



Nota Grondprijsbeleid 2019-2020 Gemeente Oldebroek

1. INLEIDING

1.1 Opbouw

Voor u ligt de Nota Grondprijsbeleid 2019-2020. In deze nota zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de manier waarop de gemeente Oldebroek de grondprijzen voor grond met verschillende bestemmingen en/of functies bepaalt. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid benoemd en in de daarop volgende hoofdstukken komen de grondprijzen voor de categorieën woningbouw, commercieel en overige functies aan bod. De nota eindigt met een toelichting op de diverse waarderingsmethoden voor het bepalen van de grondwaarde en een overzicht van de grondprijzen voor de periode 2019-2020.

1.2 Doelstelling

Met deze nota stelt de gemeenteraad de kaders vast over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies. Dit zorgt voor transparantie van het gemeentelijk uitgifteprijsbeleid en kan er snel en efficiënt gehandeld worden.

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijsbeleid is om een functionele en marktconforme grondprijsmethodiek te hanteren. Daarmee worden gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen ondersteund, zonder dat daarbij overbodig beslag wordt gelegd op gemeentelijke middelen. Er mag daarnaast geen sprake zijn van ongeoorloofde staatsteun. Het grondprijsbeleid heeft als doel om gelijke grondprijzen te hanteren, ongeacht wie de koper is van de grond. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig gemeentelijk handelen bewerkstelligd.

1.3 Marktontwikkelingen

De groei op de vastgoedmarkt doet zich voor binnen alle deelsectoren, maar het is vooral de woningmarkt die de vastgoedsector op sleeptouw neemt. De Nederlandse woningmarkt staat al geruime tijd onder druk. De lage hypotheekrente betekent dat de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd, maar doordat de nieuwbouwproductie de groeiende vraag niet bij kan houden droogt het beschikbare woningaanbod op en neemt het aantal transacties af. Dit betekent dat de prijsstijgingen zich voortzetten en het prijsniveau zich in de meeste regio's inmiddels weer boven het niveau van de economische crisis bevindt.

De vraag naar woningen wordt tevens bevorderd door een positief consumentenvertrouwen en een stabiele, groeiende economie en lage werkloosheidscijfers. Hoewel er regionale verschillen zijn leidt dit voor de meeste regio's tot een krappe woningmarkt en grote prijsstijgingen. Voor 2019 en 2020 wordt een verdere groei van de woningmarkt verwacht. Hoewel de dynamiek in de Randstad het grootst is, is de vraag naar woningen op de Noord-Veluwe, zoals in de gemeenten Elburg, Heerde, Hattem en Oldebroek, ook groter dan het aanbod.

De gemiddelde verkooptijd van woningen in de NVM-regio waartoe de gemeente Oldebroek behoort neemt dan ook af. Vrijstaande woningen bijvoorbeeld stonden in het derde kwartaal van 2018 gemiddeld 87 dagen in de verkoop. Dit is korter dan de gemiddelde landelijke doorlooptijd en laat zien dat ook de woningmarkt in de regio Oldebroek steeds meer onder druk komt te staan en de tekenen vertoont van een krappe markt. De landelijk gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 10,4% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. De woningbouwkosten stijgen eveneens gestaag, als gevolg van schaarste van grondstoffen en beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten. Buiten de marktwerking om heeft de aanscherping van de EPC-norm de bouwkosten fors doen stijgen.

Ook op de markt voor bedrijfspand vastgoed zijn de prijzen het afgelopen jaar gestegen. Met name door een toename van consumentenbestedingen, bedrijfsinvesteringen en export nam de vraag naar bedrijfsruimten toe. De krapte op de arbeidsmarkt heeft echter invloed op de locatiekeuze van bedrijven. Hierdoor worden er voor matige bedrijfslocaties de komende jaren geen prijsstijgingen verwacht.

2. UITGANGSPUNTEN GRONDPRIJSBELEID

2.1 Marktconform

In principe is het uitgangspunt dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting worden gedekt door de opbrengsten van de grondverkoop tegen marktconforme prijzen. 'Marktconform' wil zeggen in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Er wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Er mag geen sprake zijn van subsidiëring via lagere gronduitgifteprijzen. Wanneer de gronden in één gemeente aantoonbaar lager worden aangeboden dan in omliggende gemeenten zonder dat daar markttechnische argumenten aan ten grondslag liggen, is dit niet marktconform en verleent de gemeente ongeoorloofde staatssteun.

De wetgever gaat uit van hantering van een marktwaarde. Het incasseren van de marktwaarde van bouwrijpe grond wordt algemeen geaccepteerd als principe bij de uitgifte van grond door een gemeente (met uitzondering van sociale woningbouw). De genoemde prijzen in deze nota zijn marktconforme gronduitgifteprijzen in de gemeente Oldebroek. Ter onderbouwing van de marktconformiteit van deze

prijzen is een taxatieadvies uitgebracht door een onafhankelijke taxateur en is een comparatieve analyse uitgevoerd naar de grondprijzen in omliggende gemeenten.

2.2 Grondprijsmethodiek

In bijlage 1 zijn de methodieken weergegeven waarmee grondprijzen kunnen worden bepaald. Op basis van dit overzicht kan per categorie grond een keuze gemaakt worden voor een grondprijsmethodiek. Voorgesteld wordt een beperkt aantal methodieken te hanteren. Dit zorgt voor eenvoud en transparantie. Eenvoud omdat de gemeente veel grondexploitatiecomplexen bezit, maar de ambtelijke capaciteit beperkt is. Om te veel tijdsbeslag te voorkomen wordt een eenvoudige methodiek aangeraden. Dit zorgt tevens voor transparantie en voorkomt discussie met afnemers van de grond. Per categorie wordt in de volgende hoofdstukken een voorstel gedaan voor een methodiek en een grondprijs.

2.3 Bouwrijpe grond

Voor de in deze Nota Grondprijsbeleid gehanteerde prijzen geldt het uitgangspunt dat de gemeente het eigendom van de grond heeft en dat bouwrijpe grond wordt geleverd die milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming. In principe verricht de gemeente geen werkzaamheden op de kavel behalve voor zover het zaken betreft om de kavel uit milieukundig oogpunt geschikt te maken. Eventueel kan overeengekomen worden dat de initiatiefnemer of ontwikkelaar zelf een deel van de werkzaamheden op zich neemt die de gemeente normaalgesproken uitvoert om te komen tot bouwrijpe kavels. De afnemer van de grond kan bijvoorbeeld zelf het terrein bouwrijp en woonrijp maken of de openbare ruimte inrichten. In dit geval wordt de grondprijs voor de bouwrijpe kavel verminderd met de kosten voor de nog uit te voeren werkzaamheden om te komen tot bouwrijpe kavels.

2.4 BTW, overdrachtsbelasting en kosten notaris- en kadaster

Indien niet anders vermeld zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd exclusief BTW en exclusief kosten koper. De BTW en kosten koper zijn voor rekening van de koper van de grond. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de grondprijs 21% BTW te worden betaald. De verkoop van openbaar groen geschiedt "Vrij op Naam".

2.5 Onderhandelbaarheid

De gemeenteraad stelt het principe, de methodiek en de uitgifteprijzen vast. Het principe en de methodiek zijn niet onderhandelbaar. Voor wat betreft de grondprijs is het niet mogelijk om voor alle denkbare locaties en bestemmingen een eenduidige grondprijs aan te geven. Specifieke omstandigheden waardoor de vastgestelde prijzen afwijken van de marktwaarde kunnen aanleiding geven om van de vastgestelde prijzen af te wijken. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om van de vastgestelde prijzen af te wijken en een prijs overeen te komen met een partner die minimaal voldoet aan de marktwaarde, zoals vastgesteld op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur. De uitgifteprijzen zijn onderhandelbaar indien specifieke omstandigheden aanleiding zijn te twijfelen aan de marktconformiteit van de grondprijs zoals vastgesteld in deze nota. Wanneer dit zich voordoet wordt vooraf een onafhankelijke taxatie uitgevoerd om de marktwaarde van de grond te bepalen en kan het College van Burgemeester en Wethouders besluiten om af te wijken van de vastgestelde grondprijs op basis van de uitgevoerde taxatie.

2.6 Stapelingsfactor

Indien meerdere lagen worden gerealiseerd met een bepaalde functie (bijvoorbeeld een appartementengebouw van vier lagen, maisonnettes of een bedrijfspand in twee lagen) wordt een stapelingsfactor toegepast. Het totale grondoppervlakte van het perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt voor 100% in rekening gebracht conform de uitgiftecategorieën die op de begane grondlaag aanwezig zijn. Parkeerruimte wordt onder het totale onbebouwde grondoppervlakte gerekend. De grondprijzen behorend bij het bruto vloeroppervlak van de tweede en volgende lagen worden voor 80% per laag in rekening gebracht.

2.7 Mix van verschillende functies

Wanneer één gebouw of bouw perceel meerdere functies en daarmee meerdere uitgiftecategorieën bevat (bijvoorbeeld woningen boven maatschappelijke voorzieningen), dan is de uitgifteprijs gelijk aan de rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgiftecategorieën rekening houdend met de stapelingsfactor.

Rekenvoorbeeld:

Stel een kavel van 500 m² met op de begane grond een gebouw van 350 m² met de bestemming maatschappelijk zonder winstoogmerk en daarboven twee lagen met appartementen in de sociale koopsector. De kavel ligt in Wezep.

Voor de begane grond van de kavel wordt grondprijs voor maatschappelijk zonder winstoogmerk in rekening gebracht: $500 \times \text{€ } 125 = \text{€ } 62.500,-$.

Voor de eerste en de tweede verdieping wordt de grondprijs voor de sociale koopsector in rekening gebracht: $2 \times 350 \times \text{€ } 210 \times 0,8 = \text{€ } 117.600,-$.

Voor het gehele perceel dient een bedrag betaald te worden van € 180.100,-.

2.8 Disclaimer

De inhoud van deze nota is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Aan de inhoud van deze nota kan door een wederpartij geen enkel recht worden ontleend. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mogelijke onjuistheden. U kunt zich voor nadere informatie over de inhoud en



de actuele invulling van deze nota wenden tot de afdeling Beleid en Ontwikkeling van de gemeente Oldebroek.

3. WONINGBOUW

Bij de meeste categorieën is voor het bepalen van de grondprijs het taxatieadvies gevolgd. Dit geldt echter niet voor de categorie sociale woningbouw. Deze categorie omvat sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Verder is er gekozen voor een andere indeling van woningbouwcategorieën. In de vorige grondprijsnota waren sociale koopwoningen gedefinieerd als woningen met een maximale VON-prijs van € 170.000,-. Dit is in de huidige markt niet langer houdbaar. De categorieën middeldure koop (in de vorige nota € 170.000,- tot € 250.000,-) en dure koop (in de vorige nota hoger dan € 250.000,-) zijn om dezelfde reden ook opgeschoven.

Onderstaande tabel toont de grondprijzen voor de verschillende woningbouwcategorieën.

Wonen	Grondprijzen per m ²		
	Wezep en Oldebroek	Oosterwolde en Hattemberbroek	Noordeinde en 't Loo-Oldebroek
Sociale woningbouw (tot € 200.000,-)	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Middeldure koop (€ 200.000,- tot € 275.000,-)	€ 285,-	€ 260,-	€ 235,-
Dure koop (hoger dan € 275.000,-)	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Woonwagendplaatsen	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Individueel particulier opdrachtgeverschap	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie

Sociale woningbouw

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Een sociale koopwoning heeft een maximale VON-prijs van € 200.000,- volgens het Besluit ruimtelijke ordening. Het taxatieadvies bevat voor deze categorie woningbouw hogere prijzen dan die in bovenstaande tabel, namelijk € 225 per m² voor de kernen Wezep en Oldebroek. De grondprijzen voor sociale woningbouw stijgen dus wel in vergelijking met de vorige grondprijsnota (€ 200 per m²), maar niet zo veel als de taxateur heeft voorgesteld. Er is gekozen om niet in het taxatieadvies mee te gaan en de prijs iets lager te houden als stimulans voor starters om toe te treden tot de woningmarkt.

In het geval van energieneutrale sociale koopwoningen kan de prijsgrens verhoogd worden met de extra leencapaciteit die voortkomt uit de lagere energielasten. Onderbouwing hiervan dient plaats te vinden door middel van een schriftelijke bevestiging van een financierende instelling van de extra leencapaciteit voor de potentiële koper.

Projectmatige woningbouw

In (anterieure en koop)overeenkomsten met partners, zoals ontwikkelaars, maken we afspraken over de hoogte van de verkoopprijzen van de te realiseren woningen. Deze verkoopprijzen vormen ook de basis voor de onderhandelingen over de grondwaarde. Immers, de verkoopprijs bepaalt de categorie van de woning(en) en daarmee ook de grondprijs. Mocht de partner een hogere verkoopprijs hanteren dan afgesproken, dan doet de partner een nabetaling aan de gemeente. Hiervoor worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Voor sociale woningbouw 25% over de meerwaarde ten opzichte van de afgesproken V.O.N. prijzen;
Voor middeldure koopwoningen 30% over de meerwaarde ten opzichte van de afgesproken V.O.N. prijzen;

Voor dure koopwoningen 35% over de meerwaarde ten opzichte van de afgesproken V.O.N. prijzen.

**Rekenvoorbeeld:**

Een ontwikkelaar neemt grond af van de gemeente en realiseert woningen in de categorie middeldure koopwoningen. Er wordt met de gemeente afgesproken dat de maximale verkoopprijs van de woningen € 250.000,- Vrij op Naam bedraagt. Indien de ontwikkelaar duurdere woningen bouwt c.q. een hogere verkoopprijs hanteert dan overeengekomen, dan wordt deze verplicht om een nabetaling te doen aan de gemeente.

Worden er woningen gerealiseerd met een verkoopprijs van € 275.000,- Vrij op Naam dan volgt een nabetaling van: $30\% \times € 25.000,- = € 7.500,-$. Dit is inclusief BTW.

4. COMMERCIEEL**4.1 Bedrijventerreinen**

Ook voor bedrijventerreinen is het streven om de marktwaarde voor de grond te ontvangen. De gemeentelijke bedrijfskavels liggen op het bedrijventerrein Wezep Noord en het gemeentelijke deel van het bedrijvenpark H2O. De gemeente Oldebroek hanteert een vaste vierkante meterprijs voor bedrijfsgronden.

Gezien de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw op- en afrittenstelsel van de A28, wordt afgeraden om de prijzen te verlagen. De kavels op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg worden door de nieuwe aansluiting direct verbonden met de A28. Daarnaast is de grondprijs in lijn met de grondprijs die gemeenten in de regio hanteren. Doordat bedrijventerreinen regionaal concurreren is het voor de hand liggend om een grondprijs te hanteren die in lijn is met de omliggende gemeenten. Ook het taxatieadvies geeft geen aanleiding om de grondprijs te wijzigen.

De prijs voor het gemeentelijke deel op het bedrijventerrein Hattemerbroek ligt iets hoger dan de prijs voor het bedrijventerrein Wezep-Noord. Hiermee sluiten we aan op de uitgifteprijs van het bedrijvenpark H2O, dat gezamenlijk eigendom is van de gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek. Hier geldt ook parkmanagement in tegenstelling tot het bedrijventerrein Wezep-Noord.

DE GEMEENTE HANTEERT EEN VASTE PRIJS PER M2.

BEDRIJVENTERREIN HATTEMERBROEK (H2O), DEEL OLDEBROEK: DE GRONDPRIJS VOOR BEDRIJFSKAVELS OPBEDRIJVENTERREIN HATTEMERBROEK, DEEL OLDEBROEK BEDRAAGT € 135,- / M2 ONGEACHT HET AANTAL VIERKANTE METERS.

OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN: DE GRONDPRIJS VOOR OVERIGE BEDRIJFSKAVELS MET EEN OPPERVLAKTE TOT EN MET 3.000 M2 BEGRAAGT € 125,- / M2. VOOR DE VIERKANTE METERS VANAF 3.000 M2 BEDRAAFT DE GRONDPRIJS € 100,- / M2.

4.2 Kantoren, winkels en horeca

De uitgifte van grond ten behoeve van kantoren, winkels en horeca is gering. De gemeente wil de marktwaarde ontvangen voor de grond en vraagt een externe deskundige om een taxatie op te stellen in het geval van gronduitgifte ten behoeve van kantoren.

DE PRIJS WORDT DOOR EEN EXTERNE DESKUNDIGE BEPAALD OP HET MOMENT DAT ZICH EEN UITGIFTE AANDIENT.

5. OVERIGE BESTEMMINGEN**5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk**

Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden uitgiften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk (niet commercieel) plaatsvindt. Onder deze categorie worden onder meer verstaan:

overheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau);

onderwijsvoorzieningen (bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school);

grootschalige medische voorzieningen (bijvoorbeeld: ziekenhuis, sanatorium);

(para)medische beroepen gevestigd in een stichting zonder winstoogmerk;

geëxploiteerd gezondheidscentrum, intramurale woon-zorgcentra, verzorgings- en verpleegtehuizen zonder winstoogmerk;

sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel),

welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;

recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld: kinderboerderij, niet commerciële

sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen.

Bovenstaande voorzieningen mogen een combinatie kennen met een commerciële voorziening zolang deze slechts van ondergeschikt belang is.

De gemeente Oldebroek hanteert een vaste grondprijs voor deze uitgiftecategorie. Een comparatieve analyse naar de grondprijs in omliggende gemeenten is reden om de grondprijs te verhogen van €100,- euro per vierkante meter naar €125,- euro per vierkante meter.

Bij een interne levering naar het Grondbedrijf wordt de boekwaarde van de maatschappelijke voorzieningen gehanteerd en niet de marktwaarde. De boekwaarde is de waarde zoals die geregistreerd staat in de financiële administratie op het moment van de transactie waarbij er rekening is gehouden met afschrijven en rentebijdragen van het vastgoedobject.

VOOR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN ZONDER WINSTOOGMERK WORDT EEN VASTE PRIJS PER M2 GEHANTEERD. DE GRONDPRIJS BEDRAAGT € 125,- / M2.



5.2 Commerciële maatschappelijk voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, vooral als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

(para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
en opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

VOOR COMMERCIELE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN WORDT EEN VASTE PRIJS PER M2 GEHANTEERD. DE GRONDPRIJS BEDRAAGT € 175,- / M2.

5.3 Openbaar groen

Particulieren met een koopwoning die hun tuin willen vergroten of eigenaren van bedrijven die hun perceel willen vergroten door middel van de aankoop van een stuk openbaar gemeentelijk groen, kunnen hiervoor een verzoek indienen bij de gemeente. De eigenaar van het bedrijfspand of de woning kan de grond kopen van de gemeente indien daar geen belemmeringen vanuit de Groenvisie of andere belemmeringen (stedenbouwkundig, civieltechnisch etc.) voor aanwezig zijn.

Met betrekking tot de grondwaarde dient gekeken te worden naar de bebouwingsmogelijkheden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee soorten perceeluitbreidingen, te weten:

uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel met bebouwingsmogelijkheid

uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel zonder bebouwingsmogelijkheid

De gemeente beoordeelt per geval of er sprake is van bebouwingsmogelijkheden of niet.

Bebouwingsmogelijkheden zijn de mogelijkheid tot aanbouw of het bouwen van een bijgebouw. Voor deze gronden wordt een ontheffingsprocedure doorlopen waardoor deze als grond met de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuingrond' kan worden aangekocht. De gemeente biedt de grond aan voor een Vrij op Naam-prijs (waarin de kosten koper worden doorgerekend aan de koper).

Perceeluitbreidingen van 100 m2 of meer worden niet als restgronden gezien en komen niet in aanmerking voor onderstaande prijzen. Hiervoor gelden de normale prijzen.

DE UITGIFTEPRIJS VAN OPENBAAR GROEN GESCHIEDT TEGEN EEN VASTE PRIJS PER M2. DE PRIJS IS € 65,- PER VIERKANTE METER INDIEN HET GROND ZONDER BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BETREFT; DE PRIJS IS € 130,- PER VIERKANTE METER INDIEN HET GROND MET BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BETREFT.

5.4 Parkeren

Bij bouwkvelds dient rekening te worden gehouden met parkeren op eigen terrein. In de grondprijs voor bouwrijpe woningbouwkvelds zijn voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte en zo mogelijk één parkeerplaats op eigen terrein verdisconteerd. Bij overige activiteiten, zoals bedrijventerreinen en appartementen, moet parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd die voldoet aan de parkeerbehoefte die de functie met zich meebrengt.

Het komt steeds vaker voor dat de parkeerbehoefte niet (geheel) op eigen bouwperceel wordt opgelost. Indien de parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd en in het openbaar gebied ruimte aanwezig is waardoor aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, is het mogelijk om hier met de gemeente afspraken over te maken. Wel worden in dat geval de kosten voor ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud voor de eerste vijftientig jaar bij de initiatiefnemer in rekening gebracht (ten behoeve van de Algemene Dienst). Dit geldt zowel voor woningbouwkvelds als voor overige functies. Deze kosten zijn als volgt.

DE HOOGTE VAN DE BIJDRAGE IN DE TE MAKEN KOSTEN ZIJN € 5.240,- VOOR DE AANLEG VAN EEN PARKEERPLAATS EN € 225,- VOOR HET BEHEER EN ONDERHOUD VAN EEN PARKEERPLAATS. DE GROND BLIJFT HIERBIJ IN EIGENDOM VAN GEMEENTE.

5.5 Nutsvoorzieningen

Het gaat hier met name om nutsgebouwen. Indien een nutsbedrijf grond wil kopen voor bijvoorbeeld een verdeelstation of wijkcentrale hanteert de gemeente de volgende grondprijs.

ER GELDT VOOR TERREINEN TEN BEHOEVE VAN NUTSVOORZIENINGEN EEN VASTE UITGIFTEPRIJS PER KAVEL (€ 3.600,-) TOT 15 M2 EN DAARBOVEN € 225,- PER EXTRA M2.

5.6 Zendmasten

De gemeente hanteert de volgende systematiek voor het bepalen van de vergoeding voor het recht van opstal ten behoeve van antennemasten.

VOOR ZENDMASTEN VOOR COMMERCIEEL GEBRUIK WORDT EEN RECHT VAN OPSTAL GEVESTIGD. HIERVOOR GELDT EEN JAARLIJKSE VERGOEDING VAN € 3.000,- PER GEVESTIGD RECHT. VOOR ANTENNEMASTEN VOOR NIET-COMMERCIEEL GEBRUIK WORDT EVENEENS EEN RECHT VAN OPSTAL GEVESTIGD. HIERVOOR GELDT EEN JAARLIJKSE VERGOEDING DIE 10% IS VAN DE JAARLIJKSE VERGOEDING VOOR COMMERCIEEL GEBRUIK. DE JAARLIJKSE VERGOEDINGEN WORDEN



GEÏNDEXEERD OP BASIS HET CPI INDEXCIJFER VOOR ALLE BESTEDINGEN VAN HET CBS. VOOR ELKE EXTRA PROVIDER DIE GEBRUIK MAAKT VAN DE ANTENNEMAST MOET € 250,- PER JAAR BETAALD WORDEN VOOR NIET-COMMERCIELE PROVIDERS EN € 1.000,- PER JAAR VOOR COMMERCIELE PROVIDERS.

5.7 Huur- en pachtgronden

Conform de nota Grondbeleid worden bouwgrond en vastgoedobjecten bij voorkeur verkocht. Voor verhuur of pacht wordt gekozen wanneer grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is of indien het vanuit andere overwegingen noodzakelijk is om de grond in eigendom te houden.

VOOR GROND DIE IN (TIJDELIJKE) HUUR WORDT UITGEGEVEN WORDT DE HUURPRIJS AFGESTEMD OP DE GRONDWAARDE DIE DE GROND IN HET GEVAL VAN VERKOOP HEEFT. DE HUURPRIJS KOMT TOT STAND DOOR DE GRONDWAARDE TE VERMENIGVULDIGEN MET DE GEMEENTELIJKE OMSLAGRENTE PLUS 1,5 % VOOR BEHEERS- EN ADMINISTRATIEKOSTEN.

VOOR VERHUUR VAN OPENBAAR GROEN WORDT UITGEGAAN VAN EEN HUURPRIJS DIE JAARLIJKS OP BASIS VAN CBS-INDEXCIJFERS (CPI – ALLE BESTEDINGEN) WORDT VERHOOGD. DEZE PRIJS (PRIJSPEIL 2018) BESTAAT UIT EEN BEDRAG VAN € 13,06 VERHOOGD MET EEN OPSLAG VAN € 0,20 (AFGEROND) PER M2.

VOOR GROND DIE WORDT VERHUURD TEN BEHOEVE VAN RECLAMEBORDEN WORDT DE HUURPRIJS PER JAAR GEBASEERD OP DE GEMEENTELIJKE OMSLAGRENTE VERMENIGVULDIGD MET DE GRONDPRIJS VAN DE BETREFFENDE GRONDEN.

VOOR GROND DIE IN TIJDELIJKE PACT WORDT UITGEGEVEN, WORDT EEN INSCHRIJVING VIA DE HUIS-AAN-HUIS KRANT GEORGANISEERD EN WORDT DE GROND AAN DE HOOGSTE BIEDER AANGEBODEN.

VOOR GROND DIE IN LANGDURIGE PACT WORDT UITGEGEVEN WORDT DE PACTCANON AFGESTEMD OP DE PACTNORMEN VAN HET MINISTERIE VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit.

5.8 Jachtrecht

Voor jachtrecht wordt een gebruiksvergoeding gehanteerd.

DE GEBRUIKERSVERGOEDING VOOR JACHTRECHT IS € 5,- PER HECTARE PER JAAR.

6. ERFPACT

Erfpacht is een recht dat ligt tussen eigendom en huur. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd het gebruiksrecht ervan. De jaarlijkse vergoeding die daarvoor betaald wordt noemt men de canon.

De canon is gebaseerd op de grondwaarde. Als grondwaarde wordt de uitgifteprijs voor de verkoop van (bouw)kavels gehanteerd. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Met uitzondering voor grond met sportbestemming, speeltuinen en dierenweides bedraagt het canonpercentage 2,25%. Dit percentage bestaat uit het historische rendement op 10-jarige staatsleningen over de afgelopen 10 jaar van 0,75% plus een toeslag voor rente en kosten van 1,50%.

Voor grond met sportbestemming, speeltuinen en dierenweides wordt een jaarlijkse canon van € 1,- in rekening gebracht.

BIJLAGE 1: GRONDPRIJSMETHODIEKEN

Er zijn veel verschillende methoden om een marktconforme grondwaarde te benaderen. In de onderstaande tabel staan ze beschreven en worden de voor- en nadelen van elke methode benoemd.



Methode	Beschrijving	Voordelen	Nadelen
Vaste prijs per m ²	Een vaste prijs per m ² grond of per m ² bruto vloeroppervlak (BVO).	Duidelijkheid Eenvoudige rekenmethode. Houdt, i.t.t. een vaste kavelprijs, rekening met de grootte van de kavel.	De gemeente laat mogelijk een hogere opbrengst liggen omdat er een prijsverschil per m ² is tussen een grote en een kleine kavel. Een kleine kavel is vaak relatief meer waard per m ² .
Vaste kavelprijs	Een vaste prijs per woningbouw-kavel.	Duidelijkheid.	Geen differentiatie naar oppervlakte of woningbouw-categorie.
Grondquote	De grondprijs als percentage van de VON-prijs van de woning.	I.t.t. de vaste kavelprijs houdt deze methode rekening met de woningbouw-categorie.	Er zit veel onzekerheid bij het inschatten van de stichtingskosten. De ontwikkelaar heeft er bovendien belang bij om de bouwkosten zo hoog mogelijk in te schatten.
Residuele waardemethode	De grondprijs is het residu van de opbrengsten minus de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten).	I.t.t. de grondquote houdt deze methode rekening met de bouwkosten en zorgt daardoor voor een meer evenredige belasting van ontwikkelaars in verschillende gevallen.	Advisering bij opstellen overeenkomsten inzake inhoudelijke werkzaamheden en te verhalen kosten.
Residuele referentieprij	Dit is eigenlijk de residuele waardemethode maar dan uitgevoerd door de gemeente in plaats van de ontwikkelaar. De gemeente maakt een inschatting van de opbrengsten en de stichtingskosten.	De gemeente bepaalt de VON-prijs en de stichtingskosten zelf langs objectieve weg en is niet afhankelijk van de wederpartij.	Het vraagt veel kennis van de woning- en bouwmarkt.
Comparatieve methode	Hierbij wordt de grondprijs bepaald door een vergelijking met vergelijkbare grondtransacties in de omgeving.	Duidelijk en transparant.	Het is niet altijd mogelijk om een vergelijking te maken.
Tender	Particulieren of ontwikkelaars kunnen via openbare inschrijving bieden. De grond gaat naar de hoogste bidder.	De markt bepaalt de prijs en de prijs is dus per definitie marktconform.	Het is een tijdrovend proces.

BIJLAGE 2: OVERZICHT GRONDPRIJZEN 2019-2020

Wonen	Grondprijzen per m ²		
	Wezep en Oldebroek	Oosterwolde en Hattermerbroek	Noordeinde en 't Loo-Oldebroek
Sociale woningbouw (tot € 200.000,-)	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Middel dure koop (€ 200.000,- tot € 275.000,-)	€ 285,-	€ 260,-	€ 235,-
Dure koop (hoger dan € 275.000,-)	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Woonwagendplaatsen	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Individueel particulier opdrachtgeverschap	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie

Overige	Grondprijzen per m ²
Bedrijventerrein Hattermerbroek (H20)	€ 135,-
Overige bedrijventerreinen	€ 125,-
Overige bedrijventerreinen vanaf 3.000 m ²	€ 100,-
Kantoren/winkels/horeca	Taxatie
Maatschappelijk zonder winsttoogmerk	€ 125,-
Maatschappelijk met winsttoogmerk	€ 175,-
Openbaar groen met bebouwingmogelijkheid	€ 130,-
Openbaar groen zonder bebouwingmogelijkheid	€ 65,-
Nutsvoorzieningen eerste 15 m ²	€ 3.600,- (niet per m ²)
Nutsvoorzieningen vanaf 15 m ²	€ 225,-

Vergoedingen en kostenverhaal	
Aanleg parkeerplaats	€ 5.240,-
Beheer en onderhoud parkeerplaats	€ 225,-
Recht van opstal antennemasten commercieel	€ 3.000,- per gevestigd recht + € 1000,- voor elke extra commerciële gebruiker.
Recht van opstal antennemasten niet-commercieel	10% van vergoeding voor recht van opstal commercieel + € 250,- voor elke extra niet-commerciële gebruiker.
Huur	Gemeentelijke omslagrente maal de grondwaarde + 1,5% opslag voor beheer- en administratiekosten.
Jachtrecht	€ 5,- per hectare per jaar.
Erfpacht	Canonpercentage van 2,25% van de grondwaarde per jaar. Voor sportbestemmingen, speeltuinen en dierenweides geldt een canon van € 1,- per jaar.

**BIJLAGE 3: GRONDPRIJZEN OMLIGGENDE GEMEENTEN (2018)****Gemeente Dronten**

Nota Grondprijsbeleid 2018 - grondprijzen voor de kern Dronten

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 17.000	Vaste kavelprijs
Sociale huur - appartement	€ 13.600	Vaste kavelprijs
Sociale koop	€ 130-150	
Rijwoning	€ 180-223	
Hoekwoning	€ 168-205	
2*1-kap	€ 165-203	
Vrijstaand (projectbouw)	€ 185-223	
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 210-255	
Appartement	€ 215	
Bedrijventerrein	€ 64	Delta (normaal)
	€ 106	Poort van Dronten (zichtlocatie)
	€ 93	Poort van Dronten (hoofddontslutingsweg)
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 133	per m ² bvo voor sociaal-culturele en maatsch. Voorz.
	€ 133	per m ² bvo voor onderwijs, sport en recreatie
	€ 180	per m ² bvo voor zorginstellingen
Maatschappelijk met winstoogmerk	€ 175	als fsi < 1: per m ² kavel, als fsi > 1: per m ² bvo
Zendmasten	€ 8.900	per jaar
Nutsvoorzieningen	€ 2.850	voor voorziening met kavelopervlakte tot 12 m ²
Openbaar groen	€ 76	

Gemeente Kampen

Nota Grondprijzen 2018

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 150	
Sociale huur - appartement	€ 14.418	bij 80m ² gbo en 3 bouwlagen
Sociale koop	maatwerk	
Rijwoning	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
Hoekwoning	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
2*1-kap	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
Vrijstaand (projectbouw)	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
Vrijstaand (zelfbouw)	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
Appartement	minimaal 250	(per locatie door college vastgesteld)
Bedrijventerrein	1-3000 m ²	vanaf 3000 m ²
	Rijksweg € 100	€ 95
	Haatland € 95	€ 90
	Spoorlanden € 112	€ 102
	Zuiderzeehaven € 110	€ 110
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 170	
Maatschappelijk met winstoogmerk	€ 170	
Zendmasten	€ 4.500	per mast per jaar (+500 per gebruiker/ provider per jaar)
Nutsvoorzieningen	€ 170	minimumprijs 1.000
Openbaar groen	€ 300	met bebouwingmogelijkheden
	€ 75	met bestemming tuin

**Gemeente Hattem**

Nota Grondprijzen 2018

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 185	
Sociale huur - appartement	€ 250	per m ² bvo
Sociale koop	€ 185	
Rijwoning	maatwerk	
Hoekwoning	maatwerk	
2 [^] 1-kap	maatwerk	
Vrijstaand (projectbouw)	maatwerk	
Vrijstaand (zelfbouw)	minimaal 330 per m ²	
Appartement	maatwerk	
Bedrijventerrein	€ 75-150	Netelhorst (afhankelijk van ligging en taxatie)
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	taxatie	
Maatschappelijk met winstoogmerk	taxatie	
Zendmasten	€ 3.750	per jaar (+890 per gebruiker/provider per jaar)
Nutsvoorzieningen	€ 3.750	tot 15 m ² (daarna 250 per m ²)
Openbaar groen	€ 50	t/m 50 m ²
	€ 75	50-100 m ²
	taxatie	>100 m ²

Gemeente Elburg

Werkt op basis van taxaties, geen nota grondprijsbeleid

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
2 [^] 1-kap (zelfbouw)	€ 237	Hoge Enk - Huisdijk
2 [^] 1-kap (zelfbouw)	€ 245	Hoge Enk - Huisdijk
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 279	Doornspijk - Waterlanden
Bedrijventerrein	€ 180	Elburg - De Rietkraag (zichtlocatie)
	€ 165	Elburg - Broeklandstraat (zichtlocatie)
	€ 150	Elburg - Broeklandstraat/Moerasstraat (normaal)

**Gemeente Epe**

Grondprijzennota 2018

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 20.000	vaste kavelprijs
Sociale huur - appartement	€ 16.000	vaste kavelprijs
Sociale koop	grondquote	
Rijwoning	residueel	
Hoekwoning	residueel	
2 ^a 1-kap	residueel	
Vrijstaand (projectbouw)	residueel	
Vrijstaand (zelfbouw)	comparatief	
Appartement	residueel	
Bedrijventerrein	€ 100-120	Kweekweg (afhankelijk van ligging)
Maatschappelijk zonder winsttoegmerk	€ 125	
Maatschappelijk met winsttoegmerk	€ 150	
Zendmasten	€ 5.000	per jaar (+500 per gebruiker/provider)
Nutsvoorzieningen	€ 200	tot 15 m ² (daarna 250 per m ²)
Openbaar groen	€ 70	to 100 m ² en gebruik als tuin

Gemeente Nunspeet

Meest recente nota grondprijzen dateert uit 2011

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 300-330	PO-kavels in plangebied Molenbeek (kwalitatief hoogwaardig)

Gemeente Heerde

Werkt op basis van taxaties, geen nota grondprijzenbeleid

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 275	Heerde - Bovenkamp II
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 228	Heerde - Wezeweg
Vrijstaand (zelfbouw)	€ 315	Wapenveld - De Kolk

Gemeente Nijkerk

Nota Grondprijzenbeleid 2018

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 178	
Sociale huur - appartement	€ 300	per m ² BVO
Vrije sector huurwoningen	€ 320	rij- en hoekwoningen
	€ 320	nultredewoningen
	€ 320	appartementen, per m ² BVO
Vrije sector-koopwoningen		
Goedkope koopwoningen (<180.000 VON)	€ 240	rij- en hoekwoningen
	€ 320	appartementen, per m ² BVO
Middel dure koopwoningen (180.000-250.000 VON)	€ 300	rijwoning Nijkerk/Hoewelaken
	€ 290	rijwoning Nijkerkerveen
	€ 345	appartementen, per m ² BVO
Middel dure koopwoningen (250.000-315.000 VON)	€ 360	rijwoning Nijkerk/Hoewelaken
	€ 345	rijwoning Nijkerkerveen
	€ 360	appartementen, per m ² BVO
Dure koopwoningen (>315.000)	€ 400	2 ^a 1-kap en vrijstaand Nijkerk
	€ 410	2 ^a 1-kap en vrijstaand Hoevelaken
	€ 380	2 ^a 1-kap en vrijstaand Nijkerkerveen
Bedrijventerrein	€ 200	Arkerpoort
	€ 225-250	De Flier (zichtlocatie)
	€ 200	De Flier (normaal)
	€ 180-190	Arkervaat
Maatschappelijk zonder winsttoegmerk	€ 160	
Maatschappelijk met winsttoegmerk	maatwerk	
Zendmasten	geen	
Nutsvoorzieningen	€ 2.850	
Openbaar groen	€ 135	tot 100 m ² (met een minimum van 1.500)
	taxatie	>100 m ²