

Grondprijzenbrief 2019

Inhoud

Inleiding.....	3
Hoofdstuk 1, Uitgangspunten grondprijsbepaling.....	4
Hoofdstuk 2, Woningmarkt-/Grondprijsontwikkelingen.....	6
2.1 Woningmarkt-/Grondprijsontwikkeling algemeen.....	6
2.2 Woningmarkt-/Grondprijsontwikkeling gemeente Olst-Wijhe.....	7
2.3 Comparatieve bepaling grondprijzen.....	9
Hoofdstuk 3, Grondprijzen.....	10
3.1 Woningbouw.....	10
3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte).....	11
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen.....	11
3.4 Maatschappelijke voorzieningen.....	11
3.5. Groen- en reststroken.....	12
3.6 Overige vormen van uitgifte.....	13
Hoofdstuk 4, Samenvatting grondprijzen.....	14

Bronnen:

- *Centraal Planbureau: Macro Economische Verkenning 2019: Economie bloeit, internationale onzekerheden (sept. 2018)*
- *NVM: Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2018*
- *NVM Data en Research: Gemeente overzichten, gemeente Olst-Wijhe, 3^e kwartaal 2018*
- *Metafoor Ruimtelijke ontwikkeling kwartaalbericht Q3 nieuws en publicaties-grondexploitaties, dec. 2018*

Inleiding

Deze Grondprijzenbrief 2019 is opgesteld aan de hand van de in juli 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid 2018-2021 gemeente Olst-Wijhe. Het grondprijnsbeleid maakt onderdeel uit van deze nota (hoofdstuk 8). In het grondprijnsbeleid worden de beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die gelden bij de bepaling van in deze brief afzonderlijk vast te stellen grondprijzen per uitgiftecategorie. Omdat het ongewenst is om de beleidskaders frequent te wijzigen heeft de Nota Grondbeleid een looptijd van vier jaar. Om transparant te zijn over de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een Grondprijzenbrief opgesteld. Hierin zijn de actuele grondprijzen (exclusief btw) opgenomen per uitgiftecategorie. Deze nota is een openbaar beleidsdocument waarmee het college de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze informeert over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

Status Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het grondprijnsbeleid. Hierin wordt duidelijk wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota Grondbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2019.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze Grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper;
- de grond wordt bouwrijp geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. De kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevinden;
- de inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2019.

Frequentie vaststelling Grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks in het vierde kwartaal door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De Grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

De grondprijzen worden voor aanvang van een nieuw kalenderjaar herzien aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief vormt eveneens de jaarlijkse input voor de aanpassing van de grondprijzen in de grondexploitaties zoals deze worden verantwoord in de Jaarrekening in de Paragraaf grondbeleid, hoofdstuk 'Perspectief grondexploitaties'.

De jaarlijkse vaststelling van een aantal minimale en vaste grondprijzen en/of bandbreedte waarin de grondprijs zich dient te bevinden is bedoeld om in voorkomende gevallen tot een eenduidige en transparante wijze tot waardebeoordeling van de grondprijzen te komen.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Olst-Wijhe aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Leefomgeving (grondzaken) van de gemeente Olst-Wijhe.

Hoofdstuk 1, Uitgangspunten grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen zijn er verschillende (reken)methodieken. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen in onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve¹ oftewel de vergelijkende methode worden bepaald.

De redenen dat voor de comparatieve methode is gekozen zijn:

- de systematiek is eenvoudig en transparant;
- er zijn voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en omliggende gemeenten aanwezig die vaak tevens residueel² zijn getoetst of bepaald of zijn getaxeerd;
- veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

In de gemeente Olst-Wijhe worden de gronden zoveel mogelijk tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven. Bij een marktconform prijsbeleid wordt er ook rekening gehouden met het economisch draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

Bij bepaling van de grondprijs door de gemeente Olst-Wijhe worden, zoals verwoord in de Nota Grondbeleid 2018 - 2021, de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

1. De grondprijzen worden binnen onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief vastgestelde grondprijzen getoetst met de residuele methode of wordt de waarde (nader) bepaald door een gecertificeerd taxateur.
2. Een beperkt aantal gemeentelijke uitgiftes vindt plaats via een tender/openbare inschrijving.
3. De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld).
4. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming.
5. De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 januari van het betreffende jaar.
6. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale of een bandbreedte voor de grondprijzen. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)*) indien de floor space index (fsi)**) groter is dan 1.
7. De grondprijzen worden vermeld exclusief de verschuldigde BTW/OvB.
8. Voor gronduitgiften waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is aangegeven in de Grondprijzenbrief of onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de waarde (nader) te bepalen, kan de gemeente de grond laten taxeren door een gecertificeerde taxateur.
9. Jaarlijks kunnen grondprijzen worden geïndexeerd met in de begroting van de gemeente gehanteerde inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-indexcijfers) of indien de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt aangepast worden aan de marktwaarde boven de geldende index.
10. De voorwaarden waaronder grondverkoop plaatsvinden zijn opgenomen in de Algemene gronduitgiftevoorwaarden gemeente Olst-Wijhe.
11. Het college kan in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. De raad wordt hierover geïnformeerd.

*) Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen.

***) Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m² BVO van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.

Voorbeeld: Grondprijsberekening bij fsi > 1	
Kavelgrootte	2.000 m ² grond
Oppervlakte gebouw	2.750 m ² BVO (meerdere verdiepingen)
Grondprijs	€ 200,— per m ²
Grondwaarde (fsi < 1)	2.000 m ² grond x € 200,—/m ² = € 400.000,-
Grondwaarde (fsi > 1)	2.750 m ² BVO x € 200,—/m ² = € 550.000,-

¹ Bij comparatieve grondprijsbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

² De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bebouwing. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouwmogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

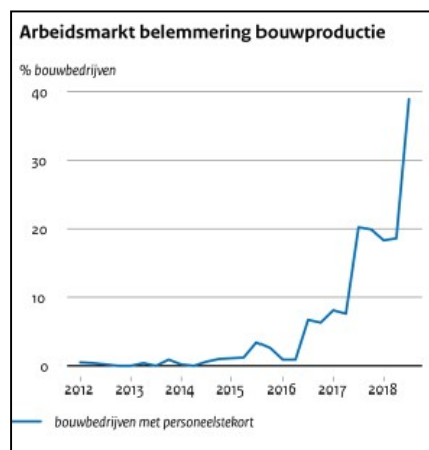
De gemeente Olst-Wijhe respecteert de bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vermelde prijzen. Bij vaststelling van de jaarlijkse Grondprijzenbrief gelden echter bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen voor alle partijen met vermelding welk prijspeil de grondprijzen hebben.

Hoofdstuk 2, Grondprijsontwikkelingen

2.1 Grondprijsontwikkeling algemeen

Bij de actualisatie van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de ervaringen bij gronduitgiftes in de afgelopen jaren, de macro-economische vooruitzichten en prijsontwikkelingen van de afgelopen twaalf maanden.

Het vertrouwen in de woningmarkt is weer terug. Echter binnen de kopersmarkt is de woon-consument nog altijd kritisch als het gaat om het aanbod en de prijs/kwaliteitverhouding van zowel bestaande als nieuwbouw woningen. Dit geeft aan dat marktgericht ontwikkeld moet worden. Bij elke uitgifte moeten de aangeboden kavels voor nieuwbouwwoningen aansluiten op de vraag van de relevante doelgroepen. In Nederland wordt de woningmarkt gemiddeld genomen steeds krappere. Door voortdurende spanning op de woningmarkt blijven de woningprijzen stijgen. Het aantal te koop staande woningen is gedaald. De vraag naar koopwoningen blijft toenemen door demografische ontwikkelingen (toename aantal huishoudens) en een afnemende toegang van midden- en hogere inkomens tot sociale huurwoningen.



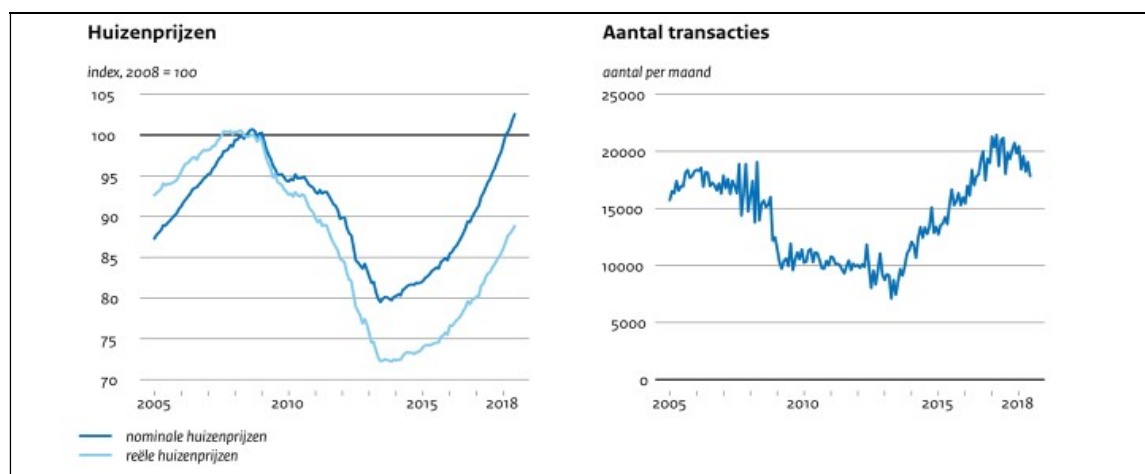
Het aantal gereedgekomen woningen ligt nog onder het niveau van vóór de crisis en blijft op korte termijn waarschijnlijk onder druk staan. Zo komen bouwlocaties traag tot ontwikkeling. Daarnaast ondervinden bouwers tekorten aan materiaal en personeel. Op dit moment geeft maar liefst 39% van de bouwers aan het tekort aan personeel als belemmering voor de bedrijfsactiviteiten te ervaren (figuur links, Bron: CBS, CPB).

De verwachting van het Centraal Planbureau (CPB) is dat de krapte op de woningmarkt op korte termijn aanhoudt. De vraag naar woningen blijft op korte termijn hoog als gevolg van de gunstige conjunctuur en de betaalbaarheid van woningen door de lage rentestand, terwijl het nog een aantal jaren zal duren voordat het aanbod in de vraag kan voorzien. Ook de komende tijd zullen de huizenprijzen daardoor verder stijgen. Hoewel in alle provincies

inmiddels sprake is van forse prijsstijgingen, liggen de huizenprijzen in provincies buiten de Randstad nominaal nog beneden het niveau van vóór de crisis.

Figuur: Sterke groei huizenprijzen (links) en aantal transacties voorbij top (rechts)

De huizenprijzen stijgen inmiddels beduidend harder dan voor de crisis. Het aantal transacties daalt ten opzichte van vorig jaar en is het gevolg van het opdrogende aanbod van bestaande woningen. Naar verwachting van het CPB zet die daling zich voort.



Bron: Centraal Planbureau: Macro Economische Verkenning 2019

<https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/Macro-Economische-Verkenning-MEV-2019.pdf>

Het CPB verwacht echter ook dat op de middellange termijn er weer voldoende nieuwbouw is om de vraag, voortkomend uit demografische factoren, op te vangen. Vanaf 2014 steeg het aantal woningen minder snel dan op basis van demografie en (trends in) huishoudensformatie verwacht mocht worden. In 2014–2018 zijn per jaar ongeveer 20.000 woningen minder gebouwd. Volgens de raming begint de schaarste in de totale woningmarkt echter op termijn weer te dalen. Dit komt doordat het aantal gereedgekomen woningen stijgt, terwijl de groei van het aantal huishoudens afneemt. Op de middellange termijn zal de stijgende nieuwbouw de woningmarkt verruimen. Dit heeft een dempende werking op het prijsniveau. Doordat huizenkopers hun verwachtingen mede baseren op de huidige marktsentimenten, bestaat de kans dat prijsstijgingen langer aanhouden dan wat fundamentele factoren rechtvaardigen. Hierdoor zou in de toekomst toch het risico op bubbelvorming kunnen ontstaan als huizenprijzen sterk blijven stijgen. Regionaal kan dit risico al eerder ontstaan, vooral op plaatsen waar prijzen nu sterk stijgen en nog veel woningbouw mogelijk is.

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) publiceert elk kwartaal de laatste markttrends. In hun 3^e kwartaalpublicatie van 2018 rapporteert ze over een krimpend woningaanbod dat niet aan de grote vraag kan voldoen en aanhoudende prijsstijgingen, met name in de steden en de Randstad-regio's. Ze geeft aan dat de ruimere woningmarktgebieden in Nederland profiteren van de aantrekkende woningmarkt en dat zij relatief meer woningen verkochten. Ook steeg de gemiddelde woningprijs in het 3^e kwartaal 2018 naar gemiddeld € 292.000.

2.2 Grondprijsontwikkeling gemeente Olst-Wijhe

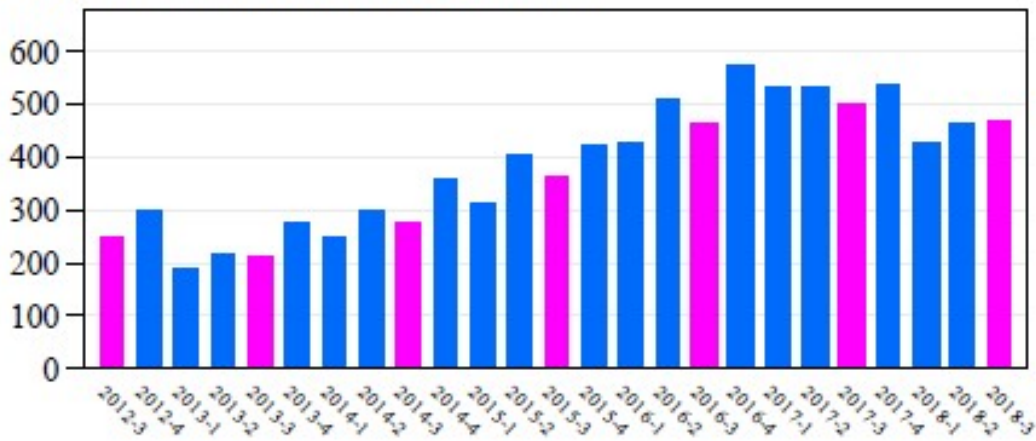
Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het is dus van belang om de juistheid van “de marktconforme grondprijs” vast te leggen. In de praktijk is het vaststellen van “de” marktconforme grondprijs geen gemakkelijke opgave, omdat deze per locatie, per functie verschilt en tevens van diverse ontwikkelingen en factoren afhankelijk is (rente, woningmarkt, economische situatie, et cetera). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

Onder de marktwaarde verkopen van bouwgrond heeft de schijn in zich van het verstrekken van staatssteun. Om deze reden zal de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers er zal geen bouwgrond verkocht worden, aangezien de grondprijs te hoog is waardoor de potentiële kopers/gegadigden afhaken. Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen. De ontwikkelingen op de vastgoed- en woningmarkt zijn hierbij van belang.

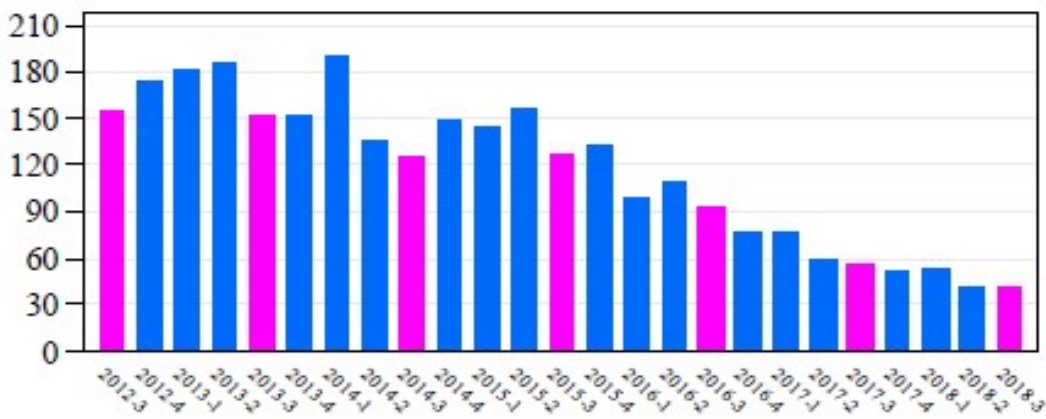
De gemeente Olst-Wijhe is door NVM ingedeeld in de regio Raalte e.o. Volgens de cijfers van de NVM is de gemiddelde verkoopprijs het afgelopen (3^e) kwartaal 2018 in deze regio, ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, gemiddeld met 6,7% (landelijk 10,3%) gestegen. In het derde kwartaal 2018 daalde de gemiddelde verkooptijd van een woning naar 41 dagen (landelijk 40 dgn.). Een jaar geleden was deze verkooptijd nog gemiddeld 57 dagen. Bij alle woningtypen doet zich deze daling voor. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het derde kwartaal 2018 circa € 258.000 (landelijk € 292.000). In het 3^e kwartaal van 2017 was deze gemiddelde transactieprijs nog € 244.000.

Figuur: Ontwikkelingen in de regio Raalte e.o.

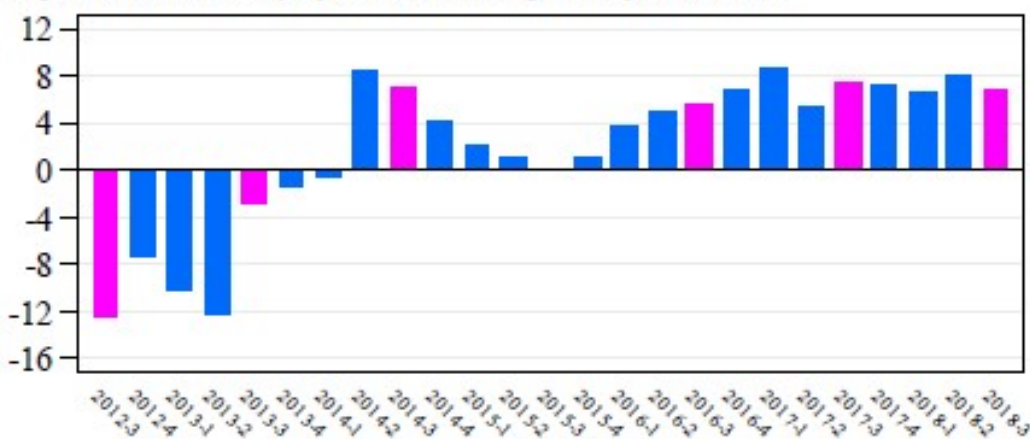
Figuur: Aantal transacties per kwartaal



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Bron: NVM

Figuur: Ontwikkelingen in Olst-Wijhe

	2014-3	2015-3	2016-3	2017-3	2017-4	2018-1	2018-2	2018-3
Aantal verkocht	19	26	34	36	46	39	29	50
Transactieprijs	€ 256.200	€ 220.900	€ 205.800	€ 265.900	€ 249.700	€ 266.300	€ 284.400	€ 304.500
Verkooptijd	222	300	170	82	115	119	76	76
Verschil vr-trprijs	4,4%	5,2%	2,5%	2,8%	1,8%	1,6%	2,2%	1,4%

Bron: NVM

In bovenstaande figuur worden de ontwikkelingen op de woningmarkt in onze gemeente weergegeven. Het aantal verkochte woningen en de gemiddelde transactieprijs nemen toe, terwijl de verkooptijd en de gemiddelde verschillen tussen vraag- en transactieprijs afnemen.

2.3 Comparatieve bepaling grondprijzen

Om tot een comparatieve grondprijsbepaling te komen, waarbij de grondprijs wordt vastgesteld door de te verkopen percelen grond te vergelijken met vergelijkbare percelen grond in de omgeving, zijn de door de gemeente Olst-Wijhe gehanteerde prijzen vergeleken met de grondprijzen in de regio. Eind 2018 zijn verschillende gemeenten in de regio geconsulteerd inzake hun huidige grondprijzen en hun voornemens hieromtrent in 2019.

Woningbouwkavels

Hiernaast zijn in de afgelopen jaren de gemeentelijke woningbouwkavels getaxeerd. In 2017 en 2018 hebben taxaties plaatsgevonden van de gronden in de wijk Noorder Koeslag te Wijhe en Zonnekamp Oost te Olst, waarbij meer differentiatie (ligging en grootte) in de grondprijzen is aangebracht. Tevens is hierbij het gasloos bouwen nadrukkelijk meegenomen. Verder is er een prijsvraag uitgezet voor de bouw van twaalf woningen, waaronder minimaal vier Nul op de Meterwoningen.

Zoals in de Nota Grondbeleid is gesteld kan het college bij verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, besluiten een extra korting te geven. Dit kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven die maatschappelijk gezien wenselijk zijn en waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten, waarbij minimaal drie woningbouwkavels in één keer worden uitgegeven). Hierbij dient nauwlettend in de gaten te worden gehouden dat er geen onrechtmatige staatssteun wordt verleend.

Bij uitgifte van grondgebonden koopwoningen en vrije bouwrijpe kavels aan individuele kopers wordt een bandbreedte gehanteerd voor de grondprijs per vierkante meter, waarbij een korting of toeslag van maximaal 5% worden berekend. Dit geldt tevens voor de uitgifte van kavels groter dan 750 m². Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de marktontwikkeling en kan meer differentiatie in de grondprijzen worden aangebracht, zodat de voor de locatie geldende bestemming, de ligging en het imago van de locatie, het aanbod in de markt (de mate van – relatieve – schaarste) de ontsluiting van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen, de relatie naar de omgeving en andere bestemmingen en de grootte van de kavel kunnen worden meegenomen in de grondprijsbepaling.

Bedrijventerreinen

In november 2018 heeft een waardebeoordeling plaatsgevonden van een aantal bedrijfskavels. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de waardebeoordeling en de comparatieve analyse de te hanteren grondprijzen goed in lijn zijn met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd. Ten opzichte van 2018 is de bandbreedte minder ruim, maar behoudt voldoende onderhandelingsruimte met potentiële afnemers. Differentiëren van grondprijzen van bedrijventerreinen is belangrijk. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de verschijningsvorm, de ligging, de bereikbaarheid, de schaarste, de parkeermogelijkheden, de toegestane bedrijvigheid en het maximaal te realiseren vloeroppervlakte om te komen tot een marktconforme prijs van een bedrijfskavel.

Hoofdstuk 3, Grondprijzen

3.1 Woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- (sociale) huurwoningen
- koopwoningen en
- vrije kavels.

3.1.1. Huurwoningen

Sociale huurwoning

Definitie: Een sociale huurwoning is een woning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a. van de Wet op de Huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de bedoelde doelgroepen voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Voor sociale huurwoningen geldt een vaste prijs van € 135,- per m² grond. De grondprijs geldt voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal de huurtoeslaggrens. Deze huurgrens wordt jaarlijks bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld. Vanaf 1 januari 2019 is deze € 720,42. Alle woningen met hogere huur vallen onder de markthuurgrens. Inzake de grondprijs voor sociale huurwoningen voor de woningbouwcorporatie SalandWonen wordt verwezen naar de gemaakte prestatieafspraken. Wanneer de corporatie (of derden) een sociale huurwoning binnen tien jaar verkoopt, dient zij een aanvulling op de betaalde grondprijs te betalen. De aanvulling op de grondprijs is het verschil tussen de grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning en de betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning welke geldt op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Dit bedrag wordt geïndexeerd met de CPI-index (consumentenprijsindices) van het CBS vanaf het moment van aankoop van de grond door de woningbouwcorporatie (of derden) van de gemeente. Deze bepaling wordt (inclusief het bedrag) vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst en akte van levering.

Markthuurgwoning

Voor de markthuurgwoningen (beleggershuurgwoningen) geldt een bandbreedte voor de grondprijzen die gelijk is aan de bandbreedte voor de vrije kavels.

Huurwoningen	Grondprijzen 2019, excl. btw en k.k.
Sociale huurwoning	€ 135,- per m ²
Markt huurwoning → bandbreedte	€ 195,- - € 235,- per m ² *

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

3.1.2. Koopwoningen

Sociale koopwoning

Onder sociale koopwoningen wordt verstaan woningen tot een v.o.n.-prijs van € 220.000,-. Voor gronden expliciet aangewezen voor sociale koopwoningen geldt een minimale grondprijs van € 190,- per m².

Sociale koopwoningen (v.o.n.<€ 220.000,-)	Grondprijzen 2019, excl. btw en k.k.
	vanaf € 190,- per m ²

Grondgebonden koopwoning

Voor de grondprijzen voor de overige koopwoningen geldt een bandbreedte per woningbouwsegment. De bandbreedte is bepaald op basis van taxatie, goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. De prijzen zijn afhankelijk van de woningbouwcategorie, prijsklassen en locatie.

Grondgebonden koopwoningen	Grondprijzen 2019, exclusief btw en k.k.
Bandbreedte	€ 195,- - € 235,- per m ² *
Kavels groter dan 750 m ²	eerste 750 m ² € 220,- per m ² *) resterende m ² € 140,- per m ² *

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

Niet grondgebonden woningen

Voor niet grondgebonden woningen zijn voor 2018 geen prijzen vastgesteld. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pagina 4).

3.1.3. Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij de uitgifte van vrije, bouwrijpe kavels aan individuele kopers wordt een bandbreedte voor de grondprijs per m² gehanteerd, waarbij een toeslag of korting van maximaal 5% kan worden berekend. Voor de grondprijzen voor vrije kavels worden dezelfde bandbreedtes gehanteerd als bij reguliere koopwoningen.

Vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap)	Grondprijzen 2019, exclusief btw en k.k.
Bandbreedte	€ 195,- - € 235,- per m ^{2*})
Kavels groter dan 750 m ²	eerste 750 m ² € 220,- per m ^{2*}) resterende m ² € 140,- per m ^{2*})

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

***) eerste 750 m² € 209,- per m²; resterende m² € 140,- per m²

Bij verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten). Hierbij moet nauwlettend in de gaten gehouden of er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van het bovenstaande de grond laten taxeren door een externe objectieve deskundige om tot een waarde te komen.

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

Definitie kantoorruimte: *een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.*

Definitie bedrijfsruimte: *een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt is en/of bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.*

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw kan bovenop de grondprijs een extra toeslag worden berekend. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren.

Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)	Grondprijzen 2019, exclusief btw en k.k.
Bandbreedte	€ 95,- - € 125,- per m ²

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen wordt naast detailhandel tevens verstaan baliefuncties en (commerciële) dienstverlening. Dit zijn onder andere: reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, indien het een meer complexe uitgifte betreft, residueel bepaald mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten die weer afhankelijk is van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte, locatie wordt per individuele uitgifte de grondprijs separaat berekend. Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente Olst-Wijhe zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de Floor space index (fsi) groter is dan 1.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociaal, cultureel en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;

- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis.

Voor deze voorzieningen geldt een niet-marktconforme grondprijs. De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van onder andere de trend in de rijksnormen voor vergoedingen voor bouw, huur en grondprijs voor zorginstellingen (jaarlijkse Bouwkostennota, Bouwcollege, ministerie VWS) en grondprijzen voor maatschappelijke doeleinden in de regio. De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt daardoor comparatief vastgesteld. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1.

Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen.

Maatschappelijk niet commercieel gebruik gemeentegronden.

Voor het gebruik van sportparken in onze gemeente zijn de prijzen in 2010 geharmoniseerd. De grondprijs maakt onderdeel uit van de tarieven van het gebruik maken van de sportaccommodatie(s).

Ander maatschappelijk gebruik van gemeentegronden valt onder de categorie buitenrecreatie, niet commercieel. Hieronder vallen de kinderboerderijen, de scouting en de ijsbanen. De huurprijs voor deze categorie is gebaseerd op de pachtnorm die de grondkamer hanteert voor het agrarisch gebruik van gronden.

Indien er sprake is van commercieel medegebruik van deze gronden dan geldt een percentage van de huurprijs van bezwaarde gronden, dat naar rato wordt doorberekend. De huur wordt geïndexeerd op basis van de CPI (consumentenprijsindices) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Maatschappelijke voorzieningen	Grondprijzen 2019, exclusief btw en k.k.
Met winstoogmerk (Semi) commercieel	N.t.b. (marktconform)
Zonder winstoogmerk	
- Bezwaarde grond	€ 35,- per m ²
- Overige grond (soc. huurwoning geldt als referentie)	€ 135,- per m ²
Gebruik buitenrecreatie niet commercieel	Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm grondkamer agrarische gronden. Commercieel medegebruik, huurprijs € 1,40/m ² per jaar (naar rato)

*) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek

3.5 Groen- en reststroken

Conform de vastgestelde beleidsregels voor uitgifte van groenstroken kleiner dan 300 m² worden de onderstaande situaties onderscheiden. Met de comparatieve methodiek zijn marktconforme grondprijzen bepaald. Indien de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van de vaste prijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een externe objectieve deskundige om tot een waarde te komen. De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, overdrachtsbelasting en (her)inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.

Bij uitzondering kan een betalingsregeling over meerdere jaren worden aangeboden, waarbij over het resterende aankoopbedrag een rente van 4% in rekening wordt gebracht.

Situatie groenstrook/reststrook	Grondprijzen 2019, excl. OvB en k.k.
Grond die bezwaard is/niet openbaar bereikbaar is*)	€ 35,- per m ²
Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan.	€ 70,- per m ²
Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel.	€ 140,- per m ²

*) dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.

Bij huurwoningen/koopwoningen worden aanliggende groenstroken verhuurd als deze al aan de openbaarheid zijn onttrokken en eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel. De huurprijs per m² groenstrook bedraagt jaarlijks 4% van de verkoopprijs van bezwaarde grond (€ 1,40/m² per jaar) en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De huurprijs van agrarische grond (weiland) is gerelateerd aan de pachtprizen die de grondkamer/ministerie hanteert.

Het college kan altijd in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, bijvoorbeeld bij verkoop van groenstroken waarmee een bijzonder gemeentelijk doel is gediend.

3.6 Overige vormen van uitgifte

3.6.1 Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. De kosten van inschrijving bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

3.6.2 Opstalrecht

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstaller en wordt met name gebruikt voor gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 4% van de boekwaarde van de ondergrond per vierkante meter en wordt jaarlijks geïndexeerd. Als er geen boekwaarde te herleiden is wordt uitgegaan van de door het ministerie van Economische Zaken vastgestelde gemiddelde grondprijs voor grasland per vierkante meter. Hierbij geldt een minimum bedrag van € 50,- ter dekking van de administratiekosten, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd.

Hoofdstuk 4, Samenvatting grondprijzen

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m ² 2019 (excl. btw en k.k.)	Verschuldigd btw of OvB
Woningbouw Sociale huurwoning Markt huurwoning Sociale koopwoningen (v.o.n. < € 220.000,-) Grondgebonden koopwoning en vrije kavels Niet grondgebonden woningen Kavels groter dan 750 m ²	€ 135,- € 195,- - € 235,-*) vanaf € 190,- € 195,- - € 235,-*) N.t.b.**) eerste 750 m ² € 220,-/m ² *) resterende m ² € 140,-/m ² *)	btw
Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)		
Reguliere bedrijvigheid	€ 95,- - € 125,- per m ²	btw
Winkel- en horecavoorzieningen	N.t.b.**)	btw
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk (Semi) commercieel	N.t.b.**)	btw
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk - Bezwaarde grond - Overige grond (vierkante meterprijs sociale huurwoning geldt als referentie).	€ 35,- € 135,-	btw
Gebruik buitenrecreatie niet commercieel	Huurprijs***) gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden. Commercieel medegebruik, huurprijs € 1,40/m ² per jaar (naar rato)	
Groenstroken/reststroken Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar is****) Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan. Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel.	€ 35,- € 70,- € 140,-	OvB
Pacht	Vaste prijs per hectare gebaseerd op prijzen grondkamer***) /n.b.t. in kader van geliberaliseerde pacht	

*) eventueel kan een toeslag of korting worden berekend van maximaal 5%

***) de gemeente houdt zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1 (zie voetnoot pagina 4).

****) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het CBS

*****)dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.