

Kaderbrief Grondprijzen 2019



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Datum: januari 2019

Corsanummer: T18.15570

Kaderbrief Grondprijzen 2019

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 (2018) is vastgesteld op 7 november 2017.

Eerdere kaderbrieven beschreven zowel de beleidsuitgangspunten, als de concrete (richt)prijzen of bandbreedtes voor een aantal categorieën. De beleidsuitgangspunten zijn vanaf 2019 opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom enkel de (richt)prijzen en bandbreedtes voor 2019.

Het is belangrijk om maatwerk te kunnen leveren: de marktwaaarde 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. Hiervan kan het college in sommige gevallen gemotiveerd afwijken.

Voor de meeste prijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2018 een kleine stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019. Deze index bedraagt 3% voor de woningbouw en 2% 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 2019. Wordt later afgenomen, dan indexeren we de grondprijzen naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en betaling.

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m ²	Bijkomende kosten
Woningbouw				
Vrije marktsector	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Starters*	Residueel	Nader te bepalen		BTW
Vrije kavels	Comperatief (o.b.v. locatiespecifieke kenmerken)			
Eerste 500 m ²			€ 415 - € 545	BTW
Volgende 250 m ²			€ 415 - € 520	BTW
Volgende 250 m ²			€ 310	BTW
m ² boven de 1.000 m ²			€ 165	BTW
Water (aansluitend aan tuin)			€ 30	BTW
Sociale sector**	Vaste minimum prijs			
Sociale huur eengezins		€ 15.450		BTW
Sociale huur meergezins		€ 12.875		BTW
Sociale koop eengezins		€ 20.600		BTW
Sociale koop meergezins		€ 15.450		BTW
Snippergroen				
Zij/achtertuin woning tot 100 m ²			€ 160	Kosten koper
Voortuin woning tot 100 m ²			€ 85	Kosten koper
Zij/achtertuin bedrijfspand tot 100 m ²			€ 70	Kosten koper
Voortuin bedrijfspand tot 100 m ²			€ 35	Kosten koper
Water			€ 30	Kosten koper
Meer dan 100 m ²	O.b.v. taxatie		Nader te bepalen	Kosten koper en taxatie
Bedrijventerrein				
Leeuwenhoekweg	Residueel / comperatief		€ 180 - € 215	BTW
Oudeland			€ 245 - € 300	BTW
Overige sectoren				
Kantoren / detailhandel en overig commercieel	Residueel		Nader te bepalen	BTW
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 190	BTW
Sportvelden			€ 35	BTW
Overig				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk (ondergrens o.b.v. grondprijs Oudeland)		Vanaf € 245	BTW
Gronduitgifte anders dan in eigendom				
Huur snippergroen	Vaste prijs		5% over koopbedrag	
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

* Voor starterskoop geldt een koopprijs tussen de maximale prijs van sociale koop en € 180.000,- VON (prijsspeil 2018). Voor startershuur geldt een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (sociale huur) en € 850,- per maand (prijsspeil 2018).

** Voor een sociale koopwoning geldt een prijs van maximaal € 140.000,- (prijsspeil 2018). Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huur per maand van € 710,68 (prijsspeil 2018).

*** De prijzen voor snippergroen komen voort uit de beleidsnota Snippergroen. Deze wordt in 2019 geactualiseerd.