

Grondprijzenbrief 2020 gemeente Son en Breugel (ex BTW/OB en kosten koper)

Definities:

Residuele grondwaarde methode: De residuele grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs en de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn de bouwkosten en de bijkomende kosten. Dit wordt berekend volgens de volgende formule: VON minus totale stichtingskosten woning minus risicovoorziening minus marge = grondwaarde.

Comparatieve methode:

Deze methode volgt de prijsontwikkelingen op de markt en op grond hiervan wordt de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Hierbij kan ook worden gekeken naar het grondprijnsbeleid van omliggende gemeenten.

Grondquote:

De grondwaarde wordt berekend door een bepaald percentage (= de grondquote) te nemen van de verkoopprijs van de woning (vrij op naam) excl. BTW. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de eventueel reeds gemaakte stichtingskosten van de woning. Wel kan de grondquote verschillen per categorie zodat een ander percentage van toepassing is voor bijvoorbeeld sociale woningen (grondgebonden of stapelbouw), vrije sector woningen (grondgebonden of stapelbouw), bedrijfsgebouwen etc.

Kostprijsmethode:

De uitgifteprijs wordt vastgesteld op basis van de totale grondkosten. Al deze kosten moeten minimaal gedekt worden uit de verkoop van de gronden. Hierbij wordt veelal een onderscheid gemaakt naar type woning. Hoe duurder de woning hoe meer deze kan bijdragen. Uitgangspunt bij deze methode is dat de grondopbrengsten de sluitpost zijn van de grondexploitatie. Een afgeleide van deze methode is de kostprijsplus methode. Bij deze methode komt bovenop de kostprijs een opslag voor de risico's van ontwikkeling en uitgifte. Deze opslag kan een vast bedrag of een percentage zijn.

Vaste grondprijs:

De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van een vast bedrag per vierkante meter kavel.

Er kan ook voor gekozen worden om een vast bedrag per woning te hanteren. Hieraan gaat veelal een comparatief onderzoek vooraf en/of wordt een grondprijzenberekening uitgevoerd.

Tender:

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. De uitgebrachte biedingen worden getoetst aan een vooraf bepaalde minimaal te genereren grondprijs.

Voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Sociale woningbouw
- Vrije sector woningbouw

Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden sociale woningbouw en gestapelde sociale woningbouw. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen binnen deze segmenten.

In de vrije sector bouw wordt onderscheid gemaakt tussen projectmatige en particuliere bouw waarbij voor projectmatige bouw onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden en gestapelde bouw. Huurwoningen worden altijd projectmatig ontwikkeld, zowel sociale als vrije sector huurwoningen.

Voor de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 gelden de volgende kaders:

Alle genoemde prijzen zijn ex BTW/overdrachtsbelasting en op basis van kosten koper en betreffen, tenzij anders vermeld, minimum prijzen.

1. Woningbouw

Woningbouw:	Prijs per m2
Sociale grondgebonden <i>huurwoningen</i>	€ 280,- tot € 357,- , afhankelijk van locatie
Sociale gestapelde <i>huurwoningen</i>	Residueel, tender of taxatie
“Sociale” grondgebonden <i>koopwoningen*</i>	€ 390,-
Sociale gestapelde <i>koopwoningen</i>	Residueel, tender of taxatie
Kavels Sonniuspark vijveroriëntatie	€ 450,- met staffel boven 500 m2
Kavels Sonniuspark tuin zuid/zuidwest/west	€ 405,- met staffel boven 500 m2
Kavels Sonniuspark oriëntatie op wal	€ 405,- met staffel boven 500 m2
Overige kavels Sonniuspark	€ 390,- met staffel boven 500 m2
Vrije sector grondgebonden overige locaties	v.a. € 390,- met staffel boven 500 m2, afhankelijk van locatie
Projectmatige grondgebonden vrije sector bouw	Residueel, tender of taxatie
Projectmatige vrije sector stapelbouw	Residueel, tender of taxatie

*Zonder afdwingbare afspraken dat deze woningen bij verkoop op of onder de VON grens voor sociale woningen blijven, zijn sociale koopwoningen slechts bij eerste oplevering te kwalificeren als “sociaal”.

2. Bedrijventerrein

Bedrijventerrein Ekkersrijt:	Prijs per m2
Zogenaamde “ruimtevreter” en bedrijven in hogere milieu categorie. Hierbij grondprijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties en afhankelijk van type bedrijf. Comparatieve toets.	Regulier: € 170,- tot € 209,- Hoogwaardig: € 189,- tot € 232,- PDV/GDV*: € 199,- tot € 243,- Kantoren: € 220,- tot € 270,-
Overige bedrijven prijs binnen bandbreedte afhankelijk van zicht en niet-zicht locaties. Comparatieve toets.	Regulier: € 181,- tot € 200,- Hoogwaardig: € 200,- tot € 221,- PDV/GDV*: € 210,- tot € 233,- Kantoren: € 233,- tot € 257,-
Parkeerterreinen	Comparatief of taxatie

Grond tbv bedrijfsontsluiting	Comparatief
-------------------------------	-------------

*PDV = Perifere detailhandelsvestigingen en GDV = grootschalige detailhandelsvestigingen

3. Kantoren/winkels/horeca (commercieel)

Kantoren / winkels / horeca	Prijs per m2
Kantoren	Tender, residueel, taxatie of comparatief
Winkels	Tender, residueel, taxatie of comparatief
Horeca	Tender, residueel, taxatie of comparatief

4. Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen:	Prijs per m2 of per opstalrecht
Nutsvoorzieningen	€ 206,-
Zendmasten (opstalrecht)	€ 5.000,- per mast voor eerste provider. Vanaf 2 ^{de} provider: toeslag 25% van eerste opstalrecht per extra provider.
Windmolens, zonneparken (erfpacht / opstalrecht)	€ 5.000,- per hectare
Overige maatschappelijke voorzieningen	€ 206,-

5. Overige bestemmingen

Overige bestemmingen:	Prijs per m2
Reststroken *	€ 120,-
Parkeren	Comparatief

*Een reststrook is een strook grond die geen openbare functie (meer) heeft en grenst aan een particulier kavel. Deze gronden zijn met een maximaal verkoopbaar oppervlak ingetekend in de reststroken kaarten op de gemeentelijke website. Daar staan ook de overige voorwaarden vermeld.

6. Huurprijzen groenstroken

Huurprijzen groenstroken:	Prijs per m2 per jaar
Voorstroken	€ 3,15 (jaarlijkse indexering 3,0%)
Zijstroken	€ 6,20 (4 ^{de} jaar van vijf jaren staffel)
Achterstroken	€ 6,20 (4 ^{de} jaar van vijf jaren staffel)
Gronden met bosbestemming en als zodanig gebruikt	€ 1,12 (jaarlijkse indexering 3,0%)