

GRONDPRIJZENBRIEF 2022



Inleiding

Aanleiding en doel

De voorgaande grondprijzenbrief is vastgesteld tijdens de kredietcrisis (in 2013). Sindsdien is de situatie op de grond- en vastgoedmarkten enorm gewijzigd. Dit geeft aanleiding om de grondprijzenbrief van de gemeente Wageningen te herzien.

Uitgangspunt van de grondprijzenbrief 2022 is marktconformiteit, waarbij sprake is van differentiatie per functie. Met deze grondprijzenbrief geeft de gemeente op een transparante wijze inzicht in hoe de grondprijzen tot stand komen. De prijzen vormen tevens een referentiekader voor de grondprijzen die projectontwikkelaars en woningcorporaties hanteren.

Wijzigingen in grondprijzenbrief

Ten opzichte van de voorgaande grondprijzenbrief zijn er diverse wijzigingen. Naast actualisatie van de grondprijzen is de indeling van de grondprijzen voor woningbouw veranderd, waardoor een betere aansluiting met de praktijk ontstaat. In overleg met de woningcorporaties is de indeling van de sociale woningen gewijzigd. Verder is voor wat betreft categorieën woningen aangesloten bij de gemeentelijke Woningmarktstrategie, waaraan woningbouwplannen dienen te voldoen.

De categorie snippergroen is ook gewijzigd, dit gedeelte sluit aan op de beleidsnotitie 'Beleid en plan van aanpak ongeregistreerd grondgebruik'.

De gewijzigde grondprijzenbrief heeft geen gevolgen voor projecten waar al een contractuele afspraak is gemaakt met betrekking tot de te hanteren grondprijzen. De gemaakte afspraken blijven van kracht.

Een eventuele afwijking van deze grondprijzen wordt aan het college ter besluitvorming voorgelegd, en inhoudelijk gemotiveerd.

Status en actualisatie

De grondprijzenbrief 2022 is door het college van B&W vastgesteld op 18 januari 2022 en is geldig totdat het college van B&W een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt. De grondprijzenbrief wordt jaarlijks, voorafgaand aan de herzieningen van de grondexploitaties en kostenverhaalslocaties, opnieuw vastgesteld door het college van B&W.

GRONDPRIJSMETHODIEKEN

De gemeente Wageningen hanteert verschillende methoden voor bepaling van de grondprijzen. De gebruikte grondprijsmethodieken worden hieronder beschreven.

Residuele grondwaardemethode

Om marktconforme grondprijzen te bepalen, wordt waar mogelijk de residuele grondwaardemethode gehanteerd. Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die een derde maximaal kan betalen voor de grond. In onderstaande tabel is een voorbeeld van residuele grondwaardeberekening te zien.

VON-prijs, incl. BTW	€	250.000	
BTW	€	43.388	-/-
VON-prijs excl. BTW			€ 206.612
Bouwkosten	€	120.000	
Bijkomende kosten, incl. AK en Winst en risico	€	31.200	
Stichtingskosten excl. BTW			€ 151.200 -/-
Residuele grondwaarde			€ 55.412

De residuele grondwaardemethode houdt rekening met zowel de opbrengsten en de kosten van het te realiseren vastgoed.

Voor woningbouw is de opbrengstpotentie van het vastgoed bijvoorbeeld te bepalen door marktonderzoek. Voor specifieke vormen van bedrijfs-/ logistiek vastgoed is de opbrengstpotentie lastiger te bepalen, zeker als er weinig referenties voorhanden zijn. De commerciële waarde is hierbij afhankelijk van bijvoorbeeld de huurprijs en het aanvangsrendement.

Voor bepaling van de stichtingskosten wordt gebruik gemaakt van kengetallen ten aanzien van de bouwkosten en de percentages van de bijkomende kosten. De gehanteerde rekentechnische uitgangspunten hebben invloed op de grondprijs.

Comparatieve methode

Indien er niet voldoende referenties voorhanden zijn, of de commerciële marktwaarde lastig te bepalen is waardoor de grondwaarde niet residueel kan worden bepaald, wordt de comparatieve methode gehanteerd. Bij deze methode wordt een vergelijking gemaakt met andere locaties in de gemeente en/of vergelijkbare gemeenten. Er wordt bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de grondprijzen die overige vergelijkbare gemeenten hanteren voor bepaalde functies. De comparatieve methode gaat uit van vergelijkbare referenties, daarom dient bij deze methode voldoende aandacht te zijn voor de vergelijkbaarheid (locatie- en vastgoedkenmerken).

Vaste prijs methode

Voor sommige functies wordt de vaste prijs methode gehanteerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de sociale woningbouw. De gemeente heeft vanuit volkshuisvestelijk beleid behoefte aan sociale woningen, om die reden worden vaste prijzen afgesproken met de woningcorporatie.

GRONDPRIJZEN

In onderstaande tabellen zijn per functie de grondprijs en de grondslag van de berekening van de grondprijs opgenomen (prijsspeil 1 januari 2022). De grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en overige bijkomende kosten en gelden voor het jaar 2022 of tot het moment dat een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college. Indien nog geen herziene grondprijzenbrief is vastgesteld, worden de grondprijzen geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Woningbouw

Om bepaalde doelgroepen te kunnen huisvesten, zoals vastgelegd in de woningmarktstrategie, de doelgroepenverordening en de prestatieafspraken, rekent de gemeente een vaste prijs per woning voor sociale huurwoningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar eengezinswoningen en meergezinswoningen, waarbij laatstgenoemde nog wordt ingedeeld in kleine en grote eenheden (waarvoor de grens van 100 m² bvo wordt gehanteerd). De vastgestelde grondprijs is exclusief eventuele extra kosten voor de te realiseren parkeeroplossing.

Voor de overige huurwoningen, koopwoningen en zorgeenheden wordt de grondwaarde residueel bepaald. Voor wat betreft de prijsgrenzen (huurwaarden en VON-prijzen) is aangesloten op de Woningmarktstrategie van de gemeente. Voor de studentenhuisvesting geldt een vaste prijs per 100 m² bvo. Hierbij wordt uitgegaan van totaal gebouwd oppervlak, dus incl. functies als bergingen, fietsenstallingen, gebouwde parkeeroplossing en technische ruimtes.

Woningbouw	Prijsgrenzen/ oppervlakte	Methode	Grondprijs	Eenheid
<u>Sociale huur</u>				
Eengezinswoning		Vaste prijs	€ 20.000	woning
Meergezins groot > 100 m ² bvo		Vaste prijs	€ 18.000	woning
Meergezins klein < 100 m ² bvo		Vaste prijs	€ 16.000	woning
<u>Overige categorieën woningbouw</u>				
Middenhuur	< € 955	Residueel		woning
Vrije sector	> € 955	Residueel		woning
Koop	< € 235.000	Residueel		woning
Koop	€ 235.000 - € 315.000	Residueel		woning
Koop	€ 315.000 - € 390.000	Residueel		woning
Koop	> € 390.000	Residueel		woning
<u>Bijzondere woonvormen</u>				
Zorgeenheden		Residueel		woning
Studentenhuisvesting		Vaste prijs	€ 16.000	100 m ² bvo

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen is de grondwaarde comparatief bepaald, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen niet-zicht en zichtlocaties. Door de aanwezigheid van de Wageningen Universiteit en de aantrekkende beweging van kennisintensieve bedrijvigheid die daarmee gepaard gaat, is naast het reguliere bedrijventerrein ook kennisintensief bedrijventerrein opgenomen.

Indien het aantal m² bvo van de opstallen hoger is dan het uitgeefbare oppervlak geldt de prijs per de m² bvo in plaats van per m² uitgeefbare grond.

Bedrijventerrein	Methode	Grondprijs	Eenheid
<u>Regulier bedrijventerrein / zichtlocatie</u>			
Bij < 35 % kantoor, bijvoorbeeld de Nude en Haven	Comparatief	€ 150/ € 200	m ² grond
<u>Kennisintensief bedrijventerrein / zichtlocatie</u>			
Bij > 35 % kantoor, bijvoorbeeld de Born, Campus en Business Science Park	Comparatief	€ 175/ € 250	m ² grond

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen zijn voorzieningen met winstoogmerk. Het is op voorhand lastig om een grondprijs vast te stellen, gezien de aard en de omvang van de verschillende commerciële type voorzieningen. Om die reden wordt de grondwaarde residueel berekend, als eenheid geldt prijs per m² bvo. Dit geldt voor zowel de pure commerciële voorzieningen, zoals kantoren en detailhandel, maar ook voor commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, zoals kinderdagverblijven en sportscholen.

Commerciële voorzieningen	Methode	Grondprijs	Eenheid
<u>Commercieel</u> Bijv. kantoren, detailhandel, horeca, bioscopen, amusementshallen en brandstofverkooppunten	Residueel		m ² bvo
<u>Commercieel maatschappelijk</u> Bijv. comm.medisch centrum (HOED), peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, sportscholen, commerciële sportcomplexen en solitair gevestigde medische functies	Residueel		m ² bvo

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel) worden openbare voorzieningen verstaan zonder winstoogmerk. Bij de maatschappelijke voorzieningen geldt een vaste grondprijs. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in recreatieve voorzieningen, waarbij minder dan 25% bebouwd is, sociaalmaatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Bij de nutsvoorzieningen geldt een minimale transactiewaarde van € 1.000. Bovendien is het uitgangspunt bij nutsvoorzieningen in het centrum een in pandige oplossing, buiten het centrumgebied zijn nutsvoorzieningen in de openbare ruimte mogelijk.

Indien het aantal m² bvo van de opstallen hoger is dan het uitgeefbare oppervlak geldt de prijs per de m² bvo in plaats van per m² uitgeefbare grond.

Maatschappelijke voorzieningen	Methode	Grondprijs	Eenheid
<u>Recreatief, minder dan 25% bebouwd</u> Bijv. kinderboerderij, speeltuin, volkstuinten, sportvelden en overige recreatieve voorzieningen	Vaste prijs	€ 35	m ² kavel
<u>Sociaalmaatschappelijk</u> Bijv. politie, brandweer, gemeentehuis, scholen, gezondheidscentrum, sociaal culturele instellingen, gebouwde sportvoorzieningen en verenigingsgebouwen	Vaste prijs	€ 150	m ² bvo
<u>Nutsvoorzieningen</u> Bijv. gasverdeelstations, transformatorruimten, rioolgemaal en overige nutsvoorzieningen	Vaste prijs	€ 250	m ² grond

Zendmasten en reclame-uitingen

Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten en reclamemasten wordt een afhankelijk recht van opstal gevestigd. Hierbij geldt een vaste grondprijs per jaar, waarbij extra toeslagen worden gerekend als de kaveloppervlakte groter is dan 40 m² en de mast hoger is dan 40 m. Indien aan een mast een medegebruiker (b.v. een extra provider) wordt gekoppeld, geldt hiervoor een toeslag per extra medegebruiker.

Zendmasten en reclame-uitingen	Methode	Grondprijs	Eenheid
<u>Zendmasten</u>			
Retributie tot 40 m ² oppervlakte en 40 m1 hoogte	Vaste prijs	€ 7.000	jaar
Toeslag per extra m ² (> 40 m ²)	Vaste prijs	€ 100	m ² /jaar
Toeslag per m1 (> 40 - 60 m1)	Vaste prijs	€ 1.500	jaar
Toeslag per m1 (> 60 m1)	Vaste prijs	€ 1.000	jaar
Per extra medegebruiker	Vaste prijs	€ 3.500	jaar
<u>Reclame-uitingen</u> (reclamezuil en -masten)	Vaste prijs	€ 5.000	jaar

Snippergroen

De gemeente Wageningen heeft in haar beleidsnotitie 'Beleid en plan van aanpak ongeregistreerd grondgebruik' uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van snippergroen. De geformuleerde definitie van snippergroen is als volgt: 'stukjes grond in eigendom van de gemeente, met een relatief geringe afmeting (niet groter dan 100 m²) en behorend tot de openbare ruimte, geschikt om te benutten voor de uitbreiding van een privé tuin. Snippergroen is meestal afkomstig uit openbaar groen, maar kan ook andere bestemmingen hebben, zoals 'verkeer' of 'water'. Grotere stukken gemeentegrond kunnen ook onder dit beleid vallen, voor zover mogelijk en met een afwijkend tarief, gebaseerd op taxatie. Voor wat betreft snippergroen wordt in deze grondprijzenbrief aangesloten op de genoemde beleidsnotitie. Dit betekent dat stukken groen tot maximaal 100 m² voor een vaste prijs van € 100 (exclusief belastingen en kosten koper) per m² worden uitgegeven. Indien de gemeente kiest om de grond te verhuren in plaats van te verkopen, geldt een huurprijs van 10% van de grondprijs. Voordat wordt overgegaan tot verkoop/verhuur van snippergroen, worden eerst de criteria/voorwaarden ten aanzien van verkoop of verhuur van gemeentegrond geraadpleegd. Voor deze criteria wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1 van de beleidsnotitie.

Snippergroen	Methode	Grondprijs	Eenheid
Oppervlakte t/m 100 m ² Huurprijs 10% van verkoopprijs	Vaste prijs	€ 100	m ² grond

Erfpacht

Indien de gemeente ervoor kiest om gronden in erfpacht uit te geven, wordt als methode een percentage van de marktwaarde gehanteerd. Indien hierbij het aantal m² bvo van de opstallen hoger is dan het uitgeefbare oppervlak geldt de prijs per de m² bvo in plaats van per m² uitgeefbare grond.

Erfpacht	Methode	Grondprijs	Eenheid
Conform algemene bepaling voor uitgifte in erfpacht wordt rente voor lang lopende lening BNG aangehouden plus opslag van 1,5% voor administratiekosten	Percentage van marktwaarde		