

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.A.L. Maas	Datum	17 oktober 2018
Doorkiesnummer	030 – 28 60114	Ons kenmerk	5612558
E-mail	f.maas@utrecht.nl	Onderwerp	Grondprijzenbrief 2018
Bijlage(n)	Geen	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u ter informatie het document met de “Grondprijzen 2018” aan. De Grondprijzen worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (zowel landelijk als regionaal) en biedt particulieren en bedrijven per functie inzicht in de door de gemeente Utrecht gehanteerde (bandbreedtes in) grondprijzen.

Het document “Grondprijzen 2018” borduurt voort op het document “Grondprijzen 2017”. Het betreft daarmee een technische actualisering waarbij nog geen rekening is gehouden met het nieuwe coalitieakkoord. Gevolgen voor de grondprijzen die mogelijk kunnen voortvloeien uit onder andere de nieuwe Prestatieafspraken met de corporaties (denk daarbij aan de definitie van sociale huurwoning, afdracht economische meerwaarde), de nieuwe Woonvisie, de nog te sluiten stadsakkoorden of andere actuele beleidsontwikkelingen zullen daarom pas verwerkt worden in de grondprijzenbrief voor 2019. Net als in 2017 is deze grondprijzenbrief pas laat in het lopende jaar vastgesteld. De grondprijzenbrief 2019 zullen wij u in samenhang met het MPSO aanbieden bij de Voorjaarsnota 2019.

Afhankelijk van de bestemming van de grond (en/of de bebouwing daarvan) worden verschillende grondprijzen gehanteerd bij de uitgifte in erfpacht, danwel verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente. Als hoofdregel worden daarbij marktconforme prijzen gehanteerd. Deze prijzen worden veelal residueel (als restwaarde van het verschil tussen beleggingswaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds) bepaald.

Bij de woningmarkt wordt door toepassing van de residuele grondwaardemethodiek de prijs-ontwikkeling verdisconteerd in de grondprijs. Voor de sociale woningbouw geldt, als uitvloeisel van de met de woningcorporaties gemaakte prestatieafspraken, sinds 2016 een andere systematiek voor de grondprijsberekening gehanteerd. Verder zijn de gevolgen van het de vaststelling van het Actieplan Middenhuur op 7 december 2017 verwerkt in “Grondprijzen 2018”.

De bandbreedtes van de grondprijzen van het commercieel vastgoed zijn grotendeels gehandhaafd op de niveaus van 2017, met dien verstande dat bandbreedte van de grondprijzen voor kantoor-ontwikkelingen aan de bovenkant is verruimd tot € 1.250,- per m² bvo. De vaste grondprijzen voor bijzondere doeleinden en snippergroen zijn dit jaar geïndexeerd.

Voor meer informatie over grondprijzen die in 2018 worden gehanteerd verwijzen wij u graag naar het document “Grondprijzen 2018”.

Burgemeester en Wethouders

Datum 17 oktober 2018
Ons kenmerk 5612558

Om de transparantie van het gemeentelijk handelen te bevorderen en om meer duidelijkheid te bieden aan de afnemers van de grond, particulieren en bedrijven, zullen wij "Grondprijzen 2018" publiceren op de gemeentelijke website.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,