

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>
Verzonden: maandag 6 februari 2023 08:28
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@looyevastgoed.nl>; "[REDACTED]" <rpcvanarnhem@vanarnhem-bouwgroep.nl>
Onderwerp: RE: Grondprijzenbrief
Bijlage(n): Grondprijzenbrief gemeente Altena 2021-2022.docx

Goedemorgen [REDACTED],

Excuses. Die had ik wel op een briefje staan, maar toch vergeten. De nieuwe brief is in de maak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Altena

Beleidsadviseur Grondzaken | Team Omgeving en Vastgoed

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183-[REDACTED] 06-[REDACTED]
E: [REDACTED]@gemeentealtena.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@looyevastgoed.nl>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2023 12:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gemeentealtena.nl>; [REDACTED] <rpcvanarnhem@vanarnhem-bouwgroep.nl>
Onderwerp: Grondprijzenbrief

Hoi [REDACTED],

Zou je mij de grondprijzenbrief nog kunnen mailen?

Met vriendelijke groet,

LOOYE VASTGOED B.V.

[REDACTED]

Looye Vastgoed B.V.
Oostdam 7
3441 EN Woerden
tel: 0348-50 03 04
fax: 0348-50 06 07
mob: 06 [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]@looyevastgoed.nl
website: www.looyevastgoed.nl

Onderdeel van **Looye** Groep

Grondprijnsbrief gemeente Altena 2021-2022

1. Algemeen

Inleiding

De gemeente Altena stelt jaarlijks de door haar gehanteerde grondprijzen vast. Deze grondprijzen worden gehanteerd bij de verkoop van gronden binnen gemeentelijke plannen.

In het gemeentelijke grondbeleid (14-1-2019) is afgesproken dat de grondprijnsbrief wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Waardebepaling

De grondprijzen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. In dit rapport wordt op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse van de woningbouwmarkt gegeven. Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouw kavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeente Altena. Dit resulteert in het grondprijnsadvies.

Wet Markt en Overheid

Decentrale overheden die economische activiteiten verrichten moeten zich houden aan de gedragsregels Markt en Overheid, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. Dit houdt o.a. in dat we als gemeente in beginsel geen gronden mogen verkopen onder de marktwaarde. De grondprijzen in Altena zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie. Daarmee voldoen we aan de eisen van de wet.

Aanpassing basisuitgifte prijzen:

Bij het bepalen van de in deze grondprijnsbrief genoemde uitgifteprijzen, is uitgegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Bij de uiteindelijke prijsbepaling worden specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels beoordeeld op vorm, ligging kavel, ligging tuin en positionering bouwblok, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van deze kenmerken kan de basiswaarde maximaal 10% worden verhoogd of verlaagd. Bij een afwijking groter dan deze bandbreedten moet er taxatie aan ten grondslag liggen.

2. Grondprijzen gemeente Altena

Grondprijzen grondgebonden woningbouw

In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht gegeven van de uitgifteprijzen voor de verschillende kernen per woningcategorie. De grondprijzen zijn weergegeven per m² en exclusief BTW.

Woningcategorie	Almkerk Sleeuwijk Werkendam Woudrichem Wijk en Aalburg	Andel Dussen Genderen Giessen Hank Nieuwendijk Rijswijk Veen	Babyloniënbroek Drongelen Eethen Meeuwen Oudendijk Uitwijk Uppel Waardhuizen
<i>Vrijstaande woning</i>	€ 340,00	€ 325,00	€ 310,00
<i>Twee-onder-één kap</i>	€ 315,00	€ 300,00	€ 285,00
<i>Rijwoning (hoek)</i>	€ 335,00	€ 320,00	€ 305,00
<i>Rijwoning (tussen)</i>	€ 360,00	€ 340,00	€ 325,00
<i>Seniorenwoning</i>	€ 285,00	€ 270,00	€ 255,00

Grondprijzen Meergezinswoningen / appartementen

In vergelijking met grondgebonden woningbouw variëren appartementen sterker in afwerkingsniveau, grootte, voorzieningen (bijvoorbeeld parkeeroplossingen), etc. De grondwaarde is daardoor geheel afhankelijk van het beoogd gebruik, het beoogde bouwvolume en de overige randwaarden. De grondwaarde van appartementen wordt dan ook situationeel bepaald zo nodig middels een taxatie.

Meergezinswoningen / appartementen onafhankelijke taxatie	situationeel o.b.v.
--	---------------------

Grondprijzen sociale woningbouw

Voor alle kernen gelden de volgende grondprijzen voor sociale woningbouw:

☒ Sociale meergezinswoning:	€ 18.250,00 per woning
☒ Sociale eengezinswoning (tot 120 m ²):	€ 25.000,00 per woning

Voor eengezinswoningen voor sociale huur gaat de gemeente uit van een standaard-kavel van 120 m². Indien een kavel groter is deze standaardmaat, worden de meer meters verkocht voor € 225,-/m². Als in één transactie meerdere kavels worden afgenomen, wordt het gemiddelde genomen van alle kavels totaal, om de meer meters te verrekenen.

Grondprijzen groen- en reststroken

Gemeente Altena krijgt regelmatig verzoeken van inwoners die graag een groenstrook van de gemeente willen kopen, huren of gebruiken om bij hun tuin te betrekken of desbetreffende burgers hebben deze al in gebruik genomen. De grondprijzen voor de komende periode zijn gelijk aan die uit 2020.

☒ Voortuin (tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn):	€ 75,-
☒ Zij- en achtertuin:	€ 150,-
☒ Huurprijs bij nieuwe contracten:	4% van de verkoopwaarde
☒ Administratiekosten voor alle contracten	€ 35,- /jaar

Overige verkoopprijzen

In incidentele situaties verkoopt de gemeente ook andere gronden, zoals landbouwgronden, gronden voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen. In die gevallen wordt de grondprijs vooraf bepaald middels een onafhankelijke taxatie.

Grondprijzen algemeen	situationeel o.b.v. onafhankelijke taxatie
-----------------------	--

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen