

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00818 Z16-43423	6.5

Voorstel ingebracht door Marinus van Olderen
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02)
taakveld 09. Economische promotie (TAAKV34)

Onderwerp Grondprijsbeleid en verkaveling
Bedrijventerrein Doejenburg II

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. De beleidsnotitie Grondprijsbeleid Doejenburg II vast te stellen en het toepassen van grondprijsdifferentiatie op basis van de kavelgrootte (staffel), ruimtelijke knelpunten, ligging, bijzondere situaties en bestuurlijke onderhandelingsruimte; met als ondergrens een grondprijs van € 120,-- m2.
2. De beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II vast te stellen overeenkomstig variant 4 (gefaseerd).
3. Het extra verlies van de verkoop in 2017, de grondprijsdifferentiatie en de verkavelingsopzet ter grootte van € 1.810.000,-- te dekken door:
 - Een bedrag van € 1.748.000,-- uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende deel van € 62.000,-- te onttrekken uit het weerstandsvermogen en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende saldo (€ 7.752.000,--) uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in een nieuw te vormen voorziening Grondexploitaties.
4. Begrotingswijziging 2017, nummer 13 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Teneinde een optimale ontwikkeling van de bedrijfskavels in Doejenburg II te realiseren is nader onderzocht wat dit betekent voor de prijsstelling en de mogelijkheden tot differentiatie daarbij, alsmede voor de verkaveling van het bedrijventerrein. In bijgaande beleidsnotities worden hiervoor concrete voorstellen gedaan.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Na een recente verkoop van een bedrijfskavel voor een lagere prijs dan de vaste grondprijs, als een eenmalig verkoop stimulerende maatregel, is het noodzakelijk om de beleidskaders voor de grondprijzen in Doejenburg II te herijken. Daarnaast blijkt de markt vooral behoefte te hebben aan kleinere kavels. Hiervoor zijn 2 beleidsnotities opgesteld die bij dit voorstel aan u worden aangeboden.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door het toepassen van het nieuwe grondprijsbeleid en de aangepaste verkavelingsopzet verwachten we meer bedrijfskavels te verkopen zodat bij de herijking van de Regionale Programmering Bedrijfsterreinen (RPB) ook de resterende 6 ha. kunnen worden ontwikkeld.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

- In specifieke gevallen zal een lagere grondopbrengst worden gerealiseerd dan wanneer de huidige situatie in stand blijft.
- De verkoop kan ook juist worden bevorderd waardoor de verliezen op deze grex beperkter zijn. Dus een kans.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Gelet op de laatst gerealiseerde grondverkoop op Doejenburg zal de accountant aandringen op een vergaande afwaardering van de resterende gronden. Dit betekent een forse aanslag op de gemeentelijke vermogenspositie.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, zie begrotingswijziging 2017 nummer 13.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

A. Beleidsnotitie Grondprijsbeleid

In de beleidsnotitie Grondprijsbeleid wordt het actuele prijsbeleid beschreven dat gehanteerd wordt ten aanzien van de verkoop van de gronden in het bedrijventerrein Doejenburg II. In de notitie worden de tot op heden gerealiseerde verkopen toegelicht inclusief de laatste verkoop voor een lagere grondprijs dan de reguliere prijs.

Geschetst wordt hoe de grondprijs zich verhoudt tot de grondprijzen in andere gemeenten in Rivierenland. Daarnaast hebben ook 3 verschillende bedrijfsmakelaars een advies gegeven over de te hanteren grondprijs in Doejenburg II. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het hanteren van de vaste grondprijs van € 140,-- per m2 gerechtvaardigd is als vertrekpunt. In specifieke situaties is het wel van belang om de mogelijkheid te creëren om prijsdifferentiatie toe te passen.

In de notitie Grondprijsbeleid is een voorstel uitgewerkt om differentiatie toe te passen op de basisprijs van € 140,-. Dit gebeurt op basis van kavelgrootte (staffel met vaste criteria). Andere mogelijkheden voor het verlenen van korting zijn: ruimtelijke knelpunten (max. € 5,-), ligging (max. € 5,-), bijzondere situaties (max. € 5,-) en bestuurlijke onderhandelingsruimte (max. € 5,-). De ondergrens van de vierkante meterprijs is € 120,-.

Het college besluit over de toepassing van de differentiaties en legt daarover achteraf verantwoording af aan de raad.

B. Beleidsnotitie Verkaveling

In de beleidsnotitie Verkaveling wordt nader ingegaan op de huidige verkaveling die wordt gehanteerd voor uitgifte van de bedrijfskavels op Doejenburg II. Geconstateerd wordt dat de vraag met name gericht is op kleinere kavels van 1.500 tot 2.000 m2. In de notitie worden 4 varianten voor een aangepaste verkaveling beschreven.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
	Aantal percelen	Aantal percelen	Aantal percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	13	20	29	34
2.000-3.000 m2	11	11	6	3
3.000-5.000 m2	12	8	9	8
>5.000 m2	2	2	2	2

Overzicht aantal percelen per variant

Voorgesteld wordt een nieuwe verkaveling toe te passen waarbij meer kavels op maat van 1.500 tot 2.000 beschikbaar komen. Daarnaast worden in deze variant de bedrijfswoningen geconcentreerd aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein, direct grenzend aan de

bedrijfswoningen in Doejenburg I. Tevens wordt daarbij een fasering aangebracht in de nog uit te geven kavels en de kavels die vallen onder de oppervlakte die "on hold" is gezet. Hiermee kan de aanleg van de verbindingsweg vooralsnog achterwege blijven.

In uw vergadering van 4 juli 2017 heeft u een amendement aangenomen bij de behandeling herziening grondexploitaties. Daarin wordt bepaald dat het extra budget voor de aanleg van een verbindingsweg kan worden vrijgegeven als, uit een deugdelijk onderbouwd raadsvoorstel, blijkt dat de marktontwikkeling noopt tot een andere kaveluitgifte.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De effectmeting bestaat uit de (toename van) verkoop van bedrijfskavels. Binnen de reguliere P&C-cyclus worden de effecten gemonitord. Evaluatie vindt plaats in relatie tot de voorgenomen herijking van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB) in 2018.

8. Financiën

a. Raadsbesluit herziening grondexploitatie per 1 januari 2017

In de raad van juli 2017 nam u een besluit over de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2017. De grondexploitatie voor het BT Doejenburg II sluit met een verlies van € 4.405.000,--. Dit bedrag zit in de voorziening verliesgevend projecten.

In het verlies van € 4.405.000,-- is een kostenpost begrepen voor de aanleg van een extra weg.

	kostenpost
Aanlegkosten weg	€ 386.000,--
Minder uit te geven bouwterrein	€ 214.000,--
Totaal extra kosten	€ 600.000,--

Aanvullend heeft u besloten het bedrag van € 600.000,-- beschikbaar te stellen na een separaat voorstel aan de raad. Met dit raadsvoorstel en beleidsnotities onderbouwen wij de noodzaak van aanleg van een extra ontsluitingsweg.

b. Verkoop grond

Dit jaar is grond verkocht tegen een prijs lager dan de geraamde opbrengst van € 140,- per m². Het verlies neemt hiermee toe met **€ 280.000,--**.

c. Verkaveling

In de voorgestelde verkaveling is een ontsluitingsweg van noord naar zuid opgenomen. Deze weg is ruim 230 m¹ langer dan in de vorige verkavelingstekening opgenomen.

	kostenpost
Extra aanlegkosten weg	€ 555.000,--
Minder uit te geven bouwterrein	€ 342.000,--
Totaal extra kosten	€ 897.000,--

d. Prijsdifferentiatie

In de beleidsnotitie Grondprijsbeleid stellen wij een gestaffelde verkoopprijs voor:

- Voor kavels tot en met 2.000 m² is de grondprijs € 140,-- per m²;
- Voor de volgende 1.000 m² is de grondprijs € 135,-- per m²;
- Voor de volgende 2.000 m² is de grondprijs € 132,50 per m²;
- Voor de volgende m² boven 5.000 m² is de grondprijs € 130,-- per m².

Met de toepassing van deze staffel is de grondopbrengst € 196.000,-- lager.

Om de verkoop te stimuleren kan een korting op de verkoopprijs worden gegeven als de potentiële koper aan vooraf beschreven criteria voldoet. Dit betekent dat niet voor alle kavels bovengenoemde opbrengst haalbaar is. Dit is een financieel risico. Wij kunnen een lagere

opbrengst benaderen door een inschatting te maken dat in 40% van de verkooptransacties een korting wordt verleend van € 10,-- per m². Dit geeft een lagere opbrengst van € 437.000,--.

	kostenpost
40% verkooptransacties lagere opbrengst	€ 437.000,--
Gestaffelde verkoopprijs	€ 196.000,--
Totaal lagere opbrengst door prijsdifferentiatie	€ 633.000,--

e. Voorstel

	kostenpost
Totaal verlies verkoop grond	€ 280.000,--
Totaal extra kosten verkaveling	€ 897.000,--
Totaal lagere opbrengst door prijsdifferentiatie	€ 633.000,--

De toename van het verlies is **€ 1.810.000,--**.

Die verwerken we via een begrotingswijziging en dient als basis voor de herziening grondexploitaties per 1 januari 2018.

f. Dekking

Voorziening voor tegenvallende verkopen

€ 9.500.000,-- wordt bijgesteld naar **€ 7.752.000,--**.

1. Er is een sterke koppeling tussen het gedeelte wat on hold is gezet en de financiële buffer. Een reserve is vrijblijvender en daarom eist de accountant dat we het restant van de reserve omzetten in een voorziening.
2. In de raad van november 2015 besloot u een voorziening van € 9.500.000,-- voor tegenvallende verkopen op het BT Doejenburg II te treffen. Hierbij is ervan uitgegaan het mogelijk niet te verkopen gebied af te waarderen naar € 0,--. Het is realistisch om te waarderen op agrarische waarde van € 5,-- per m² en niet geheel af te waarderen. Bij het voorstel verkaveling variant 4 (gefaseerd) uit te werken en rekening te houden met een prijsdifferentiatie kan de grootte van de reserve worden verlaagd. De vrijval is € 1.748.000,--. Dit bedrag kan worden ingezet om de toename van het verlies te dekken.

	voorziening
Voorziening november 2015	€ 9.500.000,--
€ 5,-- agrarische waarde	€ 1.748.000,--
Afname verlies	€ 7.752.000,--

Weerstandvermogen

Het weerstandvermogen is bestemd voor risico's die ontstaan door externe factoren, waar de gemeente geen invloed op heeft. Door de economische crisis en de daaruit voortvloeiende tegenvallende verkopen is het nodig extra maatregelen te nemen. Door de aantrekkende economie neemt het risico op tegenvallers af en is het verdedigbaar het resterende tekort van € 62.000,-- ten laste van het weerstandvermogen te brengen. Gedurende het jaar beoordelen en actualiseren (indien nodig) we al onze risico's. We blijven de verkopen monitoren en actualiseren indien nodig de omvang van het weerstandvermogen.

g. Beoordeling externen

- Formeel heeft de accountant geen rol in deze fase van besluitvorming. Maar we vinden het belangrijk deze er aan de voorkant van het proces bij te betrekken.
- Wij hebben het voorstel voorgelegd aan de accountant die bij de jaarrekening moet beoordelen of de gepresenteerde cijfers een getrouwe weergave zijn van de baten en lasten (artikel 213 Gemeentewet). De accountant is van mening dat het vasthouden aan de grondprijs van € 140,-- per m2 onvoldoende wordt gedragen door de uitgevoerde taxaties door de externe bedrijfsmakelaars.
- Op zijn verzoek hebben wij daarom besloten om de betreffende makelaars opnieuw om een oordeel te vragen, daarbij rekening houdende met de ontwikkelingen in de afgelopen periode (waaronder de onlangs gerealiseerde verkoop voor het lagere bedrag). De bedrijfsmakelaars actualiseren de taxaties. Deze hebben mogelijk financiële gevolgen. In de voorbespreking van 28 november 2017 lichten we de uitkomsten van de geactualiseerde taxaties toe.

h. Toelichting begrotingswijziging

Door de onttrekking uit de reserve Risico grondexploitaties nemen de baten binnen programma Bedrijfsvoering met € 1.810.000,-- af. Door de storting in de beide voorzieningen nemen de lasten binnen programma Ruimte met € 1.810.000,-- toe. Binnen de gehele begroting 2017 zijn de lasten en baten in evenwicht en heeft dit voorstel geen gevolgen voor het verwachte rekeningresultaat 2017.

9. Communicatie

Het onder de aandacht brengen van de te verkopen bedrijfskavels zal met behulp van de verkoop stimulerende maatregelen nog sterker ter hand worden genomen. Daartoe zal de website actueel worden gehouden, zullen wij de regionale bedrijfsmakelaars informeren over de mogelijkheden van BT Doejenburg II en zullen wij ook het Buren magazine benutten. De acquisitie wordt voortvarend opgepakt waarbij het aangepaste grondprijsbeleid en verkavelingsopzet adequaat worden toegepast.

10. Burgerparticipatie

Het betreffen privaatrechtelijke maatregelen van de gemeente die niet vatbaar zijn voor burgerparticipatie.

11. Deregulering

Er is geen sprake van verhoging administratieve lastendruk voor ondernemers.

12. Achtergrondinformatie

- Beleidsnotitie Grondprijsbeleid Doejenburg II
- Beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	Marinus van Olderen
Afdeling	Ruimte - Vastgoed

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00818	6.5

Onderwerp grondprijnsbeleid Doejenburg II

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2017;

besluit:

1. De beleidsnotitie Grondprijnsbeleid Doejenburg II vast te stellen en het toepassen van grondprijnsdifferentiatie op basis van de kavelgrootte (staffel), ruimtelijke knelpunten, ligging, bijzondere situaties en bestuurlijke onderhandelingsruimte; met als ondergrens een grondprijns van € 120,-- m2.
2. De beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II vast te stellen overeenkomstig variant 4 (gefaseerd).
3. Het extra verlies van de verkoop in 2017, de grondprijnsdifferentiatie en de verkavelingsopzet ter grootte van € 1.810.000,-- te dekken door:
 - Een bedrag van € 1.748.000,-- uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende deel van € 62.000,-- te onttrekken uit het weerstandsvermogen en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende saldo (€ 7.752.000,--) uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in een nieuw te vormen voorziening Grondexploitaties.
4. Begrotingswijziging 2017, nummer 13 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2017

De griffier,



G. van Droffelaar

De voorzitter,



J.A. de Boer MSc



Beleidsnotitie **Verkaveling** *Doejenburg II*

Bedrijventerrein Doejenburg II Maurik
Dynamisch ondernemen doe je in Buren

A. Introductie.



1. Inleiding.

Bedrijventerrein Doejenburg II ligt ten oosten van Maurik en ten westen van het bedrijventerrein Doejenburg I. In dit gebied van totaal 18,8 hectare, waarvan 12,8 ha uitgeefbaar, is ruimte voor nieuwe ondernemers. Ook de mogelijkheid tot het realiseren van totaal 15 bedrijfswoningen is opgenomen in de plannen. Het gebied is goed bereikbaar via de Provinciale weg N320, waarop je binnen 15 minuten op de A2 en de A15 bent. Met dit bedrijventerrein beoogt de gemeente een energiek ondernemersklimaat binnen een dynamische gemeente.

In 2007 is gestart met de plannen voor Doejenburg II. Hierbij is uitgegaan van 12,8 ha uitgeefbaar gebied binnen het plangebied van 18,8 hectare. Hierover zijn afspraken gemaakt in het Regionale Afsprakenkader Rivierenland. Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in de Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (RPB 2016), vastgesteld op 28 juni 2016. Naar aanleiding van deze uitwerking is gebleken dat er in de regio sprake is van een te groot volume aan bedrijfsterreinen. Bedrijventerrein Doejenburg II is een lokaal bedrijventerrein en dus van minder belang voor de regionale economie. Op basis hiervan is ruim 6 hectare van Doejenburg II tijdelijk uit de markt genomen. De Regionale Programmering wordt in 2018 en 2020 herijkt. Bij onvoldoende voortgang in de verkoop van Doejenburg II en het ontbreken van een aantoonbare marktvraag, bestaat de kans dat een bestemmingswijziging wordt afgedwongen voor de bevroren 6 hectare. Om dit risico van onverkoopbare grond te kunnen dragen heeft de raad in november 2015 besloten om € 9,5 mln te reserveren. Op dit moment is het van belang dat de 6 hectare verkoopbare grond zo snel mogelijk wordt verkocht, zodat ook het gebied dat 'on hold' is gezet weer verkoopbaar wordt.

2. Doelstelling.

Deze beleidsnotitie heeft tot doel het vaststellen van een optimaal verkavelingsmodel voor het bedrijventerrein Doejenburg II om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan de vraag uit de markt.

B. De feiten op een rij.



3. Beschrijving huidige situatie.

Op de website Doejenburg2.nl wordt het plangebied als volgt beschreven:

Voor het plangebied is geen definitieve verkaveling opgesteld. Er wordt zoveel mogelijk maatwerk geleverd. Zo is het ook mogelijk op een gedeelte van het nieuwe terrein een bedrijfsruimte met bedrijfswoning te realiseren. Zo'n kavel is dan minimaal 1500 m². De maximale kavelgrootte is 5000 m². Daarvan wordt afgeweken indien er sprake is van een aan de gemeente gebonden bedrijf, en de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt. Bedrijven die zich willen vestigen, mogen een maximale milieucategorie 3.2. hebben.'

Het bestemmingsplan voor het gebied is onherroepelijk en biedt de ruimte om bovenstaande ontwikkeling flexibel mogelijk te maken. Daarnaast is het bedrijventerrein voor 80% bouwrijp gemaakt en voorzien van glasvezel. Hiermee biedt de gemeente een flexibel plangebied en een kort, klantgericht nieuwbouwproces.

2. Vraag uit de markt

In de afgelopen jaren zijn 6 kavels op het bedrijventerrein verkocht dan wel in erfpacht uitgegeven. 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.

3. Kaders

Voor de verkaveling en verkoop van de bedrijfskavels in Doejenburg II zijn de volgende regionale beleidskaders relevant:

Het Regionale Afsprakenkader Rivierenland (vastgesteld 11 juni 2013)

Dit betreft een afsprakenkader voor de uitgifte van bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland. In dit kader is vastgelegd hoe partijen samenwerken bij de uitgifte van bedrijventerreinen om een maximale economische groei en behoud van werkgelegenheid te faciliteren.

Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de regio Rivierenland (vastgesteld 28 juni 2016)

In deze Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland (RPB 2016), zijn de afspraken uit het Regionale Afsprakenkader verder uitgewerkt. Op basis van de resultaten uit deze programmering is 6 hectare van het plangebied 'on hold' gezet. Ontwikkeling van deze 6 hectare is niet mogelijk totdat na herijking van de programmering in 2018 en 2020 blijkt dat er voldoende voortgang is in de ontwikkeling van het bedrijventerrein of dat er een aantoonbare marktvraag ligt. Bij het vaststellen van de bevrozing van 6 hectare van het terrein is niet bepaald welk gedeelte van het bedrijventerrein dit betreft. De uitgifte van de kavels vindt dan ook verspreid over het gehele terrein plaats zonder rekening te houden met een specifieke ruimtelijke kadering.

4. Milieuzonering en hindercirkels

Momenteel is 1,6 ha reeds verkocht en is de gemeente voor ca 3,3 ha in onderhandeling. Op het terrein zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2. De uitgifte van kavels vindt verspreid over het terrein plaats, waarbij geen rekening is gehouden met specifieke ruimtelijke kaders. Voor een optimale ruimtelijke invulling en de meest gunstige uitgifteprijs is het van belang om de ontwikkelmogelijkheden van het terrein in beeld te brengen.

Hindercirkels zijn relevant voor de verdere inrichting van het bedrijventerrein omdat bedrijfswoningen niet gebouwd mogen worden binnen de hindercirkel van de betreffende bedrijven. Of omgekeerd; bedrijfsgebouwen met een hoge milieucategorie mogen niet binnen de hindercirkels gebouwd worden of uitbreiden. In de plannen is geen nadere begrenzing aangegeven voor de specifieke locatie van bedrijven of bedrijfswoningen.

Op bedrijventerreinen is het echter mogelijk om af te wijken van bovengenoemde hindercirkels. De hindercirkels zijn namelijk gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat bij bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kunnen minder hogere eisen worden gesteld en is een grotere mate van geluidshinder acceptabel. Om die reden is het verdedigbaar om niet de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk te hanteren, maar uit te gaan van een verlaging van de richtafstanden als het gaat om geluid met twee afstandsstappen (van 100 meter naar 30 meter).

De omgevingsdienst Rivierenland heeft over de mogelijkheden voor bedrijfswoningen op bedrijventerrein Doejenburg II in maart 2017 advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

- ♦ **1.** De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor het aspect geluid in relatie tot bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Doejenburg II met twee afstandsstappen te verkleinen;
- ♦ **2.** bedrijfswoningen toe te staan, die:
 - a. op een minimale afstand van 10 meter tot categorie 3.1 bedrijven
 - b. op een minimale afstand van 30 meter tot categorie 3.2 bedrijven;

- +3. In de gebruiksregels van de bestemming 'bedrijven' c.q. 'bedrijven terrein' de minimale afstanden tussen bedrijven en bedrijfswoningen van derden vast te leggen.
- +4. In de bouwregels van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van bedrijfswoningen ten minste 30 dB(A) industrielawaai moet bedragen.

Gemeente Buren heeft op basis van dit advies in het bestemmingsplan de volgende regels opgenomen voor het bouwen van bedrijfswoningen:

9.3.3 Nieuwe bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 9.2.1, voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

Per bedrijf is er maximaal één bedrijfswoning toegestaan

- a. er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning past in de structuur en kavelindeling van het bedrijventerrein;
- c. de bedrijfswoning is niet toegestaan bij een bedrijfsverzamelgebouw;
- d. in totaal maximaal 15 bedrijfswoningen mogelijk zijn;
- e. de minimaal aan te houden afstand van de bedrijfswoning tot bedrijf van derden - voor wat betreft het aspect geluid - is:
 - 1. tot categorie 3.1. bedrijven: minimaal 10 m
 - 2. tot categorie 3.2. bedrijven: minimaal 30 m
- f. voldaan dient te worden aan het bepaalde in 9.2.6 en 9.2.7



C. Varianten

1. verkavelingsvarianten

Variant 1 (Mix)

Deze variant gaat uit van percelen variërend tussen ca. 1.500 m² en ca. 5.000 m². Hierbij wordt uitgegaan van twee toegangswegen, een rondweg en een weg door het midden van het terrein. Er zijn in totaal 3 wisselkavels ingetekend, waarbij de mogelijkheid ontstaat om een aantal percelen te vergroten. Bedrijfswoningen (maximaal 15) zijn in heel het gebied toegestaan.

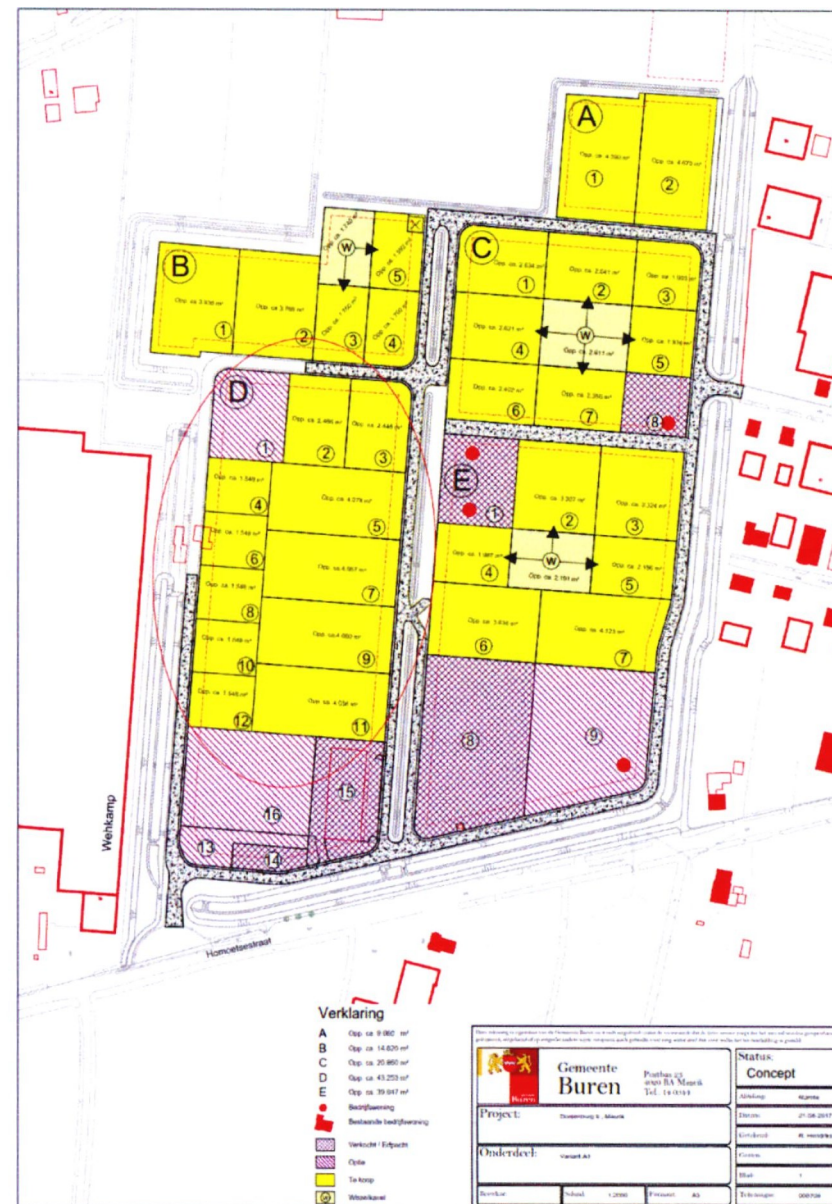
De oppervlakte verdeling van de nog uitteefbare percelen is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m ²	13
2.000 – 3.000 m ²	11
3.000 – 5.000 m ²	12
> 5.000 m ²	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	0
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	0
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	252.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	442.000
Totaal	694.000

Variant 1 (Mix)



Variant 2 (kamer)

Deze variant bestaat uit een groot aantal kleinere percelen. Een aantal van de percelen die in de eerste variant 4.000 m² of groter waren zijn in deze variant opgeknipt in kleinere percelen. Gevolg hiervan is dat er twee wegen meer moeten worden aangelegd om alle percelen bereikbaar te maken. Dit heeft vervolgens zijn weerslag op het aantal m² uitgiftebaar gebied. Ook voor deze variant geldt dat in het gebied maximaal 15 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze zijn niet nader aangeduid op de kaart.

De verdeling van de nog uitgiftebare percelen in variant 2 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m ²	20
2.000 – 3.000 m ²	11
3.000 – 5.000 m ²	8
>5.000 m ²	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	640.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	371.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	200.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	431.000
Totaal	1.642.000

Variant 2 (Kamer):



Variant 3 (Verdeeld):

Variant 3 (verdeeld)

Variant 3 voorziet in een groot aantal kleinere percelen (tot 2.000m²). Daarbij is parallel aan de bestaande wegenstructuur een weg toegevoegd om deze percelen bereikbaar te maken. In het zuidwestelijke deel van het plangebied is ruimte voor grotere percelen (van ca. 3.000m²). In deze variant zijn slechts twee percelen opgenomen met een grootte van ca. 4.000 m². Ook in deze variant geldt een maximum van 15 bedrijfswoningen waarvan de locatie niet nader is begrensd.

De oppervlakte verdeling van de nog uitgifbare percelen voor variant 3 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m ²	29
2.000 – 3.000 m ²	6
3.000 – 5.000 m ²	9
>5.000 m ²	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	555.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	342.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	184.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	437.000
Totaal	1.518.000



Variant 4 (gefaseerd)

Variant 4 is gebaseerd op een groot aantal kleinere percelen en een aantal grote percelen van 4.000 m2 of groter. In deze variant is het, door het toevoegen van een groot aantal kleinere percelen, noodzakelijk om een weg toe te voegen. Deze kan parallel aan de drie hoofdwegen worden gerealiseerd. Voor deze variant geldt ook een maximum van 15 bedrijfswoningen waarbij deze geconcentreerd worden tegenover Doejenburg I.

De oppervlakte verdeling van de nog uitgiftebare percelen voor variant 4 is als volgt:

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
< 2.000 m2	34
2.000 – 3.000 m2	3
3.000 – 5.000 m2	8
>5.000 m2	2

Toename verlies (in €)

Oppervlakte percelen	Aantal percelen
Kosten aanleg weg	555.000
Derving opbrengst verkopen door aanleg weg	342.000
Prijsdifferentiatie door toepassing staffel	196.000
Prijsdifferentiatie door verleende korting	437.000
Totaal	1.530.000

Variant 4 (Gefaseerd):



D. Keuze en voorstel

Gezien de huidige marktvraag kan gesteld worden dat voorkeursvariant 4 de meeste potentie heeft. In deze variant is rekening gehouden met een groot aanbod van kleinere percelen. De vraag hiernaar blijkt uit de oriënterende gesprekken met lokale ondernemers het grootste.

De vraag is of nadere regels gewenst zijn ten aanzien van de positionering van de bedrijfswoningen die binnen het bedrijventerrein mogelijk zijn. In deze notitie is aangegeven dat in de huidige situatie binnen elke kavel een bedrijfswoning mogelijk is wanneer voldaan wordt aan de minimale afstanden (tot een maximum van 15 bedrijfswoningen over het gehele terrein). Een concentratie van bedrijfswoningen heeft tot voordeel dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt bevorderd. Daarnaast kunnen de andere kavels, wanneer daar geen bedrijfswoning mogelijk is, optimaal worden bebouwd en gebruikt.

Vanuit het oogpunt van een efficiënte uitgifte van de bedrijfskavels is het gewenst om een heldere fasering voor de uitgifte te bepalen. In de verkavelingsopzet Variant 4 (gefaseerd) is daartoe aangegeven welke bedrijfskavels als eerste worden uitgegeven (heldergeel) en welke onder de categorie "on hold" vallen (zachtgeel). In deze gefaseerde uitgifte is ook de nog aan te leggen ontsluitingsweg expliciet "on hold" geplaatst.

Op basis van deze argumenten is het voorstel om de bedrijfswoningen te concentreren aan de oostzijde van het bedrijventerrein grenzend aan Doejenburg 1. In dat gebied zijn ook bedrijfswoningen gerealiseerd zodat deze als het ware gespiegeld worden. Daarnaast kiezen we voor een gefaseerde uitgifte overeenkomstig de verkavelingsopzet. Hiermee ontstaat een goed ruimtelijk beeld.





E. Evaluatie

In 2018 en 2020 vindt herijking van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen in de Regio Rivierenland plaats. Bij deze herijking wordt tevens gekeken naar de voortgang van de ontwikkeling van de eerste 6 ha op dit bedrijventerrein. Pas wanneer blijkt dat de ontwikkeling voldoende voortgang heeft of wanneer er een aantoonbare marktvraag ligt zal de tweede helft van het terrein ook vrijgegeven worden voor ontwikkeling. Een goede monitor op de ontwikkeling van het bedrijventerrein is hierbij noodzakelijk.

Op die manier wordt structureel bijgehouden wat de voortgang is en kan tijdig worden bijgestuurd



Beleidsnotitie **Grondprijnsbeleid** *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 Grondverkoop 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.

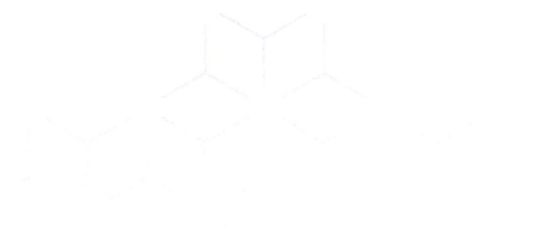
Koper	Branche	Opp. Perceel in m2	Verkoopdatum
Rijn en Vecht Ontwikkeling	Bedrijfs-verzamelgebouw	3.450	2014
Rotonde Olie	Tankstation	790	2015
TdB bevrachtingen	Transportbedrijf incl. bedrijfswoning	1.700	2016
Knobbout Vastgoed (2x)	Op- en overslag zonnebrillen incl. 2 bedrijfswoningen	2 x 1.500 (erfpacht)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



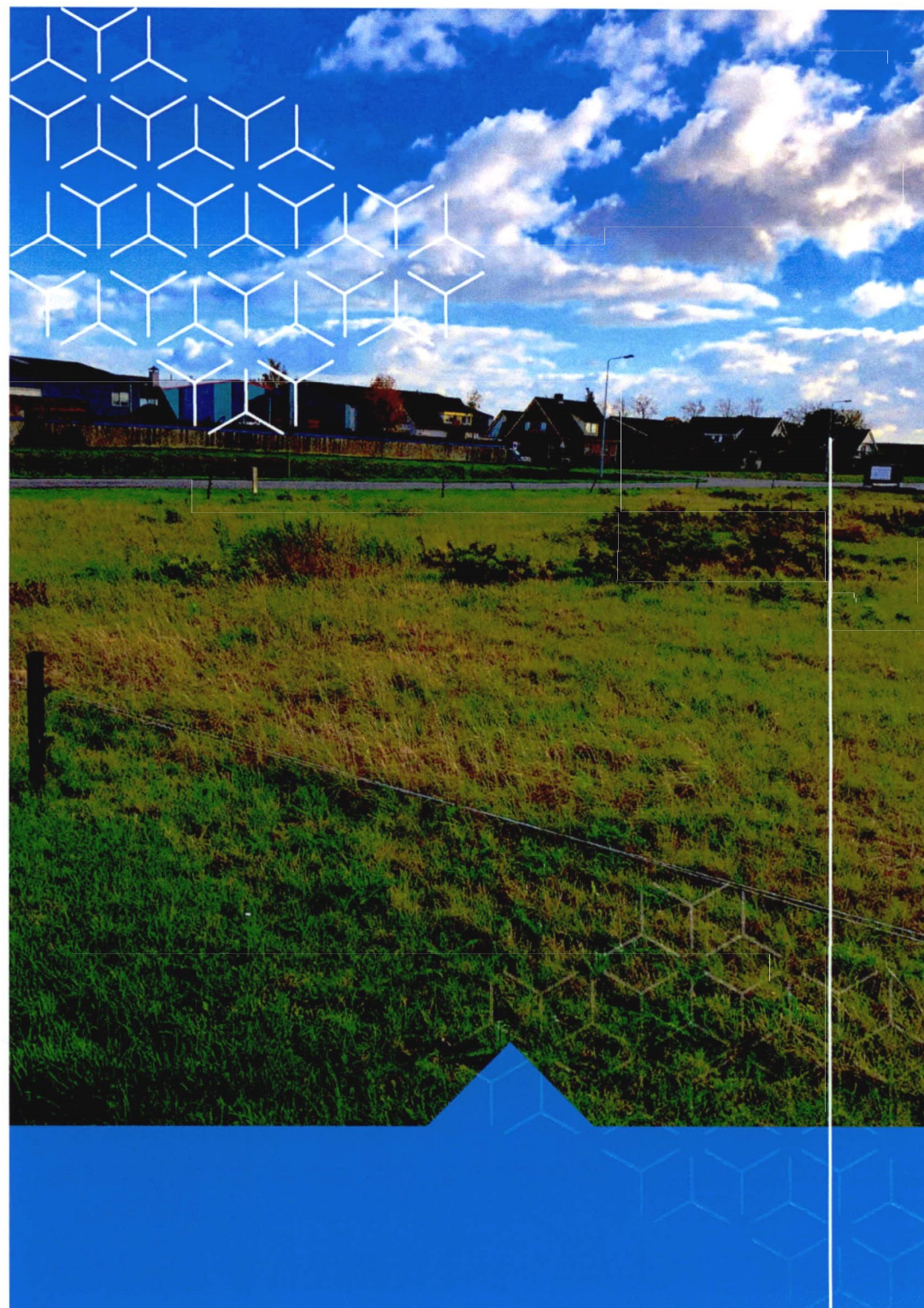
4 Kaders (gemeentelijke en provinciale).

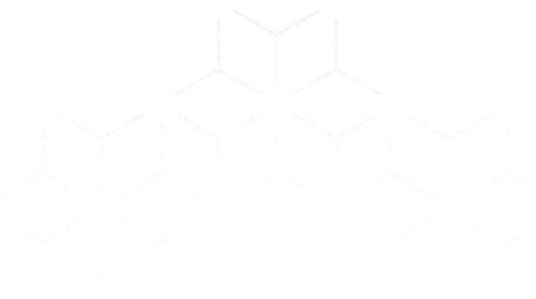
4.1 Grondtransacties en staatssteun

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 marktvraag 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 Markontwikkelingen

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 verkoopstimulus 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 grondverkoop 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 bouw kavels. 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 rest kavels). 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:
 - o Kavel van 2.000 tot 3.000 m2 :korting € 5 per m2;
 - o Kavel van 3.000 tot 5.000 m2: korting € 7,50 per m2;
 - o Kavel meer dan 5.000 m2: korting € 10 per m2.

Voorbeeld voor de prijsbepaling van een kavel van 5.500 m2.

$$2.000 \times € 140 = € 280.000$$

$$1.000 \times € 135 = € 135.000$$

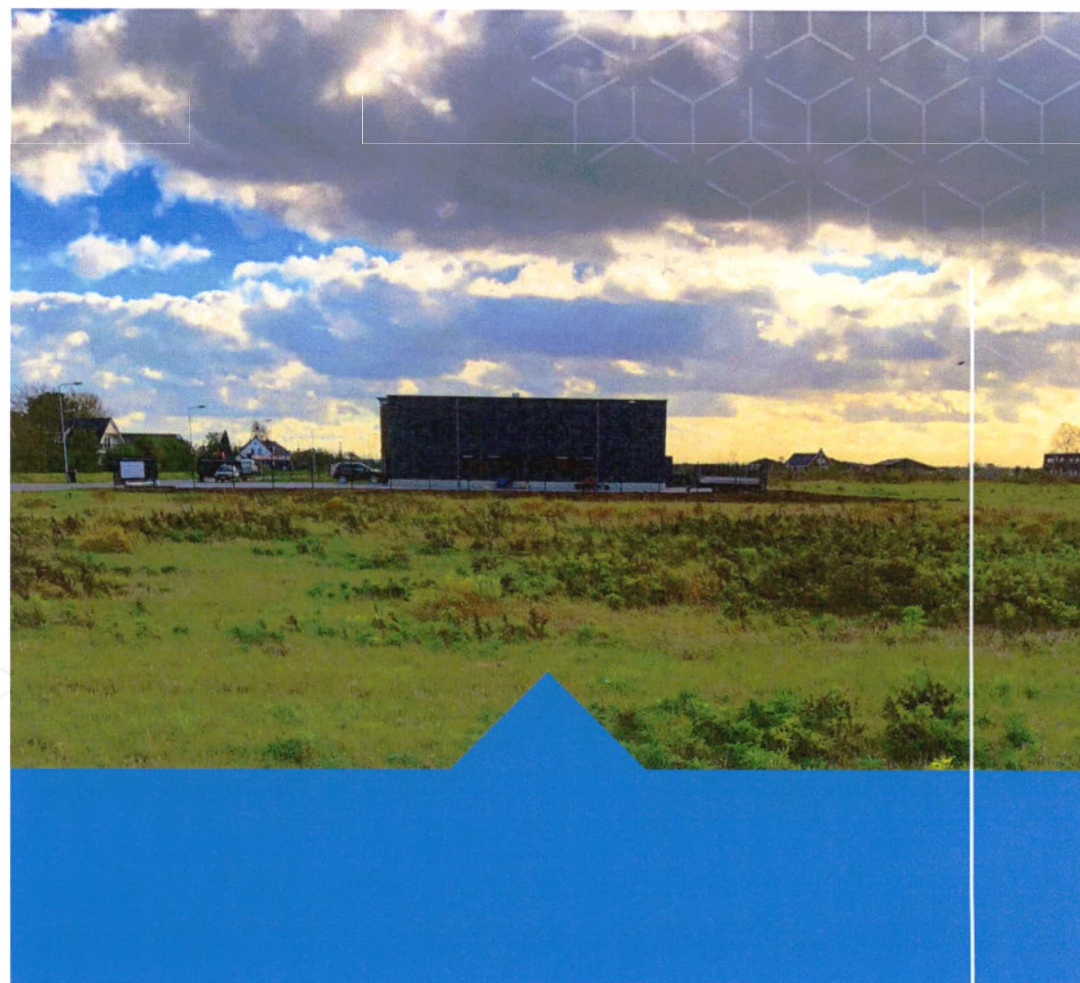
$$2.000 \times € 132,50 = € 265.000$$

$$500 \times € 130 = € 65.000$$

$$\text{Totaal} = € 745.000$$

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 bouw kavels 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 bouw kavels 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.

