

Aan de leden en burgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Grondprijzenbrief 2024

Ons kenmerk U24-000250
Beh. door
Afdeling Vastgoed en Grondzaken,

Datum 11 januari 2024
Doorkiesnr.
Bijlage(n) 1

Geachte leden en burgerleden van de raad,

Hierbij zenden wij u ter kennisname de Grondprijzenbrief 2024.

Deze Grondprijzenbrief 2024 is door ons vastgesteld en van toepassing verklaard per 9 januari 2024, onder gelijktijdige intrekking van de Grondprijzenbrief 2023.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer P. van Delft, manager Vastgoed & Grondzaken.

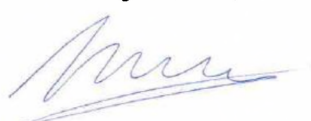
Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. drs. Ing. M. van Vliet

burgemeester,



drs. M. Mulder MSc.



Grondprijzenbrief 2024



Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	UITGANGSPUNTEN	3
2	WONINGBOUW	4
2.1	KOOPWONINGEN	4
2.1.1	<i>Grondgebonden woningen</i>	4
2.1.2	<i>Gestapelde woningen</i>	5
2.2	HUURWONINGEN	5
2.2.1	<i>Sociale huurwoningen</i>	5
2.2.2	<i>Vrije sector huurwoningen</i>	5
2.3	OVERIGE WONINGBOUW	5
3	OVERIGE BESTEMMINGEN	7
3.1	BEDRIJVEN (INCLUSIEF AGRARISCHE GRONDEN)	7
3.2	OVERIGE GROND (O.A. SNIPPERGROND)	7
3.3	SPORT EN LEISURE	7
3.4	OVERIGE FUNCTIES	8
3.4.1	<i>Sociaal maatschappelijk</i>	8
3.4.2	<i>Volkstuinen</i>	8
3.4.3	<i>Parkeren</i>	8
3.4.4	<i>Opstalrecht zendmasten</i>	8
4	TOEPASSING EN BESLUITVORMING	10
4.1	ERFPACHT EN HUUR	10
4.2	VASTSTELLING EN AFWIJKING	10
4.3	OVERGANGSBEPALING	10
	BIJLAGE I - TOELICHTING WONINGCATEGORIEËN	11

1 Inleiding

In 2017 is door de gemeenteraad de Nota Grondbeleid 2017 vastgesteld. Naar aanleiding van deze nota is het grondprijnsbeleid geactualiseerd en bijgesteld. Rekening houdend met en gebaseerd op dit beleid zijn grondprijzen voor 2023 bepaald en vastgelegd. Deze Grondprijzenbrief 2023 vormt het kader voor de waardebepaling en prijsvorming bij verkopen van (bouwrijpe) grond door de gemeente, waarbij de onderhandelingen in 2023 zijn gestart (zie ook 4.3 Overgangsbepalingen). Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzet- c.q. overdrachtsbelasting.



Deze grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

1.1 Uitgangspunten

Het uitgangspunt is dat de waarde van de grond marktconform is en bepaald wordt op basis van de daarop te realiseren bestemming of functie. In de grondprijzenbrief wordt onderscheid gemaakt naar woningbouw en overige bestemmingen, waaronder bedrijventerreinen. Per bestemming is aangegeven welke grondwaarde is bepaald, of welke methode wordt gehanteerd om deze in voorkomende gevallen te bepalen.

2 Woningbouw

Voor de uitgifte van bouw kavels met de bestemming woningbouw wordt onderscheid gemaakt in koopwoningen en huurwoningen, waarbij de categorie koopwoningen nog wordt onderverdeeld in grondgebonden en gestapelde woningen.

2.1 Koopwoningen

Om de waarderingsmethode en de uitgifteprijs voor woningbouw kavels te kunnen bepalen is aan een onafhankelijk taxatiebureau opdracht verstrekt hierover een advies uit te brengen. Dit advies¹ is gebaseerd op een algemeen marktonderzoek naar de uitgifteprijs van woningbouw kavels en een analyse van bouw kavels binnen de gemeente Bergen op Zoom en omgeving. Daarnaast is voor het advies een marktanalyse uitgevoerd om een representatief beeld te krijgen van de vastgoedmarkt op regioniveau. Hiervoor is gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM).

2.1.1 Grondgebonden woningen

Voor het bepalen van de grondwaarde van rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen is op basis van een 'standaard' woning (zie bijlage 1) uit de betreffende categorie een normatieve residuele berekening opgesteld. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor de verschillende woningtypen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen aanvullende kwaliteits- of duurzaamheidseisen worden gesteld en er geen sprake is van voor de locatie speciaal ontworpen woningen of van substantieel van het gemiddelde woningtype afwijkende maatvoeringen (indien dit wel het geval is kan indien nodig een afzonderlijke maatwerktaxatie worden gevraagd).

Voor vrijstaande woningen is de minimum grondwaarde comparatief bepaald. De residuele methode kan voor deze categorieën namelijk een vertekend beeld geven van de grondwaarde vanwege de relatief grotere invloed van het afwerkingsniveau, de constructie en de vorm van de kavel.

Grondprijzen bouwgrond grondgebonden woningen per woonkern

Op basis van het marktonderzoek gelden de minimum uitgifteprijzen per woningtype gedifferentieerd naar de kernen Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat als volgt

Minimum grondprijs per m ² exclusief btw en kosten grondgebonden woningen			
Woningtype	Bergen op Zoom	Halsteren	Lepelstraat
Rijwoning	€ 445,-	€ 425,-	€ 400,-
Hoekwoning	€ 410,-	€ 390,-	€ 370,-
Twee-onder-één-kapwoning	€ 375,-	€ 360,-	€ 340,-
Vrijstaande woning	€ 390,-	€ 370,-	€ 350,-

Bovenstaande minimum grondprijzen vormen gemiddelde grondprijzen bij de uitgifte van grond voor de nieuwbouw van het betreffende woningtype in geval van een 'standaard' projectmatige ontwikkeling. Een prijsbepaling specifiek op kavelniveau kan worden beoordeeld op basis van ligging en vorm. Hiertoe kan de gemiddelde grondprijs op kavelniveau binnen een projectmatige ontwikkeling in stappen van 2,5% worden verhoogd of verlaagd, tot maximaal 10%.

¹ Grondprijzadvies 2024 gemeente Bergen op Zoom, december 2023, Gloudemans.

Bij de gronduitgifte worden de 'goede en slechte' kavels bovendien met elkaar verevend en zal de gemiddelde prijs per m² minimaal gehanteerd dienen te worden.

Tevens wordt voor de standaard vrijstaande woningen een degressief stelsel toegepast op de gemiddelde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden vanuit dat de waarde vanaf een bepaalde omvang relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Hierdoor wordt de grondwaarde bij een vrijstaande woning trapsgewijs verlaagd vanaf 500 m², waarbij van elke daarop volgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Voor bouw kavels van vrijstaande woningen met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) wordt een eerste trede van 750 m² gehanteerd, waarna de m² prijs elke daarop volgende 500 m² met 50% afneemt.

2.1.2 Gestapelde woningen

Voor appartementen geldt dat de grondwaarde geheel afhankelijk is van het bouwvolume, het afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Met vorm wordt bedoeld het verschil tussen een galerijflat en een portiekflat, maar ook of bergingen en parkeervoorzieningen onder het complex gerealiseerd worden of op maaiveldniveau. Gezien de vele variabelen bij deze categorie wordt de grondwaarde bij meergezinswoningen situationeel door middel van een maatwerktaxatie bepaald.

2.2 Huurwoningen

2.2.1 Sociale huurwoningen

Voor een sociale huurwoning geldt dat de huurprijs lager is dan de geldende huurliberalisatiegrens van de woningwet, in het jaar van ingebruikname van de nieuwe woning. Indien binnen 10 jaar na ingebruikname de woning wordt verkocht of verhuurd voor de vrije sector dient na-verrekening plaats te vinden op basis van de grondprijs in de vrije sector.

De gemeente hanteert voor gronden voor sociale woningbouw een grondprijs van € 21.500 per woning voor grondgebonden eengezinswoningen, en een grondprijs van € 20.000 per woning voor gestapelde woningen.

2.2.2 Vrije sector huurwoningen

Voor de grond van huurwoningen met een huurprijs hoger dan de huurliberalisatiegrens wordt de marktwaarde gehanteerd. De marktwaarde van een vrije sector woning wordt mede bepaald door de rendementseisen van beleggers. Uit het onderzoek van Gloudemans is gebleken dat de huidige marktwaarde van vrije sector huurwoningen inmiddels om en nabij gelijk is aan de marktwaarde van een vrije sector koopwoning. Gezien deze recente ontwikkeling wordt de (systematiek van vaststellen van de) grondprijs voor vrije sector huurwoningen gelijk gesteld aan die van de vrije sector koopwoningen.

2.3 Overige woningbouw

Bij gronduitgifte voor de nieuwbouw van woonvormen en bijzondere woonconcepten, die niet passen in de woningcategorieën, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 en 2.2 wordt de grondwaarde

situationeel bepaald door middel van een taxatie, waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

- Centraal wonen en groepswoningen: verschillende collectieve woonvormen, waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik van keuken en sanitair, de eenheden kunnen zelfstandig zijn (centraal wonen) of onzelfstandig met toezicht en/of begeleiding (groepswonen).
- Woon-zorgcomplexen: een complex met (zelfstandige) woningen, waar ook extramurale (buiten de muren van een verzorgingstehuis) zorgvoorzieningen worden aangeboden.
- Job-lodges: huisvesting van arbeidsmigranten.
- Bijzondere woningen en woonconcepten; herenhuizen, kadewoningen, waterwoningen, boothuizen, maatschappelijk gebonden eigendom, etc.

3 Overige bestemmingen

3.1 Bedrijven (inclusief agrarische gronden)

Voor de realisatie van nieuwe bedrijven wordt de grondwaarde situationeel bepaald aan de hand van een maatwerktaxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

Hieronder vallen de volgende gronden:

- Industrierrein: Grote kavels
- Bedrijventerrein: Middelgrote en kleine kavels
- Woon-werkkavels
- Detailhandel
- Horeca
- Agrarische gronden

3.2 Overige grond (o.a. snippergrond)

De gronden die als categorie snippergrond kunnen worden beschouwd hebben een oppervlakte van maximaal 150 m². Voor een nadere inhoudelijke toelichting en voorwaarden wordt verwezen naar de Beleidsnota snippergrond 2022.

De grondprijs voor snippergrond wordt uitgesplitst naar grond met en zonder vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheid.

Voor uitgifte van reststroken voor nutsvoorzieningen geldt de grondprijs voor reststroken ten behoeve van nutsvoorzieningen, als de oppervlakte maximaal 150 m² is en indien deze die geen belangrijke functie meer heeft voor de gemeente.

In alle andere gevallen wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

Grondprijs overige grond, o.a. groen- en reststroken	
	Grondprijs
Snippergrond met (vergunningsvrije) Bebouwingsmogelijkheden	€ 200,- per m ²
Snippergrond zonder bebouwingsmogelijkheden	€ 110,- per m ²
Reststroken ten behoeve van nutsvoorzieningen	€ 200,- per m ²

3.3 Sport en leisure

Grondprijs sport en leisure	
	Grondprijs / methode waardebeoordeling
Onbebouwde sport- en leisurevoorzieningen (waaronder begrepen sportvelden, inclusief was- en kleedaccommodaties)	€ 36,50 per m ²
Niet-commerciële gebouwde sport- en leisurevoorzieningen, speeltuin en kinderboerderij	€ 68,- per m ²
Commerciële gebouwde sport- en leisurevoorzieningen	Taxatie

3.4 Overige functies

3.4.1 Sociaal maatschappelijk

Hieronder kunnen gronden vallen gronden met de volgende bestemming (niet limitatief):

- Huisvesting van een functie met een publiek karakter, openbaar en semi-openbaar, zoals basisscholen, wijkcentra, etc.
- Overheidsvoorzieningen.
- Huisvesting van instellingen, zonder winstoogmerk, bijvoorbeeld een bibliotheek.
- Huisvesting van sociaal-culturele voorzieningen; gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen.
- Particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten.
- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd, dan wel zij gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd.
- Medische en paramedische functies, zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.
- Verzorgings- en verpleeghuizen, huisartspraktijken, apotheken en ziekenhuizen.

Voor de gronden voor realisatie van sociaal maatschappelijke functies wordt de grondwaarde situationeel bepaald aan de hand van een maatwerktaxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

3.4.2 Volkstuinen

De prijzen voor volkstuinen voor 2023 zijn als volgt:

Grondprijs volkstuinen	
	Grondprijs
Volkstuinen*	€ 10,- per m ²
Volkstuinen huur (nieuw af te sluiten overeenkomsten in 2023)	€ 0,50 per m ² per jaar
*) Niet grenzend aan een woonperceel, indien wel grenzend aan een woonperceel wordt namelijk de grondprijs van snippergrond gehanteerd indien de oppervlakte maximaal 150 m ² bedraagt.	

3.4.3 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeerbeleid is dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. De grondprijs voor parkeren wordt daarom gelijkgesteld aan de grondprijs van de bestemming waar de betreffende parkeergelegenheid op wordt aangelegd en volgens dezelfde waarderingmethode bepaald. Dit geldt zowel voor de gronduitgifte voor nieuwbouw als voor verkoop van (gemeente)grond ten behoeve van de toevoeging van parkeervoorzieningen aan een bestaande bouw.

De grondwaarde bij de uitgifte van grond voor de realisatie van openbare (betaalde) parkeervoorzieningen wordt bepaald op basis van een taxatie waarbij de te hanteren taxatiesystematiek afhankelijk van de situatie door de taxateur op basis van expertise wordt bepaald.

3.4.4 Opstalrecht zendmasten

Ten aanzien van de vergoeding van opstalrechten voor zendmasten geldt een basisvergoeding van € 6.000,- voor een eerste provider op een bepaalde locatie en een aanvullende vergoeding van € 2.000 per jaar voor iedere volgende provider op dezelfde locatie.

4 Toepassing en besluitvorming

4.1 Erfpacht en huur

Voor uitgifte van grond in erfpacht geldt de grondwaarde voor de betreffende bestemming, zoals vastgelegd in deze grondprijzenbrief. De hoogte van de jaarlijkse erfpachtcanon is 5% van de grondwaarde.

In de nota grondbeleid is opgenomen dat het beleid van de gemeente uitgaat van terughoudendheid in de toepassing van erfpacht.

Voor uitgifte van grond in huur bedraagt de hoogte van de huur ook 5% van de grondwaarde.

4.2 Vaststelling en afwijking

Het college is op grond van de gemeentewet bevoegd besluiten te nemen betreffende aan- en verkopen van gemeentelijke gronden, tevens kan het college voor bepaalde projecten optievergoedingen vaststellen. Het college stelt hiervoor deze grondprijzenbrief vast en verstuurt deze ter kennisname aan de raad.

Afwijkingen in concrete gevallen van deze grondprijzenbrief (grondprijs onder de opgenomen minimum grondprijzen) zijn toegestaan op basis van een taxatie en middels een college besluit (bijvoorbeeld als de ontwikkeling van de locatie een aanzienlijke meerwaarde voor de gemeente oplevert die zonder een verlaging van de grondprijs, erfpachtcanon of uitgiftevoorwaarden aantoonbaar niet gerealiseerd kan worden).

4.3 Overgangsbepaling

Deze Grondprijzenbrief 2024 is van toepassing op nieuwe grondtransacties in 2024 vanaf 9 januari 2024 en op de actualisatie van bestaande grondexploitaties vanaf 2024. Deze Grondprijzenbrief 2024 geldt daarom niet voor bestaande afspraken, opties en overeenkomsten die voor 9 januari 2024 zijn overeengekomen of waarvoor onderhandelingen voor 9 januari 2024 zijn gestart.

Bijlage I - Toelichting woningcategorieën

Ten behoeve van de grondprijsbrief is een grondprijsadvies ingewonnen. In dit advies is voor het benaderen van de grondwaarde op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën normatief residueel gerekend. De voornoemde categorieën betreffen:

- 1a - Rijwoningen;
- 1b - Hoekwoningen;
- 2 - Twee-onder-één-kapwoningen.

Ter indicatie worden hieronder de kenmerken van de verschillende categorieën vermeld.

Rijwoningen/Hoekwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping
- Woonoppervlakte rijwoning (gbo) 120 m^2
- Woonoppervlakte hoekwoning (gbo) 130 m^2
- Rijwoning perceel 125 m^2
- Hoekwoning perceel 150 m^2
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak
- Hoekwoning met mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en van garage
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen

Twee-onder-één-kapwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping
- Woonoppervlakte (gbo): 140 m^2
- Perceeloppervlakte: 250 m^2
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage