

Grondprijzenbrief 2019



Inhoudsopgave

SAMENVATTING	3
1 INLEIDING.....	4
1.1 Inleiding en aanleiding.....	4
1.2 Uitzonderingen	4
1.3 Uitgangspunten	4
1.4 Actualisatie grondexploitaties	4
1.5 Geldigheidsduur grondprijzen	4
2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	5
2.1 Projectmatige woningbouw	5
2.2 Sociale woningbouw	5
2.3 Vrije kavels.....	6
2.3.1 Toewijzing kavels.....	6
2.3.2 Optieregeling.....	6
3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW	7
3.1 Bedrijventerreinen.....	7
3.1.1 Optieregeling.....	7
3.2 Grondprijzen kantoren, winkels, horeca	7
4 RESTSTROKEN.....	8
4.1 Verkoop reststroken	8
4.2 Verhuur erfpacht, zakelijke rechten	8

SAMENVATTING

Grondprijsbeleid gemeente Brunssum - 2019

WONINGBOUW

Projectmatig koop en huur

Projectmatig ééngezin rijwoning
Projectmatig ééngezin twee - onder - één kapwoning
Projectmatig vrijstaand
Projectmatig meergezinswoning, appartementen

RICHTGRONDPRIJZEN 2019

Vanaf:

€ 165 -	p/m2*
€ 155 -	p/m2*
€ 150 -	p/m2*
€ 20.000 -	p/ won.*

Vrije kavel - particuliere woningbouw

Basis 500 m2
501-800 m2
801 m2 >

€ 150	p/m2*
€ 113	p/m2*
€ 75	p/m2*

Sociale woningbouw

Sociale woningbouw ééngezin
Sociale woningbouw meergezin, 2e woonlaag
Sociale woningbouw meergezin, 3e woonlaag
Sociale woningbouw meergezin, 4e woonlaag

€ 20.000 -	p/won.
€ 18.000 -	p/won.
€ 16.000 -	p/won.
€ 15.000 -	p/won.

Reststroken

Reststroken met bebouwingsmogelijkheid
Reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid

€ 75	p/m2
€ 25	p/m2

NIET WONINGBOUW

Bedrijventerreinen

Bedrijventerrein - zichtlocatie / goede ontsluiting
Bedrijventerrein - overig

Vanaf:

€ 80 -	p/m2*
€ 65 -	p/m2*

Overige functies en in specifieke situaties cq. twijfel

Taxatie

* Of kaveprijs gebaseerd op deze bandbreedte. Prijzen excl. BTW en excl. kosten koper
Alle genoemde prijzen zijn excl. BTW en kosten koper

1 INLEIDING

1.1 Inleiding en aanleiding

De Grondprijzenbrief 2019 is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2019 – 2022 en wordt ter vaststelling voorgelegd aan de Raad.

In deze grondprijzenbrief worden de richtgrondprijzen per functionaliteit vermeld en tevens wordt ingegaan op de gekozen methode van grondprijsbepaling. Uitgangspunten bij het grondprijzbeleid zijn objectiviteit, uniformiteit en transparantie: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld en we bieden met deze grondprijzenbrief inzicht in de prijzen die we hanteren.

1.2 Uitzonderingen

De genoemde grondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2019. Het college behoudt het recht, met inachtneming van artikel 7 van de financiële verordening en met inachtneming van de regels omtrent staatssteun, gemotiveerd afwijkende grondprijzen te hanteren.

1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil van de genoemde bedragen is 1-1-2019;
- De prijzen zijn geldig van 1-1-2019 tot en met 31-12-2019;
- De gehanteerde grondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- De grondprijs dient te worden aanbetaald en uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de kavel;
- Bij de verkoop van gronden zijn de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente geldig¹.

1.4 Actualisatie grondexploitaties

Eventuele grondprijswijzigingen ten opzichte van het vorige jaar kunnen consequenties hebben voor de financiële resultaten van de grondexploitaties. Deze consequenties verwerken en verantwoorden we in het jaarlijkse 'Meerjaren Perspectief Grondexploitaties'. Dit document wordt jaarlijks in kwartaal 1 of begin 2^e kwartaal aan de raad aangeboden.

1.5 Geldigheidsduur grondprijzen

De in deze Grondprijzenbrief 2019 genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2019 en worden per 1 januari 2020 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan blijven de genoemde bedragen gehandhaafd tot een geactualiseerde grondprijzenbrief wordt aangeboden. Indien aan de orde kunnen eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs.

Bij opties geldt de afgesproken prijs voor de duur van de optie. Bij verlenging van de optie wordt, indien deze het jaar overschrijdt en de verlenging plaatsvindt in het nieuwe jaar, de prijs gehanteerd die is vastgesteld voor het nieuwe jaar. Indien de verlenging nog in hetzelfde jaar plaatsvindt, geldt de eerder in de optie overeengekomen prijs.

¹ Deze worden in 2019 geactualiseerd.

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Projectmatige woningbouw

De gemeente hanteert een grondprijs gebaseerd op genormeerde residuele grondwaardeberekeningen (de grondwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning minus de stichtingskosten van de woning) op basis van marktonderzoek.

Categorie	Prijs per m2 Vanaf	
Éengezinswoning, rij	€	165
Éengezinswoning, twee-onder-éénkap	€	155
Éengezinswoning, vrijstaand	€	150
Meergezinswoning, appartement	€	20.000

Rekenvoorbeeld bij gemiddelde kaveloppervlakten:

Categorie	Prijs per m2 Vanaf		Prijs per kavel Vanaf	
Éengezinswoning, rij	€	165	€	31.350
Éengezinswoning, twee-onder-éénkap	€	155	€	37.200
Éengezinswoning, vrijstaand	€	150	€	75.000
Meergezinswoning, appartement	€	20.000	€	20.000

Voor woningbouwkavels groter dan 500 m2 en groter dan 800 m2 zal – indien slechts 1 woning op de kavel zal worden gebouwd en is toegestaan – een staffeling in de grondprijs gelden. Voor de m2 boven de 500 m2 en respectievelijk 800 m2 grens, zal een prijs gelden van factor 0,75 respectievelijk factor 0,5 van de reguliere m2-prijs.

Huurwoningen in de vrije sector worden op dezelfde wijze benaderd als de bovenstaande categorieën.

2.2 Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (per 1-1-2019 bedraagt deze € 720,-) hanteren we een grondprijs voor eengezinswoningen vanaf € 20.000 afhankelijk van het huurniveau van de woning. Deze prijs is gebaseerd op een grondprijs per m2 van € 165,- en een gemiddeld kaveloppervlakte van ca. 120 m2.

Bij het bepalen van de grondopbrengsten voor gestapelde sociale woningbouw wordt rekening gehouden met een stapelingsfactor van 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen geldt een lagere stapelingsfactor, nader af te spreken.

Bij gestapelde woningbouw, waarbij op de begane grond een andere bestemming dan wonen geldt, telt de begane grond niet als woonlaag.

2.3 Vrije kavels

De basisgrondprijs en/of kavelprijs voor vrije kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap is gebaseerd op een grondprijs tussen de € 150,- en € 180,- tot en met een oppervlakte van 500 m2. Daarna wordt de grondprijs verlaagd volgens de volgende staffel:

Vrije kavels		Grondprijs per m2 excl. BTW vanaf:			
t/m 500	m2	€ 150,00	€ 180,00		
501 - 800	m2	€ 112,50	€ 135,00	75%	
> 801	m2	€ 75,00	€ 90,00	50%	

Rekenvoorbeeld

Met deze systematiek en de bovenstaande grondprijzen bedraagt de grondprijs voor een kavel van 850 m2:

Prijs per m2:	€ 150,-
500 m2 à € 150,-	€ 75.000
300 m2 à € 112,50	€ 33.750
50 m2 à € 75,-	€ 3.750

In totaal € 112.500 (€ 132,- per m2)

2.3.1 Toewijzing kavels

Bij beschikbaarheid van gemeentelijke bouw kavels wordt dit via diverse kanalen bekend gemaakt. In de betreffende publicatie wordt uitgelegd welke bouw kavels worden uitgegeven, evenals de oppervlakte en de grondprijs.

Tijdens de publicatie van de bouw kavels zal worden aangegeven op welke wijze er zal worden gehandeld indien er meerdere gegadigden zijn voor hetzelfde bouw kavel.

2.3.2 Optieregeling

Gegadigden voor een vrije kavel kunnen een optie nemen voor maximaal twee maanden door het betalen van een optiebedrag van 1% van de verkoopprijs. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij geen afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

3 GRONDPRIJZEN NIET WONINGBOUW

3.1 Bedrijventerreinen

Het aantal bedrijfskavels dat de gemeente in verkoop heeft is beperkt. Op dit moment betreft dit 3 kavels op bedrijventerrein Houserveld (vm terrein BSV Limburgia) en op bedrijventerrein Ora et Labora. Op de Oostflank is een aantal potentiële ontwikkellocaties, maar is het merendeel van de grond in handen van derden.

De grondprijzen per m² voor de te verkopen bedrijfspercelen waar de gemeente Brunssum eigenaar van is, zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering. Bij deze benadering bepalen we de grondprijs op basis van een inventarisatie van grondprijzen van vergelijkbare bedrijfspercelen in de regio.

Op basis hiervan wordt de richtprijs voor de grond met bestemming bedrijventerreinen voor minder courante kavels bepaald op een prijs vanaf van € 65,- per m² en voor courante kavels (goede ontsluiting en zichtlocatie) vanaf € 80,- per m².

3.1.1 Optieregeling

Ook bij de uitgifte van bedrijfspercelen kunnen gegadigden een optie nemen. Voor bedrijfskavels geldt een maximale termijn van 3 maanden en een optiepercentage van 1% op de verwachte verkoopopbrengst op basis van deze grondprijzenbrief. Bij daadwerkelijk afname van de kavel wordt dit bedrag verrekend met de verkoopprijs. Bij niet afname vervalt dit bedrag aan de gemeente. De optie wordt in principe niet verlengd tenzij er dringende redenen zijn aan te voeren.

3.2 Grondprijzen kantoren, winkels, horeca

Grondprijsbepaling voor deze functies vindt plaats op bepaling van taxatie.

4 RESTSTROKEN

4.1 Verkoop reststroken

Particulieren die zijn geïnteresseerd in de aankoop van kleine stukken openbaar groen, de zogenaamde reststroken, kunnen hun interesse kenbaar maken bij de medewerker Grondzaken. Deze zal per geval bekijken of verkoop mogelijk is. Daarbij spelen de volgende overwegingen:

- Het stukje grond dat u wilt kopen of huren moet direct aan uw huiskavel grenzen;
- Het gebied waarbinnen de strook is gelegen is niet meer in ontwikkeling en er zijn geen planologische ontwikkelingen binnen het gebied (te verwachten);
- De verkoop van de strook grond heeft geen nadelige gevolgen voor het onderhoud van de omgeving en zal niet leiden tot verdere versnippering van het groen (het resterende gedeelte is te klein, bereikbaarheid enz.);
- De verkoop van de strook grond heeft geen nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid van gemeente, hulpdiensten, omwonenden en derden of er ontstaat geen gevaarlijke of onwenselijke verkeerssituatie, enz.
- De verkoop heeft geen nadelige gevolgen voor de verkaveling en/of omliggende percelen (functioneel, visueel, rechte kavels, enz.);
- Er zijn geen kabels, leidingen, rioleringen, zakelijke rechten of andere voorzieningen aanwezig. Zijn deze wel aanwezig dan kan er met aanvrager een gebruiksovereenkomst worden aangegaan met een vergoeding voor het gebruik van de strook grond.

Voor reststroken worden de volgende grondprijzen gehanteerd:

Reststroken binnen de kern < 50m² Betreft geen gronden van (potentiële) grondexploitatie projecten:

1. Reststroken met bebouwingsmogelijkheid: € 75,- per m²
2. Reststroken zonder bebouwingsmogelijkheid € 25,- per m².

Voor reststroken > 50 m² zal maatwerk (taxatie) worden toegepast. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de potentiële koper.

4.2 Verhuur erfpacht, zakelijke rechten

Bij de aanwezigheid van kabels en leidingen wordt de grond in principe niet verkocht. Huur is wel mogelijk.

Het verhuurbedrag voor reststroken bedraagt € 1,- per m² met een minimumbedrag van € 25,- per jaar.

Bij verhuur van gronden niet zijnde reststroken wordt de huur bepaald aan de hand van een percentage van 2,5% over de waarde van de grond.