

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel houdende regels omtrent grondprijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Belangrijk uitgangspunt van het grondprijnsbeleid is dat (bouw)grond voor marktconforme grondprijzen worden uitgegeven. Dit is in lijn met de vigerende wet- en regelgeving aangaande Staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken gemaakt kunnen worden met toekomstige afnemers van grond. De grondprijzennota wordt ook gebruikt voor de onderbouwing en actualisatie van de gehanteerde grondprijzen in grondexploitaties en/of exploitatieplannen.

1.2 Methode van grondprijnsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming, en de opbrengst die deze bestemming op een bepaalde locatie genereert. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen die worden bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen.

De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de (potentiële) opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De grondwaarde wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk wordt gerealiseerd. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond.

1.3 Uitzonderingen

De in deze grondprijzennota opgenomen grondprijzen gelden voor het jaar 2021. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente zich het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik wordt gemaakt dan zal het college de gemeenteraad hierover consulteren.

1.4 Uitgangspunten

- » Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2021;
- » De prijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling van de grondprijzennota 2022;
- » De gehanteerde kavel-/grondprijzen gelden voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en exclusief kosten koper tenzij anders vermeld;
- » De V.O.N.(Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. De V.O.N.-prijzen gaan uit van woningen die bij ingebruikname direct bewoonbaar zijn, inclusief standaard keuken, sanitair en installaties;
- » Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering;
- » Het moment van het aangaan van een grondreserveringsovereenkomst is bepalend voor de te hanteren grondprijzen in de koopovereenkomst. De daarin vastgelegde grondprijs wordt voor maximaal 3 boekjaren gestand gedaan waaronder het lopende boekjaar.

1.5 Conclusie

De verkoopprijzen van woningen stijgen. Dit wordt, ondanks de uitbraak van het Corona virus en de onzekerheden die daarmee samenhangen, veroorzaakt door de enorme vraag naar woningen en de blijvend lage hypotheekrente.

Hoewel de bouwkosten van nieuwbouwwoningen door de nieuwe energieprestatie-eisen die per 1 januari 2021 gelden om nieuwbouwwoningen BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) uit te voeren, laten wij de grondprijzen stijgen. De meerkosten van duurzame en energiezuinige woningen worden door projectontwikkelaars namelijk verdisconteerd in de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen. De stijging van de woningprijzen komt daarom terug in de stijging van de grondwaarden. Daarom gaan wij de uitgifteprijs van bouwgronden voor nieuwbouwwoningen zoals opgenomen in onze 'Grond-

prijzennota 2020' voor het jaar 2021 voor de locatie Nieuwveense Landen laten stijgen. De bandbreedte die wij hanteren laat genoeg ruimte over tot differentiatie. Ook voor wat betreft de vrije kavels met een oppervlakte van minder dan 500 m², laten wij de onderkant van de bandbreedte met € 35,- stijgen.

Voor de locatie Danninge Erve in Nijeveen, waar de transactiepreizen van woningen in de bestaande voorraad en nieuwbouwwoningen lager liggen, gaan wij om – net als in de 'Grondprijzennota 2020' – lagere grondprijzen hanteren dan in Nieuwveense Landen.

Het verschil ten opzichte van Nieuwveense Landen bedraagt € 15,- tot € 20,- exclusief BTW, per m² perceel. Daarmee blijft het voor projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers, gezien vanuit kosten en opbrengsten, aantrekkelijk om in Danninge Erve Zuid in Nijeveen nieuwbouwwoningen te realiseren.

Ondanks de uitbraak van het Corona virus in maart 2020 is de vraag naar bedrijfsterreinen in 2020 groot geweest. Naar verwachting zal dit in 2021 ook het geval zijn. Verder geldt ook voor de bedrijfsgebouwen de eis om vanaf 1 januari 2021 BENG te bouwen. Dit brengt hogere stichtingskosten met zich mee. Zo liggen de bouwkosten bijvoorbeeld circa € 70,- per m² BVO hoger in het geval dat een bedrijfsgebouw BENG wordt gebouwd. De in 2020 geldende grondprijzen voor de bedrijfsterreinen zijn als marktconform getoetst en worden daarom ook in 2021, met uitzondering van de bedrijfskavels gelegen in het bedrijfsterrein Blankenstein, gehandhaafd.

1.6 Aansprakelijkheid

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2021 kunt u contact opnemen met de afdeling Economie en Regio van de gemeente Meppel.

2. Grondprijzen 2021

2.1 Woningbouw

Sinds enkele jaren maakt de gemeente Meppel geen onderscheid meer in de grondprijzen voor projectmatige en particuliere woningbouw. De grondprijzen worden bepaald door middel van residuele grondwaardeberekeningen die jaarlijks worden geactualiseerd.

De voordelen van deze methode zijn dat:

- » er geen sprake meer is van aparte berekeningen via een grondquote tabel (*);
- » er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- » de ontwikkelende partij weet duidelijker waar hij aan toe is;
- » er zijn nagenoeg geen nacalculaties nodig.

(*) *Tot 2013 werden de grondprijzen aan de hand een grondquotetabel bepaald. Het nadeel van deze tabel was dat ieder afwijking in de V.O.N.-prijs van een woning leidde tot een correctie van de grondprijs. Door bandbreedtes te hanteren hoeft een (beperkte) bijstelling van de V.O.N.-prijs per woning niet meteen te leiden tot een andere grondprijs.*

2.1.1 Sociale woningbouw

Voor het komende jaar is de maximale huur geïndexeerd. Voor personen ouder dan 23 jaar is de liberalisatiegrens € 752,33 (dit was: € 737,14) voor sociale huurwoningen. Dit bedrag is de maximale maandelijkse huur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor personen jonger dan 23 jaar geldt een lagere maximale huurprijs die voor 2021 is vastgesteld op € 442,46 (dit was: € 432,51).

Aan de hand van een comparatieve vergelijking worden de gehanteerde grondprijzen voor sociale woningbouw als marktconform beoordeeld. De onrendabele top voor sociale huurwoningen is toegewezen door de stijgende bouwkosten en de eis tot realisatie van bijna energie neutrale woningen. Gelet op het feit dat gemeente Meppel al een aantal jaren dezelfde vaste kavelprijzen hanteert voor de sociale woningbouwcategorie, hebben we voor het jaar 2021 gekozen om deze vaste kavelprijzen, bestemd voor de bouw van sociale huurwoningen, te indexeren met de door de NRV (Nederlandse Register voor Vastgoedtaxateurs) verwachte inflatieprognose. Voor het jaar 2021 bedraagt het inflatiepercentage 1,40%. Binnen de sociale woningbouwcategorie wordt onderscheid gemaakt in eengezinswoningen onder en boven de *aftoppingsgrens*¹, als volgt:

1) *De aftoppingsgrens is de bovengrens van de maandelijkse huurprijs voor de toekenning van huurtoeslag. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Voor 2021 is de lage aftoppingsgrens vastgesteld op € 633,25 voor 1 of 2-persoons-huishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens is vastgesteld op € 678,66 voor huishoudens van 3 of meer personen.*

| Woningbouw-categorie | Type woning | Normkavel oppervlakte | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Sociale sector | Eéngzins, onder aftoppingsgrens | 125 m ² | € 16.925,- | € 17.162,- |
| | Eéngzins, boven aftoppingsgrens | 140 m ² | € 20.750,- | € 21.041,- |

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale woningbouw exclusief BTW.

De basis voor deze grondprijzafspraken met corporaties/beleggers is dat de woning in het sociale segment blijft. Mocht de corporatie/belegger toch willen verkopen binnen een periode van 10 jaar, dan is die corporatie/belegger een suppletie (nabetaling) verschuldigd bij de verkoop van die betreffende woning. De suppletie bedraagt het geïndexeerde verschil tussen de betaalde (sociale) grondprijs, en de grondprijs zoals die in deze grondprijzennota is vastgelegd voor een soortgelijke vrije sectorwoning. De CPI-index is in deze regeling van toepassing. De basisbedragen voor de nabetaling zullen in de akte van levering worden vermeld.

2.1.2 Vrije sector woningbouw

Voor het bepalen van de grondprijzen maken we gebruik van bandbreedtes. Afhankelijk van locatie-specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Daarnaast is het mogelijk om de grondprijs voor minder courante kavels met maximaal 10% naar beneden bij te stellen.

De grondprijzen van bouwrijpe percelen worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen. De 'residuele grondwaarde' is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed (V.O.N.-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten.

Bij de vrije sector woningbouw zien wij, mede door de laag blijvende hypotheekrente, de verkoopprijzen stijgen. De uitbraak van het Corona virus sinds maart 2020 lijkt nog geen effect te hebben op de woningprijzen. De bouwkosten de afgelopen jaren ook gestegen, onder andere vanwege de eis tot het bouwen van gasloze en duurzame nieuwbouwwoningen.

Per 1 januari 2021 geldt de eis om woningen bijna energieneutraal (BENG) te bouwen. Wij zien de stijging van de bouwkosten echter afvlakken. Wij laten, vanwege de gestegen woningprijzen en de hogere bouwkosten van duurzame nieuwbouwwoningen, de vrij op naam prijzen van de verschillende segmenten iets verhogen en de categorie 'Starters' tot € 235.000,- (was in 2020 € 230.000,-) te laten lopen.

Op basis van de uitgevoerde residuele grondwaardeberekeningen hebben wij de grondwaarden voor bouwrijpe gronden van nieuwbouwwoningen verhoogd.

Binnen de gemeente Meppel zien wij in het opbrengstenniveau nog steeds verschillen. Met name in Nijeveen liggen de transactieprijzen gemiddeld lager. De bouwkosten zijn hier nagenoeg gelijk. Bij gelijke bouwkosten leidt dit tot een lagere grondwaarde. In deze grondprijzennota worden daarom ook weer aparte grondprijzen gehanteerd voor bouwgrond in Meppel en Nijeveen, respectievelijk Nieuwveense Landen en Danninge Erve Zuid. In Danninge Erve Zuid zal er dan ook sprake zijn van een beperktere stijging van de grondprijzen.

| Woningbouw-categorieën | V.O.N.-prijzen woning incl. BTW | Grondprijzen/m², excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel) 2020 | Grondprijzen/m², excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel) 2021 |
|-------------------------------|--|--|--|
| Starters (#) | tot € 235.000 | € 175,- tot € 195,- | € 180,- tot € 220,- |
| Goedkoop (#) | € 235.000 tot € 275.000 | € 190,- tot € 210,- | € 195,- tot € 235,- |
| Middenduur 1 | € 275.000 tot € 325.000 | € 205,- tot € 225,- | € 210,- tot € 240,- |
| Middenduur 2 | € 325.000 tot € 375.000 | € 205,- tot € 225,- | € 210,- tot € 245,- |
| Middenduur 3 | € 375.000 tot € 425.000 | € 225,- tot € 270,- | € 235,- tot € 280,- |
| Duur | vanaf € 425.000 | € 225,- tot € 275,- | € 235,- tot € 280,- |

Tabel 2: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Nieuwveense Landen Meppel.

De vermelde grondprijzen zijn exclusief BTW.

(#) minimale kavelprijs bedraagt € 23.750,- excl. BTW

| Woningbouw-categorieën | V.O.N.-prijzen woning incl. BTW | Grondprijzen/m², excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen) 2020 | Grondprijzen/m², excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen) 2021 |
|-------------------------------|--|--|--|
| Starters (#) | tot € 235.000 | € 165,- tot € 185,- | € 165,- tot € 185,- |
| Goedkoop (#) | € 235.000 tot € 275.000 | € 180,- tot € 200,- | € 180,- tot € 200,- |
| Middenduur 1 | € 275.000 tot € 325.000 | € 195,- tot € 215,- | € 195,- tot € 215,- |
| Middenduur 2 | € 325.000 tot € 375.000 | € 195,- tot € 215,- | € 195,- tot € 215,- |
| Middenduur 3 | € 375.000 tot € 425.000 | € 210,- tot € 245,- | € 215,- tot € 245,- |
| Duur | vanaf € 425.000 | € 210,- tot € 265,- | € 215,- tot € 265,- |

Tabel 3: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Danninge Erve Zuid Nijeveen. De vermelde grondprijzen zijn exclusief BTW.

(#) minimale kavelprijs bedraagt € 23.750,- excl. BTW

2.1.3 Vrije kavels

Voor de vrije kavels (kaveluitgifte aan particuliere bouwers) wordt de grondprijs via een staffel bepaald, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel en de ligging. Ook voor de particuliere kaveluitgifte wordt een onderscheid gemaakt in de grondprijzen voor een bouw perceel in Nijeveen en Meppel. Voor vrije kavels groter dan 500 m² geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld) met de volgende m²-prijzen:

| Vrije kavels | Grondprijzen/m², excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel) | Grondprijzen/m², excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen) |
|---------------------------|---|---|
| < 500 m ² | € 235,- tot € 300,- | € 215,- tot € 300,- |
| 500 - 750 m ² | € 175,- tot € 200,- | € 165,- tot € 200,- |
| 750 - 1000 m ² | € 150,- | € 140,- tot € 150,- |
| > 1.000 m ² | € 85,- | € 75,- tot € 85,- |

Tabel 4: Grondprijzen vrije kavels per m² exclusief BTW.

De bandbreedte die wordt gehanteerd bij de uitgifteprijs voor vrije kavels in Nieuwveense Landen hebben we verhoogd zodat deze overeenkomt met de categorie 'Duur'. Dit betekent een stijging van de onderkant van de bandbreedte van € 200,- in 2020 naar € 235,- in 2021, exclusief BTW per m².

Voor Danninge Erve in Nijeveen hebben wij de bandbreedte voor vrije kavels ook iets laten stijgen ten opzichte van 2020. Het gaat om een stijging aan de onderkant van de bandbreedte van € 190,- naar € 215,- exclusief BTW per m².

Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een particuliere bouw perceel van 1.100 m² in het plan Nieuwveense Landen, op een gemiddelde locatie, bedraagt de grondprijs:

| | | | |
|----------------|---|------------------|-----------------|
| 500 x € 267,50 | = | € 133.750,- | |
| 250 x € 187,50 | = | € 46.875,- | |
| 250 x € 150,- | = | € 37.500,- | |
| 100 x € 85,- | = | <u>€ 8.500,-</u> | |
| Totaal | | € 226.625,- | (exclusief BTW) |

2.1.4 Gestapelde woningbouw (appartementen)

Bij de uitgifte van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van appartementen is het van belang welk kaveloppervlakte wordt gehanteerd. Wordt hierin ontsluiting van het perceel opgenomen en is sprake van een eigen tuin of parkeeroplossing op eigen terrein? Is bijvoorbeeld sprake van een volledig verdiepte parkeervoorziening, dan gaat dit met aanzienlijke stichtingskosten gepaard. Appartementen kunnen in diverse vormen worden uitgevoerd. Er zijn verschillen in kapvorm, aantal bouwlagen, type (galerij, portiek, urban villa), grootte, bergingen, balkons, buitenruimten en met of zonder eigen parkeerplaats. Daarnaast zijn er grote verschillen in exploitatievorm (koop/huur), vormfactor (oppervlakte GBO / oppervlakte BVO), opbrengstpotentie en stichtingskosten. Het opbrengstniveau varieert daarnaast vaak per verdieping. Het lijkt daardoor niet eenduidig een vast percentage van de grondprijs voor eengezinswoningen toe te rekenen.

Derhalve is net als in 2020 besloten de grondwaarde per casus te laten bepalen aan de hand van concrete ontwerptekeningen, op basis van vergelijkingstransacties en op basis van de residuele methode.

2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2021 is deze € 752,33) wordt de grondprijs per woning bepaald door de grondprijs (zie tabel 2 en 3) te rekenen over de getaxeerde V.O.N.-prijs inclusief BTW. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat de verkoopwaarde van de woning in het vrije verkeer, in onverhuurde staat wordt bepaald. Daarmee is de belegger vrij om de woningen te verkopen op een door hem gewenst moment zonder dat verrekening hoeft plaats te vinden.

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Meppel zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. Gegeven de diversiteit in gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen wordt een bandbreedte gehanteerd. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken en de bestemming wordt de grondprijs bepaald. Vanaf 1 januari 2021 geldt de eis om BENG te bouwen, ook voor bedrijfsgebouwen. Dit brengt hogere stichtingskosten met zich mee. Zo liggen de bouwkosten circa € 70,- per m² BVO hoger in het geval een bedrijfsgebouw BENG wordt uitgevoerd.

De uitbraak van het Corona virus in maart 2020 heeft gevolgen gehad voor de opname van bedrijfsruimten in Meppel. Echter ondanks het Corona virus is de vraag naar bedrijfsterreinen in 2020 groot geweest. De verwachting is dat dit zich ook in 2021 zal doorzetten.

Zo zijn binnen op het bedrijventerrein *Blankenstein* bijna alle kavels verkocht. Op het moment van schrijven van deze nota, was er nog maar één kavel beschikbaar van circa 3.500 m². Deze kavel zal, net als de andere kavels die verkocht zijn in 2020, worden aangeboden voor € 100,- per m². Er is dan ook besloten de onderkant van de bandbreedte van € 90,- naar € 100,- te verhogen.

De kavels op het bedrijventerrein *Noord II* zijn zo goed als uitverkocht. De overgebleven drie kavels zijn echter minder goed bereikbaar, omdat ze achterop of aan een insteekweg liggen. Deze kavels zullen voornamelijk aangeboden worden tegen een bedrag van maximaal € 90,- per m².

Bedrijventerrein *Oevers D* is een PPS-locatie (Publiek Private Samenwerking). De partners hebben gezamenlijk besloten de prijzen voor 2021 gelijk te houden met het niveau van 2020. Alle 'natte' kavels aan de haven worden ten tijden van het schrijven van deze nota aangeboden voor € 115,- per m². De minimale kavelgrootte aan de haven is 10.000 /m². De PPS ziet graag dat de resterende kavels op korte termijn nog verkocht gaan worden. Men ziet voor 2021 eerder een prijsverlaging voor de minder courante kavels dan een verhoging.

Voor wat betreft de bedrijfskavels op het bedrijventerrein *Oevers E* blijft de verkoop al jaren achter. Dit heeft te maken met de woonverplichting die op de kavels rust, terwijl de vraag naar bedrijfswoningen er niet of nauwelijks is. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in 2021 hierop aangepast. De prijzen op Oevers E kunnen dan ook voor 2021 gelijk worden gehouden met het niveau van 2020.

Het voorgaande leidt tot de volgende grondprijzen.

| Grondprijzen bedrijventerreinen m², exclusief BTW | 2020 | 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Noord II | € 80,- tot € 90,- | € 80,- tot € 90,- |
| Oevers D | € 100,- tot € 115,- | € 100,- tot € 115,- |
| Oevers E (woon-werkkavels) | € 95,- tot € 115,- | € 95,- tot € 115,- |
| Blankenstein | € 90,- tot € 125,- | € 100,- tot € 125,- |
| Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenbergweg | € 90,- tot € 110,- | € 90,- tot € 110,- |

Tabel 5: Uitgifteprijzen bedrijventerrein.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) geldt een vaste m²/BVO prijs van € 125,-. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsinstellingen, onderwijs, grootschalige medische centra en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winst oogmerk) geldt een vaste m²/BVO prijs van € 150,-. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven e.d.

Als de Floor Space Index (FSI) lager is dan 1 wordt in plaats van het aantal BVO het aantal m² grondoppervlakte gehanteerd. De FSI is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, op-

pervlak van datzelfde plangebied. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is. De uitgifteprijs van maatschappelijke voorzieningen in 2020 zijn nog steeds marktconform en kunnen dan ook worden gehandhaafd.

| Grondprijzen voorzieningen op basis van m² BVO, exclusief BTW | 2020 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) | € 125,- | € 125,- |
| Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk) | € 150,- | € 150,- |

Tabel 6: Uitgifteprijs maatschappelijke voorzieningen.

2.4 Sportvelden

Grond voor sportvelden wordt tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs dient rekening te worden gehouden met alle te maken kosten van de werkzaamheden van voorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.

2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

Voor kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m²-prijs bepaald. Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een extrabebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt bij uitgifte van gronden, de grondprijs residueel of op basis van taxatie bepaald, echter met een minimale uitgifteprijs van € 250,- per m². De in 2020 gehanteerde grondprijzen worden in 2021 gehandhaafd.

| kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen | 2020 | 2021 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Zonder bouwtitel | € 55,- | € 55,- |
| Met bouwtitel | Minimale prijs van € 250,- | Minimale prijs van € 250,- |

Tabel 7: Uitgifteprijs kleinschalige gronduitgiftes, groenstroken/snippergroen.

2.6 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m² grond. Voor nutsvoorzieningen geldt een prijs van € 100,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimum prijs bepaald van € 1.000,- per transactie.

2.7 Prijzen voor overige functies

In navolgende paragrafen zijn de (grond)prijzen voor overige functies opgenomen.

2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Meppel worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor reguliere en geliberaliseerde pacht.

| Pachtprijzen op basis van 1 hectare ² | 2020 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Reguliere pacht | € 500,- - € 646,- | € 500,- - € 536,- |
| Geliberaliseerde pacht | Hoogste bieder | Hoogste bieder |

Tabel 8: Pachtprijzen agrarische grond.

- Reguliere pacht (artikel 7:317-326 BW)**
Dit betreft pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waar de pachtprijsbeheersing van toepassing is. In de door het Ministerie van Economische Zaken uitgegeven: "Uitvoeringsregeling pacht" is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Per 1 juli 2020 is deze pachtprijs voor de regio "noordelijk weidegebied", waarbinnen ook de gemeente Meppel valt, bepaald op € 536,- per hectare. Nederland heeft 14 pachtprijsgebieden voor akkerbouw- en grasland. De pachtnormen 2020 zijn in de meeste pachtprijsgebieden ten opzichte van de pachtnormen 2019 gedaald. De nieuwe pachtnormen zijn gebaseerd op bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in een regio.

2) Afhankelijk van de ligging van de landbouwgronden en mede gelet op de in het algemeen inferieure kwaliteit van deze gronden, wordt een bandbreedte voor de bepaling van de pachtprijzen gehanteerd.

2. Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW)

In de huidige Nota Grondbeleid is voor de bepaling van de hoogte van de pachtprijs de volgende beleidsregel opgenomen:

Verpachting van "nieuwe" landbouwgronden welke vrij komen doordat bijvoorbeeld de huidige pachter(s) zijn/hun pachtcontracten opzeggen, vindt plaats aan de hoogstbiedende gegadigde en geschiedt bij voorkeur middels geliberaliseerde pacht.

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren, maar voor contracten met een looptijd korter dan 6 jaar toetst de Grondkamer de pachtprijs niet.

2.7.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2021 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,50 per hectare, per jaar.

| Jachtprijzen op basis van 1 hectare | 2020 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| | € 7,50,- | € 7,50,- |

Tabel 9: Huurprijzen jachtovereenkomst.

2.7.3 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom zijn van de Gemeente Meppel. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 170,- per jaar. Deze huurprijs sluit aan op de prijzen die worden gehanteerd door de buurgemeenten.

| Huurprijzen visrecht | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| | € 170,- | € 170,- |

Tabel 10: Huurprijzen visrecht.

2.7.4 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop is gebouwd of geplaatst.

Degene die het recht van opstal heeft, heet opstalhouder. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd, wordt blote eigenaar of opstalgever genoemd.

In paragraaf 2.7.4.1 tot en met 2.7.4.3 worden een drietal opstalrechten behandeld welke binnen de gemeente Meppel wordt gehanteerd.

2.7.4.1 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd.

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 5.000,-, per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,-, kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

De ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatie doeleinden. Wanneer we over zouden gaan tot verkoop zijn we in ieder geval de regie kwijt over deze gronden en zullen dan ook langdurige grondopbrengsten moeten missen.

| Retributie zendmasten/zendapparatuur | 2020 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| | | |

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Retributie per jaar | € 5.000,- | € 5.000,- |
|---------------------|-----------|-----------|

Tabel 11: Retributie zendmasten en zendapparatuur.

2.7.4.2 Maatschappelijke voorzieningen 'zonder winstoogmerk'

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt verstaan voorzieningen/opstallen die onder andere door sportverenigingen, stichtingen enz. op gemeentegrond worden gerealiseerd welke bestemd zijn voor eigen gebruik door de betreffende organisatie. Te denken valt hierbij aan sportkantines, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. De retributie die hierbij wordt geheven, bedraagt van oudsher € 0,16 per m². Ook in 2021 is er geen aanleiding om hiervan af te wijken.

| Retributie maatschappelijke voorzieningen | 2020 | 2021 |
|---|--------|--------|
| Retributie per m ² | € 0,16 | € 0,16 |

Tabel 12: Retributie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

2.7.4.3 (Maatschappelijke) voorzieningen 'met winstoogmerk'

Onder voorzieningen met winstoogmerk wordt verstaan de opstallen die onder andere door commerciële uitbaters, zoals fitness/sportscholen en andere commerciële initiatiefnemers op gemeentegrond worden gerealiseerd. De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen, die op gemeentegrond staan en welke worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden eveneens aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen met 'winstoogmerk'.

De hierbij te hanteren retributie wordt afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond gegolden zou hebben. Voor zover de grondwaarde niet uit deze nota is te achterhalen, dan wordt deze waarde door een taxateur vastgesteld.

De jaarlijkse retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met een percentage. Net als in 2020 is dit percentage voor 2021 bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt echter wel een minimale prijs van € 100,-.

2.8 Verhuur parkeerplaatsen

De gemeente Meppel verhuurt garageboxen en parkeerplaatsen voor auto's en motoren aan de J. van den Boschkade 3. Het betreft een verouderde parkeergarage aan de rand van het Meppelse centrum. De door de gemeente gehanteerde huurprijzen zijn hieronder in een tabel weergegeven. Deze bedragen zijn als marktconform beoordeeld.

| Parkeerplaatsen J. van den Boschkade | Huurprijzen per maand (2021), incl. BTW |
|--------------------------------------|---|
| Parkeerplaats auto | € 46,73 |
| Parkeerplaats motor | € 20,09 |
| Garagebox | € 111,62 |

Tabel 13: Huurprijzen parkeerplaatsen J. van den Boschkade

2.9 Verhuur van overige (onbebouwde) terreinen

De gemeente Meppel hanteert op dit moment bij de verhuur van terreinen als regel een percentage in een bandbreedte van 3,5% tot 5% over de grondwaarden voor bouwrijpe gronden, zoals die zijn opgenomen in deze grondprijzennota. Het te hanteren percentage is dan afhankelijk van de verwachte beheerkosten. Wanneer het gaat om relatief kleine terreinen dan kunnen we aan de onderkant van de bandbreedte zitten, gaat het echter om terreinen waar intensief beheer wordt verwacht, dan gaan we aan de bovenkant van de bandbreedte zitten.

De route van een taxatie is bijvoorbeeld nodeloos kostbaar voor de verhuur van een paardenweide o.i.d. Daarom wordt voorgesteld om, in soortgelijke situaties, in overleg met de teammanager, af te wijken de zogenaamde 'normale procedure', zijnde het hanteren van de hierboven vermelde bandbreedte.

2.10 Erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden.

Erfpacht is een zakelijk recht – al dan niet in combinatie met een opstalrecht - waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. De pacht eindigt niet als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). De erfpachthouder heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar.

In de huidige Nota Grondbeleid is voor uitgifte in erfpacht de volgende beleidsregel opgenomen:

Mochten er vanuit de markt concrete vragen ontstaan, dan is het college bereid één en ander nader te onderzoeken op haalbaarheid daarvan.

Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. De canon wordt berekend door een percentage te vermenigvuldigen met de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer). Net als in 2020 is dit percentage ook voor het jaar 2021 bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt wel een minimale prijs van € 100,-.

2.11 Incidentele gronduitgiften

De grondprijs voor incidentele gronduitgiften voor de niet in deze grondprijzennota genoemde doeleinden, zoals incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d., wordt altijd onafhankelijk vastgesteld door middel van een taxatie door een makelaar dan wel door het toepassen van residuele grondwaarde bepaling.