



Nota Grondprijsbeleid 2021-2022 Gemeente Oldebroek

1 Inleiding

1.1 Opbouw

Voor u ligt de Nota Grondprijsbeleid 2021-2022. De nota treedt in werking een dag na bekendmaking, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2021.

In deze nota zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de manier waarop de gemeente Oldebroek de grondprijzen voor grond met verschillende bestemmingen en/of functies bepaalt. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten met betrekking tot het grondprijsbeleid benoemd en in de daarop volgende hoofdstukken komen de grondprijzen voor de categorieën woningbouw, commercieel en overige functies aan bod. In de bijlagen is een overzicht te vinden van de diverse waarderingsmethoden voor het bepalen van de grondwaarde, een overzicht van de grondprijzen voor de periode 2021-2022 en een overzicht van de grondprijzen in omliggende gemeenten.

1.2 Doelstelling

In de Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor de grondprijzen.

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

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijsbeleid is het hanteren van een functionele en marktconforme grondprijsmethodiek. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. Het grondprijsbeleid heeft als doel om gelijke grondprijzen te hanteren, ongeacht wie de koper is van de grond. Daarmee wordt oneerlijke concurrentie vermeden en een eenduidig gemeentelijk handelen bewerkstelligd.

Deze doelen zien we ook terug in zowel de huidige Grondexploitatiewet, als ook in de Omgevingswet welke naar verwachting per 1 januari 2022 in werking treedt en de huidige Grondexploitatiewet vervangt.

1.3 Marktonwikkeling

De Nederlandse woningmarkt staat al geruime tijd onder druk. Er is nog steeds sprake van een lage hypotheekrente. De nieuwbouwproductie kan de groeiende vraag niet bijhouden en zijn er minder beschikbare woningen. Dit betekent dat de prijsstijgingen zich voortzetten en het prijsniveau zich in de meeste regio's inmiddels weer boven het niveau van de economische crisis bevindt.

De vraag naar woningen wordt tevens bevorderd door een positief consumentenvertrouwen en een stabiele, groeiende economie en lage werkloosheidscijfers. Hoewel er regionale verschillen zijn heeft dit de afgelopen jaren voor de meeste regio's geleid tot een krappe woningmarkt en grote prijsstijgingen. De corona crisis heeft in 2020 niet gezorgd voor een daling van deze trend. Voor 2021 en 2022 wordt er ook geen grote daling van deze trend verwacht. De vraag naar woningen op de Noord-Veluwe, zoals in de gemeenten Elburg, Heerde, Hatteren en Oldebroek, blijft groter dan het aanbod.

De gemiddelde verkooptijd van woningen in de NVM-regio waartoe de gemeente Oldebroek behoort is verder afgenomen. Tussenwoningen stonden in het derde kwartaal van 2020 gemiddeld drie weken in de verkoop. Dit is gelijk aan de gemiddelde landelijke doorlooptijd en laat zien dat ook de woningmarkt in de regio Oldebroek zwaar onder druk staat. De landelijk gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 11,6 % gestegen ten opzichte van een jaar geleden.

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat deze gemiddeld nog wel fors duurder zijn dan bestaande bouw, maar het verschil wordt kleiner. Ook is er een afnemend animo merkbaar voor nieuwbouwwoningen in het hoge prijssegment en juist een verdere toename van de populariteit van het lagere prijssegment. Voor woningbouwkosten geldt dat de corona crisis het prijsopdrijvende effect van de BENG-eisen onderdrukt. De stijging van de bouwkosten zal zich verder stabiliseren. Alleen als er sprake is van een onderbreking van de aanvoer van specifieke bouwmaterialen kan er een prijsopdrijvend effect ontstaan. Op de markt voor bedrijfsvastgoed zijn de effecten van de corona crisis al wel duidelijk merkbaar. De vraag naar commercieel vastgoed, met uitzondering van logistiek vastgoed, is afgenomen. Het gaat hier om uitstel van investeringen en niet zo zeer om afstel. Hierdoor wordt er voor onze bedrijfslocaties de komende jaren geen prijsdaling verwacht.

2 Uitgangspunten grondprijsbeleid

2.1 Marktconform

In principe is het uitgangspunt dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting worden gedekt door de opbrengsten van de grondverkoop tegen marktconforme prijzen. 'Marktconform' wil zeggen



in overeenstemming met de heersende economische principes en regels van de vrije markt (systeem van vraag en aanbod). Er wordt uitgegaan van een marktconforme grondprijs om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Er mag geen sprake zijn van subsidiëring via lagere gronduitgifteprijsen. Wanneer de gronden in één gemeente aantoonbaar lager worden aangeboden dan in omliggende gemeenten zonder dat daar markttechnische argumenten aan ten grondslag liggen, is dit niet marktconform en verleent de gemeente ongeoorloofde staatssteun.

De wetgever gaat uit van hantering van een marktwaarde. Het incasseren van de marktwaarde van bouwrijpe grond wordt algemeen geaccepteerd als principe bij de uitgifte van grond door een gemeente (met uitzondering van sociale woningbouw). De genoemde prijzen in deze nota zijn marktconforme gronduitgifteprijsen in de gemeente Oldebroek. Ter onderbouwing van de marktconformiteit van deze prijzen is een taxatieadvies uitgebracht door een onafhankelijke taxateur en is een comparatieve analyse uitgevoerd naar de grondprijzen in omliggende gemeenten.

2.2 Grondprijsmethodiek

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

2.3 Bouwrijpe grond

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

2.4 BTW, overdrachtsbelasting en kosten notaris en kadaster

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

2.5 Onderhandelbaarheid

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

2.6 Stapelingsfactor

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

2.7 Mix van verschillende functies

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

Rekenvoorbeeld:

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

Voor de begane grond van de kavel wordt grondprijs voor maatschappelijk zonder winstoogmerk in rekening gebracht: 500 x € 135 = € 67.500,-.

Voor de eerste en de tweede verdieping wordt de grondprijs voor de sociale koopsector in rekening gebracht: 2 x 350 x € 230 x 0,8 = € 128.800,-.

Voor het gehele perceel dient een bedrag betaald te worden van € 183.750,-.

2.8 Disclaimer

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

3 Woningbouw

Bij de meeste categorieën is voor het bepalen van de grondprijs het taxatieadvies gevolgd. Dit geldt echter niet voor de categorie sociale koop. Verder is er gekozen voor een aparte grondprijs voor sociale huurwoningen. In de vorige grondprijsnota was dit één categorie.

Onderstaande tabel toont de grondprijzen voor de verschillende woningbouwcategorieën.

Grondprijzen per m ²			
WONEN	Wezep en Oldebroek	Oosterwolde en Hattemberbroek	Noordeinde en 't Loo Oldebroek
Sociale huur grondgebonden	€ 150,-	€ 150,-	€ 150,-
Sociale huur appartementen	€ 220,- per m ² gbo	€ 220,- per m ² gbo	€ 220,- per m ² gbo
Sociale woningbouw koop (tot € 200.000,-)	€ 230,-	€ 200,-	€ 190,-
Middeldure koop (€ 200.000,- tot € 275.000,-)	€ 285,-	€ 260,-	€ 235,-
Dure koop (hoger dan € 275.000,-)	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Woonwagendstandplaatsen	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Individueel particulier opdrachtgeverschap	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie

Sociale woningbouw

Onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning waarbij de aanvangshuurprijs onder de grens ligt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Een sociale koopwoning heeft een maximale VON-prijs van € 200.000,- volgens het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor sociale huurwoningen werd vaak gewerkt met vaste kavelprijzen. Steeds meer gemeenten gaan over naar een prijs per m² omdat er kleinere woningen worden gebouwd. Wij hanteerden altijd één vierkante meter prijs voor sociale woningbouw. Voor sociale huur ligt deze prijs te hoog. Op basis van het taxatieadvies is een vierkant meter prijs geadviseerd van € 150,- per m² voor grondgebonden woningen en € 220,- per m² gbo voor appartementen (exclusief stapelingsfactor).

Voor huurwoningen (< 50 m² gbo) met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens is een korting op de grondprijs mogelijk van maximaal 20 %.

Deze grondprijzen zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de huurwoningen minimaal twintig jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. Indien de woningen eerder worden verkocht of tegen commerciële prijzen worden verhuurd, vindt een verrekening plaats op de grondprijzen.



Het taxatieadvies bevat voor de categorie sociale koopwoningen hogere prijzen dan in bovenstaande tabel zijn opgenomen, namelijk € 250 per m² voor de kernen Wezep en Oldebroek, € 215 per m² voor Oosterwolde en Hattemerbroek en € 200 per m² voor Noordeinde en 't Loo. Bij de vorige actualisatie is gekozen om de prijs voor sociale koopwoningen niet te verhogen. Daarom wordt nu de prijs wel beperkt verhoogd om aansluiting te houden bij de marktconforme prijzen. Voor Wezep en Oldebroek betekent dit een verhoging van de huidige grondprijs met € 20 per m² (voorstel was een verhoging van € 40). Voor Oosterwolde en Hattemerbroek, Noordeinde en 't Loo is dit een verhoging van € 10 per m² (voorstel was respectievelijk een verhoging van € 25 en € 20). Zo blijven we een stimulans houden voor het bouwen van goedkopere woningen.

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

Bij verdergaande afspraken (denk hierbij aan hogere EPC-normen of architectonische kwaliteit) die zorgen voor hogere stichtingskosten kan het zijn dat er sprake is van een grondwaarde daling. Sommige investeringen in kwaliteit of verduurzaming dragen ook bij aan een hogere verkoopopbrengst. Als er sprake is van dit soort afspraken zal de grondwaarde residueel worden bepaald.

Woningbouw voor specifieke doelgroepen

Er is een toename in vraag voor specifieke doelgroepen, denk hierbij aan tijdelijke woningen en tiny houses. Bij dit soort ontwikkelingen zal er een taxatie plaatsvinden.

Projectmatige woningbouw

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

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

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

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

Rekenvoorbeeld:

Een ontwikkelaar neemt grond af van de gemeente en realiseert woningen in de categorie middeldure koopwoningen. Er wordt met de gemeente afgesproken dat de verkoopprijs van de woningen € 250.000,- Vrij op Naam bedraagt. Indien de ontwikkelaar duurdere woningen bouwt c.q. een hogere verkoopprijs hanteert dan overeengekomen, dan wordt deze verplicht om een nabetaling te doen aan de gemeente. Worden er woningen gerealiseerd met een verkoopprijs van € 275.000,- Vrij op Naam dan volgt een nabetaling van: $30\% \times € 25.000,- = € 7.500,-$. Dit is inclusief BTW.

4 Commercieel

4.1 Bedrijventerreinen

Ook voor bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat wij de marktwaarde voor de grond ontvangen. De gemeentelijke bedrijfskavels liggen op het bedrijventerrein Wezep Noord en het gemeentelijke deel van het bedrijvenpark H2O. De gemeente Oldebroek hanteert een vaste vierkante meterprijs voor bedrijfsgroonden.

Gezien de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw op- en afrittenstelsel van de A28, wordt afgeraden om de prijzen op dit moment te verlagen. Dit vanwege een verbetering van de infrastructuur en een kwaliteitsimpuls voor de bedrijventerreinen rond Wezep Noord. De kavels op het bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg worden door de nieuwe aansluiting direct verbonden met de A28. Daarnaast is de grondprijs in lijn met de grondprijs die gemeenten in de regio hanteren. Doordat bedrijventerreinen regionaal concurreren is het voor de hand liggend om een grondprijs te hanteren die in lijn is met de omliggende gemeenten. Ook het taxatieadvies geeft geen aanleiding om de grondprijs te wijzigen. Wel wordt voorgesteld om een toeslag van 15% op de grondprijs voor zichtlocaties op te nemen. Bij de verdere uitwerking van de bedrijfskavels ten noorden van de A28 zal verder worden vastgelegd voor welke kavels dit geldt.

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



De gemeente hanteert een vaste prijs per m ² .
Bedrijventerrein Hattermerbroek (H2O), deel Oldebroek: De grondprijs voor bedrijfs-kavels op bedrijventerrein Hattermerbroek, deel Oldebroek bedraagt € 135,- / m ² ongeacht het aantal vierkante meters.
Overige bedrijventerreinen: De grondprijs voor overige bedrijfskavels met een oppervlakte tot en met 3.000 m ² bedraagt € 125,- / m ² . Voor de vierkante meters meer dan 3.000 m ² bedraagt de grondprijs € 100,- / m ² .
Toeslag van 15 % voor zichtlocaties.

4.2 Commercieel overig

Onder deze categorie valt de uitgifte van grond ten behoeve van kantoren, winkels en horeca, maar ook de gronden voor zeer specifieke ontwikkelingen. Denk hierbij aan:

- datacenters
- tankstations
- bedrijfsverzamelgebouwen
- zonneparken
- windmolenparken

Uitgifte van gronden voor deze ontwikkelingen komen weinig voor. De gemeente wil de marktwaarde ontvangen voor de grond en vraagt een externe deskundige om een taxatie op te stellen in het geval van gronduitgifte ten behoeve van kantoren, winkels en horeca en de overig genoemde ontwikkelingen.

De prijs wordt door een externe deskundige bepaald op het moment dat zich een uitgifte aandient.
--

5 Overige bestemmingen

5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

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

- overheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau);
- onderwijsvoorzieningen (bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school);
- grootschalige medische voorzieningen (bijvoorbeeld: ziekenhuis, sanatorium);
- (para)medische beroepen gevestigd in een stichting zonder winstoogmerk;
- geëxploiteerd gezondheidscentrum, intramurale woon-zorgcentra, verzorgings- en verpleegtehuizen zonder winstoogmerk;
- sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- recreatieve en sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld: kinderboerderij, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten), speeltuinen.
- Bovenstaande voorzieningen mogen een combinatie kennen met een commerciële voorziening zolang deze slechts van ondergeschikt belang is.

De gemeente Oldebroek hanteert een vaste grondprijs voor deze uitgiftecategorie. Een comparatieve analyse naar de grondprijs in omliggende gemeenten maakt een verhoging van € 10 per m² conform het taxatieadvies acceptabel.

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

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt een vaste prijs per m ² gehanteerd.
De grondprijs bedraagt € 135,- / m ² .

5.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, vooral als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend: (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;



particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel); en opleidingsinstituten, sportscholen, commerciële sportcomplexen, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven, medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

Er is geen aanleiding deze grondprijs te wijzigen.

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen wordt een vaste prijs per m ² gehanteerd.
--

De grondprijs bedraagt € 175,- / m ² .

5.3 Openbaar groen

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

Met betrekking tot de grondwaarde dient gekeken te worden naar de bebouwingsmogelijkheden.

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee soorten perceeluitbreidingen, te weten:

- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel met bebouwingsmogelijkheid
- uitbreiding ten behoeve van vergroting tuin of bedrijfsperceel zonder bebouwingsmogelijkheid

De gemeente beoordeelt per geval of er sprake is van bebouwingsmogelijkheden of niet. Bebouwingsmogelijkheden zijn de mogelijkheid tot aanbouw of het bouwen van een bijgebouw. Voor deze gronden wordt een ontheffingsprocedure doorlopen waardoor deze als grond met de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuingrond' kan worden aangekocht. De gemeente biedt de grond aan voor een totaalprijs (waarin de kosten koper worden doorgerekend aan de koper).

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

De uitgifteprijs van openbaar groen geschiedt tegen een vaste prijs per m ² .
--

De grondprijs bedraagt € 65,- / m ² indien het grond zonder bebouwingsmogelijkheden betreft.

De grondprijs bedraagt € 130,- / m ² indien het grond met bebouwingsmogelijkheden betreft.

5.4 Parkeren

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

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

De hoogte van de bijdrage in de te maken kosten zijn € 5.240,- voor de aanleg van een parkeerplaats en € 225,- voor het beheer en onderhoud van een parkeerplaats. De grond blijft hierbij in eigendom van gemeente.
--

5.5 Nutsvoorzieningen

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

Er geldt voor gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen een vaste uitgifte-prijs per kavel (€ 3.600,-) tot 15 m ² en daarboven € 225,- per extra m ² .
--



5.6 Zendmasten

De gemeente hanteert de volgende systematiek voor het bepalen van de vergoeding voor het recht van opstal ten behoeve van antennemasten. Er is verhoging van de jaarlijkse vergoeding voor zendmasten voor commercieel gebruik opgenomen. De vergoeding is nu vergelijkbaar met omliggende gemeenten.

Voor zendmasten voor commercieel gebruik wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding van € 5.000,- per gevestigd recht.
Voor antennemasten voor niet-commercieel gebruik wordt eveneens een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding die 10% is van de jaarlijkse vergoeding voor commercieel gebruik.
De jaarlijkse vergoedingen worden geïndexeerd op basis het cpi indexcijfer voor alle bestedingen van het cbs.
Voor elke extra provider die gebruik maakt van de antennemast moet € 250,- per jaar betaald worden voor niet-commerciële providers en € 1.000,- per jaar voor commerciële providers.

5.7 Huur en pachtgronden

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

Voor grond die in (tijdelijke) huur wordt uitgegeven wordt de huurprijs afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De huurprijs komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de gemeentelijke omslagrente plus 1,5 % voor beheers- en administratiekosten.
Voor verhuur van openbaar groen wordt uitgegaan van een huurprijs die jaarlijks op basis van CBS-indexcijfers (CPI – alle bestedingen) wordt verhoogd. Deze prijs (prijsspeil 2020) bestaat uit een bedrag van € 12,72 verhoogd met een opslag van € 0,15 (afgerond) per m ² .
Voor grond die wordt verhuurd ten behoeve van reclameborden wordt de huurprijs per jaar gebaseerd op de gemeentelijke omslagrente vermenigvuldigd met de grondprijs van de betreffende gronden.
Voor grond die in tijdelijke pacht wordt uitgegeven, wordt een inschrijving via de Huis-aan-Huis krant georganiseerd en wordt de grond aan de hoogste bieder aangeboden.
Voor grond die in langdurige pacht wordt uitgegeven wordt de pachtcanon afgestemd op de pachtnormen van het Ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit.

5.8 Jachtrecht

Voor jachtrecht wordt een gebruiksvergoeding gehanteerd.

De gebruikersvergoeding voor jachtrecht is € 5,- per hectare per jaar.
--

6 Erfpacht

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

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

Bijlage I Grondprijsmethodieken

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

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

**Bijlage II Overzicht grondprijzen 2021-2022**

Grondprijzen per m²			
WONEN	Wezep en Oldebreek	Oosterwolde en Hattermerbroek	Noordeinde en 't Loo Oldebreek
Sociale huur grondgebonden	€ 150,-	€ 150,-	€ 150,-
Sociale huur appartementen	€ 220,- per m ² gbo	€ 220,- per m ² gbo	€ 220,- per m ² gbo
Sociale woningbouw koop (tot € 200.000,-)	€ 230,-	€ 200,-	€ 190,-
Middeldure koop (€ 200.000,- tot € 275.000,-)	€ 285,-	€ 260,-	€ 235,-
Dure koop (hoger dan € 275.000,-)	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Woonwagenstand- plaatsen	€ 210,-	€ 190,-	€ 180,-
Individueel particulier opdrachtgeverschap	€ 310,-	€ 285,-	€ 260,-
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Taxatie	Taxatie	Taxatie

Grondprijzen per m²	
OVERIGE	
Bedrijventerrein Hattermerbroek (H2O)	€ 135,-
Overige bedrijventerreinen	€ 125,-
Overige bedrijventerreinen vanaf 3.000 m ²	€ 100,-
Toeslag bedrijfskavel op een zichtlocatie	15%
Commercieel overig	Taxatie
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 135,-
Maatschappelijk met winstoogmerk	€ 175,-
Openbaar groen met bebouwingsmogelijkheid	€ 130,-
Openbaar groen zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 65,-
Nutsvoorzieningen eerste 15 m ² (vaste prijs)	€ 3.600,-
Nutsvoorziening vanaf 15 m ²	€ 225,-

Grondprijzen	
VERGOEDINGEN EN KOSTENVERHAAL	
Aanleg parkeerplaats	€ 5.240,-
Beheer en onderhoud parkeerplaats	€ 225,-
Recht van opstal antennemasten commercieel	€ 5.000,- per gevestigd recht + € 1.000,- voor elke extra commerciële gebruiker
Recht van opstal antennemasten niet commercieel	10% van vergoeding voor recht van opstal commercieel + € 250,- voor elke extra niet commerciële gebruiker
Huur	Gemeentelijke omslagrente maal de grondwaarde + 1,5% opslag voor beheer en administratiekosten
Jachtrecht	€ 5,- per hectare per jaar
Erfpacht	Canonpercentage van 2,25% van de grondwaarde per jaar. Voor sportbestemmingen, speeltuinen en dierenweides geldt een canon van € 1,- per jaar.

**Bijlage III Grondprijzen omliggende gemeenten**

Gemeente Hattem
Nota Grondprijzen 2020

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 190	
Sociale huur - appartement	€ 275	
Sociale koop		
Woningbouw		
Sociale koop appartement	€ 300	tot € 190.000,-
Sociale koop grondgebonden	€ 220	tot € 210.000,-
Bereikbaar app	€ 360	€ 190.000,- tot € 260.000,-
Bereikbaar	€ 270	€ 210.000,- tot € 260.000,-
Duur app	€ 380	
Duur grondgebonden	€ 300	
Kavels	€ 330 - € 350	
Bedrijventerrein	nvt	
Maatschappelijk zonder winstoogmerk		
Maatschappelijk met winstoogmerk		
Zendmasten	€ 4.000	per mast per jaar (+ € 900,- per gebruiker/provider per jaar)
Nutsvoorzieningen	€ 3.600	tot 15 m ² en € 225,- per m ² voor iedere m ² meer
Openbaar groen met bebouwing	Taxatie	
Openbaar groen zonder bebouwing	€ 50	tot 50 m ²
Aanleg parkeerplaats	nvt	

Gemeente Elburg
Geen grondprijzennota

Gemeente Epe
Nota Grondprijzen 2020

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 20.000	vaste kavelprijs
Sociale huur - appartement	€ 16.000	vaste kavelprijs
Sociale koop	nvt	
Woningbouw		
Rijwoning 1-laag (met of zonder kap)	€ 200 - € 425	
Rijwoning 2-laags (met of zonder kap)	€ 200 - € 425	
2^1 kap/geschakeld (met of zonder kap)	€ 250 - € 550	
Vrijstaand	€ 250 - € 550	
Vrije sector kavels	nvt	
Bedrijventerrein	nvt	
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 125	
Maatschappelijk met winstoogmerk	€ 150	
Zendmasten	€ 5.500	per mast per jaar (+ € 500,- per gebruiker/provider per jaar)
Nutsvoorzieningen	€ 220	tot 15 m ² en € 225,- per m ² voor iedere m ² meer



Openbaar groen met bebouwing	€ 75	
Openbaar groen zonder bebouwing	nvt	
Aanleg parkeerplaats		

Gemeente Heerde
Notitie Grondzaken 2017 (vs 2018)

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	residueel	
Sociale huur - appartement	residueel	
Sociale koop	residueel	
Woningbouw		
Rijwoning	residueel	
2^1 kap/geschakeld (met of zonder kap)	residueel	
Vrijstaand	residueel	
Vrije sector kavels	€ 275	
Bedrijventerrein	€ 200	
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	nvt	
Maatschappelijk met winstoogmerk	nvt	
Zendmasten	nvt	
Nutsvoorzieningen	€ 357	
Openbaar groen met bebouwing	€ 150	
Openbaar groen zonder bebouwing	€ 50	
Aanleg parkeerplaats		

Gemeente Kampen
Notitie Grondprijzen 2020

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - grondgebonden	€ 150	
Sociale huur - appartement	€ 14.418	bij 80 m ² gbo en 3 bouwlagen Vaste kavelprijzen gekoppeld aan m ² en bouwlagen
Sociale koop	maatwerk	
Woningbouw	Minimale gemiddelde kavelprijs excl. BTW	Maximale gemiddelde kavelprijs excl. BTW
Goedkoop (tot € 200.000,-)	€ 15.000	€ 50.000
Middelduur (€ 200.000,- tot € 325.000,-)	€ 30.000	€ 81.000
Duur (€ 325.000,- tot € 425.000,-)	€ 52.000	€ 105.000
Duur (> € 425.000,-)	€ 79.000	>
Vrije sector kavels	€ 295	
Bedrijventerrein	1-3000 m ²	vanaf 3000 m ²
Rijksweg	€ 105	€ 100
Haatland	€ 100	€ 95
Koekoekspolder	€ 55 - € 85	€ 55
Zuiderzeehaven	€ 100 - € 120	€ 100
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 172,50	



Maatschappelijk met winstoogmerk	€ 172,50	
Zendmasten	€ 4.500	per mast per jaar (+ € 500,- per gebruiker/provider per jaar)
Nutsvoorzieningen	€ 170	minimumprijs € 1.000,-
Openbaar groen met bebouwing	€ 300	
Openbaar groen zonder bebouwing	€ 75	
Aanleg parkeerplaats	€ 6.690	rand binnenstad

Gemeente Nunspeet, kern Nunspeet
Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid 2018-2019

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - rijwoning	€ 155	
Sociale huur - appartement laag segment	€ 155	
Sociale huur - appartement midden segment	€ 186	
Woningbouw		
Tussenwoning	€ 310	
Eindwoning	€ 310	
Rijenwoning (< € 180.000,-)	€ 233	
Appartement laag segment	€ 310	
Appartement midden segment	€ 372	
Appartement hoog segment	€ 434	
Tweekapper	€ 310	
Vrijstaand	€ 310	
Bedrijventerrein		
Maatschappelijk zonder winstoogmerk		
Maatschappelijk met winstoogmerk		
Zendmasten		
Nutsvoorzieningen		
Openbaar groen met bebouwing	€ 150	
Openbaar groen zonder bebouwing	€ 75	
Aanleg parkeerplaats		

Gemeente Nunspeet, kern Elspeet
Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid 2018-2019

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - rijwoning	€ 150	
Sociale huur - appartement laag segment	nvt	
Sociale huur - appartement midden segment	nvt	
Woningbouw		
Tussenwoning	€ 300	
Eindwoning	€ 300	
Rijenwoning (< € 180.000,-)	€ 225	
Appartement laag segment	nvt	
Appartement midden segment	nvt	
Appartement hoog segment	nvt	
Tweekapper	€ 300	



Vrijstaand	€ 300	
Bedrijventerrein		
Maatschappelijk zonder winstoogmerk		
Maatschappelijk met winstoogmerk		
Zendmasten		
Nutsvoorzieningen		
Openbaar groen met bebouwing		
Openbaar groen zonder bebouwing		
Aanleg parkeerplaats		

Gemeente Nunspeet, kern Hulshorst, Vierhouten en landelijk gebied
 Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid 2018-2019

Categorie	Grondprijs per m ²	Opmerking
Sociale huur - rijwoning	€ 145	
Sociale huur - appartement laag segment	nvt	
Sociale huur - appartement midden segment	nvt	
Woningbouw		
Tussenwoning	€ 290	
Eindwoning	€ 290	
Rijenwoning (< € 180.000,-)	€ 218	
Appartement laag segment	nvt	
Appartement midden segment	nvt	
Appartement hoog segment	nvt	
Tweekapper	€ 290	
Vrijstaand	€ 290	
Bedrijventerrein		
Maatschappelijk zonder winstoogmerk		
Maatschappelijk met winstoogmerk		
Zendmasten		
Nutsvoorzieningen		
Openbaar groen met bebouwing		
Openbaar groen zonder bebouwing		
Aanleg parkeerplaats		