

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-048624

Datum b&w-vergadering:

31 januari 2023

Onderwerp:

Gemeentelijke grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023

Te nemen besluit:

1. in te stemmen met het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023', ingaande met terugwerkende kracht per 1 januari 2023, met als belangrijkste wijzigingen t.o.v. 2022:

- a. de verkoop van grond onder middenspanningsruimtes (trafo's) in plaats van het vestigen van een recht van opstal, waarbij een verkoopprijs van € 200 per m² ex btw en k.k. wordt gehanteerd;
- b. het verhogen van de verkoopprijs voor de (toekomstige) bedrijfskavels en reststroken bedrijfsgrond binnen de bebouwde kom naar € 300 per m² ex btw en k.k., waarbij enkel voor bedrijfskavels enige onderhandeling mogelijk is, conform bijlage 4 bij dit voorstel.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Linda van der Woude

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Gludemans taxatie- en adviesdiensten (advies grondprijzen 2022)
DK Makelaars (inzake bedrijfsgronden)
STEC Groep (inzake bedrijfsgronden)

Betrokkenen bij advies intern:

TSP/L. Albers van der Linden, T. van Vugt
TBF/F. Miceli

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
2. Toelichting op aanpassingen grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
3. Conceptbesluit grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
4. Bandbreedte onderhandeling bedrijfskavels (**VERTROUWELIJK**)

Bijlagen voor raad:

1. Collegevoorstel Gemeentelijke grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023, met als bijlagen:
 - Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
 - Toelichting op aanpassingen grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
 - Conceptbesluit grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023
 - Bandbreedte onderhandeling bedrijfskavels (VERTROUWELIJK)

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023', ingaande met terugwerkende kracht per 1 januari 2023, met als belangrijkste wijzigingen t.o.v. 2022:
 - a. de verkoop van grond onder middenspanningsruimtes (trafo's) in plaats van het vestigen van een recht van opstal;
 - b. het verhogen van de verkoopprijs voor de (toekomstige) bedrijfskavels en reststroken bedrijfsgrond binnen de bebouwde kom naar € 300 per m² ex btw en k.k., waarbij enkel voor bedrijfskavels enige onderhandelingsruimte mogelijk is, conform bijlage 4 bij dit voorstel.

Inleiding

Elk jaar stelt u opnieuw de grondprijzen vast voor verkoop van woningbouwkavels, bedrijventerreinen en reststroken. Dit doet u op grond van markt- en andere actuele ontwikkelingen. Ook worden de tarieven voor onder andere de retributie voor nutsvoorzieningen en zendmasten waar nodig geactualiseerd.

Als bijlage 1 treft u aan het 'Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023'.

Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan de Visie op Grondbeleid (2018), door middel van het actualiseren van de grondprijzen voor verkoop en tarieven voor verhuur voor 2023.

Argumenten en onderbouwing

1.1 De huidige marktontwikkelingen geven voor een aantal uitgifte-categorieën aanleiding tot het aanpassen van de grondprijzen.

Voor de actualisering van de grondprijzen is onder andere gekeken naar het advies van Gloudemans voor de grondprijzen van 2022 en naar de grondprijzen die omliggende gemeenten hanteren. DK Makelaars en de STEC Groep zijn benaderd voor een actualisatie van de verkoopprijs voor bedrijfsgronden binnen de bebouwde kom.

- a. Verkoop grond niet-commerciële nutsvoorzieningen: tot en met 2022 werd de grond aan het nutsbedrijf in opstal uitgegeven voor een periode van 30 jaar. Vanuit de nutsbedrijven (met name Liander) is regelmatig de vraag gesteld of de grond ook verkocht kan worden. Vanwege de forse administratieve lasten voor de gemeente wordt voorgesteld om de grond onder de trafo vanaf 2023 te verkopen tegen een bedrag van € 200 per m², hetgeen nu als eenmalige retributie (vergoeding) voor het recht van opstal wordt geheven. De gemeente Lingewaard hanteert voor de jaren 2022-2023 eenzelfde bedrag per m². De prijs is exclusief eventuele omzetbelasting. In de koopovereenkomst wordt een recht van eerste koop opgenomen. Als het nutsbedrijf de trafo verwijdert en de vrijkomende grond wenst te verkopen, moet zij de grond eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente maakt dan de afweging om hier al dan niet gebruik van te maken.
- b. Verhogen van de verkoopprijs voor de (toekomstige) kavels en reststroken bedrijfsgrond: voor kavel 50 op de Spoorallee en de nog te verkavelen percelen op Merm-Oost wordt de verkoopprijs vastgesteld op € 300 per m² k.k. en ex btw. Dit is een forse verhoging, maar is te onderbouwen gezien de prijzen in de omgeving. DK Makelaars en de STEC Groep hebben hierover geadviseerd. Het betreft hier een aantrekkelijk gebied met steeds schaarser wordende grond. Met de verhoging zitten we aan de bovenkant van de bandbreedte. Enige onderhandelingsruimte wordt geboden. Gezien de marktontwikkelingen in 2020-2021, waarbij de prijzen fors zijn

gestegen, moet de stijging van de verkoopprijs gezien worden als een inhaalslag. Overigens zijn in 2022 geen kavels verkocht. De betreffende kavels als genoemd in het Overzicht grondprijzen staan nog niet actief in de verkoop, in afwachting van een nog door het college vast te stellen verkoopbeleid.

Kavelprijzen in de omgeving:

Park15: € 300 per m², IJsseloord II: € 225 per m², Ede e.o.: € 300-350 per m², Duiven: € 150 per m². Laatste kavel in Lingewaard verkocht voor € 145 per m², maar in die gemeente zijn geen kavels meer beschikbaar.

Reststroken bij een bedrijf worden verkocht voor een vaste verkoopprijs van € 300 per m² ex btw en k.k. Deze stroken zijn vaak van grote toegevoegde waarde voor het bedrijf, bijvoorbeeld vanwege het realiseren van extra parkeergelegenheid of uitbreiding van het bedrijf.

In bijlage 2 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de aanpassingen en de toelichting daarop.

Kantttekeningen en onderbouwing

Geen

Financiën

De kavelprijzen voor de bedrijventerreinen worden verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2023 die in mei 2023 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Gemeente is initiatiefnemer. Op grond van de Visie op grondbeleid stelt het college elk jaar opnieuw de grondprijzen vast. De gemeente informeert inwoners en bedrijven over de nieuwe grondprijzen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt geen rol bij dit onderwerp.

Vervolg

Planning

n.v.t.

Communicatie

Het Overzicht grondprijzen wordt op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd (via website). De aanbidding en prijzen van kavels op een bedrijventerrein gebeurt via de Interactieve kaart bedrijfskavels, die altijd up to date is.

Evaluatie

Jaarlijks worden de grondprijzen en verhuurtarieven geactualiseerd waar nodig, conform de Visie op Grondbeleid.