

Besluit grondprijzen 2022 gemeente Heusden

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 21 december 2021;

gezien het voorstel van het college van 9 november 2021;

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 2022 het navolgende te besluiten:

- sociale (huur)woningbouw : € 20.477 voor een meergezinswoning met een maximale woonoppervlakte van 80 m², € 24.364 voor een eengezinswoning met een gemiddeld maximale kavelgrootte van 110 m². Van de meer m² (boven deze 110 m²) een prijs van € 400 per m² in rekening te brengen. Er is geen sprake van sociale koopwoningen. Mocht dit voorkomen zal dit separaat aan de raad worden voorgelegd;
- voor de ondergrond van flexwoningen jaarlijks een bedrag in rekening brengen gelijk aan 2% van de grondwaarde voor sociale woningbouw;
- kavels voor particulier opdrachtgeverschap: een basisprijs van € 400 per m² kavel. De mogelijkheid bestaat voor het college om een maximaal 15% hiervan af te wijken als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie. Voor het project Nassau Dwarsstraat zal de prijs voor deze specifieke kavels op grond van een taxatie per kavel worden bepaald;
- kantoren en bedrijven: van € 151 tot € 225 per m², afhankelijk van ligging, bereikbaarheid, grootte en faciliteiten. De grondprijs wordt over de kavel of over het aantal m² b.v.o. gerekend, afhankelijk van welk getal hoger is. De mogelijkheid bestaat voor het college om maximaal 15% af te wijken van deze prijs als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie. Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag van € 43.310 berekend;
- voorzieningen van algemeen belang: € 149 per m² kavel;
- bij verkoop van groen- en reststroken aan particulieren een prijs van € 85 per m² te hanteren. Echter voor groen- en reststroken die naar hun aard daartoe aanleiding geven én groter zijn dan 125 m² wordt voorgesteld, de marktconforme verkoopprijs vast te stellen op basis van een taxatie, waarbij de aanvrager een bedrag van € 250 meebetaalt aan de taxatie;
- bij verkoop van groen- en reststroken aan bedrijven een prijs per m² te hanteren afhankelijk van de locatie:
 - A-locaties: een verkoopprijs van € 186;
 - B-locaties: een verkoopprijs van € 164;
 - C-locaties: een verkoopprijs van € 151;
- bij verkoop van groen- en reststroken aan nutsbedrijven geldt een prijs van € 204 per m²;
- voor de overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven) een prijs te hanteren van € 208 per m² voor percelen die gelijk of kleiner zijn dan 50 m². Als de oppervlakte groter is dan 50 m², wordt de prijs door een taxatie bepaald;
- een marktconforme huurprijs voor de verhuur van niet bedrijfsmatig en/of agrarische gronden van € 563 per hectare per jaar voor nieuwe overeenkomsten;
- een verhoging van de huurprijs voor niet bedrijfsmatig en/of agrarische gronden voor bestaande overeenkomsten met 50% per jaar tot de marktconforme huur is bereikt;

- de marktconforme verhuurprijs voor groen- en reststroken aan particulieren als volgt vast te stellen (gestaffeld):
 - 0 – 125 m² : 3,40 per m²;
 - 126 – 250 m² : 1,70 per m²;
 - 251 – 375 m² : 0,85 per m²;
 - 376 m² en meer : 0,43 per m²;
 - de verhuurprijs van groen- en reststroken voor al bestaande overeenkomsten met particulieren te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van bovengenoemde marktconforme verhuurprijs;
 - de jaarlijkse verhuurprijs voor groen- en reststroken aan bedrijven per m² vast stellen op 4% van de grondprijs die geldt voor verkoop van groenstroken aan bedrijven:
 - A-locaties: een verhuurprijs van € 7,44 (4% van € 186);
 - B-locaties: een verhuurprijs van € 6,56 (4% van € 164);
 - C-locaties: een verhuurprijs van € 6,04 (4% van € 151);
 - de verhuurprijs van groen- en reststroken voor al bestaande overeenkomsten met bedrijven te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van bovengenoemde marktconforme verhuurprijs;
- deze grondprijzen te hanteren voor onderhandelingen die in 2022 worden gestart;
- voor onderhandelingen die zijn gestart in 2021 de grondprijzen van 2021 te hanteren als binnen een jaar tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen en anders de grondprijs na een jaar te indexeren met het CPI 'totaal bestedingen' tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming.

*

*) de griffier,
drs. F.E.H.M. Backerra

de voorzitter,
drs. W. van Hees