

Grondprijzenbrief 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland,

BESLUIT:

Het vaststellen van de grondprijzen 2021 zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2021

Inleiding

Kader

Deze grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grondbeleid 2017-2020, die in mei 2017 is vastgesteld. In deze Nota Grondbeleid is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is tot het vaststellen van een grondprijzenbrief.

Het grondbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen, heeft de Nota Grondbeleid een looptijd van vier jaar. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. In deze grondprijzenbrief 2021 zijn voor de uitgeefbare woningbouw kavels en kavels voor bedrijventerreinen grondprijzen per m² bepaald voor 2021.

Deze grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument waarmee het college de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze informeert over de hoogte van de te hanteren grondprijzen. Doel is om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken te kunnen maken met potentiële afnemers van gronden.

Status grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief is beschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota Grondbeleid wordt in het hoofdstuk grondprijzen beschreven welke methoden worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. Deze methoden verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2021.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper.
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Incidentele kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevinden.
- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2021.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief wordt jaarlijks omstreeks het eind van het kalenderjaar door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De Grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Zwartewaterland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen kunt u contact opnemen met het team Vastgoed van de gemeente Zwartewaterland.

Hoofdstuk 1 Methoden van grondprijzenbepaling

In de Nota Grondbeleid 2017-2020, die in mei 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt omschreven welke methoden er zijn om grondprijzen te bepalen en welke methode in welk geval gebruikt wordt.

De methode die wordt toegepast, verschilt per functie. De grondprijzen van sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfskavels worden doorgaans bepaald met de comparatieve methode¹. Voor de grondprijsbepaling voor sociale koopwoningen, projectmatige (vrije sector) woningbouw, particulier opdrachtgeverschap, detailhandel, horeca en kantoren wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode, die kan worden getoetst met behulp van de genormeerd residuele methode².

Grondgebruik functie	Grondprijsbepaling
Sociale woningbouw (huur)	Comparatieve methode
Sociale woningbouw (koop)	Comparatieve en genormeerd residuele methode
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	Comparatieve en genormeerd residuele methode
Woningbouwkavels particulier opdrachtgeverschap	Comparatieve en genormeerd residuele methode
Maatschappelijke voorzieningen	Comparatieve methode
Detailhandel en horeca	Comparatieve en genormeerd residuele methode
Kantoren	Comparatieve en genormeerd residuele methode
Bedrijven	Comparatieve methode
Overige commerciële functies	Maatwerk

Evenals de grondprijzenbrief van 2020, geldt voor 2021 dat de nadruk is gelegd op het bepalen van een redelijke indexering van de grondprijzen van 2020. De reden hiervoor is tweeledig:

1. Voor de grondprijsbepaling is in 2017 een onderzoek uitgevoerd door de Stec groep. Dit onderzoek is in 2018 geactualiseerd. De prijzen uit dit onderzoek zijn de afgelopen jaren geïndexeerd op basis van marktgegevens over de jaarlijkse prijsontwikkeling.
2. Voor alle nog uit te geven woningbouwkavels in de gemeente Zwartewaterland zijn reeds verkoopovereenkomsten gesloten of is een optie tot verkoop overeengekomen. Hierin is doorgaans een indexatie opgenomen van 2%, op het moment dat de grond niet in 2020, maar in 2021 wordt afgenomen.

Omdat uit marktontwikkelingen blijkt dat de grondprijzen voor woningbouw (beschouwd vanuit de residuele benadering) aanzienlijk meer zijn gestegen dan de onder punt 2 genoemde indexatie van 2%, is het van belang bij de eerstkomende actualisatie van de grondprijzenbrief (2022) de grondprijzen voor woningbouw te herzien op basis van een nieuw marktonderzoek. Voor dit moment wordt daarom een tussenstap tot 5% gemaakt.

¹ Bij een comparatieve grondprijzenbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

² De (genormeerd) residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouw mogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten, bijkomende kosten en de overhead en winst & risico van de ontwikkelende partij, resteert de waarde van de grond.

Hoofdstuk 2 Prijsontwikkelingen

2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk

In dit hoofdstuk wordt op basis van marktgegevens van de NVM een beeld geschetst van de ontwikkeling van verkoopprijzen en het aanbod van koopwoningen in Nederland en in de regio. In het tweede kwartaal van 2020 zijn er in Nederland iets minder woningen verkocht dan een jaar eerder. Deze daling is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de coronacrisis. Wel zijn in het tweede kwartaal van 2020 iets meer nieuwbouwwoningen verkocht ten opzichte van een jaar eerder. Landelijk is nog steeds een trend zichtbaar van stijgende verkoopprijzen en toenemende krapte op de woningmarkt.

2.1.1 Algemeen

De regionale verschillen in Nederland zijn groot. Een conclusie over een regio vraagt daarom altijd een nadere bestudering van de regionale woningmarktontwikkelingen.



Bron: NVM prijswontwikkeling per regio

Prijswontwikkeling en krapte

De prijs van verkochte woningen is in het tweede kwartaal van 2020 met 8,8% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Regionaal is echter sprake van grote verschillen. In de vier grote steden is sprake van een relatief minder sterke stijging, variërend van 4% tot 7%. De grootste prijsstijgingen zijn te vinden in het oosten en noordoosten van Nederland, met percentages die oplopen tot 15% en een enkele uitschieter naar 25%. De gemiddelde prijs per m² steeg ten opzichte van afgelopen jaar met 8,5%.

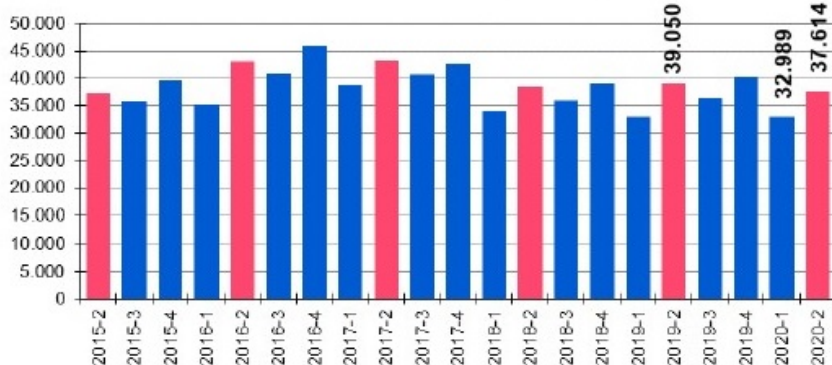
De krapte-indicator (het gemiddeld aantal woningen waaruit een potentiële koper kan kiezen) laat een verdere daling zien. Deze indicator komt uit op 2,7. Een jaar eerder was dit nog 3,3. De huidige stand is de laagste stand van deze eeuw, wat duidt op een uitzonderlijke krapte op de woningmarkt. Ook hier is sprake van regionale verschillen. De krapte is het grootst in de regio's Groningen (stad), Haarlem en Almere. Alleen in de regio noordoost Groningen is sprake van een evenwichtige woningmarkt, met een krapte-indicator net boven de 5.

Krapte per woningtype

Logischerwijs zijn er ook flinke verschillen in de krapte-indicator tussen verschillende woningtypen. Voor tussenwoningen is de krapte het grootst. Een potentiële koper kan in deze categorie gemiddeld kiezen uit 1,7 woningen. Voor vrijstaande woningen heeft een koper gemiddeld de grootste keuze, voor dit type woningen komt de krapte-indicator uit op 5,9.

2.1.2 Bestaande woningen

Aantal verkochte bestaande koopwoningen (NVM)



Bron: NVM

Bron: NVM aantal verkochte bestaande koopwoningen

Actuele kwartaalcijfers	2e kwartaal 2020	Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder
Aantal verkochte woningen	37.614	-3,7%
Aantal woningen te koop	33.554	-22,9%
Gemiddelde verkoopprijs woning	€ 335.000	+8,8%
Verkooptijd verkochte woningen	28 dagen	
Krapte-indicator	2,7	

Bron: NVM actuele kwartaalcijfers

2.1.3 Nieuwbouwwoningen

Aantal transacties

De bouw van nieuwbouwwoningen blijft nog steeds achter bij de woningbehoefte. In 2019 zijn volgens het CBS circa 71.000 woningen opgeleverd, de verwachting is dat dit aantal in 2020 niet wordt gehaald. Uit de marktcijfers van het NVM blijkt echter wel dat in het tweede kwartaal van 2020 8% meer nieuwbouwwoningen zijn verkocht ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Ten opzichte van twee jaar geleden ligt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen echter 10% lager.

Aantal woningen in aanbod

In het tweede kwartaal van 2020 zijn 10.400 nieuwbouwwoningen en kavels te koop gezet door NVM-makelaars, een stijging van 6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Halverwege het kwartaal stonden 14.800 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars, circa 5% meer dan vorig jaar. Terwijl de markt voor bestaande bouw steeds krappere wordt, is de krapte op de markt voor nieuwbouwwoningen stabiel. De krapte-indicator van nieuwbouw komt uit op 6,8. Dit is vergelijkbaar met dezelfde periode een jaar eerder.

Transactieprijs

De stijging van transactieprijsen voor nieuwbouwwoningen lijkt iets af te vlakken. Ook hier is mogelijk de impact van de coronacrisis zichtbaar. De afgelopen jaren waren prijsstijgingen van meer dan 10% gebruikelijk, nu ligt de gemiddelde transactieprijs 9% hoger dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs per m² steeg met 8%. De prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning bedraagt nu € 401.000,-.

2.2 Prijsontwikkeling woningen regionaal

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs publiceert elk kwartaal voor elke regio de laatste markttrends. In de 2e kwartaalpublicatie van 2020 Regio Zwolle e.o. rapporteert de NVM over het aantal transacties en transactieprijsen. In onderstaande figuren van de NVM zijn cijfers weergegevens over verkochte bestaande woningen, transactieprijs, prijs per m² en verkooptijd in de periode 2014-2 t/m 2020-2.

Aantal transacties

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	223	181	234	29,2	4,9
hoekwoning	98	91	108	18,2	9,8
2-onder-1-kap	84	79	98	23,7	16,4
vrijstaand	86	97	88	-9,1	2,5
appartement	80	71	85	19,8	6,3
totaal	571	519	612	18,0	7,2

* =voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	225	238	241	1,2	7,0
hoekwoning	263	270	296	9,7	12,6
2-onder-1-kap	329	341	350	2,9	6,6
vrijstaand	427	496	497	0,2	16,6
appartement	212	212	215	0,7	4,3
totaal	275	304	301	2,7	8,9

* =voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2175	2229	2366	6,1	8,8
hoekwoning	2359	2264	2432	7,4	3,1
2-onder-1-kap	2522	2470	2457	-0,5	-2,6
vrijstaand	2918	2780	3118	12,2	6,8
appartement	2540	2511	2702	6,7	8,4
totaal	2411	2410	2540	6,3	5,7

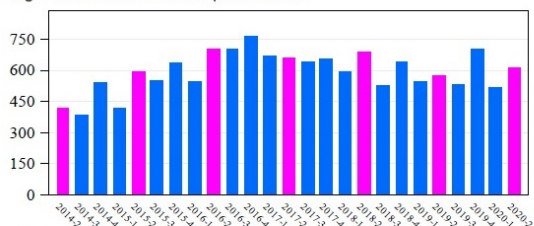
* =voorlopig

Verkooptijd (in dagen)

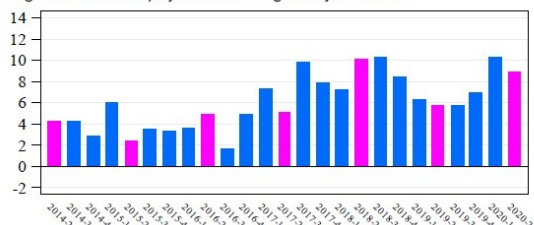
	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	23	21	20	-6,7	-13,0
hoekwoning	25	24	19	-19,4	-22,5
2-onder-1-kap	38	25	21	-15,9	-43,9
vrijstaand	59	105	41	-61,2	-30,7
appartement	22	26	26	-1,3	24,6
totaal	31	39	24	-18,6	-16,8

* =voorlopig

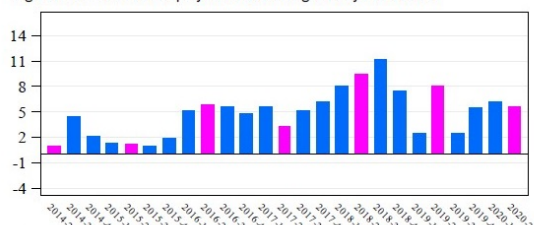
Figuur: Aantal transacties per kwartaal



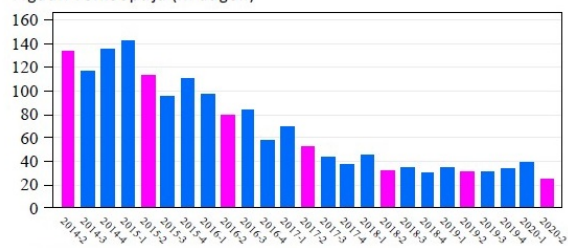
Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: Verkooptijd (in dagen)



Bron: NVM ontwikkelingen in de regio Zwolle eo.

Uit de cijfers van de NVM blijkt dat de regio Zwolle op hoofdlijnen hetzelfde beeld laat zien als de ontwikkelingen op nationaal niveau. Opvallend hierbij is wel dat het aantal transacties in de regio is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, waar landelijk juist sprake is van een daling. De gemiddelde transactieprijs laat een stijging zien die vergelijkbaar is met het landelijke beeld. Een woning in de regio Zwolle wordt nu gemiddeld voor € 301.000,- verkocht, met een gemiddelde prijs per m² van € 2.540,-. Wel is sprake van grote verschillen tussen verschillende woningtypen. De gemiddelde transactieprijs per m² steeg ten opzichte van vorig jaar het meest voor appartementen en tussenwoningen, met ca. 8% tot 9%. Voor 2-onder-1-kap-woningen was ten opzichte van vorig jaar daarentegen sprake van een lichte daling in de transactieprijs per vierkante meter. De verkooptijd in dagen is voor alle woningtypen sterk afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. Uitzondering hierop zijn appartementen, hier is de verkooptijd met gemiddeld 4 dagen toegenomen tot 26 dagen.

2.3 Prijsontwikkeling grondprijzen

Woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn enerzijds afhankelijk van de ontwikkeling van de verkoopprijzen en anderzijds van de ontwikkeling van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van woningen. Zoals blijkt uit de gegevens van de NVM is nog steeds sprake van een opwaartse ontwikkeling in de woningprijzen (zowel in de regio Zwolle als nationaal), mede als gevolg van de aanhoudende krapte op de woningmarkt. Ook de bouwkosten van woningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Deze trend lijkt nu echter af te vlakken. Uit gegevens van het bouwkostenkompas en het CBS blijkt dat voor

de bouwkosten sprake is van een stijging met ruim 2% ten opzichte van vorig jaar. De aanbestedings-index laat zelfs een kleine daling zien van 0,7% ten opzichte van vorig jaar.

Op basis van de omschreven prijsontwikkelingen kan worden aangenomen dat de grondprijzen voor woningbouw een relatief sterke stijging laten zien ten opzichte van vorig jaar, aangezien de (residuele) grondprijs doorgaans wordt beschouwd als het verschil tussen de marktwaarde van een woning (exclusief BTW) en de stichtingskosten. Hierbij zijn twee kanttekeningen te maken:

- Per 1 januari 2021 gelden aangescherpte eisen aan de energieprestatie van woningen (de zgn. BENG-eisen, Bijna Energieneutrale Gebouwen). De invoering van BENG leidt naar verwachting weer tot een toename van de bouwkosten.
- Het is moeilijk in te schatten wat voor effect de coronacrisis heeft op de woningmarkt. ABN Amro voorziet in de woningmarktmonitor van oktober (2020) voor 2021 een stabilisatie van de huizenprijzen. De Rabobank gaat uit van een (tijdelijke) lichte daling vanaf het laatste kwartaal van 2020. Desondanks blijft de druk op de woningmarkt hoog, waardoor een daling van de huizenprijzen voorsnog is uitgebleven.

Ondanks bovengenoemde kanttekeningen kan - met de nodige voorzichtigheidsmarge - worden aangenomen dat zowel in de regio Zwolle als nationaal over het afgelopen jaar onderliggend sprake is van een gemiddelde stijging van de grondprijzen voor woningbouw in de bandbreedte 5% tot 10%.

Bedrijventerreinen

Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden niet residueel, maar comparatief bepaald. De uitgifteprijs is daarbij sterker locatieafhankelijk dan bij woningbouw, omdat deze wordt beïnvloed door tal van factoren als schaarste, locatie, bereikbaarheid, branchering, toegestane milieucategorie en de maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Over de ontwikkeling van grondprijzen voor bedrijfskavels over het afgelopen jaar zijn weinig cijfers beschikbaar, wel is de nodige informatie voorhanden over de opname van bedrijfsruimte. Uit onderzoek van vastgoeddienstverlener Savills blijkt dat de opname van bedrijfsruimte in het eerste kwartaal van 2020 sterk is gedaald als gevolg van de coronacrisis, terwijl in het tweede kwartaal van 2020 juist sprake was van herstel en stabilisatie tot het niveau van 2019.

De impact van de coronacrisis op de verdere ontwikkeling van de opname van bedrijfsruimte en de prijs van grond voor bedrijfskavels is lastig te voorzien en zal per bedrijventerrein verschillen. In dit licht worden de grondprijzen voor bedrijfskavels in deze grondprijzenbrief met 1% geïndexeerd, in lijn met het percentage dat is gehanteerd bij de meest recente jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. In de gemeente Zwartewaterland is in 2021 alleen uitgifte van bedrijfsgrond op bedrijventerrein Kranerweerd voorzien.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen

3.1 Woningbouw

3.1.1 Huurwoningen

Sociale huurwoning

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurgrens wordt elk jaar bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld.

Zoals in de Nota Grondbeleid is vastgelegd, wordt in de gemeente Zwartewaterland gewerkt met een vaste kavelprijs op basis van de comparatieve methode. Omdat er op dit moment geen zicht is op gronduitgifte ten behoeve van sociale huurwoningen is voorsnog geen vaste kavelprijs bepaald.

Markthuurwoning

Voor markthuurwoningen (beleggershuurwoningen) wordt eenzelfde grondprijs aangehouden als voor koopwoningen.

3.1.2 Koopwoningen

Voor koopwoningen is het uitgangspunt dat de grondwaarde met de comparatieve methode wordt bepaald, in combinatie met de genormeerd residuele methode. Dit geldt voor zowel projectbouw als particuliere bouw en voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen. De afgelopen jaren is echter uitgegaan van een bandbreedte per project, met vaste grondprijzen per m² (gebaseerd op marktonderzoek door de Stec groep).

In 2021 verwacht de gemeente kavels voor koopwoningen uit te geven in één project: Om de Weede in Hasselt. Het terrein gelegen aan het Tijlswegje in Hasselt wordt verkocht aan de Stichting Knarrenhof. De grondprijs voor dit terrein is vastgelegd in een anterieure overeenkomst en wijzigt daarom niet. Voor Hasselt Om de Weede geldt dat alle beschikbare kavels in 2020 zijn verkocht of dat een optie tot verkoop is overeengekomen. Bij het sluiten van deze verkoopovereenkomsten zijn de prijzen uit de grondprijzenbrief 2020 gehanteerd. Daarbij is contractueel doorgaans een indexatie van 2% afgesproken in het geval deze kavels niet in 2020, maar in 2021 worden afgenomen.

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt echter dat - gezien de ontwikkelingen in de markt - de werkelijke stijging van de grondprijzen over afgelopen jaar waarschijnlijk aanzienlijk hoger ligt (in de bandbreedte 5% tot 10%). Een verhoging van 5% kan nu aanvaardbaar zijn. In 2021 kan aan de hand van het geplande marktonderzoek in aanloop naar de uitgifte van gronden voor het vervolg van fase 1B in Hasselt Om de Weede een meer gemotiveerde verhoging worden vastgesteld. Dat kan in de loop van het jaar zijn of aan het eind van het jaar voor 2022.

Woningbouw kavels	Grondprijzen 2021, exclusief btw en k.k.
Hasselt om de Weede fase 1A en 1B-Zuid (Weede Hoven)	
Grondgebonden koopwoningen - vrijstaand	€ 278,- per m ² (Grondprijs 2020 was € 265,-)
Grondgebonden koopwoningen – 2 onder 1 kap	€ 252 - 273,- per m ² . (Grondprijs 2020 was € 240 – 260,-)
Grondgebonden koopwoningen (rij)	€ 236 - 257,- per m ² . (Grondprijs 2020 was € 225 – 245,-)
Afhankelijk van de betreffende ontwikkeling, bij voorkeur gebaseerd op de residuele methode.	
Niet-grondgebonden koopwoningen	
Terrein Tijlswegje te Hasselt	
Kavelprijs grondgebonden levensloopbestendige woningen (inclusief binnenterrein)	€ 230,- per m ²

Bij de verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting te geven op de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten). Hierbij moet nauwlettend in de gaten worden gehouden dat er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente de grond laten taxeren door een onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme grondwaarde te komen.

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte

Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen voor kantoren worden bepaald met de genormeerde residuele grondwaardemethode, aangevuld met de comparatieve methode. Op dit moment zijn er binnen de gemeente geen projecten waarbij grond wordt uitgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van kantoren. Op het moment dat een initiatief zich voordoet, wordt hiervoor conform de genoemde methode een grondprijs vastgesteld.

De gemeente kent één bedrijventerrein waar momenteel gronden actief worden uitgegeven. Dit betreft het bedrijventerrein Kranerweerd in Zwartsluis. De grondprijzen van kavels voor bedrijventerreinen worden comparatief bepaald. De uitgifteprijs wordt sterk beïnvloed door schaarste, locatie, bereikbaarheid, branching, toegestane milieucategorie en de maximaal te realiseren vloeroppervlakte. In navolging van de notitie 'Planeconomie gemeente Zwartewaterland, financiële actualisatie ruimtelijke projecten 2020' worden de grondprijzen van bedrijventerreinen in 2021 met 1% geïndexeerd ten opzichte van 2020.

Bedrijfskavels	Grondprijzen 2021, exclusief btw en k.k.
Kranerweerd	
Kavels aan Grote Kranerweerd	€ 100,- per m ² (was in 2020 € 99,- per m ²)
Kavels aan Kleine Kranerweerd	€ 92,- per m ² (was in 2020 € 91,- per m ²)

3.2.2 POP-stations

De grond voor POP-stations wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. In verband met de grote differentiatie in grootte, locatie en bijkomende werkzaamheden wordt de grondprijs per individuele uitgifte separaat berekend.

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen worden naast detailhandel ook baliefuncties en (commerciële) dienstverlening verstaan. Dit zijn onder andere reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of - als het een meer complexe uitgifte betreft - residueel bepaald. Dit gebeurt mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten, die weer afhankelijk zijn van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte en locatie wordt de grondprijs per individuele uitgifte separaat berekend.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijk, niet commercieel gebruik van gemeentegonden.

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen, zoals bibliotheek en buurthuis.

Voor deze voorzieningen geldt op basis van de Wet Markt en Overheid een minimaal kostendekkende grondprijs. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt comparatief vastgesteld en per uitgifte bepaald.

3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi-) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen. Deze grondprijs wordt per uitgifte bepaald.

3.4.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik gemeentegonden

Onder deze categorie grondgebruik vallen onder meer kinderboerderijen, scouting en ijsbanen. Deze gronden worden verhuurd aan de gebruikers voor een huurprijs die historisch is bepaald. Als nieuwe gronden voor dit gebruik verhuurd worden, wordt op dat moment de huur vastgesteld.

Hierbij moet worden voldaan aan de Wet Markt en Overheid, waarbij geldt dat minimaal een kostprijsdekkende huur in rekening moet worden gebracht. Wanneer sprake is van een commerciële (markt)partij, moet de huurprijs marktconform zijn om te voorkomen dat sprake is van onrechtmatige staatssteun.

3.5 Groen- en reststroken

In de gemeente bestaat de mogelijkheid om groen- en reststroken te kopen en toe te voegen aan de aangrenzende kavel. Groen- en reststroken die in aanmerking komen voor uitgifte zijn gronden die geen openbare functie hebben. Hier wordt onder verstaan dat de gronden geen functie hebben als verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen. De grond ten behoeve van de kaveluitbreiding wordt verkocht en geleverd in de huidige staat. Eventuele kosten voor het toevoegen van de grond aan de kavel zijn voor rekening van de koper. Voor de uitgifte van groen- en reststroken worden twee categorieën onderscheiden, te weten:

- grond die niet leidt tot (extra) bebouwingmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond voor de rooilijn.
- grond die leidt tot (extra) bebouwingmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond achter de rooilijn.

Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een onafhankelijke deskundige om tot een waarde te komen.

Bij huurwoningen/koopwoningen worden aanliggende groenstroken verhuurd als deze al aan de openbaarheid zijn onttrokken en eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel. Op basis van de Wet Markt en Overheid wordt er vanaf 2020 bij alle nieuwe contracten 5% van de geldende verkoopprijs als huur gerekend met een minimum van € 100,-. Deze huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Bebouwing van deze groenstroken/snippergroen is niet toegestaan.

Groen- en reststroken

Grond voor de rooilijn

Grond achter de rooilijn

Verhuur

Grondprijzen 2021, exclusief OvB en k.k.

€ 50,- per m²

€ 100,- per m²

5% van de geldende verkoopprijs

3.6 Overige vormen van uitgifte

3.6.1 Pacht

De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. De gemeente Zwartewaterland valt onder het Noordelijk Weidegebied. De kosten van inschrijving bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter. De verpachting vindt plaats middels een jaarlijkse pachtovereenkomst.

3.6.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De opstalhouder is juridisch eigenaar van de opstal.

De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstalhouder. Het recht wordt met name gebruikt ten dienste van gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) bedraagt € 0,80 per m² oppervlakte van de grond die voor de opstal gebruikt wordt.

3.6.3 Zendmasten

Het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond wordt als een aparte vorm van recht van opstal gezien. Hiervoor wordt jaarlijks bij de opstalhouder een vergoeding van € 4.000,- in rekening gebracht, per gebruiker vermeerderd met een vergoeding van € 1.000,- voor medegebruik.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland op 12 januari 2021.
de secretaris, de burgemeester,
drs. D.S. Ruddijs ing. E.J. Bilder*