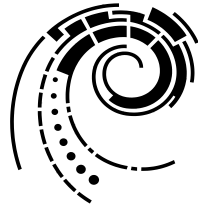


Nieuwegein



Grondbedrijf en Vastgoedzaken

Nota Grondprijzen 2019

Datum 7 januari 2019

Auteur Mark Slingerland

Versie Vastgesteld door BenW op 14 januari 2019

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	6
	2.5 Bedrijventerreinen	6
	2.6 Niet commerciële voorzieningen en overige voorzieningen	6
	2.7 Commerciële gezondheidszorg	6
	2.8 Snippergroen	6
	2.9 Tabel 2018 - 2019	8

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2019 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 2015 – 2019, die de kaders beschrijft van het grondbeleid van de gemeente Nieuwegein. Het Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van onder andere volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. De gemeente Nieuwegein hanteert het principe van 'situationeel grondbeleid': er zal per situatie maatwerk worden toegepast over het te voeren grondbeleid. Dit is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden.

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 (bijvoorbeeld residuele grondwaardeberekening, comparatieve methode en vaste prijs per m²) toe te passen, 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 groundbod te doen (zgn. tender), dan wordt aan inschrijvers gevraagd het groundbod te onderbouwen voor de verschillende functies en woningtypen. Wanneer er gronduitgifte plaatsvindt via een grondexploitatie worden de grondopbrengsten 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 is in het derde kwartaal van 2018 met 2,4 procent gegroeid ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze groei is breed gedragen; investeringen, consumptie en export groeiden. Dit blijkt uit cijfers van het CBS¹.

De consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS bedroeg over de periode september 2017 tot september 2018 1,9%².

Het aantal verkochte woningen in de regio Utrecht is in het derde kwartaal van 2018 gedaald met 11,8 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijzen zijn met 11,4 procent gestegen ten opzichte van het derde kwartaal 2017³.

1.2 Aanpassing en geldigheidsduur prijzen

De gemeente Nieuwegein heeft de grondprijzen per 1 januari 2019 geïndexeerd met de inflatie (consumentenprijsindex).

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2019 en worden per 1 januari 2020 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 2018 tot september 2019 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 14 november 2018

² CBS statline

³ NVM-cijfers 3e kwartaal 2018 regio Utrecht d.d. 11 oktober 2018

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 grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m²) teneinde de marktconforme grondwaarde te bepalen.

2.2 Vrije kavels

Voor vrije kavels wordt uitgegaan van een vaste m² grondprijs, gebaseerd op de comparatieve methode (comparatieve methode is de methode waarbij gekeken wordt naar grondprijzen van vergelijkbare kavels in de regio). Particuliere bouw kavels op Blokhoeve worden voor een vaste m² prijs aangeboden via een makelaar. Deze vaste m² prijs is vastgelegd in de grondexploitatie Blokhoeve.

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 (bijvoorbeeld bij uitponding). 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 een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en kleine en grote appartementen. De gemeente Nieuwegein baseert de sociale grondprijs op het principe dat de woning of voorziening voor een periode van 10 jaar in functie blijft. Mocht dit anders zijn dan vindt correctie of verrekening plaats. De vaste lage grondprijs is getoetst via de comparatieve methode.

De grondprijs voor sociale huurwoningen is per 1-1-2019:

			ex BTW per woning
eengezinswoning	ongeacht grootte		22.000
meergezinswoning	groot	(>65 m ²)	19.000
meergezinswoning	klein	(<= 65 m ²)	16.000

Onder sociale huurwoningen worden verstaan: woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. De toewijzing van de woningen geschiedt via Woningnet. De

woningen hebben een exploitatietermijn van onbepaalde termijn. Er worden jaarlijks prijsafspraken gemaakt en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

2.4 Kantoren en commerciële voorzieningen

Voor kantoren en commerciële voorzieningen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs 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. Deze grondwaarde wordt getoetst en zo nodig aangepast door middel van andere methoden voor waardeberekening (bijvoorbeeld comparatieve methode en vaste prijs per m²) teneinde de marktconforme grondwaarde te bepalen.

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 1-1-2019 € 162,00 excl. BTW per m² terrein en de vaste grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is per 1-1-2019 € 162,00 excl. BTW per m² bvo.

Voor overige (commerciële) voorzieningen (bijvoorbeeld nutsvoorzieningen of een opstelplaats voor telecom) gaan we in beginsel uit van verhuur van de grond dan wel het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de exploitant. De huurprijs c.q. de retributie per 1 januari 2019 bedraagt € 5.000,- per jaar.

2.7 Commerciële gezondheidszorg

De vaste grondprijs voor commerciële gezondheidszorg (o.a. huisarts, apotheek, fysiotherapie, gezondheidscentra, kinderdagverblijven) is per 1-1-2019 € 253,00 excl. BTW per m² bvo. Indien een commerciële partij de grond wil huren is de huurprijs voor overeenkomsten per 1 januari 2019 € 25,00 per m² met een minimumtarief van € 150,- per jaar.

2.8 Snippergroen

De tarieven voor snippergroen per 1-1-2019 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. De uitgifte van snippergroen is een gunst, geen recht.

Verkoop

Er wordt ingezet om – met inachtneming van de inhoudelijke richtlijnen voor uitgifte van snippergroen – snippergroen te verkopen. Verkoop van snippergroen heeft de voorkeur boven de verhuur van snippergroen. De inhoudelijke richtlijnen voor uitgifte van snippergroen worden in 2019 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. 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 € 107,60 per m2 exclusief kosten koper. Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 269,00 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 2019 is € 8,60 per m2 met een minimumtarief van € 107,60 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 € 107,60 per overeenkomst per jaar.

De tarieven voor snippergroen in kort overzicht per 1-1-2019:

Verkoop:

€ 107,60 per m2 exclusief kosten koper

Bij bebouwing binnen 5 jaar na aankoop vindt er een bijbetaling plaats van € 269,00 per m2 (over het bebouwde oppervlakte) exclusief kosten koper

Verhuur:

Overeenkomsten € 8,60 per m2 per jaar met een minimaal huurtarief van € 107,60 per jaar.

Bruiklening:

Bruiklening vindt om niet plaats

Toepassen administratiekosten van € 107,60 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.

2.9 Tabel 2018 - 2019

para-graaf	Categorie	2018	2019
2.3	sociale huur eengezinswoning	21.600	22.000
	sociale huur meergezinswoning groot (> 65m ²)	18.600	19.000
	sociale huur meergezinswoning klein (<= 65m ²)	15.600	16.000
2.6	niet commerciële voorzieningen	159	162
2.6	overige (commerciële) voorzieningen (per jaar)	5.000	5.000
2.7	commerciële gezondheidszorg	248	253
2.7	huur (minimumtarief 150 euro per jaar)	25	25
2.8	snippergroen verkoop	105,6	107,6
2.8	snippergroen bijbetaling bij bebouwing binnen 5 jaar	264	269
2.8	snippergroen verhuur	8,5	8,6