

**B&W ADVIES**

Kenmerk: 11bw000047

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:
25 januari 2011**Onderwerp:**
Vaststelling gronduitgifteprijsen 2011**Te besluiten:**

1. De gronduitgifteprijsen vaststellen met ingang van 1 januari 2011;
2. De raad in kennis stellen van dit besluit.

Afdeling/ behandelend ambtenaar:
RO / H.J. Albers van der Linden**Status advies:**
openbaar**Portefeuillehouder:**
J.A.M. van Baal

gezien: ja

Datum b&w-vergadering: 1 februari 2011**Ingewonnen advies vakafdelingen:**
N.v.t.**In raadscommissie:** N.v.t.**Ingewonnen advies/informatie extern:**
R. Damhuis (verkoopleider/taxateur)**In raadsvergadering:** N.v.t.**Ingewonnen advies consulenten:**
Communicatie
Juridisch**Regelgeving, delegatie of mandaat:**
regelgeving
Advies Planning&Control: akkoord

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			2 cos. bij
Gemeentesecretaris			
Afdelingshoofd			

Besluit b&w

akkoord met advies. f. 1/2 2011.

Bijlagen:

overzicht gronduitgifteprijsen 2010
concept Besluit gronduitgifteprijsen 2011
publicatie Besluit uitgifteprijsen 2011

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Zoals ieder jaar stelt uw college ook voor 2011 de nieuwe gronduitgifteprijs vast. Als daartoe aanleiding bestaat worden de uitgifteprijsen geactualiseerd.

De kaders van het uitgifteprijsbeleid zijn vastgesteld door de raad en opgenomen in de Nota Grondbeleid 2009. Hier is in dit voorstel rekening mee gehouden.

Uitgangspunt is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving omtrent staatssteun. Daarnaast dient de grondprijzennota als basis voor het bepalen van de opbrengsten in exploitatieplannen.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Wonen

3. Doelstelling en beoogd effect

Het vaststellen van de gronduitgifteprijsen voor 2011.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakafdelingen: n.v.t.
- B. Extern: Richard Damhuis (taxateur/verkoopleider Merm)
- C. Consulanten: Communicatie en Juridisch
- D. Planning & Control: akkoord

5. Ambtelijk advies aan het college

Op basis van eigen kennis en ervaring, maar zeker ook aan de hand van een vergelijkend onderzoek onder een groot aantal regiogemeenten is onderstaand advies tot stand gekomen.

Particuliere bouw kavels (vrije sector) en woningbouw (vrij en betaalbaar) / kantoren / winkels

Voor deze categorie is in de Nota Grondbeleid 2009 een methode van prijsstelling opgenomen (per locatie respectievelijk residuele berekening). De grondprijzennota is hier derhalve niet op van toepassing.

Bedrijventerreinen

Als uitgangspunt geldt nog steeds dat een verlaging van de grondprijzen niet noodzakelijk is voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De invloed van de grondprijs op het vestigingsgedrag van bedrijven is namelijk minimaal.

In 2011 worden de laatste kavels op De Merm in Elst en Poort van Midden Gelderland Zuid in Heteren verkocht (Werklandschap is volledig verkocht). Het advies is ook dit jaar weer de prijzen te verhogen met € 5,-- per m². Dit is iets meer dan de gebruikelijke 2% indexering, maar wij schatten in dat de markt dit wel aan kan. De gemeenten Geldermalsen, Nijmegen, Duiven en Wychen hanteren gemiddeld een nog hogere prijs.

De uitgifte van kavels in het nieuwe plan PARK 15 is voorzien in de tweede helft van 2011. De uitgifteprijsen die worden opgenomen in het (geactualiseerde) exploitatieplan vormen de basis.

Overhoeken en reststroken

Per 1 juli 2010 is de uitgifteprijs van reststroken weer op het marktconforme tarief gezet (€ 90 resp. € 70 per m² voor achter- en zijtuin resp. voortuin). Voor de reststroken die zijn

aangeschreven in het kader van het project Aanpak onrechtmatig gebruik gronden geldt nog tot 1 april een verlaagde uitgifteprijs van € 35 per m². Tot dat moment heeft een ieder die is aangeschreven een redelijke termijn gekregen om nog te reageren.

De afgelopen twee jaar zijn de verkochte reststroken meegenomen in de actualisatie van de bestemmingsplannen. Dit betekent dat de bestemmingswijziging van Openbaar naar een Woonbestemming (Erf of Tuin) kon meeliften en dat de kosten gedekt waren. Komende jaren is dat niet meer mogelijk omdat alle plannen dan inmiddels zijn vastgesteld voor een periode van tien jaar, maar blijft het wel wenselijk om de bestemming van het verkochte in overeenstemming te brengen met het togedachte gebruik (tuin). We willen daarom bekijken of we jaarlijks een bestemmingsplan Reststroken in procedure kunnen brengen. De kosten hiervan bedragen ca. € 10.000,-- en moeten worden gedekt door de grondverkopen dat jaar. Hierbij is het niet onredelijk dat de kopers van de reststroken hieraan bijdragen. Gekozen kan worden voor verhoging van de uitgifteprijs dan wel het achteraf in rekening brengen van de werkelijke kosten van bestemmingsplanwijziging. Afhankelijk van het aantal grondverkopen in dat jaar kunnen de kosten dan mee- of tegenvallen. Wij adviseren u om te kiezen voor een verhoogde uitgifteprijs om daarmee discussie te voorkomen over de uiteindelijk te betalen rekening door de koper. Op basis van het aantal verwachte grondverkopen per jaar en de kosten van de bestemmingsplanprocedure afgezet tegen een aanvaardbare prijs voor reststroken adviseren wij de uitgifteprijs te verhogen naar € 110 resp. € 90 per m².

Trafogebouwtjes / andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

Er bestaat geen aanleiding deze prijs te wijzigen.

Retributie masten t.b.v. telecomcommunicatie

Het is gebleken dat de telecommarkt nog steeds flink in beweging is. Uit onderzoek blijkt dat het toepassen van een prijsdifferentiatie niet onredelijk is. Er bestaan in het algemeen namelijk twee soorten masten: een buismast en een vakwerkmast. Voor beide masten is tot op heden geen onderscheid gemaakt in uitgifteprijs, terwijl de gebruiksmogelijkheden en het grondoppervlak hier wel aanleiding voor geven.

Het verschil tussen een vakwerkmast en een buismast zit in het grondgebruik (ca 100 m² tov 10 m²), de hoogte (40 m tov 10 m) en de mogelijkheden van sitiesharing (alleen bij een vakwerkmast mogelijk; maximaal 3 operators).

Op basis van deze informatie wordt voorgesteld voor een buismast de retributie vast te stellen (en te handhaven) op € 4.000,-- per jaar en voor een vakwerkmast op € 16.000 per jaar.

Dit laatste bedrag is als volgt opgebouwd:

€ 8.000,-- (gelet op het ruimtegebruik) vermeerderd met € 8.000,-- (gelet op de mogelijkheid van site-sharing van maximaal 2 operators)

Uitgifte van grond voor het plaatsen van dergelijke masten komt overigens niet veel voor (ca. 1 of 2 per jaar).

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? nee
Zo nee, waarom niet?
Niet nodig
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Nee
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
n.v.t.

Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Extern: publicatie in Het Gemeentenieuws, via een persbericht, via de gemeentewebsite en per brief

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?	publicatie in Hét Gemeente Nieuws en bekendmaking via plaatsing op website
Is mededeling van het besluit verplicht?	Nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?	N.v.t.

c. Financieel

n.v.t.

7. Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van de gronduitgifteprijsen zoals neergelegd in bijgaand overzicht, zullen deze vanaf 1 januari 2011 gehanteerd worden bij de uitgifte van gronden. Evaluatie is niet nodig; in 2012 zullen de prijzen waarschijnlijk weer aan de markt worden aangepast.

OVERZICHT GRONDUITGIFTEPRIJZEN 2011

Particuliere bouw kavels (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

Bedrijventerreinen

Merm € 155,--

De Schil

Grid

PvMG-zuid € 160,--

€ 145,--

Prijzen per m² grond k.k. en exclusief BTW

Overhoeken en reststroken

€ 90,-- per m² voor grond gelegen vóór de voorgevel van de woning

€ 110,-- per m² voor grond gelegen naast of achter de woning

NB Binnen het project Onrechtmatig grondgebruik geldt een overgangsperiode tot 1 april 2011 waarbinnen - onder voorwaarden - een tarief geldt van € 35,-- per m².

Prijzen per m² grond k.k. exclusief overdrachtsbelasting

Trafogebouwtjes / andere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

Te realiseren op een bouw kavel uitgifteprijs van de betreffende bouw kavel

Te realiseren in een groenstrook € 130,-- per m²

Prijzen per m² grond k.k. exclusief BTW/overdrachtsbelasting

Retributie recht van opstal telecommunicatie apparatuur

Buismast: € 4.000,-- per jaar

Vakwerkmast: € 16.000,-- per jaar per opstaller/erfpachter

Prijzen exclusief BTW

Onderwerp: Besluit vaststelling gronduitgifteprijsen
gemeente Overbetuwe 2011

Ons kenmerk: 11bwb00002

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op de Nota Grondbeleid 2009;

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

b e s l u i t e n :

1. het bijgaande overzicht met gronduitgifteprijsen voor het jaar 2011 vast te stellen;
2. dat de in het overzicht vermelde gronduitgifteprijsen met ingang van 1 januari 2011 worden gehanteerd;
3. dat het Besluit gronduitgifteprijsen gemeente Overbetuwe 2010, zoals vastgesteld op 26 januari 2010, met ingang van 1 januari 2011 wordt ingetrokken;
4. dat dit besluit in werking treedt op de dag na de datum van bekendmaking en terug werkt tot en met 1 januari 2011;
5. dat dit besluit wordt aangehaald als: Besluit gronduitgifteprijsen gemeente Overbetuwe 2011.

Aldus besloten in de vergadering van 1 februari 2011.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.



Vaststelling Besluit gronduitgifteprijsen 2011

Het college van de gemeente Overbetuwe heeft in zijn vergadering van 1 februari 2011 het Besluit gronduitgifteprijsen gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld. Dit besluit, waarmee de gronduitgifteprijsen voor het jaar 2011 zijn vastgesteld, treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2011.

Het besluit actualiseert alle (categorieën) uitgifteprijsen, zoals die met ingang van 1 januari 2011 door de gemeente worden gehanteerd. Het besluit heeft met name consequenties voor de uitgifteprijsen van bedrijfskavels op de bedrijventerreinen Merm en Poort van Midden Gelderland zuid. Deze uitgifteprijsen worden met € 5,-- per m² verhoogd.

Aandacht voor verkoop van reststroken / project gebruik gemeenteground

Ook de uitgifteprijs van reststroken / groenstroken wordt verhoogd. Als u in het kader van het project Aanpak onrechtmatig grondgebruik eerder bent aangeschreven en u heeft interesse in koop van de door u gebruikte grond, dan adviseren wij u dit voor 1 april 2011 kenbaar te maken aan de gemeente (afdeling Ruimtelijke ontwikkeling). In het geval de gemeente na toetsing van diverse criteria besluit om de grond aan u te verkopen dan geldt nog de kortingsprijs van € 35,-- per m². Vanaf 1 april 2011 wordt in alle gevallen een uitgifteprijs gehanteerd van € 90,-- per m² voor voortuin en € 110,-- per m² voor zij- en achtertuin.

Grondprijzenoverzicht

U kunt het besluit tijdens openingstijden op het gemeentekantoor te Elst (kosteloos) inzien en (tegen betaling) op verzoek krijgen. Ook kunt u het grondprijzenoverzicht inzien via de gemeentelijke website

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat het niet mogelijk is tegen dit besluit bezwaar te maken of beroep in te stellen.

Publicatiedatum: 2 februari 2011