GEMEENTE BEUNINGEN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Beuningen

Nr. 74328

20 februari 2023

GRONDPRIJZENBRIEF 2023

De grondprijzenbrief 2023 geeft inzicht in het actuele grondprijsbeleid van de gemeente Beuningen. Alle in deze brief genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper.
In voorliggende grondprijzenbrief wordt onderscheid gemaakt naar grondprijzen Woningbouw, grondprijzen commercieel vastgoed en grondprijzen maatschappelijk.

Nota grondprijsbeleid

In september 2018 is de Nota Grondbeleid van de gemeente Beuningen vastgesteld. Hierin zijn een aantal richtinggevende beleidskeuzes vastgelegd. De gemeente kiest primair voor een faciliterend grondbeleid, waarbij initiatieven van markpartijen worden ondersteund. De grondprijzen worden bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:

* De grondprijzen zijn marktconform;
* De gemeente hanteert een functioneel grondprijsbeleid, de grondwaarde hangt af van de functie van de uit te geven grond en de locatie van de ontwikkeling;
* Voor het bepalen van de grondprijs wordt de residuele methode gebruikt, aangevuld met andere methodes.

1. Woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn vastgesteld in drie categorieën:

Projectbouw

Voor de ontwikkellocaties waar de gemeente actief gronden in exploitatie heeft zijn de grondprijzen berekend op basis van de residueel grondwaardemethodiek. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen in de actieve grondexploitaties van de gemeente Beuningen. Voor grondgebonden woningen wordt een grondprijs per m2 grond vastgesteld en voor gestapelde woningen/appartementen een grondprijs per m2 BVO. Daar waar mogelijk vindt differentiatie plaats in grondprijzen per woningtype.

Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw geldt een lagere grondprijs vanuit de sociale doelstelling en is gelijk gesteld voor alle ontwikkelingen in de gemeente. Sociale woningbouw is onder te verdelen in drie segmenten:

Sociale huurwoning	Grondgebonden woningen die worden verhuurd met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens van € 808,06 per maand (prijspeil 2023).
Goedkope koopwoning	Grondgebonden koopwoningen – van minimaal 95 m2 gbo – die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 250.000,-.
Betaalbare koopwoning	Grondgebonden koopwoningen – van minimaal 125 m2 gbo – die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 355.000,- (grens Betaalbare Woningbouw 2023 – Woondeal 2.0).

Voor gestapelde sociale huurwoningen geldt een stapelingsfactor. Dit betekent dat de prijs vanaf de tweede woonlagen wordt gereduceerd.

	Aantal woonlagen		Stapelingsfactor sociale huurwoning
1.	1 woonlaag	1.	1
1.	2 woonlagen	1.	0,9
3 woonlagen		1.	0,8
4 woonlagen		1.	0,75
> 4 woonlagen		1.	Maatwerk

Rekenvoorbeeld Sociale huurwoning Stapelingsfactor

U wilt in Beuningen een kavel kopen voor realisatie van 18 sociale gestapelde huurwoningen op 3 woonlagen. De prijs per appartement is € 24.000,- excl. BTW. De totale grondprijs wordt dan als volgt berekend:

Woonlaag	Aantal sociale huurapp.	Prijs/app.	Stapelings-factor	Grondprijs
1	6	€ 24.000	1	€ 144.000
2	6	€ 24.000	0,9	€ 129.600
3	6	€ 24.000	0,8	€ 115.200
Totaal grondprijs excl. BTW				€ 388.800

De grondprijs voor de kavel bedraagt in dit geval **€ 388.800,- (excl. BTW)**.

Antispeculatiebeding:
Met het hanteren van gematigde grondprijzen stimuleert de gemeente de realisatie van sociale woningbouw in het koopsegment. Voor goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen is het noodzakelijk dat contractuele afspraken worden gemaakt die ervoor zorgen dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar blijven en niet worden gekocht om te speculeren. Om dit te borgen wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in grondverkoopovereenkomst en de leveringsakte.

Bouwkavels Particulier
Voor de uitgifte van woningbouwkavels aan particulieren geldt een vaste prijs per m2 tot een kavel van 750 m2. Voor grotere kavels wordt onderstaande staffel toegepast.

	Oppervlakte		Prijs
1.	0 – 750 m2	1.	100% van de grondprijs
1.	751 – 1.250 m2	1.	Voor gedeelte boven 750 m2: 75% van de grondprijs.
1.251 – 1.750 m2		1.	Voor gedeelte boven 1.250 m2: 50% van de grondprijs.
> 1.751 m2		1.	Voor gedeelte boven 1.750 m2: 25% van de grondprijs.

Rekenvoorbeeld Bouwkavels Particulier
U wilt in Beuningen een bouwkavel kopen van 1.350 m2. De prijs per m2 is € 325,- excl. BTW. De totale grondprijs wordt dan als volgt berekend:

Kavel in m2	Prijs/m2 grond	Staffel	Grondprijs
750	€ 325	100%	€ 243.750
500	€ 325	75%	€ 121.875
100	€ 325	50%	€ 16.250
1.350			
Totaal grondprijs excl. BTW			€ 381.875

1. De grondprijs voor de kavel bedraagt in dit geval **€ 381.875,- (excl. BTW)**

Grondprijstabel woningbouw

	Grondprijs/m2 grond (excl. BTW)				Grondprijs/m2 BVO (excl. BTW)
	Grondgebonden				Gestapeld
	Tussenwoning	Hoekwoning	Tweekap woning	Vrijstaand	
PROJECTEN					
- Ecowieck *	-	-	-	-	-
- Hof van Campe *	-	-	-	-	-
- Den Elt *	-	-	-	-	-
- Hoge Woerd	€ 570	€ 460	€ 335	€ 325	-
- Asdonck	-	-	-	-	€ 530
- Historische Linten	€ 570	€ 460	€ 335	€ 325	€ 530
SOCIALE WONINGBOUW					*grondprijs per eenheid*
- Sociale huurwoning	€ 220				€ 24.000
- Goedkope koopwoning	€ 220				
- Betaalbare koopwoning	€ 400				
BOUWKAVEL PARTICULIER					
Bouwkavel particulier (tot 750m2)				€ 325	-

** Alle gronden in deze projecten zijn verkocht, dan wel gecontracteerd.*

2. Commercieel vastgoed

De gemeente heeft op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. In de toekomst kan sprake zijn van herontwikkeling of herinrichting van bedrijventerreinen of een ontwikkeling van winkel. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

Bedrijventerreinen en kantoren

De gemeente heeft op dit moment geen bedrijfskavels in voorraad. In de toekomst kan sprake zijn van herontwikkeling of herinrichting van bedrijventerreinen. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

Winkels:

De gemeente heeft op dit moment geen winkellocatie in ontwikkeling. In de toekomst kan er sprake zijn van een herontwikkeling van een winkel of nieuwbouw. Als gevolg van deze specifieke situatie wordt de grondprijs op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college van B&W, op basis van advies van externe deskundigen.

3. Maatschappelijk

Commercieel maatschappelijk

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn peuterspeelzalen, sportscholen sportcomplexen en medische gezondheidscentra.

Niet-commercieel maatschappelijk

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden openbare voorzieningen verstaan zonder winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn onderwijs, gemeenschapshuizen, sportverenigingen, cultuur en media, welzijnswerk, en sociaal culturele instellingen.

Soort	Grondprijs
Commercieel maatschappelijk	€ 220,- per m2 BVO (excl. BTW) (als FSI < 1, dan € 220 per m2 kaveloppervlakte)
Niet-commercieel maatschappelijk	€ 145,- per m2 BVO (excl. BTW) (als FSI < 1, dan € 145,- per m2 kaveloppervlakte)

4. Overige

Snippergroen
Snippergroen is openbare grond of openbaar groen, dat grenst aan het perceel waar de woning van de koper op staat. Deze grond wordt verkocht voor tuinuitbreiding. Hierop mag niet gebouwd worden. De vaste prijs voor verkoop bedraagt € 105,- per m2.

Overige categorieën / maatwerk
De grondprijs voor overige categorieën of specifieke situaties wordt op basis van de uitgangspunten van de nota grondbeleid vastgesteld door het college, op basis van advies van externe deskundigen.

Meer weten?
Als u meer informatie wilt over grondprijzen kunt u contact opnemen met de medewerkers grondzaken van de gemeente Beuningen, telefonisch via 14 024.