

Grondprijzenbrief

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Wethouder: G.K.C. Baggerman
Portefeuillehouder Ruimtelijke ordening

Zaaknummer:

Datum: 27-12-2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Inwerkingstreding.....	3
1.3 Herziening.....	3
2. Grondprijzen	3
2.1 Algemeen.....	3
2.2 Woningbouw	4
2.3 Bedrijfsterreinen en kantoren.....	4
2.4 Retail en horeca (commercieel vastgoed)	4
2.5 Maatschappelijk vastgoed	5
2.6 Snippergroen en restpercelen	5
2.7 Opstal verenigingen	6
2.8 Erfpacht verenigingen	7
2.9 Erfpacht woningen	7

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In 2023 is het Kader Strategisch Grondbeleid 2023 – 2026 vastgesteld. Een onderdeel van de instrumenten van het grondbeleid is de gronduitgifte. Het gemeentelijk grondbeleid stelt de kaders voor de vaststelling van de uitgifteprijs van grond door de gemeente. De uitvoering hiervan is een bevoegdheid van het college.

Ter uitvoering van het grondprijnsbeleid wordt door het college prijzen opgesteld. De reden van voorliggende Grondprijzenbrief is het ontbreken van een vaste methode voor het bepalen van grondprijzen in de huidige situatie. De prijzen in deze nota zijn aangepast op de huidige marktontwikkelingen. Via voorliggende nota wordt inzichtelijk gemaakt tegen welke prijzen gronden voor bebouwing worden uitgegeven.

1.2 Inwerkingstreding

De genoemde prijzen in deze grondprijzenbrief worden gehanteerd zodra de grondprijzenbrief is vastgesteld door de raad.

1.3 Herziening

De Grondprijzenbrief gemeente Hardinxveld-Giessendam wordt in beginsel elke twee jaar herzien. Op die manier kan rekening gehouden worden met actuele economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Als ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven zal worden overwogen de herziening eerder of later te laten plaatsvinden. Een eventuele herziening van de Grondprijzenbrief heeft nooit als doel om actief bestaande contracten te beëindigen om zo de (huur)opbrengsten te verhogen.

2. Grondprijzen

2.1 Algemeen

2.1.1 Grondprijnsbeleid per functie

Het bepalen van een grondprijns kan via verschillende methodieken: residueel, comparatief en via de kostprijnsbenadering.

2.1.2 Residuele grondprijnsbepaling

De residuele grondwaardemethode is een top-down benadering. Hierbij is de gronduitgifteprijs het residu dat overblijft, nadat van de bruto opbrengsten (VON-prijs of gekapitaliseerde huurwaarde) van de onroerende zaken de totale productiekosten (bouwkosten, bijkomende kosten en winst- en risicomarge) zijn afgetrokken. Deze methode wordt vooral gehanteerd bij woningbouw-, commerciële ontwikkelingen en soms bij bedrijfsontwikkelingen.

2.1.3 Comparatieve grondprijnsbepaling

Bij de comparatieve berekeningsmethodiek wordt de grondprijns vastgelegd aan de hand van de waarde van vergelijkbare objecten. Deze methodiek wordt veelal als aanvulling op andere methodieken of als toets gebruikt. Belangrijke referenties zijn vaak gepasseerde transacties. Deze methode wordt vooral aanvullend toegepast bij courant onroerend goed, waarin veel transacties plaatsvinden. Voor maatschappelijk vastgoed (en soms bedrijventerreinen) wordt wel vaak teruggevallen op de comparatieve methode, omdat de grondprijns bij maatschappelijk vastgoed vaak weinig schommelt.

2.1.4 Kostprijs grondprijsbepaling

Bij de kostprijsbenadering speelt de vervangingswaarde een belangrijke rol. Deze waarde heeft de functie van minimale uitgifteprijs. Alle (historische) productiekosten en lasten (ook kostenverhaal) worden als het ware omgeslagen over het aantal uit te geven vierkante meters grond. Hierdoor ontstaat een (gemiddelde) kostprijs voor de grond. Deze methode wordt gehanteerd bij incourant onroerend goed, waarbij een waarde in het economisch verkeer moeilijk vast te stellen is. De kostprijsbenadering wordt in beginsel in de gemeente Hardinxveld-Giessendam niet toegepast.

2.2 Woningbouw

De grondprijzen in de actieve grondexploitaties werden de afgelopen jaren vooral bepaald door de residuele methode. Bijvoorbeeld: sinds 2011 worden voor woningbouwontwikkeling De Blauwe Zoom met regelmaat taxaties uitgevoerd waarbij de opbrengstpotentie wordt bepaald. Dit is in 2022 nog gebeurd om de gestegen bouwkosten en schommelende VON prijzen goed in te kunnen schatten.

Het hanteren van een waarderingssysteem in plaats van vaste prijzen heeft als grote voordeel het maatwerk en inzicht in de haalbaarheid van het totale project. Hiermee wordt het instrument grondprijzenbeleid daadwerkelijk een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en geen doel op zichzelf.

Bij het bepalen van een grondprijs is het uit “concurrentieoverwegingen” ook van belang om voeling te houden met prijzen, zoals die gehanteerd worden in de omliggende en/of vergelijkbare gemeenten. In de onderhandelingen wordt de gemeente daar in de praktijk regelmatig mee geconfronteerd. Daarnaast zijn de juridische begrippen als staatssteun en marktconformiteit als randvoorwaarden vanzelfsprekend ook van belang bij het bepalen van een grondprijs.

Omdat het grondprijzenbeleid in het Kader strategisch grondbeleid dienstbaar is aan verschillende andere beleidsterreinen blijft de categorisering van woningen in het grondprijzenbeleid in stand. De categorisering van woningen is opgenomen in de Lokale Paragraaf Bouwen.

2.3 Bedrijfsterreinen en kantoren

Momenteel heeft de gemeente 1 bedrijventerrein in uitvoering: Westpunt 't Oog. Per project wordt gezien of de prijzen residueel of comparatief worden bepaald. In het geval van Westpunt 't Oog is een comparatieve, geïndexeerde grondprijs gehanteerd. De prijzen voor bedrijventerrein zijn weinig volatiel en op het moment van openen van de grondexploitatie waren er genoeg referenties beschikbaar om een prijs te kunnen stellen. Bij een volgend bedrijventerrein zal college opnieuw bepalen of de residuele of comparatieve grondprijsbenadering wordt gehanteerd. Kantorenlocaties worden in beginsel residueel bepaald. Er zijn verder geen projecten ten behoeve van nieuwe kantoren en andere bedrijventerreinen

2.4 Retail en horeca (commercieel vastgoed)

De gemeente heeft geen uitgeefbare gronden specifiek voor retail- en horecadoeleinden beschikbaar. Voor het uitgeven van gronden voor retail en horeca wordt altijd een taxatie gedaan. Verhuur van grond voor minimale, bijbehorende gronden van winkels en horeca (tot en met 50 vierkante meter), zoals voor het stallen van winkelwagentjes, worden residueel bepaald. Het uitgeven van bijbehorende gronden groter dan 50 vierkante meter is niet mogelijk, tenzij er maatschappelijke overwegingen zijn. In dat geval worden deze gronden gezien als onderdeel van de winkel of horeca en gelden daarbij de volgende prijzen:

Verhuur commerciële voorzieningen per m ²		
Commerciële voorzieningen	Tot en met 50m ²	€ 50,00
	Meer dan 50m ²	Nee, tenzij.

2.5 Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed gaat om terreinen of gebouwen met een publieke functie. Hierbij kan gedacht worden aan functies op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, sport en cultuur. Voor verhuur gaat het met name om gemeentelijk vastgoed dat gebruikt wordt door stichtingen of verenigingen.

Het bepalen van een marktconforme verkoopgrondprijs voor deze functies is vaak niet mogelijk doordat deze functies niet commercieel te exploiteren zijn. Om die reden wordt veelal een vaste, comparatief bepaalde grondprijs gehanteerd. Voor de indexatie wordt een inflatiecorrectie toegepast. De vaste grondprijs voor maatschappelijk vastgoed is € 150,00 per vierkante meter grond. De gestelde grondprijs is ontstaan uit een vergelijking met omliggende gemeenten. De prijs voor verhuur van maatschappelijk vastgoed komt tot stand op basis van taxatie, waarbij in beginsel het onderhoudsplan en de WOZ-waarde van het object worden gebruikt.

Verkoop maatschappelijke grond per m ²		
Maatschappelijke grond		€ 150,00

Verhuur maatschappelijk vastgoed per m ²		
Maatschappelijk vastgoed		Taxatie

2.6 Snippergroen en restpercelen

Bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam komen frequent aanvragen binnen om koop of huur van groenstroken of restpercelen gemeentegrond nabij particulier eigendom. Het beleid Snippergroen en restpercelen is opgenomen in het Kader strategisch grondbeleid 2023-2026. Een aparte nota snippergroen met specifieke regels over koop en huur van snippergroen komt daarmee te vervallen. De prijzen voor snippergroen en restpercelen zijn comparatief bepaald.

2.6.1 Snippergroen

Onder snippergroen wordt verstaan: 'kleine' groenstroken in de woon- en werkomgeving die eigendom zijn van de gemeente en die qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen.

Onder groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur wordt verstaan: openbare groenstroken die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van een gebied, zoals aangegeven in het bestemmingsplan en het groenbeleidsplan 2022-2032. Waarbij specifiek kan worden gedacht aan:

- Natuur (verblijfs- of verbindingsfunctie voor flora en fauna);
- Verkeersgeleiding;
- Beeldkwaliteit;
- Aankleding openbare ruimte (gebouwen en terreinen);
- Verblijfsgroen (recreatie, spelen, fietsen, wandelen).

Daarnaast geldt voor snippergroen dat zij direct grenst aan het perceel van een potentiële particuliere koper of huurder en dient altijd tot vergroting van het hoofdperceel te zijn. Commerciële verkopen vallen niet onder het onderdeel snippergroen en reststroken van het grondbeleid.

De gestelde prijzen voor snippergroen zijn ontstaan uit een vergelijking met omliggende gemeenten. De huurprijzen voor snippergroen bedragen 5% van de koopprijs. De tarieven voor snippergroen zijn als volgt:

Verkoop snippergroen per m ²		prijs/m ²
Snippergroen met óf zonder bebouwingmogelijkheden (bijgebouwen), woningbouw	Eerst 1-50 m ²	€ 200,00
	Daaropvolgend 51-100 m ²	€ 175,00
	Daaropvolgend 101-150 m ²	€ 125,00
	Daaropvolgend 151-200 m ²	€ 100,00
	> 201 m ² Valt niet onder snippergroen	Bosgrond

Verhuur snippergroen per m ²		prijs/m ²
Snippergroen zonder bebouwingmogelijkheden (bijgebouwen), woningbouw	Eerst 1-50 m ²	€ 10,00
	Daaropvolgend 51-100 m ²	€ 8,75
	Daaropvolgend 101-150 m ²	€ 6,25
	Daaropvolgend 151-200 m ²	€ 5,00
	> 201 m ²	Afhankelijk van doel verhuur

2.6.2 Restpercelen

Onder restpercelen wordt verstaan: 'kleine' percelen gemeentegrond in een woon- en werkomgeving die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn. Deze restpercelen zijn dan ook niet van belang voor het ontwikkelen en het verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen, werken, sport, verkeer en vervoer, recreëren, milieu en veiligheid. Dit kunnen zowel doelstellingen op de langere als kortere termijn zijn.

Net als bij snippergroen geldt dat restpercelen grenzen aan het perceel van een potentiële particuliere koper of huurder en dienen altijd tot vergroting van het hoofdperceel te zijn. Ook bij restpercelen geldt dat commerciële verkopen niet onder de beleidsnota snippergroen en reststroken vallen.

De gestelde prijzen voor restpercelen zijn ontstaan uit een vergelijking met omliggende gemeenten. De huurprijzen voor restpercelen bedragen 5% van de koopprijs. De tarieven voor restpercelen zijn hetzelfde als die voor snippergroen:

Verkoop restpercelen per m ²		prijs/m ²
Restpercelen met óf zonder bebouwingmogelijkheden (bijgebouwen), woningbouw	Eerst 1-50 m ²	€ 200,00
	Daaropvolgend 51-100 m ²	€ 175,00
	Daaropvolgend 101-150 m ²	€ 125,00
	Daaropvolgend 151-200 m ²	€ 100,00
	> 201 m ² Valt niet onder snippergroen	Bosgrond

Verhuur restpercelen per m ²		prijs/m ²
Restpercelen zonder bebouwingmogelijkheden (bijgebouwen), woningbouw	Eerst 1-50 m ²	€ 10,00
	Daaropvolgend 51-100 m ²	€ 8,75
	Daaropvolgend 101-150 m ²	€ 6,25
	Daaropvolgend 151-200 m ²	€ 5,00
	> 201 m ²	Afhankelijk van doel verhuur

2.7 Opstal verenigingen

Het recht van opstal is het recht om boven, op of in de grond van een ander, in dit geval de gemeente, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Degene met het opstalrecht is eigenaar van deze voorzieningen, maar geen eigenaar van de grond.

Aan verenigingen wordt voor de (onder)grond van de gebouwde voorzieningen, zoals clubgebouwen en tribunes, een recht van opstal verleend. De vergoeding die verenigingen betalen voor opstal bedraagt 4% van de grondverkoopwaarde per perceel per jaar. De grondverkoopwaarde bedraagt € 50,00 per vierkante meter. Voor huur, zoals bijvoorbeeld voor velden, is een grondverkoopprijs vastgesteld van € 10,00 per vierkante meter. Voor sommige sportaccommodaties is een maatwerkregeling getroffen vanwege de omvang van het benodigde terrein. De grondverkoopwaarden zijn comparatief vastgesteld.

Vergoeding opstal verenigingen per m ²		
Verenigingen opstal		€ 50,00
Verenigingen huur		€ 10,00
Sportvelden afwijkend		Maatwerk

2.8 Erfpacht verenigingen

Een bijzondere vorm van uitgifte betreft uitgifte in erfpacht. Van de traditionele voordelen van erfpacht op het gebied van met name woningbouw, is steeds minder sprake. In enkele gemeenten is het instrument ook opgeheven. In crisistijd kan het instrument erfpacht echter ook juist weer kansen bieden, zoals het drukken van de financieringsbehoefte. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam is erfpacht momenteel alleen in gebruik als uitgiftevorm voor de haven van de watersportvereniging, het tennispark van de tennisvereniging en de brandweer aan de Rijnstraat. Bij moeizame locatieontwikkelingen (het niet kwijt willen van de grondpositie) kan het instrument erfpacht overwogen worden. Per project wordt beoordeeld of, en op welke wijze, erfpacht juridisch en financieel verder vorm kan krijgen.

2.9 Erfpacht woningen

Momenteel wordt erfpacht in enkele projecten overwogen als onderdeel van bredere juridische constructies (zoals de koopstart regeling) om woningen betaalbaarder te maken. Ook wordt het als middel bekeken in relatie tot flexwonen.