

NOTA GRONDPRIJZEN 2016

Nota Grondprijzen 2016
(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 23 juni 2016)

23 juni 2016

Inhoudsopgave

<u>Inleiding</u>	4
Grondprijzen 2016	
1. <u>Algemeen</u>	5
2. <u>Woningbouw</u>	5
3. <u>Bedrijfsterreinen</u>	5
4. <u>Kantoren</u>	6
5. <u>Winkels/horeca</u>	6
6. <u>Overige bestemmingen commercieel</u>	6
7. <u>Overige bestemmingen niet-commercieel</u>	6
8. <u>Richtprijs uitgifte openbaar groen</u>	6
9. <u>Verhuringen</u>	7
9.1. <u>Verhuringen van grond</u>	7
9.2. <u>Verhuringen van gebouwen</u>	7

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 6 juli 2009 de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht “Grond voor beleid”, (hierna: de Nota) vastgesteld. Daarin stelt de gemeenteraad de kaders voor het door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) uit te voeren grondbeleid.

De Nota formuleert richtlijnen met betrekking tot de vorm van het grondbeleid, het grondprijnsbeleid, de financiële grondslagen en het risicomanagement en het omgaan met voorzieningen van algemeen nut in de exploitaties.

Op grond van de Nota stelt het college ieder jaar de Nota Grondprijzen vast. Deze nota vertaalt het hiervoor aangegeven theoretisch kader naar de praktijk en noemt de prijzen en/of uitgangspunten voor de bepaling daarvan, die voor de concrete doeleinden/functionies gelden.

De Nota Grondprijzen wordt na vaststelling door het college ter kennisneming aangeboden aan de gemeenteraad.

De in de hierbij aangeboden Nota Grondprijzen 2016 genoemde prijzen gelden totdat de Nota Grondprijzen opnieuw is vastgesteld, en in ieder geval voor het kalenderjaar 2016.

Grondprijzen 2016

1. Algemeen

Het grondbeleid van de gemeente heeft als algemeen uitgangspunt dat op de grondprijzen een inflatiecorrectie wordt toegepast. Per functiegroep afzonderlijk kan zijn bepaald dat deze correctie niet wordt toegepast.

2. Woningbouw

Woningbouw vindt plaats binnen de Vinex-locatie De Volgerlanden en binnen de locatie aangeduid als het voormalige Nebiprofaterrein (Project De Heerenhof). Voor beide locaties (m.u.v. enkele deelgebieden in de Volgerlanden) zijn samenwerkingsovereenkomsten van toepassing waarin de grondprijzen zijn vastgelegd.

Voor gronden die nog niet in exploitatie genomen zijn (enkele deelgebieden binnen de Volgerlanden) én waarop nog geen samenwerkingsovereenkomst van toepassing is geldt als basis voor de berekening van de grondwaarde per m² het uitgangspunt dat hiervoor is vastgelegd in de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, "Grond voor beleid".

Voor wat betreft de sociale woningbouw volgen de grondprijzen de afspraken uit de 'PALT Drechtsteden'. De grondprijs sociale woningbouw voor 2016 wordt bepaald aan de hand van artikel 5.1 'PALT'. In dit artikel is geregeld dat de grondprijs voor sociale woningen jaarlijks wordt aangepast aan de hand van het percentage waarmee de huurtoeslaggrenzen bedoeld in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag worden gewijzigd.

Grondprijs sociale woningen (PALT)	
Grondprijs per woning	€ 14.881,-

Bovenstaande grondprijs geldt exclusief BTW en exclusief kosten koper, prijspeil 2016

De aan particulieren uit te geven kavels worden op basis van een taxatie per kavel bepaald. De getaxeerde grondprijzen behorende bij de momenteel in verkoop zijnde kavels in de Volgerlanden Oost zijn openbaar en bij de gemeente, makelaars en op internet verkrijgbaar. Voordat vrije kavels in andere projecten/deelgebieden in verkoop gebracht worden zal hiervoor wederom een taxatie uitgevoerd worden.

3. Bedrijfsterreinen

Binnen de gemeente zijn de volgende bedrijfsterreinen gelegen, die door de gemeente ontwikkeld zijn:

- Antoniapolder
- Grotenoord
- De Sandeling

Op deze terreinen zijn geen gronden meer beschikbaar voor uitgifte.

In voorbereiding is de ontwikkeling tot bedrijfsterrein van het gebied Ambachtsezoom (begrensd door Zuidwende/Ambachtsezoom, Krommeweg, Betuwespoorlijn, Langeweg, De Baak en Reeweg). De eerste gronduitgiftes zullen naar verwachting niet eerder dan 2018 kunnen plaatsvinden.

Grondverkooprijzen in het projectgebied Ambachtsezoom zijn nog niet bekend.

Als basis voor de berekening van de grondwaarde per m² geldt het uitgangspunt dat hiervoor is vastgelegd in de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, "Grond voor beleid".

4. Kantoren

De gemeente heeft geen uitgeefbare gronden voor kantoordoeleinden beschikbaar. Als deze in de toekomst wel beschikbaar komen geldt als basis voor de berekening van de grondwaarde per m² het uitgangspunt dat hiervoor is vastgelegd in de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, "Grond voor beleid".

5. Winkels/horeca

De gemeente heeft op dit moment geen uitgeefbare gronden voor winkel- en horecadoeleinden beschikbaar. In voorbereiding is wel de ontwikkeling van het centrumgebied ofwel de versterking en uitbreiding van het winkelcentrum De Schoof. Over de te hanteren grondprijs voor de gronden zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

Als basis voor de berekening van de grondwaarde per m² geldt het uitgangspunt dat hiervoor is vastgelegd in de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, "Grond voor beleid".

Voorts is bij de berekening de Floor Space Index (FSI) van toepassing. De FSI is het verhoudingsgetal tussen het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) en de kavelgrootte.

Bij een FSI lager dan 1 geldt de grondprijs per m² uitgeefbaar. Bij een FSI hoger dan 1 geldt de grondprijs per m² BVO.

Dit uitgangspunt geldt voor het gebied De Volgerlanden en ook voor de grondprijzen, zoals hierna genoemd onder punt 6: "Overige bestemmingen commercieel" en punt 7: "Overige bestemmingen niet-commercieel", onderdeel Maatschappelijke voorzieningen.

6. Overige bestemmingen commercieel

Bij deze categorie kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een locatie waar een kinderopvangfaciliteit wordt gerealiseerd. De daadwerkelijke uitgifteprijs wordt voor dergelijke gevallen op bouwplanniveau bepaald middels een taxatie op het moment dat een uitgifte concreet wordt en bekend is welke functie het betreft. In bijvoorbeeld een zorgcluster kunnen nog de functies commercieel (huisarts, tandarts) en semi-commercieel (overige functies) worden onderscheiden. Het is lastig de stichtingskosten en de commerciële waarde van deze functies te bepalen. Conform de nota grond voor beleid wordt de grondprijs voor deze functies daarom niet residueel bepaald, maar aan de hand van referentieobjecten. De FSI-berekening is van toepassing. Zie hiervoor de toelichting bij punt 5.

7. Overige bestemmingen niet-commercieel

Onder deze categorie vallen niet alleen maatschappelijke voorzieningen als scholen, culturele centra, sportaccommodaties etc., maar ook voorzieningen als kerken met bijgebouwen vallen eronder. Het bepalen van een marktconforme grondprijs wordt bemoeilijkt doordat deze functies niet geheel commercieel te exploiteren zijn. Om deze reden wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Voor de indexatie geldt hetzelfde: Deze wordt voor niet-commerciële functies niet bepaald aan de hand van marktvloeden, wel wordt een inflatiecorrectie toegepast. Over 2014 wordt een index van 1% aangehouden, conform het gemiddeld inflatieniveau zoals bekend gemaakt door het CBS. Ten aanzien van 2015 wordt uitgegaan van een door het CBS bekend gemaakt gemiddeld inflatieniveau van 0,6%. Hiermee wordt de richtprijs van 2014 (€149/m²) voor het gehele gebied van de gemeente geïndexeerd.

Overige bestemmingen niet-commercieel	grondprijs per m2
Scholen, culturele centra, sportaccommodaties, kerken etc.	€ 151,-

Bovenstaande meterprijs geldt exclusief BTW en exclusief kosten koper, prijspeil 2016. Daarnaast is de FSI-berekening van toepassing. Zie hiervoor de toelichting bij punt 5.

8. Richtprijs uitgifte openbaar groen

Voor deze functie gelden eveneens vaste grondprijzen. Gezien de ontwikkeling in de huizenprijzen over 2014 en 2015 is er voor gekozen het prijsniveau van 2014 te handhaven en geen inflatiecorrectie toe passen.

Openbaar groen	grondprijs per m2
Prijs per m2 voor 0 tot en met 50 m2	€ 261,-
Prijs per m2 van 50 m2 tot en met 100 m2	€ 208,-
Prijs per m2 vanaf 100 m2	€ 156,-

Bovenstaande meterprijzen gelden exclusief BTW en exclusief kosten koper. Deze prijzen gelden voor het kalenderjaar 2016.

9. Verhuringen

De verhuur kan betrekking hebben op gronden en op gebouwen.

9.1 Verhuringen van grond

De berekeningsbasis voor de huurprijs per m² per jaar is de grondverkoopwaarde voor het object zoals aangeduid in de Nota grondbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, "Grond voor beleid". Daarop wordt het percentage van de geldende wettelijk rente consumententransacties toegepast, verhoogd met 1%. Vanaf januari 2015 bedraagt de wettelijke rente 2%, waarmee de huurprijs per m² 3% van de grondverkoopwaarde bedraagt.

9.2 Verhuringen van gebouwen

Omdat de verhuur van gebouwen slechts sporadisch voor komt, is er voor gekozen per geval de in rekening te brengen huurwaarde te laten taxeren.