

Kaderbrief Grondprijzen 2020



Domein: Ruimte & Economie

Team: Gebiedsontwikkeling & Vastgoed

Datum: december 2019

Corsanummer: T19.22200

Kaderbrief Grondprijzen 2020

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 (2019) is vastgesteld op 5 februari 2019.

De beleidsuitgangspunten zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom enkel de (richt)prijzen en bandbreedtes voor 2020.

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 2019 een kleine stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020. 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 2020. Wordt later afgenomen, dan indexeren we de grondprijs naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en betaling.

Voor de uitgifte van vrije kavels is in de staffelling van de grondprijzen een extra categorie toegevoegd om bij de verkoop grote kavels boven de 1.000 m² een meer marktconforme prijs te hanteren.

Interne leveringen worden verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel.

Tabel: kaderbrief grondprijzen 2020

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**	Comperatief (o.b.v. locatiespecifieke kenmerken)			
Eerste 500 m ²			€ 425 - € 555	BTW
Volgende 250 m ²			€ 425 - € 530	BTW
Volgende 250 m ²			€ 320	BTW
Volgende 500 m ²			€ 250	BTW
m ² boven de 1.500 m ²			€ 170	BTW
Water (aansluitend aan tuin)			€ 32	BTW
Sociale sector***	Vaste minimum prijs			
Sociale huur eengezins		€ 15.760		BTW
Sociale huur meergezins		€ 13.130		BTW
Sociale koop eengezins		€ 21.010		BTW
Sociale koop meergezins		€ 15.760		BTW
Bedrijventerrein				
Leeuwenhoekweg	Residueel / comperatief		€ 190 - € 220	BTW
Oudeland			€ 250 - € 306	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 € 250	BTW
Snippergroen				
* prijs (prijsspeil 1-1-2014)***				
Zij/achtertuin woning tot 100 m ²			€ 160	Kosten koper
Voortuin woning tot 100 m ²			€ 85	Kosten koper
Zij/achtertuin bedrijfswoning tot 100 m ²			€ 70	Kosten koper
Voortuin bedrijfswoning 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
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
Interne leveringen*****				
Maatschappelijk	Tegen boekwaarde complex of kavel			

* 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). In 2020 zal de woonvisie geactualiseerd worden met binnen de woningbouwprogrammering specifiek aandacht voor de categorie starters en middeninkomens.

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

*** Voor een sociale koopwoning geldt een prijs van maximaal € 140.000,- (prijsspeil 2019). Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huur per maand van € 720,42 (prijsspeil 2019).

**** De prijzen voor snippergroen komen voort uit de beleidsnota Snippergroen. Deze wordt in 2020 geactualiseerd.

***** Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel.