

<b>Onderwerp</b>	Grondprijzen 2019
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer T.A.H.M. Blankers
<b>Datum raadsvergadering</b>	18 december 2018

---

## **Samenvatting**

Dit voorstel actualiseert de grondprijzen en voorwaarden voor de verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden die moeten gaan gelden bij het doen van grondaanbiedingen in 2019. De berekeningswijze is conform de nota 'Op goede gronden'. Op basis van marktonderzoek, adviezen en taxaties en de gerealiseerde verkopen in 2018, worden de grondprijzen woningbouw voor 2019 voor vrije kavels verhoogd met 2% ten opzichte van de grondprijzen van 2018. De prijzen van de kavels op de bedrijventerreinen worden met ingang van 2019 met 1% verhoogd ten opzichte van de uitgifteprijzen 2018. Het voorstel gaat verder, per specifieke functie/categorie van gronden, gedetailleerd in op de onderbouwing en actualisatie van de grondprijs.

## **Aanleiding**

De gemeente stelt jaarlijks de grondprijzen voor verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden vast.

## **Feitelijke informatie**

### Voorgeschiedenis

De methoden van grondprijsbepaling staan in de door u op 16 februari 2016 vastgestelde nota 'Op goede gronden'. De hierna voorgestelde grondprijzen zijn volgens deze methoden bepaald.

### Kaders (beleid en wettelijk)

De nota 'Op goede gronden' vraagt om jaarlijkse actualisatie van de tarieven en voorwaarden voor de uitgifte van (bouwrijpe) grond in een uitvoeringsnota grondprijzen. Met het door u te nemen besluit op dit voorstel geeft u invulling aan de uitvoeringsnota grondprijzen zoals deze in de nota 'Op goede gronden' wordt bedoeld. U stelt de tarieven en voorwaarden voor 2019 vast, zowel voor de verkoop als verhuur van (bouwrijpe) grond.

### Overige 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, de raad, beslissingsbevoegd.

### *Marktinformatie*

Er is op een aantal manieren onderzoek gedaan naar de marktconformiteit van de grondprijzen, zoals benchmark, externe advisering, volgen vastgoedontwikkelingen etc.

De prijsontwikkeling bij vergelijkbare omliggende gemeenten wordt nauwlettend in de gaten gehouden. Verder gaat er regelmatig (extern) opdracht uit voor onderzoek naar grondprijzen. Ook in 2018 is over de grondprijzen voor een aantal woningbouwlocaties geadviseerd. In voorkomende gevallen wordt voor een specifieke functie aanvullend grondprijzadvies ingewonnen.

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

Er zijn in 2018 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 2019. Ook de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap wordt meegenomen in de prijsstelling voor 2019.

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.

Aan de hand van dit voorstel stelt u de grondprijzen en voorwaarden vast die moeten gaan gelden bij het doen van nieuwe grondaanbiedingen in 2019.

Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2018 zullen de grondprijzen niet worden geïndexeerd als er binnen een jaar schriftelijke overeenstemming is. Een schriftelijke aanbieding is altijd voor een bepaalde termijn geldig. Als er niet binnen een jaar schriftelijke overeenstemming is, dan wordt de grondprijs na een jaar geïndexeerd met het CPI 'totaal bestedingen'. Dit gebeurt tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming.

Alle bedragen in dit voorstel zijn exclusief btw en betreffen bouwrijpe grond, tenzij anders vermeld.

### **Inzet van middelen**

De voorgestelde verhoging is in lijn met de al opgenomen percentages in de vastgestelde grondexploitaties. Hierdoor is het financiële effect nihil. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2019, die in de jaarrekening 2018 zullen worden gepresenteerd, zullen de herziene grondexploitaties aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

### **Risico's**

De voorgestelde grondprijzen zijn gebaseerd op uitgevoerde onderzoeken, gerealiseerde verkopen en zijn vergeleken met die in de regio. Deze methodiek leidt niet tot bijzondere risico's bij de grondaanbiedingen.

In de grondexploitaties 2019 wordt uitgegaan van de grondprijzen binnen de marges van de vastgestelde grondprijzen. Het is de bedoeling dat de mogelijkheid om af te wijken slechts in uitzonderlijke gevallen wordt gehanteerd. 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 ziet u in de paragraaf weerstandsvermogen in de begroting 2018.

### **Afweging**

De vastgoedmarkt, met name de woningmarkt, en daarmee de markt voor bouwgrond, is fors hersteld in de afgelopen jaren. Vanwege de aanhoudende lage rente en het hersteld vertrouwen in de economie is er meer vraag naar zowel woningen als bedrijventerrein. Wij stellen voor om de grondprijzen voor vrije sector woningbouw voor 2019 met 2% en voor bedrijventerreinen met 1% te verhogen. Met name de marktonderzoeken en macro-economische indicatoren zijn aanleiding om de grondprijzen met dit percentage te verhogen.

Dit percentage is bepaald op basis van een inschatting van de toekomstige bouwkostenontwikkeling, woningbehoefte en vastgoedprijzen en op basis van inflatieverwachtingen.

De bandbreedte waarbinnen kan worden afgeweken van richtprijzen wordt gehandhaafd op plus en minus 15%. Deze bandbreedte is nodig om courante en incurante kavels goed te kunnen beprijsen en kan bijdragen aan de haalbaarheid van de ontwikkeling van (bedrijven)terreinen (extra werkgelegenheid, verkoop restkavels).

De nota 'Op goede gronden' benoemt de verschillende functies waarvoor een grondprijsmethode is vastgesteld.

Hierna volgt per categorie de voorgestelde grondprijs bij die methode:

- woningbouw vrije sector (projectmatig);
- woningbouw vrije sector ((collectief) particulier opdrachtgeverschapskavels);
- woningbouw en particuliere kavels (sociale huur en koop);
- voorzieningen van algemeen belang (niet-commercieel);
- kantoren en bedrijven;
- overige voorzieningen (niet zijnde kantoren en bedrijven).

Daarnaast wordt jaarlijks een prijs bepaald voor de volgende categorieën:

- huurprijs paardenweiden;
- verkoopprijs groenstroken;
- huurprijs groenstroken;
- overige bestemmingen.

#### Woningbouw vrije sector (projectmatig)

De prijzen voor projectmatige vrije sector woningen worden per bouwplan en per woningtype residueel bepaald.

Bij de residuele grondwaardemethode is de waarde van de grond het verschil tussen de opbrengsten en kosten van het vastgoed (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 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 bepaald en betaalt de ontwikkelende partij bij levering van de bouwrijpe grond.

Goede definities van de diverse prijzen en begrippen (VON-prijs, bouwkosten, bijkomende kosten etc.) zijn nodig om te voorkomen dat enerzijds de gemeente grondopbrengsten misloopt en anderzijds de gewenste woonkwaliteit niet wordt gehaald.

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, zijn indicatieve grondprijzen bepaald. Deze grondprijzen zijn mede bepaald door het hanteren van een percentage van de VON-prijs exclusief btw; de grondquote. Zonder in de initiatiefase 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.

#### Woningbouw vrije sector ((collectief) particulier opdrachtgeverschapskavels)

Het gaat hier om een vaste prijs per m<sup>2</sup> met de mogelijkheid van differentiatie.

Als basisprijs voor 2019 wordt € 370 per m<sup>2</sup> kavel (exclusief btw) voorgesteld. Dit is ongeveer 2% hoger in vergelijking met 2018 (€ 363).

Binnen de grondexploitatie wordt voor enkele projecten een afwijkende grondprijs gehanteerd. Ook voor 2019 wordt voorgesteld deze afwijking te handhaven.

Gekozen is voor een afwijkende grondprijs voor enkele projecten/kavels in plaats van gebruik te maken van de kortingsregeling van 15%. De reden hiervoor is dat het hanteren van kortingen op enkele minder courante kavels, bepaalde verwachtingen schept bij potentiële kopers van de overige kavels.

Om tegemoet te komen aan prijsverschillen tussen de locaties, en om flexibel in te kunnen spelen op de marktvraag, wordt een basis m<sup>2</sup>-prijs gehanteerd, waarop zowel naar boven als naar beneden beperkt kan worden afgeweken.

De prijs kan maximaal 15% worden verhoogd voor uitzonderlijke locaties en in kernen waar deze prijs in de markt toelaatbaar is. Ook kan deze prijs met maximaal 15% worden verlaagd 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.

De bestaande richtprijzen voor de diverse locaties waar momenteel kavels worden aangeboden, worden ook aangepast. De richtprijs per m<sup>2</sup> kavel (exclusief btw) voor het jaar 2019 wordt hier als volgt:

- Geerpark (Vlijmen): € 316 (restkavels) tot € 370 (normale en goede ligging);
- De Grassen (Vlijmen): € 367;
- Willy van den Berkstraat (Haarsteeg): € 316;
- Chrysantenstraat (Drunen): € 386.

Deze richtprijzen geven aan dat de locaties onderling verschillen in kwaliteit, ligging, kavelgrootte en dergelijke. Ook binnen een groter project zoals Geerpark is sprake van prijsverschil door de ligging en kavelgrootte. De richtprijs is de basis voor de kavelprijzen die via de Kavelwinkel worden aangeboden. De prijzen liggen binnen de bandbreedte van 15% boven en onder de genoemde m<sup>2</sup>-prijs.

De toets, wanneer de m<sup>2</sup>-prijs van een kavel kan of moet afwijken van de basisgrondprijs, vindt plaats bij de concrete aanbidding van de kavels.

Kavels waar verhoogde duurzaamheidseisen gelden (zoals bij Geerpark), zullen eenzelfde basisgrondprijs kennen als standaardkavels. De bouwkosten zijn weliswaar iets hoger dan bij standaardkavels, echter dit unieke project heeft ook een aantrekkelijke werking. Ten eerste omdat de gemeente zelf investeert in duurzaamheid bij de aanleg van de openbare ruimte. Ten tweede is de verwachting dat de hogere kosten vanwege de hogere duurzaamheidseisen worden gecompenseerd door de minder hoge woonlasten ten opzichte van een traditionele woning.

#### Woningbouw en particuliere kavels (sociale huur en koop)

Voor deze categorie geldt een vaste grondprijs per wooneenheid.

Voor 2019 worden de volgende prijzen voorgesteld:

type	maximale gebruiksoppervlak	vaste grondprijs per wooneenheid	maximale kaveloppervlak
<b>meergezins</b>	90m <sup>2</sup>	€ 21.708	n.v.t.
<b>eengezins</b>	90m <sup>2</sup>	€ 27.132	130m <sup>2</sup>

Tabel 1: grondprijzen sociale huur of koop

De hoogte van deze vaste grondprijs is afhankelijk van het type woning (eengezins- of meergezinswoning), de grootte van de woning en, in het geval van eengezinswoningen, de grootte van de kavel.

Een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten een geheel pand vormt. Te denken valt aan flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen.

Een eengezinswoning is een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar gezin en heeft de volgende kenmerken; de woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie.

In dit voorstel zijn de voorwaarden voor de verschillende categorieën gelijk gebleven zoals deze in 2018 zijn vastgesteld (zie bovenstaande tabel 1). De kavelmaat voor een eengezinswoning is gemiddeld maximaal 130 m<sup>2</sup> voor een aaneengesloten blok sociale woningen. In de praktijk blijkt deze maat voldoende voor een sociale woning. De meer m<sup>2</sup> dienen tegen een commerciële prijs verrekend te worden.

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 (maximaal € 710,68 per maand). De genoemde grondprijs bij een sociale eengezinskooptwoning geldt alleen als op de kavel een woning mogelijk is met een maximale gebruiksoppervlakte van 90 m<sup>2</sup>.

Door regulering van de (huursom van) sociale woningen, is er geen sprake van een vrije markt en daarmee ook geen profijt van de aantrekkelijke woningmarkt. De waarde van een sociale woning wordt onder andere bepaald door de (maximale) huursom. Voorgesteld wordt om de grondprijs voor een sociale woning te verhogen met 1%.

#### 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, etc.);
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk;
- huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
- huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

Vaste grondprijs per m<sup>2</sup> kavel.

Voor 2019 wordt een grondprijs voorgesteld van € 140 per m<sup>2</sup> kavel (exclusief btw).

#### *Toelichting*

De grondprijs van 2019 is verhoogd ten opzichte van de grondprijs 2018 (€ 138). De stijging is ongeveer gelijk aan het (inflatie)percentage CPI. 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

Comparatief per m<sup>2</sup> grond of per m<sup>2</sup> b.v.o. (bruto vloeroppervlak).

Afhankelijk van de ligging, bereikbaarheid (over de weg of met het openbaar vervoer), kavelgrootte en beschikbare faciliteiten wordt een basisgrondprijs voorgesteld tussen € 146 en € 242 per m<sup>2</sup> (exclusief btw). Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag van € 42.036 (exclusief btw) in rekening gebracht.

#### *Toelichting*

De grondprijs voor 2019 is nagenoeg overal met 1% verhoogd. Uitzondering is nog beschikbare grond op de sterlocatie op Het Hoog I. Deze heeft al een verkoopprijs van € 242 per 2018. Dit is dus al de maximale prijs en er wordt voorgesteld deze niet te verhogen in 2019.

Bij bedrijven wordt de m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> b.v.o. gelijk aan het aantal m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> b.v.o. Als de FSI kleiner is dan 1,0 wordt er gerekend met een prijs per m<sup>2</sup> terreinoppervlak.

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.

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 en zal dit door een separaat voorstel aan u worden voorgelegd.

#### Overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven)

Comparatief per m<sup>2</sup> grond of per m<sup>2</sup> v.v.o. (verhuurbaar vloeroppervlak).

#### *Toelichting*

Deze categorie omvat alle functies die niet vallen onder een van de overige categorieën. Hieronder vallen onder andere winkelvoorzieningen, horeca, leisure, telecom, zorg, particulier onderwijs. Omdat deze categorie zeer divers is (van een stukje grond van 3 m<sup>2</sup> voor het opstellen van een vuilniscontainer voor een winkel tot een uitbreiding van 30 m<sup>2</sup> aan winkelruimte), kan geen grondprijs worden afgegeven voor de categorie als geheel. Per uit te geven kavel zal een marktconforme grondprijs worden bepaald. Voor percelen die voldoen aan de voorgenoemde voorziening en een oppervlakte hebben die groter is dan 50 m<sup>2</sup>, wordt voorgesteld om door een taxatie de prijs te bepalen. Voor percelen gelijk of kleiner dan 50 m<sup>2</sup> wordt voorgesteld om deze te verkopen voor een vaste prijs van € 200 per m<sup>2</sup>.

De kosten van een taxatie staan bij deze geringe oppervlaktes niet in verhouding tot de opbrengsten waardoor wordt gekozen voor een vaste prijs.

#### Huurprijs voor niet bedrijfsmatig en/of niet agrarische gronden

In 2018 is de vaststelling van de huurprijs voor gronden met een niet agrarische exploitatie (paardenweiden) gewijzigd. Net als voor de agrarische (pacht)percelen, in eigendom van de gemeente, vormt de jaarlijks vastgestelde hoogst toelaatbare pachtprijs van de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), het uitgangspunt voor de huurprijs van deze percelen. De RVO is de uitvoerende instantie en de minister bepaalt jaarlijks de pachtprizen op basis van verschillende regio's. De percelen in onze gemeente vallen binnen de regionorm 'rivierengebied'. De huurprijs voor niet bedrijfsmatige en/of agrarische gronden (waaronder paardenweiden e.d.) wordt sinds 2018 afgeleid van de hoogst toelaatbare pachtprizen (regionorm) voor de pachtprijsregio 'rivierengebied'. Hierbij wordt gerekend met een zogeheten afslagpercentage van 10% om het prijsniveau te corrigeren omdat er veelal sprake is van hobbymatig gebruik. Daarnaast betreft het vaak een kleinere perceelsoppervlakte op een minder geschikte agrarische locatie of grenzend aan een woning. Door het besluit de huurprijsystematiek in 2018 aan te passen is gekozen voor een gestaffelde invoering om zo vanaf 2020 het afslagpercentage van 10% te hanteren ten opzichte van de jaarlijks vast te stellen maximale toelaatbare pachtprijs van de RVO. Voor 2018 was een afslagpercentage van 20% van toepassing en voor 2019 van 15%. Door de koppeling met de jaarlijks toelaatbare pachtprijs, zoals ook wordt berekend voor de verpachte percelen van de gemeente, zal de huurprijs voor niet bedrijfsmatige en/of agrarische gronden jaarlijks fluctueren. De pachtprijs regionorm 'rivierengebied' is voor 2019 vastgesteld op € 631 per ha (was € 861). Met het afslagpercentage van 15% bedraagt in 2019 de huurprijs voor niet bedrijfsmatige en/of agrarische grond € 536 per ha (was € 689).

### Verkoopprijs groenstroken

We maken hier een onderscheid tussen verkoop aan particulieren en aan bedrijven.

#### *Verkoopprijzen particulieren*

In 2018 was het beleid om 2 tarieven te hanteren. Groenstroken met directe bouw mogelijkheden werden verkocht voor € 363 per m<sup>2</sup>. Voor percelen met een indirecte bouw mogelijkheid werd een prijs van € 78 gehanteerd. Bij percelen met een indirecte bouw mogelijkheid werd een meerwaardeclausule opgenomen. Deze clausule verplicht de koper om bij te betalen wanneer er binnen 15 jaar alsnog bouw mogelijkheden komen op het perceel.

In de praktijk levert deze methodiek veel discussiegevallen op. Daarnaast is het lastig om eventuele latere bebouwing te controleren en te handhaven.

Het voorstel voor 2019 is dan ook om de percelen, die in de geest van de uitvoeringsregeling als groenstrook kunnen worden beschouwd, te verkopen voor de groenstrokenprijs van € 80 per m<sup>2</sup>, mits het perceel niet groter is dan 125 m<sup>2</sup>.

Percelen met een afwijkende omvang (meer dan 125 m<sup>2</sup>) of aard worden op basis van een taxatie verkocht. Dit is in overeenstemming met het beleid voor overige bestemmingen zoals hierna genoemd in deze uitvoeringsnota grondprijzen. Een vast bedrag van € 250 van de taxatiekosten komt in dit geval voor rekening van aanvrager. Het voordeel van een dergelijke methodiek is dat deze tot weinig discussie kan leiden en latere naheffingen bij bebouwing van het perceel achterwege kan blijven.

#### *Verkoopprijzen bedrijven*

Voorgesteld wordt om hier 3 categorieën te hanteren en de groenstrook te specificeren naar kavel/locatie:

- A-locaties, gelegen aan hoofdwegen:                      verkoopprijs € 180 per m<sup>2</sup>;
- B-locaties, gelegen aan doorgaande wegen:                verkoopprijs € 158 per m<sup>2</sup>;
- C-locaties, gelegen aan normale wegen:                    verkoopprijs € 146 per m<sup>2</sup>.

Bij verkoop aan *een nutspartij* geldt de gemiddelde grondprijs voor bouwkavels van bedrijven. Deze wordt in 2019 een bedrag van € 195 per m<sup>2</sup>.

### Huurprijs groenstroken

Ook hier maken we onderscheid tussen verhuur aan particulieren en aan bedrijven.

#### *Huurprijzen particulieren*

In 2018 werd een huurprijs per m<sup>2</sup> aangehouden van € 3,18. Er zijn nog huurovereenkomsten uit het verleden waar een relatief lage huurprijs in rekening wordt gebracht. Voor bestaande overeenkomsten wordt sinds 2013 de verhuurprijs met 50% verhoogd totdat er sprake is van een marktconforme huurprijs. De huidige huurprijs levert discussie op bij grote percelen. De eerste meters vertegenwoordigen namelijk een grotere waarde voor de huurder dan de laatste meters van een perceel.

Voorgesteld wordt om in 2019 een gestaffelde huurprijs te hanteren:

- 0 – 125 m<sup>2</sup>:                      € 3,20 per m<sup>2</sup> (gelijk aan 4% van verkoopprijs van € 80);
- 126 – 250 m<sup>2</sup>:                    € 1,60 per m<sup>2</sup> (50% van verhuurprijs);
- 251 – 375 m<sup>2</sup>:                    € 0,80 per m<sup>2</sup> (25% van verhuurprijs);
- 376 m<sup>2</sup> en meer:                € 0,40 per m<sup>2</sup> (12,5% van verhuurprijs);

Toelichting: als men bijvoorbeeld 200 m<sup>2</sup> huurt, dan geldt het tarief van € 3,20 voor de eerste 125 m<sup>2</sup> en het tarief van € 1,60 voor de laatste 75 m<sup>2</sup>.

*Huurprijzen bedrijven*

Voorgesteld wordt om een verhuurprijs vast te stellen van 4% van de hiervoor genoemde verkoopprijzen aan bedrijven voor dergelijke groenstroken:

- A-locaties, gelegen aan hoofdwegen: verhuurprijs € 7,20 per m<sup>2</sup> (4% van € 180);
- B-locaties, gelegen aan doorgaande wegen: verhuurprijs € 6,32 per m<sup>2</sup> (4% van € 158);
- C-locaties gelegen aan normale wegen: verhuurprijs € 5,84 per m<sup>2</sup> (4% van € 146).

Overige bestemmingen

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 op basis van taxatie gebeuren.

Het hiernavolgende overzicht geeft het voorgaande qua prijzen weer.



Grondprijzen excl. btw	2018	2019
<i>Woningbouw</i>		
<b><u> sociaal per woning of kavel </u></b>		
meergezins	€ 21.282	21.708
eengezins	€ 26.600	27.132
<b><u> projectmatig per kavel </u></b>	Residueel	
<b><u> vrije kavels per m2 kavel </u></b>	€ 363	€ 370
minimum	€ 309	€ 315
maximum	€ 417	€ 426
<b>richtprijs voor:</b>		
Geerpark, fase 1a, restkavels	€ 310	€ 316
Geerpark, goede ligging	€ 363	€ 370
De Grassen, fase 1	€ 367	€ 367
Willy van den Berkstraat	€ 310	€ 316
Chrysantenstraat	€ 386	€ 386
<i>Voorzieningen van algemeen belang per m2 kavel</i>	€ 142	€ 143
<i>Kantoren en bedrijven per m2 kavel of b.v.o.</i>		
minimum	€ 145	€ 146
maximum	€ 242	€ 244
woning bij bedrijf (toeslag per woning)	€ 41.620	€ 42.036
<i>Huurprijs paardenweiden per ha per jaar</i>		
bestaande overeenkomsten	€ 689	€ 536
nieuwe overeenkomsten	€ 689	€ 536
<i>Verkoop groenstroken per m2 kavel</i>		
met directe bouwmogelijkheid	€ 363	Gewijzigde methodiek
met indirecte bouwmogelijkheid	€ 78	Gewijzigde methodiek
<i>Huurprijs groenstroken per m2 per jaar</i>		
bestaande overeenkomsten met particulieren		50% verhoging
nieuwe overeenkomsten met particulieren	€ 3,18	€ 3,20
overeenkomsten met bedrijven	4,5% van grondprijs	4,0% van grondprijs
<i>Verkoop aan nutsbedrijven</i>	€ 194	€ 195

**Procedure / vervolgstappen**

Als u volgens dit voorstel besluit, worden de prijzen in dit voorstel gehanteerd bij nieuwe grondverkoop. Ook worden zij verwerkt in de administratie van de gemeentelijke eigendommen (huurprijzen, verkoopprijs groenstroken en erfpachtovereenkomsten).

**Voorgenomen besluit**

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,  
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 18 december 2018;

gezien het voorstel van het college van 13 november 2018;

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 2019 het navolgende te besluiten:
  - sociale woningbouw: € 21.708 voor een meergezinswoning met een maximale woonoppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, € 27.132 voor een eengezinswoning met een maximale kavelgrootte van 130 m<sup>2</sup> en een maximaal woonoppervlak van 90 m<sup>2</sup>, meer m<sup>2</sup> verrekenen tegen commerciële waarde;
  - kavels voor particulier opdrachtgeverschap: een basisprijs van € 370 per m<sup>2</sup> 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 € 146 tot € 242 per m<sup>2</sup>, afhankelijk van ligging, bereikbaarheid, grootte en faciliteiten. De grondprijs wordt over de kavel of over het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. gerekend, afhankelijk van welk 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 € 42.036 berekend;
  - voorzieningen van algemeen belang: € 143 per m<sup>2</sup> kavel;
  - bij verkoop van groenstroken aan particulieren een prijs van € 80 per m<sup>2</sup> te hanteren voor percelen niet groter dan 125 m<sup>2</sup>. De percelen groter dan 125 m<sup>2</sup> te verkopen voor taxatiewaarde, waarbij de aanvrager een bedrag van € 250 meebetaalt aan de taxatie;
  - bij verkoop van groenstroken aan bedrijven een prijs per m<sup>2</sup> te hanteren afhankelijk van de locatie:
    - A-locaties: een verkoopprijs van € 180;
    - B-locaties: een verkoopprijs van € 157;
    - C-locaties: een verkoopprijs van € 146;
  - bij verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven geldt een prijs van € 195 per m<sup>2</sup>;
  - voor de overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven) een prijs te hanteren van € 200 per m<sup>2</sup> voor percelen die gelijk of kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>. Als de oppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup>, wordt de prijs door een taxatie bepaald;
  - een marktconforme huurprijs voor de verhuur van niet bedrijfsmatig en/of agrarische gronden van € 536 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 groenstroken aan particulieren als volgt vast te stellen (gestaffeld)
    - 0 – 125 m<sup>2</sup> : 3,20 per m<sup>2</sup>
    - 126 – 250 m<sup>2</sup> : 1,60 per m<sup>2</sup>
    - 251 – 375 m<sup>2</sup> : 0,80 per m<sup>2</sup>
    - 376 m<sup>2</sup> en meer : 0,40 per m<sup>2</sup>
  - de verhuurprijs van groenstroken voor al bestaande overeenkomsten met particulieren te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van bovengenoemde marktconforme verhuurprijs;

- de jaarlijkse verhuurprijs voor groenstroken aan bedrijven per m<sup>2</sup> vast stellen op 4% van de grondprijs die geldt voor verkoop van groenstroken aan bedrijven:
  - A-locaties: een verhuurprijs van € 7,20 (4% van € 180);
  - B-locaties: een verhuurprijs van € 6,28 (4% van € 157);
  - C-locaties: een verhuurprijs van € 5,84 (4% van € 146);
- deze grondprijzen te hanteren voor onderhandelingen die in 2019 worden gestart;
- voor onderhandelingen die zijn gestart in 2018 de grondprijzen van 2018 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 prijzen te hanteren in nieuwe koop- en huurovereenkomsten.

de griffier,

mw. drs. F.E.H.M. Backerra