

Molenlanden



Nota Grondprijzen en Parameters Molenlanden 2025

Nota grondprijzen Molenlanden 2025

Inhoudsopgave:

Pagina:

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding en kader grondprijzennota	3
1.2. Status grondprijzennota	3
1.3. Gestandsdoeningstermijn	3
1.4. Uitgangspunten grondbeleid	3
1.5. Parameters doorrekening	3
2. Grondprijzen 2025	5
2.1. Woningbouw	5
2.1.1. Sociale huur- en koopsector	5
2.1.2. Vrije koopsector	5
2.1.3. Vrije huursector	5
2.1.4. Tiny/Small house	6
2.2. Bedrijventerreinen	6
2.3. Winkels, kantoren en horeca	6
2.4. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen	6
2.5. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	6
2.6. Nutsvoorzieningen	6
2.7. Zendmasten	7
2.8. Overig	7
2.8.1. Reststroken	7
2.8.2. Pacht	8
3. Totaaloverzicht grondprijzen 2025	9



1.1. Inleiding en Kader Grondprijzennota

In deze Grondprijzennota wordt de hoogte van de grondprijzen voor verschillende functies bepaald. Het gaat hier alleen om de gronden die de gemeente verkoopt. Voor het bepalen van de hoogte van de grondprijzen hanteert de gemeente een functioneel en marktconform grondprijsniveau. De grondprijs is hiermee afhankelijk gesteld van de functie en van het toekomstig omgevingsplan. Uitgangspunt is verder, dat de grondprijs marktconform wordt bepaald (door middel van uitvraag aan minimaal drie marktpartijen), zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd. Hiermee wordt eventuele staatssteun in de prijsvorming vermeden.

Bij grondaankopen door de gemeente wordt de aankoopprijs bepaald door taxatie van de betreffende gronden. De kaders voor grondaankoop zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid die in 2020 vastgesteld is door de Raad. In 2025 wordt de Nota Grondbeleid geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

1.2. Status Grondprijzennota

Deze Nota is een vertrouwelijk stuk en zal door het college worden vastgesteld. De grondprijzennota geeft de **minimale** waarde van grond aan ingeval van uitgifte door de gemeente. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden, kan in bijzondere gevallen hiervan, mits gemotiveerd in een collegebesluit, worden afgeweken.

1.3. Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen, indexaties en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijs heeft en welke voorwaarden erbij horen. Het prijspeil van deze nota is 1 januari 2025.

1.4. Uitgangspunten grondprijnsbeleid

Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd exclusief BTW per m² en exclusief kosten koper.

Uitgangspunt bij prijsvorming van bouwgrond is dat de grond bouw- en woonrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming.

Daarnaast worden er een aantal kaders meegegeven waaraan voldoen moet worden bij de oplevering van het projectgebied, zoals het percentage groen en water, sociale woningbouw, eisen duurzaamheid etc.

Voor de uitgangspunten in deze nota is ook advies gevraagd aan externe partijen, die bekend zijn met de woningbouwmarkt, zoals een gerenommeerd adviesbureau en een plaatselijke makelaar. Hun bevindingen zijn meegenomen in deze nota.

1.5. Parameters doorrekening

Jaarlijkse wordt beoordeeld welke indexatie van de parameters (opbrengsten, kosten en rente) wordt berekend over de grondprijzen. Deze worden vervolgens integraal opgenomen in de begroting onder het kopje: "Grondslagen waarop ramingen zijn gebaseerd". Voor de doorrekening van het MJIP (Grondexploitaties) voor 2025 hebben we in overleg met een extern adviesbureau de volgende parameters bepaald:



Opbrengstenstijging:

Deze gelden voor over te dragen gronden waarvan in het verleden al vaste prijsafspraken (claims) gemaakt zijn. Voor die gronden waarvoor nog **geen** prijsafspraken zijn gemaakt geldt de **nieuwe** grondprijs(zie hoofdstuk 2).

De woningmarkt is op dit ogenblik nog steeds zeer krap, waardoor er meer vraag is dan aanbod en daardoor hogere prijzen voor woningbouw worden gehanteerd. De stijging van de bouwkosten is nog redelijk beperkt gebleven. Uiteraard is het nog wel wenselijk om onderscheid te maken tussen betaalbare c.q. duurdere koop en sociale huur en koop. In die zin wordt voor het eerste segment een stijging van 3,5% geadviseerd voor 2025 (en voor 2026 tot en met 2028 3%) en voor het sociale segment 2% vanaf 2025 t/m 2028.

In de voorgaande jaren(2020 t/m 2024) varieerde het percentage ook van 2 tot 3%.

Kostenstijging:

Belangrijke kostenposten binnen de grondexploitatie zijn de kosten voor de civiele werkzaamheden om bouwkvavels te produceren en de kosten voor het aanleggen van de openbare ruimte leggen. Een goede benadering om het inflatiepercentage voor de kosten te onderbouwen is de GWW-index.

De GWW-kosten zijn in 2024 minder hard gestegen dan verwacht. De verwachting is dat de GWW-kosten de komende jaren wel blijven stijgen. Om deze reden adviseren wij voor de periode 2025 tot en met 2028 een kostenstijging van 3% te hanteren. Voor wat betreft de plankosten actualiseren we jaarlijks de (uur)tarieven en daarom behoeven deze niet te worden geïndexeerd.

Rente

De renteberekening voor grondexploitaties is ingaande boekjaar 2025 aangepast. In verband met de invoering van de Omgevingswet is het Besluit Begroting en Verantwoording(BBV) aangepast. Voor de actualisatie van 2025 wordt de rente alleen nog berekend over het Vreemd vermogen en niet meer over het Vreemd vermogen(Rente vaste schulden en kasgeldleningen) en het Eigen vermogen(Reserves). M.n. doordat die laatste(Eigen vermogen) vervallen is zien we een flinke stijging naar 2% i.p.v. het gehanteerde percentage van 0,2% in 2024.

De financiële gevolgen hiervan zijn per grondexploitatie verschillend. Dit is helemaal afhankelijk van de fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. Globaal geeft het voor de lopende grondexploitaties een extra rentelast van in totaal € 80.000. Dit komt dan weer ten gunste van de algemene dienst.

Samenvattend overzicht parameters:

Parameters	Huidige	2025	2026	2027	2028 e.v.
Kostenstijging	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging (sociaal)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging (betaalbaar/ duur)	3,5%	3,5%	3,0%	3,0%	3,0%
Rente	0,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%



2. Grondprijzen 2025

In deze paragraaf worden per woonsegment de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025 vastgelegd.

2.1. Woningbouw

2.1.1. Sociale huur- en koopsector

De grondprijs in dit segment geldt voor een sociale huurwoning (grondgebonden). Er is sprake van een sociale huurwoning, indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens.

Conform landelijke indexcijfers is een stijging van 2% gerechtvaardigd.

Op basis hiervan is voor een grondgebonden woning een prijs berekend van € 223,00 per m² excl. btw (prijspeil 2025). Hiervoor geldt een kavelgrootte van maximaal 100 m² voor een tussenwoning en 120 m² voor een hoekwoning. Qua BVO (Bruto Vloer Oppervlakte) wordt uitgegaan van maximaal 100 m².

Voor een meergezinswoning (niet grondgebonden) in de vorm van een appartement, wordt in 2025 een grondprijs van € 22.750. excl. btw per woning gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van een maximaal inhoud van 70 m² BVO. Ook wordt hierbij een stapelingsfactor gebruikt van 0,9 (tweede laag) en 0,8 vanaf de derde laag.

Voor sociale koopwoningen geldt eveneens een vaste grondprijs. Het gaat hier om woningen met een maximale vrij op naam-prijs die voor 2025 nog bepaald moet worden. Hiervoor is de grondprijs residueel berekend en komt uit op € 310,00 per m² excl. btw. Het betreft hier een grondgebonden woning (Rug aan rug of maximaal tweelaags) met een kavelgrootte van maximaal 100 m² voor een tussenwoning en 120 m² voor een hoekwoning en een maximaal BVO van 110 m².

2.1.2. Vrije koopsector

Voor de uitgifte van grond voor deze categorie wordt een m² prijs gehanteerd, waarin een differentiatie is aangebracht in type woningen. In onderstaande tabel zijn de **minimale** grondprijzen per kavel vastgesteld, waarbij opvalt dat bij het goedkopere segment (rij- en hoekwoningen) de grondprijzen, vanwege de veel grotere marktvraag, (bijna) gelijk zijn aan het dure segment. Ook de prijzen voor de appartementen zijn gestegen.

Type woning	Prijs per m ² , excl. btw voor 2025 e.v.
Rijwoning 2-laag (met of zonder kap)	€ 470,00
Hoekwoning	€ 490,00
Appartement (bandbreedte)	€ 560,00 per m ² bvo
2^1 kap/geschakeld (met of zonder kap)	€ 490,00
Vrijstaand (grondgebonden)	€ 490,00

Zowel bij 2.1.1 als 2.1.2 zijn bovenstaande grondprijzen marktconform en komen grotendeels overeen met de grondprijzen in de omliggende gemeenten.

2.1.3. Vrije huursector

Voor huurwoningen die niet binnen de categorie sociale huurwoning vallen, wordt de grondprijs per woning bepaald op basis van diverse factoren zoals locatie, bouwplan etc. Op basis van een taxatie zal dan de grondprijs worden bepaald.



2.1.4. Tiny/Small house

Initiatieven voor dit segment komen in Nederland op steeds meer plekken van de grond. De variatie in deze categorie is ook groot. Bouwkosten van een dergelijke woning variëren van € 40.000,00 tot € 120.000,00 excl. btw. Gemiddeld staan deze op minder dan 80 m² grond.

Gezien de complexe methode voor een huurwaardeberekening wordt geadviseerd om door middel van een taxatie de huurbijdrage te laten bepalen.

2.2. Bedrijventerreinen

Alle gronden op de huidige bedrijventerreinen zijn verkocht. Op twee kavels moet de overdracht nog formeel plaatsvinden. Bij de ontwikkeling en verkoop van nieuwe bedrijventerreinen zal eerst een taxatie plaatsvinden op basis van de dan geldende marktwaarde.

2.3. Winkels, kantoren en horeca

De grondprijs voor winkels (detailhandel), kantoren en horeca worden door middel van de huurwaardekapitalisatie bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen de locaties en het specialisme wat hiervoor nodig is, zal uitbesteding aan een vastgoedtaxateur plaatsvinden.

2.4. Niet-commerciële voorzieningen

Onder de categorie (niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs in 2025 gehanteerd van minimaal € 225,00 per m² excl. btw. Omdat hier vaak verschillende factoren een rol spelen kan ook gekozen worden voor een taxatie.

2.5. Commerciële voorzieningen

Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting.

De grondprijs voor dergelijke functies wordt bepaald aan de hand van de residuele waarde methodiek. De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Ook hier zal op basis van een taxatie door een vastgoedtaxateur de definitieve grondprijs worden bepaald. In de praktijk vinden dergelijke verkopen nauwelijks plaats binnen de gemeente Molenlanden.

2.6. Nutsvoorzieningen (algemeen)

Voor de verkoop van grond of het verlenen van zakelijk recht ten behoeve van nutsvoorzieningen (behalve de distributiestations) zal door middel van een taxatie de prijsbepaling plaatsvinden. Op de gronden onder de distributiestations wordt aan Stedin een zakelijk recht verleend, waarbij Stedin ons een eenmalige vergoeding betaalt van € 165,00 per m² excl. btw (conform collegebesluit van 7 januari 2025). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht zijn voor rekening van Stedin.



2.7. Zendmasten

Voor het plaatsen en in stand houden van zendmasten wordt in de meeste gevallen grond niet in eigendom uitgegeven, maar wordt door de gemeente een recht van opstal verleend. Voor het plaatsen van een separate zendmast brengen wij een jaarlijkse vergoeding in rekening van € 5.500,00 excl. btw. De kosten voor het vestigen van het zakelijk recht zijn voor rekening van de provider.

2.8. Overig

2.8.1. Reststroken bebouwde kom

Verkoop:

Grondprijzen voor percelen $\leq 200m^2$

Percelen restgrond of groenstroken kleiner of gelijk aan $200m^2$, kunnen worden verkocht met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. De koopsom wordt berekend op basis van een prijs van € 150,00 per m^2 ;
- b. Alle (transactie)kosten zijn voor de koper (zoals de notariskosten, de overdrachtsbelasting, eventueel omleggen van kabels en leidingen, de kadasterkosten en eventuele uitmetingskosten).

Grondprijzen voor percelen $> 200m^2$

Bij verkoop van percelen grond groter dan $200 m^2$, kan de grond worden verkocht met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. De verkoop vindt plaats tegen een waarde van € 150,00 per m^2 tot en met $200 m^2$. Voor percelen groter dan $200 m^2$ geldt dan een prijs van € 30.000,00 te vermeerderen met € 100,00 voor elke m^2 boven de $200 m^2$;
- b. Alle (transactie)kosten zijn voor de koper (zoals de notariskosten, de overdrachtsbelasting, eventueel omleggen van kabels en leidingen, de kadasterkosten en eventuele uitmetingskosten).

Als er gronden worden aangeboden via een grondbieding, wordt de uitkomst geacht de marktwaarde te zijn. Dit tenzij er duidelijke aanwijzingen zijn dat dit niet het geval is.

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, dan zal dit per situatie worden beoordeeld en zal dit de prijs en de afspraken kunnen beïnvloeden. Het college kan dan besluiten tot afwijking van de voorwaarden en bepalingen zoals in deze nota omschreven.

Verhuur:

Huurprijs snippergroen en reststroken ($\leq 200 m^2$)

Voor snippergroen en restpercelen wordt voorgesteld om een relatief onaantrekkelijke huurprijs te hanteren teneinde verkoop te stimuleren. Het voorstel is:

Om voor groen- en reststroken tot een oppervlakte van $200m^2$ een huurprijs in rekening te brengen van € 15,00 per m^2 excl. btw (zijnde 10% over de koopsom van € 150,00).

Huurprijs percelen $> 200m^2$

Voor percelen groter dan $200m^2$ wordt voorgesteld om die te verhuren volgens marktconforme prijzen, vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.



2.8.2. Pacht

Voor agrarische gronden, bestemd voor toekomstige ontwikkelingen, worden kortlopende pachtovereenkomsten (korter dan zes jaar) afgesloten. Op basis van de vastgestelde pachtnormen zal de pachtprijs door middel van een taxatie plaatsvinden

Verkoop water c.q. watercompensatie:

Bij verkoop van gronden kan aanvullend aan de grondverkoop ook gekozen worden voor de verkoop van water tot het “hart” van de watergang. Hiervoor is in overleg met vakteam BBR een prijs bepaald van € 10,00 per m² kosten koper.

Als bij initiatieven de watercompensatie elders in het peilgebied moet plaatsvinden op gronden van de gemeente, wordt daarvoor door de ontwikkelaar een minimale vergoeding betaald van € 150,00 per m² aan de gemeente.



3. Overzicht grondprijzen 2025	Minimale Grondprijs /Huursom (excl. Btw)	Minimale Grondprijs per m ² (excl. Btw)
2.1 Woningbouw		
Huur		
Eengezinswoningen sociale huur		€ 223,00 (was € 219,00)
Meergezinswoningen sociale huur: -Appartement	€ 22.750,00 (stapelingsfactor (0,9/0,8) per appartement (was € 22.300,00))	
Vrije huursector		Taxatie
Koop		
Sociale koop		€ 310,00 (was € 300,00)
Rij(tussen)woning		€ 470,00 (was € 415,00)
Hoekwoning		€ 490,00 (was € 440,00)
Tweekapper/Vrijstaand		€ 490,00 (was € 475,00)
Meergezinswoning koop: -Appartement (bandbreedte)	€ 560,00 per m ² bvo (was € 530,00)	
Tiny house/Small Houses		Taxatie
2.2 Bedrijventerrein		
Gelkenes/Melkweg		N.v.t.
2.3 Winkels, kantoren, horeca		
		Taxatie
2.4 Niet commerciële Maatschappelijke voorzieningen		
		€ 225,00(was € 210,00)
2.5 Commerciële maatschappelijke voorzieningen		
		Taxatie
2.6 Nutsvoorzieningen		
Verkoop of zakelijk recht algemeen		Taxatie
Zakelijk recht distributiestations		€ 165,00
2.7 Zendmasten	Huursom/Vergoeding per jaar	€ 5.500,00 (was € 5.300,00)
2.8 Overig		
Reststroken		
-Bij verkoop > 200 m ²		€ 150,00 (was € 105,00) tot 200 m ² en € 100,00 per m ² boven de 200 m ²
-Bij verkoop < 200 m ²		€ 150,00
-Bij verhuur percelen > 200 m ²		Taxatie
-Bij verhuur restgroen <200 m ²		€ 15,00 (was € 10,50)
Pacht		
		Taxatie
Water		
Water		€ 10,00 per m ² (hetzelfde gebleven)
Watercompensatie		€ 150,00 per m ²