

Herziening gronduitgifteprijsen 2024-2025

Inleiding

In deze grondprijzenbrief is de wijze waarop de grondwaarden worden bepaald bij verkopen van gemeentelijke grond vastgelegd. Het gaat hier over de grondwaarden voor woningbouw, kantoren, detailhandel, horeca, huurwoningen, bedrijventerreinen, niet-commerciële voorzieningen, transformatorruimten, garageboxen en reststroken. Met deze grondprijzenbrief willen we op een heldere manier uitleggen hoe bepaalde grondwaarden tot stand komen.

Bedrijventerreinen

Er zijn geen direct uitgeefbare bedrijfskavels op de bestaande bedrijventerreinen beschikbaar. Het bedrijventerrein Agropark III is in ontwikkeling. Voor dit bedrijventerrein zullen de gronduitgifteprijsen op een later moment worden vastgesteld.

Woningbouw

De gemeente heeft ervoor gekozen om de grondprijs per locatie te bezien. Hierdoor bewegen de grondprijzen automatisch mee met de marktomstandigheden, zodat de gemeente altijd marktconforme prijzen hanteert.

De gronduitgifteprijsen in deze grondprijzenbrief zijn een vertaling van de huidige marktomstandigheden in Lingewaard.

Methodieken voor grondwaardebepaling

De gemeente Lingewaard hanteert momenteel verschillende methoden om een gronduitgifteprijs vast te stellen. Deze worden hierna beschreven.

Residuele grondwaarde methode

Bij de residuele grondwaarde methode wordt de waarde van de grond afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die wordt gerealiseerd. De residuele waarde is het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed en de kosten om het onroerend goed te realiseren (de stichtingskosten). De residuele methodiek is nuttig bij een transparante sturing op de gebouwde

kwaliteit, omdat een grote mate van inzicht wordt gegeven in de opstalexploitatie.

Voorbeeld:

Prijs woning (Vrij Op Naam / incl. 21% BTW)	€ 355.000
Prijs per woning (excl. 21% BTW)	€ 293.400
Bouwkosten	€ 195.000 -
Bijkomende kosten (incl. winst & risico)	€ 46.000 -

Kavelprijs (excl. BTW)	€ 52.400

Comparatieve methode

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende methode genoemd. Bij deze methode wordt de gronduitgifteprijs gebaseerd op een vergelijking van gronduitgifteprijsen in Lingewaard met die van de buurgemeenten. Hiervoor wordt jaarlijks een benchmark uitgevoerd. Deze methode gebruikt de gemeente Lingewaard bijvoorbeeld bij het bepalen van haar gronduitgifteprijsen voor onder andere reststroken en gronden voor nutsvoorzieningen.

Vaste prijs

Deze methode gaat uit van een vast bedrag per eenheid. De eenheid kan een woning zijn, maar ook een vierkante meter gebouw of een vierkante meter grond. De berekening vindt plaats op basis van de gemiddelde minimale kostprijs of op basis van de werkelijke kostprijs, afhankelijk van de functie. Deze methode wordt in Lingewaard gebruikt voor de sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

Tender/prijsvraag

Bij deze methode worden meerdere (markt)partijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Afhankelijk van de gestelde prijs/kwaliteit criteria wordt bouwgrond aan de hoogst scorende partij verkocht.

Grondquote

Bij de grondquotemethodiek wordt de waarde van de grond bepaald door een percentage te nemen van de VON-prijs exclusief omzetbelasting. De hoogte van het percentage is afhankelijk van de hoogte van de verkoopwaarde van de woning (bij duurdere woningen geldt een hoger percentage).

Voorbeeld:

Prijs woning (Vrij Op Naam)	€ 355.000
Prijs per woning (VON excl. 21% BTW)	€ 293.400
Kavelprijs bij grondquote van 23%	€ 67.500

Toelichting op de gronduitgifteprijsen

In de tabel op de volgende pagina is per functie de gronduitgifteprijs en de grondslag voor de berekening van de gronduitgifteprijs opgenomen.

BTW/overdrachtsbelasting

De gronduitgifteprijsen zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting.

Vaststelling grondprijzenbrief

Deze grondprijzenbrief is vastgesteld door het college van B&W op 22 april 2025 en gepubliceerd op 30 april 2025.

Geldigheid grondprijzen

De nieuwe gronduitgifteprijsen gelden vanaf 1 mei 2025 tot het moment dat een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld door het college en gepubliceerd.

Overgangsregeling

Voor gevallen waar al, voor de datum van publicatie een contractuele afspraak is gemaakt met betrekking tot de te hanteren gronduitgifteprijsen, blijven de gecontracteerde gronduitgifteprijsen van kracht.

Standaardsituaties

De in deze brief opgenomen gronduitgifteprijsen gelden voor standaardsituaties. Indien daartoe aanleiding is kan in specifieke gevallen van afgeweken worden. De grondprijs wordt in deze gevallen bepaald op basis van taxatie.

Actualisatie grondprijzen

De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Om de twee jaar wordt de grondprijzenbrief geactualiseerd. Bij de actualisatie wordt rekening gehouden met de geldende beleidskaders en marktomstandigheden. De grondprijzenbrief wordt door het college van B&W vastgesteld.