

2. Besluitpunten college

1. De Grondprijsbrief 2023 vast te stellen

3. Beoogd resultaat

Door de grondprijsbrief voor 2023 vast te stellen wordt uitvoering gegeven aan hetgeen in de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd over de grondprijzen.

4. Argumenten

1. *Met de vaststelling van de grondprijzenbrief worden de in de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgelegde grondprijsmethoden waar nodig vertaald naar concrete prijzen*

In januari 2019 is de Nota Grondprijsbeleid 2018 vastgesteld. Omdat er verschillende manieren zijn om een grondprijs te bepalen heeft de raad in deze nota per functie de grondprijsmethode vastgesteld. Daarbij gaat het dus om de wijze waarop een grondprijs wordt bepaald, maar niet de daadwerkelijke hoogte daarvan. Die wordt jaarlijks vastgelegd in de Grondprijsbrief. Uitgangspunt is dat bouwrijpe grond voor een marktconforme prijs wordt verkocht.

2. *De grondprijzen zijn actueel en marktconform*

De prijzen zijn ten opzichte van 2022 geactualiseerd op basis van de huidige marktontwikkelingen.

3. *De grondprijzen zijn uniform en transparant*

Met de Grondprijsbrief zijn de prijzen voor 2023 op uniforme en transparante wijze vastgelegd en kunnen deze worden gecommuniceerd met belanghebbenden.

Voor relatief veel functies wordt de grondprijs via de residuele waarde methode berekend, waarbij de grondprijs wordt bepaald door van de marktwaarde de bouw- en bijkomende kosten af te trekken. Het residu is dan de grondprijs. In dat geval is sprake van maatwerk omdat de grondprijs dan afhankelijk is van de marktwaarde en de stichtingskosten van het vastgoed. Concrete prijzen zijn in dat geval niet op voorhand te benoemen en bij verkoop is een taxatie noodzakelijk. In feite worden uitsluitend de (vaste) grondprijzen voor bedrijfskavels, sociale huurwoningen en minimale grondprijzen voor gronden met een maatschappelijke functie via deze brief vastgesteld.

4. *Voor de bedrijfskavels is de basis grondprijs geïndexeerd op basis van marktontwikkeling*

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd dat voor bedrijventerreinen een vaste prijs wordt gehanteerd, bepaald op basis van de comparatieve methode. Voor de vaste grondprijs wordt gewerkt met een basisgrondprijs. In geval van specifieke kenmerken zoals secundaire zichtlocatie, zichtlocatie aan een doorgaande weg of bij afname van grotere kavels gelden toe- of afslagen op de basisprijs. De basisprijs is voor 2023 verhoogd met 2%.



5. Voor sociale huurwoningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd

In de Nota Grondprijsbeleid 2018 is vastgelegd dat voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs gehanteerd wordt. Een vaste grondprijs geeft zekerheid aan koper en verkoper.

Jaarlijks worden deze prijzen geïndexeerd, waarbij de index is gebaseerd op de stijging van de huurprijsgrenzen, zoals bepaald door het Rijk. De vaste grondprijs is in feite een vergoeding voor de kosten die gepaard gaan met de productie van de bouwrijpe grond.

Voor sociale huur is sprake van een drietal categorieën, de hoge en lage aftoppingsgrens en de huurliberalisatiegrens. De indexering van de grondprijzen is gebaseerd op de stijging van de huurprijsgrenzen. De aftoppingsgrens voor sociale huurwoningen wordt voor 2023 t.o.v. 2022 geïndexeerd met 5,84% en daarom wordt de grondprijs met eenzelfde percentage geïndexeerd. De eerste en tweede aftoppingsgrens wordt geïndexeerd met 2,20%.

De grondprijzen voor de sociale woningen zijn afgestemd met de woningcorporaties en die hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgestelde indexatie.

6. Bijzondere omstandigheden bij middeldure huur

Bij middeldure huur wordt uitgegaan van de residuele grondprijsmethode. Op basis van de uitgangspunten van de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment zal de residuele grondwaarde van een middenhuur woning normaliter niet onder de vaste grondprijs van een sociale huurwoning uitkomen. Mocht dat vanwege specifieke omstandigheden of kenmerken toch zo zijn dan wordt gekeken of een maatwerk oplossing nodig is.

In het afgelopen jaar was er een specifieke casus waar dit aan de orde was en de grondprijs voor de middenhuur residueel lager uitkwam dan de vaste grondprijs voor sociale woningbouw. Dit had echter te maken met de onrendabele top op de gebouwde parkeervoorziening. Vanwege de specifieke doelgroep konden de parkeerplaatsen niet kostendekkend worden meeverhuurd. Gecorrigeerd voor het parkeren was de grondprijs voor de middenhuur wel hoger dan de grondprijs voor sociale huur.

7. Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt per project een residuele grondprijs gehanteerd, waaraan een minimum gebonden is

Hier wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk en met semi-commercieel karakter. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder en met winstoogmerk wordt in de basis residueel bepaald maar er is ook een minimum vastgelegd. De grondprijs uit 2019 is geïndexeerd met de stijging in de consumentenprijzen. Hierdoor komt de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk op ten minste €150,- (excl. BTW) per m² bvo. Het onbebouwde gedeelte wordt gewaardeerd op ten minste €50,- (excl. BTW) per m². De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk bedraagt ten minste €200,- (excl. BTW) per m².

5. Risico's en kanttekeningen

1. Niet voor alle functies zijn grondprijzen beschikbaar

Voor relatief veel functies worden de grondprijzen via de residuele waardemethode bepaald. Voor die functies zijn geen concrete grondprijzen in de Grondprijsbrief opgenomen. In dergelijke gevallen blijft maatwerk nodig

6. Uitvoering

De Grondprijsbrief 2023 is openbaar en wordt gepubliceerd. Vervolgens is deze Grondprijsbrief het kader voor grondverkoop in 2023. De prijzen worden tevens gebruikt om de grondopbrengsten in grondexploitaties te bepalen.

7. Bijlage

1. Grondprijsbrief 2023