GEMEENTE BEUNINGEN

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Beuningen

Nr. 63622

9 februari 2024

Grondprijzenbrief 2024

De grondprijzenbrief 2024 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 in de gemeente zijn de grondprijzen berekend op basis van de residueel grondwaardemethodiek. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypen. Deze grondprijzen gelden voor specifiek gemeentelijke gronden die in exploitatie zijn bij de gemeente, dan wel gronden die derden in exploitatie hebben. Bij ontwikkelingen van derden worden geen gronden verkocht door de gemeente, maar worden de grondprijzen uit de grondprijzenbrief gehanteerd om de economische uitvoerbaarheid van de desbetreffende ontwikkelingen aan te tonen.

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 € 879,66 per maand (prijspeil 2024).
Goedkope koopwoning	Grondgebonden koopwoningen die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 278.000,--.
Betaalbare koopwoning	Grondgebonden koopwoningen die in de markt worden gezet voor een VON-prijs van maximaal € 390.000,-- (grens Betaalbare Woningbouw 2024).

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

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

<u>Bouwkavels Particulier</u>
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
0 – 750 m2	100% van de grondprijs
751 – 1.250 m2	Voor gedeelte boven 750 m2: 75% van de grondprijs.
1.251 – 1.750 m2	Voor gedeelte boven 1.250 m2: 50% van de grondprijs.
> 1.751 m2	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**

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	
PROJECTBOUW - VRIJE SECTOR	€ 590	€ 480	€ 335	€ 325	€ 485
SOCIALE WONINGBOUW					*grondprijs per eenheid*
- Sociale huurwoning	€ 220				€ 24.000
- Goedkope koopwoning	€ 220				
- Betaalbare koopwoning	€ 400				
BOUWKAVEL PARTICULIER					
Bouwkavel particulier (tot 750m2)				€ 325	-

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.

Commercieel maatschappelijk
Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn peuterspeelzalen, sportscholen sportcomplexen en medische gezondheidscentra. Het is op voorhand lastig om een grondprijs vast te stellen, gezien de aard en de omvang van de verschillende commerciële voorzieningen. De feitelijke grondwaarde hangt af van het type voorziening en de opbrengstpotentie. 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. 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
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.