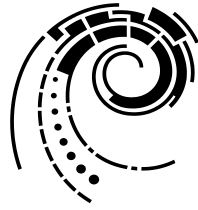


Nieuwegein



Grondbedrijf en Vastgoedzaken

Nota Grondprijzen 2015

Datum 5 januari 2015

Auteur Mark Slingerland

Versie Vastgesteld door B&W op 13 januari 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3	
	1.1	Marktontwikkelingen	4
	1.2	Aanpassing en geldigheidsduur prijzen	4
2	Grondprijzen	5	
	2.1	(Projectmatige) woningbouw	5
	2.2	Vrije kavels	5
	2.3	Sociale huurwoningen	5
	2.4	Kantoren en commerciële voorzieningen	5
	2.5	Bedrijventerreinen	6
	2.6	Niet commerciële voorzieningen en overige voorzieningen	6
	2.7	Commerciële gezondheidszorg	6
	2.8	Nutsvoorzieningen	6
	2.9	Snippergroen	6

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2015 van de Gemeente Nieuwegein. Deze nota geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid waarin het grondbeleid en de te hanteren instrumenten zijn vastgelegd. Jaarlijks stelt het college van B&W de nota grondprijzen vast en daarmee de vaste prijzen voor sociale huurwoningen, niet-commerciële voorzieningen en snippergroen. De nota grondprijzen is openbaar.

De basis voor de prijsvorming is vastgelegd in de Nota Grondbeleid Nieuwegein 2009 – 2014, die de kaders beschrijft van het grondbeleid van de gemeente Nieuwegein. De gemeente Nieuwegein kiest voor vernieuwd ondernemerschap in de vormgeving en uitvoering van haar grondbeleid. Het doel daarbij is om zoveel mogelijk van haar ruimtelijke ambities te kunnen realiseren door: integraal denken, strategisch vooruit kijken, het innemen van grondposities waar nodig, een zakelijke benadering van marktpartijen en een strakke beheersing van vastgestelde kaders gedurende de looptijd van de projecten. Gedurende het tweede kwartaal van 2015 zal een nieuwe Nota Grondbeleid aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het vertrekpunt voor de grondprijsbepaling is dat deze marktconform is, objectief bepaald, transparant en geschoond is van subsidies of premies. Daarbij moet bedacht worden dat grondprijzen sterk onderhevig zijn aan economische (conjuncturele) ontwikkelingen en afhankelijk van locatie en programma. Tevens worden ze beïnvloed door relevante wet- en regelgeving. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

In de gemeente Nieuwegein is het gebruikelijk om de prijs per locatie of project te berekenen en daarbij verschillende methoden voor waardeberekening toe te passen (o.a. residuele grondwaardemethode en comparatieve methode), ter vergelijking en ter meerdere zekerheid. Dit alles om ervoor te zorgen dat de gemeente daadwerkelijk de marktconforme prijs in rekening brengt. Waar nodig wordt een onafhankelijke taxatie gevraagd. Als de grond in concurrentie wordt uitgegeven, waarbij aan meerdere partijen wordt gevraagd een grondbod te doen (zgn. tender), dan wordt aan inschrijvers gevraagd het grondbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen. Wanneer er gronduitgifte plaatsvindt via een grondexploitatie worden de grondprijzen vastgesteld door de raad wanneer zij de grondexploitatie vaststellen

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

1.1 Marktontwikkelingen

De Nederlandse economie (volume groei van het bruto binnenlands product BBP) is in het derde kwartaal van 2014 met 1,1 procent gegroeid ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze groei is te danken aan meer export, iets hogere investeringen en wat meer consumptie door consumenten.

De bouw kromp met 2,2 procent in het derde kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, terwijl deze in het tweede kwartaal nog met 0,3 procent was gegroeid. In vergelijking met het tweede kwartaal van 2014 groeide de economie met 0,2 procent. Dit blijkt uit cijfers van het CBS¹.

De consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS bedroeg over de periode september 2013 tot september 2014 0,9%².

Het aantal verkochte woningen in de regio Utrecht is in het derde kwartaal van 2014 gestegen met 35,9 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 9,0 procent gestegen ten opzichte van het derde kwartaal 2013³.

1.2 Aanpassing en geldigheidsduur prijzen

De gemeente Nieuwegein heeft de grondprijzen per 1 januari 2015 geïndexeerd met de inflatie (consumentenprijsindex).

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2015 en worden per 1 januari 2016 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in elk geval geïndexeerd met de prijswijziging over de periode september 2014 tot september 2015 volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS.

Eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of uitzonderlijke gevallen kunnen aanleiding zijn om gefundeerd van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Dit wordt onderbouwd in het verkoopbesluit voor het bewuste perceel. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het aanbod geldig is; in principe is deze periode niet langer dan 3 maanden.

¹ CBS persbericht PB14-065 d.d. 14 november 2014

² CBS persbericht PB14-077 d.d. 4 december 2014

³ NVM-cijfers 3e kwartaal 2014 regio Utrecht d.d. 9 oktober 2014

2 Grondprijzen

2.1 (Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw (huur en koop) hanteert de gemeente primair een residuele benadering met een ondergrens per woningtype. De residuele grondwaardebepaling geschiedt door de gekapitaliseerde huurprijzen of verkoopprijzen te verminderen met integrale bouwkosten van de opstallen. Deze methode is gebruikelijk voor woningbouw en commerciële functies. De Europese regelgeving schrijft daarnaast voor dat er ook moet worden getaxeerd en niet louter residueel worden gerekend.

2.2 Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt de wijze van uitgifte per locatie bepaald. De uitgifte van kavels in Blokhoeve heeft aanvankelijk plaatsgevonden op basis van inschrijving en gunning aan de hoogste bidder. De resterende kavels worden via een makelaar voor een vaste prijs per kavel aangeboden.

2.3 Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste lage grondprijs. Dit geeft de meeste transparantie en duidelijkheid en een evenredige verdeling van de onrendabele investeringen op sociale huurwoningen. Een grondprijs op basis van de kostprijs zal in de regel een hogere grondprijs opleveren en bovendien per plan variëren; een residuele grondwaarde zal lager zijn, maar geen recht doen aan de toekomstwaarde van de sociale huurwoningen. Om die reden wordt vastgehouden aan een vaste lage grondprijs voor alle sociale huurwoningen die recht doet aan de maatschappelijke taak van de corporaties. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode.

De vaste grondprijs voor sociale huurwoningen is per 1-1-2015
€ 18.200,00 excl. BTW per woning

Een sociale huurwoning is een zelfstandig woning met een maximale huur van € 710,68 per 1 januari 2015 die wordt aangeboden via woningnet. In de Regio Utrecht is een huisvestingsvergunning verplicht bij sociale huurwoningen.

2.4 Kantoren en commerciële voorzieningen

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen. Om specifieke

eigenschappen van de locatie tot uitdrukking te brengen in de grondprijs per m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt een bepaalde bandbreedte gehanteerd.

2.5 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen per locatie, gebaseerd op comparatieve methode, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging en zichtlocaties.

2.6 Niet commerciële voorzieningen en overige voorzieningen

Voor niet commerciële voorzieningen worden grondprijzen zo goed mogelijk marktconform bepaald waarbij rekening gehouden wordt met het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht en de wettelijke mogelijkheden. Dit resulteert over het algemeen in een vaste prijs per m² bvo. Onder de niet commerciële voorzieningen verstaan wij een breed scala aan functies in de non-profit sector. Gedacht kan worden aan: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen. De vaste grondprijs voor onderwijsvoorziening is per 1-1-2015 € 156,00 excl. BTW per m² terrein en de vaste grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is per 1-1-2015 € 156,00 excl. BTW per m² bvo.

2.7 Commerciële gezondheidszorg

De vaste grondprijs voor commerciële gezondheidszorg (o.a. huisarts, apotheek, fysiotherapie, gezondheidscentra, kinderdagverblijven) is per 1-1-2015 € 243,00 excl. BTW per m² bvo. Indien een commerciële partij de grond wil huren is de huurprijs voor overeenkomsten per 1 januari 2015 € 12,10 per m² met een minimumtarief van € 150,- per jaar.

2.8 Nutsvoorzieningen

De vaste grondprijs voor nutsvoorzieningen is per 1-1-2015 € 265,00 excl. BTW per m² terrein.

2.9 Snippergroen

De tarieven voor snippergroen per 1-1-2015 worden hieronder per gebruikscategorie weergegeven en zijn vrij van BTW. Voor het gedeelte van het perceel waarin kabels en leidingen liggen wordt een gehalveerd tarief gehanteerd zowel voor koop als huur.

Verkoop

Er wordt ingezet om – met inachtneming van de inhoudelijke richtlijnen voor uitgifte van snippergroen – zoveel mogelijk snippergroen te verkopen. Voor zover sprake is van snippergroen bij huurwoningen (bijvoorbeeld bij corporaties en beleggers), zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar verkoop aan de verhuurder/eigenaar. Voor grond waarop niet gebouwd gaat worden is de verkoopprijs € 103,30 per m² exclusief kosten koper. Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt

er een bijbetaling plaats van € 258,00 per m2 (over het te bebouwen oppervlakte) exclusief kosten koper.

Verhuur

De verhuur vindt plaats tegen een vergoeding per m2 snippergroen en biedt ruime mogelijkheden voor huurder om het groen naar eigen inzicht in te richten. De huurprijs voor overeenkomsten per 1 januari 2015 is € 8,30 per m2 met een minimumtarief van € 103,30 per jaar.

Bruiklening

Bruiklening geschiedt alleen in het geval er bijzondere situaties met betrekking tot het snippergroen aanwezig zijn of dat het gebruik zich slechts beperkt tot het (naar eigen inzicht) beheer hiervan. Het behouden van flexibiliteit in tijd en toegankelijkheid is hierbij van groot belang. Om te voorkomen dat de bruikleenovereenkomst als een huurovereenkomst kan worden aangemerkt, wordt voor bruikleen slechts een administratieve vergoeding in rekening gebracht. De bruikleenovereenkomst kan dan per direct (zonder opzegtermijn) worden opgezegd. De administratieve vergoeding is € 103,30 per overeenkomst per jaar.

De tarieven voor snippergroen in kort overzicht per 1-1-2015:

Verkoop:

€ 103,30 per m2 exclusief kosten koper

Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 258,00 per m2 (over het bebouwde oppervlakte) exclusief kosten koper

Verhuur:

Overeenkomsten € 8,30 per m2 per jaar met een minimaal huurtarief van € 103,30 per jaar.

Bruiklening:

Bruiklening vindt om niet plaats

Toepassen administratiekosten van € 103,30 per contract per jaar.

LET WEL: Aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond is van invloed op de prijs. In deze situaties wordt er zowel bij koop als bij huur, voor wat betreft het gedeelte waarin kabels en leidingen liggen, een gehalveerd tarief gehanteerd.