

## Grondprijzen 2010

Met betrekking tot het opstellen van een grondprijzenbrief is in de in 2007 vastgestelde Nota Grondbeleid 2007 het volgende verwoord:

Beleidsregel:

Tenminste jaarlijks stelt het college van burgemeester en wethouders, geraadpleegd de raadcommissie Grondgebiedszaken, in een "Grondprijzenbrief gemeente Neder-Betuwe" de grondprijzen voor verschillende functies opnieuw vast en/of past deze aan aan de marktontwikkelingen, waarbij de residuele rekenmethode de grondslag is voor het bepalen van de opbrengsten.

Globaal kunnen bij gronduitgifte de volgende categorieën worden onderscheiden:

1. Vrije sector bouw kavels, te verwerven en te bebouwen door particulieren.
2. Projectmatige bouw (vrijstaand, halfvrijstaand of rijwoningen) te realiseren door projectontwikkelaars / bouwbedrijven.
3. Sociale woningbouw (rijwoningen, huurappartementen, starterswoningen) te realiseren door toegelaten instellingen.
4. Bedrijfskavels, uit te geven aan bedrijven.
5. Groen- en reststroken.

### Deel 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 enzovoort.

De voor 2010 te hanteren marktconforme grondprijs voor de vrije-sector kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt voorgesteld op € 350,00 exclusief BTW per m<sup>2</sup>.

Ten opzichte van de vastgestelde grondprijs uit de grondprijzenbrief 2008 is de prijs voor een vrijstaande woning € 25,00 gedaald, voor twee-onder-een kap gelijk gebleven en de prijs voor rijwoningen met € 25,00 exclusief BTW per m<sup>2</sup> gestegen. Hier dient aan toegevoegd te worden dat de verdeling in grondprijzen voor diverse woningcategorieën (vrijstaand, twee-onder-een kap, rijwoning e.d.) niet meer gehanteerd wordt. Hier is voor gekozen omdat deze indeling niet marktconform is en leidt tot onlogische verschillen in de grondprijzen.

De verlaging van € 25,00 per m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen is vooral te wijten aan de marktomstandigheden en druk op de woningmarkt door de huidige financiële crisis. Hierdoor is deze prijs niet meer marktconform en moet naar beneden aangepast te worden.

Bij de resterende kavels in het plan de Leede te Kesteren blijft de gehanteerde grondprijs gelden van € 315,00 exclusief BTW per m<sup>2</sup> voor de laatste drie resterende kavels. Dit voornamelijk vanwege het feit dat de laatste kavels de minst gunstige ligging hebben en qua omvang redelijk groot zijn waardoor een hogere prijs niet gerechtvaardigd is.

### Deel 2 Projectbouw

Bij de projectmatige bouw wordt in de regel de methode van residuele grondwaardemethodiek toegepast: verkoopprijs van de kavel + woning minus de bouw- en realisatiekosten en de winst geeft het gronddeel voor de kavel, zijnde de residuele 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. Uitgangspunt bij dergelijke onderhandelingen dient de vastgestelde grondprijs voor particulieren te zijn, anders is het immers beter de gronden aan particulieren te verkopen. De vastgestelde grondprijs van

€ 350,00 per m<sup>2</sup> is daarom de minimumprijs bij onderhandelingen met marktpartijen. Tevens worden de vastgestelde grondprijzen in de exploitaties gehanteerd.

### Deel 3 Sociale woningbouw

Voorgesteld wordt om voor 2010 een marktconforme grondprijs te hanteren voor de starterswoningen van € 350,00 exclusief BTW evenals voor seniorenwoningen en overige woonvormen in de koopsfeer die een toegelaten instelling realiseert. Ook op basis van marktconforme grondprijzen zijn namelijk 'goedkope' woningen te realiseren.

Voor de sociale huurwoningbouw (huurwoningen, seniorenhuurwoningen, huurappartementen) wordt echter voorgesteld om een kavelprijs te hanteren die meer algemeen wordt gebruikt. Het oogmerk

---

daarbij is het bevorderen c.q. mogelijk maken van sociale huurwoningbouw voor een aanvaardbare huurprijs. Voorgesteld wordt een gemiddelde kavelprijs van € 25.000,00 excl. BTW voor sociale grondgebonden huurwoningen te hanteren en € 18.000,00 excl. BTW voor sociale gestapelde woningen (appartementen).

#### **Deel 4 Bedrijfskavels**

Voor recent uitgegeven bedrijfskavels aan de Tolsestraat is een prijs volgens exploitatie gehanteerd van € 140,00 exclusief BTW voor de bedrijfsgrond met een opslag voor die kavels waar ook een bedrijfs-woning bij gebouwd kan worden van € 110,00 ex. BTW voor een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Deze prijzen zijn sinds 2007 niet geïndexeerd, een aanpassing hiervan lijkt raadzaam. Daarom wordt voorgesteld de verkoopprijs voor bedrijfskavels voor 2010 te verhogen en per locatie vast te stellen. Concreet komt dit op het volgende neer:

Locatie Tolsestraat:

€ 145,00 ex. BTW per m<sup>2</sup> voor de bedrijfsgrond

€ 115,00 ex. BTW per m<sup>2</sup> opslag over 500 m<sup>2</sup> indien een bedrijfswoning is toegestaan.

Locatie Bonegraaf-West:

€ 152,50 ex. BTW per m<sup>2</sup> voor de bedrijfsgrond

€ 122,00 ex. BTW per m<sup>2</sup> opslag over 500 m<sup>2</sup> indien een bedrijfswoning is toegestaan.

#### **Deel 5 Groen- en reststroken**

Groenstroken. De gemeente ontvangt circa 25 verzoeken om verkoop van een groenstrook per jaar. Deze worden afgehandeld volgens vastgestelde toetsingscriteria. De grondprijs voor deze stroken is tot op heden € 60,00 per m<sup>2</sup> excl. omzetbelasting. In veel gevallen gaat het om voor particulieren waardevolle stroken groen die bij de tuin worden getrokken. Als gevolg daarvan wordt het huisperceel vergroot en neemt in waarde toe.

Gelet op de prijzen voor bouwgrond steekt deze prijs van € 60,00 per m<sup>2</sup> hier schril bij af. Voorgesteld wordt daarom om voor alle nieuwe aanvragen per 1 januari 2010 en na vaststelling en bekendmaking van deze brief een prijs te hanteren van € 75,00 per m<sup>2</sup> voor stukken tot een oppervlakte tot 30 m<sup>2</sup> en voor iedere m<sup>2</sup> meer boven de 30 m<sup>2</sup> een prijs van € 150,00 per m<sup>2</sup>. Stukken groter dan 100 m<sup>2</sup> vallen buiten deze regeling, dat zijn immers geen reststroken meer, en zullen per geval beoordeeld worden op basis van een marktconforme verkoopprijs.

De financiële gevolgen van de vaststelling van de Grondprijzen voor 2010 zullen bij de eerstvolgende actualisatie van de Grondexploitatieopzetten worden meegenomen en inzichtelijk worden gemaakt. Concrete resultaten hangen natuurlijk af van daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten.

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2010 voor de diverse categorieën als volgt vast te stellen (zie bijlage - genoemde prijzen zijn exclusief BTW):

*Aldus vastgesteld door College van Burgemeester en Wethouders.*

---

**Bijlage Bijlagen**  
31a grondprijzen overzicht