



Grondprijzenbrief 2021

Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 6 april 2021

Uitgangspunten

Bedragen zijn exclusief btw, kosten koper.

De genoemde prijzen zijn basis grondprijzen. Afhankelijk van de specifieke kenmerken van de te verkopen bouwka(-s) en/of de marktomstandigheden kunnen de grondprijzen door het college met maximaal 20% worden verhoogd of verlaagd. Redenen hiervoor kunnen zijn de vorm, de oppervlakte en de ligging van de bouwka(-s) en/of veranderde marktomstandigheden, buitensporige kostenstijgingen en concurrentieomstandigheden.

1. Woningbouw

Grondgebonden woningen

Onderstaande tabel geeft de grondprijzen van de bouwgrond, die in verkoop is.

Typologie	Prijssegment	VON-prijs / Maandhuur	m ² -prijs	Uitgifte aan
1.1 Koopwoningen	Vrije sector	Hoger dan € 260.000	€ 340*	Projectmatige bouw, particulier en collectief opdrachtgeverschap
1.2 Koopwoningen	Betaalbare koop	€ 200.000 - € 260.000	€ 300	Projectmatige bouw, corporatie, particulier en collectief opdrachtgeverschap
1.3 Huurwoningen	sociale sector	Tot liberalisatiegrens	€ 186	Woningcorporatie

* Voor de Kersenbuurt en de Wielwaallaan hanteren we een grondprijs van € 326,- per m²

1.4 Meergezinswoningen

Bij gestapelde woningbouw in bovengenoemde sectoren (1.1 t/m 1.3) worden stapelingsfactoren toegepast.

Afhankelijk van het aantal (woon)lagen wordt de grondprijs bepaald. De navolgende stapelingsfactoren gelden:

- Begane grond: 1,0
- 1e verdieping: 0,8
- 2e verdieping: 0,7

- 3e verdieping: 0,6
- 4e verdieping: 0,5
- 5e verdieping en hoger: 0,4

Voorbeeld

Een appartementencomplex met appartementen in de vrije sector wordt projectmatig gerealiseerd in vier bouwlagen (begane grond en drie verdiepingen). De grondprijs bedraagt in dat geval de som van de van toepassing zijnde factoren vermenigvuldigd met de grondprijs voor grondgebonden woningen in deze sector: $(1,0 + 0,8 + 0,7 + 0,6) \times \text{€ } 340,00 = 3,1 \times \text{€ } 340,00 = \text{€ } 1.054$ per m²

2. Bedrijventerrein

Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van bedrijven wordt de comparatieve methode toegepast door te kijken naar vergelijkbare terreinen in de regio.

3. Maatschappelijke doeleinden

3.1 Commerciële maatschappelijke doeleinden

Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van commerciële maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt begrepen:

- gebouwen ten behoeve van commerciële medische voorzieningen;
- gebouwen ten behoeve van commerciële kinderdagverblijven en
- gebouwen ten behoeve van commerciële sport- en vrijetijdsvoorzieningen

wordt de comparatieve methode toegepast.

3.2 Niet-commerciële maatschappelijke doeleinden

Bij de bepaling van de grondprijs per m² voor bouwgrond ten behoeve van niet-commerciële maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt begrepen:

- religieuze gebouwen;
- sociaal-maatschappelijke gebouwen;
- gebouwen ten behoeve van onderwijs en
- gebouwen ten behoeve van niet commerciële sport- en vrijetijdsvoorzieningen

wordt de comparatieve methode toegepast.

4. Overhoeken

In overeenstemming met de "Notitie beleidsregels verkoop en verhuur van overhoeken" bedraagt de verkoopprijs € 83,03 per m² en de verhuurprijs € 2,93 per m² per jaar.

5. Overige doeleinden

Bij de bepaling van de grondprijs voor onder andere:

- kantoren;
- detailhandel;
- horeca;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- enzovoort

wordt in de voorkomende gevallen beslist door het college. Hier geldt een marktconforme grondprijs, die onderbouwd wordt met een taxatie of marktconformiteitstoets opgesteld door een onafhankelijke, externe taxateur.

6. Overige gronden en gebouwen

De verkoopprijzen van overige gronden en gebouwen die niet in deze Grondprijzenbrief zijn genoemd worden door het college vastgesteld. Hier geldt een marktconforme grondprijs, die onderbouwd wordt met een taxatie of marktconformiteitstoets opgesteld door een onafhankelijke, externe taxateur. Het Team Ruimtelijke Ontwikkeling (onderdeel Grondbeleid) adviseert in alle gevallen over aan- en verkoopprijzen.

7. Rente

Indien er in een overeenkomst met de gemeente wordt gesproken over rente wordt bedoeld de wettelijke rente (ex art. 6:119 BW) tenzij in de overeenkomst uitdrukkelijk een andere rente wordt omschreven.

8. Duur van deze grondprijzenbrief

De in deze brief genoemde prijzen (prijspeil 2021) blijven van kracht totdat het college van Maasdriel voor de opvolgende periode nieuwe grondprijzen heeft vastgesteld.