Grondprijzenbrief 2016

Inleiding
De grondprijzenbrief 2016 geeft de door de gemeente Ede te hanteren prijzen weer voor gronden die in Ede door de gemeente worden uitgegeven met verschillende bestemmingen. Deze informatie is bestemd voor iedereen die geïnteresseerd is in grondaankoop. Het betreft de verkoopprijzen voor bouwrijpe grond, tenzij anders aangegeven.

Toelichting op de Grondprijzen 2016
Door de raad is de Grondprijzennota 2016 vastgesteld, deze prijzen zijn richtinggevend voor deze grondprijzenbrief en voor de onderhandelingen.
In deze grondprijzenbrief worden de prijzen bekend gemaakt voor de diverse categorien en functies. Voor die projecten of delen waar uitgifte in 2016 of op korte termijn aan de orde is zullen de prijzen en alle relevante informatie ook op de gemeentelijke website worden gepubliceerd.

Deze grondprijzenbrief is een openbaar stuk en is vastgesteld door het college van B&W. De grondprijzenbrief zal op de gemeentelijke website worden gepubliceerd.
Omdat het aanbod kan fluctueren zal het actuele aanbod met alle relevante informatie via de website van de gemeente Ede worden bijgehouden en gepubliceerd.

Uitgangspunten voor de grondprijzen zijn:

- Alle grondprijzen die worden genoemd zijn kosten koper (dus in ieder geval exclusief verschuldigde belasting).
- De prijzen gelden voor het jaar 2016 (of tot vaststelling nieuwe grondprijzen).
- De grondprijzen zijn marktconform. Deze worden o.a. beïnvloed door de marktomstandigheden van vraag en aanbod, de specifieke (locatie)kenmerken, de planologische mogelijkheden en de concurrentiepositie. Ook de (specifieke) leveringsvoorwaarden kunnen onderdeel van de prijsbepaling zijn.
- Daar waar sprake is van richtprijzen zal bij elke onderhandeling en transactie een marktconform prijsadvies worden ingewonnen.
- Basis taxatiemethode die wordt gehanteerd is de residuele waarderingsmethode.
- Uitgangspunt bij de waardering van bouwgrond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd.
- Het college van B&W stelt de uiteindelijke grondprijs vast. Het college behoud zich het recht voor af te wijken van de grondprijzen.

Grondprijzen 2016
In de tabel zijn per functie de grondprijzen opgenomen. Er is onderscheid gemaakt in de categorieën; bedrijven, wonen en overige bestemmingen en verder worden er vaste prijzen en richtprijzen onderscheiden met als doel om per project de grondprijs, die dient als verkoop- cq vraagprijs, te communiceren.
Ten aanzien van de prijzen voor woningbouw geldt dat de grondprijs sterk afhankelijk is van de locatie en de specifieke locatiefactoren als kavelgrootte, woningoppervlakte en de ter plaatse marktconforme VON prijzen.
Voor gedetailleerde informatie over prijzen en andere relevante informatie en contactgegevens verwijzen wij u naar de website van de gemeente Ede. Ook kunt u altijd contact opnemen met medewerkers van de marktbalie van de gemeente Ede.

In voorkomende gevallen kan de gemeente Ede ervoor kiezen om te werken met een openbare biedprocedure.

1 Vaste grondprijs:
Voor sommige functies is een vaste grondprijs bepaald. Dit geldt ook voor projecten of delen waar de kaders om een vaste prijs te kunnen bepalen voldoende helder zijn. De vaste prijs is bedoeld om partijen aan te geven :"deze grond is voor die functie te koop voor die prijs". Deze methodiek laat voor bijvoorbeeld een ontwikkelaar in een groter plangebied de vrijheid om binnen gestelde kaders en eisen met een vaste grondprijs een haalbaar plan te ontwikkelen.

2 Richtprijs:
Als het programma of andere uitgangspunten nog niet voldoende bekend zijn wordt een richtprijs bepaald. Deze prijs is niet vast maar zal in overleg en na ontwikkeling van een bouwplan worden vastgesteld.

De richtprijs geeft bij aanvang van de ontwikkeling cq onderhandelingen een indicatie van de grondprijs

3 Openbare biedprocedure/tender:
Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. In de regel geldt dat aan de hoogst biedende partij wordt gegund. Het kan echter ook zijn dat in bepaalde gevallen andere elementen als programma en kwaliteit van het plan meewegen.
Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Voorbehoud van gunning bij niet halen van minimale prijs of kwaliteit wordt in principe opgenomen.

Bouwkavels
De gemeente heeft regelmatig ook losse bouwkavels of vastgoedobjecten te koop. Deze zullen allemaal met de overige verkoopinformatie op de site worden vermeld. Op basis van een taxatie worden de verkoopprijzen bepaald.

Parkeren ten behoeve van alle beoogde bestemmingen
Uitgangspunt is dat het parkeren ten behoeve van de beoogde bestemming op de bouwkavels wordt opgelost. Bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties wordt bekeken of dit leidt tot optimale oplossingen of dat mogelijk een deel van het parkeren in de openbare ruimte wordt gerealiseerd.
Voor de bepaling van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de nota Parkeernormering Gemeente Ede, tenzij er in het bestemmingsplan afwijkende normen zijn opgenomen. Hieronder staat een verdere uitwerking van dit principe per type bestemming.

Bedrijven, commerciële voorzieningen en sportvoorzieningen
Uitgangspunt voor de in dit stuk genoemde grondprijzen is dat het parkeren voor gebruikers en bezoekers op eigen terrein worden opgelost.

Sociale woningbouw
In deze categorie woningen is het vaak lastig om het parkeren op de woonkavel te regelen, met name bij middenwoningen. Daarom gaan we er hier vanuit dat het parkeren in het openbaar gebied moet worden opgelost.

Vrije sector woningbouw, bouwkavels en niet-commerciële voorzieningen
Uitgangspunt voor de in dit stuk genoemde grondprijzen is dat het gebruikersparkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat de gemeente het bezoekersparkeren in de openbare ruimte aanlegt. Daar waar wordt afgeweken van dit uitgangspunt wordt dit verrekend met de grondprijs. Als bijvoorbeeld (een deel van) het parekren voor de gebruikers in het openbare gebied wordt opgelost wordt dit specifiek bekeken en wordt dit verrekend in de grondprijs.

Gebouwde parkeervoorzieningen
Voor gebouwde parkeervoorzieningen kan, als er sprake is van een onrendabele top, een korting van maximaal € 5.000,- op de grondprijs per plaats worden verleend. De koper van de grond moet hierbij aantonen hoe hoog de onrendabele top is. Een eventuele korting is alleen mogelijk indien de gemeente akkoord gaat met een gebouwde parkeeroplossing.

SOCIALE WONINGBOUW (HUUR)
Sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs onder de sociale huurprijsgrens en die worden verhuurd door een toegelaten instelling conform art 13-1.a Wet op de Huurstoeslag).
Voor deze categorie verplicht de koper zich de op het verkochte te stichten woningen uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning. Het is de koper niet toegestaan om binnen 20 jaar na het ondertekenen van de notariele akte van verkoop de gestichte woningen anders te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

Voor de grondprijs voor een sociale huurwoning wordt uitgegaan van <u>een vaste prijs per woning</u>.

Informatie

Voor meer informatie over grondprijzen, bouwgrond of als u geïnteresseerd bent in aankoop van een kavel of ander vastgoed van de gemeente Ede, dan kunt u contact opnemen met de medewerkers van de marktbalie van de gemeente Ede via marktbalie@ede.nl . Ook als u zelf een idee voor ontwikkeling van vastgoed heeft bent u van harte uitgenodigd contact op te nemen
Informatie is ook beschikbaar via de website van de gemeente Ede.

Disclaimer

In de grondprijzenbrief is aangegeven welke prijzen voor bouwrijpe grond kunnen worden berekend. Bij aankoop van bouwrijpe grond dient over de waarde van de grond btw. te worden betaald. De in de grondprijzenbrief genoemde bedragen zijn alle kosten koper en zijn exclusief de verschuldigde belasting.
Gemeente is bij verkoop van gronden verplicht te koop zijnde gronden tegen marktconforme prijzen te verkopen. Bij de verkoop van specifieke locaties zal door middel van een taxatie de grondwaarde worden getoetst en kan zo nodig worden gecorrigeerd.

Het is niet mogelijk voor alle denkbare locaties en bestemmingen eenduidig de grondwaarde aan te geven. Afwijkingen op de grondprijzenbrief worden getaxeerd door de waarderingscommissie. De aangegeven bedragen zijn indicatief, in alle gevallen zal de grondprijs door burgemeester en wethouders (met in bijzondere gevallen instemming vooraf van de gemeenteraad) worden vastgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met bijzondere functies, omstandigheden en ligging.
In gevallen waarbij ervoor wordt gekozen de grond in een biedingenprocedure op de markt te brengen behoudt de gemeente zich het recht voor de grond bij (te) lage biedingen niet te gunnen.

De grondprijzenbrief wordt in principe jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. Deze Grondprijzenbrief 2016 is vastgesteld door het college op ..... en geldt tot de vaststelling van de volgende grondprijzennota/cq -brief.

Grondprijzen 2016
**Genoemde prijzen zijn indicatief en mede afhankelijk van locatie, kavel- en woninggrootte/bebouwingsoppervlak en de prijzen zijn onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een exacte prijsbepaling kunt u contact opnemen met de gemeente Ede. Alle prijzen zijn excl. belastingen en kosten koper tenzij anders vermeld.*

Type bestemming	Omschrijving	Grondprijs	Prijsstelling
Woningbouw			
Grondgebonden			
tussenwoning	VON prijs woning €150.000-250.000	€130-575/m²	Richtprijs
hoek/eindwoning	VON prijs woning €190.000-300.000	€ 225-410 /m²	Richtprijs
halfvrijstaand	VON prijs woning €250.000-425.000	€ 180-335/m²	Richtprijs
vrijstaand	VON prijs woning €300.000-600.000	€ 320-420/ m²	Richtprijs
kavel	bouwkavels tbv particulieren (ondermeer afhankelijk van de grootte)	vanaf € 104.000/ kavel	Richtprijs
Appartementen			
2,3 of 4 kamer	VON prijs woning €150.000- €275.000	€28.000- 32.000 (grondwaarde)	Richtprijs
Sociale woningbouw			
Sociale huurwoningen	grondgebonden, uitgaand van circa 125 m² kavel	€ 26.000 / kavel	Vaste prijs
(zie omschrijving tekst)	appartementen	€ 17.000 / kavel	Vaste prijs
Bedrijventerreinen			
A-12	Gebied tussen Ede en Veenendaal	€ 171 - € 218 / m² kavel	Vaste prijs
De Vallei	Kantorenpark langs A12	€ 165 - € 205 / m² kavel	Vaste prijs
Het Laar Wekerom	Locatie Noord-Oost Wekerom	€ 160 - € 180 / m² kavel	Vaste prijs
Overige bestemmingen			
Commerciële voorzieningen	Bijv. winkels, detailhandel, horeca, bioscoop, amusementshal, particuliere scholen	Residueel/vergelijking	Richtprijs
Nutsvoorzieningen		€ 225 / m² kavel, minimum € 3.500	Vaste prijs
Reststroken bij woningen en bedrijven	Minimum € 3.500 bij kavel tot 100m², daarboven taxatie	€ 125 - € 250 / m² kavel	Richtprijs
Niet commerciële voorzieningen:			
- sociaal maatschappelijke sfeer	Toeslag i.g.v. commerciële component (o.a. hogescholen, universiteiten)	€ 160 / m² bvo-terrein	Vaste prijs
- zorgcomplex	Taxatie is situatiespecifiek (en tav extramurale zorg residueel obv woningbouw)	Residueel/vergelijking	Richtprijs