

Grondprijzenbrief 2018 gemeente Neder-Betuwe

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in de nota grondbeleid;

B E S L U I T :

geen wensen en bedenkingen in te dienen tegen de op 21 november 2017 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde grondprijzenbrief 2018.

Met deze grondprijzenbrief willen wij inzicht geven van de door de gemeente Neder-Betuwe gehanteerde grondprijzen in diverse gemeentelijke projecten.

In de Nota Grondbeleid, vastgesteld op 8 december 2016, staat het onderstaande vermeld als uitgangspunt voor het grondprijnsbeleid.

- Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast, waarna deze wordt voorgelegd aan de gemeenteraad zodat deze in de gelegenheid wordt gesteld haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Voor de gemeentelijke grondprijzen maken wij onderscheid in onderstaande categorieën:

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)
4. Bedrijfskavels, uit te geven aan bedrijven en kantoorlocaties.
5. Maatschappelijke en sociale voorzieningen.
6. Groen- en reststroken.
7. Volkstuinen.

1. Vrije sector bouw kavels:

De 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 geen bouw kavels beschikbaar in eigen bouwplannen.

Mochten er op termijn weer kavels beschikbaar komen zal de prijs voor de start van de uitgifte worden vastgesteld.

2. Projectmatige bouw:

Bij de projectmatige bouw wordt gemeentelijke grond verkocht aan een marktpartij tegen de marktconforme waarde. De marktconforme waarde wordt bepaald op basis van een uit te voeren taxatie door een bevoegd en onafhankelijk taxateur. Op basis van de taxatiewaarde van het eindproduct wordt de residuele waarde van de grond vastgesteld.

De taxateur bepaald de verkoopprijs van 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 die gerealiseerd worden door toegelaten instellingen wordt een vaste kavelprijs (exclusief btw) gehanteerd:

- € 25.000,- excl. btw per bouwkavel voor sociale grondgebonden huurwoningen. Het maximale kaveloppervlakte bedraagt 140m² per kavel. Bij eventuele grotere kavels wordt de grondprijs naar rato berekend.
- € 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; op bedrijventerrein Bonegraaf-West in Dodewaard en het ABC-terrein in Opheusden.

Locatie Bonegraaf-West in Dodewaard:

De grondprijs bedraagt voor 2018 € 152,50,-/m² exclusief btw kosten koper.

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 (€ 61.000,-).

Locatie ABC-terrein in Opheusden:

De grondprijs bedraagt voor 2018 € 100,-/m² exclusief btw kosten koper.

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 voordat de uitgifte start.

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 2018 dan ook niet vastgesteld. Mochten zich ontwikkelingen voordoen dan wordt de grondprijs voor dergelijke locaties op dat moment bepaald.

6. Groen- en reststroken:

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

Verkoop

De verkoopprijs van groenstroken bedraagt € 90,- per m² kosten koper 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.

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 m² per jaar.

Deze huurprijzen gelden ook voor groenstroken met een oppervlakte van meer dan 100m².

Indien de groen- of reststroken gelegen zijn in het buitengebied en een agrarische bestemming hebben dan worden deze stroken verhuurd voor € 0,10/m² per jaar voor agrarisch gebruik. Deze gronden moeten dan ingericht zijn als weiland en niet bij een woonerf betrokken zijn. Deze regeling geldt enkel voor percelen met een oppervlakte van maximaal een hectare. Bij oppervlakten groter dan een hectare wordt aansluiting gezocht bij de door de grondkamer vastgestelde pacht prijzen en zal gewerkt worden met geliberaliseerde pachtvereenkomsten.

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 € 0,40,-/m² per jaar met een minimum van € 40,- per jaar.

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2018 voor de diverse categorieën als volgt vast te stellen (genoemde prijzen zijn exclusief btw en kosten koper):

Categorie	Locatie	Grondprijs
Woningbouw Vrije kavel	Per (deel)project	Marktconform
Woningbouw Projectbouw	Per (deel)project	Marktconform
Woningbouw Sociale huur Grondgebonden	Gehele gemeente	€ 25.000,-/Kavel

Woningbouw Sociale huur Gestapeld	Gehele gemeente	€ 18.000,-/ appartement
Bedrijven	Bonegraaf-West Dodewaard	€ 152,50/m ² + € 61.000,- / kavel indien er een woning gerealiseerd kan worden.
Bedrijven	ABC-terrein Opheusden	€ 100,-/m ²
Groen- en reststroken	Gehele gemeente	Koop 0 – 100 m ² : € 90,-/ m ² €2,70/m ² voor huursituaties
Volkstuinen	Gehele gemeente	€ 0,40/m ² met een minimum van € 40,- per jaar

De grondprijzen gaan na vaststelling en publicatie in per 1 januari 2018.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 december 2017

de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg