

## Wijziging Grondprijzenbeleid 2017

De raad van de gemeente Wijchen

### Besluit

In te stemmen met de Grondprijzenbrief 2021 met de daarin opgenomen richtprijzen voor percelen gemeentegrond.

	Grondprijs waarde- eringsmethode	Grondprijs excl. btw per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
<b>Sociale woningsbouw grondgebonden</b>			
sociale huurwoning	vaste prijs per kavel	€ 13.626,-- per kavel	
sociale koop van > € 120.000,- - € 200.000,= v.o.n. <b>(of een door het college nader te bepalen maximale prijs)</b>	vaste prijs per kavel tot 140 m <sup>2</sup>	€ 19.551,--	De kopers van een sociale koopwoning worden sterk bevoordeeld wanneer ze hun woning weer gaan verkopen, omdat in aanvang de prijzen gemaximeerd zijn en bij een opvolgende vervreemding niet meer. Dit is op te lossen met anti-speculatiebeding. Indien sprake is van een grotere oppervlak dan 140 m <sup>2</sup> , geldt voor het meerdere € 125,-- p/m <sup>2</sup> . De kavel van een sociale koopwoning mag niet groter worden dan 175 m <sup>2</sup> . Indien nodig kan voor de CPO-projecten of kleine project de bovengrens van € 200.000,-- v.o.n. opgerekt worden.
sociale koop van ≤ € 120.000 (b.v. kleine woningen)	vaste prijs per kavel tot 140 m <sup>2</sup>	€ 13.626,--	Volgt uit de woonvisie "thuis in Wijchen". Huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden. Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m <sup>2</sup> € 125,-- p/m <sup>2</sup> De kavel mag niet groter zijn
middeldure huur (maandhuur > € 752,33 tot € 1000,=)	vaste prijs per per kavel tot 140m <sup>2</sup>	€ 19.551,- per kavel	Volgt uit de woonvisie "thuis in Wijchen". Huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden. Ook hier geldt voor de meerdere oppervlakte > 140 m <sup>2</sup> € 125,-- p/m <sup>2</sup> De kavel mag niet groter zijn dan 175m <sup>2</sup> .
<b>Vrije sector (uitgifte bouwka- vel)</b>			
vrije sector koop (richtprijs) Afhankelijk van locatie kan door middel van een taxatie geopteerd worden voor een hogere grondprijs.		minimale grondprijs € 293,25 m <sup>2</sup> eerste 750 m <sup>2</sup>	voor de meerdere m <sup>2</sup> > 750 m <sup>2</sup> tot 1250 m <sup>2</sup> 75% van uitgifteprijs vrije sector, > 1250 m <sup>2</sup> 50%. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10% gehanteerd.

vrije sector projectbouw (richtprijs)	residueel, per (nieuwe) ontwikkelingslocatie berekend. Wordt de locatie in fasen ontwikkeld, dan per fase grondprijs berekenen. * Binnen de bandbreedte kan de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top' kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard' kavel.	minimaal € 293,25 per m <sup>2</sup>	residueel, per (nieuwe) ontwikkelingslocatie berekend. Wordt de locatie in fasen ontwikkeld, dan per fase grondprijs berekenen. Binnen de bandbreedte kan de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top' kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard' kavel.
<b>Appartementen</b>			
sociale huur appartementen (maandhuur < € 752,33)	vaste prijs per wooneenheid	€ 13.626,-	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
middeldure huur appartementen (maandhuur > € 752,33 tot € 950,=)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,-	huur van de woningen mag de komende 10 jaar enkel op basis van cpi index (alle huishoudens) aangepast worden.
overige huur appartementen (maandhuur > € 950,-)	residueel	residueel berekenen	
sociale koop appartementen (von ≤ € 200.000)	vaste prijs per wooneenheid	€ 19.551,- Per kavel	uitzondering wanneer er bijzondere bouwkosten, vb. ondergrond parkeren bij komen dan residueel berekenen.
vrije sector koop appartementen (von ≥ € 200.000)	residueel	residueel berekenen	
<b>Bijzondere woonvormen</b>			
onzelfstandige en zelfstandige zorgeenheden (verzorgingstehuis)	taxatie	tussen € 15.500 en € 19.800 uitgaande van € 287,- m <sup>2</sup> en een opp. tussen ca. 54 en 69 m <sup>2</sup>	ivm verhuurdersheffing sociaal zal er in de praktijk verschil zijn tussen onzelfstandige en zelfstandig, dus ook in de grondwaarde
<b>Bedrijventerreinen</b>			
algemeen	comparatief of vergelijkende methode **	min. € 145 per m <sup>2</sup> en afhankelijk van het gebouw	Insteek is bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen op basis van de comparatieve of vergelijkende methode. Op deze manier wordt voorkomen dat je jezelf uit de markt prijst. De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en uitstraling.

wonen/werken (richtprijs)	vaste prijs per m <sup>2</sup>	minimaal € 293,25 m <sup>2</sup> voor de eerste 750 m <sup>2</sup>	voor de meerdere m <sup>2</sup> > 750 m <sup>2</sup> tot 1250 m <sup>2</sup> 75% van uitgifteprijs vrije sector > 1250 m <sup>2</sup> 50%. Deze staffel is toegepast aangezien de m <sup>2</sup> bebouwd een hogere waarde vertegenwoordigen dan de m <sup>2</sup> die onbebouwd zijn. Voor de kerkdorpen wordt een verlaging van 10% gehanteerd.
winkels, kantoren en detailhandel	residuele grondwaarde methode	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	
<b>Verkoop maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel)</b>			
uitgifte grond die publieke functie dient tbv alle openbare nutsvoorzieningen, scholen en welzijnsvoorzieningen	vaste prijs (transformatorruimten tevens andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut)	€ 150 p/m <sup>2</sup>	
recreatieve buitenvoorzieningen (onbebouwd terrein) vb. voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld); speeltuinen; huisvesting dieren (vb. kinderboederij) en overig	d.m.v. taxatie	min. € 50,- m <sup>2</sup>	
<b>Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk</b>			
huisartsen onder een dak (HOED)	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min € 50,- m <sup>2</sup> , taxatie
particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven en opleidingsinstituten	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min 50,- m <sup>2</sup> , taxatie
sportscholen, commerciële complexen	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de	min € 50,- m <sup>2</sup> , taxatie

		bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	
voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven	vaste prijs	€ 150,- m <sup>2</sup>	
medische- en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, e.d.	residueel berekenen	de grondprijs wordt op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residuele grondwaarde is.	min 50,- m <sup>2</sup> , taxatie
<b>Verkoop reststroken</b>			
uitsluitend voor de voorgevel van de woning	vaste prijs	€ 58,- m <sup>2</sup>	
naast of achter de woning zonder bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 160,- m <sup>2</sup>	Staffeling indien kavel nadien groter wordt dan 1000 m <sup>2</sup> . Tussen 1000 - 1500 m <sup>2</sup> , 75%, 1500 - 2500 m 50%.
naast of achter de woning met bebouwingmogelijkheden op basis van vigerend bestemmingsplan	vaste prijs	€ 225,- m <sup>2</sup>	Staffeling indien kavel nadien groter wordt dan 1000 m <sup>2</sup> . Tussen 1000 - 1500 m <sup>2</sup> , 75%, 1500 - 2500 m 50%.
<b>Verhuur reststroken</b>			
reststroken (groenstrook)	5% van de grondprijs per m <sup>2</sup> per jaar met een minimale huurprijs per jaar	5% van de grondwaarde, met min. huurprijs € 50,- en maximaal € 500,-	
reststroken bij sociale huurwoning (huurder) groenstrook	5% van de grondprijs per m <sup>2</sup> per jaar met een minimale huurprijs per jaar	maximaal € 75,-	
<b>Verkoop overige gronden</b>			
akkerbouwland (agrarisch) (richtprijs)		€ 6,60 m <sup>2</sup>	
grasland (richtprijs)		€ 6,- m <sup>2</sup>	
bos perceel (richtprijs)	d.m.v. taxatie	min. € 2,- m <sup>2</sup>	
<b>Verhuur overige gronden</b>			
weide	huurprijs per jaar	huurprijs € 0,15 m <sup>2</sup> in het buitengebied of > 5000 m <sup>2</sup> anders € 0,25 m <sup>2</sup> , met min. Van € 200,-.	
jachthuur	huurprijs per jaar	huurprijs € 10,- ha (€ 0,10 m <sup>2</sup> ) met een min. Van € 50,- + jaarlijkse indexering van 3%.	Lopende jachthuurcontracten worden jaarlijkse geïndexeerd met 3%. Deze kunnen ook nog verlengd worden op basis van de oude afspraken.

parkeren	huurprijs per jaar	huurprijs € 6,25 p/m <sup>2</sup>	
<b>Pacht</b>			
pacht (norm oostelijk veehouderijgebied)	op basis van de pachtnorm (2020)	minimum € 522,-- ha (ovk voor 1-9-2007) € 601,-- ha (ovk na 1-9-2007)	
<b>Recht van opstal telecom apparatuur</b>			
recht van opstal	retributie per jaar	€ 2200,--jr excl btw en eenmalig € 1100,-- adm. Kosten excl btw	
site sharing	huur per jaar	€ 1100,-- excl btw	
<b>Erfpacht/recht van opstal</b>			
tbv uitoefening sport door sportclubs (uitzondering valt onder economische activiteit kader Wet Markt & Overheid)	vaste prijs	€ 50,-- m <sup>2</sup>	
overig	per situatie beoordelen	min. prijs 5% van de grondprijs (bp) m <sup>2</sup> * oppervlakte.	
afkoop erfpacht (eeuwig durend)	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht.	min. € 500,00	grondwaarde *2,5% = afkoopsom. Voor het bepalen van de grondwaarde gebruiken we de woz waarde. Indien er geen woz waarde aanwezig zijn dan schakelen we een (erkend) taxateur in die de grondwaarde berekend. Deze uitkomst vermenigvuldigen we met 2,5% en de uitkomst hiervan is de afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht
opstal tbv gem. nutsvoorzieningen (o.a. pompputten)	eenmalige vergoeding	€ 500/€ 1500,-- (eenmalig)	besluit 1-2-2011 11/486

Dit besluit treedt in werking de eerste dag na bekendmaking en heeft een terugwerkende kracht tot 1 oktober 2021.

30 september 2021

Voorzitter

Griffier