

Nota grondprijnsbeleid 2018 woningbouw



Gemeente
Landerd

Versie: 1 november 2017
Datum vaststelling: 7 december 2017

- I. Inleiding
- II. Woningbouw
 - 1. Richtlijnen woningtoewijzing gemeente Landerd
 - 2. Algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd voor de verkoop van bouwkavels voor woningen
 - 3. Grondprijs woningbouw
 - 4. Incidentele verkopen
- III. Groen- en reststroken/snippergroen
- IV. Pacht

I. Inleiding

Het gemeentelijk grondprijnsbeleid heeft betrekking op de te hanteren methodiek om grondprijzen te bepalen en uiteraard op de grondprijzen zelf. De nota gaat in deze in op te hanteren grondprijzen voor de verschillende functies zoals woningbouw, groen- en reststroken/snippergroen en pacht etc.

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de grondprijnsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente.

Het vaststellen van de nota grondprijnsbeleid dient hierbij de volgende belangen:

1. uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen die de gemeente hanteert;
3. draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
4. verdienend vermogen: de nota grondprijzen ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

II. Woningbouw

1. Richtlijnen woningtoewijzing gemeente Landerd

De huidige werkwijze bij de woningtoewijzing wordt inhoudelijk voortgezet.

De toewijzing voor toekomstige woningen/kavels vindt hierbij als volgt plaats:

“Start verkoop”

- Formele start verkoop wordt bekendgemaakt via de gemeentelijke website en op de gemeentelijke pagina in een weekblad. Op de verkaveling dient duidelijk aangegeven te worden welke woningen/bouwkavels in de verkoop komen. Bij een project moeten de vrij-op-naam prijzen van de in verkoop komende woningen bekend zijn.
- Inschrijftermijn bedraagt 2 weken (exacte datum, inlever adres etcetera goed weergeven op inschrijfformulieren)
- Op het inschrijfformulier dient elke kandidaat per ontwikkelaar, maximaal 5 bouwnummers als voorkeur op te geven.
- Na afloop van deze 2 weken worden de gegevens van inschrijvers verwerkt en gekwalificeerd.
- Indien er meerdere kandidaten met hun “eerste voorkeur” op een bepaald bouwnummer zijn, wordt er geloot door de notaris.

“Verkoopgesprekken”

- Uiterlijk twee weken na de sluitingsdatum van de inschrijvingen starten de verkoopgesprekken conform de volgorde van de lijsten. De gemeente of makelaar voert de verkoopgesprekken met betrekking tot de uit te geven bouwkavels.
- De gemeente wordt hierover geïnformeerd tot op het niveau van de verkochte woningen, kandidaten en optanten.

Wel is het mogelijk om een onderscheid tussen starters en niet-starters te maken om de starterswoningen bij voorkeur bij deze doelgroep terecht te laten komen.

2. Algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd voor de verkoop van bouw kavels voor woningen.

In de algemene verkoopvoorwaarden (2011) van de gemeente Landerd voor de verkoop van bouw kavels voor woningen staan de algemene verkoopvoorwaarden vermeld die door de gemeente Landerd bij de verkoop van woningbouw kavels worden gehanteerd.

Als men een koopovereenkomst (voor de gemeente een verkoopovereenkomst) voor bouwgrond met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.

In de koopovereenkomst vindt men altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de artikelen met de namen van de koper en van de gemeente als verkoper of vervreemder met wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in speciale gevallen in de verkoopovereenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden.

3. Grondprijs woningbouw

Algemene uitgangspunten

Bij het bepalen van de verschillende grondprijzen worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, oftewel grond die technisch en juridisch in bouwrijpe staat verkeert, tenzij anders vermeld.
- De bodemkwaliteit is geschikt voor toekomstig gebruik;
- De weergegeven prijzen gelden voor het jaar 2018 en zijn exclusief BTW tenzij anders vermeld.

De prijzen treden in werking de dag nadat de nota grondprijsbeleid is vastgesteld vanzelfsprekend met eerbiedigende werking voor bestaande overeenkomsten. De nota wordt in principe jaarlijks geactualiseerd.

Kern	Getaxeerde basisprijs exclusief BTW per m²*
Reek	€ 265,-
't Oventje	€ 260,-
Schajjk	€ 270,-
Zeeland	€ 270,-
grote kavels Vensteeg + Achter Oventje**	€ 213,60
woon-werkkavels Reek-Zuid*	€ 198,00

*Deze taxatie d.d. 27 oktober 2016 is uitgevoerd door Gloudemans

** Deze "grote" kavels zijn reeds eerder in prijs verlaagd

**Voor woningbouw kavels Reek-Zuid bedraagt de grondprijs dus € 265,- exclusief BTW en voor kavels voor industriegrond € 120,- exclusief BTW

Differentiatie kan plaatsvinden uit markttechnisch en economisch oogpunt en naar sterke en zwakke functies zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw, starterswoningen, duurzaam bouwen enz. Voor deze kavels kan een marge worden toegepast van 20 % op de geldende basisprijs.

Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde grondprijs zullen altijd gemeld worden aan de gemeenteraad. Zij dienen vervolgens een verklaring van geen bedenkingen af te geven of besluiten om de grondprijs ongewijzigd te handhaven.

Op de website www.kavelsinlander.nl zijn alle gemeentelijke bouwkavels te vinden en staat de informatie vermeld welke hoort bij de aankoop van een kavel.

4. Incidentele verkopen

Incidenteel komen er verkopen aan de orde waarin binnen deze nota niet is voorzien of verkopen welke geen onderdeel uitmaken van een grondcomplex. In deze gevallen stelt het college van Burgemeester en Wethouders de verkoopprijs en verkoopvoorwaarden vast.

Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bouwgrondprijs zullen altijd gemeld worden aan de gemeenteraad. Zij dienen vervolgens een verklaring van geen bedenkingen af te geven of besluiten om de grondprijs ongewijzigd te handhaven.

III. Verhuur/verkoop gemeentegrond (reststroken/groenstroken/dierenwei)

De huidige werkwijze bij de woningtoewijzing wordt inhoudelijk voortgezet.

De volgende tarieven worden hierbij gehanteerd:

Verhuur grond (reststrook/berm):

- tot 100 m ²	€	50,- per jaar (betaling per 5 jaar vooruit)
- tot 200 m ²	€	100,- per jaar (betaling per 5 jaar vooruit)
- tot 500 m ²	€	150,- per jaar (betaling per 5 jaar vooruit)
Paardenwei/dierenwei	€	736,- per hectare per jaar (LNV pachtnorm)
Pacht landbouwgrond	€	736,- per hectare per jaar (LNV pachtnorm)

Verkoop:

Bij verkoop wordt de grond verkocht voor de helft van de grondprijs projectmatige bouw.

Hierbij worden de volgende beleidsrichtlijnen verhuur en verkoop groenstroken en restgronden binnen de bebouwde kom gevolgd:

1. Uitgifte op basis van verkoop geniet de voorkeur
2. De te verhuren of verkopen grond dient rechtstreeks aan het perceel van de aanvrager te grenzen.
3. Indien kabels en/of leidingen in de betreffende grond bevinden wordt de grond niet verkocht. Onder voorwaarden kan de grond eventueel wel verhuurd worden.
4. Zogenaamd "Structureel Groen" wordt noch verkocht, noch verhuurd. Onder structureel wordt verstaan: groen dat een functioneel en/of beeldbepalend karakter heeft.
Groen dat in de volgende hoedanigheid voorkomt in de gemeente wordt gezien als structureel groen:
 - Groen met een ruimtelijke functie. Hierbij moet men denken aan parken of aan (on)toegankelijke grote groene ruimte.
 - Groen met een ruimtelijke scheidingsfunctie. Dit betreft groen aan de rand van een woonwijk casu quo tussen woonwijken, woningblokken.
 - Groen in de kom gelegen in of langs het wegprofiel. Dit betreft over het algemeen kleinere stukken groen. Dit groen is onder te verdelen in groen dat een functie vervult (afscherming, verkeersgeleiding) en/of een beeldbepalend karakter heeft. En groen dat geen duidelijke functie vervult maar een meerwaarde geeft aan de woonomgeving.

4. Zogenaamd “Niet Structureel Groen” kan worden verkocht of onder voorwaarden worden verhuurd. Niet structureel groen heeft geen duidelijke groenfunctie.
Richtlijnen voor niet structureel groen:
- Groen langs zijgevels, achterzijden en/of achter parkeerplaatsen en liggende niet direct aan de rijbaan kan verkocht of verhuurd worden indien andere aanwonenden hierop geen direct uitzicht hebben. Als andere bewoners op een groenstrook uitzien moet het “groene” uitzicht gewaarborgd blijven.
 - Groen gelegen niet direct langs de rijbaan en grenzend aan een particulier perceel (dus gescheiden door een voet- of fietspad) kan verkocht of verhuurd worden.
 - Groen gelegen direct langs de rijbaan en grenzend aan een particulier perceel (dus niet gescheiden door een voet- of fietspad, parkeerplaats enzovoort) kan alleen verhuurd worden.
 - Groen vrijkomend bij eventuele kadastrale grenscorrecties kan verkocht of verhuurd worden.
 - Groen langs het wegprofiel dat om (toekomstige) verkeersveiligheid of in verband met reconstructies en/of vernieuwing en onderhoud van de openbare riolering en dergelijke van belang zijn wordt niet verkocht.
5. Aan huurders wordt geen grond verkocht. Aan een huurder kan wel grond verhuurd worden.
6. Versnippering dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Stroken gelegen bij een aaneengeschaalde bebouwing kan alleen worden verkocht of verhuurd als alle bewoners uit zo’n blok interesse hebben.
7. Gronden welke gelegen zijn binnen een recent gerealiseerd woningbouwproject mogen de eerste vijf jaar (na realisatie) niet verkocht of verhuurd worden.

IV. Pacht

Agrarische gronden die binnen een bepaald tijdsbestek voor woningbouw of andere ruimtelijke plannen nodig zijn worden bij voorkeur in beheer gegeven. In beheer te geven agrarische gronden kunnen worden verpacht. Op pacht van los land voor een periode van 6 jaar of korter is het dwingende pachtrecht inzake pacht prijsbeheersing, bescherming pachter ter zake van de continuïteit van de pachtovereenkomst en het voorkeursrecht van de pachter niet van toepassing.

Met kortlopende pachtcontracten kan de grond toch tijdig beschikbaar komen voor de bestemmingen die de gemeente beoogt.

Langlopende pachtovereenkomsten worden beëindigd op het moment dat de gemeente de gronden of een gedeelte van de gronden wil bestemmen voor niet tot de landbouw, veeteelt of bosbouw betrekkelijke doeleinden. Voor pachtbeëindiging moet het algemeen belang, dat met de maatregel gediend is, wel voldoende gewicht hebben.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 7 december 2017.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

E.E. Weijenberg

M.C. Bakermans