

		Zaaknummer	00562181
Onderwerp	Gedifferentieerde grondprijzen 2018		

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Op 19 december 2017 heeft de raad in het kader van de grondprijzen voor 2018 een richtprijs vastgesteld voor de uitgifte van particulier opdrachtgeverschapkavels waarbij u de bevoegdheid kreeg om daar maximaal 15% van af te wijken. Daarnaast bepaalde de raad onder meer een bandbreedte voor de uitgifte van bedrijventerreinen.

In het betrokken raadsvoorstel kwamen de gedifferentieerde grondprijzen, die u binnen de genoemde bandbreedte van 15% wilde gaan hanteren en die daarmee ook konden worden gecommuniceerd via de MogelijkMakers en de KavelWinkel, al aan de orde. Deze prijzen worden momenteel dus al gehanteerd maar moeten nog formeel door u worden vastgesteld en dat geldt ook voor de gronden op de bedrijventerreinen. Daarin voorziet dit voorstel.

Feitelijke informatie

Particulier opdrachtgeverschapkavels

Voor 2018 gaat het om de volgende richtprijzen per m2 exclusief btw voor de diverse locaties:

Geerpark (Vlijmen):	€ 310 (restkavels) tot € 363 (goede ligging)
De Grassen (Vlijmen):	€ 367
Chrysantenstraat (Drunen):	€ 386
Willy van den Berkstraat (Haarsteeg):	€ 310
Overige locaties:	€ 363

Na het raadsbesluit zijn bovengenoemde prijzen met ingang van 1 januari 2018 al opgenomen binnen de Kavelwinkel en is hiermee gerekend in de diverse actualisaties (voor de jaarrekening 2017) van de grondexploitatie.

Voor Geerpark is besloten om de grondprijs voor de vrije kavels gelijk te trekken met de grondprijs voor de overige locaties.

De Grassen daarentegen ligt voor woningzoekenden iets gunstiger dan de overige locaties ten opzichte van de stad ('s-Hertogenbosch) en maakt het legitiem om voor De Grassen een iets hogere prijs te hanteren dan voor Geerpark/overige locaties.

In de Chrysantenstraat te Drunen betreft het drie kavels op de locatie van het voormalige tankstation. Hier wordt de richtprijs van € 386 als verkoopprijs gehanteerd. Verwacht wordt dat dit een gewilde locatie is omdat het park 'in de achtertuin ligt'. Bovendien is het aanbod van vrije kavels in de kern Drunen beperkt. Deze verkoop wordt verantwoord in de grondexploitatie Dillenburg.

Voor de Willy van den Berkstraat in Haarsteeg is het voorstel om de kavels voor een bedrag van € 310 in de markt te zetten.

Bedrijventerreinen

De raad heeft een marge vastgesteld waarbij de grondprijs voor bedrijventerreinen varieert tussen € 145 en € 242 per m2 exclusief btw. Momenteel zijn er 4 bedrijventerreinen (4 grondexploitaties) waar de gemeente bouwrijpe grond aanbiedt.

	Zaaknummer 00562181
Onderwerp	Gedifferentieerde grondprijzen 2018

Voor Het Hoog I en II staan de grondprijzen op de website. Deze zijn als volgt aangepast (prijs per m2 en exclusief btw):

- sterlocatie (zichtlocatie): € 242
- semi-zichtlocatie (langs noord-zuidweg): € 169
- overige percelen: € 157

Voor Dillenburg wordt voor de resterende kavels een grondprijs gehanteerd van € 219 per m2.

Voor Metal Valley wordt een prijs gehanteerd per m2 exclusief btw tussen € 147 (niet zichtlocatie) en € 182 (zichtlocatie).

Afweging

Door grondprijzen te differentiëren tussen de locaties, maar ook op de locatie zelf, wordt meer recht gedaan aan de kwaliteitsverschillen tussen de kavels. Ook biedt dit meer mogelijkheden om een passende kavel aan te bieden aan kavelzoekenden.

Het voorstel is om de hiervoor genoemde en per locatie gedifferentieerde grondprijzen vast te stellen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2018. Daarbij geldt dan dat deze prijzen gelden voor verkopen waarvoor tot 1 januari 2018 geen reserveringen zijn gedaan. Al bestaande prijsafspraken worden gerespecteerd.

Inzet van middelen

De gedifferentieerde grondprijzen hebben effect op de betreffende grondexploitaties (Het Hoog I en II, Dillenburg, Metal Valley, Geerpark, De Grassen, Willy van den Berkstraat). In de grondexploitaties per 1 januari 2018 (die verantwoord worden in de jaarrekening van 2017) wordt gerekend met de richtprijzen uit het eerdere raadsvoorstel over de grondprijzen voor 2018 en waar mogelijk met een verdere differentiatie op de locatie, zoals aangegeven in dit voorstel. Dit effect is dus al verwerkt in de jaarrekening 2017. De eerder door de raad vastgestelde algemene marge van 15% die u heeft, is niet meegenomen in de grondexploitaties.

Risico's

Het risico bestaat dat als er veel verkopen plaatsvinden, waarbij binnen de 15% onder de door de raad vastgestelde grondprijs wordt verkocht, er afwijkingen ten opzichte van de grondexploitaties zullen ontstaan. Dergelijke afwijkingen zullen echter aan u worden voorgelegd, zodat deze risico's beheersbaar zijn.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00562181
Onderwerp	Gedifferentieerde grondprijzen 2018	

BESLUIT

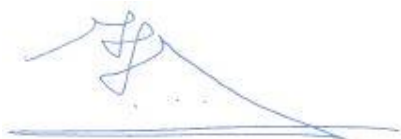
Het college van Heusden heeft in de vergadering van 25 september 2018

besloten:

de navolgende gedifferentieerde grondprijzen vast te stellen voor de diverse locaties waar particulier opdrachtgeverschapkavels en bedrijfskavels worden aangeboden (prijzen per m2 kavel exclusief btw en ingangsdatum 1 januari 2018):

- Geerpark: € 310 per m2 voor restkavels en een prijs van € 363 per m2 voor kavels met een goede ligging;
- De Grassen: € 367 voor de kavels;
- Chrysantenstraat in Drunen: € 386;
- Willy van den Berkstraat in Haarsteeg: Kavels € 310 per m2;
- Het Hoog: sterlocatie € 242, percelen langs de hoofdas in noord-zuidrichting € 169 en de overige percelen € 157;
- Dillenburg (bedrijven): € 219;
- Metal Valley: prijs tussen € 147 (niet zichtlocatie) en € 182 (zichtlocatie);
- de prijzen te hanteren in de grondexploitatieherzieningen (geactualiseerde exploitatieopzetten zoals in de jaarrekening gepresenteerd) per 1 januari 2018 en in nieuw af te sluiten koopovereenkomsten met uitzondering van de reserveringen voor datum 1 januari 2018.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans