

Grondprijzenbrief 2017 gemeente Neder-Betuwe

Voor u ligt de grondprijzenbrief 2017 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 gronduitgifteprijsen 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 bouwkvavels, 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. Bedrijfskvavels, uit te geven aan bedrijven en kantoorlocaties.
5. Maatschappelijke en sociale voorzieningen.
6. Groen- en reststroten.
7. Volkstuinen.

1. Vrije sector bouwkvavels:

De grondprijs voor de vrije-sector kvavels 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 bouwkvavels beschikbaar in eigen bouwplannen.

Mochten er binnenkort weer kvavels 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 demarktconforme 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 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 wordt een vaste kavelprijs exclusief btw gehanteerd:

- € 25.000,- excl. btw voor sociale grondgebonden huurwoningen. Het maximaal kaveloppervlakte bedraagt 140m² per kavel. Bij eventuele grotere kvavels wordt de prijs 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. Bedrijfskvavels:

De gemeente geeft momenteel op twee locaties bedrijfsgrond uit; op bedrijventerrein Bonegraaf-West in Dodewaard en het ABC-terrein in Opheusden.

Voor de grondprijzen wordt het volgende voorgesteld:

Locatie Bonegraaf-West in Dodewaard:

De grondprijs voor 2017 blijft gelijk aan de grondprijs van € 152,50/m² uitgeefbaar terrein excl. btw voor de bedrijfsground die voor 2016 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 2017 gelijk.

Locatie ABC-terrein in Opheusden:

De grondprijs voor 2017 wordt vastgesteld op een waarde van € 100,-/m² uitgeefbaar 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 m² 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 2017 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 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 2017 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 de verkoopprijs van € 90,- neer op € 2,70 per m².

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

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

Deze prijs is gelijk aan de prijs die vorig jaar is vastgesteld.

Samenvattend wordt voorgesteld om de grondprijzen voor 2017 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	Per (deel)project	Marktconform	n.v.t.
Woningbouw Projectbouw	Per (deel)project	Marktconform	n.v.t.
Woningbouw Sociale huur	Gehele gemeente	€ 25.000,-/Woning	n.v.t.

Grondgebonden

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

De grondprijzen gaan in per 1 januari 2017 na bestuurlijke vaststelling en publicatie van de grondprijzenbrief.