

Grondprijsnotitie Ouder-Amstel 2022

Inleiding

De grondprijsnotitie gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Ouder-Amstel die in 2022 hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. De nota grondbeleid uit 2010 van de gemeente Ouder-Amstel dient als onderlegger bij deze grondprijsnotitie. Als onderdeel van het grondbeleid, hanteert de gemeente Ouder-Amstel bij uitgifte van grond **marktconforme uitgifteprijsen**.

Deze grondprijsnotitie geeft per categorie op hoofdlijnen weer welke methode gebruikt wordt om de grondprijs te bepalen. Deze grondprijsnotitie wordt jaarlijks vastgesteld waarin de te hanteren grondprijzen aan bod komen. Naast de grondprijzen worden zaken als de prijsklassen van de woningen in deze grondprijsnotitie weergegeven.

Prijzen

Alle in deze grondprijsnotitie genoemde bedragen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting en exclusief alle overige overdrachtskosten tenzij anders vermeld. De genoemde wijze en hoogte van prijsbepaling gelden voor alle nieuwe aanbiedingen die gedaan worden na 1 januari 2022 en waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Sociale grondprijzen voor corporaties

Voor de sociale huur sluiten we aan bij de methodiek bij Amsterdam zoals hieronder omschreven. De reden daarvoor is dat we grotendeels onderdeel uitmaken van de Amsterdamse woningmarkt op de grote projecten waar in de komende periode de meeste sociale woningen worden toegevoegd. De Gemeente Amsterdam legt jaarlijks de sociale grondprijzen vast in het document "Vaststellen Afkoopsommen erfpacht voor Woningcorporaties". Daarin staan de volgende uitgangspunten waarbij de gemeente Ouder-Amstel aansluit.

De grondprijzen voor nieuwe gronduitgifte van sociale corporatiewoningen voor een tijdvak tot einde gebruik als sociale huur, **voor het kalenderjaar 2021*** vast te stellen op:

- € 231 per vierkante meter gbo (gebruiksoppervlak) voor woningen groter dan 30 m² gbo, maar kleiner dan 73 m² gbo
- € 16.684 voor woningen, groter dan of gelijk aan 73 m² gbo
- € 5.095 per kleine woning die verhuurd wordt onder de kwaliteitskortingsgrens (kleiner dan, of gelijk aan 30 m² gbo)
- € 7.508 per kleine woning (kleiner dan, of gelijk aan 30 m² gbo)
- € 193 per m² gbo voor onzelfstandige studentenwoningen, alsmede voor de gemeenschappelijke ruimten voor een tijdvak tot einde bedoeld gebruik geldt een toeslag van 12,5% op deze afkoopsommen.

**De prijzen van 2022 zijn (nog) niet bekend gemaakt. Deze zullen worden aangepast indien bekend.*

Projectmatige woningbouw

Categorie	Grondslag	Grondprijs / methode	Opmerkingen
Vrije sector huur vanaf € 752,33 per maand	Per appartement	Residuele waarde-methode	Grondprijs gebaseerd op belegingswaarde middels DCF-methode.
Middeldure huur	Per appartement	Residuele waarde-methode	Gemeentelijke indexering van de maximale huurprijsgrens gebeurt aan de hand van de Consumenten Prijs Index van het CBS
Kamerhuur	Huur per kamer conform puntenstelsel	Residuele waarde-methode met een minimum van € 4.500 grondprijs per eenheid.	Grondprijs gebaseerd op belegingswaarde middels DCF-methode. Kamer: woonruimte waarbij

			voorzieningen als keuken en badkamer gedeeld worden. Studio: klein appartement bestaande uit een woon- en slaapkamer bedoeld voor 1 persoon. Met keukenhoek en afzonderlijke toilet- en doucheruimte.
Goedkope koop	Tot € 250.000 VON	Residuele waarde methode	
Betaalbaar *NHG grens 2022	€ 250.000 tot € 355.000* VON	Residuele waarde methode	
Middeldure koop	€ 355.000 tot € 450.000 VON	Residuele waarde methode	
Dure koop	> € 450.000 VON	Residuele waarde methode en comparatieve methode en/of een taxatie	De gemeente bepaalt welke methodiek voor de dure woningbouwkevels een geschikte methodiek is. Het betreft hier vaak afwijkende kavelgroottes waardoor een standaard methode niet altijd voldoende is en een taxatie meer comfort geeft.

Bij alle projecten wordt door de gemeente een minimale grondwaarde bepaald op basis van het te realiseren programma. Bij de verkoop zal worden gekeken naar de financieel meest interessante bieding. Ook kan gekozen worden voor een taxatie door een makelaar.

Particuliere woningbouw

Bij de verkoop van kavels voor individueel en collectief opdrachtgeverschap (PO en CPO) wordt een Residuele of comparatieve waarde methode gehanteerd. Deze wordt bepaald aan de hand van ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen. Daarbij wordt mede gelet op prijzen van vergelijkbare kavels in de regio (comparatieve methode).

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
PO / CPO	Residuele en comparatieve waardemethode	Op basis van de specifieke ligging, kavelgrootte, bouwvolume en architectonische eisen wordt de grondprijs bepaald.

Overige

Categorie	Wijze grondprijsbepaling	Opmerkingen
Bedrijventerrein	Comparatieve waarde methode. Per geval wordt een passende grondprijs bepaald. Voorts wordt bij de prijsstelling gekeken naar schaarste en locatie.	Naast de grondprijs voor bouwrijpe grond wordt een bijdrage kabels en leidingen in rekening gebracht. Deze bijdrage bestaat uit de kosten voor het aansluiten van de kavels op het netwerk. Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling. Bij de uitgifte van kavels voor bedrijventerreinen zal aan het college een advies worden voorgelegd voor grondprijs en bijpassende uitgiftevoorwaarden die aansluiten op de doelstellingen van de gemeente.

Kantoren	Residuele waarde methode	Uitgangspunt is dat de bebouwingscapaciteit van de uit te geven kavel de grondslag vormt voor de prijsbepaling.
Detailhandel, horeca en leisure (vrijtijdsvoorzieningen)	Residuele waarde methode + comparatieve methode	
Semi-commerciële voorzieningen	Residueel of comparatief waar mogelijk. Beoordeling afhankelijk van opzet. Beoordeling per aanvraag.	Bij semi-commerciële voorzieningen moet gedacht worden aan medische en paramedische functies (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, apotheken) / commerciële sportvoorzieningen (fitness e.d.) / kinderdagverblijven.
Maatschappelijke voorzieningen	Voor de bebouwing € 194 per m ² BVO Bijbehorende niet bebouwde grond wordt voor € 35 per m ² kavel	In de contracten wordt een beding opgenomen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke grondprijs terugkomt naar de gemeente. Bij maatschappelijke voorzieningen moet gedacht worden aan scholen, buurthuizen, brandweer, gemeentehuis, politie, bibliotheek, religieuze voorzieningen / traforuimtes etc.
Snippergroen	€ 200 per m ²	De voorwaarden voor snippergroen zijn opgenomen in de regeling " Nieuw snippergroenbeleid gemeente Ouder-Amstel " van 12 mei 2020.
Verkoop reststroken aan particuliere woningeigenaren niet bedoeld voor bouwactiviteiten.	Taxatie	Indien het meters toevoegt aan het woonkavel en niet onder het snippergroenbeleid valt.

Verkoop reststroken aan ontwikkelaars t.b.v. bouwplannen	€ 750 per m ² grond met een minimale koopsom van € 5.000 per transactie	Het komt regelmatig voor dat ontwikkelaars voor het realiseren van hun bouwplan een strookje grond nodig hebben. Bij de percelen groter dan 100 m ² kan een afwijkende grondprijs worden bepaald, (bijkomende) kosten voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van inritten zijn voor rekening van de koper.
Verkoop gronden aan overheidsorganen t.b.v. openbaar gebied zoals wegen en water	Minimaal € 3,50 per m ²	Hierbij moet gedacht worden aan verkoop van grond aan waterschappen (bijvoorbeeld kades) en provincie ten behoeve van de aanleg van infrastructurele werken.
Openbare ruimte die wordt overgedragen door een derde aan de gemeente	€ 1 per transactie (symbolisch)	

De verkoopprijzen van gronden die middels de genoemde methoden, niet zijnde vaste grondprijs, en de overige gronden die niet in deze grondprijsnotitie zijn genoemd, worden door het college vastgesteld. Het staat de gemeente vrij om aanvullend op deze waardering, advies van externen in te winnen voor het bepalen van de grondprijs.

Verhuur grond

- Tuingrond wordt verhuurd aan particulieren voor € 6,85 per m² per jaar.
- Landbouwgrond wordt verhuurd voor een bedrag van minimaal afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden € 0,055 per m² per jaar (€ 550 per ha.)
- Gronden onder maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk worden kostendekkend verhuurd. Tevens zal voor de opstallen een afhankelijk opstalrecht gevestigd moeten worden.

Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119a BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

Indexatie

Alle vaste grondprijzen zijn onderhevig aan jaarlijkse indexatie op basis van de CPI.