Beantwoording vragen Christen Unie over kadernota grondprijzen

Vraag:
Kunt u aangeven welke sociale, functionele en fysieke locatiekenmerken in de vrije sectorbouw – particuliere kavels per project leiden tot een aanpassing in de vaststelling van de grondprijs van een kavel?

Antwoord:
De fysieke, sociale en functionele kenmerken van een locatie hebben invloed op de waarde van een woning en daarmee dus ook op de waarde van de grond.

- Met fysieke kenmerken wordt bedoeld de kwaliteit van het dorp/ de buurt: is er sprake van veel of weinig groen, een hoge of lage kwaliteit van de woningen en gebouwen in de buurt, leeftijd van de woonwijk, kwaliteit van de overgangen tussen publiek en privaat gebied (schuttingen of groen), materiaalgebruik, etc.
- Functionele omgevingsfactoren hebben betrekking op de voorzieningen (winkels, centrum, scholen, etc.) in de directe omgeving en de aanwezigheid van veel werkgelegenheid binnen afzienbare afstand van de buurt.
- De sociale kenmerken van een dorp of buurt hebben invloed op de waarde van de woningen: hoe staat het met de veiligheid, staat de buurt bekend in het kader van overlast, hoe is de onderlinge saamhorigheid in de buurt, inkomens- en opleidingsniveau, werkloosheidspercentages, etc.

Al deze kenmerken kan er toe leiden dat een woning van dezelfde grootte, hetzelfde type en bouwjaar in de ene wijk meer of minder waard is dan in de andere. Dit heeft weer gevolgen voor de waarde van de grond.