

Memo Grondprijzen 2018

Onderwerp : Memo grondprijzen 2018
Datum : 8 november 2017

Samenvatting

Met deze Memo grondprijzen worden de grondprijzen voor volgend jaar vastgesteld.

De grondverkoop ten behoeve van commerciële ontwikkelingen blijft ongewijzigd en conform de Nota grondprijnsbeleid (3 februari 2010). Het grondprijnsbeleid is gebaseerd op marktconforme prijzen. De marktwaarde is onder meer afhankelijk van het toegestane gebruik en overige aspecten als locatie. De residuele rekenmethode is hiervoor het meest geëigende instrument.

Ten behoeve van de realisatie van een aantal functies wijkt de gemeente af van het basisprincipe van marktconforme grondprijzen. Hier moet gedacht worden aan grondverkoop ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de door de gemeente gehanteerde grondprijzen in het jaar 2018.

Prijspeil 1-1-2018

Woningbouw sociaal	
Sociale koop	Marktconform
Sociale huur eengezins	€ 24.116 /woning
Sociale huur meergezins	€ 18.982 /woning
Overige bouw marktsector	
Woningbouw	Marktconform
Bedrijven	Marktconform
Kantoren	Marktconform
Detailhandel en horeca	Marktconform
Grondprijs maatschappelijke voorzieningen	
Niet commercieel	€ 134,74 /m2
Commercieel	Marktconform
Grondprijs snippergroen	
Snippergroen < 100m2	€ 103,65 /m2
Snippergroen > 100m2	Marktconform

Inhoud

SAMENVATTING.....	0
1 INLEIDING	2
2 GRONDPRIJZEN NIET-COMMERCIEËLE ONTWIKKELINGEN	3
2.1 Sociale huurwoningen	3
2.2 Maatschappelijke voorzieningen	4
2.3 Snippergroen.....	4
2.4 Wet markt en overheid.....	4

1 Inleiding

De Memo grondprijzen gaat vooral in op de grondprijzen ten behoeve van de verkoop van gronden voor niet-commerciële ontwikkelingen, waarvoor vaste prijzen worden gerekend, welke met deze Memo grondprijzen worden vastgesteld. De gemeente Hilversum hanteert voor overige grondverkoop een functionele grondprijsbeleid. Hiermee wordt de grondwaarde van het uit te geven perceel grond afhankelijk gemaakt van het toegestane gebruik.

De grondverkoop ten behoeve van commerciële ontwikkelingen blijft ongewijzigd en conform de Nota grondprijsbeleid (3 februari 2010). Het grondprijsbeleid is gebaseerd op marktconforme prijzen. De marktwaarde is onder meer afhankelijk van het toegestane gebruik en overige aspecten als locatie. De residuele rekenmethode is hiervoor het meest geëigende instrument.

Conform de Nota grondprijsbeleid worden met deze Memo grondprijzen de grondprijzen voor dit en volgend jaar vastgesteld. In de Nota grondprijsbeleid is bepaald dat de Memo grondprijzen jaarlijks wordt geactualiseerd en vastgesteld waarmee het beleid openbaar is. Hiermee wordt voldaan aan artikel 16 BBV (Besluit Begroting en Verantwoording), het verantwoorden van het gevoerde en te voeren grondbeleid.

In het volgende hoofdstuk worden de verschillende grondprijzen ten behoeve van de grondverkoop voor niet-commerciële ontwikkelingen behandeld. Eerst worden de grondprijzen voor sociale huurwoningen besproken. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen. De derde paragraaf gaat over de verkoop van snippergroen. De laatste en vierde paragraaf gaat in op de Wet markt en overheid in relatie tot de grondprijzen uit de voorgaande paragrafen.

2 Grondprijzen niet-commerciële ontwikkelingen

Niet-commerciële ontwikkelingen zijn ontwikkelingen door partijen die geen winstoogmerk hebben met de ontwikkeling. Dit ook de reden dat de er geen commerciële waarde aan het vastgoed toegekend kan worden, en diensgevolge kan dus ook de marktconforme grondwaarde niet of moeilijk bepaald worden.

De vaste grondprijzen voor niet-commerciële functies worden jaarlijks geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index van het CBS. De voorgaande Memo grondprijzen had de inschatting gemaakt dat de prijsindex over 2016 0,0% zou bedragen. Achteraf is blijkt dat de indexatie over 2016 0,3% bedroeg. De inschatting van de indexatie over het jaar 2017 is op moment van schrijven 1,3%.

Indexatie conform CBS	
Over jaar	Percentage
2016	0,3%
2017	1,3%

De bedragen worden voor de Memo Grondprijzen 2018 geïndexeerd naar prijspeildatum 1 januari 2018. De in de volgende paragrafen genoemde bedragen zijn prijspeil 1 januari 2018 voor grondverkoop in 2018.

2.1 Sociale huurwoningen

Een sociale huurwoning is een huurwoning in eigendom/beheer van een toegelaten instelling (woningcorporatie) met een huurprijs tot de grens van de Huurtoeslag.

De onderstaande grondprijzen ten behoeve van de ontwikkeling van sociale huurwoningen zijn exclusief btw en betreft de verkoop van een bouwkaavel, waarbij, conform beleid, parkeren op eigen terrein uitgangspunt is. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van "alle huishoudens" van het CBS.

Naar aanleiding van onderzoek wordt voorgesteld om het grondprijsbeleid aan te passen naar een 'flat rate' voor de grondprijs, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen grondgebonden eengezinswoningen en gestapelde meergezinswoningen. De nieuwe geïndexeerde grondprijs gaat vanaf 1 januari 2018 gelden.

Grondprijzen sociale huursector		
<i>prijspeil 1-1-2018 (ex btw)</i>		
Per eengezinswoning	€	24.116
Per meergezinswoning	€	18.982

Indien een corporatie van deze sociale grondprijs gebruik maakt voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt er contractueel vastgelegd dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar sociaal verhuurd zullen worden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens. Dat is de maximale huurprijs tot waar men recht heeft op huurtoeslag.

Aan het begin van elk boekjaar wordt door de corporaties aangegeven welke en hoeveel woningen zij voornemens zijn om te verkopen. Bij verkoop van een sociale huurwoning geldt dat als deze woning wordt verkocht een nabetaling aan de gemeente verschuldigd is als deze verkoop binnen een termijn van 25 jaar plaats vindt. De nabetaling betreft het verschil tussen de dan geldende marktprijs inclusief inflatie en de oorspronkelijk aan de

gemeente betaalde grondprijs. De aan de gemeente overgemaakte gelden worden geïnvesteerd in projecten met betrekking tot sociale huurwoningen.

Wanneer een woningcorporatie een meer dan redelijke jaarwinst maakt op DAEB-activiteiten (Diensten van algemeen economisch belang, lees o.a. sociale huurwoningen), is er sprake van overcompensatie. Woningcorporaties kunnen hun overcompensatie berekenen door te kiezen uit een van de vier formules die de minister heeft opgesteld. Corporaties moeten elk jaar aangeven hoe veel compensatie ze hebben ontvangen, en moeten de volgens de berekening verkregen overcompensatie (terug) betalen aan de (rijks)overheid. Hierdoor is het gevaar van overcompensatie ook aan de 'achterkant' gedekt. Voor zover sprake zou zijn van 'meer dan redelijke jaarwinst' bij een corporaties neemt de gemeente dat natuurlijk mee bij het overleg en de afspraken over het investeringsprogramma.

2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Ontwikkelingen waaraan gedacht kan worden zijn de realisatie van gemeentelijk vastgoed, welzijns-, sport- en religieuze voorzieningen. Voor grondverkoop ten behoeve van deze functies wordt een vaste grondprijs per vierkante meter grond gehanteerd. De hoogte van dit bedrag is bepaald ter dekking van de globale, algemene kostendekking van het bouw- en woonrijp maken van een locatie.

Grondprijs maatschappelijke voorzieningen	
<i>prijspeil 1-1-2018 (ex btw)</i>	
Niet commercieel	€ 134,74
Commercieel	Marktconform

2.3 Snippergroen

In het geval van de verkoop van percelen snippergroen groter dan 100 m² wordt verkocht op basis van een makelaarstaxatie.

In het geval van de verkoop van percelen snippergroen kleiner dan 100 m² wordt verkocht op basis van een vaste prijs per vierkante meter. De marktconforme prijs voor kleine stukjes groen is moeilijk vast te stellen, bovendien wegen de kosten van een makelaarstaxatie niet op tegen de te verwachte meeropbrengsten.

Grondprijs snippergroen	
<i>Prijspeil 1-1-2018 (ex btw)</i>	
Snippergroen < 100m ²	€ 103,65
Snippergroen > 100m ²	Marktconform

2.4 Wet markt en overheid

Afgelopen september heeft de raad besloten verkopen van grond ten behoeve van sociale huurwoningen en maatschappelijk voorzieningen onder het algemeen belang besluit op te nemen. Met dit raadsbesluit kunnen de verkopen van grond ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed rechtmatig onder het niveau van de integrale kostprijs worden aangeboden.