

GRONDPRIJZENBRIEF 2024 Gemeente Midden-Groningen

Intitulé
Grondprijzenbrief 2024

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

Deze grondprijzenbrief treedt in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie van het Gemeenteblad waarin deze wordt geplaatst en werkt terug tot en met 2 april 2024. Alle oudere grondprijzenbrieven worden ingetrokken per 2 april 2024.

*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 2 april 2024,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen
Burgemeester
Adriaan Hoogendoorn
Secretaris
Marjolijn Nieuwenhuijsen*

GRONDPRIJZENBRIEF 2024

1 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.

2 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 m ²	Kosten totaal/m ²
	boekwaarde	begroting	totaal		
Totaal	€ 11.510.878	€ 3.409.052	€ 14.919.930	129.007	€ 116

In bovenstaande tabel treft u de berekening van de gemiddelde kostprijs aan van de exploitaties Tolweg, Verlengde Veenlaan, Vosholen, Overschild en De Drevenhof. De exploitatie van de IJsbaan wordt buiten beschouwing gelaten, omdat hier een bodemsanering in is opgenomen die de kostprijs zou opstuwten. De herijkte exploitatie van het Stadshart is nog niet vastgesteld en wordt daarom ook buiten beschouwing gelaten. 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 € 116, - exclusief BTW. Deze prijs wordt gebruikt als grondslag voor interne leveringen, 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.

3 Wijzigingen grondprijzen woningbouw

Waar de huizenmarkt in de gemeente Midden Groningen in 2022 nog een duidelijke stijging liet zien, lopen de stijgingen maar ook dalingen in 2023 uiteen. Dit heeft te maken met twee belangrijke invloeden. Enerzijds steeg de hypotheekrente begin 2023, waardoor de woningmarkt leek te stagneren en er zelfs landelijke dalingen werden genoteerd. Echter, de hypotheekrente stabiliseerde halverwege 2023 en de huizenmarkt trekt inmiddels weer aan. Anderzijds de bouwkostenprijs, welke in 2022 enorm steeg. Echter, over 2023 was de bouwkostenprijs stabiel met slechts een kleine stijging. De bouwkostenprijs heeft direct invloed op de residuele grondwaarde van een woning. Immers wanneer de huizenmarkt niet stijgt, maar de bouwkostenprijs wel, blijft er voor de grondwaarde van een woning minder over (residu).

Dit hoofdstuk gaat dieper in op de huizenprijzen in de gemeente Midden-Groningen, de bouwkostenstijging en de prijs voor sociale koop, omdat de VON prijs van de NHG ook wijzigt.

3.1 Huizenprijzen

De percentages van stijging en daling in de gemeente Midden Groningen lopen uiteen. Dit blijkt uit onderzoek naar woningen in vijf plaatsen in de gemeente Midden-Groningen. Hierbij is onderzocht wat de verkoopprijzen van vijf even grote gezinswoningen, met hetzelfde energielabel, doen met de gebruiksoppervlakte (GO) prijs ten opzichte van het jaar daarvoor.

Als prijspeil zijn de gemiddelde verkoopprijzen per GO van oktober 2022 en oktober 2023 gehanteerd.

We zien de huizenmarkt in Munterdam aanzienlijk stijgen, ook in Slochteren werd een lichte stijging genoteerd. In Hoogezand bleven de huizenprijzen nagenoeg gelijk. Wel dalen de prijzen in Harkstede en met een uitschieter naar Siddeburen.

Hieronder de resultaten per plaats:

Plaats	okt-22		okt-23		Stijging prijs m2 [%]
	GO-prijs	GO [m2]	GO-prijs	GO [m2]	
Muntendam	€ 2.292	107	€ 2.586	95	12,8%
Hoogezand	€ 2.688	131	€ 2.722	129	1,3%
Siddeburen	€ 2.416	132	€ 2.057	137	-14,9%
Harkstede	€ 2.850	159	€ 2.739	100	-3,9%
Slochteren	€ 2.362	121	€ 2.449	148	3,7%
Totaal gemiddeld	€ 2.522	130	€ 2.511	122	-0,2%

3.2 Bouwkostenstijging

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 de bouwkosten voor woningbouw volgens het Bouwkostenkompas:

Bouwkostenstijging	okt-22	okt-23
Bouwkostenindex	130,53	134,67
Aanbestedingsindex	131,96	130,82
Gemiddeld	131,245	132,745
Stijging		1,5%

3.3 Conclusie prijsstijgingen

De huizenmarkt in Muntendam biedt ruimte om de prijzen te verhogen. De woningen stegen met 12,8%, de bouwkosten stegen met 1,5%, waardoor er plusminus 11% ruimte ontstaat voor stijging. De huizenprijzen in Hoogezand en Slochteren stegen met 2 á 3%, maar door de bouwkostenstijging van 1,5% is er nauwelijks ruimte voor stijging. In Siddeburen en Harkstede zijn geen grondexploitaties die door de ontwikkelingen beïnvloed worden. De grondprijzen in de vrijkomende schoollocatie zullen, als het kostenverhaalsgebied is vastgesteld, op de wijze als in deze brief beschreven, in de vast te stellen exploitatie worden opgenomen.

De gemeente werkt in Munterdam actief aan woningbouwlocatie Tolweg, we adviseren hier de volgende prijsstijging:

- Tolweg, Muntendam: 10%

De overige plaatsen bieden geen ruimte voor stijging, echter is er ook geen sprake van een daling. We adviseren geen prijswijzigingen te doen voor de overige locaties:

- Overige locaties: 0%

De stijging wordt verwerkt in de grondexploitatie als totaal te behalen opbrengst. Bij de uitwerking naar kavels, moet het totaal aan opbrengsten minimaal gelijk of hoger zijn dan het in de grondexploitatie vermelde bedrag. De uitwerking naar kavelprijzen geschiedt naar liggingsfactoren in betreffend plan (hoek, uitzicht, rij, groen, grootte e.d.). De prijs per kavel kan in de grondexploitatie vermeld worden, echter de prijs op de website/brochure is de vraagprijs voor de koper.

4 Betaalbare woningbouw

Het rijk en de wetgeving hanteert verschillende begrippen over de betaalbaarheid van koopwoningen. In de subsidieregelingen van het rijk, zoals de Woningbouwimpuls, wordt onder "betaalbare koopwoning" een woning bedoeld met een verkoopprijs tot € 390.000,- VON, sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens.

In de Omgevingswet, artikel 5.161c lid 1 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving, zijn woningbouwcategorieën aangewezen:

- Sociale huurwoningen, woningen onder de huurtoeslaggrens (artikel 13 Wet op de huurtoeslag)
- sociale koopwoningen: koopprijs onder de kostengrens in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie, zoals aangewezen in bijlage II bij de Omgevingsregeling
- middenhuurwoningen: aanvangshuurprijs ten minste de huurtoeslaggrens en ten hoogste de jaarlijks te indexerende huurprijsgrens die het omgevingsplan bepaalt
- woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

De gemeente kan in het omgevingsplan regels opnemen over te realiseren categorieën woningen (percentage) voor zover het activiteiten in kostenverhaalsgebieden (nieuwbouw) betreft. In de woonvisie

gaan we hier dieper op in. De gemeente kan geen regels (meer) stellen over te bouwen woningen die buiten deze categorieën vallen.¹

4.1 Sociale huur

Met het afschaffen van de verhuurdersheffing komen de corporaties weer in rustiger financieel vaarwater en zijn zij klaar voor de komende bouwopgave.²

Met corporaties zijn nog geen vaste prijzen voor sociale huur overeengekomen. Dit wordt per project afhankelijk van de project specifieke situatie en type vastgelegd. De prijzen in de lopende contracten kunnen en hoeven niet aangepast te worden. De hoeveelheden te bouwen woningen naar type en doelgroep worden vastgelegd in prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.

Voor en zover over de grondprijzen voor een sociale woning geen afspraken uit een convenant van toepassing zijn, gaan we uit van een grondprijs gebaseerd op de kostprijs. Voor een gemiddelde kavel van 150 m² maal de gemiddelde kostprijs van € 116,-/m² komt deze uit op bijna € 17.400,-. Deze prijs hanteert ook de gemeente Groningen (zelfde werkgebied van onze corporaties): eengezinswoning € 17.400,-/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.

Conclusie:

- Grondprijs grondgebonden sociale huur: € 17.400/woning exclusief BTW
- Grondprijs appartement sociale huur: € 16.500,-/appartement exclusief BTW

4.2 Middenhuurwoning

Volgens de Omgevingsregeling die op 1-1-2024 is ingegaan moet de gemeente vastleggen welke maximale huurniveaus zij als "middenhuur" aanmerkt in haar woningbouwcategorieën. Deze grens moet boven de liberalisatiegrens van huurwoningen liggen (art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, per 1 januari 2024 verhoogd naar 879,66 euro per maand). De bovengrens bepaalt de gemeente zelf.

Vooruitlopend op de woonvisie stellen wij de volgende verdeling voor:

- Huur midden : € 879,66 - € 1.000, -
- Huur midden hoog: € 1.000, - - € 1.100, -

Deze grenzen moeten worden opgenomen in regels van het Omgevingsplan om te kunnen werken.

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.

Conclusie:

Grondprijs middenhuurwoning: residueel, doch minimaal de kostprijs.

4.3 Sociale koop: NHG

Met de nieuwe wetgeving is de prijs voor sociale koop op die van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gelegd. De NHG draagt bij aan verantwoorde toegang tot een hypotheek en daarmee tot een koopwoning. Met een hypotheek met NHG lopen consumenten minder risico's op hun hypotheek en profiteren zij vaak van een lagere rente. De NHG biedt een vangnet voor huishoudens die door omstandigheden zoals baanverlies of echtscheiding hun hypotheeklasten niet meer kunnen betalen. Ook faciliteert NHG woningbehoud en andere oplossingen bij mogelijke betaalproblemen van de hypotheek. De kostengrens van de NHG wordt jaarlijks vastgesteld en is gebaseerd op de gemiddelde woningwaarde.

Deze zijn per 1 januari 2024 als volgt:

- € 435.000,- VON
- € 461.000,- (bij mee financieren van energiebesparende maatregelen)

1) <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/nieuwe-regels-opstellen-omgevingsplan/instructieregels-evenwichtige-toedeling-functies/categorieen-woningbouw/>

2) Notitie Financiële actualisatie van de nationale prestatieafspraken, Min BZK, 16 juni 2023

In de gemeente Midden-Groningen is gemiddelde woningwaarde € 239.000,- VON.³ Onder de nieuwe Omgevingswet zijn er minder mogelijkheden om “sociale koop” voor lagere prijzen te laten bouwen: alleen vanuit actief grondbeleid waar de gemeente zelf de verkopende partij is. Met ontwikkelaars kunnen we alleen afspraken maken op basis van consensus. Ook kunnen we in een omgevingsplan de grootte van een woning, en daarmee de waarde, beperken.

4.4 Verbod maatwerkregels nieuwbouw

In een publicatie van 20 december 2024⁴ heeft de minister laten weten dat de regels voor gemeentelijke maatwerkregels voor nieuwbouw voor energie- en milieuprestaties niet in werking treden. Gemeenten mogen na 1 januari dan ook geen aanbestedingen of exploitatieovereenkomsten meer aangaan waarin deze eisen als selectiecriteria of contractvoorwaarde gelden.

Een en ander is terecht gekomen in artikel 23.7 van de Omgevingswet, onder Overige en Slotbepalingen. “De gemeente kan geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten over onderwerpen waarover regels als bedoeld in artikel 4.21 zijn gesteld of over onderwerpen met betrekking tot het bouwen die geregeld zijn op grond van hoofdstuk 5.”

Artikel 4.21 gaat onder andere over de rijksregels voor bouwwerken (landelijke minimumkwaliteitseisen), hoofdstuk vijf bevat alle regels over omgevingsvergunningen en projectbesluiten.

Zoals hiervoor gesteld, kunnen we wel ontwikkelaars uitnodigen om woningen te bouwen onder een specifieke VON prijs, zoals voor de “betaalbaarheidsgrens” van € 390.000 VON in de Woningbouwimpuls subsidie. We kunnen echter geen afspraken meer maken over de energieprestatie, duurzaamheid of circulariteit bij nieuwbouw.

4.5 Echt goedkope koop

De gemeente moet nog regels te maken in het Omgevingsplan voor de categorieën van mensen die in aanmerking komen voor middenhuur. Vanaf een inkomen van circa € 55.000 per huishouden, kan voor meer dan € 1.100 per maand (maximale middenhuur) (bruto) een hypotheek van circa € 250.000,- worden verkregen en ontstijgt het huishouden vermoedelijk deze categorie van middenhuur. In de gemeente Midden-Groningen is dat de gemiddelde prijs van een (bestaande) koopwoning, die met NHG garantie gekocht kan worden. We zien dan ook geen aanleiding om met tijdelijke kortingen hier extra op te sturen.

4.6 Doelgroepen en grondprijzenbrief

In de woonvisie geven we aan hoe we de instrumenten van doelgroepen en woning categorieën in gaan zetten. In het Omgevingsplan, artikel 5.161c lid 2 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving staat dat het gebruik van deze woningen in stand blijft voor een “in het omgevingsplan omschreven doelgroep”, gedurende een bepaalde termijn in lid 3: tenminste tien jaar voor de sociale en middenhuur en tussen één en tien jaar voor sociale koop (zijnde maximaal NHG).

Conclusie

Als het voorstel over de doelgroepen en de inkomensgrenzen is vastgesteld, dan stellen we voor de grondprijzen brief te actualiseren om na te gaan bij welke grondprijzen de woningen voor deze doelgroepen nog gebouwd kunnen worden.

4.7 Evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en grondprijzen

In het Omgevingsbesluit (art. 8.21) zijn categorieën van ontwikkelingen aanwezen waarvoor we een verplichte bijdrage kunnen opleggen aan kostenverhaalsgebieden (eigen en van ontwikkelaars). Dan kunnen we bij nieuwbouw een bijdrage vragen voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Op basis van streefcijfers in de Omgevingsvisie voor Sociale Huur, Middenhuur en Sociale Koop (NHG) kunt u percentages vastleggen in uw Omgevingsplan voor nieuwbouw.

Als er een lager percentage wordt gebouwd dan in het Omgevingsplan of een Programma is opgenomen dan kunnen we een financiële bijdrage afdwingen en in een vereveningsfonds storten. Hiervoor moet vaststaan, dat exploitaties waar ter compensatie een hoger percentage van deze categorieën wordt gebouwd, wél een financieel tekort hebben. Dit tekort kan dan met een bijdrage uit het fonds worden bestreden.

Overigens kunnen we geen bijdragen afdwingen van exploitaties waar alle opbrengsten nodig zijn om de kosten te dekken, zelfs met een lager percentage betaalbare woningbouw. Want de Omgevingswet heeft als vast uitgangspunt dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan dat er opbrengsten zijn in het plan.

Conclusie

3) www.allecijfers.nl

4) Geen gemeentelijke maatwerkregels voor nieuwbouw, en andere aanscherpingen in het Besluit bouwwerken Leefomgeving in 2024 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

We gaan na wat er nodig is voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad aan te bouwen betaalbare woningbouw en ontwikkelen voorstellen. Daarbij gaan we na of we verevening en afdwingbare bijdragen kunnen gebruiken om de betaalbaarheid te garanderen.

4.8 Nabetalingsregeling

Het is mogelijk om een subsidieverordening op te stellen, waarin voor specifieke doelgroepen een korting op de grondprijs wordt gegeven. Uit de analyse voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad kan blijken dat bijvoorbeeld voor jonge gezinnen onvoldoende energiezuinige woningen beschikbaar zijn met voldoende ruimte voor de kinderen.

Een korting op de grondprijs kan de woning bereikbaar maken, echter een subsidieregeling voor verduurzaming van een onzuinige woning ook.

De marktwaarde van de woning houdt geen rekening met een dergelijke regeling en om te voorkomen dat de eigenaar door verkoop de grondprijssubsidie kan incasseren, moet er in de regeling worden bepaald, dat bij verkoop boven de verkrijgingsprijs, het meerdere wordt afgedragen totdat het subsidie is terugbetaald.

Een transparante regeling waarbij aanvragen moeten worden beoordeeld en verwerkt moeten worden in koopovereenkomsten is niet goedkoop in de uitvoering. Wij geven dan de voorkeur aan eenmalige verduurzamingsmaatregelen.

5 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.

6 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. Vanwege de stagnerende inflatie en industrie prijzen, adviseren we voor komend boekjaar de prijsstijging op 0% te houden.

Terreinen voor wonen én werken zijn nu niet te koop. Toch bereiden we 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 om 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, boven op de reguliere prijs voor bedrijventerrein. Deze is gebaseerd op de fictie dat er een vrijstaande kavel wordt gekocht van 500 m², waarvoor een € 52,50/m² boven op de prijs van bedrijventerrein (circa € 85,-/m²) wordt gerekend, waarmee de totaalprijs op circa € 137,50. komt. Iets onder de prijs van bijvoorbeeld Vosholen.

7 Wijzigingen overige categorieën

Voor deze onderdelen worden geen wijzigingen doorgevoerd en aanvullingen gedaan. Door de dalende ontwikkelingen is het advies voor elke categorie -0.4% daling 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.

7.1 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.

In het algemeen gaan we er van uit dat maatschappelijke voorzieningen de gemiddelde kostprijs betalen van de grondexploitaties. Deze prijs is in 2023 € 116,00,- exclusief BTW, dus in veel gevallen € 140,36/m² 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 tegengegaan via de grondprijs nu de kostprijs in rekening wordt gebracht. De afweging of er een tegemoetkoming in de investering moet worden gegeven, kan niet via de grondprijs worden afgewikkeld zonder precedent.

7.2 Interne leveringen

Van een interne levering is sprake als een perceel dat in exploitatie is genomen, niet wordt verkocht, maar in gebruik wordt gegeven voor een andere activiteit van de gemeente. Bijvoorbeeld een gemeentewerf, onderwijshuisvesting of gemeentekantoor. Nu in 2016 de Wet modernisering Vpb-plicht voor "grondbedrijven" van kracht is geworden, worden alle opbrengsten in grondexploitaties aangemerkt als fiscale opbrengsten. Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (levering aan fictieve derde).

We willen voorkomen dat de grondprijs gaat bepalen waar een voorziening moet komen. Andere argumenten, voortkomend uit de dienstverlening, horen de doorslag te geven. Daarom is de prijs voor interne leveringen gelijk aan de gemiddelde kostprijs van de grondexploitaties in het vorige boekjaar. In dit geval € 116,-/m2 exclusief BTW.

Echter kan dit alleen opgaan voor gronden in exploitatie. Voor gronden die niet in exploitatie zijn genomen, streven we er naar deze eerst in exploitatie te nemen, opdat zij voor deze prijs geleverd kunnen worden. Als er geen sprake is van bouwgrond in exploitatie, dan zal toch een afboeking moeten plaatsvinden als de dan getaxeerde marktwaarde onder de gemiddelde kostprijs blijkt te liggen.

7.3 Gronduitgifte nutsvoorzieningen

7.3.1 Gebouwtjes

Voor de levering van een perceeltje voor een kast of werk voor een voorziening van algemeen nut (nutsgebouwen zoals trafo's, gasverdeelstations of een glasvezel hub). € 53,50 per m2, met een minimum van € 1.070,-. 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.

7.3.2 Masten

Percelen voor het plaatsen van zendmasten worden niet in eigendom, maar met recht van opstal geleverd. Kosten € 5.355,- per jaar aan retributiekosten. Voor elke extra (2e en meer) provider die gebruik maakt van de mast wordt € 535,- per jaar in rekening gebracht.

De retributie in de opstalovereenkomst 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.

7.3.3 Laadpalen

De grond voor een laadpaal voor elektrische voertuigen wordt net als zendmasten, niet in eigendom, maar met recht van opstal geleverd tegen een prijs van € 53,50 per m2/jaar met een minimum van € 1070,- bij de eerste vestiging.

Indien het niet mogelijk is om het perceeltje met recht van opstal te leveren, bijvoorbeeld omdat er gebouwtjes en kasten met transformatoren geplaatst moeten worden, dan geldt het tarief voor gebouwtjes in dit hoofdstuk.

Indien de gemeente door middel van een aanbesteding een contract heeft afgesloten met een leverancier voor openbare laadpalen, dan gelden de condities zoals die in de overeenkomst zijn opgenomen.

7.3.4 Tankstations

Grond voor een openbaar brandstofverkooppunt of een openbaar laadstation voor meerdere voertuigen, al dan niet met voorzieningen voor verkoop en versnaperingen voor aan vervoer gerelateerde producten, wordt door middel van een veiling of bij inschrijving verkocht. De condities van de veiling of inschrijving zijn dan van toepassing.

7.4 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 € 41,- per m2 tot een maximum van 100 m2. Voor grotere oppervlakken en gronden waarop volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden, zal een taxatie worden uitgevoerd.

Uit de "Didam-uitspraken" volgt dat als er één bewoonde kavel naast een grondstrook ligt, de eigenaar van die kavel als eerste in aanmerking komt voor aankoop van de groenstrook.

Als er meerdere kavels grenzen aan de groenstrook, dan publiceert de gemeente hoe zij tot een selectie van een koper komt.

7.5 Recht van opstal en erfpacht

Het vestigen van een recht van opstal en erfpacht voor gronden, anders dan hiervoor genoemd. De jaarlijkse vergoeding (canon) bedraagt 5% van de marktwaarde van het opstal of perceel met een mini-

mumbedrag van € 750,- per jaar. Het college kan afwijken van dit minimumbedrag bij verenigingen en/of stichtingen met maatschappelijk belang.

7.6 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.

8 Conclusie grondprijzen 2024

De inflatie in Nederland voor de woningprijzen neemt af en gaat richting het streefpercentage van de ECB (jaarlijks 2%).

Uit het marktonderzoek blijkt dat er in Muntendam ruimte is voor een verhoging van de grondprijzen. Het advies is om de nog in verkoop te nemen kavels voor 10% meer aan te bieden. Elders in de gemeente is geen sprake van een stijging van de woningprijzen, wel van bouwkosten. De grondprijzen kunnen daar niet verhoogd worden.

De gemiddelde kostprijs van een vierkante meter te verkopen bouwgrond bedraagt € 116,-/m² exclusief BTW. Dit is de normgrondprijs voor sociale huur, sociale koop, maatschappelijk vastgoed en interne leveringen. In principe wordt er niet onder deze prijs verkocht. De overige prijzen voor nutsvoorzieningen en dergelijke worden met 2% verhoogd.

Samengevat stellen we voor:

- de prijs voor gronden voor sociale huurwoningen, die niet onder het convenant met de woningcorporaties vallen en sociale koopwoningen vast te stellen op € 17.400,-/woning excl. BTW, waarbij in het plangebied gemiddeld niet meer dan 150 m² grond voor deze woningcategorie mag worden toegerekend. Het meerdere moet tegen marktprijs worden afgenomen.
- de huurprijs voor middenhuur midden te stellen vanaf de huurprijs voor een sociale huurwoning (Wet op de huurtoeslag) € € 879,66,- tot € 1.000,-/maand
- de huurprijs voor middenhuur hoog te stellen op € 1.000,- tot hooguit € 1.100,-/maand
- de prijs voor openbaar groen op € 41,-/m², kosten koper.
- de prijs voor gebouwtjes, voorzieningen van openbaar nut, vast te stellen op € 53,50/m² met een minimum van € 1.070,- per vestiging.

En de overige categorieën zoals genoemd in de bijlagen van brief.

We bevelen aan om voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bepalen welke doelgroepen in aanmerking komen voor welke woningbouwcategorieën en dat door te vertalen naar verplichte percentages als de voorraad blijkt af te wijken van een evenwichtige verdeling. Dit te verwerken in de grondprijzen en zo nodig verevening met verplichte bijdragen.

Bijlage 1 Grondprijzen 2024

Grondprijzen 2024

1-1-2024

Woningbouw		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Sociale huur	Grondgebonden	:kavel tot 150 m2 > 150 m2	€	17.400 € marktwaarde	21.054
	Appartement	per appartement	€	16.500 €	19.965
Sociale koop	Woning onder de NHG grens			marktwaarde	
Middenhuur	Huur midden laag (v.a. huurtoeslag) tot € 1.000			residueel/taxatie	
	Huur midden hoog € 1.000 - € 1.100			residueel/taxatie niet lager dan kostprijs	
Overige locaties en categorieën	Rijwoningen			residueel/taxatie	
	Hoekwoningen			residueel/taxatie	
	2^1 kap woningen			residueel/taxatie	
	Vrijstaande woningen			residueel/taxatie	
	Appartementen			residueel/taxatie	
	Zorgwoningen			residueel/taxatie	

Bedrijventerreinen		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Rengerspark	zichtlocatie (onder optie)	per m2	€	110,00 €	133,10
	binnenlocatie (onder optie)	per m2	€	85,00 €	102,85
	zichtlocatie	per m2	€	115,50 €	139,76
	binnenlocatie	per m2	€	89,25 €	107,99
Bedrijf met woning	Toeslag per bedrijfswoning (Woon-) werkkavel	per m2	€	26.250 € terreinprijs	31.763

Overige categorieën		Eenheid		Prijs ex BTW	Prijs incl BTW
Maatschappelijke openbare voorzieningen	met bouwtitel (bijv. onderwijs)	per m2	€	116,00 €	140,36
	zonder bouwtitel (sport)	per m2		vervaardigingsprijs	
Verkoop openbaar groen	zonder bouwbestemming	per m2 tot 100 m2	€	41,00	
	zonder bouwbestemming met bouwbestemming	boven de 100 m2 per m2		marktwaarde marktwaarde	
Gronduitgifte t.b.v. nutsvoorzieningen	vaste prijs	per m2	€	53,50 €	64,74
	met een minimum van		€	1.070,00 €	1.294,70
Zendmasten	Eerste vestiging	retributie	€	5.355,00	n.v.t.
	Per extra provider		€	535,00	n.v.t.
Overige commerciële functies				taxatie	
Pachtgronden					
	agrarisch gebruik: regionorm uit het pachtbesluit			pachtnorm	
Recht van opstal					
	minimaal per jaar daarboven (canon)			€ 5% van de marktwaarde	750,00

Bijlage 2 Onderbouwing stijging huizenprijzen

Samenvatting prijswijzigingen		okt-22		okt-23		Stijging prijs m2 [%]
Plaats	GO-prijs	GO [m2]	GO-prijs	GO [m2]		
Muntendam	€ 2.292	107	€ 2.586	95	12,8%	
Hoogezand	€ 2.688	131	€ 2.722	129	1,3%	
Siddeburen	€ 2.416	132	€ 2.057	137	-14,9%	
Harkstede	€ 2.850	159	€ 2.739	100	-3,9%	
Slochteren	€ 2.362	121	€ 2.449	148	3,7%	
Totaal gemiddeld	€ 2.522	130	€ 2.511	122	-0,2%	

Referentieobjecten Muntendam Oktober 2023

Adres:	KK-prijs	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	EnergieLabel
Het Loeg 37	€ 179.500	€ 184.885	77	€ 2.401	C
Burge meester Venemastraat 14	€ 249.500	€ 256.985	97	€ 2.649	C
Midde nweg 54	€ 249.500	€ 256.985	92	€ 2.793	D
Dasse nburcht 14	€ 325.000	€ 334.750	130	€ 2.575	A
Beatrixlaan 6	€ 197.500	€ 203.425	81	€ 2.511	D
Gemiddeld	€ 240.200	€ 247.406	95	€ 2.586	
Afgerond				€ 2.600	

Referentieobjecten Hoogezand Oktober 2023

Adres:	KK-prijs	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	EnergieLabel
Sterappel 12	€ 359.500	€ 370.285	126	€ 2.939	A
Neptunes 13	€ 265.000	€ 272.950	101	€ 2.702	A
Notarisappel 11	€ 359.500	€ 370.285	145	€ 2.554	A
De Tuinderij 15	€ 365.000	€ 375.950	138	€ 2.724	A
Notarisappel 30	€ 350.000	€ 360.500	134	€ 2.690	A
Gemiddeld	€ 339.800	€ 349.994	129	€ 2.722	
Afgerond				€ 2.800	

Referentieobjecten Siddeburen Oktober 2023

Adres:	KK-prijs	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	EnergieLabel
Costerijweg 1	€ 219.000	€ 225.570	128	€ 1.762	C
Lougpadje 7	€ 275.000	€ 283.250	123	€ 2.303	C
Patrijs 8	€ 300.000	€ 309.000	135	€ 2.289	B
Hoofdweg 128	€ 295.000	€ 303.850	162	€ 1.876	C
Gemiddeld	€ 272.250	€ 280.418	137	€ 2.057	
Afgerond				€ 2.100	

Referentieobjecten Harkstede Oktober 2023

Adres:	KK-prijs	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	EnergieLabel
Schout Poelmanweg 28	€ 250.000	€ 257.500	76	€ 3.388	B
Dorps huisweg 37	€ 284.900	€ 293.447	120	€ 2.445	C
Molenerf 16	€ 199.500	€ 205.485	86	€ 2.389	A
Molenerf 8	€ 298.000	€ 306.940	106	€ 2.896	C
Piccardtstraat 1	€ 275.000	€ 283.250	110	€ 2.575	D
Gemiddeld	€ 261.480	€ 269.324	100	€ 2.739	
Afgerond				€ 2.800	

Referentieobjecten Slochteren Oktober 2023

Adres:	KK-prijs	VON-prijs	GO [m2]	GO-prijs	EnergieLabel
Zuiderweg 23	€ 345.000	€ 355.350	141	€ 2.520	B
Het Molenrecht 9	€ 250.000	€ 257.500	118	€ 2.182	C
Hoofdweg 73	€ 475.000	€ 489.250	185	€ 2.645	A+
Gemiddeld	€ 356.667	€ 367.367	148	€ 2.449	
Afgerond				€ 2.500	

Bijlage 3 Bouwkosten sociale huurwoningen

[Home](#) » [Kengetallen](#) » [Woonfunctie](#) » [Sociale huurwoningen](#)

Prijspeildatum: 1 oktober 2023 (exclusief BTW)

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Groningen

Midden Groningen

Midden Groningen

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.242,-	€ 1.137,-	€ 1.567,-
Bouwkosten / BIH	€ 495,-	€ 472,-	€ 594,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.401,-	€ 1.208,-	€ 1.984,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,73	0,73	0,73

Bijlage 4 Bijkomende kosten woningbouw

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699)		BASIS	LAAG	HOOG
WONINGBOUW				
Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien				
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostensdeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO <i>Let op: BAK alleen indien van toepassing</i>	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%