

GRONDPRIJSBRIEF 2021

1. Inleiding

Het grondbeleid schetst de strategische kaders op welke wijze de gemeente haar rol ziet en pakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Nota Grondbeleid vormt de kapstok, waaronder vervolgens een aantal, meer operationele nota's, hangen. De Nota Grondprijnsbeleid is één van deze nota's en beschrijft welke methoden van grondprijnsbepaling worden gehanteerd in West Betuwe. Daarnaast actualiseert de Grondprijnsbrief jaarlijks de grondprijzen en borgt daarmee de marktconformiteit van de grondprijzen aan de hand van (verwachte) marktontwikkelingen. Het vormt daarmee het financiële kader waarbinnen de gemeente haar gronden uitgeeft in het komende jaar. Deze brief monitort de marktontwikkelingen in het lopende jaar en anticipeert op eventuele gevolgen voor de grondwaarde per functie en de daarbinnen onderscheiden typologieën.

Uitgangspunten

De genoemde grondprijzen per categorie vormen het uitgangspunt. Indien er bij een bepaalde functie of onder bepaalde omstandigheden wordt afgeweken van deze uitgangspunten, dan wordt dat bij die functie specifiek benoemd of wordt dit in het kader van maatwerk op transactieniveau nader uitgewerkt.

Afwijkingen

Indien er specifieke zaken zijn, zoals een specifieke doelgroep, project, bestemming of locatie kan dat aanleiding geven van de in deze brief genoemde prijzen af te wijken. Het college beslist daarover. Indien niet anders vermeld, zal wanneer de floor space index (f.s.i.) de verhouding van m2 bruto vloeroppervlakte (BVO) en m2 grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m2 BVO in plaats van per m2 grond. Het aantal m2 BVO wordt op basis van de NEN 2580 norm bepaald.

Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben en welke voorwaarden erbij horen.

Prijspeil en indexatie

De vaste grondprijzen hebben als prijspeil 1 januari 2021. Jaarlijks wordt nagegaan of deze prijs nog actueel is. Er zal worden afgewogen of vanwege marktomstandigheden, kostprijnsontwikkelingen of anderszins, aanpassing van vaste prijzen of ondergrenzen noodzakelijk is en wijzigingsvoorstellen worden gedaan bij de jaarlijkse grondprijnsbrief.

BTW, kosten koper en vrij van bijdragen

Voor alle hierboven genoemde prijzen en bij alle grondtransacties geldt:

- Grondprijzen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW (bij vaststelling van de brief 21%);
- Bij grondtransacties en vestiging van zakelijk rechten zijn kosten voor rekening van de koper/verkrijger (dit betreft o.m. notaris-, kadastrale en fiscale kosten);
- Grondprijzen zijn geschoond van eventuele subsidies/bijdragen en premies.

De Grondprijnsbrief 2021 treedt na bekendmaking in het Elektronisch Gemeentebblad in werking met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021

2. Grondprijsbepaling per categorie

Woningbouw

Grondexploitatie projecten

De gemeente West Betuwe heeft verschillende grondexploitaties geopend waarbij woningbouw wordt gerealiseerd. In de basis wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele waarde-methode. In onderstaande tabel staan de grondprijzen, per type kavel en per grondexploitatie. Bij een aantal projecten zijn contractafspraken gemaakt met marktpartijen, of moeten nog gemaakt worden. Om de onderhandelingspositie van de gemeente (mogelijk) niet te schaden, wordt in deze gevallen geen uitspraken gedaan over grondprijzen. Dat geldt voor de projecten/locaties; 'Spijk, Achter het Dorpshuis', 'Herwijnen-Oost, fase 2 – deel B', Herwijnen Oost 'De Strobbel' en 'Achterweg/Vervoornlaan' en in Ophemert de 'Mackaylaan'.

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	€ 25.000 per kavel
	Vrije kavels	Vanaf € 324 per m2
Herwijnen, Herwijnen-Oost	Vrije kavels	Vanaf € 275 per m2
	Fase 2 - deel B	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost De Strobbel	Projectmatige bouw	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost Achterweg/Vervoornlaan	Projectmatige bouw	Nader te bepalen
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen
Vuren, Centrumplan Vuren	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
Heukelum, Hoge Land III		Alle gronden reeds verkocht
Asperen, De Eng II		Alle gronden reeds verkocht
Slingerbos Ophemert		Nader te bepalen
Molenblok Varik		Nader te bepalen
Ophemert, Mackaylaan		Nader te bepalen
Haaften Noord		Verkocht

Sociale huurwoningbouw

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde liberalisatiegrens. In 2021 vallen woningen met een huurprijs tot € 752,33 in de categorie 'sociale huursector'.

De grondprijs voor sociale huurwoningen kan worden berekend volgens de residuele waarde methode of er wordt gewerkt met een vaste kavelprijs. In de Plantage is een kavelprijs van € 25.000 overeengekomen met de gecontracteerde woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Voor nieuwe plannen hanteert de gemeente West Betuwe een richtprijs van € 250,- per m2 voor grondgebonden

woningbouw. Voor gestapelde woningbouw wordt een staffel gehanteerd zoals opgenomen in onderstaande tabel. Nadere af- en overeenstemming met de (regionale) woningbouwcorporaties over de genoemde grondprijzen vindt medio 2021 plaats. De gemeente West Betuwe is ten tijde van het schrijven van deze nota, in overleg met betrokken corporaties over het maken van de prestatieafspraken voor het toekomstige (sociaal) woningbouwbeleid.

Aantal woonlagen	Staffel	Grondprijs per m2
1	100%	€ 250,--
2	90%	€ 225,--
3	80%	€ 200,--
4	70%	€ 175,--
5	60%	€ 125,--
Etc.	Etc.	Etc.

Bedrijventerreinen

De gemeente West Betuwe heeft drie bedrijventerreinlocaties waar zij penvoerder is van de grondexploitatie. Homburg-Noord in Beesd, hier wordt een grondprijs van € 175,-- per m2 gehanteerd. Homburg-Noord is nagenoeg uitgegeven. Voor Hondsgemet-Zuid in Geldermalsen geldt een bandbreedte van € 130 - € 190 per m2, afhankelijk van de (zicht)locatie van de kavel. Tot slot Hondsgemet-Noord in Geldermalsen, dit project zit nog in de planontwikkelingsfase en de definitieve grondprijzen voor de kavels worden nader bepaald.

Grondexploitatie	Grondprijs
Beesd, Homburg-Noord	€ 175 per m2
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	€ 130 - € 190 per m2, afhankelijk van de (zicht-)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Nader te bepalen

Overige functies

Niet-commerciële voorzieningen

De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen zonder winstoogmerk, bedraagt minimaal € 150,-- per m2 uitgeefbaar terrein. Indien grond voor niet-commerciële voorzieningen wordt verhuurd geldt bij aanvang van de huurperiode, een huurprijs van € 7,50 (5% van de verkoopprijs per m2 per jaar), met een minimum van € 75,-- per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI reeks huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Restgroen

Voor de verkoop van restgroen hanteert de gemeente een vaste prijs van € 100,-- per m2.

Bij deze grondprijs wordt er van uitgegaan dat het verkochte perceelsgedeelte alleen als (sier)tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingmogelijkheid.

Bij nieuwe uitgifte bedraagt de huurprijs van restgroen, bij aanvang van de huurperiode, 5% van de verkoopprijs per m² per jaar, zijnde € 5,-- per m2 per jaar met een minimum van € 75,-- per jaar.

De huurprijs wordt vijf jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Nutsvoorzieningen

Locaties voor nutsvoorzieningen als traforuimtes en popruimtes voor glasvezelnetwerken worden verkocht voor € 250,- per m2. Is er sprake van een recht van opstal dan bedraagt de eenmalige retributie € 250,- per m2.

Recreatieve- en sportvoorzieningen

Voor het bebouwde deel geldt voor 2021 een grondprijs van € 150,- per m2 . Voor het onbebouwde deel een prijs van € 35,- per m2 (prijzen ook hier exclusief BTW k.k.).

Gronden voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen waarop wordt gebouwd worden doorgaans in erfpacht uitgegeven. Sportvelden worden verhuurd of in gebruik gegeven

Voor sportvelden geldt bij nieuwe uitgifte een huurprijs van € 5,- per m2.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd tegen een startretributie bij aanvang van de overeenkomst van € 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m2 per mast locatie. Voor elke m2 boven de 65 m2 wordt € 100,- per m2 extra gerekend. Voor elke extra provider/operator op de uitgeven locatie geldt een bijkomende startretributie van € 1.500,- per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Reclamemasten

Voor reclamemasten wordt in beginsel een recht van opstal gevestigd voor 15 tot 25 jaar.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde en de jaarlijkse retributie is maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object.

Benzineverkooppunten

Gronduitgifte vindt in principe plaats op basis van erfpacht tegen betaling van een jaarlijkse canon. De canon bedraagt 4,6% van de waarde van de uit te geven grond. De waarde van de grond wordt op basis van een taxatie bepaald. Daarnaast wordt een percentage van de verkoopopbrengst gevraagd / in rekening gebracht. Deze vergoeding bedraagt 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst. Gegevens van de verkoopopbrengst dienen jaarlijks uiterlijk 1 april te worden overlegd met een accountantsverklaring.

Erfpachtcanon

Voor 2021 bedraagt de erfpachtcanon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening 4,6% van de waarde van de betreffende grond in onbebouwde staat. De gemeente kan in specifieke gevallen besluiten om hiervan af te wijken en bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie, een erfpachtcanon te bepalen. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd, volgens de "CPI reeks alle huishoudens (jaargemiddelde)" of de meest gereede opvolger voor deze reeks zoals gepubliceerd door het CBS.

Ondergrond van garageboxen

In het verleden zijn in de voormalige gemeente Geldermalsen (particuliere) garageboxen gebouwd op gemeentegrond. Voor de ondergrond van deze garageboxen worden verkocht voor een grondprijs van € 200,- per m2. Deze prijs is gebaseerd op een taxatie (oktober 2020).

De huurprijs voor de ondergrond van garageboxen bedraagt € 10 per m² (5% over de grondwaarde). Voor alle lopende huursituaties zal deze huurprijs met ingang van 1 januari 2021 worden gehanteerd. Dit betekent voor een aantal lopende contracten voor ondergrond van garageboxen een huurverlaging.

Zonneparken

Een nieuwe vraag die zich de laatste jaren regelmatig voordoet, is de vraag naar gronden voor zogenaamde zonneparken (velden met zonnepanelen). Voor zonneparken komen gronden in aanmerking die moeilijk of pas op lange termijn (> 15 jaar) ontwikkeld worden. De gronden worden middels een recht van opstal (inclusief grondgebruik) voor bepaalde tijd uitgegeven, met eventuele mogelijkheid tot verlenging. De hoogte van de jaarlijkse retributie zal telkens op basis van maatwerk bepaald worden, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn.

Agrarische percelen

Geliberaliseerde pacht

Uitgangspunt voor agrarische percelen die via openbare verpachting worden uitgegeven is dat er wordt gegund aan de hoogste inschrijver. De regionale pachtprijs geldt als ondergrens.

Reguliere pacht

Voor reguliere pacht geldt de regionale pachtnorm.

Kleine agrarische percelen tot 1500m²

Kleine agrarische percelen, < 1500m², zogenaamde agrarische overhoeken in het buitengebied en incidentele agrarische percelen binnen de bebouwde, worden verhuurd voor € 75,- per perceel per jaar.

Jachthuurovereenkomsten

Jachthuurovereenkomsten worden gesloten tegen een prijs van € 10,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 75,-. Verhuur per zes jaar en de huursom dient in zijn geheel vooruit te worden betaald.

Niet benoemde functies

Grondtransacties voor in deze grondprijsbrief niet benoemde functies, worden situationeel marktconform bepaald.

Bijlage

Grondexploitatie woningbouw	Type / soort	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	€ 25.000 per kavel
	Vrije kavels	Vanaf € 324 per m2
Herwijnen, Herwijnen-Oost	Vrije kavels	Vanaf € 275 per m2
	Fase 2 - deel B	Nader te bepalen
Spijk, Achter het Dorpshuis	Vrijstaand, projectmatige woningbouw	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost De Strobbe	Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen
Herwijnen, Herwijnen-Oost Achterweg/Vervoornlaan	Projectmatige woningbouw	Nader te bepalen
Vuren, Centrumplan Vuren	Projectmatige woningbouw	o.b.v. contractafspraken
Heukelum, Hoge Land III		Alle gronden verkocht
Asperen, De Eng II		Alle gronden verkocht
Ophemert, Mackaylaan		Nader te bepalen
Haften Noord		Verkocht
Molenblok Varik		Nader te bepalen
Slingerbos Ophemert		Nader te bepalen
Grondexploitatie bedrijventerrein	Type / soort	Grondprijs
Beesd, Homburg-Noord	Bedrijfskavel	€ 175 per m2
Geldermalsen, Hondsgemet-Zuid	Bedrijfskavel	€ 130 - € 190 per m2, afhankelijk van (zicht-)locatie
Geldermalsen, Hondsgemet-Noord	Bedrijfskavel	Nader te bepalen
Overige functies	Type / soort	Grondprijs
Maatschappelijke voorzieningen	Koop	€ 150,-- per m2
	Huur	€ 5,--per jaar (5% van de verkoopprijs per m2)
Restgroen	Koop	€ 100,-- per m2
	Huur	€ 5,--per jaar (5% van de verkoopprijs per m2)
Nutsvoorzieningen	Koop	€ 250,-- per m2
Recreatieve- en sportvoorzieningen - bebouwd	Koop	€ 150,-- per m2
Recreatieve- en sportvoorzieningen – onbebouwd	Koop	€ 35,-- per m2
Sportvelden	Huur	€ 5,-- per m2 per jaar

Zendmast of zendapparatuur	Recht van opstal, startretributie	€ 7.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m2 per mast locatie. Voor elke m2 boven de 65 m2 € 100,- per m2 extra
	Extra provider/operator	€ 1.500,- per mast per jaar, met een maximum van 65 m2 per mast locatie
Reclamemasten	Recht van opstal, 15 tot 25 jaar	Maatwerk, afgeleid van de omvang, locatie en exploitatie van het object
Benzineverkooppunten	Verkoop of erfpacht	Grondprijs o.b.v. taxatie. Erfpachtcanon 4,6% per jaar over de grondwaarde, plus 0.01 promille van de jaarlijkse verkoopopbrengst
Ondergrond van garageboxen	Koop en huur	€ 200,- per m2 Huurprijs € 10,- per m2 per jaar
Zonneparken	Recht van opstal	Maatwerk, waarbij de grondwaarde van de oorspronkelijke functie als ondergrens bepalend kan zijn
Agrarische percelen	Percelen kleiner van 1 hectare	Op basis van inschrijving met een minimum € 75,- per jaar.
	Reguliere pacht	Nader te bepalen (regionale prijzen)
Jachthuurovereenkomsten	Verhuur per zes jaar	€ 10,- per hectare per jaar met een minimum een bedrag van € 85,-

