gemeente
Barneveld

GEMEENTE BARNEVELD
N. 484.343
12 JAN. 2011
S Z
AFD.

Aan het college van burgemeester
en wethouders

Onderwerp:
Verkoopprijzen bouwgrond voor het jaar 2011

RAAD T.K.

Ingekomen stukken
Raad 01 MAART 2011
Nr. B-1

Gevraagde beslissing:

1. Nota Prijzen voor de uitgifte van grond voor 2011 vaststellen

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 11-1-2011 Steller: R. Slippens

Afd: OWB

Afd.hoofd: 12/1/11

Via ☒ ~~FHN~~ ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☒ OCJS ☒ RBW (LEF) ☒ BOR

Openbaarheid
Besluit (voorblad) openbaar: ◉ Ja ○ Nee, zie beslispunt :
Groentje openbaar: ◉ Ja ○ Nee, zie beslispunt :
Bijlagen openbaar: ◉ Ja ○ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder A. Troost			
Wethouder P.J.T. van Daalen			

Beslissing burgemeester en wethouders :

19 JAN. 2011

Nummer op besluitenlijst: 3/03.

Overgeboekt naar

Conform advies OWB

Gevraagde beslissing:
Nota Prijzen voor de uitgifte van grond voor 2011 vaststellen

1. Inleiding

Elk jaar wordt bekeken of de gehanteerde verkoopprijzen van grond nog up-to-date zijn.
Er is een onderzoek geweest van de rekenkamercommissie naar de marktconformiteit van de gehanteerde grondprijzen. Het resultaat hiervan is dat de gemeente uitstekend in de markt meegaat.
In de huidige marktsituatie zijn de verkoopprijzen vrijwel gelijk gebleven, wel is de afzet voor de duurdere woningen moeilijker geworden. Daarom is het voorstel om de prijzen en grondquotes gelijk te houden aan die van 2010

2. Door de raad gestelde kaders.[GJP5]

In de nota Grondbeleid van 2007 is vastgelegd dat de prijzen voor de uit te geven gronden jaarlijks worden vastgesteld door het college. De Nota Grondbeleid zal in 2011 worden herzien, conform de afgesproken cyclus.

4. Argumenten

sociale woningbouw:	In de omringende gemeente waren de grondprijzen voor sociale woningbouw hoger dan die in Barneveld. Ook waren de prijzen in Barneveld een aantal jaren niet verhoogd. In 2010 is dit gelijkgetrokken, en de situatie is verder onveranderd.
grondquotes	Gezien de huidige economische situatie is er geen aanleiding de grondquotes van 2010 aan te passen.
zelfrealisatie	De verkoopprijs is op basis van de marktprijzen vastgesteld. Ook zal er een gedeelte van de kavels bij opbod verkocht worden, waarbij altijd een minimumprijs wordt gehanteerd. De uitgifte van de kavels gaat vanwege de economische situatie langzamer dan gepland. Dit heeft niet met de prijsvorming te maken, maar met de doorstroming.

6. Uitvoering

Planning:
De vastgestelde Nota grondprijzen 2011 in laten gaan op 1 januari 2011

Communicatie:
De vastgestelde Nota grondprijzen 2011 ter kennis brengen aan de Raad en verzenden aan de afdelingen FIN, RBW, OJS, BOR, Centrale Balie en publiceren op de gemeentelijke website

Prijzen voor de uitgifte van grond voor het jaar 2011

Samenvatting

Naar aanleiding van de huidige marktsituatie bestaat er geen aanleiding om de in 2010 vastgestelde grondquotes voor 2011 aan te passen.

Overzicht grondprijzen en –quotes voor 2010

	prijs/m2 2010	quote 2010	
1. Woningbouw			
sociale huur	120,00		voor gestapelde woningen BVO
sociale koop MGE	140,00		voor gestapelde woningen BVO
VS tot 170000 VON		21%	
170001-205000		26%	
205001-250000		29%	
250001-300000		32%	
300001 en hoger		37%	
vrije kavels particulier	450,00		+ of - 10% afhankelijk van ligging en grootte
2. commercieel			
bedrijven			marktconform, afhankelijk van taxatie of grondexploitatie
kantoren			marktconform, afhankelijk van taxatie of grondexploitatie
nutsvoorzieningen (per stuk)	1800,00		vaste prijs voor max 20 m2
3.non-profit			
maatschappelijke voorzieningen	Vanaf € 150,00		Prijsvorming afhankelijk van functie en grondexploitatie
4. interne leveringen			
dorpshuizen, scholen, sportvelden e.d			Comparatief en marktconform, zie nota grondbeleid. Per uitgifte wordt aan het college van burgemeester en wethouders een voorstel gedaan. Getracht zal worden ook deze voorstellen wat timing betreft zoveel mogelijk te combineren met de vaststelling van de prijzen in het desbetreffende jaar.
5. overige gronden			
tuingrond	75,00		geen of zeer geringe bouwmogelijkheid
erfgrond	125,00		
6. diversen			
bijdrage bovenwijkse voorzieningen	5,00		
tijdelijke verhuur			marktconform
volkstuinen	0,35		per jaar

Inleiding

In 2005 is er een behoorlijke aanpassing geweest van de grondprijzen en -quotes aan de marktprijzen. Voor 2006 waren deze prijzen gehandhaafd vanwege een stabilisering van de markt. In 2007 en deels in 2008 is de markt weer wat aangetrokken, en door het gebruik van de grondquotes profiteert de gemeente daar ook van. Gezien de huidige situatie op de markt wordt voorgesteld het grondquotesysteem, zoals voor 2009en 2010 was vastgesteld, ongewijzigd te continueren voor 2011.
Er is in 2008 een apart onderzoek gedaan naar de grondprijzen en –quotes op basis van de residuele grondwaardemethode. Hieruit is gebleken dat de grondwaarde op basis van de gehanteerde grondquote nagenoeg aansluit met de residueel bepaalde waarde.

Alle bedragen zijn exclusief BTW.

1. woningbouw:

sociale sector

huurwoningen	grondprijs	€ 120,-- per m^2
	gestapelde bouw	€ 120, -- per m^2 bvo
koopwoningen (MGE)	grondprijs	€ 140, -- per m^2
	gestapelde bouw	€ 140, -- per m^2 bvo

Bij gestapelde woningbouw zal worden uitgegaan van de brutovloeroppervlakte (bvo) per woning. Maatgevend is daarbij het aantal zelfstandige woningen, dat volgens het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Echter, als de op deze manier berekende opbrengst lager is dan de verkoopprijs van de grond, wordt gekozen voor de verkoopprijs van de grond.

middelduur en vrije sector

bebouwde kavels	Te hanteren het grondquotesysteem; aan het eind van dit hoofdstuk wordt dit nader uitgewerkt;
onbebouwde kavels	€ 450,-- per m2 + of – 10% voor ligging, grootte en vorm. In de voorgaande jaren waren kavels voor particuliere ontwikkeling vrijwel niet voorhanden, en kon er ook geen prijs aan worden gekoppeld. In de komende periode wordt al rekening gehouden met meer particulier opdrachtgeverschap en kan er een marktconforme prijs worden vastgesteld. Deels zal dit gebeuren door kavels bij opbod te verkopen.

Grondquotesysteem

Om differentiatie aan te brengen in de grondprijs wordt gewerkt met een grondquote. Hiermee heeft de grondprijs een relatie met de verkoopprijs van de woning inclusief grond, de vrij op naam prijs (V.O.N).

In de V.O.N-prijs zijn naast de grondkosten, de bouwkosten van de te bouwen woning c.a. begrepen, alsmede de door de koper gewenste meerwerkopties, waarvoor een bouwvergunning is vereist.

NB Indien er door buitengewone architectuur, beeldkwaliteit, meer dan afgesproken Dubo-maatregelen, etc. etc. hogere bouwkosten ontstaan, dan worden deze niet meegenomen in de V.O.N-prijs voor de bepaling van de grondkosten. Hiermee worden bouwers gestimuleerd om meer te doen dan wettelijk noodzakelijk is.

Teneinde helderheid te krijgen in de toe te passen grondquote wordt verschil gemaakt in type woningen. Aldus kan per type woning en per koopsomcategorie grondquotebeleid worden gevoerd.
Voorgesteld wordt de volgende categorieën per koopsom bandbreedte en grondoppervlakte te hanteren.

Vanaf € V.O.N	Tot € V.O.N	Opp. in m²	Quote %
	170.000,--	120 - 140	21
170.001,--	205.000, --	120 - 180	26
205.001,--	250.000,--	180 - 220	29
250.001,--	300.000,--	220 - 320	32
300.001,--		350 -	37

De koopsommen tot € 170.000,-- V.O.N worden gerekend tot de sociale koopsector. Dit is om de verhouding tussen sociale en vrije sector woningbouw te kunnen bepalen

Bij het toepassen van de grondquote wordt gekeken naar de koopsom en aldus kan de grondquote worden afgelezen.

De geschatte oppervlakte per woningtype wordt vermeld om na toepassing van de grondquote een grondprijs te kunnen berekenen.

Bovenstaande quotes gelden voor uitleggebieden. Bij realisering van woningen op inbreidingslocaties kunnen deze quotes worden verhoogd met maximaal 5%.

Rekenvoorbeeld:

	V.O.N incl. BTW	V.O.N ex. BTW	m² prijs/quote	kavelprijs ex. BTW	gem. oppervlak	prijs/m² ex. BTW
soc huur			120	€ 14.400	120	€ 120
soc koop			140	€ 18200	130	€ 140
Starters	€ 135.000	€ 113.445	21%	€ 23.823	100	€ 238
VS goedkoop	€ 175.000	€ 147.059	26%	€ 38.235	130	€ 294
VS middelduur	€ 220.000	€ 184.874	29%	€ 53.613	150	€ 357
VS hoek	€ 270.000	€ 226.890	29%	€ 65.798	200	€ 329
2^1 kap	€ 350.000	€ 294.117	32%	€ 94.117	265	€ 355
vrijstaand	€ 420.000	€ 352.941	37%	€ 130.588	350	€ 373

NB *De kostprijs voor bouwrijpe grond stijgt snel, voornamelijk door hogere kosten van verwerving en de nadere eisen die vanwege de rijksoverheid worden gesteld (meer onderzoeken en toetsen, zwaardere belemmeringen en dus minder uitgeefbare grond etc.). Het kan in bepaalde gevallen nodig zijn om vanwege de financiële haalbaarheid een vaste prijs voor vrije-sectorgrond te hanteren. Dit zal specifiek per plan besloten moeten worden bij de vaststelling van de desbetreffende grondexploitatie.*

2. Commerciële bouwterreinen:

bedrijven	Te hanteren: de actuele marktwaarde; per uitgifte wordt aan het college van burgemeester en wethouders een voorstel gedaan. Getracht zal worden ook deze voorstellen wat timing betreft zoveel mogelijk te combineren met de vaststelling van de prijzen in het desbetreffende jaar.
kantoren	Idem als bedrijven;
nutsvoorzieningen	te hanteren voor een oppervlakte tot 20 m^2 een vaste prijs van € 1.800,--.

3 Non-profit

Prijsvorming afhankelijk van functie en grondexploitatie, minimum bedrag € 150,00 per m2

4. Uitgifteprijzen intern

Naast de uitgifte van gronden voor woningbouw en bedrijven/kantoren zullen naar verwachting ook gronden uitgegeven worden voor overige bestemmingen met specifiek gebruik, zoals scholen, sportcomplexen en dorpshuizen.

Als voor een specifiek doel grond wordt aangekocht, zoals bijvoorbeeld voor de bouw van een school, kunnen de verwervingskosten per locatie aanzienlijk verschillen. Vele factoren spelen daarbij een rol. Bij verwerving vindt altijd taxatie plaats.

scholen, dorpshuizen	Comparatief en marktconform, zie nieuwe nota grondbeleid. Per uitgifte wordt aan
sportvelden e.d.	het college van burgemeester en wethouders een voorstel gedaan. Getracht zal worden ook deze voorstellen wat timing betreft zoveel mogelijk te combineren met de vaststelling van de prijzen in het desbetreffende jaar..

Na verloop van tijd, wanneer het specifieke gebruik is beëindigd, komen de gronden weer terug tegen de boekwaarde bij het Ontwikkelingsbedrijf. Het Ontwikkelingsbedrijf zal gaan onderzoeken en adviseren omtrent nieuwe gebruiksmogelijkheden van de gronden en treedt hierbij op als ontwikkelaar. Daardoor ontstaat er een gemeentelijke grondbank die door het Ontwikkelingsbedrijf financieel en juridisch wordt beheerd.

5. Overige gronden:

tuingrond	grond gelegen aansluitend bij een woonperceel € 75, -- per m^2
erfgrond	grond gelegen aansluitend bij een woonperceel met (beperkte) bebouwingsmogelijkheden € 125, -- per m^2

6. Diversen

bovenwijkse voorzieningen	€ 5,00 die op elke m2 uitgeefbare grond geheven wordt om voorzieningen, die niet direct ten laste van dat plan gebracht kunnen worden, te kunnen financieren (bijvoorbeeld uitbreiding rioolwaterafvoer, aanpassing wegen etc.)
volkstuin (verhuur)	€ 0,35 per m^2 per jaar.
tijdelijke verhuur	Indien gronden en/of opstallen aangekocht zijn maar niet direct gebruikt (kunnen) worden voor de ontwikkeling van het gebied zullen deze zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd of verpacht worden tegen markconforme prijzen. Indien de periode te kort is voor reguliere verhuur zal ingebruikgegeven worden aan een anti-kraakwacht.