

GRONDPRIJSBRIEF 2015



Vastgesteld in de gemeenteraad van

INHOUD

pagina

1	INLEIDING.....	3
1.1	Algemene uitgangspunten.....	3
1.2	Beslispunten.....	3
2	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW.....	5
2.1	Staffeling.....	6
2.2	Parkeerkosten in residuele berekening.....	7
2.3	Ligging kavel – sterkavels.....	7
2.4	Taxatie ongunstig gelegen kavels.....	7
2.5	Grondprijzen sociale woningbouw.....	7
2.6	Vrije sector huur.....	8
2.7	Stimuleren grondverkoppen woningbouw.....	8
3	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN.....	9
3.1	Stimuleren grondverkoppen bedrijventerreinen.....	9
4	GRONDPRIJZEN OVERIG.....	10
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen.....	10
4.1.1	Onbebouwde voorzieningen.....	10
4.1.2	Bebouwde voorzieningen.....	10
4.2	Grondprijzen zorgsector.....	10
4.3	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig).....	11
4.4	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen.....	11
4.5	Reststroken.....	12
4.6	Wettelijke rente.....	12
4.7	Vrij op naam prijzen – levering bouwrijpe grond.....	12
5	INGANGSDATUM.....	13

Bijlage 1: Rapportage onderbouwing Grondprijzen (vertrouwelijk)

Bijlage 2: Bedrijventerreinen

Bijlage 3: Groenstrokenmodel

1 INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde nota grondprijnsbeleid de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Voor 2015 wordt de nota grondprijnsbeleid vervangen door een grondprijnsbrief, waarin de nieuwe grondprijzen staan vermeld. De keuze voor een grondprijnsbrief ligt in het feit dat vanaf 2013 de nieuw vast te stellen grondprijzen worden onderbouwd met een marktonderzoek door een extern adviesbureau. Het onderzoek van Metrum ligt vertrouwelijk ter inzage (**bijlage 1**). Hiermee is de noodzaak tot het opnemen van de onderbouwing in een afzonderlijke nota Grondprijnsbeleid komen te vervallen.

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties zijn inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en inrit. De huidige algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels en bedrijfskavels worden hierop aangepast.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels -12.06.12 – Gemeente Weert" en de "algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels – 101001 – Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2015 tot vaststelling van de volgende grondprijnsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouw zijn vrij op naam en inclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor bedrijfskavels zijn kosten koper en exclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief overdrachtsbelasting of BTW.
- Het is mogelijk om een optie te nemen op een stuk grond. Als een optie wordt verleend, vermeldt de gemeente duidelijk welk prijspeil de grondprijzen hebben en voor welke periode de aanbieding gestand wordt gedaan.

1.2 Beslispunten:

De in de grondprijnsbrief genoemde grondprijzen voor 2015 voor woningbouw, bedrijvenkavels en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2015 van toepassing.

Bij rijwoningen en kleine tweekappers, waar parkeren op de eigen kavel niet mogelijk is, zijn de lagere prijzen zoals opgenomen onder hoofdstuk 2.2 van toepassing.

Voor sterkavels geldt voor 2015 een opslag van € 20,- per m² VON op de prijs van de basiskavel. De opslag geldt ook voor de eventuele overige m²'s die onder de staffeling vallen.

Het college van B&W is gemachtigd kavels met ongunstige locatiespecifieke factoren te verkopen tegen taxatiewaarde.

Ter stimulering van de grondverkoop woningbouw

- kan, wanneer op de datum van notarieel transport van de koopovereenkomst een nieuw grondprijnsbeleid van toepassing is dat gunstiger is dan het grondprijnsbeleid 2015, het dan geldende grondprijnsbeleid worden toegepast.
- is het college van B&W gemachtigd met projectontwikkelaars, waarmee koopovereenkomsten voor projectmatige bouw zijn gesloten, nieuwe onderhandelingen te voeren op basis van het grondprijnsbeleid 2015 wat moet resulteren in een lagere VON prijs van de projectwoning. Bijkomende voorwaarde is het opnemen van een beëindigingsdatum in de nieuwe overeenkomst.

Het college van B&W is gemachtigd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen op basis van een taxatie.

Bij commerciële voorzieningen wordt in 2015 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Bij transacties beneden de 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

Voor 2015 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 4,25% van de grondwaarde. Het college van B&W is gemachtigd in voorkomende gevallen af te wijken van dit percentage met als ondergrens het rentepercentage dat het grondbedrijf betaalt aan de algemene dienst.

Het college is bevoegd om bij reststroken met een belemmering de grondprijs te berekenen aan de hand van het percentage in zone 4 (15% van de grondprijs basiskavel k.k.).

De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,5%.

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Functionele grondprijzen

De waarde van de grond is afhankelijk van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Voor woningbouw is het daarbij van belang welk type woning (rijwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning, appartement, vrije sector of sociaal) gerealiseerd kan worden.

Rekenen zoals een marktpartij zou doen

De onderbouwing van de vaste grondprijzen per m² is gestaafd door een residuele berekening. In de residuele berekening is de grondwaarde gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten) van dat object.

In onderstaande tabel staan per project de grondprijzen **per m² Vrij Op Naam** vermeld.

		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Beekpoort	Grondprijnsbeleid 2014	€ 347,00	€ 320,00	€ 380,00
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 347,00	€ 320,00	€ 380,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Laarveld	Grondprijnsbeleid 2014	€ 320,00	€ 268,00	€ 283,00
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 320,00	€ 255,00	€ 283,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Vrouwenhof	Grondprijnsbeleid 2014	€ 320,00	€ 268,00	€ 283,00
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 288,00	€ 241,00	€ 255,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Kloosterstraat	Grondprijnsbeleid 2014	€ 293,00	€ 235,00	€ 253,00
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	€ 228,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Sutjensstraat Noord	Grondprijnsbeleid 2014	€ 293,00	€ 235,00	
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Sutjensstraat Zuid	Grondprijnsbeleid 2014	€ 293,00		
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 264,00		
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Truppertstraat, Swartbroek, Taphoeve	Grondprijnsbeleid 2014	€ 280,00	€ 200,00	€ 205,00
	Grondprijnsbeleid 2015	€ 252,00	€ 200,00	€ 205,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Vrakker-West	Grondprijnsbeleid 2014			€ 253,00
	Grondprijnsbeleid 2015			€ 228,00

		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
Hushoverweg	Grondprijsbeleid 2014			€ 253,00
	Grondprijsbeleid 2015			€ 253,00
		Rijwoning	2 ¹ kap	Vrijstaand
Altweerderheide	Grondprijsbeleid 2014			€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2015			€ 205,00

Tabel 1

2.1 Staffeling

In het grondprijsbeleid 2013-2014 is de staffeling van grondprijzen geïntroduceerd. Waar voorheen de kavel zo groot mogelijk moest zijn, ligt de nadruk nu vooral op betaalbaarheid en een meer afgemeten omvang van de kavel. In deze tijd wordt de verhouding tussen kaveloppervlak en woonoppervlak hoe langer hoe meer van belang.

Bij de staffeling gaan we uit van een (optimale) basisoppervlakte van een kavel, welke voor 100% wordt doorbelast. Over de vierkante meters boven deze oppervlakte wordt een korting verleend.

In onderstaande tabel is per woningtype het optimale kaveloppervlak weergegeven.

Woningtype	Categorie	Optimaal oppervlak van de kavel (m ²)
Rijwoning	Sociale huur / starter	120-175
Tweekapper	vrije sector huur of koop	200-300
Vrijstaand	Vrije sector / dure projectbouw	300-400
Appartement	(Sociale) huur en vrije sector	n.v.t.

Tabel 2

Indien de kavel groter is dan de maximale kaveloppervlakte uit bovenstaande tabel, moet rekening worden gehouden met een daling van de grondwaarde per m². De impact van deze daling wordt tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel:

Woningtype	Basiskavel Oppervlak in m ²	Cat. 1: 75% Oppervlak in m ²	Cat. 2: 50% Oppervlak in m ²	Cat. 3: 25% Oppervlak in m ²
Rijwoning	175	> 175	n.v.t.	n.v.t.
Tweekapper	300	301-500	> 500	n.v.t.
Vrijstaand	400	401-700	701-1.200	> 1.200

Tabel 3

Bovenstaande tabel laat per woningtype een indeling in 4 prijscategorieën zien:

In de eerste oppervlaktecategorie wordt de grondprijs voor 100% doorgerekend. De vierkante meters grond die in de eerste staffel vallen worden voor 75% van de grondprijs meegerekend, gevolgd door 50% in de volgende categorie en, indien van toepassing, aansluitend gevolgd door een doorrekening van 25% van de grondprijzen in de laatste categorie.

2.2 Parkeerkosten in residuele berekening

In voorkomende gevallen wordt tot op heden een extra bedrag in rekening gebracht voor zover het parkeren niet op de kavel kan plaatsvinden. Hierin zijn 2 situaties denkbaar:

- a. Een vergoeding van € 3.000 per parkeerplaats voor het gebruik maken van een plaats in de openbare ruimte.
- b. De verkoop van een nabijgelegen grondstrook, waarop de initiatiefnemer voor eigen rekening een afgesloten parkeergelegenheid moet creëren. De kosten komen dan bij benadering op een bedrag van € 5.000 per parkeerplaats.

Bij de bepaling van de grondopbrengsten volgens een residuele berekening wordt geen rekening gehouden met de kosten van parkeren. Als op de kavel kan worden voorzien in het parkeren, zijn deze kosten ook beperkt.

Bij rijwoningen en kleine tweekappers is hiervoor onvoldoende ruimte op de eigen kavel en moeten extra kosten gemaakt worden zoals hierboven onder a. en b. genoemd. Daarmee worden de residuele grondopbrengsten weer lager. Om de verkoop van dergelijke kavels toch mogelijk te maken willen we de in rekening te brengen kosten voor het maken van parkeerplaatsen buiten de kavel beperken. Voorgesteld wordt

- a. De vergoeding voor het parkeren in de openbare ruimte terug te brengen tot € 1.000.
- b. De prijs voor grondstroken bedoeld voor het parkeren buiten de kavel te bepalen op een symbolisch bedrag van € 1,- per m². De kosten van aanleg komen voor rekening van de initiatiefnemer.

2.3 Ligging kavel - sterkavels

Oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014 vastgesteld, waarin het college de mogelijkheid geboden wordt om een toeslag op de grondprijs in rekening te brengen van maximaal 10% voor gunstig gelegen kavels, de zogenaamde "sterkavels". Het belangrijkste argument om een toeslag toe te passen op gunstig gelegen kavels is het zo dicht mogelijk benaderen van de marktwaarde en daarmee de grondopbrengst te maximaliseren. November 2013 is een B&W besluit genomen over de criteria die leiden tot een zogenaamde sterkavel voor alle woningbouwplannen in Weert. Op dit moment is hiervan sprake in de woongebieden Laarveld en Vrouwenhof. Bij de afweging tot een sterkavel spelen ook de vastgestelde criteria voor een minder gunstige ligging mee. Evenals in 2014 wordt voor 2015 voor sterkavels een opslag van € 20,-/m² VON gehanteerd op de prijs van de basiskavel. De opslag geldt ook voor de eventuele overige m²'s die onder de staffeling vallen.

2.4 Taxatie ongunstig gelegen kavels

Met de invoering van de grondstaffeling zoeken we aansluiting tussen kaveloppervlakte en grondwaarde. Hiermee kunnen we nu de waarde van een (te) grote kavel beter benaderen. Er zijn echter kavels die gelet op ligging of andere specifieke eigenschappen een lagere waarde hebben dan volgens de staffeling tot uitdrukking komt. Kavels die hiervoor in aanmerking kwamen zijn in het verleden al neerwaarts bijgesteld. Mocht daartoe uitdrukkelijk aanleiding bestaan, dan is het college gemachtigd kavels met ongunstige locatiespecifieke factoren te verkopen tegen taxatiewaarde.

2.5 Grondprijzen sociale woningbouw

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2014 € 596,75 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 596,75 en € 699,49 per maand). Mochten de bedragen tussentijds wijzigen, dan worden die prijzen van toepassing voor het grondprijsbeleid 2015.

De door het rijk opgelegde verhuurdersheffing wordt niet in mindering gebracht op de grondprijs, maar dient door de corporatie in rekening te worden gebracht bij de huurders.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond), dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de corporatie aan de gemeente het

verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte.

Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Limburg en tussen de gemeente en St. Joseph.

De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de Consumentenprijs index (1,7%) naar prijspeil 1 januari 2015.

In onderstaande tabel staat per categorie de grondprijs per m² c.q. kavelprijs VON.

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid		
	beneden de aftoppingsgrens	
	grondgebonden	appartementen
2013-2014	€ 164,00	kavelprijs € 20.466,-
2015	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	grondgebonden	appartementen
2013-2014	€ 191,00	kavelprijs € 23.856,-
2015	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-

Tabel 4

2.6 Vrije sector huur

De kavelprijs voor de vrije sectorhuurwoning is bepaald op € 31.950,- (VON).

2.7 Stimuleren grondverkoop woningbouw

Met de invoering van dit grondprijsbeleid hebben we een tweetal maatregelen ingevoerd om de verkoopbaarheid van onze bouwgrond te bevorderen.

- Wanneer op de datum van notarieel transport van de koopovereenkomst een nieuw grondprijsbeleid van toepassing is dat gunstiger is dan het grondprijsbeleid 2015, dan kan het dan geldende grondprijsbeleid worden toegepast.
- Projectmatige bouw blijkt op dit moment nauwelijks afzetbaar. Het marktonderzoek naar de nieuwe grondprijzen wijst uit dat in een aantal projecten de gecontracteerde grondprijs niet meer haalbaar is. Het college van B&W wordt gemachtigd om nieuwe onderhandelingen te voeren op basis van het grondprijsbeleid 2015. De verlaging van de grondprijs moet resulteren in een lagere VON prijs van de projectwoning. Voorwaarde daarbij is dat er in de nieuwe overeenkomst een beëindigingsdatum wordt opgenomen.

3 GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

De gemeente verkoopt op diverse locaties bedrijfskavels. De grondprijs **per m² kosten koper en exclusief BTW** wordt per bedrijventerrein (**bijlage 2**) vastgesteld, waarbij er per terrein nog sprake kan zijn van verschillende prijszones.

Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgifteprijsen:

	zone	prijzen 2014	voorstel 2015
Centrum Noord			
Eindhovenseweg	A	€ 125,00	€ 125,00
Ringbaan Noord / Schoutlaan	B	€ 125,00	€ 125,00
Schepenlaan / Burgemeesterlaan / Schoutlaan	C	€ 110,00	€ 110,00
Woonwerkkavels Rentmeesterlaan	D	€ 214,00	€ 214,00
De Kempen			
Oude Graaf / Witvenneveld	A	€ 105,00	€ 105,00
Oude Graaf (puntkavel) / Witvenneveld	B	€ 92,00	€ 92,00
Kampershoek			
Edisonlaan ¹⁾	A	€ 120,00	€ 120,00
Fahrenheitstraat	B	€ 105,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0			
Zichtlocatie A2 ²⁾	A	€ 151,00	€ 151,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 142,50
Overige kavels	C	€ 120,00	€ 120,00
Kanaalzone 1			
Zichtlocatie Basculeweg (Ringbaan West)	A	€ 135,00	€ 135,00
Drukkerijstraat	B	€ 125,00	€ 125,00
Straevenweg / Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 105,00
Leuken Noord			
Zichtlocatie A2	A	€ 120,00	€ 120,00
Overige terreinen	B	€ 100,00	€ 100,00

1) Betreft autoboulevard, cat. perifere detailhandel

2) Zichtlocatie A2: voor de kantorenlocatie geldt een prijs per m² BVO vanaf € 151,-.

Table 5

Ook ten aanzien van bedrijventerreinen geldt dat locatiespecifieke factoren een gunstige dan wel ongunstige invloed hebben op de prijs. Bij bedrijventerreinen wordt in voorkomende gevallen een taxatie verricht. Het college van B&W wordt gemachtigd om op basis van deze taxatie af te wijken van de vastgestelde grondprijzen. Hiermee blijven we binnen marktconforme kaders en binnen de spelregels rondom staatssteun.

3.1 Stimuleren grondverkoop bedrijventerreinen

Tot nu toe waren de grondprijzen voor bedrijventerreinen exclusief de aanleg van riolering (uitlegger tot aan de kavelgrens) en inrit. We willen toe naar een all-in prijs voor bedrijventerreinen en een maximale service in de begeleiding van de aankoop en vergunningverlening. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2015 de grondprijs inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan de kavelgrens) en inrit is. Verder wordt de mogelijkheid onderzocht de bouwleges voor rekening van de grondexploitatie te nemen en niet meer – zoals nu gebruikelijk – apart in rekening te brengen aan de koper van de bedrijfskavel.

4 GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde maatschappelijke voorzieningen.

4.1.1. Onbebouwde voorzieningen

In een aantal plannen is de gemeente voornemens om ook onbebouwde maatschappelijke /gemeentelijke voorzieningen, zijnde niet-openbare ruimte, aan te leggen. Onder een onbebouwde maatschappelijke voorziening wordt bijvoorbeeld verstaan buitenaccommodaties voor tennis of veldvoetbal. Dergelijke velden vallen geheel onder deze categorie, ook als er bijvoorbeeld een clubgebouw of kantine op wordt gebouwd.

Voor deze categorie wordt de daadwerkelijke kostprijs in rekening gebracht.

De minimumprijs voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen wordt verhoogd met 1,7% van € 60,- per m² naar € 61,- per m² excl. BTW.

4.1.2. Bebouwde voorzieningen

Onder bebouwde maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld scholen, multifunctionele accommodaties (niet-commercieel) en sporthallen. Dergelijke percelen vallen geheel onder deze categorie, ook als een gedeelte van het perceel onbebouwd blijft.

De grondprijs voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen wordt verhoogd met 1,7% van € 147,- per m² naar € 150,- per m² excl. BTW.

Voor maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen in (toekomstige) bedrijventerreinen blijft het beleid gehandhaafd, dat de prijs gelijk is aan de grondprijs van het betreffende bedrijventerrein.

Samenvatting grondprijs maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	Prijs 2013-2014 (excl. BTW)	Prijs 2015 (excl. BTW)
grondprijs bebouwde voorzieningen	€ 147,- per m ²	€ 150,- per m ²
grondprijs onbebouwde voorzieningen	€ 60,- per m ²	€ 61,- per m ²
grondprijs bedrijventerreinen		zie bedrijventerreinen

Tabel 6

4.2 Grondprijzen zorgsector

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. De bedragen uit het Jaarbeeld Bouwkosten Zorgsector 2010 zijn overgenomen, waarbij deze zijn geïndexeerd met de consumentenprijsindex naar 1 januari 2015. Verder is er een regiokorting is toegepast van -/- 10% en vindt er een verhoging plaats van 1% (notariskosten) in verband met de VON-levering.

Grondkosten uit jaarbeeld Zorgsector, prijspeil 1 januari 2015, VON	
Categorie	Grondkosten per m² bvo
Cure (ziekenhuizen)	€ 226,00
Care	
Ouderenzorg	
verzorgingshuis, woonzorgcentrum, appartementen	€ 226,00
verpleeghuis, kleinschalig groepswonen, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg	€ 266,00
appartementen (beschermd wonen en resocialisatie)	€ 266,00
andere doelgroepen	€ 305,00
Jeugdzorg	
Provinciaal gefinancierde jeugdzorg	€ 266,00
Gesloten jeugdzorg	€ 305,00

Tabel 7

4.3 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

De gemeente wordt als eigenaar van het openbaar gebied regelmatig betrokken bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk hierbij ook aan commerciële zorgactiviteiten). Het is niet zinvol om voor deze categorie absolute prijzen vast te stellen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de locatie, de branche en allerlei aanvullende voorwaarden, die aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld.

In 2015 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Wanneer het benodigd oppervlak kleiner is dan € 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

Bepalend voor de residuele grondwaardeberekening zijn:

1. het niveau van de huurprijzen in het betreffende of een vergelijkbaar gebied en van dezelfde branche;
2. het door de gemeente te accorderen bruto aanvangsrendement (BAR = rentevergoeding met opslag voor risico);
3. een berekening van de stichtingskosten, die in mindering worden gebracht op de totale waarde.

Met behulp van de volgende formule kan de grondprijs worden berekend:

$$\frac{\text{Jaarhuur per m}^2 \text{ vvo}}{\text{BAR}} \text{ -/- stichtingskosten per m}^2 \text{ bvo} = \text{grondprijs per m}^2 \text{ bvo}$$

4.4 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

Naast de standaard verkoop van kavels kennen wij ook de mogelijkheid om erfpacht aan gegadigden aan te bieden. Voor afnemers van woningbouwkavels of een bedrijventerrein kan het een voordeel zijn als (voorlopig) niet geïnvesteerd hoeft te worden in de grond. Op een later tijdstip kan altijd nog besloten worden om de grond van de gemeente te kopen. In de regel zullen de erfpachtovereenkomsten worden opgevolgd door een uiteindelijke verkoop. De gemeente kan dan een hogere grondprijs in rekening brengen indien er sprake is van indexering. Een 2^e voordeel is dat de in rekening te brengen erfpachtcanon hoger is dan de te betalen rente op de boekwaarde van de gronden.

Voor 2015 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 4,25% van de grondwaarde. In voorkomende gevallen kan het college afwijken van dit percentage met als ondergrens het rentepercentage dat het grondbedrijf betaalt aan de algemene dienst.

4.5 Reststroken

Bij de waardering van overhoeken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In totaal worden 4 zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 3**. Per zone wordt een percentage van de basisgrondprijs in rekening gebracht:

Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

De basisgrondprijs voor stroken in het stedelijk gebied is € 219 k.k. (€ 265,- VON).

De basisgrondprijs voor stroken in de kerkdorpen is € 169,- k.k. (€ 205,- VON).

De basisprijs is bepaald op basis van het gemiddelde van vrijstaande woningen in het stedelijk gebied respectievelijk in de kerkdorpen.

Omdat het hanteren van een VON prijs kan betekenen dat de kosten van de transactie van kleine reststroken hoger zijn dan de opbrengsten, worden deze stroken k.k. (kosten koper) aangeboden en niet VON (vrij op naam).

Bij overhoeken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m².

Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben en/of waarin zich kabels en leidingen bevinden.

In enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden. De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in die specifieke gevallen de grondprijs te berekenen aan de hand van het percentage in zone 4.

4.6 Wettelijke rente

Voor zover in overeenkomsten met derden (particulieren, corporaties en ontwikkelaars) een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,5%.

4.7 VON-prijzen – levering bouwrijpe grond

In 2006 is de VON-prijs voor woningbouwkavels ingevoerd. Invoering hiervan had tot voordeel dat dit de rechtsgelijkheid bevordert, aangezien dan voor iedereen een gelijke grondprijs geldt. In sommige gevallen (afhankelijk van fiscale regelgeving), moest voorheen namelijk de ene koper BTW betalen over de koopsom (19%) en de andere koper alleen overdrachtsbelasting (6%). Nu de gemeente de overdrachtskosten (notaris + BTW of overdrachtsbelasting) afdraagt is dit probleem opgelost.

In sommige gevallen levert de invoering van de VON-prijs een voordeel voor de gemeente op, namelijk in die gevallen waar de gemeente overdrachtsbelasting moet afdragen in plaats van BTW. Dit voordeel komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

Beleid is dat de gemeente, daar waar het fiscaal mogelijk is en dit voor de gemeente financieel voordelig is, grond levert onder overdrachtsbelasting en bouwrijp maakt binnen één maand na levering van de grond.

5 INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor het grondprijsbeleid 2015 is 1 januari 2015 vastgesteld.

Bijlage 3 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.

