

Grondprijzenbrief 2025 Gemeente Midden-Groningen

Het college van burgemeester en Wethouders van de Gemeente Midden-Groningen besluit vast te stellen, de grondprijzenbrief 2025.

De grondprijzenbrief treedt in werking met ingang van de dag na de datum van publicatie in het Gemeenteblad waarin deze wordt geplaatst en werkt terug tot en met 4 maart 2025.

Alle oudere grondprijzenbrieven worden ingetrokken per 4 maart 2025.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 4 maart 2025,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

*Burgemeester
Erica van Lente*

*Secretaris
Marjolijn Nieuwenhuijsen*

Grondprijzenbrief 2025

Inleiding

Voor u ligt de Grondprijzenbrief 2025 van de gemeente Midden-Groningen. Deze brief bevat de grondprijzen en de rekenmethodieken die de gemeente Midden-Groningen hanteert bij de verkoop van grond, ten behoeve van de realisatie van diverse bestemmingen.

Achtergrond

De commissie BBV, die toezicht houdt op de gemeentefinanciën, adviseert om de grondprijzenbrief jaarlijks te actualiseren op basis van de geldende marktomstandigheden¹. De Grondprijzenbrief geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties.

Geldigheid

Deze brief wordt na vaststelling gepubliceerd in het gemeenteblad en is voor eenieder te raadplegen als vaststaand beleid. De genoemde prijzen gelden in principe voor het jaar 2025. Zolang er geen nieuwe brief voor het volgende jaar is gepubliceerd, blijven de prijzen gelden tot een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld.

Status Grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De Grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. In gevallen waar de Grondprijzenbrief niet in voorziet, wordt maatwerk geleverd indachtig de principes van deze brief. Het college neemt in dat geval een specifiek besluit.

Uitgangspunten Grondprijzenbrief

Midden-Groningen voert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond is afgeleid van de functie of bestemming die op deze grond gerealiseerd kan worden, de zogeheten residuele grondwaarde. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij ruimte wordt gehouden voor maatwerk. Een uitzondering is de uitgifte van gronden voor sociale woningbouw, betaalbare koopwoningen en voorzieningen met een maatschappelijk belang die geen winstoogmerk hebben²; hiervoor wordt een lagere grondprijs opgenomen. Alle grondprijzen zijn exclusief belastingen en bijkomende kosten.

Belastingen

Alle genoemde prijzen zijn exclusief BTW of Overdrachtsbelasting.

Methoden voor grondprijsbepaling

Rekenmethodieken bij gronduitgifte

Het grondprijsbeleid van de gemeente Midden-Groningen is gebaseerd op de functie of bestemming van de grond. De grondprijs wordt bepaald aan de hand van verschillende methodieken:

- **De residuele grondwaardemethode:** Wanneer de commerciële waarde wordt verlaagd met de bouw- en bijkomende kosten, belastingen, winst en risico, blijft de waarde van de grond over. Het verschil tussen de v.o.n.-prijs en de kosten vormt de grondprijs. Deze berekening wordt vooral gebruikt bij bouwgrond voor woningen, winkels en kantoren.
- **De comparatieve methode:** Hierbij worden vergelijkbare transacties in de regio geanalyseerd om een marktconforme prijs vast te stellen. Deze methode wordt vooral gebruikt bij bedrijventerreinen.
- **De kostprijsmethode:** Bij de kostprijsmethode wordt de prijs bepaald door de totale kosten (boekwaarde en begroting) te delen door het aantal vierkante meter uitgeefbare gronden. Deze prijs wordt gebruikt als grondslag voor interne leveringen, sociale bouw en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente wenst daar niet iets te verdienen, noch een indirecte subsidie te geven door onder de kostprijs uit te komen.

Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

1) Artikel 75 Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

2) De zogenaamde DAEB-instellingen: economische activiteiten die het algemeen belang dienen en die de markt, zonder het overheidsoptreden, anders niet (of niet onder dezelfde voorwaarden inzake objectieve kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang) had verricht. Een lagere grondprijs is voor deze instellingen geen staatssteun o.g.v. art. 106 VWEU. Bijvoorbeeld sociale huur, amateursport, niet-commerciële zorg en openbaar vervoer.

- **Pacht:** Gronden voor agrarische doeleinden worden (veelal kortdurend) verpacht met inachtneming van de waarde, zoals vastgesteld of goedgekeurd door de grondkamer op basis van de regionormen uit het pachtbesluit.
- **Recht van opstal (opstalrecht):** 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 minimumbedrag van € 750,- per jaar. Het college kan afwijken van dit minimumbedrag bij verenigingen en/of stichtingen met maatschappelijk belang.
- **Erfdienstbaarheid:** Bij een erfdienstbaarheid kan aan de eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd om een vergoeding, ook wel retributie genoemd, te betalen aan de eigenaar van het dienende erf. Of een retributie verschuldigd is en wat de hoogte daarvan zal zijn, wordt per situatie beoordeeld en is maatwerk.

Woningbouw

Voor de woningbouw in de gemeente hangen de grondprijzen samen met de doelstellingen in de Woonvisie³ en de speerpunten zoals omschreven in de concept Omgevingsvisie⁴. Met de Omgevingsvisie wil Midden-Groningen een gemeente zijn die inzet op voldoende en betaalbare sociale huurwoningen voor alle groepen, zowel in stedelijk gebied als in de dorpen. In de Woonvisie wordt deze wens nadrukkelijk onderstreept en wordt geambieerd de juiste product-markt combinaties te ontwikkelen, waarbij de focus ligt op het aanbieden van woningen die aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen op de juiste locaties.

Segmenten

De gemeente kan sturen op de woningmarkt door regels over te realiseren en categorieën woningen in het omgevingsplan op te nemen. Deze bevoegdheid is geregeld in Artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)⁵. Het gaat uitsluitend om de aanwijzing van bouwactiviteiten waarvoor deze instructieregel van toepassing is. Deze lijst van bouwactiviteiten is te vinden in Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit⁶. Een gedeelte van de bouwactiviteiten moet betrekking hebben op de nieuwbouw van specifieke woningtypen. Het betreft dus geen bestaande woningen. Het gaat om de volgende categorieën (prijsspeil 2025):

- Sociale huurwoningen: woningen onder de huurtoeslaggrens (Artikel 13 Wet op de huurtoeslag⁷). Hieronder vallen:
 - Sociale huurgrens/maximale huurtoeslaggrens: (€ 900,07/mnd)
 - Aftoppingsgrens huurtoeslag hoog (€ 731,93/mnd)
 - Aftoppingsgrens huurtoeslag laag (€ 682,96/mnd)
 - Kwaliteitskortingsgrens voor huurders < 23 jaar.
- Middenhuurwoningen: aanvangshuurprijs is ten minste de huurtoeslaggrens en ten hoogste de huur volgens de Wet Betaalbare Huur voor een woning van 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (liberalisatiegrens) (1.184,82/mnd);
- Sociale koopwoningen: koopprijs onder de kostengrens in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie, zoals aangewezen in bijlage II bij de Omgevingsregeling⁸ € 450.000,- v.o.n.);
- Betaalbare koopwoning o.b.v. Besluit Woningbouwimpuls 2020⁹: € 405.000,- v.o.n.
- Woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd (losse bouwka(v)el(s)).
- Vrije sector woningen kunnen niet gereguleerd worden: koopwoningen boven de NHG kostengrens en huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

N.B. zie de paragraaf "Betaalbare koop" voor de uitleg waarom sociale koopwoningen duurder zijn dan betaalbare woningen.

3) Woonvisie Midden-Groningen

4) Omgevingsvisie Midden-Groningen

5) Artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving

6) Artikel 8.13 Omgevingsbesluit

7) Artikel 13 Wet op de huurtoeslag

8) Bijlage II Omgevingsregeling

9) Artikel 1 lid c ten derde van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en Kamerbrief 2024-0000847921 d.d. 22 oktober 2024, inzake aanpassingen NHG per 2025 (en de betaalbaarheidsgrens)

Het omgevingsplan¹⁰ kan percentages voor categorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de hele gemeente. Het kan ook voor een categorie kavels aanwijzen. Ook worden in het Omgevingsplan de doelgroepen aangewezen voor wie deze categorieën gelden. De gemeente kan in het omgevingsplan geen regels stellen over te bouwen woningen die buiten deze categorieën vallen (vrijesectorwoningen).

Zolang het Omgevingsplan daar nog niet in voorziet, kan de gemeente deze rubrieken onderverdelen in de af te sluiten anterieure kostenverhaalsovereenkomsten of nader uitwerken in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)¹¹.

In de Woonvisie wordt enkel onderscheidt gemaakt naar “sociale huur” en “betaalbare koop”. Verder uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid naar de overige categorieën heeft nog niet plaatsgevonden. We noemen ze echter wel op hier om duidelijk te maken dat het college in voorkomende gevallen deze categorieën kan onderscheiden in de hiervoor genoemde gevallen.

In de Interprovinciale Woondeal Groningen-Assen van 15 februari 2023 tussen de minister voor VRO en o.a. de gemeente Midden-Groningen geldt als uitgangspunt dat twee derde van de nieuwbouw betaalbare woningen betreft, waarbij onder betaalbaar in dit geval wordt verstaan: sociale huur, middenhuur en sociale koop (tot de NHG-grens). Het streven is om op provinciaal niveau toe te groeien naar 30% sociale huur, wat in onze gemeente al is gehaald en in de nieuwbouw moet worden gecontinueerd.

Sociale huur

De grondprijs voor sociale huur is verhoogd met het percentage dat de overheid heeft vastgesteld voor de huurverhoging in 2024: ca. 5,8%.

De prijzen zijn gestaffeld van € 18.400 voor de huurwoning waarbij de huurder nog in aanmerking komt voor huurtoeslag, naar de hoge en lage toeslaggrenzen en de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren onder de 23 jaar: € 9.900,-.

Middenhuur

Middenhuur is het huursegment boven sociale huur (€ 900,07/mnd, 2025) en onder de liberalisatiegrens (€ 1.184,82/mnd, 2025). Deze woningen met 144 tot 187 punten volgens de huurwaardetabel, zijn veelal gestapeld (appartementen), wellicht dat de hoogste midden-huren nog net een kleine grondgebonden woning kunnen zijn.

We maken onderscheid in de grondprijzen in de onderste helft van het segment middenhuur: tot 165 punten of € 900,07 - € 1.043 huur per maand en de bovenste helft van het segment tot de liberalisatiegrens of 187 punten.

Voor grondgebonden woningen in de middenhuur zal een taxatie moeten plaatsvinden. De prijs is te afhankelijk van de grootte van de woning en de kavel. Het uitgangspunt is dat als de minimale kostprijs van € 144,-/m2 niet gehaald wordt, er sprake kan zijn van een heroverweging tussen prioriteit, segment en middelen

De gestapelde midden huurwoningen hebben in deze brief een grondprijzvoorstel dat voortborduurde op het stelsel voor sociale woningbouw. Daarmee wordt een evenwichtige opbouw van grondprijzen voor alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens bereikt.

Betaalbare koop

Voor “betaalbare koop”, zijn er verschillende definities. De minister heeft in het Besluit Woningbouwimpuls de grens lager gelegd dan de NHG¹², nu na indexatie is deze een v.o.n.-prijs lager dan € 405.000,- (2025). Vosholen II fase 2 en het Stadshart deelplan 3 hebben deze subsidie ontvangen en daar wordt met deze grens rekening gehouden.

In de Woondeal wordt met “betaalbare woningen” een woning onder de NHG bedoeld, een categorie die in de Omgevingswet “sociale koop” wordt genoemd, maximaal € 455.000,- voor nieuwbouwwoningen.

In Midden-Groningen willen wij nieuwbouwwoningen die nog ver onder deze grenzen liggen. Om hiervoor tot een passende grondprijs te komen stellen wij voor om een grondquote vast te stellen van 16% van de v.o.n.-prijs, exclusief BTW (de grondprijs is dan ook exclusief BTW). Hiermee willen wij voorkomen dat als er geopteerd wordt voor woningen onder de betaalbaarheidsgrens, stel € 300.000,- v.o.n., een vaste grondprijs een obstakel gaat vormen. In principe daalt de grondprijs met de woningprijs mee naar beneden. De ondergrens is de gemiddelde kostprijs van een vierkante meter woningbouwgrond: € 144,-/m2. Teneinde te voorkomen dat hiervoor te forse kavels worden uitgegeven stellen wij een maximum kavelgrootte van 250 m2 per woning. Bij een groter oppervlak geldt een te taxeren marktwaarde. Op de kavels die hier in passen kunnen vooral rijwoningen worden gebouwd, omdat

10) Artikel 5.161c Besluit Kwaliteit Leefomgeving

11) Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

12) de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie

twee-onder-één kap woningen, die een iets grotere kavel nodig hebben, nauwelijks onder de betaalbaarheidsgrens zijn te bouwen.

Voorbeeld. Een bouwplan voor 8 betaalbare rijwoningen van € 330.000 v.o.n., circa 110-120 m² gebruiksoppervlakte betalen /BTW x 16% € 43.636,- per kavel/excl. BTW. Hiervoor kan een kavel van 5,5 m. bij ruim 30 m. gekocht worden en een woning worden gebouwd vanuit de fabriek.

Afwijkende locaties en categorieën

De gemeente kan particulieren (ontwikkelaars) uitnodigen om een bouwplan te ontwikkelen op haar gronden. De uitgifte van deze gronden zal plaatsvinden via een inschrijving of prijsvraag. De gemeente maakt dat bekend op haar website, maar kan aanvullend partijen actief informeren over de bekendmaking en gebruik maken van andere (sociale) media. Met de bekendmaking wordt ook de procedure en de wijze van selecteren bekend gemaakt alsook de objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Selecteren hoeft niet persé op prijs. Als er tevoren een taxatie van de waarde beschikbaar is, kan de selectie ook plaatsvinden op andere criteria zoals een bijzonder programma of een specifieke doelgroep, beeldkwaliteit en/of architectuur. De prijzen in deze brief kunnen dan als uitgangspunt gehanteerd worden. Het is echter niet mogelijk om te selecteren en contracteren op onderwerpen die bouwregels betreffen op het gebied van veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid en andere onderwerpen die in de omgevingsvergunning en het projectbesluit zijn geregeld.¹³

Bedrijventerreinen

Grondprijs voor bedrijventerrein

De grondprijzen voor bedrijventerreinen komen tot stand aan de hand van een taxatie of de comparatieve benadering. Op het Rengerspark zijn momenteel nog een aantal kavels in de verkoop. Een nieuwe prijs is van belang voor opties die teruggegeven worden, waarna het terrein opnieuw in verkoop gaat tegen de nieuwe prijs. Nu het om een enkele kavel gaat, stellen we voor niet opnieuw een taxatie uit te voeren. Maar om de prijzen met de kosteninflatie van circa 4% mee te laten stijgen. De grondprijs is tenslotte voor een bedrijf maar een bescheiden onderdeel van de totale investering, waarop niet wordt afgeschreven.

- Bedrijfskavels op een zichtlocatie: € 119,50
- Bedrijfskavels op een binnenlocatie: € 92,75

Er zijn momenteel geen andere bedrijventerreinen van de gemeente in de verkoop. Mocht een omgevingsplan gewijzigd worden naar het toestaan van bedrijfsactiviteiten, dan zal voor de grondprijs de marktwaarde worden bepaald door middel van een taxatie.

Bedrijfswoningen

Momenteel zijn er geen terreinen te koop voor wonen én werken. Om te voldoen aan de wens voor een beleidsmatige onderbouwing van woon-werkkavels, is er een grondprijs opgenomen voor deze categorie.

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 de activiteit wonen in het omgevingsplan is toegestaan, ook als er geen woning wordt gebouwd, maar dat later nog wel kan.

Voor bedrijfswoningen is de prijs gecorrigeerd naar inflatie nu € 27.000,- per woning, bovenop de reguliere prijs voor bedrijventerrein. Deze is gebaseerd op de fictie dat er een vrijstaande kavel wordt gekocht van 500 m², waarvoor een € 54,00/m² bovenop de prijs van bedrijventerrein (circa € 92,75,-/m²) wordt gerekend, waarmee de totaalprijs op circa € 146,75. Komt, onder de prijs van bijvoorbeeld het plan Tolweg in Muntendam.

Maatschappelijke voorzieningen

In het kader van maatschappelijke voorzieningen wordt er onderscheid gemaakt tussen 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.

Maatschappelijke voorzieningen betalen de gemiddelde kostprijs voor bouwgronden die bestemd zijn voor woningbouw binnen de gemeentelijke grondexploitaties. De gemiddelde kostprijs van een vierkante meter bouwgrond in de gemeente Midden-Groningen bedraagt (2024) € 144,- exclusief btw. De

¹³)Artikel 23.7 Omgevingswet.

kostprijs is een gemiddelde van de grondexploitaties De Drevenhof, Overschild, het Rengerspark, Stadshart, Tolweg, Vosholen deelplan 1 en Vosholen deelplan 2. De berekening treft u aan in de bijlage. 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.

Overige gronden

Hieronder vallen gronden die niet bestemd zijn voor bebouwing, maar voor nutsvoorzieningen, zendmasten, snippergroen en andere bouwwerken van ondergeschikt belang. Hiervoor golden verschillende tarieven, maar omwille van een eenduidige uitvoering worden de prijzen zoveel mogelijk geharmoniseerd met een minimum ter hoogte van de kosten voor het afhandelen van het verzoek.

Gebouwen

Voor de levering van een perceel voor een kast of werk ten behoeve van een voorziening van algemeen nut (zoals nutsgebouwen, trafo's, gasverdeelstations of een glasvezel hub) geldt een prijs van € 56,- per m², met een minimum van € 1.107,-. Afhankelijk van de omstandigheden, 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 rekening van de koper.

Zendmasten

Percelen voor het plaatsen van zendmasten worden niet in eigendom, maar met recht van opstal geleverd. De kosten bedragen € 5.556,- per jaar aan retributiekosten. Voor elke extra (tweede en volgende) provider die gebruikmaakt van de mast, wordt € 555,- per jaar in rekening gebracht. De retributie in de opstalovereenkomst wordt jaarlijks verhoogd op basis van het prijsindexcijfer CPI-alle huishoudens of de meest recente opvolger van het CBS. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht zijn voor rekening van de afnemer.

Laadpalen

De grond voor een laadpaal voor elektrische voertuigen wordt, net als bij zendmasten, niet in eigendom geleverd, maar met recht van opstal tegen een prijs van € 56,- per m² per jaar, met een minimum van € 1.107,- bij de eerste vestiging.

Indien het niet mogelijk is om het perceel met recht van opstal te leveren, bijvoorbeeld omdat er gebouwen en kasten met transformatoren geplaatst moeten worden, dan geldt het tarief voor gebouwen zoals vermeld in dit hoofdstuk. Indien de gemeente een contract heeft afgesloten met een leverancier voor openbare laadpalen via aanbesteding, gelden de voorwaarden zoals vastgelegd in de overeenkomst.

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.

Openbaar groen

De grondprijs voor snippergroen en andere kleine percelen wordt vastgesteld op € 56,- per m², met een minimum van € 1.107,- en een maximale oppervlakte van 200 m². Dit geldt mits de bestemming en gebruiksmogelijkheden van het perceel overeenkomen met de bestemming 'openbaar groen', en er geen bouwvergunning plichtige gebouwen of andere bouwwerken mogen worden opgericht die niet bijdragen aan de bestemming 'openbaar groen'. In andere gevallen zal de prijs op grond van een taxatie worden vastgesteld. Levering van openbaar groen is belast met Overdrachtsbelasting (10,4% in 2025), bouwgrond in exploitatie wordt belast met BTW.

De Didam-uitspraken hebben geleid tot de verplichting voor gemeenten om bij de verkoop van gemeentelijke grond de belangen van mogelijk andere geïnteresseerden, zoals directe burens, in overweging te nemen en een objectieve, toetsbare en redelijke criteria te hanteren. Eén criterium is dat als er één bewoonde kavel direct naast een te verkopen groenstrook ligt, de eigenaar van die kavel als eerste in aanmerking komt voor de aankoop. Als er meerdere kavels grenzen aan de groenstrook, dan zal de gemeente al deze eigenaren betrekken in de verkoop of verdeling.

Interne leveringen

Bij een interne levering is er sprake van een perceel dat in exploitatie is genomen, maar niet wordt verkocht. In plaats daarvan wordt het in gebruik genomen voor een andere activiteit van de gemeente, zoals een gemeentewerf, onderwijshuisvesting of gemeentekantoor. Sinds de inwerkingtreding van de

Wet modernisering Vpb-plicht voor "grondbedrijven"¹⁴ in 2016 worden alle opbrengsten in grondexploitaties aangemerkt als fiscale opbrengsten. Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente wordt in fiscale termen beschouwd als een belaste opbrengst, aangezien het wordt gezien als een levering aan een fictieve derde.

De gemeente streeft ernaar te voorkomen dat de grondprijs bepaalt waar een voorziening moet worden geplaatst; andere argumenten die voortkomen uit de dienstverlening moeten leidend zijn. Daarom is de prijs voor interne leveringen vastgesteld op de gemiddelde kostprijs van de grondexploitaties van het voorgaande boekjaar, wat in dit geval € 144,- per m² exclusief btw bedraagt.

Afwijkingen ten opzichte van de boekwaarde van gronden kan aanleiding zijn om de dekking van de investering anders in te richten. Als de kavel een hogere boekwaarde heeft, dan dient een afboeking plaats te vinden ten laste van het actief. Is de boekwaarde lager, dan zal er fiscaal spraken zijn van een boekwinst bij het berekenen van de vennootschapsbelasting. Het verschil kan aanleiding zijn om de investeringssom hiernaar te corrigeren (met het grondprijsvoordeel).

Noot Didam-arrest

In het Didam-arrest van 26 november 2021 heeft de Hoge Raad vastgesteld dat gemeenten bij de verkoop van gemeentelijke grond moeten handelen volgens het gelijkheidsbeginsel. Het Didam II-arrest, van 15 november 2024, richt zich op verdere precisering en toepassing van het gelijkheidsbeginsel in de praktijk. Het stelt strikte voorwaarden aan situaties waarin een overheid direct (onderhands) grond kan verkopen zonder openbare procedure. Dit arrest heeft als doel te voorkomen dat overheden in strijd met het recht bepaalde partijen bevoordelen. Dit betekent dat gemeenten niet zomaar kunnen afwijken van het transparante en objectieve proces van grondverkoop.

De gemeente heeft daarop haar verkoopprocedure in de Nota Duurzaam Grondbeleid 2019-2024 gewijzigd met haar besluit van 20-02-2023, dat op overheid.nl is te vinden. Hierin staat dat de gemeente voorgenomen uitgifte van gronden publiceert.

Naar verwachting wordt de procedure in het Programma Grondbeleid 2025-2030 overgenomen, kleine aanpassingen daargelaten.

14)Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen

Bijlage 1: Grondprijzen tabel

Prijzen exclusief belastingen en k.k.

	Prijs per m ² /percentage	Grondslag
Sociale huurwoningen		
Art. 5.161c.1.a. Bkl		
Grondgebonden woningen tot 150 m ² kavelgrootte	€ 18.400	woning, gemiddelde kavel in plan of rij.
Grondgebonden woningen grotere kavels dan 150 m ²	€ 144	voor overmaat boven 150 m ² /woning
Ges tapelde woningen - tot lage huurgrens (< € 900,07/mnd)	€ 17.400	per appartement (huurtoeslaggrens)
Ges tapelde woningen - tot hoge aftoppingsgrens (< 791,93 huur/mnd)	€ 14.900	per appartement (hoge aftoppingsgrens)
Ges tapelde woningen - tot lage aftoppingsgrens (< 682,96 huur/mnd)	€ 12.400	per appartement (lage aftoppingsgrens)
Ges tapelde woningen - tot kwaliteits kortingsgrens (< 477,20 huur/mnd)	€ 9.900	per appartement (basishuur)
Betaalbare woningen		
Middenhuur - grondgebonden	Marktwaarde	Residueel/taxatie
Middenhuur - ges tapeld 144-165 punten	€ 23.000	per woning, anders te 50% middenhuur
Middenhuur - ges tapeld 165-183 punten	€ 25.000	per woning, bovens te 50% middenhuur
Betaalbare koop < € 405.000 VON (Wbi)	16% van de VON prijs ex BTW	Max. 250 m ² kavel, min. € 144/m ² .
Overige woningbouw		
Woningen tot de NHG-grens ("sociale koop" art 5.161c.1.b.OW)	Marktwaarde	Residueel/taxatie
Vrijesector koop en huur	Marktwaarde	Residueel/taxatie
Afwijkende locaties en categorieën		
Niet-sociale of betaalbare woningbouw	Marktwaarde	Taxatie vooraf
Commercieel (koop)		
Bedrijfs kavels op zichtlocatie A7/N33	€ 119,50	per m ² kavel en indien niet onder optie
Bedrijfs kavels op binnenlocatie Rengers park	€ 92,75	per m ² kavel en indien niet onder optie
Bedrijfs kavels op andere locaties	Marktwaarde	per m ² kavel
Woon-werkkavels (woning)	€ 27.000	toeslag per woning
Kantoor en retail	Marktwaarde	Taxatie
Meetschappelijk commercieel	€ 144 of marktwaarde bij meer gegadigden.	per m ² kavel
Meetschappelijke niet-commerciële voorzieningen	€ 144	per m ² kavel
Overig (koop)		
Nutsgebouwen	€ 56	per m ² kavel met een minimum van €1107,-
Laadpalen	€ 56	per m ² kavel met een minimum van €1107,-
Snippergroen zonder bouwbeslemming < 200 m ²	€ 56	per m ² kavel met een minimum van €1107,-
Snippergroen zonder bouwbeslemming > 200 m ²	Taxatie	
Snippergroen met bouwbeslemming	Taxatie	
Tankstations	Per inschrijving	
Opstalrecht		
Zendmasten (retributie)	€ 5.556	per jaar
Per extra provider	€ 556	per jaar
Recht van opstal (retributie)	5% van de marktwaarde	Minimum van €750,- per jaar
Erfdienstbaarheid	Meestwerk	

Bijlage 2: Kostprijs berekening

Voor de berekening van de kostprijs zijn de vrijkomende locaties fase 1 tot en met 3 niet meegenomen. De berekening is gemaakt door de totale kosten van De Drevenhof, de IJsbaan, Overschild, het Rengerspark, het Stadshart, de Tolweg, de Verlengde Veenlaan, Vosholen deelplan 1 en Vosholen deelplan 2 te delen door de totale vierkante meters uitgeefbare grond.

KOSTEN PER M2 Omschrijving	Kosten totaal	Uitgeefbaar m2	Gemiddelde gewogen
De Drevenhof	€ 582.320	4.659	x
Overschild Graauwedijk	€ 330.365	4.441	x
Rengerspark	€ 7.632.059	73.789	x
Stadshart	€ 6.654.902	39.934	x
Tolweg	€ 5.943.156	28.368	x
Vosholen II dp 1	€ 1.788.385	17.783	x
Vosholen II dp 2	€ 7.882.911	45.449	x
De gemiddelde kostprijs (gemarkeerd met x):			€ 144