

Grondprijzenbrief 2015

Voor u ligt de grondprijzenbrief 2015 van de gemeente Neder-Betuwe. Met deze brief willen wij inzicht en onderbouwing geven van de door de gemeente Neder-Betuwe gehanteerde grondprijzen in diverse gemeentelijke projecten.

In de op 30 juni 2011 vastgestelde 'Nota Grondbeleid 2011 – 2015' staat het volgende verwoord met betrekking tot het opstellen van een grondprijzenbrief:

Beleidsuitgangspunten hoofdstuk 7:

- Voor het bepalen van marktconforme gronduitgifteprijzen zal de gemeente voor de nu lopende projecten (01-07-2011) en waar afspraken gemaakt zijn aansluiten bij de residuele grondwaarde-methode. 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.

Bij de gemeentelijke gronduitgifte kunnen wij de volgende categorieën 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.
7. Volkstuinen.

1. Vrije kavels:

Als uitgangspunt voor de bepaling van de grondprijzen in de categorieën 1 en 2 moet zoveel mogelijk de marktwerking benut 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 grondprijs.

De voor 2015 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 bouwgrond voor particulier opdrachtgeverschap beschikbaar in bouwplan de Leede in Kesteren en bouwplan Herenland in Opheusden. Zowel in de Leede als in Herenland is nog één kavel beschikbaar

Uit het door Stec in september 2014 uitgevoerde onderzoek in de regio blijkt dat de gemiddelde woningprijs is gedaald en de prijzen onder druk staan. Om aansluiting te krijgen bij de huidige marktconforme grondprijzen stellen wij voor in 2015 een verlaging van de grondprijs voor deze twee kavels door te voeren.

Voor de resterende kavel in het plan De Leede te Kesteren is de grondprijs voor 2014 vastgesteld op € 320,- per m² uitgeefbaar terrein excl. btw en k.k. In 2011 zijn in dit plan drie kavels verkocht. In de jaren 2012, 2013 en 2014 is de laatste kavel van 405m² voor de bouw van een vrijstaande woning niet verkocht. Voorgesteld wordt de grondprijs per 1-1-2015 van deze laatste kavel te verlagen naar €275,- per m² exclusief btw.

Voor de resterende kavel in het plan Herenland in Opheusden in fase 2 is de grondprijs voor 2014 vastgesteld op € 350,- per m² uitgeefbaar terrein excl. BTW en k.k. Deze prijs is vanaf 2010 gelijk gebleven. 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 aan bouwbedrijven. In 2013 en 2014 is de laatst beschikbare kavel niet verkocht. Voorgesteld wordt om de grondprijs per 1-1-2015 voor deze laatste kavel ter grootte van 472 m² voor de bouw van een vrijstaande woning te verlagen naar € 300,-/m² exclusief btw.

De grondprijs in Herenland wordt alleen vastgesteld voor deze laatste bouw-kavel in fase 2. Voor de gronden in fase 3 welke de gemeente nog beschikbaar heeft (ca. 2.500m²) zal een grondprijs worden

vastgesteld indien zicht is op ontwikkeling van deze gronden. Deze gronden kunnen momenteel namelijk niet ontwikkeld worden in verband met een spuitcirkel van naastgelegen boomkwekerij.

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. Op basis van de taxatiewaarde wordt de residuele waarde van de grond vastgesteld. De taxateur bepaald de verkoopprijs van de woning inclusief de grond. Hierop worden de btw en stichtingskosten van het gebouwde vastgoed (bouw- en realisatiekosten, winst en algemene kosten) in mindering gebracht. Wat overblijft is de residuele grondwaarde, de waarde voor de grond. Dit bedrag wordt aangemerkt als marktconforme opbrengst en is de grondopbrengst voor de gemeente. Per project is het raadzaam op basis van de mogelijkheden de marktconforme waarde te bepalen aan de hand van het te realiseren programma. De bepaling van de residuele grondwaarde vindt op basis van bovenstaande beschrijving plaats.

3. Sociale woningbouw:

Voor sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs exclusief btw gehanteerd:

- . € 25.000,- excl. btw voor sociale grondgebonden huurwoningen.
- . € 18.000,- excl. btw voor sociale gestapelde woningen (appartementen).

Deze grondprijs geldt niet voor sociale koopwoningen. Indien de gemeente gronden verkoopt voor sociale koopwoningen dan wordt de grondprijs hiervoor ook marktconform bepaald op basis van de methode van residuele grondwaarde berekening.

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. Voor de grondprijzen wordt het volgende voorgesteld:

Locatie Tolsestraat:

De grondprijs voor 2015 blijft gelijk aan de grondprijs van € 125,- /m² uitgeefbaar terrein excl. btw voor de bedrijfsgrond die voor 2014 is vastgesteld.

Locatie Bonegraaf-West:

De grondprijs voor 2015 blijft gelijk aan de grondprijs van € 152,50/m² uitgeefbaar terrein excl. btw voor de bedrijfsgrond die voor 2014 is vastgesteld.

Indien op Bonegraaf-West een bedrijfswoning is toegestaan naast de bedrijfsruimte geldt een opslag op de genoemde grondprijs van € 122,-/m² excl. btw over de eerste 500m² die beschikbaar is voor een woning plus tuin. Deze toeslag van € 61.000,- blijft voor 2015 gelijk.

Momenteel heeft de gemeente Neder-Betuwe geen kantoorlocaties beschikbaar. Een grondprijs hiervoor wordt dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan zal de grondprijs voor dergelijke locaties bepaald worden.

5. Maatschappelijke en sociale voorzieningen:

De gemeente Neder-Betuwe heeft momenteel geen projecten waar gronden uitgegeven worden voor maatschappelijke en sociale voorzieningen. Een grondprijs hiervoor wordt voor 2015 dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan wordt de grondprijs voor dergelijke 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 verkoopprijs voor de verkoop van groenstroken bedraagt momenteel € 90,- per m² k.k. voor stukken groenstrook tot en met een oppervlakte van 100 m². Stukken groter dan 100 m² vallen buiten deze regeling. Dit zijn immers qua oppervlakte geen reststroken meer en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs en/of een taxatiewaarde.

Voorgesteld wordt om voor 2015 de verkoopprijs tot 100m² gelijk te houden op € 90,-/m² k.k.

Verhuur

De verhuurprijs voor verhuur van groenstroken is 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 de dan bestaande huurderssituaties de huurverhoging door te voeren 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,--

Voor 2015 bedraagt de huurprijs voor de bestaande gevallen € 2,25 per m² te verhuuren grond met een minimum van € 50,- per jaar. Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m².

7. Volkstuinen:

De gemeente verhuurt ook volkstuinen in Opheusden, Kesteren, Dodewaard en Ochten met een oppervlakte tussen de 40 en de 173m². De verhuurprijs voor volkstuinen wordt bepaald op € 0,50/m² per jaar met een minimum van € 25,- per jaar.

De voorgestelde grondprijzen worden, ná vaststelling van deze grondprijzenbrief, bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2015 meegenomen in de grondexploitatieberekening.

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2015 voor de diverse categorieën als volgt vast te stellen (genoemde prijzen zijn exclusief btw en k.k.):

Categorie	Locatie	Grondprijs	Opslag indien woonbestemming
Woningbouw Vrije kavel	Bouwkavel F van 472m ² in Herenland te Opheusden	€ 300,- / m ²	n.v.t.
Woningbouw Vrije kavel	Bouwkavel D van 405m ² in de Leede te Kesteren	€ 275,- / 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	Tolsestraat Opheusden	€ 125,-/m ²	n.v.t.
Bedrijven	Bonegraaf-West Dodewaard	€ 152,50/m ²	€ 61.000,- / kavel
Groen- en reststroken	Gehele gemeente	Koop 0 – 100 m ² : € 90,-/ m ² €2,70/m ² voor nieuwe huursituaties € 2,25/m ² voor bestaande huurovereenkomsten	n.v.t.
Volkstuinen	Gehele gemeente	€ 0,50/m ² met een minimum van € 25,- per jaar	n.v.t.

Tenslotte wordt voorgesteld de nieuwe grondprijzen in te laten gaan per 1 januari 2015 na bestuurlijke vaststelling en publicatie van de grondprijzenbrief.