

## Grondprijzenbrief 2022

Het college van burgemeester en Wethouders van de Gemeente Midden-Groningen, gezien de Nota Duurzaam Grondbeleid 2019-2024, besluit vast te stellen, de grondprijzenbrief 2022

### Inleiding

In de Nota Duurzaam Grondbeleid is opgenomen dat het college jaarlijks de grondprijzen vast stelt middels een grondprijzenbrief. Deze brief zal elk jaar gepubliceerd worden om de prijzen in de grondexploitaties van het komende begrotingsjaar te onderbouwen. Het vervolg van deze brief geeft toelichting op het advies om aanpassingen en toevoegingen door te voeren.

### Kostprijs

In de Nota Duurzaam Grondbeleid is opgenomen dat de grondslag voor enkele uitgiftecategorieën is gebaseerd op de gemiddelde kostprijs van de grondexploitaties voor woningbouw in de afgelopen vijf jaren. Dit is een voortschrijdende gemiddelde dat elk jaar wordt berekend.

Omschrijving	Kosten			Uitgeefbaar m2	Kosten totaal/m2
	boekwaarde	begroting	totaal		
<b>Totaal</b>	<b>€ 11.824.303</b>	<b>€ 8.074.549</b>	<b>€ 19.898.851</b>	<b>165.618</b>	<b>€ 120</b>

In bovenstaande tabel treft u de berekening van de gemiddelde kostprijs aan van de exploitaties Juli-anapark, Tolweg, Verlengde Veenlaan, Burgemeester Venemastraat en het Stadshart. De exploitatie van de IJsbaan wordt buiten beschouwing gelaten, omdat hier een bodemsanering in is opgenomen die de kostprijs zou opstuwten. De wel in aanmerking genomen exploitaties zijn een mix van stedelijke en dorpse ontwikkelingen. Meer details zijn om bedrijfseconomische redenen niet openbaar.

De gemiddelde kostprijs van een vierkante meter bouwgrond in de gemeente Midden-Groningen bedraagt € 120, - exclusief BTW. Deze prijs wordt gebruikt als grondslag voor sociale bouw en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente wenst daaraan niet iets te verdienen, noch een indirecte subsidie te geven door onder de kostprijs uit te komen.

### Wijzigingen grondprijzen woningbouw

Door stijgingen in de huizenmarkt, bouwkosten en inflatie, is het advies wijzigingen door te voeren in de grondprijzen voor 2022. Eenmalig omdat de inflatie dit jaar erg hoog is, maar de Europese Centrale Bank verwacht dat deze stijging tijdelijk is<sup>1</sup>. In de exploitaties is geen verdere grondprijsstijging opgenomen (0% per jaar).

De wijzigingen worden in onderstaande paragrafen uiteengezet, met allereerst de prijsstijgingen in de huizenmarkt. Vervolgens de prijs voor sociale koop, omdat de VON prijs van de NHG ook wijzigt. Tot slot worden de bouwkosten en inflatie besproken.

#### 3.1 Huizenprijzen

Huizenprijzen in de gemeente Midden-Groningen zijn in 2021 gemiddeld met 19% gestegen. Dit blijkt uit onderzoek naar woningen in vijf plaatsen in de gemeente Midden-Groningen. Telkens zijn de verkoopprijzen van drie even grote gezinswoningen genomen met hetzelfde energielabel. Hieruit blijkt dat de prijzen gemiddeld met 19% zijn gestegen (zie de tabel hieronder, GO = Gebruiksoppervlak), met uitzondering van Hoogezand, waar de stijging 8% bedraagt. Het gebruiksoppervlak is de netto ruimte in een woning zoals makelaars die gebruiken.

1) Financieel Dagblad 15 november 2021 "Lagarde (president ECB, red.) houdt vol dat de inflatie tijdelijk zal zijn"

### Samenvatting stijging huizenprijzen

Gemiddelde verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Muntendam	€ 1.895	150	€ 2.366	149	20%	A
Hoogezand	€ 2.446	124	€ 2.648	103	8%	A
Siddeburen	€ 2.111	81	€ 2.490	85	15%	C
Harkstede	€ 2.234	142	€ 3.177	150	30%	A
Slochteren	€ 2.026	114	€ 2.604	113	22%	C
<b>Totaal gemiddeld</b>	<b>€ 2.143</b>	<b>122</b>	<b>€ 2.657</b>	<b>120</b>	<b>19%</b>	

### 3.2 Bouwkosten & inflatie

De ruimte voor de grondprijs ontstaat door de prijsstijging van huizen, maar wordt begrensd door de stijging van de kosten om de woning te bouwen. In onderstaande tabel staat de stijging van bouwkosten volgens het Bouwkostenkompas:

Deze inflatie van de bouwkosten komt nagenoeg overeen met de verwachte inflatie van consumentenprijzen (CBS) van 5.2%.

### Conclusie prijsstijgingen

#### Samenvatting stijging bouwkosten

Indexen stijging	okt-20	okt-21	Stijging [%]
Bouwkostenkompas	124,36	127,53	
Aanbestedingsindex	122,62	131,81	
<b>Totaal gemiddeld</b>	<b>123,49</b>	<b>129,67</b>	<b>5%</b>

Met een stijging van 19% in de huizenprijzen en 5% in de bouwkosten, neemt de ruimte voor de grondprijs met 14% toe. Als we de grondprijzen niet of weinig verhogen, dan worden de huizen niet goedkoper, maar neemt de marge voor de aannemer/ontwikkelaar alleen maar verder toe. Verhogen we de prijzen teveel, dan neemt het risico voor de aannemer/ontwikkelaar toe en zal de bereidheid om te kopen afnemen. We stellen voor de grondprijzen te verhogen met ongeveer hetzelfde percentage als alle prijzen voor consumenten: 5%. Dat percentage nemen we vooral op in de exploitaties voor nog te koop aan te bieden gronden. Daarbij wordt de precieze prijs vastgesteld door een hertaxatie door de markt gegeven de ligging en grootte van de kavels. Ook daaruit zal blijken dat nieuwe kavels gewoon met de inflatie mee stijgen.

### 3.4 NHG & Sociale koop

Per 1 januari 2022 wordt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verhoogd van € 325.000,- naar € 355.000,- VON.

De prijzen voor sociale koopwoning wordt afgeleid van de betaalbaarheid voor mensen die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Wat ze voorheen aan huur kwijt waren, kunnen ze gebruiken om een hypotheek af te sluiten. Hieruit komen de volgende gegevens:

- Huursubsidiiegrens: € 752,33
- Vergelijkbare hypotheeklasten: € 739, -
- Te financieren vraagprijs K.K.: € 224.890, -
- Vraagprijs VON: € 230.000, - (afgerond)

Zie onderstaande afbeelding voor onderbouwing hypotheek via de Rabobank met € 739, - bruto maandlasten:

**€ 224.890**

€ 739 bruto per maand

Op basis van 1,16% 10 jaar vaste rente

Voorstel: besluiten dat de koopgrens voor sociale koop € 230.000 Vrij op Naam bedraagt.

P.S. volgens Funda is de gemiddelde verkoopprijs in Hoogezand<sup>2</sup> in 2021 € 193.000,-, tegen € 400.000 gemiddeld in Nederland. Mensen met een bescheiden inkomen kunnen dus in de huidige markt nog een woning kopen.

### Middenhuur

De gemeente heeft geen prijzen voor middenhuur bepaald. Sinds enige tijd mogen woningcorporaties woningen in de middenhuur aanbieden. In het woonbeleid kan de gemeente vastleggen welke huurniveaus zij als "middenhuur" aanmerkt. Dat is echter nog niet gedaan. Om toch enig houvast te creëren gaan wij uit van de volgende verdeling:

- Huur middenlaag: € 752,33 - € 925, -
- Huur midden hoog: € 925,- - € 1.100, -

De actuele grondwaarde zal per complex residueel worden bepaald, ondersteund door een taxatie. Noodzakelijk omdat de prijs afhankelijk is van de huur, grootte, ligging, kwaliteit en beleggerswaarde, die ieder voor zich per bouwwerk verschillen. Indien de residuele waarde lager is dan de kostprijs in de grondexploitatie, dan vindt een heroverweging plaats of het plan in deze vorm door moet gaan.

### Sociale huur

Het bouwen en exploiteren van sociale huurwoningen is voor woningbouwcorporaties nog immer een verliesgevende zaak. Door middel van het verlengen van de exploitatieduur, het verkopen van oud bezit en sinds kort het verhuren in de categorie middenhuur, kunnen corporaties het hoofd boven water houden.

Met corporaties zijn nog geen vaste prijzen voor sociale huur overeen gekomen. Dit wordt per project afhankelijk van de project specifieke situatie en type vastgelegd. De prijzen in de lopende contract kunnen en hoeven niet aangepast worden.

De hoeveelheden te bouwen woningen naar type en doelgroep liggen vast in een convenant met de corporaties.

Voor en zover over de grondprijzen voor een sociale woning geen afspraken uit een convenant van toepassing zijn, gaan wij uit van een grondprijs gebaseerd op de kostprijs. Voor een gemiddelde kavel van 150 m2 maal de kostprijs van € 120,-/m2 komt deze uit op € 18.000,-. Deze prijs bijkt ook de gemeente Groningen (zelfde werkgebied van onze corporaties) te hanteren: eengezinswoning € 18.000,-/woning excl BTW en meergezinswoningen (appartementen) € 16.500,- per appartement.

Hierbij tekenen we aan dat de gemiddelde kavel voor sociale woningbouw maximaal 150 m2 per project/bestemmingsplan mag bedragen. Het meerdere wordt geleverd tegen marktprijzen. Deze prijzen liggen circa 5% hoger dan vorig jaar.

### Nabetalingsregeling

2) Van de gemeente Midden-Groningen zijn geen cijfers op Funda, wel van de afzonderlijke kernen, althans in het openbaar toegankelijk gedeelte.

Bovenstaande grondprijzen liggen ruim onder de gemiddelde kostprijs die de gemeente moet maken om dergelijke bouwrijpe kavels te produceren. Daarnaast worden de woningen bij eventueel latere verkoop (uitponing) tegen de dan actuele marktwaarde verkocht. Het is derhalve reëel om voor deze woningen in de overeenkomsten van grondverkoop een nabetalingsregeling op te nemen, die ten uitvoer wordt gebracht op het moment dat woningcorporaties overgaan tot verkoop van sociale huurwoningen tegen de hogere marktwaarde en deze woningen daarmee onttrokken worden aan de sociale voorraad.

De nabetaaling bedraagt € 10.000,- per woning voor eengezinswoningen en € 7.500,- voor meergezinswoningen. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de "CPI alle huishoudens" van het CBS. Bij verkoop van een sociale huurwoning binnen een termijn van 30 jaar na uitgifte, is het op moment van verkoop geldende geïndexeerde bedrag per woning aan de gemeente verschuldigd. Na 30 jaar vervalt de verplichting tot nabetaaling.

Met de combinatie van een passende grondprijs bij aanvang en een nabetalingsregeling bij verkoop, wordt de realisatie van huurwoningen enerzijds haalbaar gemaakt en wordt anderzijds ook invulling gegeven aan de eis van het ministerie dat woningcorporaties niet extra mogen worden bevoordeeld.

### **Overige locaties en categorieën**

Bij de uitgifte van gronden voor de overige locaties en categorieën wordt uitgegaan van een taxatie door een onafhankelijke makelaar. De uitgifte van gronden vereist een specifieke benadering, welke door de makelaar middels een taxatie in de huidige markt wordt bepaald.

### **Wijzigingen grondprijzen bedrijventerrein**

De markt biedt onvoldoende referentieobjecten om een goede onderbouwing voor de stijging van grondprijzen voor bedrijventerreinen te formuleren. Echter, door de vooruitstrevende verkopen van Rengerspark, kan geconcludeerd worden dat er vraag is naar bedrijventerreinen in de regio. Daarnaast is er sprake van een landelijk stijgende inflatie en industrie prijzen. Een prijsstijging van 5%, vergelijkbaar met woningen in de regio, ligt voor de hand. Deze stijging geldt voor nieuw opties na 1-1-2022. Er zijn echter nog maar twee kavels van samen minder dan 5.300 m<sup>2</sup> vrij van opties.

Terreinen voor wonen én werken zijn nu niet te koop. Toch bereiden wij ons daar op in deze grondprijzenbrief voor, omdat deze functie mogelijk kan worden gemaakt op diverse, soms al uit exploitatie genomen terreinen en er dan behoefte is aan een beleidsmatige onderbouwing.. Uitgangspunt is dat onder de woning een normale grondprijs komt te liggen, vergelijkbaar met andere locaties in de gemeente teneinde te voorkomen dat het perceel uitsluitend om de lage prijs voor bedrijventerrein wordt gekocht. De prijs wordt bij afname van de kavel in rekening gebracht als een toeslag, als het wonen planologisch is toegestaan.

Voor bedrijfswoningen wordt gerekend met een extra toeslag van € 26.250,- per woning, bovenop de reguliere prijs voor bedrijventerrein. Deze is gebaseerd op de fictie dat er een vrijstaande kavel wordt gekocht van 500 m<sup>2</sup>, waarvoor een € 52,50/m<sup>2</sup> bovenop de prijs van bedrijventerrein (circa € 85,-/m<sup>2</sup>) wordt gerekend, waarmee de totaalprijs op circa € 137,50. komt. Iets onder de prijs van bijvoorbeeld Vosholen.

### **Wijzigingen overige categorieën**

Voor deze onderdelen worden deels wijzigingen doorgevoerd en aanvullingen gedaan. Door de ontwikkelingen in de stijgingen is het advies voor elke categorie 5% stijging door te voeren, met uitzondering van groenstroken, waarvoor het beleid wordt aangescherpt. In het vervolg van de paragrafen worden de subcategorieën uiteengezet, welke aanvullende of andere aanpassingen ondervinden.

#### **8.1 Het arrest Didam**

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld over de verkoop van een perceel grond door de gemeente Didam<sup>3</sup>. De Hoge Raad is van oordeel dat de overheid, in tegenstelling tot een private partij,

3) ECLI:NL:2021:1778

bij verkoop van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. De overheid moet de koper selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Indien er voorgenomen wordt te verkopen aan één gegadigde, dan dient dit vooraf openbaar te worden gemaakt.

### **8.2 Maatschappelijke openbare voorzieningen**

In het kader van maatschappelijke voorzieningen wordt er geen onderscheid gemaakt naar maatschappelijke instellingen met of zonder winstoogmerk. In voorkomende gevallen behoudt het college zich het recht voor om een vermoeden van staatssteun in een competitieve markt uit te sluiten door een taxatie te laten uitvoeren op de grondprijs. Dit kan het geval zijn bij maatschappelijke voorzieningen die naar hun aard commercieel zijn zoals kinderopvang. Gelet op het arrest Didam kan wellicht gemotiveerd worden waarom er toch maar één kandidaat is voor een dergelijke functie, dit van geval tot geval te beoordelen en te publiceren.

In het algemeen gaan wij er van uit dat maatschappelijke voorzieningen de gemiddelde kostprijs betalen van de grondexploitaties. Deze prijs is in 2021 € 120,- exclusief BTW, dus in veel gevallen € 145,20/m<sup>2</sup> inclusief. Hierbij wordt louter uitgegaan van voorzieningen die volgens het bestemmingsplan vallen onder een maatschappelijke functie. Op deze wijze wordt geborgd dat de locatiekeuze op inhoudelijke gronden plaatsvindt en niet op basis van de vraag of het een dure of goedkope locatie is. Ook wordt indirecte subsidiëring tegen gegaan via de grondprijs.

### **8.3 Gronduitgifte nutsvoorzieningen**

#### **8.3.1 Gebouwtjes**

Voor de levering van een perceeltje voor een kast of werk voor een voorziening van algemeen nut. € 52,50 per m<sup>2</sup>, met een minimum van € 1.050,-. Afhankelijk van de omstandigheid of het perceel onderdeel uitmaakt van een plan waarvan de bouwgrond in exploitatie is, wordt het geleverd met BTW of met overdrachtsbelasting. De kosten voor de levering zijn voor de koper.

#### **8.3.2 Masten**

Percelen voor het plaatsen van zendmasten worden niet in eigendom, maar met recht van opstal geleverd. Kosten € 5.250,- per jaar aan retributiekosten. Voor elke extra (2e en meer) provider die gebruik maakt van de mast wordt € 525,- per jaar in rekening gebracht. De retributie wordt jaarlijks verhoogd op basis van het prijsindexcijfer CPI-alle huishoudens of de meest gerede opvolger van het CBS. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht zijn voor rekening van de afnemer.

### **8.4 Verkoop openbaar groen**

Groen betreft grond welke niet meer in exploitatie is en waarop niet gebouwd kan worden. Deze grond is niet belast met BTW. Er is een vaste prijs van € 40,- per m<sup>2</sup> tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Voor grotere oppervlakken en gronden waarop volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden, zal een taxatie worden uitgevoerd. In het licht van het arrest Didam zal gemotiveerd moeten worden waarom er voor vele groenstroken maar één koper is: de naastgelegen eigenaar.

### **8.5 Recht van opstal en erfpacht**

Het vestigen van een recht van opstal en erfpacht wordt toegevoegd aan deze grondprijzenbrief. De jaarlijkse vergoeding (canon) bedraagt van 5% van de marktwaarde van het opstal of perceel met een minimumbedrag van € 750,- per jaar.

### **8.6 Pacht**

Gronden voor agrarische doeleinden worden verpacht met inachtneming van de waarde zoals vastgesteld of goedgekeurd door de grondkamer op basis van de regionormen uit het pachtbesluit.

## **Conclusie grondprijzen 2022**

De inflatie in Nederland is flink gestegen en komt in november van dit jaar uit op 5,2%. Voor het vaststellen van de grondprijzen van 2022 is het advies de prijs eenmalig te verhogen voor de woningbouw, het bedrijventerrein en de overige categorieën. Een uitzondering op deze regel is de plaats Hoogezand, waar de woningen minder in prijs zijn gestegen, maar de bouwkosten wel. Hier is geen ruimte om een grondprijsstijging voor woningbouw door te voeren.

We stellen voor de prijs voor gronden voor sociale huurwoningen, die niet onder het convenant met de woningcorporaties vallen, vast te stellen op € 18.000,-/woning excl. BTW

*Vastgesteld in de collegevergadering van 19 april 2022.  
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,  
Adriaan Hoogendoorn  
Burgemeester  
Henk Mulder  
Secretaris*

## Bijlage 1 Grondprijzen 2022

Grondprijzen 2022

1-1-2022

Woningbouw		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Sociale huur	Grondgebonden	keval tot 150 m <sup>2</sup> > 150 m <sup>2</sup>	€	18.000 marktwaarde	€ 21.780
	Appartement	per appartement	€	18.500	€ 23.365
Sociale koop	Woning tot € 230.000 VON	keval tot 150 m <sup>2</sup> > 150 m <sup>2</sup>	€	120,00 marktwaarde	€ 145,20
Middenhuur	Huur midden laag	tot € 925		residueel/taxatie	
	Huur midden hoog	€ 925 - € 1.100		residueel/taxatie	
Overige locaties en categorieën					
	Rijwoningen			residueel/taxatie	
	Hoekwoningen			residueel/taxatie	
	Zakelijk woningen			residueel/taxatie	
	Vrijstaande woningen			residueel/taxatie	
	Appartementen			residueel/taxatie	
	Zorgwoningen			residueel/taxatie	
Bedrijventerreinen		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Rangerspark	zichtlocatie (zonder optie)	per m <sup>2</sup>	€	110,00	€ 133,10
	binnenlocatie (zonder optie)	per m <sup>2</sup>	€	85,00	€ 102,85
	zichtlocatie	per m <sup>2</sup>	€	115,50	€ 139,75
	binnenlocatie	per m <sup>2</sup>	€	89,25	€ 107,99
Bedrijf met woning	Toeslag per bedrijfswoning (Woon-) werkkeval	per m <sup>2</sup>	€	26.250 terrainprijs	€ 31.763
Overige categorieën		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Maatschappelijke openbare voorzieningen					
	met bouwtitel (bijv. onderwijs)	per m <sup>2</sup>	€	120,00	€ 145,20
	zonder bouwtitel (sport)	per m <sup>2</sup>		vervaardigingsprijs	
Vaak op openbaar groen					
Kosten koper	zonder bouwbestemming	per m <sup>2</sup> tot 100 m <sup>2</sup>	€	40,00	
	zonder bouwbestemming	boven de 100 m <sup>2</sup>		marktwaarde	
	met bouwbestemming	per m <sup>2</sup>		marktwaarde	
Gronduitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen					
	vaste prijs	per m <sup>2</sup>	€	52,50	€ 63,53
	met een minimum van		€	1.050,00	€ 1.270,50
Zandmesten					
	Eerste vestiging opstelrecht	retributie	€	5.250,00	n.v.t.
	Per extra provider		€	525,00	n.v.t.
Overige commerciële functies				taxatie	
Pachtgronden					
	agrarisch gebruik; regio norm uit het pachtbesluit			pachtnorm	
Recht van opstel en erfpacht					
	minimaal per jaar				€ 750,00
	daarboven (conon)			5% van de marktwaarde	

## Bijlage 2 Onderbouwing stijging huizenprijzen

### Data Funda gem. Midden-Groningen

Verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Muntendam	€ 1.900	150	€ 1.700	135		A
Muntendam	€ 1.545	155	€ 3.241	114		A
Muntendam	€ 2.241	145	€ 2.157	197		A
Subtotaal gemiddeld	€ 1.895	150	€ 2.366	149	<b>20%</b>	A

Verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Hoogezand	€ 2.545	112	€ 2.941	119		A
Hoogezand	€ 2.200	125	€ 2.660	94		A
Hoogezand	€ 2.593	135	€ 2.344	96		A
Subtotaal gemiddeld	€ 2.446	124	€ 2.648	103	<b>8%</b>	A

Verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Siddeburen	€ 2.151	93	€ 2.661	93		B
Siddeburen	€ 2.083	60	€ 2.443	61		C
Siddeburen	€ 2.100	90	€ 2.366	101		C
Subtotaal gemiddeld	€ 2.111	81	€ 2.490	85	<b>15%</b>	C

Verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Harkstede	€ 2.222	135	€ 2.617	141		A
Harkstede	€ 2.188	146	€ 3.481	158		A
Harkstede	€ 2.291	144	€ 3.433	150		A
Subtotaal gemiddeld	€ 2.234	142	€ 3.177	150	<b>30%</b>	A

Verkoopprijs per m2	sep-20	GO	sep-21	GO	Stijging prijs m2 [%]	E-label
Slochteren	€ 2.114	104	€ 2.847	98		C
Slochteren	€ 1.761	119	€ 2.232	112		B
Slochteren	€ 2.204	120	€ 2.734	128		G
Subtotaal gemiddeld	€ 2.026	114	€ 2.604	113	<b>22%</b>	C