GRONDPRIJSBRIEF 2025

In de Nota grondbeleid is opgenomen dat de gemeente vanaf 2023 jaarlijks haar prijsbeleid vastlegt in een zogenaamde Grondprijsbrief. Het is gebruikelijk binnen gemeenten dat de vaststelling van deze grondprijsbrief is gekoppeld aan de goedkeuring van de bijgestelde grondexploitaties en de rapportage hiervan in het Meerjarig Perspectief op Grondexploitaties en Ontwikkellocaties (MPGO). De verkoopprijs die wordt gehanteerd, hoeft niet per se de uitgifteprijs te zijn die bij de verkoop van toepassing is. Bij de verkoop dient de verkoopprijs marktconform te zijn, en er wordt gecontroleerd of de in de grondexploitatie opgenomen verkoopprijs nog steeds marktconform is.

Deze Grondprijsbrief 2025 geldt als 'prijslijst' voor uit te geven (bouw)grond vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026. Deze grondprijzenbrief bevat prijzen voor de volgende categorieën:

- woningbouw;
- bedrijventerreinen;
- uitgifte (maatschappelijk) vastgoed;
- verpachting van landbouwgronden;
- verkoop van overhoeken en snippergroen;
- zendmasten;
- prijsstelling van overige eigendommen.

Voor sommige categorieën geldt dat het niet mogelijk is om met vaste prijzen te werken. Voor die gevallen bevat deze Grondprijsbrief, de bandbreedte of de uitgangspunten waarbinnen het College van B&W, transacties kan afwerken.

Algemene uitgangspunten bij verkoop
Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties worden marktconform vastgesteld door een onafhankelijke taxatiedeskundige;
- De grondprijzen zijn gebaseerd op verkoop van grond in bouwrijpe staat, tenzij anders vermeld.
- De gemeente hanteert bij de verkoop actuele algemene voorwaarden;
- De genoemde prijzen per m² zijn <u>exclusief btw</u>, waarbij voor de woningbouwkavels geldt dat tevens de kavelprijs inclusief btw wordt vermeld.
-

Grondprijzen woningbouw
De gemeente streeft naar een voldoende kwalitatief en betaalbaar aanbod van woningbouw. In dit streven naar kwalitatief aanbod prevaleert maatschappelijk rendement zoals de realisatie van sociale woningbouw (huur en koop) boven financieel en economisch rendement.

<u>Sociale woningbouw</u>
Voor sociale woningbouw grondgebonden sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs van € 160,00 per m² bouwgrond exclusief btw gerekend. Om een onrendabele top te verkleinen is de knop waaraan gedraaid kan worden de grondprijs. De huidige Nota Grondbeleid biedt het College de mogelijkheid om ten behoeve van maatschappelijke overwegingen een lagere grondprijs te hanteren.

<u>Gemeentelijke woningbouwprojecten</u>

- Louerveld

Louerveld bevindt zich nog in een ontwikkelfase. De uitgifte is naar verwachting niet eerder dan 2026 aan de orde. Prijzen worden op dat moment door een taxateur vastgesteld en pas dan gecommuniceerd.

Grondprijzen – bedrijventerreinen

Gemeentelijke bedrijventerreinen

- Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III.

Bij start uitgifte wordt de verkoopprijs door een onafhankelijke taxatie vastgesteld. Deze verkoopprijs, al dan niet gedifferentieerd (bijv. verschil tussen zicht-locaties en niet zicht-locaties), wordt vastgelegd in de grondprijsbrief van het jaar waarin wordt gestart met de verkoop. Verwachting is dat we in we in 2026 gaan uitgeven en prijzen op dat moment bekend worden gemaakt.

- Herstructurering de Loop

De grondprijs (laatste kavel) bedraagt afgerond €180,00 /m2 excl. BTW.

Commerciële verhuur

In het geval van commerciële verhuur van gronden wordt de huurprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Uitgiftes (maatschappelijk) vastgoed

De uitgifte aan maatschappelijke instellingen en sportverenigingen is maatwerk. De prijsstelling wordt per geval bepaald op basis van gemeentelijke beleidskaders. Hierbij is markconformiteit van ondergeschikt belang; maatschappelijke meerwaarde staat voorop.

- Voor eigendomsoverdracht kan een zakelijk recht worden gevestigd (veelal recht van opstal).
- Grondhuur voor sportvelden en terreinen wordt op basis van sociaal-maatschappelijke tarieven berekend.

Verpachting van landbouwgronden

- Korte pacht (jaarlijks): € 660 per hectare per jaar (richtprijs) of op basis van inschrijving
- Reguliere pacht: conform het pachtprijzenbesluit (rijksoverheid) inclusief prijsplafond.

Verkoop landbouwgronden

De verkoop van landbouwgrond is slechts bij uitzondering aan de orde. Indien verkoop plaatsvindt, wordt de prijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

Verkoop van overhoeken/snippergroen

Vanuit de warmtetransitie en de als gevolg daarvan toenemende elektrificatie is er behoefte aan ruimte voor trafo voorzieningen. Het snippergroen is in de basis hiervoor geschikt.
Daarnaast is er vanuit klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologie behoefte aan plaatsen voor groenontwikkelingen. Vanuit deze ontwikkelingen is besloten om voorlopig geen snippergrond / overhoeken te verkopen totdat duidelijk is welke ruimtebeslag het voornoemde met zich mee gaat brengen.

In uitzonderlijke gevallen waarin het bestaand gebruik betreft en waarbij de bestemming reeds wonen is, kan het College besluiten over te gaan tot verkoop. In dat geval gelden de volgende prijzen.

- € 30,- per m^2 bij voortuinen met aanwezigheid van kabels en leidingen;
- € 40,- per m^2 bij voortuinen zonder aanwezigheid van kabels en leidingen;
- € 60,- per m^2 bij achtertuinen;
- € 90,- per m^2 verkoop overhoek waardoor er een bouwmogelijkheid of ruimere gebruiksmogelijkheid. ontstaat.

Zendmasten
Voor een zendmast geldt een jaarlijkse retributie van € 4.500. Voor iedere provider die naast de initiatiefnemer gebruik maakt van de zendmast is de eigenaar een extra bedrag van € 1.500 aan jaarlijkse retributie verschuldigd.

Op basis van economische ontwikkelingen en maatschappelijke wenselijkheid / noodzaak voor de aanwezigheid van een zendmast kan een afwijkende retributie worden afgesproken. Voorgesteld wordt om het College hiertoe beslissingsbevoegd te maken.

Hardheidsclausule
Voorgesteld wordt om in te stemmen met de bevoegdheid van het College om in uitzonderlijke situaties gemotiveerd af te wijken van bovenstaande vaste grondprijzen. In dat het geval is zal het College hierover de Raad informeren.