



B&W ADVIES

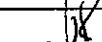
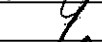
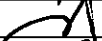
Kenmerk: 12BW000581

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 7 januari 2013	Onderwerp: Gemeentelijke gronduitgifteprijsen bouwkvavels 2013
--	--

Te besluiten:

1. De gronduitgifteprijsen voor bouwkvavels vast te stellen met ingang van 1 januari 2013, een en ander conform bijgevoegd Overzicht gronduitgifteprijsen bouwkvavels 2013;
2. De raad in kennis te stellen van dit besluit.

Afdeling/ behandelend ambtenaar: TPR / H.J. Albers van der Linden		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen		gezien: ja Datum b&w-vergadering: 15 januari 2013	
Ingewonnen advies andere teams: TOW, K. Hendriks Bedrijfscontactfunctionaris, E. Vermeulen		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: Kendes rentmeesters (taxateur), Peter Hooiveld en Richard Damhuis (verkoopleiders)		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Projectcontroller, H. Janssen		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
G.C. Koopmans-Jacobs			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Gemeentesecretaris			
Teammanager			

Besluit b&w

Akkoord met advies.

15/1/2013.

Bijlagen:

1. Overzicht gronduitgifteprijsen bouwkvavels 2012
2. Concept besluit gronduitgifteprijsen bouwkvavels 2013 met als bijlage het Overzicht gronduitgifteprijsen bouwkvavels 2013 met bijbehorende tekeningen:
 - a. Verkaveling PvMG zuid
 - b. Verkaveling Merm
 - c. Verkaveling Park15
3. Financieel overzicht complexen (vertrouwelijke bijlage)

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Ieder jaar opnieuw stelt uw college de gronduitgifteprijsen voor het volgende jaar vast. Als daartoe aanleiding bestaat worden de uitgifteprijsen geactualiseerd en marktconform bijgesteld. Dit is in lijn met ons gemeentelijke grondbeleid zoals vastgesteld in 2009, de Wet ruimtelijke ordening (afdeling Grondexploitatie) en de vigerende wet- en regelgeving omtrent staatssteun.

Daarnaast dient de grondprijzennota voor 2013 als basis voor het bepalen van opbrengsten in (te actualiseren) exploitatieplannen. In een separate nota zal besluitvorming over het voornemen tot deze actualisatie aan u worden voorgelegd.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Reguliere werkzaamheden

3. Doelstelling en beoogd effect

Het vaststellen van de uitgifteprijsen voor 2013 voor:

- particuliere bouwkavels (vrije sector) / woonlandgoederen
- woningbouw (vrij en betaaldbaar) / kantoren / winkels
- bedrijventerreinen

4. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakteams: team Ontwikkeling (Kyra Hendriks), bedrijfscontactfunctionaris (Etienne Vermeulen), projectleider bedrijventerreinen (Frits op de Haar).
- B. Extern: Kendes rentmeesters (A. van Gellicum), verkoopleider PvMG zuid (P. Hooiveld) en verkoopleider Merm (R. Damhuis).
- C. Adviseurs:
 - 1. Projectcontroller (H. Janssen)
- D. Team Kwaliteit P&C: n.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

Advies per categorie

Particuliere bouwkavels (vrije sector)

Voor deze categorie is in de Nota Grondbeleid 2009 een vaste methode van waardering opgenomen te weten: comparatieve methode, prijs per kavel, afhankelijk van grootte, ligging en vorm. In 2013 is de verkoop van twee woningbouwlocaties met particuliere bouwkavels voorzien, te weten Molenstraat te Zetten (2 kavels) en Tobbenhofsestraat te Elst (4 kavels) te Elst. Uw college heeft voor Molenstraat inmiddels de koopsommen bepaald en de verkoop is gestart. Zodra de verkaveling en het stedenbouwkundig plan voor de Tobbenhofsestraat gereed is zullen ook de koopsommen voor deze kavels kunnen worden vastgesteld. U ontvangt hiervoor separaat een voorstel ter besluitvorming.

Woonlandgoederen

In Park15 is een aantal landgoederen voorzien. We stellen voor een grondprijs te hanteren van € 247,50 per m².

Bedrijventerreinen

De uitgifte van de bedrijventerreinen is sinds 2010 gestagneerd. In de periode tot 2010 verliep de verkoop vlot. Onder invloed van het gewijzigde economisch tij is stagnatie ontstaan. Bekend is dat de hoogte van de grondprijs niet of nauwelijks invloed heeft op het vestigingsgedrag van bedrijven; grondkosten maken circa 10% uit van de totale investeringskosten voor een ondernemer. Niettemin hebben we voor het komende jaar de prij-

zen nog eens kritisch tegen het licht gehouden en stellen nu voor deze - met inachtneming van een aantal feiten en omstandigheden – bij te stellen.

Welke feiten en omstandigheden zijn hierbij relevant?

- De economische omstandigheden en de dalende trend in uitgifte van bedrijventerreinen. Uit diverse onderzoeken en publicaties blijkt dat op de middellange en lange termijn rekening moet worden gehouden met het feit dat de vraag naar bedrijventerreinen afneemt. Verwezen wordt naar de publicatie IBIS Werklocaties d.d. 5 juli 2012 en de Vastgoedrapportage Stadsregio Arnhem Nijmegen d.d. 24 mei 2012. Ook het Regionaal Programma Bedrijventerreinen Stadsregio Arnhem Nijmegen en de evaluatie ervan bevestigen deze trend;
- Uit een analyse van Kendes blijkt dat de uitgifteprijs van het bedrijventerrein in Heteren zich enigszins boven het regiogemiddelde bevindt;
- Verder blijkt dat het prijspeil voor kavels gelegen op het binnenterrein van PvMG zuid zich van 2007 tot 2010 heeft ontwikkeld van € 105,-- (particuliere verkoop) à € 120,-- (gemeentelijke uitgifte) tot € 140,-- per m². Sinds 2010 stagneert de uitgifte op PvMG zuid. Merm scoort iets beter: in 2010 en 2011 zijn er nog twee kavels verkocht tegen een uitgifteprijs van € 145 resp. € 150,-- per m². Park15 (particuliere verkoop) geldt niet als vergelijk: initiatiefnemer heeft om diverse redenen besloten de verkoop nog niet te starten.
- Ook blijkt dat op PvMG-zuid al langere tijd twee bedrijfskavels particulier te koop staan. De vraagprijzen hiervoor bedragen € 149,-- per m² (zichtlocatie) en € 150,-- per m² (binnenterrein);
- De nog beschikbare kavels gelegen in De Schil (zichtlocatie) betreffen naar het oordeel van de adviseurs geen echte A50 zichtlocaties meer en kwalificeren zich eerder als binnenterrein.
- Een deel van de grond gelegen in Merm oost is qua ligging en vorm lastig(er) uitgifbaar. Dit heeft o.a. te maken met de beperkingen door de aanwezigheid van de gasleiding.

Voor enkele kavels op De Merm in Elst is op dit moment een aantal serieuze gegadigden. We denken daarom dat een (extra) korting bij versnelde afname kansen biedt om een aantal kavels op zeer korte termijn al te verkopen. Dit zal tijdens de concrete onderhandelingen worden gecommuniceerd, maar kan ook deel uitmaken van de promotiecampagne (zie verder onder het kopje Pakket aan maatregelen).

Voorstel

Gelet op het voorgaande en mede op basis van ingewonnen advies bij de verkoopleiders van bedrijventerreinen Merm en PvMG zuid stellen we voor de uitgifteprijs op de PvMG zuid gewijzigd vast te stellen, de uitgifteprijzen van Merm ongewijzigd te laten, maar wel een kortingsregeling voor te stellen voor snelle beslissers. Dit resulteert in het Overzicht gronduitgifteprijzen bouw kavels 2013 (zie bijlage met bijbehorende verkavelingstekeningen).

Pakket aan maatregelen

Ondanks het geringe aandeel dat de grondprijs heeft bij de afwegingen van de ondernemer tot bedrijfsvestiging, maakt de gemeente met deze prijsverlaging (PvMG zuid) en kortingsregeling (Merm) een duidelijk gebaar richting ondernemers. Om verkopen te bespoedigen lijkt echter een bredere inzet nodig dan uitsluitend prijsverlaging. Vanuit team Ontwikkeling worden daarom op korte termijn financieringspartners benaderd (waaronder Rabobank Oost-Betuwe) om met hen ook de financierbaarheid van private investeringen te bespreken. Ook de partners dienen zich ervan bewust te zijn dat zij waar mogelijk binnen de kaders van wetgeving een handreiking naar het bedrijfsleven zouden moeten doen. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid op dit punt wordt zodoende aangesproken.

Niet onbelangrijk is ook een goede communicatie / promotiecampagne op deze handreiking naar het bedrijfsleven. Op welke wijze dit wordt uitgevoerd (publicaties / bebording langs snelwegen, website, nieuwsbrieven, etc.) zal samen met Communicatie worden afgestemd en uitgewerkt. Over de eventuele extra kosten vindt uiteraard eerst bestuurlijke afstemming plaats.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?
Communicatie wordt betrokken bij de voorgestelde (extra) promotie van de bedrijven-terreinen. Uitgewerkt plan volgt begin januari.
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? nee
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
N.v.t.
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Verkoopleiders.
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Via de website en conform de gebruikelijke bekendmaking (publicatie)

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan? College
Is er een beslistermijn van toepassing? Nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt? n.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht? Ja
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?
Via diverse publicaties (website en De Betuwe)
Is mededeling van het besluit verplicht? Ja
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
Zie hiervòòr

c. Financieel

Het aanpassen van de grondprijzen heeft de volgende financiële consequenties voor de bedrijventerreincomplexen.

Het aanpassen van de grondprijzen heeft als consequentie dat het complex "De Poort van Midden Gelderland Zuid" naar verwachting met ca. € 572.000 lager zal worden afgesloten per 31-12-2016.

Bij het samenstellen van de jaarrekening 2012 zullen de grondexploitaties voor de bedrijventerreincomplexen worden herzien op basis van de actuele gegevens per 31-12-2012.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

7. Uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming uwerzijds zullen de verkoopleiders en diverse gegadigden voor bedrijfskavels op de hoogte worden gesteld van uw besluit en zullen de uitgifteprijzen op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Verder zal samen met Communicatie de inzet van promotie-activiteiten worden uitgewerkt, zodat deze met ingang van 2013 direct kunnen worden ingezet.

OVERZICHT GRONDUITGIFTEPRIJZEN BOUWKAVELS 2012

Particuliere bouwkavels (vrije sector) / woonlandgoederen

uitgifteprijs per kavel / per locatie te bepalen
--

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW

Woningbouw (vrij en betaalbaar) / kantoren / winkels

residuele grondwaardeberekening

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW

Bedrijventerreinen

Merm	€ 155,--	
------	----------	--

	<u>De Schil</u>	<u>Grid</u>
--	-----------------	-------------

PvMG-zuid	€ 160,--	
-----------	----------	--

	€ 145,--
--	----------

Park 15	gronduitgifteprijsen opgenomen in (geactualiseerd) exploitatieplan Park 15	
---------	--	--

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW



Onderwerp: Besluit vaststelling gronduitgifteprijsen bouwkavels
gemeente Overbetuwe 2013

Ons kenmerk: 12BWB00069

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op de Nota Grondbeleid 2009;

gelet op artikel 160, eerste lid, sub e. van de Gemeentewet;

b e s l u i t e n :

1. het bijgaande overzicht met gronduitgifteprijsen bouwkavels voor het jaar 2013 vast te stellen;
2. dat de in het overzicht vermelde gronduitgifteprijsen met ingang van 1 januari 2013 worden gehanteerd;
3. dat het Besluit gronduitgifteprijsen gemeente Overbetuwe 2012, zoals vastgesteld op 21 februari 2012, met ingang van 1 januari 2013 wordt ingetrokken;
4. dat dit besluit in werking treedt op 1 januari 2013;
5. dat dit besluit wordt aangehaald als: Besluit gronduitgifteprijsen bouwkavels gemeente Overbetuwe 2013.

Aldus besloten in de vergadering van 15 januari 2013.

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de wnd. burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

R.T. Metz.

OVERZICHT GRONDUITGIFTEPRIJZEN BOUWKAVELS 2013

Particuliere bouwkavels (vrije sector) / woonlandgoederen

A. uitgifteprijs per kavel / per locatie te bepalen (koopsommen VON)

B. woonlandgoederen € 247,50 per m² k.k. en exclusief BTW

Woningbouw (vrij en betaalbaar) / kantoren / winkels

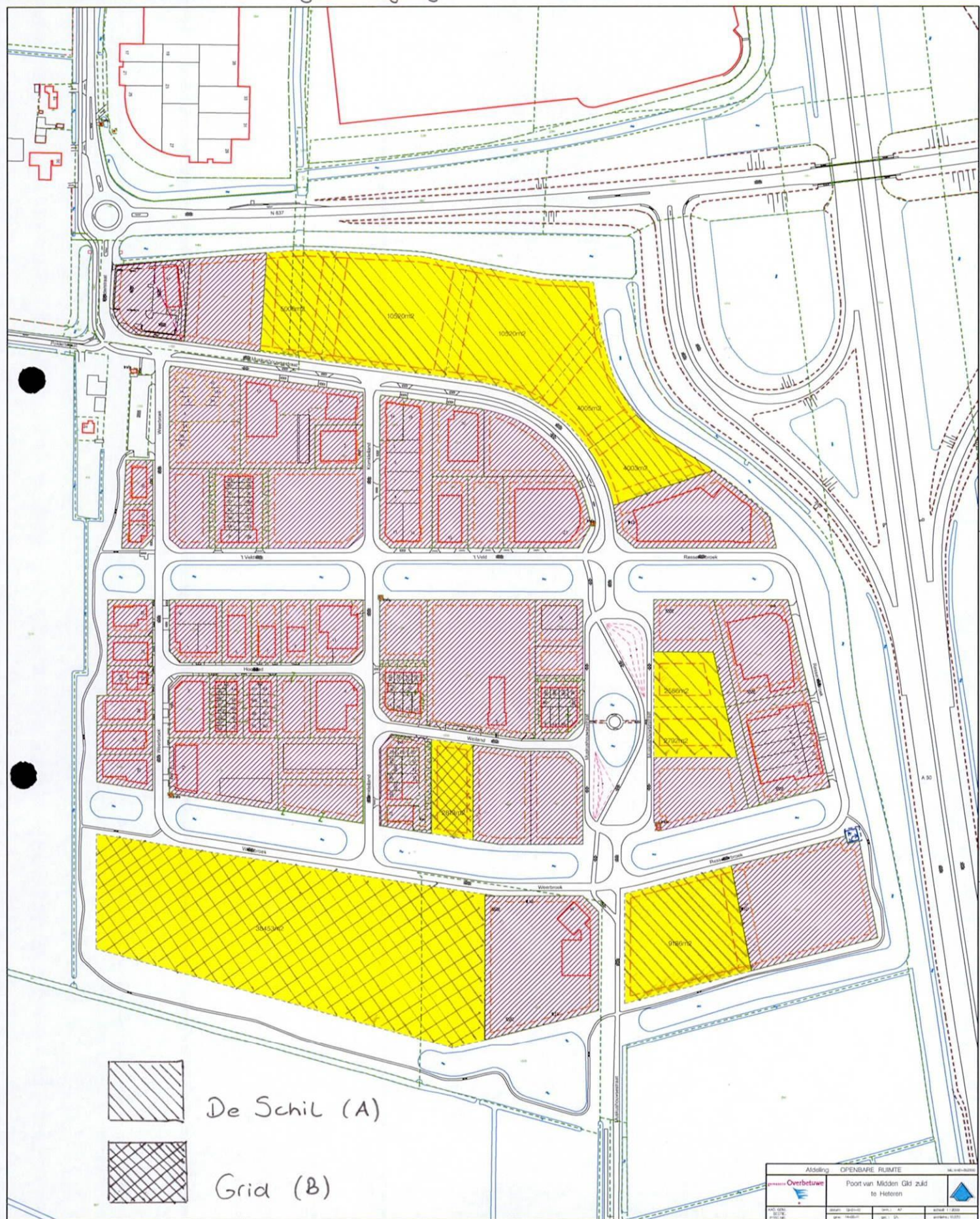
residuele grondwaardeberekening

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW

Bedrijventerreinen

Merm en Merm-Oost	Basiskavels A	€ 155,--
	Achterterrein B	€ 75,--
PvMG-zuid (inclusief 2 ^e fase)	De Schil	€ 150,--
	Grid	€ 135,--
Park15	Kwaliteitsniveau I	€ 180,--
	Kwaliteitsniveau II	€ 135,--
	Kwaliteitsniveau III	€ 125,--
	Kwaliteitsniveau IV	€ 110,--

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW



Behorende tot overzicht gronduitg. prijzen bouwpluvers 2013

Merm en Merm-oost



