



Registratienummer: **56635 / 56638**

## Notitie ter informatie voor commissie / raad

|                     |                                 |           |    |
|---------------------|---------------------------------|-----------|----|
| Onderwerp:          | Grondprijzenbrief Bernheze 2024 |           |    |
| Portefeuillehouder: | wethouder Rien Wijdeven         | Openbaar: | Ja |

Heesch, 30 januari 2024

### Kennisnemen van:

Vaststelling grondprijzenbrief 2024

### Inleiding

Op 24 januari 2024 heeft uw raad de Nota Grondbeleid 2024-2027 vastgesteld. Hierin heeft uw raad onder meer de kaders vastgesteld voor de uitgifte van gronden in de gemeente. Binnen die kaders is opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzenbrief zal vaststellen. Het college heeft op 30 januari 2024 de grondprijzenbrief 2024 vastgesteld. Uw raad wordt daarover middels deze notitie geïnformeerd.

### Samenvatting/toelichting

#### *Transparantie*

Bijgevoegd bij deze NTI treft uw raad het door het college vastgestelde programma grondbeleid aan. Door het gebruik van deze grondprijzenbrief is er voor belanghebbenden een overzichtelijk document, waaruit de prijzen blijken die de gemeente daarbij hanteert en wat de spelregels zijn die daarbij gelden. De grondprijzenbrief is gelijktijdig voorbereid en afgestemd met de jaarlijks actualisatie van de woonvisie, zodat de uitgewerkte woningbouwprizen daar ook op aansluiten.

#### *Kostenbesparing*

Door een overkoepelend grondprijzenbrief op te stellen voor de gehele gemeente, kunnen voor met name kleine woningbouwontwikkelingen kosten bespaard worden. Daar wegen de kosten van individuele taxaties vaak niet tegen op. Ook voor tenderprocedures helpt een grondprijzenbrief doordat er geen aanvullend taxatie hoeft plaats te vinden om bij de kern passende referentieprijzen te verkrijgen die als basis dienen voor de uitvraag (ten opzichte waarvan gegadigden hun bieding kunnen doen).

#### *Gekozen differentiatie*

Voor een aantal prijscategorieën heeft de gemeente gekozen voor een differentiatie per kern. Dit is in overeenstemming met het advies van de taxateur. De hoeveelheid aanwezige voorzieningen in een kern zijn van invloed op de grondprijzen in een kern; hiervoor wordt een afslag gehanteerd. Deze systematiek wordt bij meerdere gemeenten in de regio eveneens toegepast.

#### *Te taxeren onderdelen voor toekomstige actualisaties van de grondprijzenbrief*

Voor 2024 geldt er nog een tijdelijke lagere prijs voor reststroken als onderdeel van het project om ongeregistreerd grondgebruik terug te dringen. Dit project loopt in 2024 af. Vanaf 2025 zal de prijs (op advies van de taxateur) gekoppeld worden aan de uitgifteprizen van vrijstaande bouw kavels (25% van de prijs voor de woning en 50% naast of achter de woning). Daarmee hoeft deze prijs niet jaarlijks nog apart getaxeerd te worden.

De gemeente verwacht in de komende periode alleen bedrijfskavels uit te geven waarvoor individuele taxaties worden uitgevoerd of die middels de gemeenschappelijke regeling Heesch-

West worden uitgegeven. Het college kiest er ter zake voor geen algemene prijs te bepalen in de grondprijzenbrief.

Bij deze initiële grondprijzenbrief is er geen door de taxateur onderbouwd advies gevraagd voor de verhuur van reststroken. In de grondprijzenbrief zijn daarom de prijzen hiervoor op basis van het huidige beleid opgenomen. Bij een volgende actualisatie wordt ook gekeken naar het betrekken van dit onderdeel binnen de taxatie.

### **Vervolg**

De grondprijzenbrief zal worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De grondprijzen zullen worden verwerkt in de volgende actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties voor zover de prijzen niet al bepaald worden op basis van andere afspraken dan wel individuele taxaties.

**Bijlage(n):** De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Grondprijzenbrief Bernheze 2024 (56958)
- Taxatierapport (vertrouwelijk ter inzage bij griffie)