

Bijlage bij antwoord raadsvraag Holdoe d.d. 23-11-2021 – Prijsstelling gemeentelijke bouw kavels

De gemeente heeft vastgelegd wat de kavelrijzen zijn uitgifte van bouwrijpe grond voor grondgebonden woningen, en wel in de collegebesluiten van resp. 2017 (Nota Grondbeleid 2017) en 2019 (prijsverlaging voor het plan Hogeweg). Daarbij is én een staffel opgenomen voor grotere kavels, én een prijsverlaging (t.o.v. reguliere uitgifte) voor kavels, bedoeld voor grondgebonden socialewoningbouw.

In een schema ziet dat er als volgt uit :

Uitgifte bouwrijpe kavels voor grondgebonden woningen	Bepaling prijzen (collegebesluit 11-4- 2017)	Prijzen per m ² excl. BTW en k.k.	t/m 500 m ² opp. van elke kavel	tussen 501 en 1.000 m ² oppervlakte van elke kavel	Per m ² ≥ 1.001 m ² van elke kavel
		kavels regulier	€ 210,-	110,-	€ 60,-
		kavels sociale woningbouw (75% v. reguliere prijs)	€ 157,50	€ 82,50 theoretisch	€ 45,- theoretisch
	Prijsverlaging B & W 2019 (voor plan Hogeweg)	Kavels regulier	€ 160,-	€ 110,- (geen besluit tot prijsverlaging)	€ 60,- (geen besluit tot prijsverlaging)
		Kavels sociale woningbouw	€ 120,-	€ 82,50,- theoretisch	€ 45,- theoretisch
Uitgifte bouwrijpe kavels voor gestapelde woningen		Hierbij geldt maatwerk per complex Volgens Nota Grondbeleid 2017 vindt prijsbepaling bij gestapelde woningbouw plaats door : - <i>de comparatieve methode.</i> Daarbij vergelijkt de gemeente het complex/bouwwerk met vergelijkbare complexen/bouwwerken en komt zo op de grondprijs per m². - <i>De residuele methode</i> Zijn er onvoldoende vergelijkbare complexen/bouwwerken, dan laat de gemeente extern een residuele waardebeoordeling uitvoeren. Voor de residuele waardebeoordeling tel je de marktwaaarde van alle woningen in het complex bij elkaar op. Daarvan trek je af : - de stichtingskosten van het bouwwerk/complex, incl. gemeenschappelijke voorzieningen - de BTW - de redelijke winst voor de ontwikkelaar/bouwer Wat resteert, is het residu => verkoopprijs grond per m²			