Nota Grondprijzen 2025

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Openbaarheid 3
1.3 Bevoegdheid 3
1.4 Kaders 3
1.5 Geldigheidsduur, prijspeil en btw 3
1.6 Algemene ontwikkeling economie en markt 4
2. Woningbouw 4
2.1 Woningprijzen nieuwbouw 4
2.2 Bouwkosten 4
2.3 Betaalbaar wonen 4
2.4 Conclusie grondprijzen woningbouw 5
2.5 Sociale huur 5
3. Commercieel en Bedrijventerreinen 5
4. Maatwerk Grondprijzen 6
4.1 Inleiding 6
4.2 Verkoopprijzen versus Rekenprijzen 6
4.3 Is een lage grondprijs meer winst voor ontwikkelaar? 7
5. Grondprijzen Overzicht 8
5.1 Rekenprijzen 8
5.2 Prijzen per project 8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de jaarlijkse Nota grondprijzen staan de grondprijzen voor bouwrijpe kavels. Dit zijn kavels voor woningbouw, bedrijventerrein. Daarnaast zijn ook prijzen opgenomen voor andere functies, of hoe deze prijzen bepaald moeten worden.

De gemeenteraad heeft bepaald dat de grondprijzen marktconform moeten zijn. Daarom wordt in deze Nota grondprijzen ook ingegaan op de ontwikkelingen in de markt. De genoemde prijzen in deze Nota zijn de rekenprijzen die gebruikt worden bij het opstellen van de grondexploitaties. Bij werkelijke verkoop worden deze rekenprijzen opnieuw gewaardeerd om tot een onderbouwde en marktconforme verkoopprijs te komen.

1.2 Openbaarheid

De Nota Grondprijzen is openbaar.

1.3 Bevoegdheid

Over de Nota Grondprijzen mag het college van burgemeester en wethouders beslissen. Bij de start van een woonwijk of bedrijventerrein stelt de gemeenteraad een grondexploitatie of exploitatieopzet vast. Dit is een berekening van de aanlegkosten voor de infrastructuur en de opbrengsten uit de kavelverkoop. De gemeenteraad stelt daarbij ook de grondprijzen in het project vast. Daarna mag het college de prijzen jaarlijks aanpassen aan de marktontwikkeling. Als de grondprijzen echter flink hoger of lager moeten, dan verandert de exploitatieopzet. Dat heeft soms financiële gevolgen. In dat geval moet ook de gemeenteraad over de grondprijzen beslissen in dat project, vanuit zijn budgetrecht.

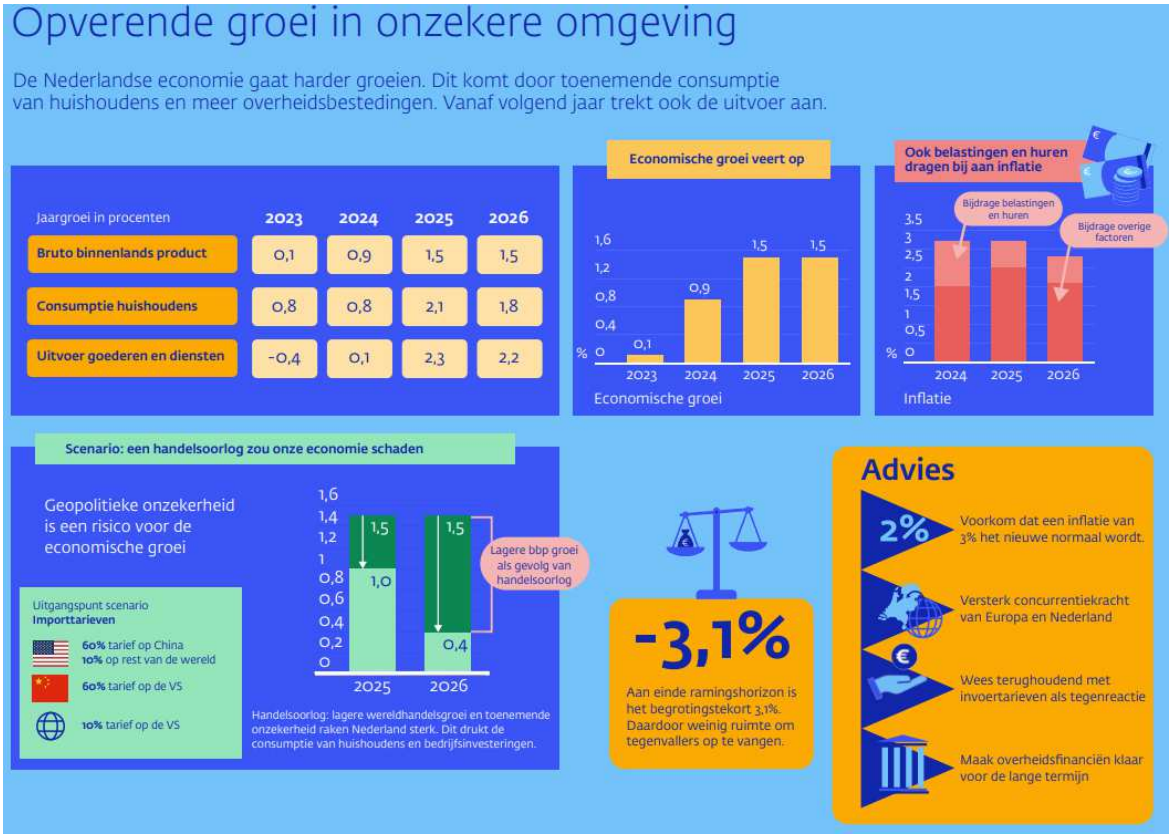
1.4 Kaders

Het college bepaalt de grondprijzen binnen de kaders van het grondprijsbeleid dat de raad heeft vastgesteld in de Nota grondbeleid, hoofdstuk 7. Daarin staan onder andere de methoden waarmee de grondprijzen worden bepaald.

1.5 Geldigheidsduur, prijspeil en btw

Deze Nota Grondprijzen is geldig totdat er een nieuwe Nota grondprijzen is vastgesteld. De grondprijzen hebben prijspeil 1 januari 2025 en zijn geldig vanaf het moment van vaststelling door burgemeester en wethouders. De grondprijzen zijn exclusief btw. Aan de prijzen in dit document kunt u geen rechten ontlenen.

1.6 Algemene ontwikkeling economie en markt



Het beeld dat De Nederlandse bank schetst is een opverende economie. Dit is terug te zien in de cijfers van 2024. De DNB verwacht dat de economie daardoor harder en eerder groeit dan verwacht. Dit echter wel in een onzekere omgeving. De vele geopolitieke gebeurtenissen zijn moeilijk te vatten in cijfers.

2. Woningbouw

2.1 Woningprijzen nieuwbouw

Huizenprijzen zijn in 2024 hard gestegen en blijven in 2025 en 2026 stijgen. De huizenprijs in Nederland stijgt veel harder dan in het eurogebied als geheel. Voor 2025 en 2026 wordt een verdere huizenprijsstijging van 7,5% en ruim 4% verwacht, volgens de DNB. Dat komt onder andere door de flinke loongroei in Nederland en licht dalende hypotheekrente, in combinatie met het positieve sentiment en de aanhoudende krapte op de huizenmarkt.

2.2 Bouwkosten

De sterke stijging van de bouwkosten is gestopt. Het beleid van de Europese Centrale bank lijkt effect te hebben op de inflatie. Over 2024 is de bouwkostenstijging 4%. De verwachting is dat de prijsstijgingen in 2025 eerst nog verder dalen en daarna zullen afvlakken tot 2%.

2.3 Betaalbaar wonen

Door de sterke huizenprijsstijgingen van de afgelopen jaren is een koopwoning voor een deel van de mensen niet meer bereikbaar. Via de Regionale Woondeal en de Woningbouwimpuls heeft de gemeente ingezet op meer sociale koopwoningen. Om dit type woning mogelijk te maken is uitgegaan van een maximale kavel- en woninggrote. Omdat een groot deel van de nieuwe ontwikkelingen nu betaalbaar wonen wordt, is dit jaar voor dit type woningen ook een grondprijs vastgesteld.

2.4 Conclusie grondprijzen woningbouw

De grondprijzen zijn sterk gerelateerd aan de verkoopprijzen van woningen en de bouwkosten. Het CBS kent geen index voor de grondprijzen. Door grote schommelingen in inflatie in de afgelopen jaren, is gekozen om de grondprijzen door taxateurs van Antea bv te laten herijken. Op deze manier ontstaat een onafhankelijk en marktconform beeld van de grondprijzen.

2.5 Sociale huur

Dit jaar is besloten om de prijzen van vorig jaar te bevriezen. De gemeente wil hiermee ruimte bieden voor een breder overleg tussen woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties. Het doel is om tot gezamenlijk gedragen en concrete afspraken te komen die niet alleen de grondprijzen omvat. Naast grondprijs gaat het onder andere om koopvoorwaarden, locaties, type woningen en hoeveel woningen.

Prestatieafspraken 2025-2029
Op 12 december 2024 hebben de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de meerjarenprestatieafspraken 2025-2029 getekend. In dit document wordt afgesproken dat we ons samen inzetten voor betere sociale volkshuisvesting. “Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren.”

In 2030 hebben woningcorporaties het aanbod sociale huurwoningen vergroot, op basis van de behoefte. In 2023 en 2024 zijn reeds 108 sociale huurwoningen gerealiseerd. De wens om tot en met 2030 ruim 540 sociale huurwoningen extra toe te voegen: hiervan staan netto 314 woningen al gepland. Aanvullend zoeken partijen samen of en welke mogelijkheden er zijn voor circa 230 extra sociale huurwoningen. Dit kan door nieuwbouw, (kantoor)transformaties en het beter benutten van de bestaande voorraad.

Naast aantal richten we ons op de juiste woningen op de juiste locatie. Corporaties en gemeente voeren twee keer per jaar een locatieoverleg. Daarbij wordt gekeken naar kansen om sociale huurwoningen toe te voegen om de benodigde 230 extra sociale huurwoningen in te vullen. Tijdens deze gesprekken zullen partijen ontwikkellocaties inventariseren en concretiseren, waarbij het gesprek plaatsvindt over zowel locaties, invulling en voorwaarden voor realisatie.

Via de afgesproken samenwerking in de prestatieafspraken, is het mogelijk om tussentijds alsnog met een voorstel te komen. Bij een nieuw, gezamenlijk gedragen voorstel over grondprijzen en voorwaarden zal deze zo spoedig mogelijk aan het college voorgelegd worden.

3. Commercieel en Bedrijventerreinen

Naar verwachting zal de grondwaarde voor bedrijfsmatig en logistiek vastgoed blijven stijgen. De voornaamste reden hiervoor is de hoge vraag naar goederen waardoor ook de vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten hoog blijft.

De grondrijzen worden daarom met 2,0% verhoogd, conform de Outlook 2025.

Bij de Hemmen III kan afgeweken worden van deze indexatie. Deze locatie heeft een sterke lokale dynamiek. Het principe van grote kavels met een kwalitatief hoogstaand openbaargebied zorgen ervoor dat grondprijzen relatief hoog liggen. Netcongestie is echter van een risico, een werkelijkheid geworden. Het college is daarom gevraagd het plan daarom opnieuw te beoordelen. De grondprijs is hier mogelijk ook onderdeel van.

4. Maatwerk Grondprijzen

4.1 Inleiding

Elke situatie is anders en soms wijzigt de situatie ook nog met de tijd. De grondprijs hangt onder andere af van:

- De functie, locatie en ligging van de grond;
- Kwaliteit van de openbare ruimte;
- De bodemgesteldheid;
- De marktomstandigheden;
- Materiaalgebruik en kwaliteit van het gebouw;
- Bouwkosten en verkoopprijzen.
- Gemeentelijke ambities, zoals betaalbaar wonen

Dit betekent dat er altijd maatwerk nodig is om tot een marktconforme grondprijs te komen. Prijzen waarmee intern gerekend wordt, kunnen daarom afwijken van de uiteindelijke verkoopprijs.

4.2 Verkoopprijzen versus Rekenprijzen

Verkoopprijzen worden bepaald als er daadwerkelijk tot verkoop overgegaan wordt, meestal met een 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. In het volgende hoofdstuk gaan we daar verder op in.

4.3 Is een lage grondprijs meer winst voor ontwikkelaar?

Winst voor ontwikkelaar
Een lagere grondprijs leidt niet tot een lagere woningprijs. Immers, de woningprijs is in belangrijke mate afhankelijk van de woningprijzen van bestaande woningen. Vaak wordt verwezen naar de invloed van bouwkosten en grondprijzen op de VON-prijzen. De invloed van deze factoren is echter veel minder groot dan die van de prijsontwikkeling op de woningmarkt als geheel. De prijzen van nieuwbouwwoningen worden dus vooral bepaald door de bestaande bouw. De extra winst zou bij een lage grondprijs dus naar de ontwikkelaar gaan, die de grond voor een lagere prijs bij de gemeente heeft aangekocht.

Winst voor eerste koper
Wordt de grond toch goedkoper verkocht dan gaat deze extra winst naar de eerste bewoner. Deze kan de woning namelijk weer verkopen voor de werkelijke marktwaarde. Het verschil in aankoopprijs en verkoopprijs is dan directe winst voor de eerste koper. In beide gevallen wordt door een lage grondprijs extra winst gemaakt door 1 partij. Daarnaast is er geen blijvend aanbod van goedkope woningen gecreëerd.

Winst voor gemeente
Als de gemeente de grondprijzen marktconform verkoopt dan komt dit ten goede van de gemeente. De extra opbrengst kan daardoor juist ingezet worden op woningbouw. Eerdere verliesnemingen kunnen hiermee worden opgevangen en kostbare binnenstedelijke gebieden worden hiermee bekostigd. Het biedt de mogelijkheid om te kunnen verevenen tussen locaties: de onrendabele toppen of negatieve resultaten of programma's worden over verschillende locaties verdeeld. Dit betekent meer financiële ruimte waardoor sneller overgegaan kan worden op ontwikkeling.

Conclusie grondprijs
- Met een lagere grondprijs wordt een woning niet goedkoper.
- Met een marktconforme grondprijs wordt een woning niet duurder.
- Met een correcte grondprijs kan de gemeente beter inzetten op het versnellen van woningbouw

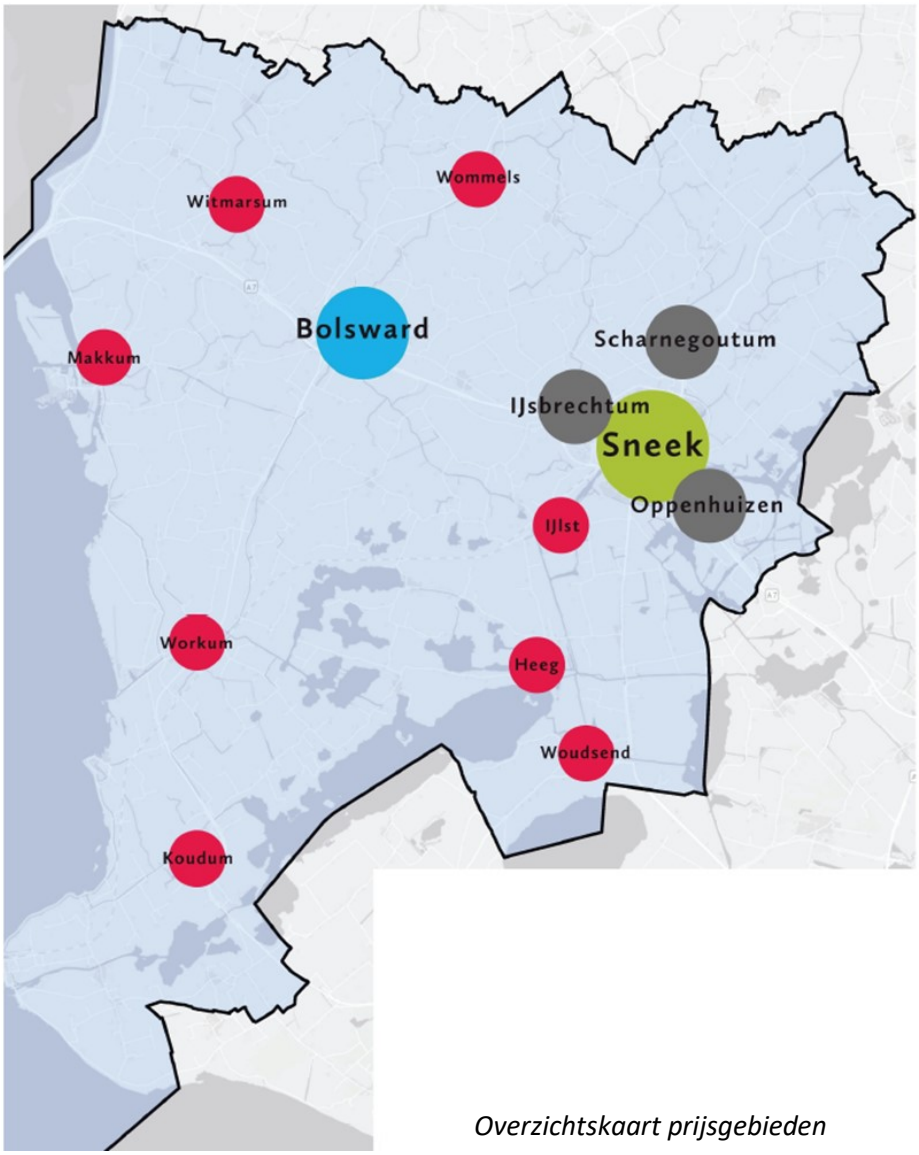
5. Grondprijzen Overzicht

5.1 Rekenprijzen

In de tabel hieronder staat de richtlijn voor de grondprijzen per deelgebied. Deze prijzen bedoeld als indicatie en geldt als interne rekenprijs voor grond die de gemeente zelf verkoopt. Andere partijen die grond verkopen stellen zelf hun prijs vast. Deze rekenprijzen zijn met name bedoeld om richting te geven bij het opstellen van een exploitatie. Voor projectmatige bouw, zowel met als zonder winstoogmerk, past de gemeente maatwerk toe.
Mogelijke grondprijsmethoden daarbij zijn residueel, comparatief, grondquote, of een combinatie, dit naar keuze van de gemeente. Hieruit volgende grondaanbiedingen kunnen afwijken van de hier onder genoemde prijzen.

5.2 Prijzen per project

De actuele beschikbaarheid en prijzen voor woningbouwkavels is te vinden op woneninsudwestfryslan.nl. Deze prijzen zijn marktconform en onderbouwd met een residuele berekening of vergeleken met omliggende gemeentes en kunnen dus afwijken van deze grondprijsbrief. Bij reeds vastgestelde plannen kan afgeweken worden van de grondprijsbrief. Omdat er bijvoorbeeld er al afspraken of overeenkomsten zijn gemaakt over grondprijzen en kavels.



Overzichtskaart prijsgebieden

Grondprijzen ingaande 1-1-2025 tot 1-1-2026					
Functie	**per m² kavel of per m² bvo bij FSI > 1**				
Wonen	**Sneek**	**Boslward**	**Satelieten Sneek**	**Kernen**	**Overig**
Rijwoning tussen per m²	€ 400	€ 360	€ 360	€ 330	€ 330
Rijwoning hoek per m²	€ 400	€ 350	€ 350	€ 330	€ 330
2 onder 1 kap per m²	€ 310	€ 270	€ 290	€ 250	€ 250
Vrijstaand per m² *	€ 335	€ 300	€ 310	€ 290	€ 290
Gestapeld pr m² bvo	€ 680	€ 650	€ 670	€ 630	€ 630
Opslag aan vaawater per m²	€ 45	€ 35	€ 45	€ 40	€ 35
Sociale koop **	€ 34.700	per kavel			
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 25.300	per kavel			
Sociale huurwoningen gestapeld	€ 19.000	per kavel			
Bedrijven					
Kantoren	resdidueel/taxatie				
Detailhandel	resdidueel/taxatie				
Horeca	resdidueel/taxatie				
Maatschappelijke commerciële voorzieningen	resdidueel/taxatie				
Grootschalige detailhandelsvestiging	resdidueel/taxatie				
Bedrijfskavels (onbebouwd)	resdidueel/taxatie				
Niet commercieel					
Bebouwd, per m2 BVO	€ 145	€ 145	€ 145	€ 145	€ 145
Onbebouwd	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
Erfpacht					
Efpachtcanon Woningbouw	3,75%	per jaar over grondwaarde			

* *Vrijstaand:* Eerste 400m2 kaveloppvlakte, daarna €80/m2 kaveloppervlakte

** *Sociale koop:* VON-prijs is niet hoger dan €250.000 incl. btw, te indexeren met 2% per jaar

** *Sociale koop:* Prijzen passen bij een woning <75m2 gbo met een kavelgrote <125m2

Tabel Grondprijzen Gemeente Súdwest-Fryslân