

## Kaderbrief grondprijzen 2023

Het college stelt jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen vast. De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die de gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. De laatste kaderbrief grondprijzen is vastgesteld op 15 maart 2022.

De beleidsuitgangspunten zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom de richtinggevende prijzen en bandbreedtes voor 2023.

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.

Het blijven onzekere tijden, ook wat betreft de opbrengsten en kosten die beide ontzettend zijn gestegen. De hoge energieprijzen en de daarmee samenhangende geprognostiseerde inflatie maken het allemaal niet transparanter.

Voor de meeste gronduitgifteprijzen geldt ten opzichte van de prijzen in 2022 een stijging, gebaseerd op de index zoals bepaald in de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023. Deze indexering bedraagt 4% voor de vrije sector woningbouw, 2% voor de sociale 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 2023. Wordt de grond na 2023 afgenomen, dan indexeren we de grond-uitgifteprijs naar de datum van de daadwerkelijke uitgifte en betaling. In het geval van een uitzonderlijke kavel qua doel, ligging en grootte is een waardebeoordeling op basis van een taxatie mogelijk.

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

Tabel: kaderbrief grondprijzen 2023

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m <sup>2</sup>	Bijkomende kosten
<b>Woningbouw</b>				
<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 <sup>2</sup>			€ 485 - € 636	BTW
Volgende 250 m <sup>2</sup>			€ 371	BTW
m <sup>2</sup> boven de 1.000 m <sup>2</sup>			€ 286	BTW
Water (aansluitend aan tuin)			€ 36	BTW
<b>Sociale sector**</b>				
Sociale huur eengeziens	Vaste minimum prijs	€ 25.500		BTW
Sociale huur meergeziens		€ 20.400		BTW
Sociale koop eengeziens		€ 25.500		BTW
Sociale koop meergeziens		€ 25.500		BTW
<b>Bedrijventerrein</b>				
<i>Leeuwenhoekweg</i>	Residueel / comparatief		vanaf € 200,-	BTW
<i>Oudeland</i>			vanaf € 263,-	BTW
<b>Overige sectoren</b>				
<i>Kantoren / detailhandel en overig commercieel</i>	Residueel		Nader te bepalen	BTW
<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 202	BTW
Sportvelden			€ 37	BTW
<b>Overig</b>				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/reclamezuilen e.d.	Maatwerk			BTW
<b>Snippergroen</b>				
Alle categorieën			€ 183	Kosten koper
Water			€ 32	Kosten koper
Meer dan 100 m <sup>2</sup>	O.b.v. taxatie		Nader te bepalen	Kosten koper en taxatie
<b>Gronduitgifte anders dan in eigendom</b>				
<i>Huur overige grond</i>	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
<i>Rechten van opstal</i>				
Niet-commercieel	Maatwerk			€ 350,- administratiekosten
Commercieel	Maatwerk			€ 350,- administratiekosten
<b>Interne leveringen***</b>				
Maatschappelijk	Tegen boekwaarde complex of kavel			

\* 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 €25.500.

\*\*\* 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.