

Kaderbrief Grondprijzen 2021



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsopgaven

Datum: 11 februari 2021

Corsanummer: T20.15404

Kaderbrief Grondprijzen 2021

Het college stelt jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen vast. De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. De laatste kaderbrief grondprijzen (2020) is vastgesteld op 21 januari 2020.

De beleidsuitgangspunten zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom de richtinggevende prijzen en bandbreedtes voor 2021.

Het is belangrijk om maatwerk te kunnen leveren: de marktwaarde van (bouw)grond is meer en meer afhankelijk van regio, locatie en product, waardoor een enkele prijs per product niet altijd volstaat. De prijzen zoals in deze brief zijn opgenomen zijn dan ook richtinggevend.

De uitbraak van het Coronavirus brengt veel onzekerheid met zich mee. Het blijven onzekere tijden waarin het lastig te voorspellen is wat de effecten zullen zijn. Hoe langer het duurt om het virus onder controle te krijgen, en hoe strenger de maatregelen, des te groter de effecten op de grondprijzen waarschijnlijk zullen zijn.

Voor de meeste prijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2020 een stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald in de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021. Deze index bedraagt 7,5% voor de woningbouw en 1,0% voor de bedrijventerreinen. Dit geldt niet voor de prijzen die reeds contractueel zijn overeengekomen. Daar geldt de index van het betreffende contract. De genoemde prijzen gelden voor 2021. Wordt later afgenomen, dan indexeren we de grondprijs naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en betaling. In het geval van een uitzonderlijke kavel qua doel, ligging en grootte is een waardebepaling op basis van een taxatie mogelijk.

Deze Kaderbrief Grondprijzen geldt tot de volgende Kaderbrief Grondprijzen wordt vastgesteld.

Tabel: kaderbrief grondprijzen 2021

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m ²	Bijkomende kosten
Woningbouw				
<i>Vrije marktsector</i>	Residueel	Nader te bepalen		BTW
<i>Starters / Middenhuur</i>	Residueel	Nader te bepalen		BTW
<i>Vrije kavels*</i>	Comparatief			
Eerste 750 m ²			€ 457 - € 600	BTW
Volgende 250 m ²			€ 350	BTW
m ² boven de 1.000 m ²			€ 270	BTW
<i>Sociale sector**</i>	Vaste minimum prijs			
Sociale huur een gezins		€ 22.500		BTW
Sociale huur meer gezins		€ 18.000		BTW
Sociale koop een gezins		€ 25.000		BTW
Sociale koop meer gezins		€ 25.000		BTW
Bedrijventerrein	Residueel / comparatief			
<i>Leeuwenhoekweg</i>			vanaf €192,-	BTW
<i>Oudeland</i>			vanaf €253,-	BTW
Overige sectoren				
<i>Kantoren / detailhandel en overig commercieel</i>	Residueel		Nader te bepalen	BTW
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 194,00	BTW
Sportvelden			€ 35,00	BTW
<i>Overig</i>				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk		Vanaf € 256,-	BTW
Snippergroen				
Alle categorieën			€ 175	Kosten koper
Water			€ 30	Kosten koper
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
<i>Huur snippergroen</i>	Vaste prijs		5% over koopbedrag	
<i>Huur overige grond</i>	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
<i>Rechten van opstal</i>				
Niet-commercieel	O.b.v. gasunienormen			€ 350,- administratiekosten
Commercieel	Maatwerk			€ 350,- administratiekosten

* In het geval van een uitzonderlijke vrije kavel qua doel, ligging en grootte is een waardebeoordeling op basis van een taxatie mogelijk.

** Voor een sociale koopwoning geldt maatwerk met een ondergrens van €25.000.