

RAADSINFORMATIEBRIEF

Datum 4 februari 2025
Zaaknummer Z/25/486539 /ADV/25/1240732
Onderwerp Grondprijsbrief 2025
Portefeuillehouders A. Boone

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Zoals in de Nota Grondbeleid 2021 is aangegeven, geven Burgemeester & Wethouders jaarlijks inzicht in de te hanteren methoden en prijzen in de grondprijzennota, waarbij tevens rekening wordt gehouden met Europese wet- en regelgeving. Door middel van bijgaande Grondprijsbrief 2025 informeert het college u hierover.

Kernboodschap

Op basis van de huidige marktontwikkelingen is deze grondprijsbrief opgemaakt met daarin marktconforme prijzen voor het jaar 2025. Het college heeft de grondprijsbrief op 4 februari jl. vastgesteld.

De voorliggende grondprijsbrief geeft uitsluitend inzicht in de te hanteren grondprijzen/grondprijsmethodieken binnen onze gemeentegrenzen en gaat niet over het proces rond het verkopen van de gemeentelijke gronden en vastgoed.

Ten opzichte van de Grondprijsbrief 2024 is in voorliggend document een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☒ Anders, namelijk invulling geven aan de kaders van de Nota Grondbeleid 2021.



De Grondprijsbrief 2025 is grotendeels een voortzetting van de Grondprijsbrief 2024 waarbij er vaak geen aanleiding bestaat om bestaande methodes te wijzigen. In onderstaande tabel zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt.

Woningtype	Grondprijsbrief 2024	Grondprijsbrief 2025
Sociale huurwoning	De grondprijs van een grondgebonden sociale huurwoning met een huurprijs tot en met de 2 ^e aftoppingsgrens heeft een vaste grondprijs van €20.000,- excl. BTW. De grondprijs van een grondgebonden sociale huurwoning met een huurprijs gelegen boven de 2 ^e aftoppingsgrens en de tot de en met de DAEB-huurgrens heeft een vaste grondprijs van €22.500,- excl. BTW.	De grondprijs van een grondgebonden sociale huurwoning met een huurprijs tot en met de 2 ^e aftoppingsgrens heeft een vaste grondprijs van €20.500,- excl. BTW. De grondprijs van een grondgebonden sociale huurwoning met een huurprijs gelegen boven de 2 ^e aftoppingsgrens en de tot de en met de DAEB-huurgrens heeft een vaste grondprijs van €23.000,- excl. BTW.
tussenwoning	Residueel met grondquotebandbreedte (18%-26% Kerkdorpen, 19%-27% Stad)	Residueel met grondquotebandbreedte (21%-29% Kerkdorpen, 22%-30% Stad)
hoekwoning	Residueel met grondquotebandbreedte (20%-28% Kerkdorpen, 21%-29% Stad)	Residueel met grondquotebandbreedte (23%-31% Kerkdorpen, 24%-32% Stad)
2 ^e kapwoning	Residueel met grondquotebandbreedte (19%-27% Kerkdorpen, 20%-28% Stad)	Residueel met grondquotebandbreedte (21%-29% Kerkdorpen, 22%-30% Stad)
vrijstaand	Residueel met grondquotebandbreedte (26%-34% Kerkdorpen, 28%-36% Stad)	Residueel met grondquotebandbreedte (24%-34% Kerkdorpen, 26%-36% Stad)
Appartement en bijzondere woonvormen	Residueel	Residueel
Vrije kavel tot 400 m ² excl. BTW	€275,- Kerkdorpen, €295,- Zevenaar	€289,- Kerkdorpen, €310,- Zevenaar
Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel-/woningbezitters excl. BTW	€162,-	€171,-
Groenstroken	€75,-	€85,50,-
Bedrijfskavels	Vaste grondprijs (op aanvraag)	Vaste grondprijs (op aanvraag)
Kantoren	Residueel	Residueel
Maatschappelijk en zorg, overige commerciële	Maatwerk	Maatwerk

voorzieningen en overige functies.		
------------------------------------	--	--

De meest belangrijke wijzigingen zijn terug te zien bij sociale koop- en vrije sector woningen en grondprijzen van vrije kavels, extra bouwgrond en groenstroken.

- *Sociale huurwoning*

De grondquotes, zoals we deze de afgelopen jaren kenden voor projectmatige woningbouwontwikkelingen, zullen verdwijnen om plaats te maken voor de residuele methode met grondquotebandbreedte. De grondquotebandbreedte zorgt ervoor dat de grondprijs niet 'overgevoelig' is voor marktschommelingen, de gemeente flexibel kan omgaan met de grondprijs voor duurzame projecten en altijd een redelijke prijs ontvangt voor haar grond.

- Grondprijzen van vrije kavels, extra bouwgrond en groenstroken

Om gevoel te krijgen bij een marktconforme prijs voor vrije kavels, extra bouwgrond en groenstroken is een vergelijking gemaakt tussen de grondprijzen van de gemeente Zevenaar en omliggende gemeenten. Tijdens het onderzoek is gebleken de grondprijzen hoger liggen dan in de gemeente Zevenaar. De grondprijs voor extra bouwgrond wordt bepaald, net het voorgaande jaar, aan de hand van de laagste staffelkortingsgrens van € 171,- in 2025. De grondprijs voor groenstroken bedraagt 50% van de laagste staffelkortingsgrens, dit komt uit op een bedrag van € 85,50.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

De grondprijsbrief zal bekend worden gemaakt door publicatie in het gemeenteblad.

Vervolgproces

Het nieuwe grondprijsbeleid gaat per direct in en is van toepassing totdat een volgende grondprijsbrief wordt vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
Burgemeester

Digitaal ondertekend door:
Daniëlle Jansen
Datum: 04-02-2025

Digitaal ondertekend door:
Lucien van Riswijk
Datum: 04-02-2025

Bijlagen

1. 1240732 Grondprijsbrief 2025