



Beleidsnotitie **Grondprijsbeleid** *Doejenburg II*

Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik
Dynamisch ondernemen doe je in Buren

A. Introductie.



1. Inleiding.

Het bedrijventerrein Doejenburg II is in 2013 gerealiseerd als het centrale bedrijventerrein voor de gemeente Buren. Gekozen is voor een bedrijventerrein voor alle kernen van de gemeente Buren in plaats van een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen in de verschillende kernen. Het terrein is bruto 18,8 ha groot, waarvan 12,8 ha uitgeefbaar, en ligt ten oosten van de kern Maurik en ten westen van het bedrijventerrein Doejenburg I. Het bedrijventerrein is voor 80% bouwrijp gemaakt en voorzien van glasvezel.

In de afgelopen jaren is de ontwikkeling van het bedrijventerrein beperkt geweest. Een klein aantal kavels is verkocht dan wel in erfpacht gegeven. In 2017 ontstond de mogelijkheid om een groter kavel te verkopen aan een lokale ondernemer. Bij deze eenmalige verkoop is een gereduceerde prijs gehanteerd als stimuleringsmaatregel om de verkopen vlot te trekken onder het motto “zien bouwen doet bouwen”. Daarbij is wel de noodzaak gebleken om het gehanteerde prijsbeleid nader te bezien en te bezien hoe om te gaan met de grondprijs voor dit bedrijventerrein. In deze beleidsnotitie worden de verschillende aspecten die hierbij van belang zijn op een rij gezet. Het voorstel wordt voorgelegd aan de raad die daar een besluit op zal nemen.

2. Doelstelling.

Deze beleidsnotitie heeft tot doel het vastleggen van het actuele prijsbeleid voor de verkoop van de gronden op het bedrijventerrein Doejenburg II.

B. De feiten op een rij.



3. Beschrijving huidige situatie.

3.1 Grondexploitatie

De grondexploitatie voor Doejenburg II kent op dit moment een verlies van € 4,4 miljoen. Dit verlies is de afgelopen jaren opgelopen door een langere looptijd van het plan (tot 2025), rente toeschrijving tot 2016, de algemene kostenstijging en een definitieve calculatie van de civiele werken (wegen, riolering en nutsvoorzieningen). Deze grondexploitatie is in de raad van 4 juli 2017 vastgesteld. Hierbij is de interne rente verlaagd als instrument om het verlies te beperken. Dit in het kader van een veel breder pakket aan maatregelen om de toenmalige risico's van de grondexploitatie van Buren te beperken. Doejenburg is daarin de laatste stap.

Gelet op het regionale besluit om 6 ha. van het bedrijventerrein "on hold" te zetten heeft de raad daarnaast in november 2015 besloten om € 9,5 miljoen te reserveren. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Grondprijsbeleid en grondprijzenbrief

Het huidige grondprijsbeleid van de gemeente Buren is vastgelegd in de Nota grondbeleid 2017 - 2020 die door de raad is vastgesteld in zijn vergadering van 31 januari 2017. De Nota grondbeleid is een strategische nota die op hoofdlijnen kaders schetst voor het grondbeleid van de gemeente. Op basis van deze Nota voert de gemeente een transparant grondbeleid. Uitgangspunt is een faciliterend grondbeleid. Alleen in uitzonderingssituaties is actief grondbeleid mogelijk.

Jaarlijks wordt op basis van deze Nota een grondprijzenbrief vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In de meest actuele grondprijzenbrief wordt voor bedrijventerrein Doejenburg II een vaste grondprijs gehanteerd van € 140 per m² (die is overigens de afgelopen jaren onveranderd gebleven). Voor de realisatie van een bedrijfswoning op het betreffende perceel wordt een opslag van € 70.000 (€ 140 x 500 m²) gehanteerd. In de grondprijzenbrief wordt aangegeven dat bij het bepalen van de uitgifteprijs het denkbaar is om het bereiken van bepaalde doelstellingen te stimuleren door een variabele uitgifteprijs toe te passen. Deze beleidsdoelstellingen zijn bijvoorbeeld intensief ruimtegebruik, herontwikkeling en parkmanagement.

3.3 Grondverkopen en verkoopportefeuille

In het afgelopen jaar is een grote verkoop gerealiseerd van 7.000 m2 aan Rijkssen speciaal timmerwerk uit Maurik. Rijkssen bouwt een productiehal, showroom en kantoor en hoopt medio 2018 naar Doejenburg II te verhuizen. Dit is het vijfde kavel dat verkocht is sinds de start van het bedrijventerrein. Eerder zijn kavels verkocht ten behoeve van onder meer een bedrijfsverzamelgebouw en een tankstation. In totaal zijn op dit moment 1,6 ha verkocht.

Koper	Branche	Opp. Perceel in m2	Verkoopdatum
Rijn en Vecht Ontwikkeling	Bedrijfs-verzamelgebouw	3.450	2014
Rotonde Olie	Tankstation	790	2015
TdB bevrachtingen	Transportbedrijf incl. bedrijfswoning	1.700	2016
Knobbout Vastgoed (2x)	Op- en overslag zonnebrillen incl. 2 bedrijfswoningen	2 x 1.500 (erfpacht)	2017
Rijkssen	Speciaal timmerwerk (productiehal, showroom en kantoor	7.000	2017

Naast deze gerealiseerde verkopen lopen op dit moment ook onderhandelingen met circa 10 lokale ondernemers en een grotere regionale partij. Het merendeel van de ondernemers waarmee deze gesprekken worden gevoerd zoekt naar een kavelgrootte tussen 1.300 en 2.200 m2. Het huidige verkavelingsplan gaat echter veelal uit van grotere kavels en kan daarmee onvoldoende voorzien in deze marktvraag. Het adequaat reageren op de vraag uit de markt vraagt daarom om een herziening van het verkavelingsplan. Wij verwijzen daarvoor verdr naar de Beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II.

3.4 Verkoopstimulerende maatregelen

Op 20 september 2016 heeft de raad een besluit genomen over het inzetten van maatregelen om de verkoop van de kavels in Doejenburg II te stimuleren. Aanleiding was de aanzienlijke vertraging van het uitgiftetempo van bouwkavels op het bedrijventerrein. Enerzijds betreft het maatregelen om de acquisitie te verbeteren, anderzijds zijn het financieel getinte maatregelen.

De maatregelen om de acquisitie te versterken zijn onder meer zichtbaar in een actuele website www.doejenburg2.nl. Eén van de toegepaste verkoop stimulerende maatregelen is het uitgeven van de grond in erfpacht. Hierbij wordt ook uitgegaan van de reguliere prijs van € 140 per m2. Dat heeft dit jaar geleid tot 2 concrete uitgiftes.



4 Kaders (gemeentelijke en provinciale).

4.1 Grondtransacties en staatssteun

Wanneer een gemeente een grondtransactie aan gaat met een marktpartij is het noodzakelijk om hierbij te voldoen aan de (Europese) regels voor het voorkomen van oneigenlijk staatssteun. Wanneer blijkt dat er sprake is van staatssteun, kan dit vervelende gevolgen met zich meebrengen. In het meest ongunstige scenario dient de verleende steun te worden teruggevorderd van de begunstigde. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn wanneer een concurrent van de bevoordeelde partij een rechterlijke procedure initieert omdat hij financieel wordt benadeeld. Ook kan de Commissie uit eigen beweging of naar aanleiding van een klacht een onderzoek instellen.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun dient een transparante beoordelingsmethode van de waarde van de te verkopen gronden te worden gehanteerd. Dat kan bijvoorbeeld door het hanteren van een openbare biedingsprocedure, het hanteren van onafhankelijke taxaties, een transparant gunningsproces e.d.

Voor het bepalen van grondprijzen is daarnaast de Wet Markt en overheid een relevant kader. Deze wet bepaalt dat de gemeente geen staatssteun mag verlenen en dus kostendekkende tarieven moet doorrekenen. De raad heeft in december 2014 besloten om ook voor maatschappelijke voorzieningen uit te gaan van kostendekkendheid. Een te lage grondprijs kan leiden tot een procedure vanwege het ongeoorloofd geven van staatssteun aan een privaat bedrijf.





4.2 Regionale beleidskaders

Voor de verkoop van de bedrijfskavels in Doejenburg zijn 2 ruimtelijke regionale beleidskaders relevant. Allereerst betreft dit het Regionale Afsprakenkader Rivierenland (hierna Afsprakenkader) voor de uitgifte van bedrijventerrein in de Regio Rivierenland, dat is vastgesteld op 11 juni 2013. In dit kader is vastgelegd hoe partijen samenwerken bij de uitgifte van bedrijventerreinen om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid in de regio te faciliteren.

Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (RPB 2016), vastgesteld op 28 juni 2016. Op basis van dit RPB is 6 ha. van Doejenburg tijdelijk uit de markt genomen. In 2018 en vervolgens in 2020 wordt het RPB herijkt. Indien op dat moment onvoldoende voortgang in de verkoop van Doejenburg II is gerealiseerd bestaat de kans dat bij onvoldoende of te lage aantoonbare markt-vraag door de provincie een bestemmingswijziging wordt afgedwongen voor de bevroren 6 ha.

Overigens is bij het vaststellen van deze bevrozing niet bepaald welk gedeelte van het bedrijventerrein dit betreft. De uitgifte van de kavels vindt dan ook verspreid over het gehele terrein plaats.

5 Marktentwikkelingen

5.1 Algemeen

De markt voor de verkoop van bedrijfskavels fluctueert met het economisch tij. Na een langere periode van recessie is in de afgelopen jaren sprake van een economische opleving. De vraag is of dit gaat leiden tot een stijging van de verkopen op Doejenburg II . De vraag is ook wat er nodig is om dat voor Doejenburg mogelijk te maken. Zijn de grondprijzen nog actueel, is het bestaande instrumentarium voldoende? Of is een incidentele verkoopstimulans in de vorm van een grondprijskorting mogelijk/wenselijk? Om dat te beoordelen is nader onderzoek verricht naar de waardering van de gronden in Doejenburg II en de daarvoor te hanteren prijzen.

5.2 Taxaties

Als onderdeel van dit onderzoek zijn 3 bedrijfsmakelaars gevraagd om een taxatie uit te voeren naar de grondprijzen in Doejenburg. In het onderstaande schema staan de resultaten opgenomen.

Makelaar	Prijs	Opslag woning	Opmerkingen
Van Schuppen	€ 110 - 125	€ 120 (rand), € 90 (midden)	
Van Mourik	€ 140	€ 120	
Zuidplas	€ 115 - 125	Geen	Bedrijfswoningen hebben prijsdempend effect

Tabel 2 Taxaties bedrijfsmakelaars

5.3 Regionale markt

Voor lokale ondernemers (de klanten van Doejenburg II) zijn ook kavels in de omliggende gemeenten een relevante optie. Daarom is ook in beeld gebracht wat de tarieven zijn die in de andere regiogemeenten worden gehanteerd.

Gemeente	M2 prijs	Bedrijfswoning
Neder-Betuwe	€ 152,50	€ 120
Lingewaal	€ 168,42	Geen
West Maas en Waal	€ 75 - 90 (restkavels)	Geen
Neerijnen	Geen kavels	
Maasdriel	€ 145-165	Geen
Zaltbommel	€ 125	Geen

Tabel 9 Grondprijzen regio

C. Beleidskeuzes.



De centrale vraag die in deze beleidsnotitie moet worden beantwoord is welk prijsniveau en prijsbeleid gehanteerd moet worden ten aanzien van de verkoop van de gronden in het bedrijventerrein Doejenburg II. In het voorgaande deel van deze notitie zijn de daarvoor relevante feiten geordend. In dit 2e deel van deze notitie worden op basis van deze feiten mogelijke beleidsvarianten beschreven en wordt een voorstel gedaan voor de te maken keuzes.

6 Prijscriteria

6.1 Hoogte grondprijzen

Een belangrijke vraag is of de grondprijs die in de huidige situatie wordt gevraagd voor de kavels in Doejenburg II marktconform is. In de afgelopen jaren zijn maar een beperkt aantal grondverkopen gerealiseerd zodat de vraag gerechtvaardigd is of de hoogte van de grondprijs daar mede de oorzaak van is.

De door de bedrijfsmakelaars verrichtte taxaties geven daar geen harde aanwijzing voor. Een van de makelaars acht de nu gehanteerde vraagprijs van € 140 marktconform; de andere 2 bedrijfsmakelaars komen tot een iets lagere prijs van maximaal € 125. Daarbij aangetekend dat een van die makelaars rekening houdt met een prijs dempend effect van de mogelijkheid van bedrijfswoningen. Immers dat biedt zijns inziens minder ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebruikers in verband met hindercirkels e.d.

In de beleidsnota over de verkavelingsopzet van Doejenburg II, die gelijktijdig met deze beleidsnota aan de raad wordt aangeboden, wordt hier nader op ingegaan. Het voorstel dat daarin wordt gedaan is om bedrijfswoningen alleen aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein mogelijk te maken, grenzend aan de reeds gerealiseerde bedrijfswoningen in Doejenburg I. Daarmee wordt het genoemde prijs dempende effect voor een belangrijk deel geneutraliseerd.

Een tweede element betreft de grondprijs van andere aanbieders van bouwkavels. Hierbij is met name de regionale markt van belang. Uit het overzicht in tabel 3 blijkt dat de prijs die in Doejenburg wordt gehanteerd in algemene zin lager is dan in omliggende gemeenten (afgezien van restkavels). Daarbij dient bovendien nog aangetekend te worden dat Doejenburg als voordeel heeft dat het terrein bijna geheel bouwrijp is en een onherroepelijk bestemmingsplan kent. Binnen korte tijd kan daarom een omgevingsvergunning worden verstrekt.

Op basis van het vorenstaande is het gerechtvaardigd om de gehanteerde grondprijs in Doejenburg te handhaven op de vaste grondprijs van € 140 per m2.

6.2 Prijsdifferentiatie

In de huidige situatie geldt voor elke kavel in Doejenburg II dezelfde vaste grondprijs. Hoewel dat duidelijk is, dient de vraag zich aan of hiermee “marketingtechnisch” optimaal wordt ingespeeld op de markt. Zoals hiervoor wordt aangegeven biedt de grondprijzen-brief de mogelijkheid dat bij het bepalen van de uitgifteprijs denkbaar is om het bereiken van bepaalde doelstellingen te stimuleren door een variabele uitgifteprijs toe te passen. Deze mogelijkheid is nog niet in beleid uitgewerkt voor Doejenburg II, maar onlangs in een concrete situatie feitelijk wel toegepast. De vraag die gesteld nu gesteld moet worden is of er criteria zijn te omschrijven op basis waarvan variaties op de vastgestelde grondprijs mogelijk kunnen zijn.

Op basis van de concrete situatie kunnen de volgende criteria worden benoemd die het rechtvaardigen om in bepaalde gevallen een reductie op de vaste prijs te kunnen hanteren:

- Ruimtelijk: door het verplaatsen van het betreffende bedrijf naar Doejenburg wordt een ruimtelijk knelpunt op de bestaande locatie opgelost, zoals gebruik strijdig met het bestemmingsplan of een onveilige verkeerssituatie;
- Ligging: de te verkopen kavel is in verband met specifiek ligging moeilijk te verkopen;
- Bijzondere situaties: met de verkoop wordt de lokale werkgelegenheid behouden of versterkt;
- Kavelgrootte: bij kavels groter dan 2.000 m2 wordt een kortingspercentage toegepast op de grondprijs voor het grotere deel met een gestaffelde opbouw:

- Kavel van 2.000 tot 3.000 m2 :korting € 5 per m2;
- Kavel van 3.000 tot 5.000 m2: korting € 7,50 per m2;
- Kavel meer dan 5.000 m2: korting € 10 per m2.

Voorbeeld voor de prijsbepaling van een kavel van 5.500 m2.

$2.000 \times € 140 = € 280.000$

$1.000 \times € 135 = € 135.000$

$2.000 \times € 132,50 = € 265.000$

$500 \times € 130 = € 65.000$

Totaal = € 745.000

Het feitelijk toepassen van deze prijsdifferentiatie is een resultaat van de verkoop-gesprekken tussen gemeente en de koper. De genoemde criteria geven daar een objectieve kadering voor. Uiteindelijk is het resultaat van de onderhandelingen de uitkomsten van een proces tussen koper en verkoper. Teneinde die gesprekken effectief te kunnen voeren is het gewenst om het college van B&W de mogelijkheid te geven om binnen een aangegeven bandbreedte de werkelijke grondprijs te bepalen en daarover achteraf verantwoording af te leggen aan de raad.

Overigens heeft de voorgestelde prijsdifferentiatie alleen betrekking op verkoop van kavels. Bij de toepassing van erfpacht wordt de vaste grondprijs onverkort gehandhaafd.



7 Verkoopstimulering

Op 20 september 2016 heeft de raad besloten om specifieke maatregelen te treffen om de verkoop van de bouwkavels op Doejenburg II te bevorderen. De daarvoor beschikbaar gestelde middelen zijn o.a. besteed aan het actualiseren van de website, het maken van een promotiefilm en een aantal andere kleinere acties.

Overeenkomstig het Afsprakenkader is de doelgroep van de bedrijfskavels op Doejenburg II beperkt tot de lokale ondernemers uit de gemeente Buren. Het is van belang om bij de inzet van de stimulerende maatregelen deze doelgroep goed voor ogen te houden en daarop de acties af te stemmen. Juist de aanpassingen in het prijsbeleid en de verkaveling van Doejenburg II kunnen het voor hen aantrekkelijk maken te overwegen om naar een kavel op dit bedrijventerrein te verhuizen.

Met een versterkte inzet van de verkoop stimulerende maatregelen wordt de verkoop van Doejenburg II bevorderd. Daartoe worden de volgende acties ondernomen:

- o de website Doejenburg 2 wordt actueel gehouden;
- o de regionale bedrijfsmakelaars worden regelmatig geïnformeerd over de mogelijkheden die het bedrijventerrein biedt;
- o in het Buren magazine wordt regelmatig aandacht besteed aan Doejenburg 2;
- o de acquisitie wordt voortvarend opgepakt door onder meer eerdere belangstellenden opnieuw te polsen en actief aandacht te vragen voor Doejenburg II wanneer vraag is naar bedrijventerreinen in andere kernen.

8 Voorstel

De kavels op het bedrijventerrein Doejenburg II worden op maat gerealiseerd tegen een marktconforme vaste grondprijs van € 140 per m². In specifieke omstandigheden wordt prijsdifferentiatie toegepast op basis van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt, de ligging of de grootte van de kavel.

Uitgangspunt is dat het merendeel van de bouwkavels voor de reguliere grondprijs van € 140 per m² wordt verkocht. Het toepassen van de prijsdifferentiatie zal ten aanzien van maximaal 40% van de kavels plaats kunnen vinden en in die situaties gemiddeld € 10,-- per m² bedragen. Verder is uitgangspunt dat er een harde ondergrens is van € 120,- per m². De financiële vertaling hiervan is opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van deze Beleidsnotitie.

Doejenburg II blijft zo een bedrijventerrein met een aantal sterke punten voor de nabije toekomst: in bouwrijpe staat dus snel beschikbaar, met een marktconforme grondprijs en gefaciliteerd door een sterke gemeentelijke dienstverlening.