

Gronduitgifteprijsen gemeente Neder-Betuwe

Met betrekking tot het opstellen van een grondprijzenbrief is in de op 30 juni 2011 vastgestelde Nota Grondbeleid 2011 - 2015 het volgende verwoord: Beleidsuitgangspunten hoofdstuk 7:

- Voor het bepalen van marktconforme gronduitgifteprijsen zal de gemeente voor de nu lopende projecten (01-07-2011) en waar afspraken gemaakt zijn aansluiten bij de residuele grondwaardemethode. Als beleidsuitgangspunt geldt voor de nieuwe projecten dat de grondprijs marktconform wordt vastgesteld.

- Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast en deze wordt voorgelegd aan de voorbereidende raad. Globaal kunnen bij gronduitgifte de volgende categorieën worden onderscheiden: 1. Vrije sector bouw kavels, te verwerven en te bebouwen door particulieren.

2. Projectmatige bouw te realiseren door projectontwikkelaars / bouwbedrijven.

3. Sociale woningbouw (rijwoningen, huurappartementen, starterswoningen) te realiseren door toegelaten instellingen.

4. Bedrijfskavels, uit te geven aan bedrijven en kantoorlocaties.

5. Maatschappelijke en sociale voorzieningen

6. Groen- en reststroken.

Artikel 1 Vrije Kavels:

Als uitgangspunt voor de bepaling van de grondprijzen in de categorieën 1 en 2 dient zoveel mogelijk de marktwerking benut te worden. Dit betekent dat per uit te geven locatie gekeken moet worden wat een optimale marktprijs is gelet op ligging, uitzicht, voorzieningenniveau en dergelijke. De voor 2012 te hanteren marktconforme grondprijs voor de vrije-sector kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt enkel vastgesteld voor locaties waar de gemeente actief grond uitgeeft. Indien externe marktpartijen grond uitgeven voor woningbouw zijn zij vrij om zelf de verkoopprijs te bepalen. Momenteel heeft de gemeente grond beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap in bouwplan de Leede in Kesteren en bouwplan Herenland in Opheusden. De verkoop van kavels in deze plannen loopt gestaag door. De gemiddelde woningprijs in de regio is gedaald. De bouwkosten staan echter ook onder druk en hierdoor kan de grondprijs voor een bouwkegel gelijk blijven. Voor de resterende kavel(s) in het plan de Leede te Kesteren blijft de grondprijs € 320,00 per m² exclusief BTW k.k. Voor deze grondprijzen zijn in 2011 drie kavels verkocht. In Herenland blijft de grondprijs met € 350,00 per m² exclusief BTW k.k. gelijk aan de grondprijs van 2011 en 2010. Voor deze grondprijzen zijn in 2011 in totaal zes bouw kavels verkocht. De gemeente heeft nog circa 2.100m² bouwgrond in verkoop waarvan momenteel circa 930m² in optie is gegeven. Omdat de bouwkosten sneller dalen dan de woningprijzen kan de grondprijs voor 2012 gelijk blijven.

Artikel 2 Projectbouw:

Bij de projectmatige bouw wordt enkel grond verkocht tegen marktconforme gronduitgifteprijsen. Om deze marktconforme prijzen te bepalen zal een taxatie worden uitgevoerd: verkoopprijs van de kavel + woning minus de bouw- en realisatiekosten en de winst geeft het gronddeel voor de kavel, zijnde de marktconforme opbrengst voor de gemeente. Per project is het raadzaam op basis van de mogelijkheden de uiteindelijke verkoopwaarde te bepalen op basis van het te realiseren programma. Na prijsovereenstemming zal daarna akkoord van het college van burgemeester en wethouders verkregen moeten worden.

Artikel 3 Sociale woningbouw:

Voor sociale huurwoningen wordt een kavelprijs gehanteerd van € 25.000,00 excl. BTW voor sociale grondgebonden huurwoningen en € 18.000,00 excl. BTW voor sociale gestapelde woningen (appartementen). Deze grondprijs geldt dus niet voor sociale koopwoningen. Mocht de gemeente eigen grond verkopen voor sociale koopwoningen zal de grondprijs hiervoor ook marktconform bepaald worden door de grondwaarde residueel terug te rekenen.

Artikel 4 Bedrijfskavels:

De gemeente geeft momenteel op twee locaties bedrijfsgrond uit; aan de Tolsestraat in Opheusden en op bedrijventerrein Bonegraaf-West in Dodewaard. Gezien het huidige economische klimaat gaat de verkoop op deze terreinen moeizaam, maar staat niet stil. De grondprijs voor deze bedrijfskavels zal gelijk blijven aan de prijzen die voor 2011 zijn vastgesteld. Locatie Tolsestraat:

€ 145,00 ex. BTW per m² voor de bedrijfsgrond

€ 115,00 ex. BTW per m² opslag over 500 m² indien een bedrijfswoning is toegestaan. Locatie Bonegraaf-West:

€ 152,50 ex. BTW per m² voor de bedrijfsgrond

€ 122,00 ex. BTW per m² opslag over 500 m² indien een bedrijfswoning is toegestaan. Momenteel zijn binnen de gemeente Neder-Betuwe geen kantoorlocaties beschikbaar. De grondprijs hiervoor wordt

dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan zal de grondprijs voor dergelijke locaties marktconform bepaald worden.

Artikel 5 Maatschappelijke en sociale voorzieningen:

De gemeente Neder-Betuwe heeft momenteel geen projecten waar gronden uitgegeven worden door de gemeente voor maatschappelijke en sociale voorzieningen. Een grondprijs hiervoor wordt voor 2012 dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan zal de grondprijs voor dergelijke locaties marktconform bepaald worden.

Artikel 6 Groenstroken:

De verkoopprijs voor de verkoop van groenstroken bedraagt momenteel € 75,00 per m² voor stukken tot en met een oppervlakte van 30 m² en voor iedere m² boven de 30 m² een prijs van € 150,00 per m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer, en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs en/of een taxatie. Voorgesteld wordt om voor 2012 de verkoopprijs tot 100m² vast te stellen op € 90,- per m². Het onderscheid tussen de eerste 30m² en de overige 70m² komt daarmee te vervallen. De verhuurprijs voor verhuur van groenstroken bedraagt momenteel € 0,50 per m² per jaar met een minimum van € 25,-. Voorgesteld wordt om vanaf 2012 de huurprijs vast te stellen op 3% van de verkoopwaarde met een minimum van € 50,-. Dit komt bij een verkoopprijs van € 90,- neer op € 2,70 per m². Deze verhuurprijs zal voor alle nieuwe aanvragen vanaf 1 januari 2012 gelden. Voor bestaande huurders wordt deze huurverhoging ingevoerd in 5 jaar:

2012 1% van de verkoopprijs € 0,90 per m² per jaar met een minimum van € 50,-

2013 1,5% van de verkoopprijs € 1,35 per m² per jaar met een minimum van € 50,-

2014 2% van de verkoopprijs € 1,80 per m² per jaar met een minimum van € 50,-

2015 2,5% van de verkoopprijs € 2,25 per m² per jaar met een minimum van € 50,-

2016 3% van de verkoopprijs € 2,70 per m² per jaar met een minimum van € 50,- Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m². De financiële gevolgen van de vaststelling van de Grondprijzen voor 2012 zullen bij de eerstvolgende actualisatie van de Grondexploitatieopzetten worden meegenomen en inzichtelijk worden gemaakt. Concrete resultaten hangen natuurlijk af van daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten.

Artikel Samenvattend

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2012 voor de diverse categorieën als volgt vast te stellen (genoemde prijzen zijn exclusief BTW):

Categorie	Locatie	Grondprijs	Opslag indien woonbestemming
Woningbouw Vrije kavels	Herenland te Opheusden	€ 350,-/m ²	n.v.t.
Woningbouw Vrije kavels	De Leede te Kesteren	€ 320,-/m ²	n.v.t.
Woningbouw Projectbouw	Per (deel)project	Marktconform	n.v.t.
Woningbouw Sociaal Grondgebonden	Gehele gemeente	€ 25.000,-/Woning	n.v.t.
Woningbouw Sociaal Gestapeld	Gehele gemeente	€ 18.000,-/ appartement	n.v.t.
Bedrijven	<u>Tolsestraat</u> Opheusden	€ 145,-/m ²	€ 57.500,-/ kavel
Bedrijven	<u>Bonegraaf-West</u> Dodewaard	€ 152,50/m ²	€ 61.000,-/ kavel
Groen- en reststroken	Gehele gemeente	0 – 100 m ² : € 90,-/ m ² verhuur : 3% v/d koopprijs	n.v.t.

Voorts wordt voorgesteld de nieuwe Grondprijzen in te laten gaan per 1 januari 2012 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 januari 2012.