

## Grondprijzenbrief 2016

Voor u ligt de grondprijzenbrief 2016 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 gronduitgifteprijs 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.

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 grondprijzen.

De voor 2016 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 één bouwkaavel voor particulier opdrachtgeverschap beschikbaar in bouwplan de Leede in Kesteren. Deze bouwkaavel is 405m<sup>2</sup> groot en is geschikt voor de bouw van een vrijstaande woning.

Voor de resterende kavel in het plan de Leede te Kesteren is de grondprijs voor 2015 vastgesteld op € 275,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein excl. btw en k.k. In 2011 is in dit plan voor het laatst een bouwkaavel verkocht door de gemeente. In de jaren daarna is de laatste kavel van 405m<sup>2</sup> voor de bouw van een vrijstaande woning niet verkocht. Voorgesteld wordt de grondprijs per 1-1-2016 van deze laatste kavel te verlagen naar € 250,- per m<sup>2</sup> exclusief btw. Deze grondprijs is dan in lijn met de aangeboden bouw kavels in Kesteren, zijnde Casterhoven en plan Bloesemhof.

### **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 van het eindproduct wordt de residuele waarde van de grond vastgesteld.

De taxateur bepaald de verkoopprijs het eindproduct, bijvoorbeeld van woningen 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.

### **3. Sociale woningbouw:**

Voor sociale huurwoningen wordt een vaste kavelprijs exclusief btw gehanteerd:

- € 25.000,- excl. btw voor sociale grondgebonden huurwoningen (maximaal kaveloppervlakte 120m<sup>2</sup> per kavel).
- € 18.000,- excl. btw voor sociale gestapelde huurwoningen (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. Daarnaast wordt dit jaar de grondprijs voor het ABC-terrein in Opheusden voor het eerst vastgesteld. Gezien het huidige economische klimaat gaat de verkoop op deze terreinen moeizaam. Voor de grondprijzen wordt het volgende voorgesteld:

##### *Locatie Tolsestraat in Opheusden:*

De grondprijs voor 2016 blijft gelijk aan de grondprijs van € 125,- /m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein excl. btw voor de bedrijfsgrond die voor 2015 is vastgesteld.

##### *Locatie Bonegraaf-West in Dodewaard:*

De grondprijs voor 2016 blijft gelijk aan de grondprijs van € 152,50/m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein excl. btw voor de bedrijfsgrond die voor 2015 is vastgesteld.

Indien op Bonegraaf-West een bedrijfswoning is toegestaan naast de bedrijfsruimte geldt een opslag op de genoemde grondprijs van € 122,-/m<sup>2</sup> excl. btw over de eerste 500m<sup>2</sup> die beschikbaar is voor een woning plus tuin. Deze toeslag van € 61.000,- blijft voor 2016 gelijk.

##### *Locatie ABC-terrein in Opheusden:*

De grondprijs voor 2016 wordt vastgesteld op een waarde van € 100,-/m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein excl. btw voor de gronden welke het eigendom zijn van de gemeente.

In 2015 is de eerste verkoopovereenkomst gesloten tegen een waarde van € 100,- per m<sup>2</sup> excl. btw k.k. Deze waarde is bepaald na het uitvoeren van een taxatie door een externe taxateur. Dit terrein kent een lagere grondwaarde dan een regulier bedrijventerrein omdat de bestemming van deze gronden een beperking kent omdat alleen aan de boomkweek gerelateerde bedrijven zich hier mogen vestigen. 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 2016 dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan wordt de grondprijs voor dergelijke locaties op dat moment bepaald.

#### **6. Groenstroken:**

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

##### *Verkoop*

De verkoopprijs van groenstroken bedraagt momenteel € 90,- per m<sup>2</sup> k.k. voor stukken groenstrook tot en met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Stukken groter dan 100 m<sup>2</sup> 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 2016 de verkoopprijs tot 100m<sup>2</sup> gelijk te houden op € 90,-/m<sup>2</sup> 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 de verkoopprijs van € 90,- neer op € 2,70 per m<sup>2</sup>.

Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### **7. Volkstuinen:**

De gemeente verhuurt ook volkstuinen in Opheusden, Kesteren, Dodewaard en Ochten met een oppervlakte tussen de 40 en de 173m<sup>2</sup>. De verhuurprijs voor volkstuinen wordt bepaald op € 0,40,-/m<sup>2</sup> per jaar met een minimum van € 40,- per jaar.

Deze prijs is een verhoging ten opzichte van de € 0,25/m<sup>2</sup> per jaar (met een minimum van € 25,-) ten opzichte van voorgaande jaren. Er is voor een verhoging gekozen omdat gebruikers van de volkstuinen

---

de laatste jaren vaker wisselen en de huuropbrengsten hierdoor meer in lijn zijn met de kosten voor het beheer van de volkstuinen.

De voorgestelde grondprijzen worden, ná vaststelling van deze grondprijzenbrief, bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2016 meegenomen in de grondexploitatieberekening.

*Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,*

*de secretaris,*

*J.J.J. van Huffelen MPG BBA*

*de burgemeester,*

*ir. C.W. Veerhoek*

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2016 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 D van 405m <sup>2</sup> in de Leede te Kesteren	€ 250,- / m <sup>2</sup>	n.v.t.
Woningbouw Projectbouw	Per (deel)project	Marktconform	n.v.t.
Woningbouw Sociale huur Grondgebonden	Gehele gemeente	€ 25.000,-/Woning	n.v.t.
Woningbouw Sociale huur Gestapeld	Gehele gemeente	€ 18.000,-/ appartement	n.v.t.
Bedrijven	Tolsestraat Opheusden	€ 125,-/m <sup>2</sup>	n.v.t.
Bedrijven	Bonegraaf-West Dodewaard	€ 152,50/m <sup>2</sup>	€ 61.000,- / kavel
Bedrijven	ABC-terrein Opheusden	€ 100,-/m <sup>2</sup>	n.v.t.
Groen- en reststroken	Gehele gemeente	Koop 0 – 100 m <sup>2</sup> : € 90,-/ m <sup>2</sup>	n.v.t.
		€2,70/m <sup>2</sup> voor huursituaties	n.v.t.
Volkstuinen	Gehele gemeente	€ 0,40/m <sup>2</sup> met een minimum van € 40,- per jaar	n.v.t.

Tenslotte wordt voorgesteld de nieuwe grondprijzen in te laten gaan per 1 januari 2016 na bestuurlijke vaststelling en publicatie van de grondprijzenbrief.