

GRONDPRIJSBRIEF 2016



Vastgesteld in de gemeenteraad van 16 december 2015

INHOUD

pagina

1	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Beslispunten	3
2	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	5
2.1	Bestaande woningbouw	5
2.2	Reeds beschikbare bouwkvavels per 1-1-2016	5
2.3	Bouwkvavels nieuw te ontwikkelen per 1-1-2016	6
2.4	Staffeling	6
2.5	Parkeerkosten in residuele berekening	7
2.6	Ligging kvavels – sterkvavels	7
2.7	Grondprijzen sociale woningbouw	7
2.8	Vrije sector huur	8
2.9	Stimuleren grondvervopen woningbouw	8
3	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	9
3.1	Ontwikveling bedrijventerreinen	9
3.2	Stimuleren grondvervopen bedrijventerreinen	10
4	GRONDPRIJZEN OVERIG	11
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	11
4.1.1	<i>Onbebouwde voorzieningen</i>	11
4.1.2	<i>Bebouwde voorzieningen</i>	11
4.2	Grondprijzen zorgsector	11
4.3	Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)	11
4.4	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	11
4.5	Reststroken	12
4.6	Wettelijke rente	12
4.7	Vrij op naam prijzen – levering bouwrijpe grond	12
5	INGANGSDATUM	13
Bijlage 1:	Mededeling Europese Commissie 1997	
Bijlage 2:	Kaarten bedrijventerreinen	
Bijlage 3:	Groenstrokenmodel	

1 INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. In 2015 is de grondprijsbrief onderbouwd met een marktonderzoek.

Op basis van taxaties in het afgelopen jaar mag gesteld worden dat de resultaten van het onderzoeksrapport nog voldoende actueel zijn. Een integraal marktonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Dit onderzoek van Metrum is ook dit jaar de basis voor de Grondprijsbrief 2016.

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerrein zijn marktconform.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn inclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en inrit. De huidige algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels en bedrijfskavels worden hierop aangepast.
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels -12.06.12 - Gemeente Weert" en de "algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels - 101001 - Gemeente Weert". Deze worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2016 tot vaststelling van de volgende grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief BTW.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief overdrachtsbelasting of BTW.
- Het is mogelijk om een optie te nemen op een stuk grond. Als een optie wordt verleend, vermeldt de gemeente duidelijk welk prijspeil de grondprijzen hebben en voor welke periode de aanbieding gestand wordt gedaan.

1.2 Beslispunten:

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2016 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2016 van toepassing.

Voor de per 1-1-2016 bestaande sterkavels geldt voor 2016 een opslag van € 20,- per m² VON op de prijs van de basiskavel.

Het college is bevoegd om conform de voorwaarden zoals gesteld in de "Mededeling grondtransacties en gebouwen door openbare instanties 1997" van de Europese Commissie de marktconforme uitgifteprijzen te laten vaststellen:

- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige of
- via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvraag het programma van het project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen.

Bij zorgvoorzieningen wordt in 2016 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

Bij commerciële voorzieningen wordt in 2016 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Bij transacties beneden de 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

Voor 2016 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

Het college is bevoegd om bij reststroken een afwijkende grondprijs te berekenen.

De gemeente Weert hanteert in overeenkomsten met derden de geldende wettelijke rente voor consumententransacties, met een minimum van 3,25%.

2 GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Het negatieve sentiment op de woningmarkt lijkt gekeerd. In 2015 werd het economisch klimaat beter, het vertrouwen nam toe, de hypotheekrente werd nog lager en de fiscale stimuleringsmaatregelen droegen ook hun steentje bij.

2.1 Bestaande woningbouw

Het eerste halfjaar van 2015 zien we in de regio Weert en omgeving dat de markt voor bestaande woningbouw verder aantrekt (Bron: Transactiecijfers NVM-Regio Weert eo, 3^e kwartaal 2015 (08-10-2015)). Het aantal verkopen ligt 21,6% hoger dan in het jaar daarvoor. De gemiddelde transactieprijs laat het afgelopen jaar een plus zien van 9,1% en de verkooptijd in dagen is afgenomen met 21,9% ten opzichte van een jaar eerder.

2.2 Reeds beschikbare bouw kavels per 1-1-2016

De geplande afzet in de grondexploitaties in 2015 is een kaververkoop voor 91 woningen. De werkelijke afzet per 1 november 2015 betreft kavels voor 73 woningen. De werkelijke uitgifte is mooi in lijn met de planning, temeer daar er nog 38 koopovereenkomsten zijn gesloten waarvan het notarieel transport nog niet heeft plaatsgevonden. We mogen stellen dat de verkopen van kavels en projectbouwoningen aantrekken ten opzichte van 2014. Voorkomen moet worden dat deze positieve ontwikkeling teniet wordt gedaan door een te snelle verhoging van de grondprijzen. Een stijging van de prijs bestaande woningen betekent niet automatisch dat de grondprijs stijgt. Door de groeiende vraag naar woningen stijgen de bouwkosten en verdampen de aanbestedingsvoordelen. Voorgesteld wordt de grondprijzen 2015 voor de reeds beschikbare bouw kavels te handhaven voor 2016.

Functionele grondprijzen

De waarde van de grond is afhankelijk van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Voor woningbouw is het daarbij van belang welk type woning (rijwoning, 2 onder 1 kap, vrijstaande woning, appartement, vrije sector of sociaal) gerealiseerd kan worden.

Rekenen zoals een marktpartij zou doen

De onderbouwing van de vaste grondprijzen per m² is eind 2014 gestaafd door een residuele berekening. In de residuele berekening is de grondwaarde gelijk aan het verschil tussen de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten) van dat object.

In onderstaande tabel staan de grondprijzen **per m² Vrij Op Naam** vermeld voor de op 1 januari 2016 reeds in verkoop staande bouw kavels.

		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Laarveld fase 1	Grondprijsbeleid 2015	€ 320,00	€ 255,00	€ 283,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 320,00	€ 255,00	€ 283,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Vrouwenhof	Grondprijsbeleid 2015	€ 288,00	€ 241,00	€ 255,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 288,00	€ 241,00	€ 255,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Kloosterstraat	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	€ 228,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00	€ 212,00	€ 228,00
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand
Sutjensstraat Noord	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00	€ 212,00	
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00	€ 212,00	
		Rijwoning	2 [^] 1kap	Vrijstaand

Sutjensstraat Zuid	Grondprijsbeleid 2015	€ 264,00		
	Grondprijsbeleid 2016	€ 264,00		
		Rijwoning	2^1kap	Vrijstaand
Truppertstraat / Swartbroek	Grondprijsbeleid 2015	€ 252,00	€ 200,00	€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2016	€ 252,00	€ 200,00	€ 205,00
		Rijwoning	2^1kap	Vrijstaand
Hushoverweg	Grondprijsbeleid 2015			€ 253,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 253,00
		Rijwoning	2^1kap	Vrijstaand
Altweeterheide	Grondprijsbeleid 2015			€ 205,00
	Grondprijsbeleid 2016			€ 205,00

Tabel 1

2.3 Bouwkavels nieuw te ontwikkelen per 1-1-2016

De Europese Commissie heeft een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (**bijlage 1**). In deze mededeling wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden. Ter voldoening aan het begrip "marktconform" worden twee manieren van verkoop aangegeven:

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

De commissie gaat ervan uit dat op deze wijze een marktconforme prijs tot stand komt.

Weert hanteert voor haar grondprijsbeleid marktconforme prijzen. Het college is bevoegd om te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling voor

- de per 1-1-2016 nieuw te ontwikkelen woon-/deelgebieden, en
- wanneer daartoe aanleiding bestaat – ook voor reeds bestaande bouwkavels.

2.4 Staffeling

In het grondprijsbeleid 2013-2014 is de staffeling van grondprijzen geïntroduceerd. Waar voorheen de kavel zo groot mogelijk moest zijn, ligt de nadruk nu vooral op betaalbaarheid en een meer afgemeten omvang van de kavel. In deze tijd wordt de verhouding tussen kaveloppervlak en woonoppervlak hoe langer hoe meer van belang.

Bij de staffeling gaan we uit van een (optimale) basisoppervlakte van een kavel, welke voor 100% wordt doorbelast. Over de vierkante meters boven deze basisoppervlakte wordt een korting verleend.

Deze staffeling is dus van toepassing bij kavels waarvoor een m² prijs is bepaald.

In onderstaande tabel is per woningtype het optimale kaveloppervlak weergegeven.

Woningtype	Categorie	Optimaal oppervlak van de kavel (m²)
Rijwoning	Sociale huur / koop	120-175
Tweekapper	vrije sector huur of koop	200-300
Vrijstaand	Vrije sector / dure projectbouw	300-400
Appartement	(Sociale) huur en vrije sector	n.v.t.

Tabel 2

Indien de kavel groter is dan de maximale kaveloppervlakte uit bovenstaande tabel, moet rekening worden gehouden met een daling van de grondwaarde per m². De impact van deze daling wordt tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel:

Woningtype	Basiskavel Oppervlak in m ²	Cat. 1: 75% Oppervlak in m ²	Cat. 2: 50% Oppervlak in m ²	Cat. 3: 25% Oppervlak in m ²
Rijwoning	175	> 175	n.v.t.	n.v.t.
Tweekapper	300	301-500	> 500	n.v.t.
Vrijstaand	400	401-700	701-1.200	> 1.200

Tabel 3

Bovenstaande tabel laat per woningtype een indeling in 4 prijscategorieën zien: In de eerste oppervlaktecategorie wordt de grondprijs voor 100% doorgerekend. De vierkante meters grond die in de eerste staffel vallen worden voor 75% van de grondprijs meegerekend, gevolgd door 50% in de volgende categorie en, indien van toepassing, aansluitend gevolgd door een doorrekening van 25% van de grondprijs in de laatste categorie.

Bij de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen deelgebieden is geen sprake meer van staffeling, aangezien bij taxatie op kavelniveau al rekening is gehouden met de oppervlakte en liggingsfactoren.

2.5 Parkeerkosten in residuele berekening

Bij de bepaling van de grondopbrengsten volgens een residuele berekening wordt geen rekening gehouden met de kosten van parkeren. Als op de kavel kan worden voorzien in het parkeren, zijn deze kosten ook beperkt. Bij rijwoningen en kleine tweekappers is hiervoor soms onvoldoende ruimte op de eigen kavel en moeten extra kosten gemaakt worden. Daarmee worden de residuele grondopbrengsten weer lager. Om de verkoop van dergelijke kavels toch mogelijk te maken zijn in het grondprijsbeleid 2015 afspraken gemaakt om de in rekening te brengen kosten voor het maken van parkeerplaatsen buiten de kavel te beperken, te weten:

- Het bepalen van de prijs voor grondstroken bedoeld voor het niet-openbaar parkeren buiten de kavel op een symbolisch bedrag van € 1,- per m². De kosten van aanleg komen voor rekening van de initiatiefnemer.
- Het terugbrengen van de vergoeding voor het parkeren in de openbare ruimte tot € 1.000,- per parkeerplaats.

2.6 Ligging kavel - sterkavels

Oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Nota Grondprijsbeleid 2013/2014 vastgesteld, waarin het college de mogelijkheid geboden wordt om een toeslag op de grondprijs in rekening te brengen van maximaal 10% voor gunstig gelegen kavels, de zogenaamde "sterkavels". Het belangrijkste argument om een toeslag toe te passen op gunstig gelegen kavels is het zo dicht mogelijk benaderen van de marktwaarde en daarmee de grondopbrengst te maximaliseren. In november 2013 is een B&W besluit genomen over de criteria die leiden tot een zogenaamde sterkavel voor alle woningbouwplannen in Weert. Op dit moment is hiervan sprake in de woongebieden Laarveld fase 1 en Vrouwenhof. Bij de afweging tot een sterkavel spelen ook de vastgestelde criteria voor een minder gunstige ligging mee. Evenals in 2015 wordt voor 2016 voor reeds bestaande sterkavels een opslag van € 20,-/m² VON gehanteerd op de prijs van de basiskavel.

Bij de per 1 januari 2016 nieuw te ontwikkelen deelgebieden is geen sprake meer van sterkavels. Hier wordt voorafgaand aan de uitgifte een taxatie gevraagd aan een onafhankelijk deskundige. De marktconforme prijzen die voortkomen uit deze taxatie houden al rekening met de oppervlakte en liggingsfactoren.

2.7 Grondprijzen sociale woningbouw

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag. Vanaf het jaar 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoons huishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2015 € 618,24 per maand.

De gemeente Weert hanteert een aparte grondprijs voor de categorie huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (huren tussen € 618,24 en € 710,68

per maand). Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor het grondprijsbeleid 2016.

Als een sociale huurwoning binnen 15 jaar wordt verkocht (uitgepond), dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de corporatie aan de gemeente het verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte.

Nadere afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente en Wonen Limburg en tussen de gemeente en woningstichting St. Joseph (Stramproy).

De grondprijs 2015 voor sociale huurwoningen blijft gehandhaafd voor 2016.

In onderstaande tabel staat per categorie de grondprijs per m² c.q. kavelprijs VON.

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW		
grondprijsbeleid		
	beneden de aftoppingsgrens	
	grondgebonden	appartementen
2015	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
2016	€ 167,00	kavelprijs € 20.819,-
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens		
	grondgebonden	appartementen
2015	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-
2016	€ 194,00	kavelprijs € 24.267,-

Tabel 4

2.8 Vrije sector huur

De kavelprijs voor de vrije sectorhuurwoning is bepaald op € 31.950,- (VON).

2.9 Stimuleren grondverkoop woningbouw

De economische crisis heeft geleid tot grote veranderingen in de vraag naar kavels. Met de structuurvisie Weert 2025 zijn belangrijke stappen gezet om de plancapaciteit (voorraad kavels) in kwantitatieve zin in overeenstemming te brengen met de vraag. Om uitvoering te geven aan de structuurvisie zijn in 2015 - ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties - besluiten genomen het aantal te produceren kavels af te stemmen op de kaders van de Structuurvisie. Het betreft het financieel afwaarderen van Laarveld Fase 4 in plaats van Laarveld Fase 3 en de programma-wijziging in het project Beekpoort Noord. Ook voor het project Landbouwbelang wordt uitgegaan van een kleiner aantal woningen met voor een deel grondgebonden woningen. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het op orde brengen van de grondexploitatie.

Om de verkoop van kavels te stimuleren is het van belang maximaal te kunnen inspelen op de vraag van dat moment. De programma's in de lopende grondexploitaties bevatten met name kavels voor vrije sectorwoningen, waarvan een belangrijk deel bestemd is voor particuliere opdrachtgevers. Om in te kunnen spelen op de vraag is flexibiliteit gewenst: als er vraag is naar kavels in het goedkope segment willen we hier snel op inspelen. Dit kan dan leiden tot een lagere opbrengst in de grondexploitatie en een daling van het resultaat.

Concreet betekent dit dat het programma van de projecten zal worden afgestemd op de marktvraag. Het college is bevoegd om in te spelen op de (snel wijzigende) marktvraag. In de regel is het gevolg hiervan, dat de grondopbrengst per m² naar beneden moet worden bijgesteld. Indien deze prijsbijstelling negatieve gevolgen heeft voor de grondexploitatie, wordt dit tekort afgedekt uit de reserve Afwaardering grondexploitaties.

3 GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Ontwikkeling bedrijventerreinen

In de grondexploitaties voor het jaar 2015 is gerekend met een afzet van 6,03 ha. Tot en met 15 oktober is de werkelijke afzet 1,3 ha. De werkelijke grondverkoop voor bedrijfskavels zijn in 2015 achtergebleven bij de prognoses. Daar staat tegenover dat in 2015 met veel bedrijven onderhandelingen zijn gevoerd die met grote waarschijnlijkheid in het jaar 2016 en 2017 tot contractvorming gaan leiden. Alles wijst er op dat – net als bij de woningbouwmarkt – er een opleving in de bedrijventerreinmarkt komt. De uitgifte prognoses voor de komende 5 jaar worden reëel geacht maar zullen zich in tijd later manifesteren.

Voor 2016 en 2017 rekenen we met een uitgifte van 2,8 hectare op bedrijventerrein de Kempen.

Voor Kampershoek 2.0 rekenen we met een uitgifte van 9,7 hectare. Voor Centrum Noord verwachten we een afzet van 3 kavels van elke circa 1.000m². Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op lopende onderhandelingen en niet op uitgifteprognoses.

Het ziet er naar uit dat de bedrijventerreinmarkt ook in de komende jaren grillig zal blijven.

Daarom is de gemeente zeer alert op kansen in de markt en zal daar met onder andere de mogelijkheden die de grondprijsbrief biedt op inspelen.

De gemeente verkoopt op diverse locaties bedrijfskavels. De grondprijs **per m², kosten koper en exclusief BTW** wordt per bedrijventerrein (**bijlage 2**) vastgesteld, waarbij er per terrein nog sprake kan zijn van verschillende prijszones.

Voor de bedrijventerreinen gelden de volgende uitgiteprijzen:

	zone	prijzen 2015	voorstel 2016
Centrum Noord			
Eindhovenseweg	A	€ 125,00	€ 125,00
Ringbaan Noord / Schoutlaan	B	€ 125,00	€ 125,00
Schepenlaan / Burgemeesterlaan / Schoutlaan	C	€ 110,00	€ 110,00
Woonwerkkavels Rentmeesterlaan	D	€ 214,00	€ 214,00
De Kempen			
Oude Graaf / Witvenneveld	A	€ 105,00	€ 105,00
Oude Graaf (puntkavel) / Witvenneveld	B	€ 92,00	€ 92,00
Kampershoek			
Edisonlaan ¹⁾	A	€ 120,00	€ 120,00
Fahrenheitstraat	B	€ 105,00	€ 105,00
Kampershoek 2.0			
Zichtlocatie A2 ²⁾	A	€ 151,00	€ 151,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 142,50	€ 142,50
Overige kavels	C	€ 120,00	€ 120,00
Kanaalzone 1			
Zichtlocatie Basculeweg (Ringbaan West)	A	€ 135,00	€ 135,00
Drukkerijstraat	B	€ 125,00	€ 125,00
Straevenweg / Molenveldstraat	C	€ 105,00	€ 105,00
Leuken Noord			
Zichtlocatie A2	A	€ 120,00	€ 120,00
Overige terreinen	B	€ 100,00	€ 100,00

¹⁾ Betreft autoboulevard, cat. perifere detailhandel

²⁾ Zichtlocatie A2: voor de kantorenlocatie geldt een prijs per m² BVO vanaf € 151,-.

Tablel 5

3.2 Stimuleren grondverkoop bedrijventerreinen

Zoals onder 2.3 reeds is beschreven heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd betreffende staatssteunelementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties. Hierin wordt aangegeven dat de verkoop op een marktconforme manier moet plaatsvinden, te weten door

- verkoop via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, of
- op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Weert hanteert voor haar grondprijnsbeleid marktconforme prijzen, die voldoen aan de criteria ter voorkoming van staatssteun. Ook de grondprijzen genoemd in deze grondprijnsbrief zijn gebaseerd op taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Het college is bevoegd om – wanneer daartoe aanleiding bestaat – te handelen conform de voorwaarden zoals gesteld in voornoemde mededeling voor de reeds bestaande bedrijventerreinen.

4 GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

In deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde maatschappelijke voorzieningen.

4.1.1. Onbebouwde voorzieningen

In voorkomende situaties wil de gemeente ook onbebouwde maatschappelijke /gemeentelijke voorzieningen, zijnde niet-openbare ruimte, aanleggen. Onder een onbebouwde maatschappelijke voorziening wordt bijvoorbeeld verstaan buitenaccommodaties voor tennis of veldvoetbal. Dergelijke velden vallen geheel onder deze categorie, ook als er bijvoorbeeld een clubgebouw of kantine op wordt gebouwd.

Voor deze categorie wordt de daadwerkelijke kostprijs in rekening gebracht.

De minimumprijs 2015 voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 61,- per m² excl. BTW blijft gehandhaafd voor 2016.

4.1.2. Bebouwde voorzieningen

Onder bebouwde maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen verstaan we bijvoorbeeld scholen, multifunctionele accommodaties (niet-commercieel) en sporthallen. Dergelijke percelen vallen geheel onder deze categorie, ook als een gedeelte van het perceel onbebouwd blijft.

De grondprijs 2015 voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen van € 150,- per m² excl. BTW blijft gehandhaafd voor 2016.

Voor maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen in (toekomstige) bedrijventerreinen blijft het beleid gehandhaafd, dat de prijs gelijk is aan de grondprijs van het betreffende bedrijventerrein.

Samenvatting grondprijs maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	Prijs 2015 (excl. BTW)	Prijs 2016 (excl. BTW)
grondprijs bebouwde voorzieningen	€ 150,- per m ²	€ 150,- per m ²
grondprijs onbebouwde voorzieningen	€ 61,- per m ²	€ 61,- per m ²
grondprijs bedrijventerreinen		zie bedrijventerreinen

Tabel 6

4.2 Grondprijzen zorgsector

De regeling College Bouw Zorginstellingen (CBZ) is beëindigd. Vanaf 2008 wordt het onderzoek van de bouwkosten Zorgsector uitgevoerd door TNO Bouw en Ondergrond, waarbij wordt opgemerkt dat de meest recente cijfers uit 2010 komen. Er is geen uitzicht dat er nieuwe richtlijnen komen voor grondprijzen in de zorgsector. Gelet op de datering van de cijfers van TNO zullen we hiervan niet langer gebruik maken en ook voor deze categorie in voorkomende gevallen overgaan tot prijsbepaling middels een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

4.3 Commerciële voorzieningen (detailhandel / horeca / overig)

De gemeente wordt als eigenaar van het openbaar gebied regelmatig betrokken bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk hierbij ook aan commerciële zorgactiviteiten). Het is niet zinvol om voor deze categorie absolute prijzen vast te stellen omdat deze afhankelijk zullen zijn van de locatie, de branche en allerlei aanvullende voorwaarden, die aan de ontwikkeling kunnen worden gesteld.

In 2016 wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie. Wanneer het benodigd oppervlak kleiner is dan € 100 m² kan de gemeente de grondwaarde ook residueel bepalen.

4.4 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

Naast de standaard verkoop van kavels kennen wij ook de mogelijkheid om erfpacht aan gegadigden aan te bieden. Voor afnemers van woningbouwkavels of een bedrijventerrein kan het een voordeel zijn als (voorlopig) niet geïnvesteerd hoeft te worden in de grond. Op een later tijdstip kan altijd nog besloten worden om de grond van de gemeente te kopen. In de regel zullen de erfpachtovereenkomsten worden opgevolgd door een uiteindelijke verkoop. De gemeente kan

dan een hogere grondprijs in rekening brengen indien er sprake is van indexering. Een 2^e voordeel is dat de in rekening te brengen erfpachtcanon hoger is dan de te betalen rente op de boekwaarde van de gronden.

Voor 2016 wordt de erfpachtcanon vastgesteld op 3,75% van de grondwaarde.

4.5 Reststroken

Bij de waardering van overhoeken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

In totaal worden 4 zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in **bijlage 3**. Per zone wordt een percentage van de basisgrondprijs in rekening gebracht:

Zone 1 75% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 2 50% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 3 25% van de grondprijs basiskavel k.k.

Zone 4 15% van de grondprijs basiskavel k.k.

De basisgrondprijs voor stroken in het stedelijk gebied is € 219 k.k. (€ 265,- VON). De

basisgrondprijs voor stroken in de kerkdorpen is € 169,- k.k. (€ 205,- VON).

De basisprijs is bepaald op basis van het gemiddelde van vrijstaande woningen in het stedelijk gebied respectievelijk in de kerkdorpen.

Bij overhoeken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². Er worden geen overhoeken verkocht die een belangrijk openbaar karakter hebben.

Bovenstaande prijs per zone wordt beschouwd als een richtlijn. Het college van B&W kan er voor kiezen hiervan af te wijken.

4.6 Wettelijke rente

Voor zover in overeenkomsten met derden (particulieren, corporaties en ontwikkelaars) een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.

4.7 VON-prijzen – levering bouwrijpe grond

In 2006 is de VON-prijs voor woningbouwkavels ingevoerd. Invoering hiervan had tot voordeel dat dit de rechtsgelijkheid bevordert, aangezien dan voor iedereen een gelijke grondprijs geldt. In sommige gevallen (afhankelijk van fiscale regelgeving), moest voorheen namelijk de ene koper BTW betalen over de koopsom (19%) en de andere koper alleen overdrachtsbelasting (6%). Nu de gemeente de overdrachtskosten (notaris + BTW of overdrachtsbelasting) afdraagt is dit probleem opgelost.

In sommige gevallen levert de invoering van de VON-prijs een voordeel voor de gemeente op, namelijk in die gevallen waar de gemeente overdrachtsbelasting moet afdragen in plaats van BTW. Dit voordeel komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

Beleid is dat de gemeente, daar waar het fiscaal mogelijk is en dit voor de gemeente financieel voordelig is, grond levert onder overdrachtsbelasting en bouwrijp maakt binnen één maand na levering van de grond.

5 INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor het grondprijsbeleid 2016 is 1 januari 2016 vastgesteld.

Bijlage 3 Groenstrokenmodel

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² wordt een taxatie verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.

