

Raadsvoorstel

Inleiding

Conform de kadernota Grondbeleid stelt u een overzicht vast met de tarieven en voorwaarden voor de uitgifte van (bouwrijpe) grond. In het rekenkameronderzoek "Toekomstbestendigheid Grondexploitaties" is de aanbeveling gedaan om meer onderzoek te doen naar de marktconformiteit van de grondprijzen en het woningbouwprogramma.

Met dit besluit stelt u de tarieven en voorwaarden voor 2015 vast, zowel van de verkoop als verhuur van (bouwrijpe) grond, gebaseerd op bovengenoemd marktonderzoek. Ook zijn de grondprijzen van toepassing op nieuwe erfpachtovereenkomsten. Dit geheel vormt in feite de uitvoeringsnota grondprijzen zoals deze in de kadernota Grondbeleid wordt bedoeld.

Feitelijke informatie

Wij zijn bevoegd om gedurende het jaar gronden uit te geven of te verhuren conform de in het te nemen besluit opgenomen prijzen, bandbreedten en voorwaarden. Als wij het wenselijk vinden om af te wijken van de in dit besluit genoemde prijzen, bandbreedten en voorwaarden, bent u beslissingsbevoegd.

Onderzoek grondprijzen

Er is op een aantal manieren onderzoek gedaan naar de marktconformiteit van de grondprijzen.

Ten eerste wordt regelmatig extern opdracht gegeven voor onderzoek naar grondprijzen. In 2014 is over de grondprijzen voor een aantal grote bouwlocaties (woningbouw en bedrijventerrein) geadviseerd. In dit advies is ook een richting gegeven voor de periode na 2014. Dit is meegenomen in de afweging voor de vaststelling van de grondprijzen per 2015. Ook wordt in voorkomende gevallen voor een specifieke functie grondprijzadvies ingewonnen.

Deze adviezen gaan in principe uit van de residuele waardemethode. Dit is een zuivere bepaling van de waarde, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwkosten van het type vastgoed en de waarde van het vastgoed op de specifieke locatie.

Daarnaast worden landelijke trends en economische berichten bijgehouden, aangezien zij een indicatie van de ontwikkeling van de grondprijzen zijn. Inflatiecijfers, bouwkostenontwikkeling, trends op de vastgoedmarkt, opnamedata zijn data die worden meegenomen in het advies over de grondprijzen.

Omdat de grondprijzen uit het (externe) onderzoek objectief worden bepaald, weegt dit het zwaarst in de bepaling van de grondprijzen voor 2015.

Ten tweede zijn gerealiseerde verkopen in het afgelopen jaar geanalyseerd. Er zijn in 2014 diverse woningbouwprojecten bij ontwikkelaars in de verkoop gegaan, waarbij de gemeente bouwrijpe grond heeft verkocht. De afgeleide grondquotes zijn daarmee een indicatie voor de grondprijzen vanaf 2015. Ook de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt meegenomen in de prijsstelling voor 2015. Een aantal bedrijfskavels is verkocht en er is een beeld van de vraag naar bepaalde typen bedrijfskavels. Deze informatie is mede van invloed op de beantwoording van de vraag of de gehanteerde bandbreedte in grondprijzen voldoende is om alle bedrijfskavels van een realistische grondprijs te voorzien.

De gerealiseerde verkopen geven een realistisch beeld van wat de markt wil betalen voor de locaties. Er kunnen echter ook overwegingen zijn om gebruik te maken van de ruimte die de uitvoeringsnota grondprijzen biedt, bijvoorbeeld behoud van werkgelegenheid of het snel kunnen uitgeven van een grote kavel. Daarmee kan het zijn dat gerealiseerde verkopen niet een volledige afspiegeling zijn van de objectieve grondprijs. Om deze reden wegen de gerealiseerde verkopen minder mee in de bepaling van de grondprijzen dan de objectieve adviezen.

Tot slot is gekeken naar de grondprijzen die in de regio worden gehanteerd voor de verschillende functies. Met name de buurgemeenten Waalwijk en 's-Hertogenbosch zijn in deze analyse zijn betrokken, waarbij ook is gekeken naar Rosmalen dat ten opzichte van de stad 's-Hertogenbosch een vergelijkbare ligging heeft als Vlijmen. Deze vergelijkende methode weegt het minst mee in de bepaling van de grondprijzen voor 2015. De

Onderwerp	Grondprijzen 2015
-----------	-------------------

waarde van vastgoed, en daarmee de grondprijs, is namelijk sterk afhankelijk van de locatie en een zuivere vergelijking tussen locaties is moeilijk te maken.

Onderzoek woningbouwprogramma

Naast de grondprijzen is voor een gebiedsontwikkeling van belang welk (woning)bouwprogramma wordt gehanteerd als meest waarschijnlijk scenario (grofweg de verhouding tussen goedkope, middeldure en dure woningen en kavels). Dit onderschrijft de rekenkamercommissie dan ook. Er is onderzoek gedaan naar een marktconform woningbouwprogramma. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden vertaald in de grondexploitaties die met de jaarrekening 2014 ter vaststelling worden aangeboden. Voor deze uitvoeringsnota grondprijzen is het kwalitatieve woningbouwprogramma dan ook minder van belang.

Grondprijzen 2015

De vastgoedmarkt, en daarmee de markt voor bouwgrond, staat onder druk. Hierop is de afgelopen jaren al voorgesorteerd in de grondprijzen door het vaststellen van bandbreedtes voor de grondprijzen van een aantal vastgoedtypes. Wij zijn van mening dat veel van deze bandbreedtes ook voor 2015 toereikend zijn. Conform de bij de herziening van de grondexploitatie te hanteren uitgangspunten, waarvoor wij verwijzen naar het separate geagendeerde voorstel, stellen wij voor om de grondprijzen met 1% te verhogen. Dit percentage is bepaald op basis van een inschatting van de toekomstige bouwkostenontwikkeling en vastgoedprijzen, maar ook op basis van inflatieverwachtingen (zie de bijlage voor een onderbouwing).

In de kadernota Grondbeleid is per bestemming de methode(n) van grondprijzvaststelling vastgelegd. Ten opzichte van de kadernota is voor 2014 al een categorie toegevoegd, de categorie "commerciële voorzieningen". Met dit voorstel worden de grondprijzen en voorwaarden vastgesteld die moeten gaan gelden bij het doen van nieuwe grondaanbiedingen in 2015. Deze grondprijzen en voorwaarden zijn niet van toepassing op al aangepane grondverkoop of onderhandelingen die voor 2015 zijn gestart. Alle bedragen in dit voorstel zijn exclusief btw en betreffen bouwrijpe grond, tenzij anders vermeld. Onderstaand volgt per categorie de methodiek en de voorgestelde grondprijzen.

Woningbouw (projectmatig) vrije sector

Methode

Residuele grondwaarde in de vorm van een genormeerde grondquote over de vrij op naam (VON)-prijs.

Uitwerking

De prijzen voor projectmatige vrije sector woningen worden per bouwplan residueel bepaald. Bij de residuele grondwaardemethode is de waarde van de grond het verschil tussen de opbrengsten en kosten (exclusief grond) voor de ontwikkelende partij. Van de VON-prijs of gekapitaliseerde huur worden de btw, bouw- en bijkomende kosten afgehaald. Wat overblijft (het residu) is wat de ontwikkelaar kan betalen voor de grond, de prijs die de ontwikkelaar moet betalen voor bouwrijpe grond voor de bouw van zijn programma.

Vooraf wordt met de ontwikkelaar een bouwprogramma en bijbehorende prijsklassen overeengekomen. Op grond hiervan wordt de grondprijs residueel uitonderhandeld en betaald bij levering van de bouwrijpe grond. Er moeten goede definities worden gemaakt van de diverse prijzen en begrippen (VON-prijs, bouwkosten, bijkomende kosten, etcetera), om te voorkomen dat enerzijds de gemeente grondopbrengsten misloopt en anderzijds de gewenste woonkwaliteit niet wordt gehaald. Een aanbieding is voor een afgesproken termijn geldig. In iedere aanbieding wordt gemeld, dat de definitieve grondprijs op het moment van de overdracht wordt bepaald en kan afwijken van de aanbieding. De definitieve grondprijs is nooit lager dan de grondprijs uit de aanbieding.

Aangezien ieder bouwplan een ander bouwprogramma kent met andere VON-prijzen, kavel- en woninggrootten en kwaliteitsniveaus, kan op voorhand geen grondprijs worden vastgesteld die algemeen toepasbaar is. Om toch inzicht te krijgen in de grondprijzen die zullen gelden, en om grondexploitaties te kunnen opstellen, worden indicatieve grondprijzen bepaald. Deze grondprijzen zijn uitgedrukt als percentage van de VON-prijs exclusief btw; de grondquote. Deze quote beweegt zich binnen bepaalde marges bij woningen met een 'standaard' maat en kwaliteitsniveau. Zonder in de initiatieffase zicht te hebben op de bouw- en bijkomende kosten kan dan ook met behulp van de grondquote een grondprijs worden berekend

voor de grondexploitatie-raming. Zodra overeenkomsten bindend zijn, wordt de raming vervangen door de werkelijk te realiseren grondprijzen. Zolang deze prijzen binnen de indicatieve marges liggen, of hoger zijn, zijn wij beslissingsbevoegd. De uitkomsten van de onderhandelingen liggen achteraf voor u vertrouwelijk ter inzage. Als de grondprijzen beneden de marges liggen, bent u beslissingsbevoegd.

Woningbouw en particuliere kavels voor sociale huur en koop

Methode

Vaste grondprijs per kavel of gestapelde eenheid.

Uitwerking

Voor deze categorie geldt in principe een vaste grondprijs per wooneenheid. De hoogte van deze vaste grondprijs is afhankelijk van het type woning (eengezins of meergezins), de grootte van de woning en, in het geval van eengezinswoningen, de grootte van de kavel. In de nota Grondprijzen 2015 blijven de grondprijzen en voorwaarden voor de verschillende categorieën gehandhaafd zoals deze in 2014 zijn vastgesteld (zie hierna *Tabel 1*). Daarmee worden de grondprijzen met 1% geïndexeerd voor inflatie.

type	maximale gebruik- oppervlak wooneenheid	vaste grondprijs per wooneenheid	maximale kaveloppervlak
meergezins	90m ²	€ 20.665	n.v.t.
eengezins	90m ²	€ 25.818	150m ²

Tabel 1: grondprijzen sociale huur of koop

De kavelgrootte of woninggrootte is in omvang gemaximeerd. Genoemde grondprijzen bij sociale huurwoningen gelden alleen bij uitgifte aan of voor een toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), voor woningen waarvan de maximale huursom per maand door het Rijk wordt vastgesteld (per 1 januari 2014 is dit maximaal € 699,48).

De genoemde grondprijs bij een sociale eengezinskoopwoning geldt alleen als op de kavel een woning mogelijk is met een maximale gebruiksovervlakte van 90 m².

Het startjaar van een onderhandeling is uitgangspunt. Op het moment van een jaarovergang worden de grondprijzen geïndexeerd met het "CPI totaal bestedingen" (over de periode augustus 2013-augustus 2014 was dit bijvoorbeeld 1,0%). Dit gebeurt tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming. Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2014 zullen de grondprijzen niet geïndexeerd worden als in 2015 tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen.

Vrije sector woningbouw op particuliere kavels

Methode

Vaste prijs per m² met mogelijkheid van differentiatie.

Uitwerking

Om tegemoet te komen aan prijsverschillen tussen de locaties (kernen) en om flexibel in te kunnen spelen op de marktvraag, is het voorstel om een basis m²-prijs te hanteren, waarop wij zowel naar boven als naar beneden beperkt kunnen afwijken. De basisprijs wordt ten opzichte van 2014 geïndexeerd met 1% en wordt daarmee € 348 per m² kavel (exclusief btw).

Wij kunnen deze prijs maximaal 15% verhogen voor uitzonderlijke locaties en in kernen waar deze prijs in de markt toelaatbaar is. Wij kunnen de prijs met maximaal 15% verlagen voor percelen die gezien de grootte en/of de ligging in de omgeving en ten opzichte van voorzieningen hierom vragen, of voor collectief particulier opdrachtgeverschapsinitiatieven. Bij voorzieningen kan gedacht worden aan winkels, scholen, sport- en speelvoorzieningen, openbaar vervoer en groenvoorzieningen.

Als richtprijs voor de diverse locaties worden daarnaast m²-prijzen door ons vastgesteld waar momenteel kavels worden aangeboden. De richtprijs per m² kavel exclusief btw voor het jaar 2015 wordt hier als volgt:

Geerpark (Vlijmen), fase 1a: € 330

Onderwerp	Grondprijzen 2015
-----------	-------------------

De Grassen (Vlijmen), fase 1:	€ 350
Willy van den Berkstraat (Haarsteeg):	€ 296
Chrysantenstraat (Drunen):	€ 370
Laan van Samoa (Drunen):	€ 333
Frans Halslaan (Drunen):	€ 348

Deze richtprijs geeft aan dat de locaties onderling verschillen in kwaliteit, ligging, kavelgrootte en dergelijke. De richtprijs is de basis voor de kavelprijzen die via de Kavelwinkel worden aangeboden. Daarbij kan het voorkomen dat er kavels voor een hogere of lagere prijs dan de richtprijs worden aangeboden als de ligging daartoe aanleiding geeft. Dit alles binnen de marge van 15% boven en onder € 348 per m². De toets wanneer de m²-prijs van een kavel kan of moet afwijken van de basisgrondprijs vindt plaats bij de concrete aanbidding van de kavels.

Kavels waar verhoogde duurzaamheideisen gelden, zullen eenzelfde basisgrondprijs kennen als standaard kavels. Ten eerste omdat de gemeente zelf al via andere wegen investeert in duurzaamheid, bijvoorbeeld in de openbare ruimte van bouwplannen. Ten tweede is de verwachting dat hogere duurzaamheideisen geen negatieve invloed hebben op de grondprijs. Immers, de woonlasten voor bewoners van een duurzame woning zijn gelijk of zelfs lager dan die van een traditionele woning.

Het startjaar van een onderhandeling is uitgangspunt. Op het moment van een jaarovergang worden de grondprijzen geïndexeerd met het "CPI totaal bestedingen". Dit gebeurt tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming. Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2014 zullen de grondprijzen niet geïndexeerd worden als in 2015 tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen.

Voorzieningen van algemeen belang (niet-commercieel)

Hieronder vallen de volgende categorieën:

- huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar en semi-openbaar, zoals scholen, wijkcentra, etcetera);
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk;
- huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
- huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

Zorg valt hier niet onder omdat de marktwerking in de zorgsector inhoudt dat dit een commerciële activiteit is. De uitgifte van gronden mag daarvoor dus niet worden gesubsidieerd. Deze categorie valt onder de categorie commerciële voorzieningen voor zover het huisvesting van zorgaanbieders betreft en onder de categorie projectmatige vrije sector woningbouw wanneer het zorgwoningen betreft.

Methode

Vaste grondprijs per m² kavel.

Uitwerking

Een grondprijs van € 137 per m² kavel exclusief btw. De grondprijs van 2014 is hierbij met 1% geïndexeerd met de inflatie.

Het startjaar van een onderhandeling is uitgangspunt. Op het moment van een jaarovergang worden de grondprijzen geïndexeerd met het "CPI totaal bestedingen". Dit gebeurt tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming. Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2014 zullen de grondprijzen niet geïndexeerd worden als in 2015 tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen.

Criteria voor afwijking: als meer dan 70% van de grond niet wordt bebouwd, kan er een lagere grondprijs worden gehanteerd. Dit is het geval bij bijvoorbeeld buitensportvoorzieningen of kinderboerderijen.

Kantoren en bedrijven

Methode

Comparatief per m² grond of per m² b.v.o. (bruto vloeroppervlak).

Onderwerp Grondprijzen 2015

Uitwerking

Afhankelijk van de ligging, bereikbaarheid (over de weg of met het openbaar vervoer), kavelgrootte en beschikbare faciliteiten zal de basisgrondprijs tussen € 140 en € 235 per m² exclusief btw liggen. De grondprijs van 2014 is hierbij met 1% geïndexeerd met de inflatie.

Hieronder volgt een voorbeeld van hoe de grondprijs voor een individuele kavel wordt bepaald.

Factor	Beoordeling		
Zichtlocatie	Langs snelweg	Langs provinciale / ontsluitingsweg	Nee, binnengebied
Efficiëntie kavelgrootte en –afmeting	Goed	Enigszins afwijkend	Restkavel
Bereikbaarheid (over de weg en met openbaar vervoer)	Uitstekend	Goed	Ver van snelweg of openbaar vervoer / door stedelijk gebied
Concept/thema, faciliteiten	Ja	Beperkt	Nee
Grondprijs	Maximaal € 235	Gemiddeld	Minimaal € 140

Tabel 2. Factoren van invloed op grondprijs bedrijfskavel.

Een kavel kan deels in een zichtlocatie liggen en deels in binnengebied. Dan wordt de kavelprijs afgestemd op de verhouding zichtlocatie-binnengebied. In de door u vastgestelde grondexploitaties wordt gerekend met de aldus bepaalde kavelprijzen.

Bij bedrijven wordt de m²-prijs berekend over de kaveloppervlakte. Bij kantorenlocaties wordt rekening gehouden met de Floor-Space-Index (FSI). Dit is de verhouding tussen het b.v.o. en het terreinoppervlak. Bij een FSI gelijk aan 1,0 is het aantal m² b.v.o. gelijk aan het aantal m² van de totale kavel. Als het b.v.o. groter is dan de kavel (er zijn per definitie meer bouwlagen), dan is de FSI groter dan 1,0. Voor het bepalen van de grondprijs van een kavel geldt, dat als de FSI groter of gelijk is aan 1,0, gerekend wordt met een prijs per m² b.v.o. Als de FSI kleiner is dan 1,0 wordt er gerekend met een prijs per m² terreinoppervlak.

Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag van € 40.000 exclusief btw in rekening gebracht.

Om adequaat en snel in te kunnen spelen op de actuele marktsituatie is het wenselijk om in individuele gevallen te kunnen afwijken van de genoemde basisprijzen. Situaties waarin dit wenselijk is, zijn bijvoorbeeld het aantrekken van zogenaamde 'pioniers' (de eerste bedrijven op een locatie), bij de verkoop van restkavels, als bedrijven grote oppervlakten wensen af te nemen of bij het aantrekken van bedrijven uit een specifieke sector. Wij stellen u daarom voor, om ons in dergelijke individuele gevallen, toe te staan om ook een bandbreedte van 15% te hanteren op de door u vast te stellen kavelprijzen zoals opgenomen in de grondexploitatie.

In het geval van zwaarwegende gemeentelijke belangen (verplaatsen van bedrijven uit stedelijke gebieden, bedrijven met een groot aantal werknemers, bedrijven die aanzienlijke geldstromen genereren voor de gemeente, zoals toeristenbelasting en werkgelegenheid) kan het wenselijk zijn om meer dan 15% af te wijken van de genoemde basisprijzen. In dergelijke gevallen bent u beslissingsbevoegd.

Het startjaar van een onderhandeling is uitgangspunt. Op het moment van een jaarovergang worden de grondprijzen geïndexeerd met het "CPI totaal bestedingen". Dit gebeurt tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming. Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2014 zullen de grondprijzen niet geïndexeerd worden als in 2015 tot schriftelijke overeenstemming wordt gekomen.

Commerciële voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven)

Methode

Comparatief per m² grond of per m² v.v.o. (verhuurbaar vloeroppervlak).

Uitwerking

Deze categorie is niet opgenomen in de kadernota Grondbeleid, maar omvat alle commerciële functies die niet vallen onder één van de overige categorieën. Hieronder vallen onder andere winkelvoorzieningen, horeca, leisure, telecom, zorg, particulier onderwijs. Omdat deze categorie zeer divers is, kan geen grondprijs worden afgegeven voor de categorie als geheel. Per uit te geven kavel zal een marktconforme grondprijs worden bepaald.

Huurprijs paardenweiden

Bij de verhuur van paardenweiden is het uitgangspunt dat hier omwille van tijdelijkheid toe over wordt gegaan (conform de Kadernota grondbeleid). Daarnaast zijn er lopende overeenkomsten uit het verleden. Hierbij werd een huurprijs gehanteerd van € 250 per hectare. Deze huurprijs is niet marktconform. Vergelijkbare geliberaliseerde pachtgrond kost in de gemeente maximaal € 840 per hectare. Aangezien bij paardenweides geen sprake is van bedrijfsmatig gebruikte grond, is het voorstel om overeenkomstig de in uw besluit van 2013 vastgelegde koers, een lagere huursom per jaar in rekening te brengen, namelijk € 650 per hectare voor nieuwe overeenkomsten. Geïndexeerd met 1% leidt dit tot een prijs per 2015 van € 656,50 per hectare. Aangezien het hier om een stijging gaat van 250%, is in 2013 besloten om de verhoging gestaffeld te laten verlopen voor bestaande huurovereenkomsten. De huurprijs wordt jaarlijks met € 125 vermeerderd met index verhoogd. Dit leidt in vier jaar tijd tot de gewenste marktconforme benadering. Conform deze staffel is de huurprijs in 2015 € 501,25 per hectare.

Verkoopprijs groenstroken

Bij de uitgifte van groenstroken ter uitbreiding van een voor woningbouw bestemde kavel, worden twee tarieven gehanteerd. Voor groenstroken met directe bouw mogelijkheden geldt dezelfde vaste prijs per m², met de mogelijkheid van differentiatie, die ook voor bouwkavels van toepassing is. Voor percelen met een indirecte bouw mogelijkheid wordt € 60,60 per m² kavel gerekend. Hiermee is de prijs van 2014 met 1% geïndexeerd. Er wordt in de verkoopovereenkomst van percelen met indirecte bouw mogelijkheden een meerwaardeclausule opgenomen. Met deze clausule wordt de koper verplicht om bij te betalen wanneer er alsnog bouw mogelijkheden komen op het perceel. Bij de meerwaardeclausule wordt uitgegaan van de prijs voor bouwkavels in het jaar van aankoop van de groenstrook. De meerwaardeclausule werkt niet langer dan vijftien jaar door.

Als de groenstrook wordt verkocht voor kantoren of bedrijven geldt de basisprijs voor bedrijven met mogelijkheid tot afwijking, conform dezelfde methodiek en bevoegdheden als bij de uitgifte van bouwkavels aan kantoren en bedrijven. Als er geen basisprijs voor het betreffende gebied is, dan zal een taxatie uitgevoerd worden om tot een verkoopprijs te komen. De taxatiekosten komen voor rekening van de aanvrager. Bij verkoop voor een nutsbedrijf geldt de gemiddelde grondprijs voor bouwkavels van bedrijven.

Huurprijs groenstroken

In de kadernota Grondbeleid staat dat er enkel tot verhuur van groenstroken wordt overgegaan als daarvoor een maatschappelijke rechtvaardiging bestaat. Het bijdragen aan het oplossen van parkeerproblemen kan zo een reden zijn om groenstroken te verhuren aan bedrijven.

Op basis van taxatie is een marktconforme huur vastgesteld op € 3 per m² per jaar voor particulieren. Er zijn nog huurovereenkomsten uit het verleden waar een relatief lage huurprijs in rekening wordt gebracht. Voor nieuwe overeenkomsten inzake verhuur aan particulieren wordt de verhuurprijs vastgesteld op € 3,03 per m². Dit is de prijs van 2014, geïndexeerd met 1%. Voor bestaande overeenkomsten wordt de verhuurprijs met 50% per jaar verhoogd totdat er sprake is van een marktconforme verhuurprijs.

Bij verhuur aan bedrijven bedraagt de huurprijs 4,5% van de grondprijs die geldt op het betreffende bedrijventerrein. Als er geen grondprijs is vastgesteld voor het bedrijventerrein, dan wordt de gemiddelde prijs voor bedrijventerreinen gehanteerd.

Overige bestemmingen

Onderwerp	Grondprijzen 2015
-----------	-------------------

Uitgifte van gronden voor bestemmingen die niet onder een van de voorgaande categorieën vallen of die vanwege hun aard en omvang maatwerk vergen, zullen tegen marktconforme prijzen worden verkocht. De bepaling van een dergelijke prijs zal bijvoorbeeld door een taxateur kunnen gebeuren.

In het overzicht op de volgende pagina is het voorgaande qua prijzen weergegeven.

Grondprijzen exclusief btw	2014	2015
woningbouw		
<u> sociaal per woning of kavel </u>		
meergezins	20.450	20.655
eengezins	25.563	25.818
<u> projectmatig per kavel </u>		
	residueel	residueel
<u> vrije kavels per m² kavel, basisprijs </u>		
minimum	293	296
maximum	396	400
Richtprijs voor:		
Geerpark, fase 1a		330
De Grassen, fase 1		350
Willy van den Berkstraat		296
Chrysantenstraat		370
Laan van Samoa		333
Frans Halslaan		348
<i>voorzieningen van algemeen belang per m² kavel</i>		
	136	137
<i>kantoren en bedrijven per m² kavel of b.v.o.</i>		
minimum	139	140
maximum	233	235
woning bij bedrijf (toeslag per woning)		40.000
<i>huurprijs paardenweiden per ha per jaar</i>		
bestaande contracten	375	501,25
nieuwe contracten	650	656,50
<i>verkoop groenstroken per m² kavel</i>		
met directe bouwmogelijkheid	345	348 (+-15%)
met indirecte bouwmogelijkheid	60	60,60
<i>huurprijs groenstroken per m² per jaar</i>		
bestaande contracten met particulieren	50% verhoging	50% verhoging
nieuwe contracten met particulieren	3,00	3,03
contracten met bedrijven	4,5% van grondprijs	4,5% van grondprijs

Tabel 3. Overzicht grondprijzen 2014 en 2015.

Onderwerp	Grondprijzen 2015
-----------	-------------------

Afweging

De methoden van grondprijsbepaling zijn in de Kadernota Grondbeleid vastgelegd. De nu voorgestelde grondprijzen zijn volgens deze methoden bepaald. De grondprijzen zijn mede tot stand gekomen op basis van extern onderzoek, van daadwerkelijk gerealiseerde verkopen en na een benchmark bij diverse omliggende gemeenten. De prijzen hebben gevolg voor kopers en erfpachters van bouwkavels, projectontwikkelaars en corporaties die bouwrijpe grond afnemen van de gemeente, kopers c.q. huurders van paardenweiden en groenstroken, maar ook bedrijven en instellingen die zich willen vestigen en daarvoor grond van de gemeente kopen of in erfpacht krijgen.

Inzet van Middelen

De voorgestelde prijzen worden gehanteerd bij de herzieningen van de grondexploitaties van 2015 (verkoopsprijzen bouwrijpe grond) en zullen worden verwerkt in de administratie van de gemeentelijke eigendommen (huurprijzen, verkoopprijs groenstroken en erfpachtcontracten).

Risico's

De vastgoedmarkt lijkt over het dieptepunt heen te zijn. Er is meer vertrouwen in de economie en dat vertaald zich onder andere in aantrekkelijke woningverkopen. De voorgestelde grondprijzen zijn gebaseerd op diverse onderzoeken, gerealiseerde verkopen en zijn vergeleken met die in de regio.

Daarom zijn er ook geen bijzondere risico's.

In de grondexploitaties 2015 wordt uitgegaan van de grondprijzen binnen de marges van deze uitvoeringsnota grondprijzen. Het is de bedoeling dat wij onze mogelijkheid om af te wijken slechts in uitzonderlijke gevallen hanteren. De kortingen worden dan ook niet expliciet in de grondexploitaties opgenomen. Bij de bepaling van de toereikendheid van ons weerstandsvermogen wordt wel met een scenario gerekend dat uitgaat van een maximale korting van 15% op alle prijzen. De effecten van een dergelijk scenario op ons weerstandsvermogen vindt u in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting 2015.

Procedure*Vervolgstappen*

Als u volgens dit voorstel besluit, zullen de grondprijzen op de gemeentelijke website worden aangepast. Verder geldt hetgeen hiervoor al in de paragraaf Inzet van Middelen staat vermeld.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,

de secretaris,

mr. J.T.A.J. van der Ven

de burgemeester,

drs. J. Hamming

Onderwerp	Grondprijzen 2015
-----------	-------------------

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 16 december 2014;

gezien het voorstel van het college van 28 oktober 2014;

gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

- 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 en deze achteraf ter inzage te leggen voor de raad;
- in te stemmen met de grondprijzen (exclusief btw, bouwrijpe grond) en voorwaarden per 1 januari 2015 zoals hierna verwoord:
 - sociale woningbouw: € 20.655 voor een meergezinswoning met een maximale woonoppervlakte van 90m², € 25.818 voor een eengezinwoning met een maximale kavelgrootte van 150m² en een maximaal woonoppervlak van 90m²;
 - kavels voor particulier opdrachtgeverschap: een basisprijs van € 348 per m² kavel. De mogelijkheid bestaat voor het college om een maximaal 15% hogere dan wel lagere grondprijs te hanteren als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie;
 - kantoren en bedrijven: van € 140 tot € 235 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 welke getal hoger is. De mogelijkheid bestaat voor het college om een maximaal 15% hogere dan wel lagere grondprijs te hanteren per soort kavel als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie. Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag van € 40.000 berekend;
 - voorzieningen van algemeen belang: € 137 per m² kavel;
 - bij verkoop van groenstroken aan particulieren met een directe bouwmogelijkheid dezelfde grondprijs met afwijkingmogelijkheid te hanteren als geldt bij de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
 - bij verkoop van groenstroken aan particulieren zonder directe bouwmogelijkheid een grondprijs te hanteren van € 60,60 m² met een meerwaardeclausule;
 - bij verkoop van groenstroken aan bedrijven geldt dezelfde methodiek en bevoegdheden als bij de uitgifte van bouw kavels aan kantoren en bedrijven. Als er geen basisprijs voor het betreffende gebied is, dan zal een taxatie uitgevoerd worden om tot een verkoopprijs te komen. De taxatiekosten komen voor rekening van de aanvrager;
 - bij verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven geldt de gemiddelde grondprijs van bouw kavels voor bedrijven;
 - geen vaste grondprijs te hanteren voor commerciële voorzieningen (bijvoorbeeld winkels en horeca), maar per uitgifte een marktconforme grondprijs laten bepalen;
 - een marktconforme huurprijs voor de verhuur van paardenweiden van € 656,50 per hectare per jaar voor nieuwe overeenkomsten;
 - een verhoging van de huurprijs voor paardenweiden voor bestaande overeenkomsten met 50% per jaar tot de marktconforme huur is bereikt;
 - de marktconforme verhuurprijs voor groenstroken aan particulieren vast te stellen op € 3,03 per m² per jaar en de verhuurprijs van groenstroken voor al bestaande overeenkomsten te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van een marktconforme verhuurprijs;
 - de verhuurprijs voor groenstroken aan bedrijven vast stellen op 4,5% van de grondprijs die geldt op het betreffende bedrijventerrein. Als er geen grondprijs is vastgesteld voor het bedrijventerrein, dan wordt de gemiddelde prijs van grond voor bedrijventerreinen gehanteerd;
 - bestaande afspraken over grondprijzen te respecteren en de grondprijzen voor projecten waarvan de onderhandelingen voor 1 januari 2015 zijn begonnen niet te indexeren met "CPI totaal bestedingen";
 - de prijzen te hanteren in de grondexploitatieherzieningen per 1 januari 2015 en in nieuwe en bestaande huurovereenkomsten.

de griffier,

mw. drs. E.J.M. de Graaf

de voorzitter,

drs. J. Hamming