

Grondprijzenbrief 2014

Beleidsuitgangspunten hoofdstuk 7:

- Voor het bepalen van marktconforme gronduitgiftepunten 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 bouwkavels, 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.

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 wordt afgewogen welke marktconforme grondprijs het meest passend is. Hierbij zijn ligging, uitzicht, voorzieningenniveau en dergelijke wegingsfactoren die bepalend zijn voor de hoogte van de te hanteren grondprijzen.

De voor 2014 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 nog grond beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap in bouwplan de Leede in Kesteren en bouwplan Herenland in Opheusden. Zowel in de Leede als in Herenland is nog één kavel beschikbaar. De gemiddelde woningprijs in de regio is gedaald en de prijzen staan onder druk. Dat merken wij ook bij deze kavels.

Voor de resterende kavel in het plan de Leede te Kesteren is de grondprijs voor 2013 vastgesteld op een vraagprijs van € 320,- per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW en k.k. Deze prijs is conform de vastgestelde grondprijs voor 2011 en 2012 en verwerkt in de grondexploitatie begroting 2013. In 2011 zijn drie kavels verkocht. In 2012 en 2013 is de laatste kavel van 405m² voor de bouw van een vrijstaande woning nog niet verkocht. Voorgesteld wordt de grondprijs per 1-1-2014 van deze laatste kavel te handhaven op het niveau van 2013.

Voor de resterende kavel in het plan Herenland in Opheusden in fase 2 is de grondprijs voor 2013 vastgesteld op € 350,- per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW en k.k. Deze prijs is conform de vastgestelde grondprijs voor 2011 en 2012 en verwerkt in de grondexploitatiebegroting 2013. In 2011 zijn zes kavels verkocht en in 2012, na een bestemmingsplanwijziging, zijn zeven kavels ten behoeve van de realisatie van rijwoningen en tweekappers verkocht. In 2013 is de laatste beschikbare kavel nog niet verkocht. De

gemeente heeft nog één bouwkaavel conform de grondexploitatiebegroting in verkoop ter grootte van 490 m² voor de bouw van een vrijstaande woning. Voorgesteld wordt de grondprijs per 1-1-2014 voor deze laatste kavel te handhaven op het niveau van 2013.

Voor de gronden in fase 3, welke de gemeente nog beschikbaar heeft (ca. 2.500m²), wordt een grondprijs vastgesteld indien zicht is op ontwikkeling van deze gronden. Deze gronden kunnen momenteel niet ontwikkeld worden in verband met de aanwezigheid van een spuitcirkel.

2. Projectbouw:

Bij de projectmatige bouw wordt grond verkocht tegen marktconforme waarde.

De marktconforme waarde wordt bepaald op basis van een uit te voeren taxatie door een bevoegd onafhankelijk taxateur/makelaar. Dit past ook binnen de advisering zoals is verwoord in het Bro, de toelichting op de Wro. Op basis van de taxatiewaarde wordt de residuele waarde van de grond vastgesteld.

Met andere woorden: de makelaar/taxateur bepaald de verkoopprijs van de woning inclusief grond/kavel en exclusief BTW. Hierop wordt in mindering gebracht de stichtingskosten van het gebouwde vastgoed (bouw- en realisatiekosten, winst) exclusief BTW. Wat dan overblijft, de restwaarde of residuele waarde, is de waarde die voor de grond beschikbaar komt. Dit bedrag wordt aangemerkt als marktconforme opbrengst en is de te verwachten opbrengstwaarde voor de gemeente. Per project is het raadzaam op basis van de mogelijkheden de marktconforme waarde te bepalen op basis van het te realiseren programma waarbij de bepaling van de (residuele) grondwaarde conform voorgaande beschrijving plaats vindt.

3. Sociale woningbouw:

Voor sociale huurwoningen wordt de volgende vaste kavelprijs exclusief BTW gehanteerd:

- voor sociale grondgebonden huurwoningen € 25.000,-;
- voor sociale gestapelde huurwoningen (appartementen) € 18.000,-.

Deze grondprijs geldt niet voor sociale koopwoningen. Verkoopt de gemeente gronden ten behoeve van de realisatie van sociale koopwoningen, dan wordt de grondprijs hiervoor marktconform bepaald op basis van de methode van residuele grondwaardeberekening

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 niet volgens planning.

Voor de hoogte van de te hanteren grondprijzen per 1-1-2014 stellen wij het volgende voor:

- Tolsestraat: Voor 2014 wordt de grondprijs van 2013 gehandhaafd op € 125,- /m².
- Bonegraaf-West: Voor 2014 wordt de grondprijs van 2013 gehandhaafd op € 152,50/m². Indien een bedrijfswoning is toegestaan naast het vastgoed ten behoeve van de bedrijfsvoering geldt

een opslag op genoemde grondprijs van € 122,-/m² excl. BTW. Deze toeslag is gelijk aan 2013. De maximaal toegestane oppervlakte voor woning plus tuin bedraagt 500m².

Overige ontwikkelingen:

Momenteel zijn binnen de gemeente Neder-Betuwe geen kantoorlocaties beschikbaar.

Voor bedrijfsmatige ontwikkelingen, die thans niet benoemd zijn in deze Grondprijzenbrief 2014, wordt de grondprijs voor dergelijke locaties marktconform bepaald op het moment dat zich de vraag voordoet.

5. Maatschappelijke en sociale voorzieningen:

De gemeente Neder-Betuwe heeft momenteel geen projecten waar gronden uitgegeven worden ten behoeve van maatschappelijke en sociale voorzieningen. Een grondprijs wordt vooralsnog voor 2014 niet voorgesteld. Mochten zich dergelijke ontwikkelingen voordoen dan wordt de grondprijs voor de betreffende locaties op dat moment marktconform bepaald.

6. Groenstroken:

Bij de uitgifte van groenstroken wordt onderscheid gemaakt in groenstroken die verkocht worden en groenstroken die verhuurd worden.

Verkoop

De grondprijs voor de verkoop van groenstroken bedraagt momenteel € 90,- per m² k.k. Deze prijs geldt voor stukken groenstrook tot en met een oppervlakte van 100 m².

Voorgesteld wordt voor 2014 de verkoopprijs tot 100 m² te handhaven op het niveau van de grondprijs 2013, te weten € 90,-/m² k.k..

Groenstroken vanaf een oppervlakte van 100 m² vallen buiten deze regeling, Dit zijn immers qua oppervlakte geen reststroken meer en wordt per geval beoordeeld op basis van een marktconforme verkoopprijs of een taxatiewaarde.

Verhuur

De voor verhuur van groenstroken wordt sinds 2012 vastgesteld op 3% van de verkoopwaarde met een minimum van € 50,- per te verhuren perceel. Dit komt bij een verkoopprijs van € 90,- neer op € 2,70 per m². Deze verhuurprijs geldt voor alle nieuwe aanvragen sinds 1 januari 2012.

Bij vaststelling van de grondprijzenbrief 2012 is besloten om voor bestaande huurders de huurverhoging in te voeren in 5 jaar conform onderstaand groeimodel:

- 2012 1.0% 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 2,0% 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 3,0% van de verkoopprijs € 2,70 per m² per jaar met een minimum van € 50,--

Voor 2014 wordt voorgesteld een huurprijs vast te stellen voor de bestaande verhuringen ad € 1,80 per m² met een minimum van € 50,- per jaar.

Het bovenstaande percentage geldt ook voor groenstroken vanaf 100 m². Deze huurprijs wordt dan bepaald door de marktconforme verkoopprijs of taxatiewaarde te vermenigvuldigen met het genoemde percentage.

De voorgestelde grondprijzen worden, ná vaststelling deze grondprijzenbrief voor 2014, bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2014 meegenomen in de grondexploitatieberekening.

Samenvattend overzicht voorgestelde grondprijzen per 1-1-2014 (exclusief BTW en k.k.):

Categorie	Locatie	Grondprijs exclusief BTW en k.k.	Opslag indien woonbestemming
Woningbouw Vrije kavel	Bouwkavel D van 405m ² in de Leede te Kesteren	€ 320,00 /m ²	n.v.t.
Woningbouw Vrije kavel	Bouwkavel F van 490 m ² in Herenland te Opheusden	€ 350,00 /m ²	n.v.t.
Woningbouw Sociale huur Grondgebonden	Gehele gemeente	€ 25.000,00/Woning	n.v.t.
Woningbouw Sociale huur Gestapeld	Gehele gemeente	€ 18.000,00/- app.	n.v.t.
Bedrijven	Tolsestraat Opheusden	€ 125,00-/m ²	n.v.t.
Bedrijven	Bonegraaf-West Dodewaard	€ 152,50/m ²	€ 61.000,- / kavel
Groen- en reststroken	Gehele gemeente	0 – 100 m ² : € 90,00/ m ² verhuur : 3% v/d koopprijs in 2016 via een groeimodel	n.v.t.

VOORSTEL:

-
1. De Grondprijzenbrief 2014 vast te stellen conform de genoemde grondprijzen in de tabel hiervoor en deze grondprijzen te verwerken in de actualisatie per 1-1-2014 van de grondexploitatiebegroting.
 2. De nieuwe grondprijzen na bestuurlijke vaststelling en bekendmaking van deze brief in te laten gaan per 1 januari 2014.
 3. Om meer inzicht te krijgen in de regio ten behoeve van de samenstelling Grondprijzenbrief 2015 een benchmark uit te voeren inzake grondprijzen.