



gemeente
Goeree-Overflakkee

Grondprijzenbrief 2021



Inhoudsopgave

A. Algemeen	3
1. Inleiding	3
2. Doelstelling van de Grondprijzenbrief	3
3. Status Grondprijzenbrief	3
4. Methoden en uitgangspunten van grondprijsbepaling	3
4.1 Methoden van grondprijsbepaling	3
4.2 Uitgangspunten voor grondprijsbepaling	5
4.3 Staatssteun	5
5 Aansprakelijkheid	5
B. Grondprijzen naar functie	6
1. Woningbouw sociaal	6
1.1 Sociaal huur	6
1.2 Sociaal koop	6
2. Woningbouw vrije sector	6
2.1 Vrije sector koop	6
2.2 Vrije sector huur	7
3. Woningbouw overig	7
3.1 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	7
3.2 Gestapelde woningbouw vrije sector (huur- of koopappartementen)	7
5. Detailhandel en horeca	8
6. Maatschappelijke voorzieningen	8
6.1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen	8
6.2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	8
7. Snippergroen	8
7.1 Prijzen huur snippergroen	8
7.2 Prijzen verkoop snippergroen	8
8. Erfpacht	9
9. Pacht	9
Bijlage 1 Grondprijzentabel 2021	10

A. Algemeen

1. Inleiding

Het college stelt de grondprijzenbrief vast binnen de door de raad op 31 oktober 2013 vastgestelde kaders in de Kadernota Grondbeleid. In de Kadernota Grondbeleid is afgesproken dat het college jaarlijks een Grondprijzenbrief met actuele grondprijzen kan vaststellen. Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2021, deze grondprijzenbrief vervangt de bestaande Grondprijzenbrief 2016.

2. Doelstelling van de Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een openbaar stuk. De Grondprijzenbrief heeft als doelstelling om zowel het bestuur, de organisatie alsmede externe partijen op een transparante manier inzicht te geven in de wijze van vaststelling en hoogte van de grondprijzen. Het streven is om de door de gemeente gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De grondprijzen gelden voor geheel 2021, onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Het uitgangspunt zoals opgenomen in de Kadernota Grondbeleid is dat de grondprijs marktconform is, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt, dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Het niet hanteren van marktconforme prijzen is in strijd met de Europese regelgeving ter voorkoming van ongeoorloofde staatsteun. Door het opstellen van deze Grondprijzenbrief en het jaarlijks actualiseren hiervan worden door de gemeente marktconforme prijzen toegepast. Hiermee wordt (ongeoorloofd) staatssteun voorkomen.

3. Status Grondprijzenbrief

De in deze grondprijzenbrief opgenomen prijzen zijn richtprijzen. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat er maatwerk wordt verricht, waarbij wordt afgeweken van de vastgestelde prijzen. Dit geldt in eerste instantie voor situaties waarin de grondprijzenbrief niet voorziet. Bij uitgiften van de gronden die qua methodiek afwijken van het vastgestelde grondprijsbeleid dient het college daartoe een besluit te nemen. Er kunnen aan deze grondprijzenbrief geen rechten worden ontleend.

4. Methoden en uitgangspunten van grondprijsbepaling

De grondprijs is afhankelijk van de functie waarvoor een stuk grond door de afnemer wordt aangekocht of gebruikt. Alleen de meest voorkomende functies zijn opgenomen in de grondprijzenbrief. De grondprijzenbrief beperkt zich tot een aantal hoofdfuncties zoals bouwgrond wonen en bedrijfsgrond. Voor de overige functies moet de grondprijs individueel worden vastgesteld.

4.1 Methoden van grondprijsbepaling

Grondprijzen kunnen op verschillende wijzen worden bepaald. Daarbij kan het zijn dat voor verschillende functies ook verschillende methoden worden gehanteerd. Het belang van het benoemen van de berekeningsmethodiek is gelegen in de transparantie. Binnen de gemeentelijke organisatie bestaat hierdoor duidelijkheid over de wijze waarop de berekeningen tot stand zijn gekomen, waardoor discussie over de uitgangspunten wordt voorkomen. Ook marktpartijen kunnen zich met deze transparante insteek instellen op een professionele gemeentelijke partij die haar onderhandelingspositie kent. De volgende methoden kunnen worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijs:

Residuele grondwaardebepaling

Op basis van de mogelijke opbrengsten (uit verhuur of verkoop) uit de te realiseren bestemming, wordt de (residuele) waarde voor de grond bepaald. Bij deze residuele grondwaardenmethodiek is de grondwaarde het residu. Dit residu ontstaat door op de (beleggings-)waarde van het onroerend goed (bij koopwoningen de VON-prijs) de bouwkosten en de bijkomende kosten in mindering te brengen. De verschillen in grondprijzen tussen locaties worden veroorzaakt door het verschil in aantrekkingskracht en dus opbrengsten van locaties. Andere verklaringen zijn het verschil in bestemming en vesting-eisen.

Grondquote methode

De waarde van de grond wordt bepaald door een percentage te nemen van de verkoopwaarde van het te realiseren vastgoed (woning). De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de verkoopwaarde. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten.

Voorbeeld grondquote:		
Waarde woning vrij op naam (v.o.n.)	€	160.000,00
Waarde woning excl. 21% btw.	€	132.231,40
Grondwaarde bij grondquote ≈ 15%	€	19.834,71

Comparatieve methode

De grond waarvoor een grondprijs nodig is, wordt vergeleken met transacties uit het verleden of aanbiedingen van grond door andere gemeenten. Op basis van deze vergelijking wordt een grondprijs bepaald.

De kostprijsmethode

De kostprijsmethode is de meest oorspronkelijke berekeningsmethode voor het bepalen van de grondprijs. Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, planvoorbereiding, bouw- en woonrijp-maken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de kostprijs van de grond. Deze methodiek van grondprijzbepaling zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden.

Vaste m2 prijs

Jaarlijks wordt een vaste m2 prijs vastgesteld. Dit kan op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie.

Tender

Marktpartijen worden uitgenodigd in concurrentie een bod te doen op de bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie met een programma van eisen als basis.

Taxatie

In alle gevallen kan het college er voor kiezen om de marktprijs vast te laten stellen middels een onafhankelijke taxatie. De taxateur is vrij in de te kiezen methode en zal in de regel één van de bovenstaande methoden hanteren.

4.2 Uitgangspunten voor grondprijsbepaling

Bij de vaststelling van de grondprijzen door de gemeente Goeree-Overflakkee worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle prijzen zijn exclusief BTW en exclusief overige kosten zoals notaris en belastingen, tenzij anders vermeld. De vrij op naam prijzen (VON prijzen) voor woningen zijn inclusief BTW.
- Bij grondverkoop ten behoeve van een gemeentelijke ontwikkeling wordt de grond bouwrijp geleverd aan de afnemer. Verder moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Indien een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten voor het bouwrijp maken door de gemeente bepaald en verrekend met de grondprijs.
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar. Voor deze grondprijzenbrief is dat 01-01-2021.
- De gemeente Goeree-Overflakkee gebruikt verschillende manieren om de grondprijzen te bepalen afhankelijk van de functie.
- Het college van Burgemeester en Wethouders kan om moverende redenen afwijken van de in deze grondprijzenbrief vastgestelde prijzen.

4.3 Staatssteun

Ingevolge de Europese regels inzake staatssteun moet, als het potentiële voordeel van de koper bij de transactie groter is dan een bepaald drempelbedrag, de waarde middels een onafhankelijke taxatie worden vastgesteld of een openbare biedingsprocedure worden gevolgd. De drempelbedragen alsmede de eisen waar de taxaties en openbare biedingsprocedures aan moeten voldoen zijn vastgelegd in de Europese de-minimis verordeningen inzake staatssteun. Bij reguliere transacties bedraagt het drempelbedrag € 200.000,- over een periode van drie jaar. De taxateur zal in de regel één van de vorenstaande methoden hanteren ter bepaling van de marktprijs. In alle gevallen waarin sprake is van potentiële overschrijding van het drempelbedrag, e.e.a. ter beoordeling aan het college, dient taxatie plaats te vinden of de openbare biedingsprocedure te worden gevolgd.

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. De Europese Commissie, de toezichthouder op de naleving van de staatssteunregels, heeft in 2016 een Mededeling gepubliceerd over het begrip staatssteun. Deze Mededeling dient als een leidraad voor het staatssteunrecht.

5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze brief is door de gemeente de uiterste zorg besteed. De kandidaten voor grondafname kunnen op geen enkele wijze rechten ontleen aan de hierin genoemde prijzen. Team Vastgoed en het cluster Planeconomie van de gemeente Goeree-Overflakkee kan nadere informatie geven over de inhoud van deze grondprijzenbrief.

B. Grondprijzen naar functie

1. Woningbouw sociaal

1.1 Sociaal huur

De sociale woningbouw kent een maximale huurprijs. Deze prijs wordt jaarlijks vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor 2021 is de maximale huurprijs € 752,33. In de gemeente Goeree-Overflakkee wordt m.i.v. 1-1-2021 een vaste kavelprijs gehanteerd voor de sociale huur van € 19.346,- exclusief BTW onder de volgende voorwaarden:

- Gemeente bepaalt de locatie die voor sociale huurwoningen in aanmerking komt;
- Gemeente bepaalt het percentage sociale huurwoningen binnen een te ontwikkelen locatie.

Voor sociale huurwoningen, gestapeld wordt een staffel per appartement gehanteerd.

Een appartement van 80m² GBO is het uitgangspunt met een waarde van € 19.346,- exclusief BTW. Er is een differentiatie aangebracht ten aanzien van aantal bouwlagen van het appartementengebouw en de grootte van de appartementen. De staffel is weergegeven in onderstaande tabel.

Voorbeeld: voor een appartementengebouw met 3 woonlagen en appartementen met een grootte van 70 m² GBO geldt voor ieder appartement een waarde van €14.982,- ex. BTW.

bouwlagen	50m ² /GBO	60m ² /GBO	70m ² /GBO	80m ² /GBO	90m ² /GBO	100m ² /GBO
2	€ 13.184	€ 14.982	€ 17.025	€ 19.346	€ 21.668	€ 24.268
3	€ 11.602	€ 13.184	€ 14.982	€ 17.025	€ 19.068	€ 21.356
4	€ 10.210	€ 11.602	€ 13.184	€ 14.982	€ 16.780	€ 18.793
5	€ 8.984	€ 10.210	€ 11.602	€ 13.184	€ 14.766	€ 16.538

1.2 Sociaal koop

De grondprijs voor sociale koopwoningen wordt residueel en comparatief bepaald en kan worden getoetst of bepaald door middel van taxatie.

Ter stimulering van de starters op de koopwoningmarkt komen starters die woonachtig zijn in de gemeente in aanmerking voor de starterslening met een maximum van € 30.000,-. De kosten van de nieuwe of bestaande woning die wordt aangekocht zijn niet hoger dan €220.000 (inclusief kosten koper). Voor verdere informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar de website van de gemeente

2. Woningbouw vrije sector

Deze woningen kunnen zowel projectmatig als particulier worden ontwikkeld. Tevens is een onderscheid te maken in koop en huur.

2.1 Vrije sector koop

2.1.1 woningbouw projectmatig

Van projectmatige bouw is sprake indien de gemeente grond uitgeeft aan een marktpartij (projectontwikkelaar, aannemer, woningbouwcorporatie etc.) voor de bouw van meerdere koopwoningen. De grondprijs wordt per ontwikkeling residueel/comparatief bepaald en kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.



In de ontwikkelovereenkomst voor het deelgebied Derde Ring horend bij de grondexploitatie Westplaat zijn prijsafspraken tussen gemeente en ontwikkelende partij vastgelegd.

2.1.2 vrije kavels particulier

De grondprijs van vrije kavels is sterk afhankelijk van de specifieke situatie. De grondprijs wordt daarom bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode.

De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

2.2 Vrije sector huur

Woningbouw vrije sector huur

Voor vrije sector huurwoningen geldt hetzelfde als voor vrije sector koopwoningen.

De grondprijs wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode.

De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie

3. Woningbouw overig

3.1 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een manier van bouwen waarbij een groep particulieren met elkaar (collectief) optreedt als opdrachtgever en in feite daarmee ook als projectontwikkelaar van hun toekomstige woningen. De koper van een woning bepaalt samen met zijn toekomstige burens met welke architect, aannemer etc. wordt samengewerkt. Het betreft in het algemeen de ontwikkeling en bouw van rijwoningen (minimaal 2) of appartementen. Bij de bouw van vrijstaande woningen kan door de kopers wel worden samengewerkt, het blijven in het algemeen individuele projecten.

CPO heeft een aantal duidelijke voordelen. De woning wordt tegen kostprijs gerealiseerd en kan door het verkregen schaalvoordeel goedkoper worden gebouwd. Deze voordelen komen ten goede aan de kopers van de woningen, hetgeen resulteert in een betere financiële bereikbaarheid en/of hogere kwaliteit.

Om te stimuleren dat ook de lagere inkomensgroepen een eigen woning kunnen (laten) bouwen, kiezen we ervoor om de grondprijzen te berekenen volgens de methodiek van de vrije kavels. De grondprijs wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

3.2 Gestapelde woningbouw vrije sector (huur- of koopappartementen)

Er kan een onderscheid worden gemaakt in de grondprijs voor grondgebonden woningen en gestapelde bouw. De grondprijs bij gestapelde bouw wordt als volgt berekend:

Het gemiddelde van: 100% van de grondwaarde voor de begane grond + 80% van de grondwaarde voor de 1^e verdieping en 60% van de grondwaarde voor de 2^e verdieping enz..

De grondwaarde voor de begane grond wordt bepaald op grond van de residuele- en de comparatieve methode. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

4. Bedrijventerreinen

De gemeente Goeree-Overflakkee geeft bedrijfskavels uit op de bedrijventerreinen Zuidelijke Randweg Middelharnis en Oostplaat III Middelharnis. De grondprijzen zijn comparatief bepaald. De grondprijzen maken onderdeel uit van de actieve grondexploitaties van de gemeente.

Bij Bedrijvenpark Oostflakkee (BPO) participeert de gemeente samen met de BNG Gebiedsontwikkeling in een ontwikkelingsmaatschappij. De grondprijzen zijn comparatief bepaald. De grondprijs maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van de ontwikkelingsmaatschappij.

De grondprijzen per bedrijventerrein staan vermeld in bijlage 1, de grondprijzentabel.



5. Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald door de residuele rekenmethode in combinatie met de comparatieve methode. Indien het aantal vierkante meters bvo groter is dan de uitgeefbare grond (gestapelde bouw) wordt gerekend met een prijs per m² bvo. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

6. Maatschappelijke voorzieningen

6.1. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

De grondprijzen voor maatschappelijke, niet-commerciële doeleinden zoals grondprijzen voor brandweerkazerne, politiebureau en scholen worden residueel bepaald.

Het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek zal in sommige gevallen een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden geven. Het is veelal lastig een marktwaarde te bepalen voor maatschappelijk vastgoed. Het hanteren van een residuele grondprijsystematiek kan leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde.

Ook de comparatieve benadering is minder geschikt voor toepassing bij uitgifte van gronden voor niet-commerciële doeleinden. Transacties van niet-commerciële voorzieningen vinden slechts weinig plaats in de reguliere vastgoedmarkt. Hierdoor is er een gebrek aan geschikte vergelijkingsobjecten. Als de residuele benadering niet mogelijk is, wordt gekozen voor bepaling van de grondprijs voor niet-commerciële gronden op basis van de kostprijsbenadering.

Zowel in het geval dat er gewerkt wordt met een residuele berekeningsmethode, als in het geval dat een kostprijsbenadering wordt gehanteerd, wordt in 2021 als een ondergrens een bedrag van € 130,- per m² aangehouden. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

6.2. Commerciële maatschappelijke voorzieningen

De grondprijzen voor maatschappelijke, commerciële doeleinden zoals grondprijzen voor kinderopvang, medische voorzieningen, onderwijsgebouwen e.d. worden residueel en middels de comparatieve methode bepaald.

Zowel in het geval dat er gewerkt wordt met een residuele berekeningsmethode, als in het geval dat de comparatieve methode wordt gehanteerd, wordt in 2021 als een ondergrens een bedrag van € 130,- per m² aangehouden. De grondprijs kan worden getoetst en/of bepaald door middel van taxatie.

7. Snippergroen

7.1 Prijzen huur snippergroen

De huurtarieven 2021 zijn weergegeven in bijlage 1, de grondprijzentabel.

Daarboven wordt een eenmalige vergoeding van € 45,00 in rekening gebracht ten behoeve van het opmaken van een (nieuw) contract.

De huurprijzen worden ieder jaar aangepast aan de hand van de consumentenprijsindex alle huishoudens (CPI) van het Centraal Bureau voor Statistiek.

7.2 Prijzen verkoop snippergroen

De verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 70,- per m². Als er sprake is van een perceel groter dan 70m² of in het geval van een vergroting van het perceel van meer dan 50%, wordt de prijs middels taxatie vastgesteld.

8. Erfpacht

Er zijn door de voormalige gemeenten diverse percelen in erfpacht uitgegeven. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft geen beleid inzake het uitgeven van nieuwe erfpachten. Dit sluit evenwel niet uit dat in voorkomende gevallen tot (her)uitgifte van grond in erfpacht kan worden overgegaan.

Regelmatig komen verzoeken binnen tot aankoop van de blote eigendom ofwel omzetting van de erfpacht in volledige eigendom. De waarde van de blote eigendom wordt bepaald op basis van taxatie.

9. Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare. Uitgangspunt bij reguliere pacht is de maximale pacht prijs, die wordt vastgesteld door de pachtkamer. Uitgangspunt bij geliberaliseerde pacht is de marktprijs, die kan worden bepaald op basis van taxatie.

De grondkamerkosten zijn voor rekening van de pachter.



Bijlage 1 Grondprijzentabel 2021

Grondprijzenbrief 2021	Grondprijsbepalingsmethode	Grondprijs Excl. BTW + kosten koper	Grondprijs per m2 + kosten koper/huurder
Woningbouw sociaal grondgebonden			
Prijsgrens sociale huur < € 752,33	vast per kavel	€19.346	
Prijsgrens sociale koop	residueel/comperatief	€ per m2	
Woningbouw sociaal huur gestapeld	vast met staffel	€ per m2 gbo	
Vrije sector woningbouw grondgebonden	residueel/comperatief	€ per m2	
Vrije sector gestapeld	residueel/comperatief met staffel	€ per m2 bvo	
Vrije sector huur	residueel/comperatief	€ per m2	
CPO woningbouw	residueel/comperatief	€ per m2	
Bedrijventerreinen			
Oostplaat III Middelhamis	grondexploitatie/comperatief	€ 123,- per m2	
Zuidelijke Randweg Middelhamis	grondexploitatie/comperatief	€ 137,70 per m2	
BPO Oostflakkee zichtlocatie	grondexploitatie/comperatief	€ 147,50 per m2	
BPO Oostflakkee algemeen vanaf	grondexploitatie/comperatief	€ 125,- per m2	
Detailhandel en horeca	residueel/comperatief	€ per m2 bvo	
Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel			
Sociaal maatschappelijk	residueel/kostprijsbenadering	minimum van € 130,- per m2	
Recreatief	residueel/kostprijsbenadering	minimum van € 130,- per m2	
Maatschappelijke voorzieningen commercieel	residueel/kostprijsbenadering	minimum van € 130,- per m2	
Snippergroen verkoop	vast tot 70m2	€ 70 per m2	
	meer dan 70m2 d.m.v. taxatie	m2 x taxatieprijs	
Snippergroen verhuur	t/m 15 m2	€ 3,83 per m2	minimaal € 38,- per perceel
	16 m2 t/m 25 m2	€ 3,28 per m2	minimaal € 55,- per perceel
	26 m2 t/m 50 m2	€ 2,75 per m2	minimaal € 82,- per perceel
	51 t/m 100 m2	€ 2,18 per m2	minimaal € 136,- per perceel
	101 t/m 250 m2	€ 1,37 per m2	minimaal € 218,- per perceel
	Boven 250 m2	taxatie	taxatie
Pacht	uitgangspunt is maximale pachtprijs	landelijke nota pachtprizen	
Erfpacht	taxatie	m2 x taxatieprijs	

Aan de Grondprijzenbrief kunnen geen rechten worden ontleend.