



Nota grondprijzen 2023



Auteur (s): W. van der Meij en A. Hogendoorn
Datum: 17 mei 2023
Versie: 01 definitief
Status: definitief

Nota Grondprijzen 2023

Inleiding

Deze *Nota Grondprijzen 2023* is een openbaar beleidsdocument, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Deze nota is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde kaders uit de *Nota Grondbeleid 2013*. Deze *Nota Grondprijzen 2023* bevat daarom enkel ter indicatie de (richt)prijzen en bandbreedtes voor 2023.

De *Nota Grondprijzen 2023* vervangt de *Nota Grondprijzen 2020*. Alle in de nota opgenomen bedragen zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper (tenzij anders vermeld). Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.

Het college stelt jaarlijks de *Nota Grondprijzen* vast. De doelstelling van de nota is om op transparante wijze richting te geven aan de grondprijzen die de gemeente hanteert bij gronduitgiftes en bij het opstellen van exploitatieplannen. Uitgifte van gronden geschiedt altijd conform de wettelijke vereisten. Dit is ook een van de jaarlijkse toetsingsonderdelen van de accountant.

Het is belangrijk om maatwerk te kunnen leveren: de marktwaarde van (bouw)grond is steeds meer afhankelijk van regio, locatie en product, waardoor een enkele prijs per product niet altijd meer volstaat. De prijzen zoals in deze nota opgenomen zijn dan ook indicatief richtinggevend, met een minimale ondergrens.

Voor grondtransacties wordt de totstandkoming van de prijs van een grondtransactie zichtbaar gedocumenteerd. Deze wordt ondersteund door taxatie of veiling om staatsteun te voorkomen.

De nieuwe prijzen gelden niet voor reeds contractueel overeengekomen prijzen. Daar geldt de index van het betreffende contract. Word later afgenomen, dan indexeren we de grondprijs naar de datum van daadwerkelijke uitgifte en/of betaling.

Interne leveringen worden verantwoord tegen de boekwaarde van de betreffende kavel(s) en/of complex(en).

Prijsklasse	Grondprijzenbrief 2023
Sociale koop	Tot € 218.000
Bereikbare koop	€ 218.000 tot € 355.000
Middeldure koop, meergezinswoning	€ 355.000 tot € 405.000
Middeldure koop, eengezinswoning	€ 355.000 tot € 405.000
Dure koop	€ 405.000 tot € 589.500
Extra dure koop	€ 589.500 tot € 1.013.000
Top koop	Vanaf € 1.013.000

Grondprijzen koopwoningen	Grondprijzenbrief 2023
---------------------------	------------------------

Uitgangspunt: Residuele benadering met de grondquote als minimale ondergrens

Sociale koop	
Grondgebonden woningen	20%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	
Bereikbare koop	
Grondgebonden woningen	20%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	
Middeldure koop	
Grondgebonden woningen	25%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	25%
Dure koop	
Grondgebonden woningen	30%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	
Extra dure koop	
Grondgebonden woningen	38%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	
Top koop	
Grondgebonden woningen	40%
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	

Grondprijzen huurwoningen	Grondprijzenbrief 2023
---------------------------	------------------------

Sociale huurwoningen	
Grondgebonden woningen	Vaste kavelprijs € 20.000
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Vaste kavelprijs € 16.000
Middeldure en Vrije sector huurwoningen	
Grondgebonden woningen	Residueel bepalen van de beleggerswaarde.
Gestapelde bouw (3 of meer bouwlagen)	Residueel bepalen van de beleggerswaarde.

Grondprijzen commercieel vastgoed	Grondprijzenbrief 2023
Bedrijfsterreinen (per m ²) <i>Minimale prijs</i>	€ 250
Kantoren (per m ²)*	Residueel bepaald
Winkels en horeca (per m ²)*	Residueel bepaald
Tuinbouwgrond (per m ²) <i>Minimale prijs</i>	€ 45
Grondprijzen maatschappelijk vastgoed	Grondprijzenbrief 2023
Maatschappelijke voorzieningen:	
niet-commercieel per m ²) <i>Minimale prijs</i>	€ 215
- commercieel	Residueel bepaald
Recreatieve (sport)voorzieningen:	
Gebouwd per m ²) <i>Minimale prijs</i>	€ 215
Onbebouwd per m ²) <i>Minimale prijs</i>	€ 50
Grondprijzen overige functies	Grondprijzenbrief 2023
Parkeerplaatsen	residueel per m2 kavel
	Tot 50 m ² € 220
Grondsippers (per m²)	50 m2 -100 € 230,- vanaf 100 m2 taxeren
Retributievergoeding voor maatschappelijke voorzieningen	Grondprijzenbrief 2023
Grondwaarde per m²	€ 215
Rente- & administratiekosten	3,00%
BTW-verrekeningsfactor	1
Dekkingspercentage	25%
Retributiekosten per m² per jaar	€ 1,61
	Grondprijzenbrief 2023
Retributiekosten per mast per jaar	Vast bedrag € 7.500