

Ons nummer: O23.000819



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Parameters en Grondprijzen
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Collegebesluit d.d.	4 april 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Piet De Jongh

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

- in te stemmen met de voorgestelde rekenparameter in de Notitie parameters 2023;
- in te stemmen met de voorgestelde grondprijzen in de Grondprijzenbrief 2023 en de gemeenteraad hierover actief te informeren.

### Toelichting/achtergrond

#### *Inleiding*

De grondprijzen worden jaarlijks door het college vastgesteld. In ons Grondbeleid heeft het college hiertoe de opdracht gekregen. Elk jaar wordt de raad geïnformeerd over de vastgestelde grondprijzen. Dit jaar is de opbouw van de prijzen anders ingedeeld. Voorgaande jaren was sprake van een bandbreedte aan prijzen die toepasbaar was voor elk type woning. Hiermee was er echter geen duidelijk onderscheid te maken tussen woningtypes. Door de huidige onzekerheden op de markt gaat er meer variatie ontstaan tussen de type woningen. Daarom is er voor gekozen om deze nu apart inzichtelijk te maken. De huidige grondprijzenbrief geeft 1 richtprijs per woningtype. Dit jaar is ook het erfpachtcanon vastgesteld. Met dit percentage en de waarde van de grond, wordt de jaarlijkse “huur” bepaald.

De prijzen zijn van 1-1-2022 tot 1-1-2023 nog gestegen. Dit is terug te zien in de vastgestelde grondprijzenbrief. Deze prijzen zijn echter sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van woningprijzen en bouwkosten. In de praktijk wordt daarom ook per ontwikkeling en per moment bepaald wat de grondprijzen zijn. De grondprijzenbrief geeft alvast een goed beeld wat de grondprijzen zijn bij reguliere woningbouwontwikkelingen.

#### *Rekenprijzen en Verkooprijzen*

Verkooprijzen worden bepaald als er daadwerkelijk tot verkoop overgegaan wordt, meestal meteen taxatie. Dit is de prijs die een koper werkelijk betaald voor een kavel. In de gebiedsontwikkeling moeten we echter ver voor die tijd inschatten wat de kavels waarschijnlijk gaan opleveren. Deze ingeschatte prijzen zijn de rekenprijzen, waar de gemeente intern mee rekent. Deze informatieverstrekking geeft een overzicht van de rekenprijzen die het college heeft vastgesteld. De prijzen zijn waar mogelijk gestaafd aan de hand van recente taxaties, recente grondverkoop(gemeente en ontwikkelaars) residuele grondwaardebepalingen en externe bronnen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de nieuwe rekenprijzen:

Parameter grondprijsbeleid ingaande 1-1-2023 tot 1-1-2024					
Prijspeil					
Functie	per m <sup>2</sup> kavel of per m <sup>2</sup> bvo bij FSI > 1				
Wonen ( zie overzicht kernen voor verklaring kleuren)	Sneek	Bosward	Sateliëten Sneek	Kernen	Overig
Rijwoning tussen per m <sup>2</sup>	€ 316	€ 274	€ 289	€ 252	€ 252
Rijwoning hoek per m <sup>2</sup>	€ 337	€ 292	€ 309	€ 269	€ 269
2 onder 1 kap per m <sup>2</sup>	€ 276	€ 239	€ 253	€ 221	€ 221
Vrijstaand per m <sup>2</sup>	€ 386	€ 335	€ 354	€ 309	€ 309
Gestapeld pr m <sup>2</sup> bvo	€ 369	€ 320	€ 338	€ 295	€ 295
Opslag aan vaawater per m <sup>2</sup>	€ 45	€ 35	€ 45	€ 40	€ 35
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 24.064	per kavel (tot max. 160 m <sup>2</sup> rest marktconform)			
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 18.048	per kavel			
Bedrijven					
Kantoren	residueel/taxatie				
Detailhandel	residueel/taxatie				
Horeca	residueel/taxatie				
Maatschappelijke commerciële voorzieningen	residueel/taxatie				
Grootschalige detailhandelsvestiging	residueel/taxatie				
Bedrijfskavels (onbebouwd)	residueel/taxatie				
Niet commercieel					
Bebouwd, per m <sup>2</sup> BVO	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137	€ 137
Onbebouwd	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63

Bepaling erfpacht canon	
Langlopendere leningen	2,17%
Administratiekosten	0,25%
Risico	1,25%
Totaal afgerond	3,50%

## Bijlage(n)

### 1. Grondprijsbrief 2023