voor de methode van prijsbepaling.

7 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Op basis van de geldende Nota Grondbeleid 2015 is het gemeentelijk beleid voor uitgifte van grond verkoop hiervan. Er is sprake van twee specifieke uitzonderingssituaties. De ene betreft de mogelijkheid tot huur van snippergroen en de ander het recht om in, op of boven een gemeentelijk onroerende zaak gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben.

Daarnaast kan de situatie zich voordoen dat de gemeente een stuk grond niet wil of kan verkopen. In dat geval kan de gemeente overgaan tot verhuur of pacht. Pacht is, van rechtswege, aan de orde wanneer het verhuur van grond voor agrarische doeleinden betreft. Erfpacht wordt op dit moment niet toegepast in de gemeente Lansingerland.

7.1 Huur van snippergroen

Eind 2013 heeft de raad bij de actualisatie van het snippergroenbeleid besloten om in bepaalde gevallen huur van snippergroen mogelijk te maken, wanneer koop geen optie is en dit voor de gemeente ook voordelen biedt.

De te betalen huurprijs bedraagt 5% van de van toepassing zijnde koopsom (zie paragraaf 3.4) en wordt jaarlijks geïndexeerd met de cpi.

7.2 Huur van overige grond

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij de gemeente niet bereid is om grond te verkopen of een geïnteresseerde (vooralsnog) niet in staat is om te kopen. Te denken valt bijvoorbeeld aan grond die de gemeente strategisch in bezit wil houden of uiteindelijk wel wil verkopen.

(Tijdelijke) verhuur kan dan een optie zijn. De huurprijs bedraagt in dat geval een percentage (5 tot 7%) van de voor de functie geldende verkoopprijs van de grond.

7.3 Rechten van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Voorbeeld is een recht van opstal voor een visvlonder van de lokale visvereniging boven het water van de gemeente of een recht van opstal voor het plaatsen van een telecommast op grond van de gemeente. Over het algemeen gaat het om het gebruik van een klein oppervlak.

Als de gemeente een recht van opstal vestigt ten behoeve van niet-commerciële doeleinden zoekt zij qua kosten die zij hiervoor in rekening brengt aansluiting bij de zogenaamde gasunienormen.

In geval van een recht van opstal ten behoeve van commerciële doeleinden wordt maatwerk toegepast. Bij ieder recht van opstal dat de gemeente vestigt wordt de aanvrager een extra bedrag van € 350,- per recht in rekening gebracht ter dekking van de gemeentelijke administratieve kosten.

Samenvatting

De grondprijzen uit deze kaderbrief zijn in onderstaande tabel samengevat. Voor details en achtergrondinformatie wordt verwezen naar de voorliggende hoofdstukken.

Functie	Grondprijsbepalingsmethode	Grondprijs per woning	Grondprijs per m2	Bijkomende kosten
Woningbouw				
<i>vrije marktsector</i>	residueel	nader te bepalen		BTW
<i>vrije kavels</i>	comparatief richtinggevend			
eerste 500 m2			€ 525 - € 400	BTW
volgende 250 m2			€ 500 - € 400	BTW
volgende 250 m2			€ 300	BTW
m2 boven de 1.000 m2			€ 160	BTW
water			€ 30	BTW
sociale sector				
<i>sociale sector</i>	vaste minimale prijs			
sociale huur eengezins		€ 15.000		BTW
sociale huur meergezins		€ 12.500		BTW
sociale koop eengezins		€ 20.000		BTW
sociale koop meergezins		€ 15.000		BTW
snippergroen				
<i>snippergroen</i>				
<i>tot en met 100 m2</i>	vaste prijs			
zij/achtertuin woning			€ 160	Kosten koper
voortuin woning			€ 85	Kosten koper
zij/achtertuin bedrijfswoning			€ 70	Kosten koper
voortuin bedrijfswoning			€ 35	Kosten koper
water			€ 30	Kosten koper
<i>meer dan 100 m2</i>	Op basis van taxatie		nader te bepalen	Kosten koper en taxatie
Bedrijventerreinen				
<i>Bedrijventerreinen</i>				
<i>Leeuwenhoekweg</i>	residueel/comparatief richtinggevend		€ 175	BTW
<i>Oudeland</i>	residueel/comparatief richtinggevend		€ 295 - € 237,50	BTW
Overige sectoren				
<i>Overige sectoren</i>				
<i>kantoren/detailhandel/horeca en overig commercieel</i>	residueel		nader te bepalen	BTW
<i>maatschappelijke voorzieningen</i>	vaste prijs			
maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 184	BTW
sportvelden			€ 35	BTW
<i>overig</i>				
parkeren	maatwerk	nader te bepalen		
windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	maatwerk	nader te bepalen		
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
<i>Gronduitgifte anders dan in eigendom</i>				
<i>Huur snippergroen</i>	vaste prijs		5% over koopbedrag	
<i>Huur overige grond</i>	afhankelijk van de functie		5 - 7% over koopbedrag	
<i>Rechten van opstal</i>				
niet-commercieel	o.b.v. gasunienormen			€ 350,- administratiekosten
commercieel	maatwerk			€ 350,- administratiekosten