

Nota grondprijzen 2022 gemeente Hoogeveen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota grondprijzen, waarin het college van de gemeente Hoogeveen het grondprijnsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen voor 2022 vastlegt.

De aanleiding van deze nota is meerledig:

- Transparantie bieden in de wijze waarop beleidsmatig het gronduitgiftebeleid binnen de gestelde (raads)kaders wordt geconcretiseerd
- Inzicht bieden in de (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkoop aan de regels omtrent staatssteun c.a.
- Duidelijkheid creëren in de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen
- Verder is een vastgesteld grondprijnsbeleid in het kader van een exploitatieplan¹ noodzakelijk voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties en de wijze waarop binnenplanse verevening plaatsvindt.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de nota grondbeleid de kaders voor het grondprijnsbeleid voor de gemeente Hoogeveen vastgelegd. De huidige nota grondbeleid is in 2015 vastgesteld. Momenteel wordt gewerkt aan de actualisatie van de nota grondbeleid die, na vaststelling in het eerste kwartaal van 2022, vanaf dat moment actueel zal worden. In de nota grondbeleid is aangegeven dat jaarlijks een nota grondprijzen wordt opgesteld.

Binnen de kaders van het grondbeleid dient het college het grondprijnsbeleid nader uit te werken. Hierop wordt in paragraaf 2.1 nader ingegaan.

1.2 Samenvatting

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde grondprijzen bij verkoop. Ten opzichte van 2021 zijn de in deze nota genoemde grondprijzen met 2,5% verhoogd en vervolgens afgerond. De toegepaste residuele grondprijzen voor woningbouw worden per complex bepaald. (De prijzen in de brochures worden afgerond op hele euro's)

Gezien de eerdere (2020) onzekerheden rondom de Covid-19 crisis zijn de grondprijzen voor bedrijventerreinen en voorzieningen in 2021 niet gewijzigd. Ondanks dat de Covid-pandemie nog niet voorbij is, is er toch veel vraag naar bedrijfskavels. We zien daarom ruimte voor een prijsverhoging, de betreffende prijzen voor 2022 worden dan ook geïndexeerd.

In 2021 zijn de prijzen voor woningbouw kavels wel geïndexeerd, gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt is er ook voor 2022 weer ruimte voor een prijsstijging.

Voor de exacte toepassing en voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken uit deze nota.

Categorie	Prijs	Omschrijving
Woningbouw	Kavelprijs	
Grondgebonden bereikbare huurwoning	€ 17.000	Bij kavels groter dan ca. 150 m2 extra afrekenen à € 113,- per m2
Gestapelde bereikbare huurwoning	€ 13.300	
Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens		Marktwaarde
Goedekope koopwoning (VON <€178.500,-)	€ 29.100	Hoogeveen: ca. 160 m2, bij kavels groter dan 160 m2 extra afrekenen à € 180,- per m2 Dorpen: ca. 200 m2, bij kavels groter dan 200 m2 extra afrekenen à 145,- per m2
Vrije sector woningen (projectmatig)		Residueel in combinatie met comparatieve methode

1) Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument welke in de Wet ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008) geïntroduceerd is. Gemeenten zijn voortaan verplicht om een Exploitatieplan vast te stellen tegelijk met een bestemmingplan of project(afwijking)sbesluit. Zie artikel 6.12 Wro.

Particuliere kavels		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Standplaatsen woonwagens (sociale huur)	€ 17.000	Normkavel 250 m2, extra m2 afrekenen à € 68,- per m2
Standplaatsen woonwagens (koop)		50% van de waarde van reguliere woningbouw
Bedrijventerreinen	<i>m2 prijs</i>	
<i>Buitenvaart I</i>		
Binnengebied	€ 70,00	per m2 kavel
Zichtkavels Mr. Cramerweg	€ 86,00	per m2 kavel
Zichtkavels A37	€ 86,00	per m2 kavel
<i>Buitenvaart II</i>		
Turbine noordelijk deel	€ 61,00	
Turbine zuidelijk deel	€ 75,00	
<i>Riegmeer</i>		
Entreekavel	€ 75,00	
Regulier < 0,5 hectare	€ 65,00	
Regulier > 0,5 hectare	€ 55,00	
De Wieken	€ 65,00	per m2 kavel (restkavels € 59)
Kantoren		
Kantoren	€ -	Residueel, comparatief, eventueel taxatie
(Niet) commerciële voorzieningen		
Commerciële voorzieningen	m2 prijs	Residueel in combinatie met comparatieve methode, richtprijs € 188,-
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk		Residueel in combinatie met comparatieve methode, richtprijs € 188,-
Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	€ 140,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€ 140,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€ 27,00	
Overige bestemmingen		
Groen- en rechtstroken:	m2 prijs	
Zonder bebouwingmogelijkheid	€ 80,00	
Met bebouwingmogelijkheid	€ 160,00	€ 113,- bij sociaal
Voor de grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur inclusief de voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.		
Bovengenoemde grondprijzen zijn exclusief BTW		

Tabel 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Hoogeveen 2022.

1.3 Opbouw nota

De voorliggende nota (verder aangehaald als nota grondprijzen) kent op hoofdlijnen de navolgende opbouw:

In hoofdstuk 2 wordt als eerste het thans vigerende grondprijnsbeleid uiteengezet, gevolgd door een aantal aanvullende uitgangspunten die gelden voor het bepalen van het grondprijnsniveau voor bouwgrond.

Vervolgens wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de methodiek en de hoogte vastgelegd voor de diverse soorten bouwterreinen: woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Tot slot worden in hoofdstuk 7 de grondprijzen belicht indien grond wordt verhuurd of in erfpacht of pacht wordt uitgegeven.

2 Huidig Grondprijnsbeleid

2.1 Nota grondbeleid

Met de vaststelling van de nota grondbeleid 2015-2019 heeft de raad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijnsbeleid, deze nota grondbeleid 2015-2019 is in december 2015 vastgesteld. Zoals hierboven is aangegeven zal de nieuwe nota grondbeleid, naar verwachting, in het eerste kwartaal van 2022 worden vastgesteld door de raad. In de nota grondbeleid 2015-2019 is onder andere het volgende opgenomen:

- De wijze waarop beleidsmatig het gronduitgiftebeleid binnen de gestelde (raads)kaders wordt geconcretiseerd.
- De (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkoop aan de regels omtrent staatssteun c.a.
- De status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen.

Beleidsuitgangspunt grondprijnsbeleid

Uitgifte van bouw kavels geschiedt tegen marktconforme grondprijzen gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.

Veranderende bouwkosten, bijvoorbeeld als gevolg van het gasloos bouwen, de huidige marktomstandigheden en prijs/kwaliteitverhouding zijn invloeden die medebepalend zijn voor de exacte hoogte van de grondprijzen. Mede om deze reden zullen de grondprijzen regelmatig worden geëvalueerd om er voor te zorgen dat de grondprijzen als marktconform kunnen worden betiteld. Elk jaar zal hiertoe de nota grondprijzen worden opgesteld.

De gehanteerde grondprijzen worden intern bepaald en indien nodig wordt er hulp ingeschakeld van een onafhankelijke adviseur.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen waarbij een actief grondbeleid wordt gevoerd, vindt uitgifte bij voorkeur plaats door uitgifte middels verkoop. Indien het college in een bijzonder geval besluit tot een andere vorm van uitgifte dan wordt een berekening op maat gemaakt.

Binnen voornoemd kader en beleidsuitgangspunt heeft het college het grondprijnsbeleid en de hoogte van de grondprijzen nader uitgewerkt en vastgelegd in onderhavige nota grondprijzen gemeente Hoogeveen 2022.

2.2 Algemene uitgangspunten grondprijnsbeleid

Hiervoor zijn de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten voor het grondprijnsbeleid beschreven.

Bij de uitwerking is rekening gehouden met deze door de raad vastgestelde beleidskaders.

Hierna volgen nadere uitgangspunten die gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen. Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als nadere richtlijnen die het college hanteert bij de uitwerking van het grondprijnsbeleid en passen daarom binnen de door de raad vastgestelde kaders.

De grondprijzen zijn exclusief btw

Mits niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief btw en kosten koper. De genoemde vrij-op-naam prijzen (v.o.n.-prijzen) voor de woningen zijn inclusief btw.

Definitie bouwrijp terrein

- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs. Voor de definitie van 'bouwrijpe kavel' wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden van de gemeente Hoogeveen.

Vaste grondprijzen

- De grondprijzen van de gronden die als bouwrijpe kavels door de gemeente worden uitgegeven zijn in principe niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn in beginsel prijs vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijnsafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel, in zeer uitzonderlijke gevallen, nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

Integrale ontwikkelopgave

- Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitskaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden opgevangen in de vrij op naam prijs dan wel huurprijs van de woningen. In geval van projectmatige ontwikkeling, geldt daarnaast het uitgangspunt dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijs), programmatische- en technische randvoorwaarden, en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van

een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde documenten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

Prijspeil grondaanbieding

- Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het prijspeil wordt gehanteerd dat geldt op moment van de schriftelijke aanbieding.

Relatie grondprijzen en grondexploitaties

- De in deze nota grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond dienen als basis voor de grondexploitaties.
- In de grondexploitaties worden voor 2022 de grondprijzen voor voorzieningen en bedrijfskavels met 2,5% verhoogd. Het CPI dient als basis voor deze verhoging.
- De in de grondexploitatie toegepaste grondprijzen voor woningbouw worden per complex residueel en comparatief bepaald.

Monitoren marktconformiteit

- Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld (zie ook paragraaf 2.3).

Grondreservering en voorwaarden

Woningbouwkavels

- Vooruitlopend op de totstandkoming van een uitgifte overeenkomst voor een woningbouwkavel kan de gemeente een optieovereenkomst sluiten met een gegadigde. De te betalen optievergoeding bedraagt 1% van de kavelprijs exclusief btw, met een maximumbedrag van € 750,-. Over het berekende bedrag dient btw te worden berekend. Een optie wordt in eerste instantie afgesloten voor de periode van een half jaar en de opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie.

Bedrijfskavels

- Ondernemers betalen geen reserveringskosten voor een bedrijfskavel gedurende de periode waarin vestigingsmogelijkheden op een bedrijfskavel worden onderzocht. De onderzoeksperiode is maximaal drie maanden. Het college heeft de mogelijkheid om in bijzondere gevallen deze periode te verlengen met nogmaals drie maanden.
- Mocht er in de tussentijd een andere gegadigde komen voor de kavel dan heeft de ondernemer twee weken de tijd om een optieovereenkomst te sluiten.
- Op het moment dat redelijkerwijs van een ondernemer verlangd kan worden dat hij overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst en de ondernemer deze nog niet wenst te sluiten, dan heeft de ondernemer de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten. Voor deze optieovereenkomst wordt een optierente gevraagd. Deze optierente bedraagt 4,0 % (50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties) van de waarde van de kavel op jaarbasis. De optievergoeding dient per maand aan de gemeente voldaan te worden.

Voorwaarden

- Voor de voorwaarden en totstandkoming van een optieovereenkomst wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden.
- Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom zal hiervoor over deze periode een vergoeding in rekening worden gebracht. De vergoeding is gelijk aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente voor consumententransacties (woningbouwkavels) of handelstransacties (bedrijfskavels).

2.3 Begrip marktconformiteit

Begrip marktconformiteit

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het is dus van belang om de juistheid van de 'marktconforme' grondprijs vast te leggen.

Hierbij zal blijken dat zowel de methodiek om te komen tot het vaststellen van de marktconforme prijs per functie verschilt, maar ook dat de hoogte van de grondprijs per functie en bebouwingmogelijkheid verschilt.

Om de marktconforme grondprijzen te bepalen wordt binnen de gemeente Hoogeveen gebruik gemaakt van de residuele methode en de comparatieve methode.

Bij de **residuele methode** wordt de grondprijs (als residu) bepaald door op de vrij op naam prijs van de woning de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar in mindering te brengen. Uitgangspunt hierbij is dat de kostprijs van de bouwrijpe grond als minimumprijs wordt gehanteerd. Onder de kostprijs wordt niet verkocht.

Bij de **comparatieve methode** wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen op andere locaties binnen de gemeente en met grondprijzen in andere gemeenten.

Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

Verkoop en marktwaarde

Onder de marktwaarde verkopen van bouwgrond heeft de schijn in zich van het verstrekken van staatssteun. Om deze reden zal de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen. Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers er zal geen of weinig bouwgrond verkocht worden, aangezien de grondprijs te hoog is waardoor de potentiële kopers/gedagiden waarschijnlijk zullen afhaken. Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen.

2.4 Grondprijsbeleid: college en raad

Met de in paragraaf 2.1 geciteerde (beleids)uitgangspunten heeft de raad de (beleids)kaders vastgelegd waarmee het college bij de verdere uitwerking rekening moet houden en waaraan het handelen van het college getoetst kan worden.

Het college heeft in paragraaf 2.2 nadere richtlijnen vastgelegd die zij hanteert bij de concretisering van het grondprijsbeleid. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van het door haar vastgestelde beleid.

De nota grondprijzen wordt (jaarlijks) door het college geactualiseerd en vastgesteld.

3 Grondprijzen woningbouw

3.1 Inleiding

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën:

1. Sociale huurwoningen
2. Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens
3. Goedkope koopwoningen
4. Vrije sector koopwoningen
5. Particuliere kavels
6. Standplaatsen woonwagens
7. Flexwonen/ tijdelijke woningen

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de grondprijzen voor deze woningbouw categorieën.

3.2 Sociale huurwoningen

Grondprijs

Grondprijzen in dit segment gelden voor de betaalbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag).

Voor 2022 geldt voor de bereikbare huurwoningen een vaste lage grondprijs van **€ 17.000,-** exclusief btw. De bijbehorende kaveloppervlakte bedraagt circa 150 vierkante meter. Per vierkante meter is de grondprijs dan € 113,-. Indien het kaveloppervlak groter is dan circa 150 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgeremd tegen een prijs van € 113,- per vierkante meter.

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor van 0,8. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van afgerond **€ 13.600,-** exclusief btw voor 2022.

Door deze gedifferentieerde grondprijs neemt de gemeente Hoogeveen haar verantwoordelijkheid als het gaat om het kunnen huisvesten van deze doelgroep.

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per juli 2008, is een instandhoudings-termijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na ingebruikname (artikel 1.1.1 Bro). Bij verkoop van een

sociale huurwoning in de periode tussen 10 en 20 jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrije sectorwoning op moment van verkoop.

3.3 Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens

Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze grens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

3.4 Goedkope koopwoningen

Er is sprake van een goedkope koopwoning wanneer de vrij op naam prijs van de woning niet hoger is dan **€ 178.500,-**.

Voor deze woningen wordt gerekend met een vaste kavelprijs van **€ 29.100,-** exclusief btw.

De bijbehorende indicatieve kaveloppervlakte in Hoogeveen bedraagt circa 160 vierkante meter. Dit betekent een prijs per vierkante meter van afgerond € 180,-. Is het kaveloppervlak groter dan circa 160 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 180,- per vierkante meter.

In de dorpen rondom Hoogeveen is het indicatieve kaveloppervlak voor deze categorie woningen bepaald op circa 200 vierkante meter. Is het kaveloppervlak groter dan deze circa 200 m2 dan dienen de extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 145,- per vierkante meter.

3.5 Vrije sector woningen (projectmatig)

Grondprijs

Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode toegepast.

3.6 Particuliere kavels

Grondprijzen

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project zullen de kavels afzonderlijk worden gewaardeerd. Gezien de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de specifieke kernmerken van de kavels, zoals grootte, ligging en bouw mogelijkheden, zullen er onderlinge verschillen zijn. Bij de waardebeoordeling van deze kavels kan zowel van de residuele als van de comparatieve methode gebruik worden gemaakt. De waardebeoordelingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

3.7 Standplaatsen woonwagens

Huur

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover zij (qua inkomen) tot hun doelgroep behoren. Het gaat daarbij niet alleen om de verhuur van de standplaats, maar ook op de verhuur van de woonwagen.

Als grondwaarde voor de eerste uitgifte van standplaatsen van woonwagens die in de bovengenoemde doelgroep vallen wordt aangesloten op de grondprijs van een sociale huurwoning. De vaste kavelprijs voor een standplaats is € 17.000,-. Het normoppervlak van een standplaats waarmee gerekend wordt is 250 m2. Bij standplaatsen groter dan 250 m2 worden de extra vierkante meters afgerekend tegen € 68,- per m2.

Koop

Woonwagenbewoners die (qua inkomen) niet tot de doelgroep van de woningbouwcorporaties behoren zijn aangewezen op koopwagens en -standplaatsen. Het realiseren van nieuwe koopstandplaatsen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen heeft de gemeente dezelfde rol als bij reguliere woningbouw.

Als grondwaarde bij eerste uitgifte wordt hierbij gerekend met 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw op de betreffende locatie tot het normoppervlak van 300 m2. Door toepassing van de 50% waarde van een reguliere woning wordt aangesloten bij de WOZ-Taxatiewijzer waarin staat dat de grondwaarde van woonwagenstandplaatsen circa 50% bedraagt van de grondwaarde voor reguliere woningbouw. Dit percentage is in zogenaamde 'goede justitie' vastgesteld. Bij standplaatsen groter dan 300 m2 worden de extra vierkante meters afgerekend tegen 50% van de reguliere woningbouwpreisen op die locatie.

Voor wat betreft de verantwoordelijkheden voor het bouw- en woonrijpmaken van de standplaatsen is er geen verschil met de uitgifte van reguliere woningbouw.

3.8 Flexwonen/ tijdelijke woningen

Door de actuele behoefte aan en de realisatie van tijdelijke woningen is hierover in deze nota het volgende opgenomen.

Bij de uitgifte van grond in deze categorie zijn belangrijke criteria: tijdelijkheid, snelheid, kosten van realisatie en grip houden op de gemeentegrond. Het gaat hier om gemeentegrond die tijdelijk (maximaal 10 jaar) beschikbaar gesteld wordt voor het realiseren van flexwoningen. Na afloop van de afgesproken periode wordt het perceel weer aan de gemeente opgeleverd in oorspronkelijke staat.

Erfpacht gecombineerd met een recht van opstal is dan het meest geëigende instrument om genoemde criteria te borgen. De te betalen erfpacht voor de grond wordt bepaald op basis van het door de gemeente gehanteerde erfpachtpercentage, de grondwaarde per vierkante meter en het uit te geven oppervlak. De te hanteren grondprijs is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan of de sociale grondprijs zijn bij een sociale huurwoning of de marktconforme prijs.

4 Bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

Over de grondprijzen voor bedrijven ontstaat geregeld discussie over het belang hiervan bij de vestiging van bedrijven en kantoren. In dit kader is het relevant te onderkennen dat de keuze voor bepaalde locaties wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen deels samen met kenmerken van de locatie zelf, maar ook van het beschikbare arbeidspotentieel, de aard en de ligging van de locatie. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid, de representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers/klanten, de houding van de (lokale) overheid ten aanzien van ondernemingen én om de grondprijs. Uiteraard verschilt dit per type bedrijf. Gesteld kan worden dat bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding hebben.

Omdat van de totale investeringskosten van een bedrijfsverplaatsing de grondkosten een relatief klein deel uitmaken speelt de vestigingsfactor grondprijs vooral in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

4.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Algemeen

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt door middel van de vergelijkende waarde methodiek bepaald. Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel uiteindelijk bepaald door te kijken naar vergelijkbare transacties die eerder tot stand zijn gekomen en naar grondprijzen zoals die in de buurten worden gehanteerd.

Differentiatie van de grondprijzen kan worden doorgevoerd door ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege de loop van een hoogspanningskabel). Immers, de grondwaarde is een resultante van de commerciële waarde van het vastgoed minus de investeringskosten van het vastgoed: grond heeft een residuele waarde en die waarde wordt bepaald door de waarde van wat erop gerealiseerd wordt. Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om voor alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen wordt, in principe, uitgegaan van **vaste** grondprijzen voor bedrijventerreinen. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

In tabel 2 staan de gronduitgifteprijs per vierkante meter grond voor 2022 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen.

De differentiatie in de grondprijzen is vooral verklaarbaar uit de ligging (wel of geen zichtlocatie).

Locatie	Ligging	Uitgifteprijs (per m2)
Buitenvaart I	Binnengebied	€ 70
	Mr. Cramerweg (zichtkavel)	€ 86
	A37 (zichtkavel)	€ 86
Buitenvaart II	Turbine noordelijk deel	€ 61
	Turbine zuidelijk deel	€ 75
De Wieken	Regulier	€ 65
De Wieken	Restkavels	€ 59
Riegmeer	Entree kavel	€ 75
Riegmeer	<0,5 hectare	€ 65

Riegmeer

>0,5 hectare

€ 55

Tabel 2: Grondprijzen bedrijventerrein per vierkante meter terreinoppervlakte exclusief BTW.

Ten opzichte van 2021 zijn de grondprijzen voor bedrijfskavels met 2,5% verhoogd.

Bedrijfswoningen

Indien op een bedrijfskavel een woonhuis opgericht kan worden, geldt boven op de grondprijs een toeslag voor de woning van € 52.200,-.

4.2.1 Stimulering lokale economie en werkgelegenheid

Bij de GemRap 2021 is besloten de stand van de reserve over te hevelen naar de Algemene reserve. De reserve risico en stimulering wordt momenteel niet meer gevoed.

4.3 Kantoren

Het succes van een bepaalde kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580) voor de kantoorlocaties wordt per locatie door middel van de residuele en de comparatieve methode bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Indien de FSI² (Floor Space Index) lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters in plaats van op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.

5 Commerciële voorzieningen

5.1 Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen

Onder commercieel vastgoed wordt vastgoed verstaan waarmee een commerciële onderneming wordt bedreven. De bebouwing is veelal specifiek geschikt voor de betreffende functie. Deze ondernemingen hebben primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: winkels, horeca, bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen, telecommunicatievoorzieningen, brandstofverkooppunten en apotheeken.

De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt door middel van de **residuele waarde methodiek in combinatie met de comparatieve methode** bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. Hierbij wordt een richtprijs van € 188,- per vierkante meter grond exclusief btw gehanteerd. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan het terreinoppervlakte (FSI > 1,0) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Naast bovenstaande 'echte' commerciële voorzieningen zijn er steeds meer **maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk**. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Ook voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de **residuele methode**. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voor dit type voorzieningen wordt gerekend met een richtprijs van € 188,- exclusief btw per vierkante meter grond.

Indien de floor space index op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden onder meer gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd
- Grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis of sanatorium
- Commerciële woonvormen met zorg indien er sprake is van een huur boven de sociale huurgrens
- Particuliere peuterspeelzalen en (commerciële)kinderdagverblijven en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Medische en paramedische functies zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten

2) FSI staat voor floor space index, dit is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.

- Leisure-formules.

5.2 Overige commerciële bestemmingen

Naast bovenstaande commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

• Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:

- Jaarlijkse huurvergoeding € 5.450,-.
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.090,- in rekening gebracht.
- Uitgaande van een 15 jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 vierkante meter geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van € 10,75 per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

• Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie bepaald.

• Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 215,- per vierkante meter grond exclusief btw. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan dan kan, eventueel, met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.075,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

6 Niet commerciële voorzieningen

6.1 Inleiding

Gebruikelijk is dat naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende vormen van niet commerciële ofwel maatschappelijke voorzieningen. Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het onderverdelen in meerdere categorieën is hierbij wenselijk, om te zorgen voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

6.2 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau,
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of een middelbare school,
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 140,- exclusief btw per vierkante meter. Indien de floor space index op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare vierkante meters grond.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

6.3 Recreatieve en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en / of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven. Onderscheid wordt verder gemaakt naar bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 140,-** exclusief btw per vierkante meter. Indien de floor space index op de aan de bebouwing toe te rekenen kavel groter uitvalt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare meters grond.
- Voor onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels wordt een vaste grondprijs van **€ 27,-** exclusief btw per vierkante meter grond gehanteerd.

6.4 Woonzorg voorzieningen

Onder deze categorie vallen zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen die beneden de sociale huurgrens worden verhuurd. De aanbieder van de zorg kan hierbij een andere partij zijn dan de verhuurder van het vastgoed.

De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt bepaald tegen de grondprijs op basis van de sociale huurwoningen 2022 (zie 3.2).

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de vaste prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak te weten:

1. **€ 140,-** exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor sociale doeleinden (zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer)
2. **€ 188,-** exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor (semi) commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut.

6.5 Overige bestemmingen

Snippergroen (te privatiseren groen in bestaande omgeving)

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Indien de grond wordt uitgegeven heeft verkoop de voorkeur. Voor de uitgifte van snippergroen gelden de navolgende grondprijzen:

- Zonder bebouwingsmogelijkheid € 80,- per vierkante meter (genoemde prijs is exclusief overdrachtsbelasting).
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij koop) € 160,- per vierkante meter exclusief btw.
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij sociale huur) € 113,- per vierkante meter exclusief btw.

Voor nadere informatie inzake snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen.

Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en de specifieke kenmerken van de verschillende gronden zullen er onderling prijsverschillen zijn. De waardebeoordeling zal in eerste instantie intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Overige bestemmingen

Indien sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze nota genoemde bestemmingen dan wordt de waardebeoordeling in eerste instantie intern uitgevoerd. Indien daartoe aanleiding is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

7 Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur

7.1 Huur en erfpacht

Huur agrarische niet bebouwde grond tot een perceeloppervlakte van 10.000 vierkante meter

Voor de huur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden geldt een startvergoeding van **€ 10,25** per honderd vierkante meter grond per jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI van het voorgaande jaar.

Erfpacht

Indien grond in erfpacht wordt uitgegeven wordt de erfpachtcanon afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico, beheers- en administratie kosten.

De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn bij B en W besluiten van 1 december 2008 en 5 november 2012 afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten geformuleerd:

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar.
- Erfpachtcontracten met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van 30 jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening van de clubs.
- Bij nieuwe en te verlengen overeenkomsten vindt jaarlijks indexatie op basis van de CPI van het voorgaande jaar plaats.

Volkstuinen

Om de jaarlijkse huur te bepalen worden de tuinen opgedeeld in delen van 100 vierkante meter. Per 100 vierkante meter tuin wordt € 10,25 in rekening gebracht. Dus tot en met 100 vierkante meter € 10,25 tot en met 200 vierkante meter € 20,50 tot en met 300 vierkante meter € 30,75 enz. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Verhuur snippergroen (stroken grond zonder bouw mogelijkheden in bestaande omgeving)

Bij verhuur van snippergroen voor, naast of achter de woning zonder bebouwingmogelijkheid wordt bij oppervlaktes vanaf 75 vierkante meter een jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht. Bij oppervlaktes kleiner dan 75 vierkante meter zijn bruikleen of koop mogelijk, huur is dan niet mogelijk.

De huurprijs bij 75 vierkante meter bedraagt € 160,-. Voor extra vierkante meters geldt een toeslag van € 1,80 per vierkante meter. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Gemeentelijke huurwoningen

De gemeente Hoogeveen heeft nog een drietal huurwoningen in bezit. Zodra de huidige bewoners de huur opzeggen wordt de woning te koop aangeboden. Voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gebruik gemaakt van de MG circulaire zoals deze jaarlijks door het ministerie wordt uitgegeven.

7.2 Pacht

Landbouw

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft geldt voor 2022 een pachtprijs van € 573 per hectare per jaar. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor onze regio is eveneens € 573,- per hectare per jaar. De genoemde prijzen worden, indien de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

Zonnepanelen

Voor gronden die gepacht worden ten behoeve van de exploitatie van zonnepanelen wordt een jaarlijkse pacht in rekening gebracht. De hoogte van de pacht wordt bepaald door de specifieke factoren van de betreffende locatie. De locatiefactoren zijn uiteindelijk bepalend voor de exacte hoogte van de pacht.

7.3 Overige gebruiksrechten

Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een eenmalige vergoeding van € 48,50 en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 6,50 per hectare.

Bruikleen

Voor de uitgifte van snippergroen middels een bruikleenovereenkomst geldt een eenmalige vergoeding (administratiekosten) van € 150,-. Er wordt maximaal 74 vierkante meter uitgegeven in bruikleen.