

Ruimtelijke Ontwikkelingen

Ruimte

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Grondprijzenbrief Rijswijk 2024

datum
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Ter informatie bieden wij u de Grondprijzenbrief Rijswijk 2024 aan. Deze Grondprijzenbrief is een actualisatie van de Grondprijzenbrief Rijswijk 2018-2019 en bevat richtlijnen voor de uitgifte van bouwrijpe grond en gebruik van (onbebouwde) gronden voor een deel van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Deze nieuwe versie van de Grondprijzenbrief is noodzakelijk om de grondprijzen binnen de gemeente bij te stellen naar het huidige prijsniveau en om te voldoen aan de aanbeveling van de accountant om eens in de 3 jaar de grondprijzen te actualiseren. In deze Grondprijzenbrief worden uitgangspunten vastgesteld voor een uniforme wijze van grondprijsbepaling in de verschillende marktsegmenten en een eenduidig prijsniveau voor verschillende typen verenigingen. Eveneens is een berekeningswijze opgenomen met uitgangspunten voor de vestiging van zakelijke rechten zoals recht van erfpacht en recht van opstal.

2. Kern informatie

De prijzen die in de Grondprijzenbrief genoemd worden zijn ondergrenzen dan wel richtprijzen en worden in iedere exploitatie en bij iedere uitgifte concreet vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de oppervlakte en de dan geldende marktsituatie. De residuele dan wel de comparatieve methode is leidend bij de uiteindelijke grondprijsbepaling. Het uniforme prijsniveau voor onbebouwde grond bij enkele type verenigingen is eveneens meegenomen in deze Grondprijzenbrief.

De belangrijkste wijzigingen in de Grondprijzenbrief zijn het hanteren van nieuwe prijzen voor verschillende typen woningbouw (sociale huur, middelhuis of dure koop) en het maken van onderscheid tussen grond die wordt gebruikt voor commerciële en niet- commerciële voorzieningen.

In het geval van sociale woningbouw is er voor gekozen om onderscheid te maken in de grondprijs naar rato van de grootte van een woning, mede gebaseerd op de actuele grondprijzen van enkele referentiegemeenten in de regio.

Gezien het feit dat de vraag naar bedrijventerreinen groot is en het aanbod beperkt, is hiervoor de grondprijs per m² verhoogd.

Voor de categorie niet- commerciële voorzieningen is op basis van ervaringen van de afgelopen jaren gekozen voor een duidelijkere scheiding tussen bebouwde en onbebouwde grond. Hierdoor zijn twee hoofdcategorieën ontstaan, namelijk sociaal-maatschappelijke voorzieningen, veelal volledig bebouwd, en verenigingsterreinen, met naast een bebouwd deel vaak ook een groot onbebouwd terrein.

Niet-commerciële instellingen, zoals bijvoorbeeld scouting- of volkstuinverenigingen, huren grond van de gemeente middels langlopende contracten. Hierdoor bestaan er op dit moment verschillende soorten afspraken en contracten. Er zijn bijvoorbeeld organisaties die nagenoeg niets betalen voor

het gebruik van de grond, waar anderen substantieel betalen. De nieuwe Grondprijzenbrief is hierin rechtvaardiger, de huurcontracten worden vanaf nu gebaseerd op dezelfde prijzen. Dit zal natuurlijk financiële gevolgen hebben voor de verenigingen die gebruik maken van gemeentelijke gronden. Sommige verenigingen zullen meer gaan betalen, andere zullen een kleine verlaging van de huurprijs zien. Voor de categorie maatschappelijke organisaties die jarenlang nagenoeg niets hebben betaald is gekozen voor een ingroeimodel zodat zij kunnen wennen aan de nieuwe grondprijzen.

Toepassing van het vastgestelde prijsniveau in de Grondprijzenbrief 2024 zal op termijn tot een meer kostendekkende huur leiden.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

De Grondprijzenbrief Rijswijk 2024 is van toepassing vanaf vaststelling bij de uitgifte van gronden in de verschillende marktsegmenten en het in gebruik geven van gronden voor de verschillende typen verenigingen genoemd in de Grondprijzenbrief. Bestaande contracten worden niet opgebroken, echter zal bij verlengingen en nieuwe uitgiften worden getoetst aan de nieuwe Grondprijzenbrief. Voorafgaande aan een contractverlenging of aanpassing zal met de genoemde type verenigingen overleg plaatsvinden over de financiële consequenties van het aangepaste prijsniveau in de Grondprijzenbrief. Ook bij het actualiseren van de grondexploitaties en bij kostenverhaal inzake faciliterende (gebieds)ontwikkelingen worden de kaders van de Grondprijzenbrief gehanteerd. De nieuwe Grondprijzenbrief ziet er op dat nieuwe contracten en verlengingen gebaseerd worden op dezelfde uitgangspunten en prijzen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Grondprijzenbrief Rijswijk 2024 (24.012555)