

Onderwerp	Grondprijzen 2025
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch
Datum raadsvergadering	17 december 2024
Aantal bijlagen	1

Samenvatting

Dit voorstel gaat over de actualisering van de grondprijzen en voorwaarden voor de verkoop en verhuur van gemeentelijke gronden bij het doen van grondaanbiedingen in 2025 en in grondexploitaties. De methoden zijn conform de Nota grondbeleid 'Samen meer mogelijk maken'. Op basis van marktonderzoek, adviezen, vergelijking met overige gemeenten en gerealiseerde verkopen in 2024, wordt een voorstel gedaan voor de voor 2025 te hanteren grondprijzen. Het voorstel is om deze over het algemeen 2% hoger vast te stellen dan de uitgifteprijzen in 2024. Verder gaat het voorstel, per specifieke functie/categorie van gronden, gedetailleerd in op de onderbouwing en actualisatie van de daarvoor voorgestelde grondprijs.

Aanleiding

U 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 28 september 2021 vastgestelde Nota grondbeleid 'Samen meer mogelijk maken'. De hierna voorgestelde grondprijzen zijn volgens deze methoden bepaald.

Kaders (beleid en wettelijk)

De Nota grondbeleid 'Samen meer mogelijk maken' 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 hier invulling aan. U stelt de tarieven en voorwaarden voor 2025 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 het wenselijk is om af te wijken van de in dit besluit genoemde prijzen, bandbreedten en voorwaarden, bent u als raad, beslissingsbevoegd.

Marktinformatie

Er is op een aantal manieren onderzoek gedaan naar de marktconformiteit van de grondprijzen, zoals een benchmark bij omliggende gemeenten, het volgen van marktontwikkelingen en uitgevoerde taxaties en adviezen. Ook de woningbouwprojecten die afgelopen jaar bij ontwikkelaars in de verkoop zijn gegaan en waarbij de gemeente bouwrijpe grond heeft verkocht, geven een indicatie voor de grondprijzen. Daarnaast worden lokale en landelijke trends en economische berichten bijgehouden, aangezien die een indicatie vormen van de ontwikkeling van de grondprijzen. Inflatiecijfers, bouwkostenontwikkeling en trends op de vastgoedmarkt zijn data die worden meegenomen in dit voorstel over de grondprijzen.

In het afgelopen jaar zijn er twee bedrijfskavels verkocht op Dillenburg en liggen er opties op een aantal kavels op Metal Valley en het Hoog II. Het aanbod aan bedrijfskavels is zeer beperkt, maar de vraag blijft onverminderd groot, met name voor kleinere kavels rond de 2500 m².

Aan de hand van dit voorstel stelt u de grondprijzen en voorwaarden vast die moeten gaan gelden bij het doen van nieuwe grondaanbiedingen in 2025 en voor de gemeentelijke grondexploitaties. Voor onderhandelingen die zijn gestart in 2024 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' tot aan het moment van schriftelijke overeenstemming.

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

Afweging

Woningbouw vrije sector projectmatig

De grondprijs voor projectmatige vrije sectorwoningen wordt per bouwplan en per woningtype residueel bepaald zoals opgenomen in de Nota grondbeleid. Deze residuele berekening wordt uitgevoerd voor het bouwprogramma dat binnen de kaders van het woonbeleid voor de locatie is bepaald. De uitkomsten uit deze berekening zijn de grondopbrengsten voor de grondexploitatie. Bij daadwerkelijke verkoop van deze gronden wordt vervolgens bij een enkele koopgegadigde een taxatie uitgevoerd van de waarde van de bouwrijpe grond, gebaseerd op het overeengekomen bouwprogramma. Bij meerdere koopgegadigden kan een openbare aanbesteding worden gehouden, waarbij meerdere marktpartijen een bod doen op de gronden. In beide gevallen wordt voldaan aan de eis om een marktconforme prijs te hanteren en ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.

Woningbouw vrije sectorkavels (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Op dit moment geldt voor vrije sectorkavels (is een kavel die in particulier opdrachtgeverschap met een woning wordt bebouwd) een vaste prijs per m² kavel met de mogelijkheid van differentiatie. Omdat bepalende factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie sterk kunnen verschillen van locatie tot locatie of van project tot project, wordt voorgesteld de grondprijs voor kavels die nog niet in verkoop zijn, door een locatie- c.q. projectspecifieke taxatie te bepalen. Het voordeel hiervan is dat er gebruik wordt gemaakt van actuele en voor de locatie relevante gegevens om de marktconforme waarde te benaderen. Dit geldt voor de vervolgfase van De Grassen, Nassau Dwarsstraat en (toekomstige) overige locaties. Een kavel aan de Oude Haven in Haarsteeg was in de afgelopen periode gereserveerd. Op het moment van verkoop wordt deze kavel opnieuw getaxeerd op basis van de actuele omstandigheden.

Voor projecten die al in verkoop zijn (Steenenburg en Geerpark), wordt voorgesteld geen nieuwe taxatie uit te laten voeren, maar de grondprijs 2024 te indexeren met 2% naar prijspeil 2025. Voor de grondexploitatie Steenenburg is eerder al een taxatie uitgevoerd. Het betreft de bouw kavels voor vrijstaande woningen in het zuidelijk deel. De marktconforme prijs voor deze kavels, gebaseerd op prijsadvies van meerdere makelaars en een vergelijking met vergelijkbare projecten, varieert afhankelijk van de specifieke ligging en omvang van deze kavels. In Steenenburg en Geerpark zijn inmiddels alle kavels al uitgegeven of gereserveerd.

Voor de onderbouwing van de indexering met 2% naar prijspeil 2025 is het navolgende van belang. In 2023 zijn de woningprijzen weer gaan stijgen na de daling in het jaar ervoor. Uit de landelijke cijfers van de NVM blijkt dat de prijzen in het eerste kwartaal van 2024 stabiliseren, waarna ze in het tweede kwartaal weer fors omhoog gaan. In het derde kwartaal zien we nagenoeg weer een stabilisatie van de prijzen, wat volgens de NVM een correctie lijkt te zijn op de zeer sterke stijging van het kwartaal ervoor. Vergeleken met een jaar eerder liggen de prijzen in het derde kwartaal nog altijd flink hoger. Voor deze sterke prijsstijging is een aantal belangrijke oorzaken te noemen, zoals de krapte op de markt, de stabiele hypotheekrente, de gestegen lonen en verbeterde financierbaarheid, de overwaarde van doorstromers en het gestegen consumentenvertrouwen.

Kijkend naar nieuwbouw laten de landelijke cijfers van de NVM zien dat in het derde kwartaal van 2024 minder woningen zijn verkocht dan de twee kwartalen ervoor. Volgens de NVM is deze terugval echter normaal omdat er in de zomer minder nieuw aanbod op de markt komt. Vergeleken met een jaar eerder zijn er in het derde kwartaal nog altijd meer woningen verkocht. Nieuwbouw blijft in trek terwijl het aanbod relatief beperkt is. De gemiddelde verkoopprijs stijgt echter niet veel meer, terwijl de prijs per m² woning wel toeneemt door de bouw van betaalbare, kleinere woningen. De residuele grondprijs is afhankelijk van de ontwikkeling van de VON-prijzen en de stichtingskosten. In het geval van stijgende prijzen bij gelijkblijvende bouwkosten zal de residuele grondprijs dus stijgen en bij gelijkblijvende prijzen en stijgende bouwkosten juist dalen. De residuele opbrengst per m² verschilt per type woning. Uit gegevens van adviesbureau Metafoor blijkt dat de residuele grondprijs relatief meer toeneemt voor tussenwoningen dan voor andere woningtypen. In het afgelopen jaar zijn de residuele grondprijzen niet veel toegenomen. Hoewel de bouwkosten meer zijn gestegen dan de opbrengsten, constateren we dat de residuele prijzen over de gehele linie wat zijn toegenomen. Daarom stellen we voor om de grondprijzen voor woningbouw, net als vorig jaar, 2% hoger vast te stellen.

Bovenstaande leidt voor het jaar 2025 tot de volgende richtprijzen per m² vrije sector kavel c.q. methode van prijsbepaling voor de verschillende grondexploitaties:

- Geerpark: € 424;
- De Grassen: op basis van een nog uit te voeren taxatie op het moment van verkoop. Vooralsnog wordt binnen de grondexploitatie uitgegaan van € 424;
- Oude Haven (Haarsteeg): op basis van een nog uit te voeren taxatie;
- Steenenburg: afhankelijk van kavelgrootte en ligging een prijs tussen € 387 en € 461;
- Nassau Dwarsstraat: op basis van een nog uit te voeren taxatie;
- overige locaties: op basis van een nog uit te voeren taxatie.

De richtprijs zoals hier voorgesteld, of die volgt uit de nog uit te voeren taxatie, is de basis voor de kavelprijzen die via de Kavelwinkel worden aangeboden. Van deze richtprijs kunnen wij maximaal 15% afwijken (naar boven en naar beneden) als de situatie daarom vraagt. Bijvoorbeeld als een specifieke situatie vraagt om maatwerk of wanneer we rekening willen houden met marktontwikkelingen die zich hebben voorgedaan na het moment van taxatie.

Sociale woningbouw (sociale huur)

Voor deze categorie geldt een vaste grondprijs per wooneenheid. De hoogte van deze vaste grondprijs is afhankelijk van het type woning (eengezins- of meergezinswoning). Een eengezinswoning is een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar gezin en heeft de volgende kenmerken: de woning betreft een grondgebonden woning (maaiveld) en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie. Een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten een geheel pand vormt. Te denken valt aan flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, en appartementen.

De hierna genoemde grondprijzen voor sociale huurwoningen gelden alleen bij uitgifte aan of voor een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet voor woningen waarvan de maximale huursom per maand door het Rijk wordt vastgesteld (maximaal € 879,66 per maand conform huurtoeslaggrens, prijspeil 2024). Door regulering van de (huursom van) sociale huurwoningen is er geen sprake van een vrije markt. De waarde van een sociale huurwoning wordt onder andere bepaald door de (maximale) huursom.

Vooralsnog is er in onze gemeente alleen sprake van sociale huurwoningen en niet van sociale koopwoningen. Mocht dit in de (nabije) toekomst wel aan de orde komen, dan zal die ontwikkeling in een apart voorstel aan u worden voorgelegd.

Voor 2025 wordt voorgesteld om de vaste grondprijs per woningeenheid van vorig jaar te indexeren met 2%, de kavel- en woninggrootten zijn daarbij ongewijzigd tegenover 2024. Dit leidt tot de volgende prijzen:

type	maximale gebruiksoppervlak	vaste grondprijs per wooneenheid	maximale kaveloppervlak
meergezins	80 m ²	€ 21.731	n.v.t.
eengezins	90 m ²	€ 25.855	110 m ²

Tabel 1: grondprijzen sociale huur 2025

De kavelmaat voor een eengezinswoning is op maximaal 110 m² voor een woning gesteld. In de praktijk blijkt deze maat voldoende voor een sociale huurwoning. Als één of meer woningen van het te realiseren bouwblok een kavel heeft die groter is dan 110 m² (of meer dan 90 m² gebruiksoppervlak) moeten de extra meters per kavel tegen een commerciële prijs worden verrekend. Als commerciële prijs wordt een prijs van € 424 per m² kavel gehanteerd. Compensatie van naastgelegen kavels die kleiner zijn dan 110 m² is niet aan de orde. Bij sociale meergezinswoningen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 80 m² geldt dezelfde methodiek en moeten de extra meters woning (appartement) ook tegen een commerciële prijs worden afgerekend.

Grondwaarde flexwoningen

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van de locatie waar de woning wordt geplaatst. Als grondwaarde wordt voorgesteld een jaarlijkse vergoeding aan de woningbouwcorporatie te vragen van in beginsel 2% van de grondprijs voor sociale woningbouw (gelijk aan vorig jaar). Mocht blijken dat de woningen op termijn wel een permanent karakter krijgen, dan wordt de ondergrond alsnog verkocht aan de woningbouwcorporatie en geldt de reguliere kavelprijs voor sociale huur van dat moment.

Voorzieningen van algemeen belang (niet-commercieel)

Een voorziening van algemeen belang is een goed dat in dienst staat van het algemeen (publiek) belang. Voor deze categorie geldt een vaste grondprijs per m² kavel. Voor 2025 wordt een grondprijs voorgesteld van € 158 per m². Dit is een stijging van 2% ten opzichte van de grondprijs 2024. Voor deze indexatie is aangesloten op het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB. Hier kan vanaf worden geweken als meer dan 70% van de grond niet wordt bebouwd, bijvoorbeeld in het geval van buitensportvoorzieningen of kinderboerderijen. Er kan dan een lagere grondprijs worden gehanteerd.

Kantoren en bedrijven

Verkoop gebeurt op basis van een vaste prijs per m² kavel of bruto vloeroppervlak (BVO) (de grootste van de twee eenheden). De vraag naar geschikt bedrijfsmatig vastgoed is erg hoog. Beschikbare kavels voor bedrijfsmatig vastgoed worden over het algemeen snel verkocht. We hebben als gemeente niet veel bedrijfsgrond meer in de verkoop.

Afhankelijk van de ligging, bereikbaarheid (over de weg of met het openbaar vervoer), kavelgrootte en beschikbare faciliteiten wordt een basisgrondprijs voor 2025 voorgesteld tussen € 160 en € 240 per m² kavel of per m² BVO. Dit is een stijging van 2% tegenover 2024.

Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag in rekening gebracht. Anders dan in voorgaande jaren, stellen we voor om voortaan deze toeslag op basis van een taxatie te bepalen en niet langer een vaste, jaarlijks te indexeren toeslag te hanteren. Het voordeel hiervan is dat er gebruik wordt gemaakt van actuele en voor de locatie relevante gegevens om de marktconforme prijs te bepalen.

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), de

verkoop van restkavels met incurante afmetingen, als bedrijven grote oppervlakten wensen af te nemen of bij het aantrekken van bedrijven uit een specifieke sector of met een groot effect op de werkgelegenheid. In dergelijke gevallen kunnen wij maximaal 15% afwijken van de door u vastgestelde basisgrondprijs.

Overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven)

Deze categorie omvat alle functies die niet vallen onder een van de overige categorieën. Het gaat onder andere om winkelveorzieningen, horeca, leisure, telecom, zorg en particulier onderwijs. Ook hier geldt een vaste prijs per m² grond of per m² BVO of VVO (verhuurbaar vloeroppervlak).

Omdat deze categorie zeer divers is (van een stukje grond van 3 m² voor het opstellen van een vuilniscontainer voor een winkel tot een uitbreiding met 100 m² aan winkelruimte), kan geen grondprijs worden afgegeven voor de categorie als geheel. Voor percelen met een oppervlakte groter dan 50 m² wordt voorgesteld om de prijs door een taxatie te bepalen. Voor percelen kleiner of gelijk aan 50 m² wordt voorgesteld om deze te verkopen voor een vaste prijs van € 224 per m². Dit is een stijging van 2% ten opzichte van de m² prijs in 2024. Bij deze geringe oppervlaktes wordt voorgesteld te kiezen voor een vaste prijs, omdat de kosten van een taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten.

Cultuurgronden

Reguliere pacht

Jaarlijks stelt de overheid de maximaal toelaatbare pachtprijs per regio vast. De berekening van de maximale pachtprijs is afhankelijk van de ingangsdatum van de pachtovereenkomst. De RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) publiceert jaarlijks omstreeks 1 juli het veranderpercentage (geldend voor overeenkomsten die zijn afgesloten vóór 1 september 2007) en de regionorm (geldend voor overeenkomsten die zijn afgesloten na 1 september 2007) die worden gebruikt voor de berekening van de maximale pachtprijs in het daaropvolgende pachtjaar (2025). Onze gemeente valt overwegend onder de pachtprijsregio's Rivierengebied en Zuidelijk Veehouderijgebied. Voor Rivierengebied bedraagt het veranderpercentage +21% en de regionorm € 959. Voor het Zuidelijk Veehouderijgebied bedraagt het veranderpercentage +37% en de regionorm € 1.031. Enkele verpachte percelen vallen onder een andere pachtprijsregio. Voor deze percelen worden de norm en het veranderpercentage van die betreffende regio gehanteerd.

Geliberaliseerde pacht

De uitgifte van de geliberaliseerde pachtgronden vindt elke 4 jaar plaats. De huidige pachtperiode loopt van januari 2024 t/m december 2027. De pachtprijs komt tot stand via gesloten biedingen waarbij de clusters worden gegund op basis van de hoogst geboden prijs. Daarbij zijn de afstand tussen het bedrijf en het pachtperceel en het bezit van een duurzaamheidscertificaat medebepalend. Sinds vorig jaar geldt een minimale prijs waaronder niet geboden kan worden. De minimale biedprijs wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Voor 2025 wordt een minimale biedprijs voorgesteld van € 1.020 per hectare. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van vorig jaar.

Huurprijs voor niet-bedrijfsmatige en/of niet-agrarische gronden

De huurprijs voor niet-bedrijfsmatige en/of niet-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 perceeloppervlakte op een minder geschikte agrarische locatie of grenzend aan een woning. De regionorm Rivierengebied is voor 2025 vastgesteld op € 959 per ha. Met het afslagpercentage van 10% bedraagt in 2025 de huurprijs voor niet-bedrijfsmatige en/of niet-agrarische grond € 863 per ha.

Verkoopprijs groen- en reststroken

Er wordt onderscheid gemaakt tussen verkoop aan particulieren en verkoop aan bedrijven.

Verkoopprijs particulieren

Voor de verkoop aan particulieren wordt een vaste verkoopprijs aangehouden. Voor groen- en reststroken die naar hun aard daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld vanwege de grootte van het perceel en/of de van het beoogde gebruik afwijkende bestemming) wordt de marktconforme verkoopprijs vastgesteld op basis van een taxatie.

Voor 2025 wordt voorgesteld een vaste verkoopprijs van € 91 per m² aan te houden. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van vorig jaar.

Verkoopprijs bedrijven

Hiervoor worden drie categorieën gehanteerd, waarbij de verkoopprijs wordt bepaald door de bedrijfslocatie waar de groen- of reststrook ligt.

Het voorstel is om deze methodiek voort te zetten en de verkoopprijs van een groen- of reststrook aan bedrijven te relateren aan de locatie waar deze ligt:

- A-locatie; ligging aan hoofdwegen: verkoopprijs € 196 per m²;
- B-locatie; ligging aan doorgaande wegen: verkoopprijs € 171 per m²;
- C-locatie; ligging aan normale wegen: verkoopprijs € 159 per m².

Alle voorgestelde prijzen zijn 2% hoger dan die voor dit jaar.

Voor bepaling van de locatie van de groen- of reststrook verwijzen we naar de bijlage. Als een groen- of reststrook niet ligt binnen een A- of B-locatie dan valt deze onder de C-locatie.

Verkoopprijs nutsbedrijven

Bij verkoop aan een nutsbedrijf voor nutsvoorzieningen stellen we een vaste grondprijs van € 224 per m² voor. Hier is sinds vorig jaar aangesloten bij de prijs die geldt voor overige voorzieningen. Dit in tegenstelling tot voorgaande jaren, waarin de prijs was gerelateerd aan het gemiddelde van de prijs voor bedrijfskavels. Door de prijsdifferentiatie tussen kavels en bedrijventerreinen, fluctueerde de grondprijs voor nutsbedrijven mee, afhankelijk van het aantal en type kavels met bijbehorende prijs dat nog beschikbaar was. Door te kiezen voor een vaste grondprijs en deze jaarlijks te indexeren, ontstaat er eenduidigheid.

Woonwagens

Ons gemeentelijk woonwagenbeleid is gericht op privatisering van de standplaatsen door verkoop of erfpacht. Daarom worden geen nieuwe huurprijzen vastgesteld. Voor bestaande overeenkomsten geldt dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd, conform de wettelijke regels. Voor nieuwe situaties zal een marktconforme verkoopprijs moeten worden bepaald. Door de speciale uitgiftevoorwaarden en de specifieke doelgroep is het niet eenvoudig een vaste prijs voor alle kavels binnen de gemeente te bepalen. Het voorstel is dan ook om bij verkoop of nieuwe erfpacht van een woonwagenkavel een marktconforme kavelprijs te hanteren onderbouwd met een taxatie.

Overige bestemmingen

Voor uitgifte van gronden voor bestemmingen die niet onder een van de voorgaande categorieën vallen, of die vanwege hun aard en omvang maatwerk vergen, is het voorstel om deze tegen marktconforme prijzen te (blijven) verkopen. De bepaling van een dergelijke prijs zal dan op basis van taxatie gebeuren.

Huurprijs groen- en reststroken

Er wordt onderscheid gemaakt tussen verhuur aan particulieren en verhuur aan bedrijven.

Huurprijzen particulieren

De oppervlakte van de te huren groen- of reststrook wordt ingedeeld in zones met elk een eigen verhuurtarief.

Voor 2025 wordt voorgesteld deze methodiek voort te zetten met de volgende gestaffelde huurprijzen:

- 0 - 125 m²: € 3,60 per m² (gelijk aan 4% van de verkoopprijs van € 91 per m²);
- 126 - 250 m²: € 1,80 per m² (50% van de huurprijs kleiner of gelijk aan 125 m²);
- 251 - 375 m²: € 0,90 per m² (25% van de huurprijs kleiner of gelijk aan 125 m²);
- 376 m² - en meer: € 0,45 per m² (12,5% van de huurprijs kleiner of gelijk aan 125 m²).

Toelichting: als men bijvoorbeeld 200 m² huurt, dan geldt het tarief van € 3,60 voor de eerste 125 m² en een gehalveerd tarief (50% van de huurprijs) voor de laatste 75 m². Er geldt (voor nieuwe overeenkomsten) een minimale huurprijs van € 100 per jaar ter dekking van de administratie- en beheerskosten van de gemeentelijke organisatie.

Voor bestaande overeenkomsten met particulieren blijft gelden dat de huurprijs met 50% per jaar wordt verhoogd totdat er sprake is van voornoemde marktconforme huurprijs.

Huurprijzen bedrijven

Voor 2025 wordt voorgesteld de huurprijs van groen- en reststroken met een bedrijfsbestemming of die in de nabijheid van een bedrijfslocatie liggen en die aan bedrijven worden verhuurd, vast te stellen op 4% van de verkoopprijs van groen- en reststroken aan bedrijven, zoals hiervoor genoemd:

- A-locatie; ligging aan hoofdwegen: huurprijs € 7,84 per m² (4% van € 196);
- B-locatie; ligging aan doorgaande wegen: huurprijs € 6,84 per m² (4% van € 171);
- C-locatie; ligging aan normale wegen: huurprijs € 6,36 per m² (4% van € 159).

Voor bestaande overeenkomsten met bedrijven blijft gelden dat de huurprijs met 50% per jaar wordt verhoogd totdat er sprake is van voornoemde marktconforme huurprijs.

Er geldt (voor nieuwe overeenkomsten) een minimale huurprijs van € 100 per jaar ter dekking van de administratie- en beheerskosten van de gemeentelijke organisatie.

Het hiernavolgende overzicht geeft het voorgaande qua prijzen weer.

Grondprijzen excl. btw	2024	2025
Woningbouw		
<u>Sociaal per woning of kavel</u>		
meergezins (max. 80 m2 GBO)	€ 21.305	€ 21.731
eengezins (max. 110 m2 kavelopp.)	€ 25.348	€ 25.855
<u>Projectmatig per kavel</u>	Residueel	Residueel
<u>Vrije kavels per m² kavel</u>	Taxatie	Taxatie
richtprijs voor:		
Geerpark	€ 416	€ 424
De Grassen (vervolgfases)	Taxatie	Taxatie
Oude Haven Haarsteeg	Taxatie	Taxatie
Steenenburg	Taxatie per kavel, m² prijs tussen € 379 en € 452	Taxatie per kavel, m² prijs tussen € 387 en € 461
Nassau Dwarsstraat	Taxatie	Taxatie
<u>Flexwoningen per jaar</u>	2% van sociale grondwaarde	2% van sociale grondwaarde
<i>Voorzieningen van algemeen belang per m² kavel</i>	€ 155	€ 158
<i>Kantoren en bedrijven per m² kavel of BVO</i>		
minimum	€ 157	€ 160
maximum	€ 235	€ 240
woning bij bedrijf (toeslag per woning)	€ 45.060	Taxatie
<i>Overige voorzieningen</i>	€ 220 per m², taxatie bij > 50 m²	€ 224 per m², taxatie bij > 50 m²
<i>Minimale biedprijs geliberaliseerde pacht</i>	€ 1.000 per ha	€ 1.020 per ha
<i>Huurprijs paardenweiden per ha per jaar</i>		
bestaande overeenkomsten	€ 712	€ 863
nieuwe overeenkomsten	€ 712	€ 863
<i>Verkoop groenstroken per m² kavel</i>		
verkoop aan particulieren	€ 89 per m², evt. taxatie	€ 91 per m², evt. taxatie
verkoop aan bedrijven	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie
verkoop aan nutsbedrijven	€ 220	€ 224
<i>Woonwagens</i>	Marktconforme kavelprijs onderbouwd met taxatie	Marktconforme kavelprijs onderbouwd met taxatie
<i>Overige bestemmingen</i>	Taxatie	Taxatie
<i>Huurprijs groenstroken per m² per jaar</i>		
nieuwe overeenkomsten met particulieren	€ 3,51 voor eerste 125 m², hierna gestaffeld, met een minimum van € 100/jaar	€ 3,60 voor eerste 125 m², hierna gestaffeld, met een minimum van € 100/jaar
nieuwe overeenkomsten met bedrijven	Afhankelijk van locatie	Afhankelijk van locatie, met een minimum van € 100/jaar
bestaande overeenkomsten met particulieren en bedrijven	50% verhoging tot marktconforme waarde	50% verhoging tot marktconforme waarde

Inzet van middelen

De voorgestelde verhoging is in lijn met de al meerjarig opgenomen percentages in de vastgestelde grondexploitaties. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025, die in de jaarrekening 2024 worden gepresenteerd, worden de herziene grondexploitaties, met daarin de door u vastgestelde grondprijzen, aan u ter vaststelling voorgelegd.

Risico's

De voorgestelde grondprijzen zijn gebaseerd op uitgevoerde onderzoeken, gerealiseerde verkopen en zijn vergeleken met de grondprijzen in de regio. Deze methodiek leidt niet tot bijzondere risico's bij de grondaanbiedingen. Het risico is dat de werkelijke grondprijzen in de toekomst lager uitvallen vanwege ontwikkelingen op de woningmarkt of bij stijgende bouwkosten. Met dit risico is al rekening gehouden in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, worden de prijzen in dit voorstel gehanteerd bij nieuwe grondverkopen, in huurovereenkomsten en in de grondexploitaties.

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

Bijlage:

- Overzicht A- en B-locaties groenstroken bedrijventerreinen

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 17 december 2024;

gezien het voorstel van het college van 5 november 2024;

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 met een toets op marktwaarde door een taxatie of een openbare aanbesteding;
- over de grondprijzen (exclusief btw, bouwrijpe grond) en voorwaarden per 1 januari 2025 het navolgende te besluiten:
 - sociale (huur)woningbouw : € 21.731 voor een meergezinswoning met een maximale woonoppervlakte van 80 m², € 25.855 voor een eengezinswoning met een maximale kavelgrootte van 110 m² en een maximaal woonoppervlak van 90 m², van iedere woning groter dan dit oppervlak een m²-prijs van € 424 in rekening te brengen;
 - kavels voor particulier opdrachtgeverschap: voor kavels die nog niet in verkoop zijn wordt de grondprijs door een locatie- c.q. projectspecifieke taxatie bepaald. De grondprijs voor de kavels die al wel in verkoop zijn (Geerpark, Steenenburg) wordt met 2% geïndexeerd ten opzichte van de grondprijs 2024. De mogelijkheid bestaat voor het college om maximaal 15% hiervan af te wijken als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op de betrokken locatie of als de situatie vraagt om maatwerk;
 - voor de ondergrond van flexwoningen wordt jaarlijks een bedrag in rekening gebracht dat gelijk is aan 2% van de grondwaarde voor sociale woningbouw;
 - voorzieningen van algemeen belang: € 158 per m² kavel;
 - kantoren en bedrijven: van € 160 tot € 240 per m², afhankelijk van ligging, bereikbaarheid, grootte en faciliteiten. De grondprijs wordt over het aantal m² kavel of over het aantal m² BVO gerekend, afhankelijk van welk getal hoger is. De mogelijkheid bestaat voor het college om maximaal 15% af te wijken van deze prijs als dit leidt tot een betere benadering van de actuele marktwaarde op die locatie of als de situatie vraagt om maatwerk. Voor een bedrijfswoning wordt een toeslag berekend op basis van taxatie;
 - voor de overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven) een prijs te hanteren van € 224 per m² voor percelen die gelijk of kleiner zijn dan 50 m². Als de oppervlakte groter is dan 50 m², wordt de prijs door een taxatie bepaald;
 - voor geliberaliseerde pachtgronden een minimale biedprijs te hanteren van € 1.020 per hectare;
 - een marktconforme huurprijs voor de verhuur van niet-bedrijfsmatige en/of niet-agrarische gronden (waaronder paardenweiden) te hanteren van € 863 per hectare per jaar;
 - bij verkoop van groen- en reststroken aan particulieren een prijs van € 91 per m² te hanteren. Voor groen- en reststroken die naar hun aard daartoe aanleiding geven wordt de marktconforme verkoopprijs vastgesteld op basis van een taxatie;
 - bij verkoop van groen- en reststroken aan bedrijven een prijs per m² te hanteren, die afhankelijk is van de locatie:
 - A-locaties: een verkoopprijs van € 196;
 - B-locaties: een verkoopprijs van € 171;
 - C-locaties: een verkoopprijs van € 159;
 - bij verkoop van groen- en reststroken aan nutsbedrijven geldt een prijs van € 224 per m²;
 - bij verkoop of nieuwe erfpacht van een woonwagenkavel een marktconforme kavelprijs te hanteren onderbouwd met een taxatie;
 - voor gronden voor overige bestemmingen, of die vanwege hun aard en omvang maatwerk vergen, wordt de marktconforme verkoopprijs vastgesteld op basis van een taxatie;

- de marktconforme huurprijs voor groen- en reststroken aan particulieren als volgt vast te stellen, met een minimale huurprijs van € 100 per jaar ter dekking van de administratie- en beheerskosten van de gemeentelijke organisatie (gestaffeld):
 - 0 – 125 m² : 3,60 per m²;
 - 126 – 250 m² : 1,80 per m²;
 - 251 – 375 m² : 0,90 per m²;
 - 376 m² en meer : 0,45 per m²;
- de huurprijs van groen- en reststroken bij al bestaande overeenkomsten met particulieren te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van vorengenoemde marktconforme huurprijs;
- voor bedrijven de jaarlijkse huurprijs voor groen- en reststroken per m² vast te stellen op 4% van de grondprijs die geldt voor verkoop van groenstroken aan bedrijven, met een minimale huurprijs van € 100 per jaar ter dekking van de administratie- en beheerskosten van de gemeentelijke organisatie:
 - A-locaties: een huurprijs van € 7,84 (4% van € 196);
 - B-locaties: een huurprijs van € 6,84 (4% van € 171);
 - C-locaties: een huurprijs van € 6,36 (4% van € 159);
- de huurprijs van groen- en reststroken bij al bestaande overeenkomsten met bedrijven te verhogen met 50% per jaar totdat er sprake is van bovengenoemde marktconforme huurprijs;
- de vorengenoemde prijzen te hanteren voor onderhandelingen die in 2025 worden gestart;
- voor onderhandelingen die zijn gestart in 2024 de grondprijzen van 2024 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 griffier,

de voorzitter,

mr. N.M.H.C. Pot-Broos

drs. W. van Hees