

## **Bijlage 2 Toelichting op Overzicht grondprijzen verkoop en tarieven verhuur 2023**

### **Particuliere bouwkavels (vrije sector)/woonlandgoederen**

Geen voorgestelde aanpassingen. Waardebepaling gebeurt via taxatie.

### **Woningbouw (niet zijnde sociale huurwoningen)/kantoren/winkels**

Geen voorgestelde aanpassingen. Waardebepaling gebeurt via taxatie.

### **Woningbouw sociale huurwoningen +**

#### **Woningbouw gestapelde huurwoningen (meergezinswoningen)**

Voor sociale huurwoningen komt uit de nationale prestatieafspraken het volgende: *“De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden.*

*Daarnaast moet de regie die wordt gevoerd op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld.”*

De grondprijs voor sociale huurwoningen zoals voor de gemeente Overbetuwe gesteld sluit aan bij het algemene/landelijke beeld. De laatste jaren zijn de bouwkosten voor woningen behoorlijk gestegen en dat is niet het geval voor de huurprijzen. Hiermee is een verhoging van de grondprijs niet passend.

### **Bedrijventerreinen**

Voor kavel 50 op de Spoorallee en de nog te verkavelen percelen op Merm-Oost wordt de verkoopprijs vastgesteld op € 300 per m<sup>2</sup> 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.

N.B. De zuidelijke punt van Merm-Oost is op dit moment in optie gegeven ten behoeve van arbeidshuisvesting arbeidsmigranten. De prijs die hierbij is overeengekomen is € 90 per m<sup>2</sup> conform de verkoopprijzen van 2022. Mocht van de optie geen gebruik worden gemaakt, dan wordt het college opnieuw benaderd met een advies voor de verkoopprijs. Deze zal afwijken van de verkoopprijs voor 2023 gezien de bebouwingsmogelijkheden (aanwezigheid van hoofdgasleidingen).

#### *Kavelprijzen in de omgeving:*

*Park15: € 300 per m<sup>2</sup>, IJsseloord II: € 225 per m<sup>2</sup>, Ede e.o.: € 300-350 per m<sup>2</sup>, Duiven: € 150 per m<sup>2</sup>.*

*Laatste kavel in Lingewaard verkocht voor € 145 per m<sup>2</sup>, maar in die gemeente zijn geen kavels meer beschikbaar.*

Reststroken bij een bedrijf worden ook verkocht voor een vaste verkoopprijs van € 300 per m<sup>2</sup> 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.

### **Overhoeken en reststroken (te gebruiken als tuin)**

Geen voorgestelde aanpassingen, mede gezien de forse verhoging in 2022 en de lopende ingroeiregeling voor de huren (huurprijs is gekoppeld aan verkoopprijs).

### **Verkoop/recht van opstal trafogebouwen/andere gebouwen t.b.v. het openbaar nut**

Recht van opstal grond commerciële nutsvoorzieningen: geen voorgestelde aanpassingen.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. De prijs is exclusief eventuele omzetbelasting. In de koopovereenkomst wordt een recht van eerste koop opgenomen. Als het nutsbedrijf de trafo verwijdt 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.

#### **Retributie recht van opstal telecommunicatieapparatuur (zendmasten)**

Geen voorgestelde aanpassingen.

#### **Tarieven verhuur gronden**

| <b>Categorie</b> | <b>Soort gebruik</b>                           | <b>Tarief</b>                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.               | Tuin (particulier)                             | 3,75% van gemiddelde grondwaarde (€ 225) x m <sup>2</sup>                                                                                                                                  |
| b.               | Commercieel gebruik                            | 3,75% van grondwaarde (€ 300) x m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
| c.               | Bedrijfsmatig agrarisch gebruik (pacht)        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geliberaliseerde pacht: maatwerk (taxatie)</li> <li>Reguliere pacht: maximale regionorm pacht Rivierenland</li> </ul>                               |
| d.               | Volkstuinen (hobbymatig)                       | € 0,50 per m <sup>2</sup> , jaarlijkse indexering 2%                                                                                                                                       |
| e.               | Hobbymatig agrarisch gebruik (waaronder weide) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grenzend aan woonperceel: 3,75% van grondwaarde (€ 12) x m<sup>2</sup></li> <li>Los weiland: € 0,12 per m<sup>2</sup></li> </ul>                    |
| f.               | Maatschappelijk commercieel gebruik            | Maatwerk (taxatie)                                                                                                                                                                         |
| g.               | Maatschappelijk niet commercieel gebruik       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Te bebouwen grond: 3,75% van grondwaarde (€ 140) x m<sup>2</sup></li> <li>Onbebouwde grond: 3,75% van grondwaarde (€ 50) x m<sup>2</sup></li> </ul> |
| h.               | Jachtgenot                                     | € 5 per ha per jaar, in één keer te betalen voor looptijd overeenkomst (max. 6 jaar)                                                                                                       |
| i.               | Visrecht                                       | € 50 per jaar, in één keer te betalen voor looptijd overeenkomst (max. 3 jaar)                                                                                                             |

#### **a. Tuin (particulier)**

Geen voorgestelde aanpassingen, behoeft geen nadere uitleg.

#### **b. Commercieel gebruik**

Grondwaarde is gestegen naar € 300 per m<sup>2</sup>, de huurprijs wordt daarmee ook hoger.

#### **c. t/m f.**

Geen voorgestelde aanpassingen, behoeft geen nadere uitleg.

#### **g. Maatschappelijk niet-commercieel gebruik**

Advies Gloudemans, juni 2021:

*"Uitgifteprijsen voor te bebouwen gronden met een dergelijke bestemming bevinden zich in zijn algemeenheid binnen een bandbreedte van ca. € 120 tot € 160 per m<sup>2</sup>. Voor onbebouwde gronden geldt dat een bandbreedte van € 30 tot € 60 per m<sup>2</sup> redelijk wordt geacht. Op basis daarvan zou de huurprijs hiervoor iets verhoogd kunnen worden."*

In 2022 was de uitgifteprijs voor te bebouwen grond € 120 per m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt om dit voor 2023 te verhogen naar € 140 per m<sup>2</sup>. Ook voor onbebouwde grond ligt het in de rede om de uitgifteprijs te verhogen binnen de bandbreedte, van € 35 per m<sup>2</sup> naar € 50 per m<sup>2</sup>.

#### **h. t/m i.**

Geen voorgestelde aanpassingen, behoeft geen nadere uitleg.