

College



Raadsinformatie

Aan Raad
Portefeuilleho J.A.M. Verhoeven
uder
Onderwerp Grondprijzenbrief 2011
Datum 14-06-11
Afschrift aan

Volgens de nota Grondbeleid gemeente Goirle 2008 dient het college ieder jaar een grondprijzenbrief vast te stellen voor een aantal uitgiftecategorieën. Zo'n brief is nog niet eerder gebruikt in de gemeente. Bijgaand ontvangt u ter kennisneming de Grondprijzenbrief 2011.

Grondprijzenbrief 2011

De gemeente Goirle heeft voor de uitgifte van grond nooit gebruik gemaakt van een grondprijzenbrief of een notitie grondprijzen. Dit hield verband met het beperkt aantal gemeentelijke uitgiftes op jaarbasis. Daarbij vindt ook vaak binnen een grondexploitatieproject bestuurlijke besluitvorming plaats over de te hanteren uitgifteprijs. Meestal werd een taxateur ingeschakeld om de grondprijzen te bepalen.

In de nota Grondbeleid gemeente Goirle 2008 (verder te noemen: nota Grondbeleid) is echter vastgelegd dat het college jaarlijks een grondprijzenbrief dient vast te stellen voor een aantal uitgiftecategorieën. Ook de accountant heeft in het kader van de rechtmatigheidonderzoek er op aangedrongen dat er zo'n notitie moet komen vanwege genoemde melding in de nota Grondbeleid.

Grondprijzen woningbouw

Volgens de nota Grondbeleid dienen voor bouwrijpe woningbouwkavels de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden:

Bij beperkte aantallen woningen/appartementen:

- vaste locatiegebonden grondprijs per m² of grondquote mede op basis van ligging, grootte en stapeling.

Bij seriematige en grote aantallen woningen:

- residuele grondwaarde; hiertoe zal in deze gevallen apart opdracht worden gegeven om de stichtingskosten per woningtype te laten berekenen.

Omdat in de komende jaren weer minimaal zal worden uitgegeven, wordt geadviseerd om de huidige praktijk voort te zetten. Dit houdt dus in dat een taxateur zal worden ingeschakeld om een marktconforme prijs te bepalen met in achtneming van bovenstaande uitgangspunten.

Grondprijzen commerciële functies

Hieronder wordt verstaan: kantoor, bedrijfsruimte, (grootschalige) detailhandel. Volgens de nota grondbeleid moet hierbij uitgegaan worden van marktconforme locatiegebonden vaste grondprijzen gebaseerd op de comperatieve methode.

Omdat in de komende jaren weer minimaal zal worden uitgegeven, wordt geadviseerd om de huidige praktijk voort te zetten. Dit houdt dus in dat een taxateur zal worden ingeschakeld om een marktconforme prijs te bepalen met in achtneming van bovenstaande uitgangspunt.

Grondprijzen niet commerciële functies

Onder de niet commerciële voorzieningen wordt verstaan een breed scala aan functies in de non-profit sector. O.a.: sociaal maatschappelijke voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen.

Grondprijzen voor deze voorzieningen zijn in principe een afgeleide van de marktwaarde waarbij rekening gehouden wordt met regionale grondprijzen voor dergelijke functies, het belang dat de gemeente aan de voorziening hecht, de wettelijke mogelijkheden en draagkracht van de exploitant. De gemeente is er

daarbij attent op dat steeds meer (nuts)voorzieningen (zoals kinderdagverblijven, behuizingen voor gas, water en elektra) (deels) commercieel worden benut.

Omdat in de komende jaren weer minimaal zal worden uitgegeven, wordt geadviseerd om de huidige praktijk voort te zetten. Dit houdt dus in dat een taxateur zal worden ingeschakeld om een marktconforme prijs te bepalen met in achtneming van bovenstaande uitgangspunten.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de behuizingen voor gas, water en elektra. Hierbij gaat het vaak om kleine percelen van ca. 10-25 m². De afgelopen jaren zijn deze voor € 150,- per m² verkocht waarbij aangehaakt werd bij de prijs van groenstroken. Geadviseerd wordt om deze prijs te handhaven.

Grondprijzen groenstroken

Het betreft hier groenstroken ter vergroting van tuin of erf. Deze groenstroken komen in principe in aanmerking voor verkoop indien deze geen structurele of functionele betekenis hebben.

Sinds 20 januari 2009 bedraagt de verkoopprijs van deze stroken met een oppervlakte tot en met 100 m²

€ 150,- per m². Percelen die groter zijn dan 100 m² dienen op kosten van de koper getaxeerd te worden.

Geadviseerd wordt om deze prijs te handhaven.