

Kaderbrief Grondprijzen 2022



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsopgaven

Datum: 15 maart 2022

Corsanummer: T22.00868

Kaderbrief Grondprijzen 2022

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 (2021) is vastgesteld op 16 maart 2021.

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

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.

Zowel corona als de marktontwikkelingen maken het lastig om de toekomstige ontwikkelingen te voorspellen. Het blijven onzekere tijden ook wat betreft de opbrengsten en kosten die beiden ontzettend zijn gestegen. De hoge energieprijzen en de daarmee samenhangende geprognostiseerde inflatie maken het allemaal niet transparanter.

Voor de meeste prijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2021 een stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald in de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022. Deze index bedraagt 2% voor de woningbouw en 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 2022. 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 2022

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m ²	Bijkomende kosten
Woningbouw				
Vrije marktsector	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Starters / Middenhuur	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Vrije kavels*	Comparatief			
Eerste 750 m ²			€ 466 - € 612	BTW
Volgende 250 m ²			€ 357	BTW
m ² boven de 1.000 m ²			€ 275	BTW
Sociale sector**				
Sociale huur eengezins	Vaste minimum prijs	€ 25.000		BTW
Sociale huur meergezins		€ 20.000		BTW
Sociale koop eengezins		€ 25.000		BTW
Sociale koop meergezins		€ 25.000		BTW
Bedrijventerrein				
Leeuwenhoekweg	Residueel / comparatief		vanaf €196,-	BTW
Oudeland			vanaf €258,-	BTW
Overige sectoren				
Kantoren / detailhandel en overig commercieel	Residueel		Nader te bepalen	BTW
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 198,00	BTW
Sportvelden			€ 36,00	BTW
Overig				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk		Vanaf € 261,-	BTW
Snippergroen				
Alle categorieën			€ 179	Kosten koper
Water			€ 31	Kosten koper
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
Huur overige grond	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
Rechten van opstal				
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.