

Grondprijzenbrief 2017

Olst-Wijhe, 16 november 2016

16.022641

Inhoud

Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1, Uitgangspunten grondprijsbepaling.....	4
Hoofdstuk 2, Grondprijsontwikkelingen	6
2.1 Grondprijzen algemeen	6
2.2 Grondprijzen gemeente Olst-Wijhe	7
2.3 Comparatieve bepaling grondprijzen.....	9
Hoofdstuk 3, Grondprijzen	10
3.1 Woningbouw.....	10
3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte).....	11
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen	12
3.4 Maatschappelijke voorzieningen	12
3.5. Groen- en reststroken.....	13
3.6 Overige vormen van uitgifte.....	13
Hoofdstuk 4, Samenvatting grondprijzen	15

Bronnen:

- *Centraal Planbureau: Macro Economische Verkenning 2017: Onzekere wereld, Overheidstekort neemt af (september 2016)*
- *Ten Hag: Woningmarktrapportage derde kwartaal 2016, 54^e editie (6 oktober 2016)*
- *NVM: Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2016*
- *Stec-groep: Onderbouwing grondprijzen gemeente Olst-Wijhe (21 november 2016)*

Inleiding

Deze Grondprijzenbrief 2017 is opgesteld aan de hand van de in december 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid 2014 – 2017. Het grondprijnsbeleid maakt onderdeel uit van deze nota (hoofdstuk 8). In het grondprijnsbeleid worden de beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die gelden bij de bepaling van in deze brief afzonderlijk vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie. Omdat het ongewenst is om de beleidskaders frequent te wijzigen heeft de Nota Grondbeleid een looptijd van vier jaar. Om transparant te zijn over de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een Grondprijzenbrief opgesteld. Hierin zijn de actuele grondprijzen (exclusief btw) opgenomen per uitgiftecategorie.

Status grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het grondprijnsbeleid. Hierin wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota Grondbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks in het vierde kwartaal door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De Grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari van het betreffende kalenderjaar.

De grondprijzen worden voor aanvang van een nieuw kalenderjaar herzien aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief vormt eveneens de jaarlijkse input voor de aanpassing van de grondprijzen in de grondexploitaties zoals deze worden verantwoord in de Jaarrekening in de Paragraaf grondbeleid, hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties'.

De jaarlijkse vaststelling van een aantal minimale en vaste grondprijzen en/of bandbreedte waarin de grondprijs zich dient te bevinden is bedoeld om in voorkomende gevallen tot een eenduidige en transparante wijze tot waardebeoordeling van de grondprijzen te komen.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Olst-Wijhe aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Leefomgeving (grondzaken) van de gemeente Olst-Wijhe.

Hoofdstuk 1, Uitgangspunten grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen in onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve oftewel de vergelijkende methode worden bepaald.

De redenen dat voor de comparatieve methode is gekozen zijn:

- de systematiek is eenvoudig en transparant;
- er zijn voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en omliggende gemeenten aanwezig die vaak tevens residueel zijn getoetst of bepaald;
- veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

In de gemeente Olst-Wijhe worden de gronden zoveel mogelijk tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven. Bij een marktconform prijsbeleid wordt er ook rekening gehouden met het economisch draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

Bij bepaling van de grondprijs door de gemeente Olst-Wijhe worden, zoals verwoord in de Nota Grondbeleid 2014 - 2017, de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. De grondprijzen worden binnen onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode of wordt de waarde (nader) bepaald door een gecertificeerd taxateur.
2. Een beperkt aantal gemeentelijke uitgiftes vinden plaats via een tender/openbare inschrijving.
3. De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld).
4. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming.
5. De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar, tenzij anders wordt besloten.
6. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)*) indien de floor space index (fsi)**) groter is dan 1.
7. De grondprijzen worden vermeld exclusief de verschuldigde BTW/OvB.
8. Voor gronduitgiften waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de grondprijzenbrief of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen, kan de gemeente de grond laten taxeren door een gecertificeerde taxateur.
9. Jaarlijks kunnen grondprijzen worden geïndexeerd met in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-indexcijfers) of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index.
10. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe.
11. Het college kan in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. De raad wordt hierover geïnformeerd.

*) Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen.

**) Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m² BVO van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.

Voorbeeld: Grondprijsberekening bij fsi > 1	
Kavelgrootte	2.000 m ² grond
Oppervlakte gebouw	2.750 m ² BVO (meerdere verdiepingen)
Grondprijs	€ 200,— per m ²
Grondwaarde (fsi < 1)	2.000 m ² grond x € 200,—/m ² = € 400.000,-
Grondwaarde (fsi > 1)	2.750 m ² BVO x € 200,—/m ² = € 550.000,-

De gemeente Olst-Wijhe respecteert de bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vermelde prijzen. Bij vaststelling van de jaarlijkse Grondprijzenbrief gelden echter bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen voor alle partijen met vermelding welk prijspeil de grondprijzen hebben. In de grondaanbieding genoemde prijzen met prijspeil worden in principe altijd geïndexeerd met de inflatiecorrectie zoals die wordt gehanteerd in de begroting van de gemeente tenzij anders is vermeld.

Hoofdstuk 2, Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijzen algemeen

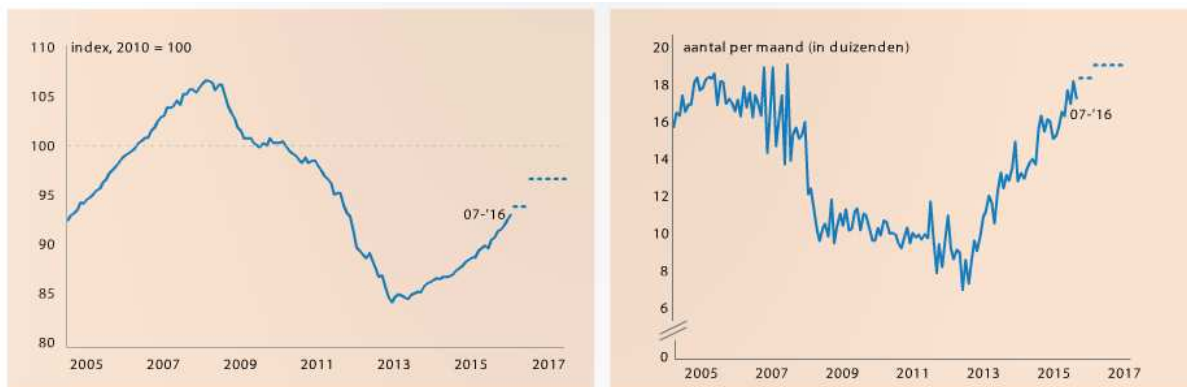
Bij de actualisatie van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de ervaringen bij gronduitgiftes in de afgelopen jaren, de macro-economische vooruitzichten en prijsontwikkelingen van de afgelopen twaalf maanden.

De economische groei is sinds 2014 weer positief, maar niet uitbundig. Groeicijfers zoals ze voor de crisis gebruikelijk waren worden voorlopig nog niet gehaald. De woningmarkt herstelt in toenemende mate, waarbij de huizenprijzen van bestaande bouw in 2016 en 2017 blijven stijgen. Het aantal te koop staande woningen is gedaald. De vraag naar koopwoningen blijft toenemen door demografische ontwikkelingen (toename aantal huishoudens) en een afnemende toegang van midden- en hogere inkomens tot sociale huurwoningen. De woningmarkt is weer op gang gekomen. Het herstel van de prijzen hangt samen met de lokale verhoudingen tussen vraag en aanbod.

Het opbloeien van de woningmarkt in het oosten van het land heeft zich in 2016 doorgezet. Echter het herstel in de grote steden in het oosten van het land (Zwolle, Deventer en Enschede) gaat sneller dan in de kleine steden en omliggende dorpen. In de kleine steden en omliggende dorpen is (nog) geen sprake van een aanmerkelijk prijs herstel.

Er worden meerdere redenen genoemd voor de toename van het aantal verkopen: uitgestelde transacties, positievere geluiden over de woningmarkt (meer vertrouwen), prijzen en rente zijn zo ver gedaald dat de betaalbaarheid sterk verbeterd is en kopen interessant wordt. Vanwege bovengenoemde redenen vindt de woonconsument het nu een goede tijd om een woning te kopen. De verwachting van het Centraal Planbureau is dat de economie en de woningmarkt omstandigheden in 2017 verder zullen verbeteren en dat de betaalbaarheid gunstig blijft.

Tabel: Sterke groei huizenprijzen (links) en aantal transacties (rechts)

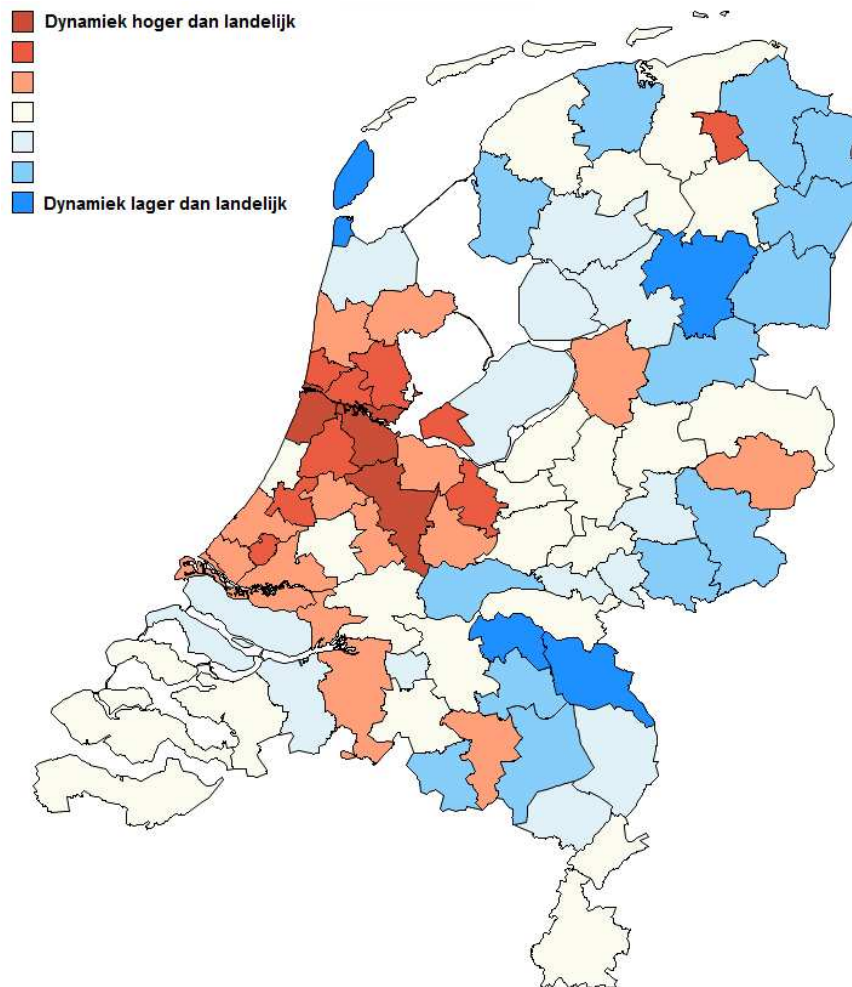


Centraal Planbureau: Macro Economische Verkenning 2017

https://issuu.com/centraalplanbureau/docs/macro-economische-verkenning-mev-20_a1c5507717bd7b/31?e=3688411/38949421

Om de verschillen binnen Nederland te duiden heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) in onderstaand figuur de woningmarktregio's afgezet tegen Nederland op een aantal dynamiekskenmerken, zoals de ontwikkeling van de prijzen, aantallen transacties, verkoopquotes, krapte-indicator, looptijden etc.) en kent op basis daarvan een waardering toe aan de verschillende regio's.

Uit deze figuur blijkt dat er sprake is van een tweedeling op de Nederlandse koopwoningmarkt. Aan de ene kant kennen we hoog dynamische regio's met een verkopersmarkt, hoger dan gemiddelde transactieprijsstijgingen en snel verloop in het aanbod, met Amsterdam als ongezonde uitschieter. Aan de andere kant kennen we de landelijke regio's, waar de koper nog keuze heeft, de prijzen nog maar beperkt toenemen en waarbij verkopers relatief lang moeten wachten op een koper. Uit deze figuur kan geconcludeerd worden dat onze gemeente een gemiddelde dynamiek kent.



Landelijke dynamiek

2.2 Grondprijzen gemeente Olst-Wijhe

De gemeentelijke grondprijzen voor woningbouw zijn vanaf 2008 niet verhoogd of geïndexeerd, echter het btw-tarief, dat van toepassing is op kaveluitgifte, is per 1 oktober 2012 met 2% verhoogd naar 21%, terwijl de overdrachtsbelasting (bestaande bouw) is verlaagd van 6% naar 2%.

Begrip marktconformiteit

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het is dus van belang om de juistheid van “de marktconforme grondprijs” vast te leggen. In de praktijk is het vaststellen van “de” marktconforme grondprijs geen gemakkelijke opgave, omdat deze per locatie, per functie verschilt en tevens van diverse ontwikkelingen en factoren afhankelijk is (rente, woningmarkt, economische situatie, etc.). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

Onder de marktwaarde verkopen van bouwgrond heeft de schijn in zich van het verstrekken van staatssteun. Om deze reden zal de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers er zal geen bouwgrond verkocht worden, aangezien de grondprijs te hoog is waardoor de potentiële kopers/gedagiden afhaken. Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen. De ontwikkelingen op de vastgoed- en woningmarkt zijn hierbij van belang.

Er zijn verschillende systemen om tot grondprijsbepaling te komen (comparatief, kostprijs, residueel, taxatie, grondquote). Zoals in de Nota Grondbeleid, hoofdstuk Grondprijbeleid, staat beschreven hanteert de gemeente Olst-Wijhe de comparatieve rekenmethode, waarbij de grondprijs wordt bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond in onze gemeente en omliggende gemeenten. Mogelijkerwijs met aanvulling door een residuele vergelijking en/of taxatie.

Woningbouwkavels

Voor de kaveluitgifte aan particuliere opdrachtgevers, blijkt de comparatieve rekenmethode het meest frequent door gemeenten te worden toegepast. De huidige prijs van € 195,- per m² tot € 230,- per m² exclusief BTW en k.k. is voor het merendeel van de woningbouwkavels marktconform. Om mee te kunnen bewegen met de marktontwikkeling en beter in te spelen op de markt, kan een korting of een toeslag van maximaal 5% worden berekend op de grondprijs zodat er meer differentiatie mogelijk is.

De verkoop van grotere woningbouwkavels voor de bouw van vrijstaande woningen blijft lastig in onze regio omdat kavels groter dan 750 m² moeilijk in de markt liggen. Vanwege de marktconformiteit is er eind 2015 een indicatieve taxatie verricht voor de grotere woningbouwkavels in Zonnekamp West. Dit heeft geleid tot een gestaffelde prijsvorming: € 220,- per m² voor de eerste 750 m² en van € 140,- voor de resterende m². Deze gestaffelde grondprijs wordt gemeentebreed gehanteerd. Omdat bovengenoemde taxatie indicatief is en differentiatie gewenst is kan ook hier een korting of een toeslag van maximaal 5% worden berekend.

Zoals in de Nota Grondbeleid is gesteld kan het college bij verkoop van een groter gebied besluiten een extra korting te geven. Dit kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten). Hierbij dient nauwlettend in de gaten te worden gehouden dat er geen onrechtmatige staatssteun wordt verleend. Dit kan voorkomen worden door het gebied te laten taxeren door een onafhankelijk taxateur.

In 2013 is de grondprijscategorie 'sociale koopwoningen' opnieuw ingevoerd voor expliciet daarvoor aangewezen sociale koopwoningen (v.o.n. prijs < € 195.000,-). Dit vergroot de mogelijkheden voor starters om een eigen woning te bouwen.

Wat betreft de sociale huurwoningen is in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie SallandWonen opgenomen dat de gemeente gereduceerde grondprijzen hanteert en bereid is tot maatwerk bij bepaling van de feitelijke grondprijs indien de woningbouwcorporatie sociale huurwoningen of maatschappelijk vastgoed realiseert. Gemeenten kunnen, naast de actieve rol van toezichthouder, woningbouwcorporaties voorzien in Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Steunmaatregelen in de vorm van grondkostensubsidies aan de woningbouwcorporatie zijn in het kader van het DAEB-vrijstellingsbesluit geoorloofd. Wel moet de gemeente hierover rapporteren aan de Europese Commissie.

Bedrijventerreinen

In november 2016 heeft de Stec-groep het rapport 'Onderbouwing grondprijzen gemeente Olst-Wijhe' uitgebracht. In dit rapport wordt een onafhankelijk en deskundig advies over marktconforme grondprijzen voor bedrijfskavels gegeven. De comparatieve grondprijzen¹ zijn in dit rapport residueel² getoetst. Aangegeven wordt dat het differentiëren van grondprijzen van bedrijventerreinen belangrijk is, waarbij rekening wordt gehouden met verschijningsvorm, ligging en type gebruik. Uitgegaan wordt van drie doelgroepen: reguliere bedrijvigheid, bedrijfsverzamelgebouw en showroomachtige bedrijvigheid (zie impressie referentieobjecten). Deze doelgroepen met bijbehorende grondprijzen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

¹ Bij comparatieve grondprijbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en vergelijkbare gemeenten uit de regio.

² De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouw mogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

Impressie referentieobjecten bedrijventerreinen



Reguliere bedrijfsruimte



Bedrijfsverzamelgebouw



Showroomachtige bedrijvigheid

2.3 Comparatieve bepaling grondprijzen

Om tot een comparatieve grondprijsbepaling te komen, waarbij de grondprijs wordt vastgesteld door de te verkopen percelen grond te vergelijken met vergelijkbare percelen grond in de omgeving, zijn de door de gemeente Olst-Wijhe gehanteerde prijzen vergeleken met de grondprijzen in de regio. In 2012 heeft een uitgebreid regionaal onderzoek plaatsgevonden en is er een aantal gemeentelijke gronden getaxeerd. Eind 2016 zijn verschillende gemeenten in de regio geconsulteerd inzake hun huidige grondprijzen en hun voornemens hieromtrent in 2017.

Hiernaast zijn de gemeentelijke woningbouw kavels in Wesepe, Noorder Koeslag en Boerhaar in 2014 en de woningbouw kavels in Zonnekamp West in 2015 getaxeerd, waarbij de uitgifteprijzen in de aangrenzende gemeenten Zwolle, Deventer en Raalte zijn meegenomen. Voor de grondprijs voor bedrijfskavels heeft de Stec-groep eind 2016 een residuele toetsing gedaan. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de comparatieve analyse de te hanteren grondprijzen goed in lijn zijn met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd.

Bij uitgifte van grondgebonden koopwoningen en vrije bouwrijpe kavels aan individuele kopers wordt een bandbreedte gehanteerd voor de grondprijs per vierkante meter. Indien hiertoe aanleiding bestaat kan een korting of toeslag van maximaal 5% worden berekend. Dit geldt tevens voor de uitgifte van kavels groter dan 750 m². Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de marktontwikkeling en kan meer differentiatie in de grondprijzen worden aangebracht, zodat de voor de locatie geldende bestemming, de ligging en het imago van de locatie, het aanbod in de markt (de mate van – relatieve – schaarste) de ontsluiting van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen, de relatie naar de omgeving en andere bestemmingen en de grootte van de kavel kunnen worden meegenomen in de grondprijsbepaling.

Hoofdstuk 3, Grondprijzen

3.1 Woningbouw

De vaste grondprijzen en genoemde bandbreedtes zijn niet gewijzigd ten opzichte van 2016. Wel kan een toeslag of korting van maximaal 5% worden berekend op de individuele kavelprijs om mee te kunnen bewegen in de marktontwikkelingen en meer differentiatie aan te kunnen brengen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- (sociale) huurwoningen
- koopwoningen en
- vrije kavels.

3.1.1. Huurwoningen

Sociale huurwoning

Definitie: Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a. van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Voor sociale huurwoningen geldt een vaste prijs van € 135,- per m² grond. De grondprijs geldt voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal de huurtoeslaggrens. Deze huurgrens wordt jaarlijks bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld. Alle woningen met hogere huur vallen onder de markthuurl. Inzake de grondprijs voor sociale huurwoningen voor de woningbouwcorporatie SalandWonen wordt verwezen naar de gemaakte prestatieafspraken.

Wanneer de corporatie (of derden) een sociale huurwoning binnen tien jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning en de betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Dit bedrag wordt geïndexeerd met de CPI-index (consumentenprijsindices) van het CBS vanaf het moment van aankoop van de grond door de woningbouwcorporatie (of derden) van de gemeente. Deze bepaling wordt (inclusief het bedrag) vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst en akte van levering.

Markthuurlwoning

Voor de markthuurlwoningen (beleggershuurlwoningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije kavels.

Huurwoningen	Grondprijzen 2017, excl. btw en k.k.
Sociale huurwoning	€ 135,- per m ²
Markt huurwoning → bandbreedte	€ 195,- - € 230,- per m ² *

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

3.1.2. Koopwoningen

Sociale koopwoning

Onder sociale koopwoningen wordt verstaan woningen tot een v.o.n.-prijs van € 195.000,-. Voor gronden expliciet aangewezen voor sociale koopwoningen wordt uitgaan van de in november 2012 uitgevoerde taxatie, derhalve geldt hiervoor een minimale grondprijs van € 190,- per m² (= circa 82,5% van de vrije-kavelprijs).

Sociale koopwoningen (v.o.n.<€ 195.000,-)	Grondprijzen 2017, excl. btw en k.k.
	vanaf € 190,- per m ²

Grondgebonden koopwoning

Voor de grondprijzen voor de overige koopwoningen geldt een bandbreedte per woningbouwsegment. De bandbreedte is bepaald op basis van goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. De prijzen zijn afhankelijk van de woningbouwcategorie, prijsklassen en locatie.

Grondgebonden koopwoningen	Grondprijzen 2017, exclusief btw en k.k.
Bandbreedte	€ 195,- - € 230,- per m ^{2*})
Kavels groter dan 750 m ²	eerste 750 m ² € 220,- per m ² *) resterende m ² € 140,- per m ^{2*})

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

Niet grondgebonden woningen

Voor niet grondgebonden woningen zijn voor 2017 geen prijzen vastgesteld. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pagina 4).

3.1.3. Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij de uitgifte van vrije, bouwrijpe kavels aan individuele kopers wordt een bandbreedte voor de grondprijs per m² gehanteerd, waarbij een toeslag of korting van maximaal 5% kan worden berekend. Voor de grondprijzen voor vrije kavels worden dezelfde bandbreedtes gehanteerd als bij reguliere koopwoningen.

Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)	Grondprijzen 2017, exclusief btw en k.k.
Bandbreedte	€ 195,- - € 230,- per m ^{2**})
Kavels groter dan 750 m ²	eerste 750 m ² € 220,- per m ^{2*}) resterende m ² € 140,- per m ^{2*})

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

***) eerste 750 m² € 209,- per m²; resterende m² € 140,- per m²

Bij verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten). Hierbij moet nauwlettend in de gaten gehouden of er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van het bovenstaande de grond laten taxeren door een externe objectieve deskundige om tot een waarde te komen.

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Definitie kantoorruimte: *een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.*

Definitie bedrijfsruimte: *een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt is en/of bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.*

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw kan bovenop de grondprijs een extra toeslag worden berekend. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere bedrijvigheid met functionele, standaard en moderne verschijningsvorm, bedrijfsverzamelgebouwen en showroomachtige bedrijvigheid.

Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)	Grondprijzen 2017, exclusief btw en k.k.
Reguliere bedrijvigheid	€ 100,- - € 140,- per m ²
Bedrijfsverzamelgebouwen	€ 160,- - € 175,- per m ²
Showroomachtige bedrijvigheid	€ 115,- - € 125,- per m ²

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel tevens verstaan baliefuncties en (commerciële) dienstverlening. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, residueel bepaald mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten die weer afhankelijk is van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte, locatie wordt per individuele uitgifte de grondprijs separaat berekend. Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente Olst-Wijhe zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de Floor space index (fsi) groter is dan 1.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis.

Voor deze voorzieningen geldt een niet-marktconforme grondprijs. De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van onder andere de trend in de rijksnormen voor vergoedingen voor bouw, huur en grondprijs voor zorginstellingen (jaarlijkse Bouwkostennota, Bouwcollege, ministerie VWS) en grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden in de regio. De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt daardoor comparatief vastgesteld. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen.

Maatschappelijk niet commercieel gebruik gemeentegronden.

Voor het gebruik van sportparken in onze gemeente zijn de prijzen in 2010 geharmoniseerd. De grondprijs maakt onderdeel uit van de tarieven van het gebruik maken van de sportaccommodatie(s).

Ander maatschappelijk gebruik van gemeentegronden valt onder de categorie buitenrecreatie, niet commercieel. Hieronder vallen de kinderboerderijen, de scouting en de ijsbanen. De huurprijs voor deze categorie is gebaseerd op de pachtnorm die de grondkamer hanteert voor het agrarisch gebruik van gronden.

Indien er sprake is van commercieel medegebruik van deze gronden dan geldt een percentage van de huurprijs van bezwaarde gronden, dat naar rato wordt doorberekend. De huur wordt geïndexeerd op basis van de CPI (consumentenprijsindices) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Maatschappelijke voorzieningen	Grondprijzen 2017, exclusief btw en k.k.
Met winstoogmerk (Semi) commercieel	N.t.b. (marktconform)
Zonder winstoogmerk <ul style="list-style-type: none"> - Bezwaarde grond - Overige grond (soc. huurwoning geldt als referentie) 	€ 35,- per m ² € 135,- per m ²
Gebruik buitenrecreatie niet commercieel	Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm grondkamer agrarische gronden. Commercieel medegebruik, huurprijs € 1,40/m ² per jaar (naar rato)

*) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek

3.5 Groen- en reststroken

Conform de vastgestelde beleidsregels voor uitgifte van groenstroken kleiner dan 300 m² worden de onderstaande situaties onderscheiden. Met de comparatieve methodiek zijn marktconforme grondprijzen bepaald. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van de vaste prijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een externe objectieve deskundige om tot een waarde te komen. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, overdrachtsbelasting en (her)inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. Sinds 1 januari 2013 betaalt de koper voor zaken als een tuin, garage of een schuur ook 2% overdrachtsbelasting als deze later dan de woning wordt gekocht.

Bij uitzondering kan een betalingsregeling over meerdere jaren worden aangeboden, waarbij over het resterende aankoopbedrag een rente van 4% in rekening wordt gebracht.

Situatie groenstrook/reststrook	Grondprijzen 2017, excl. OvB en k.k.
Grond die bezwaard is/niet openbaar bereikbaar is*)	€ 35,- per m ²
Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan.	€ 70,- per m ²
Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel.	€ 140,- per m ²

*) dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

Bij huurwoningen/koopwoningen worden aanliggende groenstroken verhuurd als deze al aan de openbaarheid zijn onttrokken en eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel. De huurprijs per m² groenstrook bedraagt jaarlijks 4% van de verkoopprijs van bezwaarde grond (€ 1,40/m² per jaar) en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De huurprijs van agrarische grond (weiland) is gerelateerd aan de pachtprijzen die de grondkamer/ministerie hanteert.

Het college kan altijd in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, bijvoorbeeld bij verkoop van groenstroken waarmee een bijzonder gemeentelijk doel is gediend.

3.6 Overige vormen van uitgifte

3.6.1 Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. De kosten van inschrijving bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

3.6.2 Opstalrecht

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstaller en wordt met name gebruikt voor gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 4% van de boekwaarde van de ondergrond per vierkante meter en wordt jaarlijks geïndexeerd. Als er geen boekwaarde te herleiden is wordt uitgegaan van de door het ministerie van Economische Zaken vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per vierkante meter. Hierbij geldt een minimum bedrag van € 50,- ter dekking van de administratiekosten, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.

Hoofdstuk 4, Samenvatting grondprijzen

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² 2017 (excl. btw en k.k.)	Verschuldigd btw of OvB
Woningbouw Sociale huurwoning Markt huurwoning Sociale koopwoningen (v.o.n. < € 195.000,-) Grondgebonden koopwoning en vrije kavels Niet grondgebonden woningen Kavels groter dan 750 m ²	€ 135,- € 195,- - € 230,-* vanaf € 190,- € 195,- - € 230,-* N.t.b.**) eerste 750 m ² € 220,-/m ² *) resterende m ² € 140,-/m ² *)	btw
Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)		
Reguliere bedrijvigheid	€ 100,- - € 140,- per m ²	btw
Bedrijfsverzamelgebouwen	€ 160,- - € 175,- per m ²	btw
Showroomachtige bedrijvigheid	€ 115,- - € 125,- per m ²	btw
Winkel- en horecavoorzieningen	N.t.b.**)	btw
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (Semi) commercieel	N.t.b.**)	btw
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk - Bezwaarde grond - Overige grond (vierkante meterprijs sociale huurwoning geldt als referentie).	€ 35,- € 135,-	btw
Gebruik buitenrecreatie niet commercieel	Huurprijs***) gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden. Commercieel medegebruik, huurprijs € 1,40/m ² per jaar (naar rato)	
Groenstroken/reststroken Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar is****) Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan. Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid op het totale perceel.	€ 35,- € 70,- € 140,-	OvB
Pacht	Vaste prijs per hectare gebaseerd op prijzen grondkamer***) /n.b.t. in kader van geliberaliseerde pacht	

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

***) de gemeente houdt zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pagina 4).

****) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het CBS

*****)dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.