

Gemeente Scherpenzeel



Grondprijzenbrief 2019

citeertitel: 'Grondprijzenbrief 2019'
vastgesteld bij besluit van het college d.d. 8 januari 2019

Grondprijzenbrief 2019

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Bedrijfsvoering

Auteur: E. Kramer- Gaasbeek

Datum: 05-12-2018

Inleiding

De gemeente hanteert marktconforme grondprijzen. Een marktconforme prijs kan op verschillende manieren tot stand komen. De gemeente werkt met zowel de residuele grondwaardeberekening als de comparatieve methode. De marktconforme grondprijs is afgestemd op het toekomstige gebruik en het verdienmodel dat daarbij hoort. De gemeente vraagt periodiek een onafhankelijk taxateur om een grondprijzadvies uit te brengen voor de grondprijs voor bouwgrond voor woningbouw. De gemeente maakt een uitzondering (op de marktconforme grondprijs) voor sociaal maatschappelijke voorzieningen. Hier hanteert de gemeente een vaste m²-prijs. De grondprijzenbrief bevat daarnaast de grondprijs voor snippergroen, de pachtprijzen en de huurprijzen voor volkstuinen.

Bouwgrond

De grondprijzen gelden voor bouwrijpe grond met een onherroepelijke bouwtitel, waarbij de gemeente het openbaar gebied woonrijp maakt. Onderstaande bedragen zijn kosten koper, exclusief btw per m² inclusief eventuele fondsbijdragen (zoals het fonds dorpsontwikkeling¹).

Woningbouw

Tussenwoning:	€ 425
Hoekwoning:	€ 385
Twee-onder-eenkapwoning:	€ 430
Vrijstaande woning:	€ 420
Seniorenwoning:	€ 420

Grondprijsbepaling van individuele bouw kavels

Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 20% worden verhoogd of verlaagd op basis van de kenmerken:

- 1. Vorm kavel (2,5%);*
- 2. Ligging kavel (2,5%);*
- 3. Ligging tuin (2,5%);*
- 4. Positionering bouwblok (2,5%);*
- 5. Uitzonderlijk aantrekkelijke bouw kavel (10%)*

Daarnaast maakt de gemeente bij de uitgifte van bouwgrond voor projectmatige bouw een afweging of zij de grond een-op-een verkoopt aan een marktpartij of via een tender (in concurrentie) in de markt zet zoals beschreven in de Nota grondbeleid 2018-2021.

¹ De bijdrage voor het fonds dorpsontwikkeling bedraagt € 17,20 exclusief btw per m² uitgeefbaar woongebied in de ontwikkelingen binnen Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie. Dit betreft onder andere het plan Akkerwinde).

Sociale huur (1 juli 2018 tot 1 juli 2019)

Grondprijzen zijn inclusief aanleg van parkeren in openbaar gebied.

Jaarindex CPI (bron CBS) per 1 juli

Type woning	Indicatieve kaveloppervlakte in m ²	GBO ² in m ²	Grondprijs
Grondgebonden	120	>80	€ 30.120
Grondgebonden	100	<80	€ 28.078
Appartement	n.v.t.	>80	€ 15.315
Appartement	n.v.t.	<80	€ 13.784
Benedenwoning	120	>80	€ 17.868
Bovenwoning	n.v.t.	<45	€ 12.763

Maatschappelijk vastgoed

€ 175 per m²

Specifieke uitgiftevoorwaarden voor maatschappelijk vastgoed conform de Nota grondbeleid 2018-2021:

De vaste grondprijs voor deze voorzieningen geldt alleen als de voorziening (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen; denk hierbij aan een investerings- of exploitatiesubsidie. De gemeente stelt als voorwaarde dat de verhuurder bij verhuur aan sociaal of maatschappelijke instellingen een passende huur vraagt. Daarnaast geldt als aanvullende voorwaarde dat de gemeente het recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gerealiseerde bebouwing haar functie verliest en wel tegen de dan geldende sociaal maatschappelijke grondprijs.

Overig

Snippergroen

Prijzen zijn kosten koper.

€ 100 per m²

Als een perceel groter is dan 100 m² dan laat de gemeente dit taxeren en biedt dit voor de getaxeerde waarde plus taxatiekosten aan.

Bij de verkoop van het snippergroen geldt een suppletieregeling en deze is onderdeel van de verkoopovereenkomst. De suppletieregeling houdt in dat de koper een suppletie verschuldigd is als de koper de grond wil bebouwen en de gemeente hiervoor een omgevingsvergunning verleent. De suppletie (meerprijs) bestaat uit het verschil tussen de dan geldende bouwgrondprijs en de reeds betaalde snippergroenprijs vermenigvuldigd met het aantal vierkante meters dat bebouwd wordt.

² gebruiksoppervlakte

Pacht

€ 0,07 per m² per jaar

Huur volkstuinen

€ 0,20 per m² per jaar

Rente (o.a. optievergoeding en kooprente)

4% op jaarbasis

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 8 januari 2019.

W.M. van de Werken
secretaris

C.A.A. van Rhee-Oud Ammerveld
burgemeester