

## Gemeente Heusden – Besluit grondprijzen 2017

### De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 20 december 2016;

gezien het voorstel van het college van 15 november 2016;

gelet op de beraadslaging;

#### **b e s l u i t :**

- het college de bevoegdheid te geven om voor de projectmatig te bouwen woningen per bouwplan een grondprijs uit te onderhandelen binnen de marktconforme marges voor residuele grondprijzen;
- over de grondprijzen (exclusief btw, bouwrijpe grond) en voorwaarden per 1 januari 2017 het navolgende te besluiten:
  - sociale woningbouw: € 21.071 voor een meergezinswoning met een maximale woonoppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, € 26.337 voor een eengezinswoning met een maximale kavelgrootte van 130 m<sup>2</sup> en een maximaal woonoppervlak van 90 m<sup>2</sup>;
  - kavels voor particulier opdrachtgeverschap: een basisprijs van € 358 per m<sup>2</sup> kavel. De mogelijkheid bestaat voor het college om een maximaal 15% hogere dan wel lagere grondprijs te hanteren als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie;
  - kantoren en bedrijven: van € 144 tot € 242 per m<sup>2</sup>, afhankelijk van ligging, bereikbaarheid, grootte en faciliteiten. De grondprijs wordt over de kavel of over het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. gerekend, afhankelijk van welke getal hoger is. De mogelijkheid bestaat voor het college om een maximaal 15% hogere dan wel lagere grondprijs te hanteren per soort kavel als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie. Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag van € 41.208 berekend;
  - voorzieningen van algemeen belang: € 138 per m<sup>2</sup> kavel;
  - bij verkoop van groenstroken aan particulieren met een directe bouwmogelijkheid dezelfde grondprijs met afwijkmogelijkheid te hanteren als geldt bij de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
  - bij verkoop van groenstroken aan particulieren zonder directe bouwmogelijkheid een grondprijs te hanteren van € 76,50 m<sup>2</sup> met een meerwaardeclausule;
  - bij verkoop van groenstroken aan bedrijven geldt dezelfde methodiek en bevoegdheden als bij de uitgifte van bouw kavels aan kantoren en bedrijven. Als er geen basisprijs voor het betreffende gebied is, dan zal een taxatie uitgevoerd worden om tot een verkoopprijs te komen. De taxatiekosten komen voor rekening van de aanvrager;
  - bij verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven geldt de gemiddelde grondprijs van bouw kavels voor bedrijven;
  - geen vaste grondprijs te hanteren voor overige voorzieningen (bijvoorbeeld winkels en horeca), maar per uitgifte een marktconforme grondprijs laten bepalen;
  - een marktconforme huurprijs voor de verhuur van paardenweiden van € 664 per hectare per jaar voor nieuwe overeenkomsten;
  - een verhoging van de huurprijs voor paardenweiden voor bestaande overeenkomsten met 50% per jaar tot de marktconforme huur is bereikt;
  - de marktconforme verhuurprijs voor groenstroken aan particulieren vast te stellen op € 3,12 per m<sup>2</sup> per jaar en de verhuurprijs van groenstroken voor al bestaande overeenkomsten te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van een marktconforme verhuurprijs;
  - de verhuurprijs voor groenstroken aan bedrijven vast stellen op 4,5% van de grondprijs die geldt op het betreffende bedrijventerrein. Als er geen grondprijs is vastgesteld voor het bedrijventerrein, dan wordt de gemiddelde prijs van grond voor bedrijventerreinen gehanteerd;
- deze grondprijzen te hanteren voor onderhandelingen die in 2017 worden gestart;
- voor onderhandelingen die zijn gestart in 2016 de grondprijzen van 2016 te hanteren als binnen een jaar tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen, anders de grondprijs na een jaar te indexeren met het CPI 'totaal bestedingen' tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming;
- de prijzen te hanteren in nieuwe en bestaande huurovereenkomsten.

de griffier,  
mw. drs. E.J.M. de Graaf

de voorzitter,  
drs. J. Hamming