

Grondprijzenbrief 2019

5 maart 2019

In deze brief zijn de grondprijzen voor 2019 weergegeven. De grondprijzen zijn per vierkante meter, exclusief btw en kosten koper.

De genoemde prijzen zijn basis grondprijzen. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van de te verkopen bouwkaavel(-s) en/of de marktomstandigheden kunnen de grondprijzen door het college met maximaal 20% worden verhoogd of verlaagd. Redenen hiervoor kunnen zijn de vorm, de oppervlakte en de ligging van de bouwkaavel en/of veranderde marktomstandigheden, buitensporige kostenstijgingen en concurrentieomstandigheden.

1. Woningbouw

1.1 *Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden koopwoningen in de*

vrije sector: € 326,- per m².

- woningen met een prijs hoger dan € 250.000,- v.o.n.;
- van toepassing voor woningen die projectmatig worden gebouwd.

1.2 *Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden huurwoningen in de*

vrije sector: € 326,- per m².

- uitgifte aan woningcorporatie/ontwikkelaar;
- van toepassing voor woningen die projectmatig worden gebouwd;
- woningen in het huursegment met een huur hoger dan de liberalisatiegrens.

1.3 *Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden koopwoningen in het middenprijssegment: € 256,- per m².*

- woningen met een prijs van € 200.000,- tot maximaal € 250.000,- v.o.n.;
- uitgifte aan woningcorporatie/ontwikkelaar;
- van toepassing voor woningen die projectmatig worden gebouwd.

1.4 *Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden midden huurwoningen: € 256,- per m².*

- uitgifte aan woningcorporatie/ontwikkelaar;
- woningen in het huursegment vanaf de vastgestelde liberalisatiegrens tot € 950,- per maand (in 2019);
- minimaal 10 jaren beschikbaar voor het huursegment;
- deze woningen dienen een volwaardige en bruikbare badkamer en keuken te bevatten die een minimale waarde van € 5.000,- inclusief BTW vertegenwoordigen.
- jaarlijks kan de huur worden aangepast aan het CBS-cijfer voor de gezinsconsumptie.

1.5 *Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden koopwoningen in de*

sociale sector: € 205,- per m²,

- woningen met een maximale prijs van € 200.000,- v.o.n.;
- uitgifte aan woningcorporatie/ontwikkelaar;
- van toepassing voor woningen die projectmatig worden gebouwd.

Indien hierbij de maximale v.o.n.-verkoopprijs van de woningen wordt verhoogd dan wordt de grondprijs aangepast.

1.6 Bouwgrond ten behoeve van grondgebonden huurwoningen in de

sociale sector: € 175,- per m²,

- uitgifte aan woningcorporatie;
- van toepassing voor woningen die projectmatig worden gebouwd;
- woningen in het huursegment met een maximale huur tot de vastgestelde liberalisatiegrens (2019: € 720,42 per maand).

1.7 Bouwgrond ten behoeve van particulier en collectief opdracht-

geverschap: € 205,-, € 256,- of € 326,- per m²,

1. van toepassing voor woningen die door particulieren in eigen beheer worden gebouwd (o.a. eigen architecten- en aannemerkeuze);
- woningen in het koopsegment;
 - prijs afhankelijk van de financieringscategorie (sociaal, midden of vrije sector).

1.8 Bij gestapelde woningbouw in bovengenoemde sectoren worden stapelingsfactoren toegepast.

Afhankelijk van het aantal (woon)lagen worden de grondprijzen bepaald. De navolgende stapelingsfactoren worden vastgesteld:

1. Begane grond: 1,0
2. 1e verdieping: 0,8
3. 2e verdieping: 0,7
4. 3e verdieping: 0,6
5. 4e verdieping: 0,5
6. 5e verdieping en hoger: 0,4

Voorbeeld:

Een appartementencomplex met appartementen in de vrije sector wordt

projectmatig gerealiseerd in vier bouwlagen (begane grond en drie verdiepingen). De grondprijs bedraagt in dat geval de som van de van toepassing zijnde factoren vermenigvuldigd met de grondprijs voor grondgebonden woningen in deze sector: $(1,0 + 0,8 + 0,7 + 0,6) \times € 319,00 = 3,1 \times € 319,00 = € 988,90$ per m²

2. Bedrijventerrein

Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van bedrijven wordt gekeken naar vergelijkbare terreinen in de regio.

3. Maatschappelijke doeleinden

3.1 *Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van commerciële maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt begrepen:*

- gebouwen ten behoeve van commerciële medische voorzieningen;
- gebouwen ten behoeve van commerciële kinderdagverblijven en
- gebouwen ten behoeve van commerciële sport- en vrijetijdsvoorzieningen

wordt de comparatieve methode toegepast.

3.2 *Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van niet-commerciële maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt begrepen:*

- religieuze gebouwen;
- sociaal-maatschappelijke gebouwen;
- gebouwen ten behoeve van onderwijs en
- gebouwen ten behoeve van niet commerciële sport- en vrijetijdsvoorzieningen

wordt de comparatieve methode toegepast.

4. Overhoeken

In overeenstemming met de "Notitie beleidsregels verkoop en verhuur van overhoeken" bedraagt de verkoopprijs € 80,75 per m² en de verhuurprijs € 2,85 per m².

5. Overige doeleinden

Bij de bepaling van de grondprijs voor onder andere:

- kantoren;
- detailhandel;
- horeca;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- enzovoort

wordt in de voorkomende gevallen beslist door het college.

6. Overige gronden en gebouwen

De verkoopprijzen van overige gronden en gebouwen die niet in deze Grondprijzenbrief zijn genoemd worden door het college vastgesteld. Het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (onderdeel Grondbeleid) adviseert in alle gevallen over aan- en verkoopprijzen.

7. Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119 BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

8. Duur van deze grondprijzenbrief

De in deze brief genoemde prijzen (prijspeil 2019) blijven van kracht totdat het college van Maasdriel voor de opvolgende periode nieuwe grondprijzen heeft vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Het college van Maasdriel,

Drs. G. Wildeman

Secretaris

H. van Kooten

Burgemeester