

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties en Grondprijzenbrief 2024

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 30-01-2024
Notanummer	: 2024-42
Datum	: 30-01-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Aanpassing grondprijzen sociale huursector 2024.pdf, Grondprijzenbrief 2024.pdf, Rekentechnische uitgangspunten 2024.pdf, Was wordt grondprijzen 2023 versus 2024.pdf

### Parafering

<li>23-01-2024: Programmamanager</li><li>24-01-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 26-01-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 24-01-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

31-01-2024

B & W d.d.: 30-01-2024

### Besluit

1. De rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2024 vast te stellen en voor de actualisaties van de grondexploitatieberekeningen ten behoeve van de jaarrekening 2023 en het meerjarenperspectief grondzaken 2024 (MPG) de genoemde parameters te hanteren
2. De grondprijzenbrief 2024 vast te stellen met ingang van 1-1-2024
3. De grondprijzenbrief 2022 en het was wordt grondprijzenoverzicht 2022 versus 2023 in te trekken per 1-1-2024
4. De raadsmededeling over de grondprijzenbrief 2024 vast te stellen
5. De raadsmededeling over de grondprijzenbrief 2024 aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage rekentechnische uitgangspunten op grond van het bepaalde in art. 5.1, lid 2b Woo

### Inleiding

Met deze nota vragen wij het college om twee documenten vast te stellen:

- Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties 2024 (hierna Rekentechnische uitgangspunten)
- Grondprijzenbrief 2024

### Rekentechnische uitgangspunten

Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijk planning en control instrumentarium is het vooraf vaststellen van de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties en herzieningen van de grondexploitatieberekeningen. Het betreft de indexeringskosten en opbrengsten, de planning en de programmering. Het is de gewoonte om voorafgaande aan de jaarrekening en de

daarbij behorende actualisaties van de grondexploitaties deze uitgangspunten door het College van B&W te laten vaststellen.

De voorgestelde uitgangspunten zijn mede bepalend voor het resultaat van de grondexploitaties. De financiële consequenties van het doorrekenen met de gewijzigde parameters zijn nog niet bekend. De gevolgen worden zichtbaar bij de jaarrekening 2023 en het MPG 2024.

#### Grondprijzenbrief 2024

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 is vastgesteld. Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief btw.) opgenomen.

De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen uit de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitaties per 2024.

In 2023 is er geen grondprijzenbrief vastgesteld; deze zou samen met de Nota Grondprijzenbeleid in 2023 worden herijkt en vastgesteld. Echter is er gedurende het jaar 2023 voor gekozen om de Nota Grondprijzenbeleid samen met de Nota Grondbeleid vast te stellen, hetgeen gepland staat voor 2024. In 2023 zijn wel de grondprijzen voor vrije kavels woningbouw en bedrijventerreinen vastgesteld vooruitlopend op de herijking van de grondprijzenbrief; deze zijn vastgelegd in het was wordt grondprijzenoverzicht 2022 versus 2023. De grondprijzenbrief 2024 vervangt met ingang van 1-1-2024 de grondprijzenbrief 2022 en het was wordt grondprijzenoverzicht 2022 versus 2023.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

#### Rekentechnische uitgangspunten

Het vaststellen van de financiële uitgangspunten en planning- en programmeringsuitgangspunten voor de actualisaties en herzieningen van grondexploitatieberekeningen bij de jaarrekening 2023 en het MPG 2024.

#### Grondprijzenbrief 2024

Het vaststellen van de grondprijzenbrief 2024 die als uitgangspunt en basis wordt gebruikt bij onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

### **Kader**

#### Rekentechnische uitgangspunten

Jaarrekeningrichtlijnen 2023

BBV

#### Grondprijzenbrief 2024

Nota Grondprijzenbeleid 2010

### **Betrokken partijen en participatie**

Intern: De documenten zijn afgestemd met betrokken projectmanagers, makelaars, planeconomen, projectcontrol, F&C en Wonen.

Extern: Het principe van het differentiëren van de grondprijzen voor de sociale huursector is in de Werkgroep Wonen met de corporaties besproken en de corporaties konden zich hierin vinden.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Rekentechnische uitgangspunten

Voor:

Voorafgaand aan het opstellen van de nieuwe meerjarenbegrotingen van de grondexploitaties wordt helderheid verkregen over de te hanteren rekentechnische uitgangspunten. Er wordt op een uniforme wijze gewerkt binnen de diverse grondexploitaties.

Tegen:

De financiële consequenties van het doorrekenen van de grondexploitaties met de gewijzigde parameters zijn nog niet bekend.

Grondprijzenbrief 2024

Met het vaststellen van de grondprijzen wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grondprijzenbeleid 2010. Er is toen afgesproken dat, om een actueel beeld te kunnen blijven geven, de grondprijzen jaarlijks worden herzien o.a. op basis van taxaties. Transparante basis voor onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

### **Financiële consequenties en dekking**

Rekentechnische uitgangspunten

De toepassing van de rekentechnische uitgangspunten heeft financiële gevolgen. De voorgestelde uitgangspunten zijn mede bepalend voor het resultaat van de grondexploitaties. De gevolgen worden zichtbaar bij de jaarrekening 2023 en het MPG 2024.

Voorafgaand aan de jaarrekening 2023, zal bij het college de "Nota Waardering grondexploitaties, gronden en panden" ter vaststelling worden aangeboden.

Grondprijzenbrief 2024

De grondprijzenbrief 2024 heeft geen financiële consequenties. De in de grondprijzenbrief genoemde prijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met kopers. Ze zijn afgestemd met de prijsparameters in de rekentechnische uitgangspunten.

De belangrijkste financiële wijzigingen in de grondprijzen ten opzichte van 2023 zijn terug te vinden in de bijlage: Was wordt grondprijzen 2023 versus 2024 en de bijlage: Aanpassing grondprijzen sociale huursector 2024.

De aanpassing van de grondprijzen voor de sociale huursector wordt hieronder nader toegelicht:

Daar waar we in het huidige grondprijzenbeleid een vaste prijs hanteren voor grondgebonden woningen en een vaste prijs voor gestapelde woningbouw, kiezen we er met het voorliggende voorstel voor om de prijs te differentiëren naar een vaste prijs per sociale huurprijsgrens, te weten: 1e aftoppingsgrens, 2e

aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit om een grondprijs te hanteren die meer aansluit bij de differentiatie in huurprijsgrenzen. Bij een lagere huur past een lagere grondprijs, bij een hogere huur past een hogere grondprijs.

Omwille van de huidige marktontwikkelingen (hogere bouwkosten en hogere rente) stellen we voor de huidige gehanteerde grondprijzen te hanteren bij de 2e aftoppingsgrens en deze bij de 1e aftoppingsgrens te verlagen en bij de liberalisatiegrens te verhogen. Hiermee wordt de betaalbaarheid van de ontwikkeling van woningen tot de 1e aftoppingsgrens bereikbaarder. De hogere grondprijs bij woningen tot de liberalisatiegrens biedt ruimte om de financiële gevolgen voor de gemeente bij de lagere grondprijs te compenseren.

Voor zowel de vrije sector kavels, bedrijfskavels alsook de sociale huursectorkavels geldt een overgangsregeling voor de te hanteren grondprijzen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief 2024.

Momenteel wordt er gewerkt aan de herijking van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid. De verwachting is dat de nota's in 2024 worden afgerond en ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. De tekstuele aanpassing van het grondprijzenbeleid voor wat betreft de sociale huursector zal worden verwerkt in de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit openbaar te maken behalve de bijlage rekentechnische uitgangspunten op grond van het bepaalde in art. 5.1, lid 2b Woo in verband met financiële en economische belangen van de gemeente.

De grondprijzenbrief 2024 wordt gepubliceerd op de website [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl).

### **Aanpak en uitvoering**

Rekentechnische uitgangspunten

De bijlage rekentechnische uitgangspunten wordt niet openbaar gemaakt op grond van bepaalde in art. 5.1, lid 2b Woo. De genoemde parameters zullen worden toegepast bij de actualisaties en herzieningen in het kader van de jaarrekening 2023 en het MPG 2024.

Grondprijzenbrief 2024

De grondprijzenbrief wordt ter informatie aan de raad gezonden.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Rekentechnische uitgangspunten grondexploitaties en Grondprijzenbrief 2024		
<b>Nummer</b>	2024-42	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	30-01-2024

### Inleiding

Het College heeft bijgevoegde grondprijzenbrief 2024 vastgesteld en stuurt u deze ter informatie toe.

De grondprijzenbrief behoort bij de Nota Grondprijzenbeleid, welke in april 2010 is vastgesteld. Het grondprijzenbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt een grondprijzenbrief opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen (exclusief btw.) opgenomen.

De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken. De prijzen uit de grondprijzenbrief zijn afgestemd met het gehanteerde prijsniveau in de rekentechnische uitgangspunten voor de actualisaties van de grondexploitaties per 2024.

De grondprijzenbrief 2024 vervangt per 1-1-2024 de grondprijzenbrief 2022 en het was wordt grondprijzenoverzicht 2022 versus 2023.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige grondprijzenbrief betreffen de vrije kavelprijzen: er zijn aanpassingen doorgevoerd als gevolg van recente externe taxaties, waarbij woningbouwkavels en bedrijfskavels niet tot licht naar boven zijn bijgesteld of nieuwe prijzen zijn bepaald. Verder heeft er een wijziging plaatsgevonden in de grondprijzen voor de sociale huursector; deze zijn gedifferentieerd.

### Kader

Nota Grondprijzenbeleid 2010

### Kern van de boodschap

Kennis nemen van de grondprijzenbrief 2024, waardoor inzicht gecreëerd wordt in de verschillende grondprijzen binnen de gemeente Deventer. Deze prijzen dienen als basis voor de onderhandelingen met kopers (marktpartijen en particulieren).

### Nadere toelichting

In de bijgesloten grondprijzenbrief worden grondprijzen genoemd van de lopende en nieuw op te starten verkooptrajecten van woningbouw, bedrijventerreinen en overige voorzieningen.

De in de grondprijzenbrief genoemde prijzen vormen het uitgangspunt en bieden een basis in de onderhandeling met marktpartijen en particulieren. De prijzen in de grondprijzenbrief zijn kaderstellend. In voorkomende gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De belangrijkste financiële wijzigingen in de grondprijzen ten opzichte van 2023

zijn terug te vinden in de bijlage: Was wordt grondprijzen 2023 versus 2024 en de bijlage: Aanpassing grondprijzen sociale huursector 2024.

De aanpassing van de grondprijzen voor de sociale huursector wordt hieronder nader toegelicht:

Daar waar we in het huidige grondprijzenbeleid een vaste prijs hanteren voor grondgebonden woningen en een vaste prijs voor gestapelde woningbouw, kiezen we er nu voor om de prijs te differentiëren naar een vaste prijs per sociale huurprijsgrens, te weten: 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit om een grondprijs te hanteren die meer aansluit bij de differentiatie in huurprijsgrenzen. Bij een lagere huur past een lagere grondprijs, bij een hogere huur past een hogere grondprijs. Het principe van het differentiëren van de grondprijzen voor de sociale huursector is in de Werkgroep Wonen met de corporaties besproken en de corporaties konden zich hierin vinden.

Omwille van de huidige marktontwikkelingen (hogere bouwkosten en hogere rente) stellen we voor de huidige gehanteerde grondprijzen te hanteren bij de 2e aftoppingsgrens en deze bij de 1e aftoppingsgrens te verlagen en bij de liberalisatiegrens te verhogen. Hiermee wordt de betaalbaarheid van de ontwikkeling van woningen tot de 1e aftoppingsgrens bereikbaar. De hogere grondprijs bij woningen tot de liberalisatiegrens biedt ruimte om de financiële gevolgen voor de gemeente bij de lagere grondprijs te compenseren.

Voor zowel de vrije sector kavels, bedrijfskavels alsook de sociale huursektorkavels geldt een overgangsregeling voor de te hanteren grondprijzen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief 2024.

Momenteel wordt er gewerkt aan de herijking van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid. De verwachting is dat de nota's in 2024 worden afgerond en ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. De tekstuele aanpassing van het grondprijzenbeleid voor wat betreft de sociale huursector zal worden verwerkt in de nieuwe Nota Grondprijzenbeleid.

# Grondprijzenbrief 2024

Gemeente Deventer

Januari 2024



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en status

In 2010 is de Nota Grondprijzenbeleid vastgesteld door de raad. Het grondprijzenbeleid geeft het beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald.

In de Nota Grondprijzenbeleid wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen. Deze methodieken verschillen per functie.

De grondprijzenbrief is een uitwerking van het grondprijzenbeleid en geeft kort en bondig de gehanteerde grondprijzen weer. Voor een uitgebreide toelichting op de verschillende functies en de gehanteerde grondprijsmethodieken wordt verwezen naar de Nota Grondprijzenbeleid.

In de Nota Grondprijzenbeleid is aangegeven dat het gewenst is om jaarlijks de grondprijzen te herzien. In deze grondprijzenbrief worden de grondprijzen vermeld die de gemeente Deventer hanteert voor de verschillende functies per 1 januari 2024.

## 1.2 Uitgangspunten

### 1.2.1 Algemene uitgangspunten

De genoemde grondprijzen in deze grondprijzenbrief zijn tot stand gekomen conform de bij de functies gehanteerde grondprijsmethodieken, zoals terug te vinden in het grondprijzenbeleid. Daar waar het om taxaties van gronden gaat zijn hiervoor taxaties uitgevoerd door externe taxateurs in november/december 2023. De prijzen voor de sociale huursector zijn comparatief bepaald.

Bij de berekening van de grondprijs worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Tenzij anders vermeld zijn alle grondprijzen exclusief belastingen (btw of overdrachtsbelasting) en kosten koper (k.k.);
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningbouw zijn inclusief bijkomende kosten voor de eigendomsoverdracht en btw;
- Indien gerekend wordt met een grondquote, wordt deze quote berekend over de VON-prijs exclusief btw;
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond zowel planologisch als fysiek bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, tenzij anders overeengekomen;
- De geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming;
- Kleinere en incidentele kavels, niet zijnde bouwgrond, zoals bv. snippergroen, reststroken, agrarische gronden, kunnen bij grondverkoop ook geleverd worden in de staat waarin deze zich bevinden, zonder enige bewerking en niet bouwrijp;
- Indien niet anders vermeld zal wanneer de floor space index (de verhouding van m<sup>2</sup> BVO en m<sup>2</sup> grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO). Het aantal m<sup>2</sup> BVO wordt op basis van de NEN2580 bepaald;



- Indien grond wordt verhuurd of in erfpacht wordt uitgegeven, dan wordt als grondslag voor het bepalen van de huur dan wel erfpachtcanon de in deze grondprijzenbrief opgenomen marktwaarde van de grond gehanteerd;
- Voor het bepalen van de jaarlijkse erfpachtcanon en/of de waarde van het bloot eigendom voor niet woningbouwlocaties waarvan de marktwaarde niet is opgenomen in deze grondprijzenbrief wordt, indien mogelijk, aansluiting gezocht bij de in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen per m2 voor nabijgelegen locaties, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid;
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Het bepalen van de grondprijs voor gronden die niet specifiek in deze nota grondprijzenbeleid zijn vermeld gebeurt op basis van maatwerk, afhankelijk van de functie, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de vergelijkingsmethode;
- Bij wijzigingen in de markt of specifieke omstandigheden kan het college daar waar gewenst gemotiveerd afwijken van de in deze grondprijzenbrief genoemde grondprijzen.

### 1.2.2 Overgangsregeling

Om de overgang naar de grondprijzenbrief voor het nieuwe jaar soepel te laten verlopen geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Reeds mondeling/schriftelijk overeengekomen afspraken blijven gehandhaafd;
- Voor woningbouwkavels die tot en met 31 december 2023 in optie zijn genomen geldt de in 2023 afgegeven grondprijs, indien deze opties worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor inschrijvingen op woningbouwkavels vanaf 1 januari 2024 gelden de grondprijzen per 1 januari 2024 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief;
- Voor bedrijfskavels geldt dat de grondprijs die tot en met 31 december 2023 is afgegeven, in geval van lopende verregaande onderhandelingen en/of betaalde reserveringen, gehandhaafd blijft op de in 2023 afgegeven grondprijs, indien deze worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels vanaf 1 januari 2024 gelden de grondprijzen per 1 januari 2024 zoals vermeld in deze grondprijzenbrief.

## 1.3 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens. Grondprijzen gelden pas definitief nadat deze (met de daarbij behorende randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden) zijn vastgelegd in een (uitgifte)overeenkomst, waarover een besluit genomen is en die door de partijen is ondertekend.

Voor nadere informatie over de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling van de Gemeente Deventer.

## Grondprijzenbrief ingaande per 1-1-2024

Prijspeil 1-1-2024	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)
<b>Funcie</b>	
<b>Woningbouw huur</b>	
Grondgebonden huurwoningen	Prijs per woning
• Sociaal 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 18.662
• Sociaal 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 20.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 25.239
Gestapelde huurwoningen	Prijs per woning
• Sociaal 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 13.063
• Sociaal 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 14.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 17.667
Zorgappartementen sociale huur	€ 13.063
Meerprijs kavel groter dan 125 m2 per woning	€ 202/m2
Vrije sector huur	Residueel
<b>Woningbouw koop</b>	
Projectmatige woningbouw	
• Sociale koop (VON-prijs tot € 250.000)	Residueel
• Betaalbare koop (VON-prijs tot € 390.000)	Residueel
• Overige projectmatige woningbouw	Residueel
Particuliere kavels	
• Molbergsteeg	€ 285
• Eikendal	
o Noord	€ 310
o Zuid 4 <sup>e</sup> fase vrijstaand	€ 410
o Zuid 4 <sup>e</sup> fase 2/1-kap	€ 400
• Bathmen- Meesterspad	€ 315
• Tuinen van Zandweerd	€ 395
• Steenbrugge	
o Buurtschappen/Zwermdorp Vrijstaand	€ 395
o Buurtschappen/Zwermdorp 2/1-kap	€ 395
<b>Overige woningbouw</b>	
Standplaats voor woonwagenbewoners sociale huur tot max. 225 m2 kaveloppervlakte	€ 20.000
Meerprijs kavel groter dan 225 m2 per standplaats	€ 202 /m2
Standplaats voor woonwagenbewoners koop	Taxatie
<b>Bedrijven</b>	
Hanzeweg	€ 180
Westfalenstraat waterkavel	€ 175
Bedrijvenpark A1	€ 175-240
Gasfabriekterrein	€ 165-175
<b>Overige voorzieningen</b>	
Kantoren	Comparatief
Detailhandel en horeca	Comparatief
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	Minimaal € 150/m2
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Residueel
Snippergroen	Prijs per m2

• <i>Koop</i>	<i>Regulier</i>	<i>Gebruiksbeperking</i>
○ Eerste 40 m2	€ 150	€ 75
○ Van 41 tot 100 m2	€ 112,50	€ 75
○ Vanaf 100 m2	€ 75	€ 75
• <i>Huur (4,5% van de verkoopprijs)</i>	<i>Regulier</i>	<i>Gebruiksbeperking</i>
○ Eerste 40 m2	€ 6,75	€ 3,38
○ Van 41 tot 100 m2	€ 5,06	€ 3,38
○ Vanaf 100 m2	€ 3,38	€ 3,38
Reststroken/-percelen die niet vallen onder het Uitgiftebeleid Snippergroen		Taxatie of comparatief
Minimale transactieprijs reststroken/-percelen		€ 2.500
Verhuur volkstuinten	€ 0,47 per m2 + € 7,00 contractkosten	
Verpachting gronden	€ 450 – 850 per ha per jaar	
<b>Opstalrecht</b>		
Zendmasten		Prijs per mast
• Vrijstaand < 40m2		€ 6.133,74
• Naast hoogspanningsmast < 10 m2		€ 3.681,05
• Toeslag per m2 berekend boven de respectievelijk 40 en 10 m2		€ 90,91 per m2
• Bijkomende retributie bij een volgende provider		
○ Bij een hoogte van 40-60 m1		€ 1.500 per jaar
○ Bij een hoogte per 10 m1 boden de 60 m1		€ 1.000 per 10 m1
• Extra provider	€ 1.500 per provider/ per jaar	
Sport-, wijk- en speeltuinverenigingen: eenmalige kosten*		€ 1.500
Overige objecten		Nadere afspraken

\*) Eenmalige kosten gelden ook in geval van recht van erfpacht

## Grondprijzen ten behoeve van de grondprijzenbrief

Januari 2024

<b>Locatie</b>	<b>Was in 2023</b>	<b>Wordt in 2024</b>
<i>Woningbouw</i>		
Molbergsteeg	-	€ 285,-
Eikendal Noord	€ 305,-	€ 310,-
Eikendal Zuid		
- 4 <sup>e</sup> fase vrijstaand	€ 400,-	€ 410,-
- 4 <sup>e</sup> fase 2/1-kap	€ 400,-	€ 400,-
Bathmen- Meesterspad	€ 310,-	€ 315,-
Tuinen van Zandweerd	€ 385,-	€ 395,-
Steenbrugge		
- Buurtschappen/Zwermdorp Vrijstaand	€ 395,-	€ 395,-
- Buurtschappen/Zwermdorp 2/1-kap	€ 395,-	€ 395,-
<i>Bedrijventerreinen</i>		
Hanzeweg	€ 180,-	€ 180,-
Westfalenstraat waterkavel	€ 175,-	€ 175,-
Bedrijvenpark A1	€ 170-225,-	€ 175-240,-
Gasfabrieklocatie	€ 165-175,-	€ 165-175,-

Grondprijs per m2 excl. btw.

## Aanpassing grondprijzen sociale huursector ten behoeve van de grondprijzenbrief 2024

Januari 2024

Functie	Prijs (exclusief belastingen en k.k.)	
	2023	2024
<b>Woningbouw huur</b>		
Grondgebonden huurwoningen	Prijs per woning	Prijs per woning
• Sociaal 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 20.000	€ 18.662
• Sociaal 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 20.000	€ 20.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 20.000	€ 25.239
Gestapelde huurwoningen	Prijs per woning	Prijs per woning
• Sociaal 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 650,43 per maand (een- en tweepersoons huishoudens)	€ 14.000	€ 13.063
• Sociaal 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens € 697,07 per maand (drie- of meerpersoons huishoudens)	€ 14.000	€ 14.000
• Sociaal liberalisatiegrens € 879,66 per maand	€ 14.000	€ 17.667
Zorgappartementen sociale huur	€ 14.000	€ 13.063
Meerprijs kavel groter dan resp. 150 m <sup>2</sup> in 2023 en 125 m <sup>2</sup> in 2024 per woning	€ 200/m <sup>2</sup>	€ 202/m <sup>2</sup>
<b>Overige woningbouw</b>		
Standplaats voor woonwagenbewoners sociale huur tot max. kaveloppervlakte van resp. 240 m <sup>2</sup> in 2023 en 225 m <sup>2</sup> in 2024	€ 20.000	€ 20.000
Meerprijs kavel groter dan 240 m <sup>2</sup> in 2023 en 225 m <sup>2</sup> in 2024 per standplaats	€ 200/m <sup>2</sup>	€ 202 /m <sup>2</sup>