



NOTITIE GRONDPRIJZEN

ALPHEN-CHAAM 2021

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BEGRIPSBEPALING	5
3. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	6
3.1 Huurwoningen.....	6
3.1.1. Sociale huurwoningen.....	6
3.1.2. Vrijesector huurwoningen	6
3.1.3. Grondslag minimum kavelwaarde voor huurwoningen	6
3.2. Koopwoningen.....	6
3.2.1. Projectmatige bouw van koopwoningen	6
3.2.2. Grondslag minimum kavelwaarde voor koopwoningen.....	7
3.2.3. Particuliere bouw van koopwoningen	7
3.2.4. Collectief particulier opdrachtgeverschap	7
3.2.5. Restroken	7
3.2.6. Innovatieve woonvormen.....	8
4. GRONDPRIJZEN OVERIGE FUNCTIES.....	9
4.1. Algemeen	9
4.2. Bedrijventerreinen.....	9
4.3. Kantoren.....	9
4.4. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	9
4.5. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	9
4.6 Zendmasten en overige nutsvoorzieningen	10
5. SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2021	11

1. INLEIDING

Algemeen

Deze notitie gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Alphen-Chaam die in 2021 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Het belangrijkste doel van deze notitie is dan ook de communicatie van de (uitgangspunten voor de) actuele grondprijzen richting belangstellenden, zoals burgers en marktpartijen. Deze notitie is een uitwerking van de Nota Grondbeleid. Het college van B&W stelt de Notitie Grondprijzen vast. De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2021 tot vaststelling van de volgende notitie grondprijzen.

Segmenten

In deze notitie worden de volgende vastgoedcategorieën onderscheiden:

- Woningbouw:
 - Appartement koop/huur
 - Tussenwoning koop/huur
 - Hoekwoning koop/huur
 - Tweekapper koop
 - Vrijstaand koop
- Overige functies:
 - Bedrijventerreinen
 - Kantoren
 - Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk
 - Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk
 - Zendmasten en overige nutsvoorzieningen

Bovenstaande segmenten zijn gebaseerd op de ervaringscijfers van de afgelopen jaren.

Stimuleringsregeling bouw bereikbare woningen

Voor initiatieven die binnen een jaar (na het eindigen van de standaard reserveringstermijn) leiden tot de bouw van bereikbare woningen is in 2021 een stimuleringsregeling van kracht. Hiermee heeft het college de bevoegdheid om de grondprijs gereduceerd aan te bieden. Deze reductie bedraagt maximaal 10% op de minimum kavelprijs. Deze stimuleringsmaatregel wordt met 1 jaar verlengd, in ieder geval tot en met eind 2021. Om in aanmerking te komen voor deze stimuleringsmaatregel moet o.a. worden voldaan aan de volgende richtlijnen:

- De woningen voldoen aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit EPC.
- Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).
- De bouw van nieuwe woningen met een v.o.n. prijs tot en met € 207.000 (incl. BTW).
- Bij EPC 0,0 hanteert de gemeente een maximale v.o.n. prijs tot en met € 217.000 (incl. BTW).
- Kavelgrootte tot en met 120 m².
- Kleinschalige projecten tot en met 15 woningen.
- Vooraf inzage in stichtingskosten en prijsstelling.
- De gemeente kan contractueel een aanvullende grondprijs vastleggen, indien de huurwoning binnen tien jaar wordt verkocht. Deze aanvulling is het geïndexeerde verschil tussen de destijds betaalde grondprijs en de destijds geldende marktconforme grondprijs.

Residuele grondwaardemethode met minimum kavelwaarde

In de meeste vastgoedcategorieën hanteren wij voor de berekening van grondprijzen de residuele grondwaardemethode met een minimum kavelwaarde. De waarde is de minimumprijs die de gemeente rekent voor een kavel.

Staffel

Voor bouwkavels groter dan 500 m², kan een staffel van 75% op de grondprijs (per m²) worden toegepast.

Belastingen

De in deze nota gepresenteerde prijzen hebben betrekking op bouwrijpe grond. De in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief BTW en overdrachtsbelasting.

Afwijkingen op grondprijsbeleid

- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. De grondprijs wordt dan ook bepaald op basis van de functies, omstandigheden en ligging. Vaak is sprake van maatwerk bij het vaststellen van de grondprijs voor een specifieke locatie. Veelal gebeurt dit op basis van een actuele taxatie door een onafhankelijke taxateur. De aangegeven bedragen en berekeningsmethodieken zijn dan ook indicatief, met uitzondering van waar een vaste kavelprijs wordt genoemd. In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen, behoudt de gemeente zich het recht voor de grond bij lage biedingen niet te gunnen. Afwijkingen op de inhoud van deze notitie grondprijzen zijn onder voorbehoud van besluitvorming door het college van B&W.
- Indien er woningbouwontwikkelingen zijn waarbij, in verband met omgevingsfactoren, een afwijkende grondprijs gerechtvaardigd is (bijvoorbeeld gronden die nabij water, bosrand of aan de rand van de bebouwde kom gelegen zijn), kan het college de vaste prijs met maximaal 15% verhogen.
- De grondprijzen die zijn opgenomen in deze notitie zijn niet van toepassing op de grondtransacties waar vóór de vaststelling van deze prijzen al afspraken over de grondprijs zijn gemaakt tussen de gemeente en een derde partij (bijvoorbeeld reeds gesloten overeenkomsten en bouwclaims).

2. BEGRIPSBEPALING

Minimum kavelwaarde

De minimum kavelwaarde is de minimumprijs die de gemeente rekent voor een kavel. De minimum kavelwaarde is een vaste grondprijs per m² x het aantal m² kavel.

Residuele grondwaardemethode

Bij de residuele grondwaardemethode wordt de grondprijs gelijkgesteld aan het verschil tussen de commerciële waarde van het desbetreffende vastgoed en alle bouw- en bijkomende kosten (exclusief de grond van vastgoed). De genoemde commerciële waarde wordt in het algemeen bij nieuwe koopwoningen vastgesteld op de vrij-op-naam-prijs (v.o.n. prijs) en bij nieuwe huurwoningen op de huurprijs gedeeld door het bruto aanvangsrendement.

In formulevorm:

$$\frac{\text{opbrengstwaarde}}{\text{all-in bouwkosten} \text{ --- } -/-} = \text{residuele grondwaarde}$$

Beleggingswaarde en Bruto Aanvangsrendement (BAR)

De beleggingswaarde van een vastgoedobject bepalen wij aan de hand van de BAR-methode. Het BAR drukken wij uit als percentage van de volledige verhuur tegen markthuurniveau en de totale investering van het vastgoedobject.

In formulevorm:

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuur}}{\text{totale investering}} \times 100\%$$

Vrij-op-naam-prijs (v.o.n. prijs)

De v.o.n. prijs is de verkoopprijs van een woning inclusief eventuele garage, bebouwde en/of onbebouwde parkeervoorzieningen. Uitgangspunt bij de verkoopprijs is een volledig afgebouwde woning (met basisinrichting zoals keuken, sanitair, trap, etc.). De woning voldoet aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit EPC. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

In de overeenkomst van koop en verkoop nemen wij een verrekeningsclausule op voor de verschillen tussen de basisuitgangspunten en de werkelijke verkoopprijs van een woning.

Grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een eengezinswoning met een terras en/of tuin.

Gestapelde woning

Een gestapelde woning is een meergezinswoning. Dit is een woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten. Bij de berekening van de kavelprijs geldt het bruto vloeroppervlak in m² als uitgangspunt.

3. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

3.1 Huurwoningen

3.1.1. Sociale huurwoningen

Voor kavels tot en met 120m² hanteert de gemeente een vast bedrag van €20.000 per woning. Voor kavels groter dan 120m² hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.1.3). Deze prijs is gebaseerd op de geldende prestatieafspraken, in 2021 wordt deze prijs herijkt.

3.1.2. Vrijesector huurwoningen

Om de grondprijs van betaalbare en dure huurwoningen te bepalen, hanteert de gemeente de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.1.3).

3.1.3. Grondslag minimum kavelwaarde voor huurwoningen

Sociale huurwoningen		
Kavel t/m 120 m ²	€ 20.000	*
Aanvullende prijs per m ² indien kavel > 120 m ²	€ 256	p/m ²
Vrijesector huurwoningen		
Tussenwoning	€ 255	p/m ²
Hoekwoning	€ 285	p/m ²
Appartement	€ 300	p/m ² bvo

De gemeente kan contractueel een aanvullende grondprijs vastleggen, indien de huurwoning binnen tien jaar wordt verkocht. Deze aanvulling is het geïndexeerde verschil tussen de destijds betaalde grondprijs en de destijds geldende marktconforme grondprijs.

Voorbeeld:

Een hoekwoning op een perceel van 140 m². De minimum kavelwaarde bedraagt in dat geval:

$$140 \text{ m}^2 \times € 285 \text{ p/m}^2 = € 39.990$$

3.2. Koopwoningen

3.2.1. Projectmatige bouw van koopwoningen

Van projectmatige bouw is sprake indien de gemeente grond uitgeeft aan een marktpartij (projectontwikkelaar, aannemer, woningcorporatie, etc.) voor de bouw van meerdere koopwoningen. De grondprijs van koopwoningen bepaalt de gemeente volgens de residuele grondwaardemethode met toepassing van de minimum kavelwaarde (zie paragraaf 3.2.2).

3.2.2. Grondslag minimum kavelwaarde voor koopwoningen

Koopwoningen		
Tussenwoning	€ 270	p/m2
Hoekwoningen	€ 285	p/m2
Tweekapper	€ 300	p/m2
Vrijstaand	€ 335	p/m2
Appartement	€ 300	p/m2 bvo

3.2.3. Particuliere bouw van koopwoningen

Van particuliere bouw is sprake indien de gemeente grond uitgeeft aan particulieren die in eigen beheer bouwen (o.a. eigen keuze in architect en aannemer). Voor deze bouwkavels hanteert de gemeente een vaste prijs van €335.

Voorbeeld:

Een vrijstaand huis op een perceel van 260 m². De minimum kavelwaarde bedraagt in dat geval:

$$260 \text{ m}^2 \times € 335 \text{ p/m}^2 = € 87.100$$

3.2.4. Collectief particulier opdrachtgeverschap

Van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is sprake als particulieren zich verenigen in een rechtspersoon (bijvoorbeeld een vereniging of stichting). Het collectief (de rechtspersoon) koopt dan van de gemeente een grote bouwkavel die vervolgens wordt verdeeld in afzonderlijke bouwkavels voor de deelnemende particulieren.

Voor de grondprijzen van woningen bij collectief particulier opdrachtgeverschap gelden de prijzen conform de tabel in paragraaf 3.2.2. Met dien verstande dat eenmalig een bijdrage wordt gegeven, à €5.000, voor het gehele CPO-project.

3.2.5. Restroken

Voor reststroken hanteert de gemeente de volgende grondprijzen. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld door de gemeente (en kan dus ook worden afgewezen).

Restroken		
Percelen t.b.v. tussenwoning	€ 270	p/m2
Percelen t.b.v. hoekwoning	€ 285	p/m2
Percelen t.b.v. tweekapper	€ 300	p/m2
Percelen t.b.v. vrijstaand	€ 335	p/m2

De grondprijs van een reststrook, zonder de mogelijkheid voor een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, bedraagt 50% van de grondprijs (behorende bij het type woning waaraan de reststrook wordt toegevoegd).

Zowel bij de verkoop van een reststrook zonder bebouwingsmogelijkheid als een reststrook met bebouwingsmogelijkheid geldt; voor verkopen tot een oppervlakte van 50m² wordt de volledige grondprijs berekend en het overige tegen 10% van de grondprijs.

3.2.6. Innovatieve woonvormen

Een innovatieve woonvorm kan elke vorm van huisvesting zijn die niet voldoet aan de reguliere woningbouw. Het voorziet in een behoefte van de gebruiker. Het gebruik is leidend en niet de fysieke vorm van de bebouwing. In Gilze en Rijen kiezen we bewust voor de 'samen- component' wanneer we een bijzondere woonvorm faciliteren. De doelgroep laten we vrij. Dit hoeft niet per se een kwetsbare groep te zijn. Gelet op de experimentele aard van dergelijke projecten, passen we geen standaard grondprijs toe. De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijk taxateur of residueel bepaald en de uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

4. GRONDPRIJZEN OVERIGE FUNCTIES

4.1. Algemeen

De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen bruto vloer oppervlak (BVO) en de kavelgrootte. Bij een FSI van 1 is het BVO dus gelijk aan de kavel. Voor de vastgoedcategorieën in dit hoofdstuk gaan we bij een FSI groter dan 1 uit van m² BVO. Bij een FSI groter dan 1 is de BVO dus groter dan de kavel. In het geval de FSI kleiner is dan 1 gaan we uit van de m² per kavel. Bij een FSI kleiner dan 1 is de kavel dus groter dan BVO.

4.2. Bedrijventerreinen

Om de grondprijs van bedrijventerreinen te bepalen, hanteert de gemeente een vaste prijs per m² volgens de tabel hieronder. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen zijn berekend via de residuele methode, het residu tussen de commerciële waarde van het object en de bouw- en bijkomende kosten.
- Er is gekeken naar vraag- en transactiepreisen op locaties met een vergelijkbaar profiel (comparatieve vergelijking).
- Hierbij is het uitgangspunt een FSI van 1.

Bouwkavels op het bedrijventerrein	
Zichtlocatie	€ 115 p/m ²
Overige locaties	€ 105 p/m ²

4.3. Kantoren

De grondprijs wordt residueel bepaald met een minimum van de vaste prijs per m² bedrijventerrein. Bij kantoren is de FSI vaak groter dan 1 en dus wordt in dat geval de prijs per m² BVO bepaald. Om de residuele waarde te berekenen heeft men een aantal parameters nodig. Deze parameters hebben o.a. betrekking op de bouwkosten, de BAR (Bruto Aanvangs Rendement) en de te verwachten jaarhuur. Deze parameters zijn afhankelijk van ligging, economische ontwikkelingen, kwaliteit van de bouw en de omvang van de bouwwerkzaamheden. Daarnaast spelen ook factoren als bereikbaarheid en parkeermogelijkheden een belangrijke rol.

De prijs voor kantoorontwikkelingen bepaalt de gemeente dus per project. De uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

4.4. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Gronden voor maatschappelijke doeleinden kunnen bestemd zijn voor niet-commerciële functies, zoals:

- Religieuze gebouwen.
- Culturele, sociale en maatschappelijke gebouwen.
- Onderwijs.
- Gezondheid.
- Sport- en vrijetijdsvoorzieningen.

De BVO- of kavelprijs wordt getaxeerd of residueel bepaald en de uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

4.5. Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

In het geval dat het gebruik voor een van de functies in paragraaf 4.4 wel commercieel is, wordt de grondprijs bepaald zoals voor een kantoor (zie paragraaf 4.3). Net zoals bij kantoren is de prijs afhankelijk van variabelen. De BVO- of kavelprijs wordt getaxeerd of residueel bepaald en de uiteindelijke vaststelling van de prijs vindt plaats door het college.

4.6 Zendmasten en overige nutsvoorzieningen

De huurprijzen voor zendmasten, apparaatskasten en overige nutsvoorzieningen gelden als vergoeding voor het plaatsen van een zendmast met apparatuur op gemeentelijke grond of op/aan een gebouw. Per provider geldt een jaarlijkse huurprijs van €6.000 (maximaal oppervlak van 100m² en een huurovereenkomst voor 10 jaar of langer). Jaarlijks is een toeslag van €3.000 verschuldigd bij plaatsing van elke extra antenne en/of bij medegebruik op een bestaande zendmast. De jaarlijkse vergoedingen worden geïndexeerd op basis het CPI indexcijfer voor alle bestedingen van het CBS, waarbij de indexatie van de retributie echter nooit tot een daling van de jaarlijkse afdracht kan leiden.

Indien de grond wordt verkocht voor overige nutsvoorzieningen (er wordt geen specifiek onderscheid gemaakt naar type nutsvoorziening), dan geldt daarvoor een prijs van €197 p/m² uitgeefbaar terrein. Hierin hanteert de gemeente een vaste grondprijs. Iedere aanvraag wordt afzonderlijk beoordeeld door de gemeente (en kan dus ook worden afgewezen).

5. SAMENVATTING GRONDPRIJZEN 2021

Grondprijzen Alphen-Chaam 2021		
Sociale huurwoningen		
Kavel t/m 120 m2	€ 20.000	*
Aanvullende prijs per m2 indien kavel > 120 m2	€ 256	p/m2
Vrijesector huurwoningen		
Tussenwoning	€ 255	p/m2
Hoekwoning	€ 285	p/m2
Appartement	€ 300	p/m2 bvo
Koopwoningen		
Tussenwoning	€ 270	p/m2
Hoekwoningen	€ 285	p/m2
Tweekapper	€ 300	p/m2
Vrijstaand	€ 335	p/m2
Appartement	€ 300	p/m2 bvo
Bouwkavels voor particuliere ontwikkeling		
Vrijstaand	€ 335	p/m2
Bouwkavels op het bedrijventerrein		
Zichtlocatie	€ 115	p/m2
Overige locaties	€ 105	p/m2
Reststroken		
Percelen t.b.v. tussenwoning	€ 270	p/m2
Percelen t.b.v. hoekwoning	€ 285	p/m2
Percelen t.b.v. tweekapper	€ 300	p/m2
Percelen t.b.v. vrijstaand	€ 335	p/m2
<i>* conform geldende prestatieafspraken (evaluatie van deze afspraken zal in 2021 plaatshebben)</i>		