

## Kaderbrief Grondprijzen 2024

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 14 februari 2023. De beleidsuitgangspunten zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022. Deze kaderbrief bevat daarom de richtinggevende prijzen en bandbreedtes voor 2024.

De genoemde prijzen gelden voor 2024. Wordt de grond na 2024 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.

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 kaderbrief zijn opgenomen zijn dan ook richtinggevend bij de uitgifte van gemeentegrond.

In de uitgangspunten en parameters voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) nemen we de toekomstige indexcijfers voor de ontwikkeling van de grondopbrengsten op, en deze actualiseren wij ieder jaar. Op basis van diverse bronnen, trends en ontwikkelingen bepalen we of de parameters die we eerder hebben ingeschat nog steeds van toepassing zijn dan wel bijgesteld naar boven/beneden moeten worden.

Voor de meeste gronduitgifteprijsen geldt ten opzichte van de prijzen in 2023 stabilisatie of een lichte stijging, gebaseerd op de indexcijfers zoals bepaald in de uitgangspunten voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024. Deze indexering bedraagt 0% voor de vrije sector woningbouw, 2% voor de sociale woningbouw en 2% voor de bedrijventerreinen. Deze percentages zijn gebaseerd op specifieke ontwikkelingen binnen de vrije sector woningmarkt, de gereguleerde woningmarkt en bedrijventerreinenmarkt. Dit geldt niet voor de prijzen die reeds contractueel zijn overeengekomen. Daar geldt de indexering van het betreffende contract. Hieronder wordt per segment een korte onderbouwing gegeven.

### *Vrije sector woningbouw*

Voor de vrije sector woningen wordt een indexering van 0% berekend. Dit percentage is gebaseerd op de ontwikkeling van de woningbouwkosten en woningprijzen in 2023. De woningbouwkosten zijn in 2023 licht gestegen. Ten opzichte van een jaar geleden zijn de nieuwbouwprijzen voor woningen in Nederland gedaald (periode Q3 2022- Q3 2023). Echter, in het derde kwartaal zijn de prijzen voor nieuwbouw-woningen beperkt toegenomen. Vanwege de verwachte aanhoudende prijsstijging van nieuwbouw-woningen, is de inschatting dat in het geval van een residuele berekening de grondopbrengsten eind 2023 rond hetzelfde niveau als in eind 2022 liggen.

Onder de categorie vrije sector woningbouw vallen ook de vrije kavels die we uitgeven voor particuliere ontwikkeling. De grondprijs voor een vrije kavel is sterk afhankelijk van de grootte van de kavel, de bouw mogelijkheden en de ligging van de kavel. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hierom werken wij in ons grondprijsbeleid met een bandbreedte en typologieën van locaties. Voor de uitgifte van vrije kavels berekenen we een indexering van 0% van 2023 naar 2024, en sluit hiermee aan op de onderbouwing dat de grondwaarde eind 2023 rond hetzelfde niveau als eind 2022 ligt. Dit is het resultaat van licht stijgende prijzen voor de marktwaarde van de vrijstaande woningen en beperkt stijgende bouwkosten.

### *Sociale woningbouw*

Voor de sociale woningen hanteren we in ons gronduitgiftebeleid een vaste (minimum)prijs per woning, verdeeld over 4 categorieën. Grondprijzen voor sociale huurwoningen worden comparatief bepaald en daarnaast kijken we ook periodiek residueel naar de grondprijzen voor sociale huurwoningen of de grondprijs in een realistische verhouding staat tot de waarde van de woningen.

Ook de gereguleerde woningmarkt is onderhevig aan ontwikkelingen. De bouwkosten en kosten voor onderhoud en beheer van een sociale (huur)woning zijn net zoals op de niet-gereguleerde woningmarkt beperkt gestegen. Daarentegen is wordt vanaf 1-1-2024 de liberalisatiegrens verhoogd naar € 879,66,

wat een stijging is van 8,86% ten opzichte van het jaar daarvoor (€ 808,06). De vraag naar een sociale huurwoning blijft hoog, wat het risico op o.a. leegstand vermindert.

Op basis van de gehanteerde bronnen zien we geen aanleiding om af te wijken van de bij de parameters voor sociale woningbouw zoals opgenomen in de MPG 2023. Voor 2023 naar 2024 stellen we voor om de uitgifteprijs voor sociale woningbouw te indexeren met 2%.

### Bedrijventerreinen

De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van de kavel, de bouw mogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijnsbeleid door te werken met een bandbreedte. Voor de bedrijventerreinen hanteren we voor de indexering van 2023 naar 2024 een percentage van 2%.

Tabel: kaderbrief grondprijzen 2024

Functie	Methode grondprijsbepaling	Grondprijs per woning	Grondprijs per m <sup>2</sup>	Bijkomende kosten
<b>Woningbouw</b>				
Vrije marktsector	Resi dueel	Nader te bepalen		BTW
Starters / Middenhuur	Resi dueel	Nader te bepalen		BTW
Vrije kavels*	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 eengezins	Vaste minimum prijs	€ 26.000		BTW
Sociale huur meergezins		€ 20.800		BTW
Sociale koop eengezins		€ 26.000		BTW
Sociale koop meergezins		€ 26.000		BTW
<b>Bedrijventerein</b>				
Leeuwenhoekweg	Resi dueel / comparatief		vanaf € 204,-	BTW
Oudeland			vanaf € 268,-	BTW
<b>Overige sectoren</b>				
Kantoren / detailhandel en overig commercieel	Resi dueel		Nader te bepalen	BTW
Maatschappelijke voorzieningen	Vaste prijs			
Maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. sportvelden)			€ 206	BTW
Sportvelden			€ 37	BTW
<b>Overig</b>				
Parkeren	Maatwerk			BTW
Windmolens/telecommasten/racelamezuil en e.d.	Maatwerk			BTW
<b>Snippergroen***</b>				
Alle categorieën			€ 186	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>				
Huur snippergroen			5% over koopbedrag	
Huur overige grond	Afhankelijk van de functie		5-7% over koopbedrag	
Rechten van opstal				
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 €26.000,-.

\*\*\* Per 1 februari 2024 is het niet meer mogelijk om een reguliere snippergroen aanvraag in te dienen. Snippergroen wordt enkel op projectmatige basis of in uitzonderlijke gevallen uitgegeven.

\*\*\*\* 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.