

Grondprijzennota 2022

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 mogelijkere wijs gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde verminderd met BTW) en de bouw- en bijkomende kosten (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 2022. 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 2022.
- De prijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling van de grondprijzennota 2023.
- 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.
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de programmabegroting 2022 een motie zelfbewoningsplicht aangenomen. Dit betekent dat vanaf 1 januari 2022 bij grondverkoop voor koopwoningen tot de NHG grens (2022: € 355.000,-) een clause voor zelfbewoningsplicht van vijf jaar, met daaraan gekoppeld een boete- en kettingbeding, in te voeren. Het gaat hierbij om nieuwbouwlocaties, waarvan de gemeente zelf grondeigenaar is en de grond verkoopt.

1.5 Conclusie

De verkoopprijzen van woningen stijgen. Dit wordt veroorzaakt door de enorme vraag naar woningen en de blijvend lage hypotheekrente. Ook het tweede jaar van de coronapandemie heeft niet geleid tot een afzwakking van de woningmarkt.

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen blijven stijgen. De verkoopprijzen van woningen stijgen nog sneller, waardoor de grondwaarde ook stijgt. Daarom laten we de grondprijzen in 2022 stijgen. De stijgende bouwkosten en 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.

In 2022 zijn de VON-prijzen van alle woningbouwcategorieën verhoogd. Daarom worden de uitgifteprijzen van bouwgronden voor nieuwbouwwoningen zoals opgenomen in onze 'Grondprijzennota 2021' voor het jaar 2022 voor de locatie Nieuwveense Landen verhoogd. De bandbreedte die wordt gehanteerd laat genoeg ruimte over tot differentiatie. Ten opzichte van vorig jaar zijn de bandbreedtes van de grondprijzen in Nieuwveense Landen met € 45,- verhoogd aan de onderkant voor de woningbouwcategorie starters. De categorie goedkoop is aan de onderkant verhoogd met € 55,-. Voor de categorieën middenduur 1, middenduur 2, middenduur 3 en duur is de onderkant van de bandbreedte met € 50,- verhoogd. De verhoging van de bovenkant van de bandbreedtes lopen uiteen van € 35,- tot € 70,- per m² bouwgrond.

Voor de locatie Danninge Erve in Nijeveen, waar de transactieprizen van woningen in de bestaande voorraad en nieuwbouwwoningen lager liggen, worden – net als in de 'Grondprijzennota 2021' – lagere grondprijzen gehanteerd 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.

In 2021 is ondanks de heersende coronapandemie de vraag naar bedrijventerreinen hoog geweest. Naar verwachting zal de vraag naar bedrijventerreinen in 2022 zich voortzetten. De huurprijzen en de koopsommen van bedrijfskavels zijn gestegen. De aanvangsrendementen zijn mede door de lagere rente en de sterke vraag naar vastgoed gedaald, waardoor de waarde van bedrijfsruimte weer stijgt. De grondprijzen van bedrijfskavels stijgen hierdoor ook. Voor bestaande bedrijventerreinen wordt de onder- en bovenzijde van de bandbreedte verhoogd met € 10,-. In deze stijging van de bedrijfskavels wordt ook de recente inflatie ontwikkeling opgevangen. Voor de nieuwe bedrijventerreinen Noord III en Noord IV wordt de bandbreedte bepaald op € 125,- tot € 150,- per m². Voor de Kop van Noordpoort, waar ook bouwgronden met bedrijfsbestemming mogelijk zijn, geldt een bandbreedte van € 100,- tot € 125,- per m².

1.6 Aansprakelijkheid

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2022 kunt u contact opnemen met de afdeling Economie en Regio van de gemeente Meppel.

2. Grondprijzen 2022

2.1 Woningbouw

Gemeente Meppel maakt geen onderscheid 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:

- door het hanteren van bandbreedtes voor de VON-prijzen, leidt een afwijking van de VON-prijs niet direct tot een correctie van de grondprijs;
- er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- de ontwikkelende partij weet duidelijker waar hij aan toe is;
- er nagenoeg geen nacalculaties nodig zijn.

2.1.1 Sociale woningbouw

Voor het komende jaar is de maximale huur geïndexeerd. Voor personen ouder dan 23 jaar is de liberalisatiegrens € 763,47 (dit was: € 752,33) 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. Deze lagere huurprijs is vastgesteld op € 442,46 (zelfde huurprijs als in 2021).

De grondprijzen die de gemeente Meppel in haar Grondprijzennota 2021 hanteert voor sociale huurwoningen zijn getoetst op basis van de 'Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2021'. De conclusie is dat de gehanteerde grondprijzen voor sociale huurwoningen voor 2022 kunnen worden geïndexeerd met inflatie. Deze indexatie lijkt ook voor woningcorporaties mogelijk omdat in het landelijke coalitieakkoord is opgenomen dat de Verhuurdersheffing verdwijnt. Dit leidt tot fors lagere exploitatiekosten voor woningcorporaties. Daarnaast is per 1 januari 2022 de liberalisatiegrens ten opzichte van een jaar eerder met 1,5% verhoogd. Binnen de sociale woningbouwcategorie wordt onderscheid gemaakt in

eengezinswoningen onder en boven de *aftoppingsgrens* ⁽¹⁾. In onderstaande tabel zijn de grondprijzen met 2,5% geïndexeerd.

Woningbouw- categorie	Type woning	Normkavel oppervlakte	2021	2022
Sociale sector	Eéngzins, onder aftoppingsgrens	125 m ²	€ 17.162	€ 17.591
	Eéngzins, boven aftoppingsgrens	140 m ²	€ 21.041	€ 21.567

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 grondprijzen 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 (excl. aankoop grond).

Bij de vrije sector woningbouw zien wij, mede door de laag blijvende hypotheekrente en de sterk stijgende vraag de verkoopprijzen stijgen. Het tweede jaar van de coronapandemie heeft geen dempend effect gehad op de woningprijzen. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren gestegen, onder andere vanwege de eis tot het bouwen van gasloze en duurzame nieuwbouwwoningen. De stijging van de woningprijzen komt deels terug in de stijging van de grondwaarden. Op basis van de uitgevoerde residuele grondwaardeberekeningen hebben wij de grondwaarden voor bouwrijpe gronden van nieuwbouwwoningen verhoogd.

Gelet op de prijsstijging als gevolg van de marktontwikkeling en het feit dat er duurzaam gebouwd wordt (minimaal BENG - bijna energieneutraal) worden ook de bandbreedtes in de VON-prijzen naar boven bijgesteld.

Binnen de gemeente Meppel zien wij in het opbrengstenniveau verschillen. In Nijeveen liggen de transactiepreisen 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 zullen de grondprijzen lager zijn dan in Nieuwveense Landen. De stijging van de grondprijzen in Danninge Erve is vergelijkbaar met de stijging van de grondprijzen in Nieuwveense Landen.

Woningbouw- categorieën	V.O.N.-prijzen woning incl. BTW 2021	Grondprijzen/m², excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel) 2021	V.O.N.-prijzen woning incl. BTW 2022	Grondprijzen/m², excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel) 2022
Starters (#)	tot € 235.000	€ 180,- tot € 220,-	tot € 275.000	€ 225,- tot € 285,-

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 2022 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. Door de huurbevrozing in 2021 zijn deze in 2022 gelijk gebleven ten opzichte van 2021.

Goedkoop (#)	€ 235.000 tot € 275.000	€ 195,- tot € 235,-	€ 275.000 tot € 325.000	€ 250,- tot € 300,-
Middenduur 1	€ 275.000 tot € 325.000	€ 210,- tot € 240,-	€ 325.000 tot € 375.000	€ 260,- tot € 310,-
Middenduur	€ 325.000 tot € 375.000	€ 210,- tot € 245,-	€ 375.000 tot € 425.000	€ 260,- tot € 310,-
Middenduur	€ 375.000 tot € 425.000	€ 235,- tot € 280,-	€ 425.000 tot € 500.000	€ 285,- tot € 315,-
Duur	vanaf € 425.000	€ 235,- tot € 280,-	vanaf € 500.000	€ 285,- tot € 315,-

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 2021	Grondprijzen/m ² , excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen) 2021	V.O.N.-prijzen woning incl. BTW 2022	Grondprijzen/m ² , excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen) 2022
Starters (#)	tot € 235.000	€ 165,- tot € 185,-	tot € 275.000	€ 210,- tot € 270,-
Goedkoop (#)	€ 235.000 tot € 275.000	€ 180,- tot € 200,-	€ 275.000 tot € 325.000	€ 235,- tot € 285,-
Middenduur 1	€ 275.000 tot € 325.000	€ 195,- tot € 215,-	€ 325.000 tot € 375.000	€ 245,- tot € 295,-
Middenduur 2	€ 325.000 tot € 375.000	€ 195,- tot € 215,-	€ 375.000 tot € 425.000	€ 245,- tot € 295,-
Middenduur 3	€ 375.000 tot € 425.000	€ 215,- tot € 245,-	€ 425.000 tot € 500.000	€ 265,- tot € 295,-
Duur	vanaf € 425.000	€ 215,- tot € 265,-	vanaf € 500.000	€ 265,- tot € 295,-

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/m ² , excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel)	Grondprijzen/m ² , excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen)
< 500 m ²	€ 285,- tot € 375,-	€ 265,- tot € 375,-
500 - 750 m ²	€ 185,- tot € 215,-	€ 175,- tot € 210,-
750 - 1000 m ²	€ 160,-	€ 150,- tot € 160,-
> 1.000 m ²	€ 90,-	€ 80,- tot € 90,-

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 de onderkant van de bandbreedte overeenkomstig komt de onderkant van categorie 'Duur'. Dit betekent een stijging van de onderkant van de bandbreedte van € 235,- in 2021 naar € 285,- in 2022, exclusief BTW per m².

Voor Danninge Erve in Nijeveen hebben wij de bandbreedte voor vrije kavels ook laten stijgen ten opzichte van 2021. Het gaat om een stijging aan de onderkant van de bandbreedte van € 215,- naar € 265,- exclusief BTW per m².

Rekenvoorbeeld:

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

500 x € 330,- =	€ 165.000,-
250 x € 200,- =	€ 50.000,-
250 x € 160,- =	€ 40.000,-
100 x € 90,- =	€ 9.000,-
Totaal	€ 264.000,- (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 bouwkosten 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 type. Het is daardoor niet mogelijk om eenduidig een vast percentage van de grondprijs voor appartementen toe te rekenen.

Derhalve is net als in 2021 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. Indien een initiatiefnemer aan het begin van het ontwerpproces een indicatie wenst van een koopsom voor de bouwrijpe gronden, kan eerst worden gewerkt met een globale taxatie en nadien worden gewerkt met een concretere hertaxatie.

2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2022 is deze € 763,47) 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 vierkante meter 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.

Voor de realisatie van bedrijfsgebouwen laat de bouwkostenindex een stijging van de bouwkosten van 3,07% zien in 2021. De verwachting voor 2022 is dat de bouwkosten weer met 4% gaan stijgen (o.b.v. Grond-, Weg-, Waterbouw, GWW).

In 2021 zijn de vraag- en transactiehurprijzen in gemeente Meppel gestegen. Dit zelfde beeld laten de cijfers van NVM ook zien voor de vraagkooprijzen en daadwerkelijke koopsommen voor bedrijfsgebouwen. Hieruit is te concluderen dat in 2021, ondanks de heersende coronapandemie, de vraag naar bedrijventerreinen behoorlijk hoog geweest. Naar verwachting zal de vraag naar bedrijventerreinen zich in 2022 voortzetten.

Mede door de hoge vraag naar bedrijfslocaties en de stijgende verkoopprijzen, stijgt ook de waarde van de bedrijfskavels. Over de gehele linie wordt de bandbreedte van de kavels minimaal verhoogd met € 10,- per m². Hierin is naast de marktontwikkeling ook de inflatiecorrectie verwerkt.

Voor het bedrijventerrein *Blankenstein* worden de laatste 3 kavels in 2022 bouwrijp gemaakt. Voor de verkoop van deze kavels wordt waar mogelijk voorrang gegeven aan lokale ondernemers waarbij werkgelegenheid als extra criterium zal worden gebruikt bij de toewijzing. De 3 kavels zijn in 2019 uit de lopende grondexploitatie gehaald, vanwege de toen nog stagnerende verkoop. Met de herziening van de grondexploitaties 2022 worden deze kavels weer ingebracht. De boven- en onderkant van de bandbreedte van de kavels wordt met € 10,- verhoogd naar € 110,- tot € 135,- per m².

Bedrijventerrein *Oevers D* is een PPS-locatie (Publiek Private Samenwerking). De laatste kavel is verkocht onder voorbehoud. Indien als gevolg van de ontbindende voorwaarden de verkoop niet doorgaat zal de kavel opnieuw in verkoop gaan. Voor Oevers D wordt daarom alsnog een stijging van € 10,- per m² gehanteerd voor de boven- en onderkant van de bandbreedte.

Voor wat betreft de bedrijfskavels op het bedrijventerrein *Oevers E* neemt de interesse vanuit de markt voor deze locatie toe. Het bestemmingsplan gaat uit van een woonverplichting. Dit maakt dat de gerealiseerde verkoopaantallen niet vergelijkbaar zijn met reguliere bedrijventerreinen. Mogelijk dat het bestemmingsplan in 2022 wordt aangepast met een wijziging in de woonverplichting. De prijzen op Oevers E kunnen dan ook gelijkmatig stijgen met de andere reeds bestaande bedrijventerreinen. De boven- en onderkant van de bandbreedte stijgt hierdoor met € 10,- per m².

De kavels op het bedrijventerrein *Noord II* zijn zo goed als uitverkocht. De overgebleven kavel van 5000 m² is minder goed bereikbaar, omdat deze achterop het bedrijventerrein ligt. Deze kavel is deels gereserveerd voor een eventuele aanleg van een rotonde. De grondprijs van Noord II wordt in lijn met andere bedrijventerreinen verhoogd met € 10,- per m² voor zowel de boven- als onderkant van de bandbreedte.

De nieuwe bedrijventerreinen *Noord III* en *Noord IV* bevinden zich nog in de voorbereidende fase. Mede gezien de aangetrokken vraag naar bedrijventerreinen is ook hier interesse voor deze toekomstige locaties merkbaar. Ondanks dat de kavels nog niet verkocht kunnen worden vinden er al wel verkenningen plaats. Voor de planvorming is een reële grondprijs voor alle partijen in vroegtijdig stadium wenselijk. Voor Noord III en Noord IV wordt een bandbreedte voor de grondprijzen gehanteerd van € 125,- tot € 150,- per m².

Voor de *Kop van Noordpoort* zijn bouwgronden met bedrijfsbestemming mogelijk.

Voor de grondprijzen bedrijfsgronden wordt een bandbreedte gehanteerd van € 100,- tot € 125,-. De woningtypologieën in het transformatiegebied lopen dusdanig uiteen dat voor de gemeentelijke gronduitgifte van bouwrijpe gronden een taxatie wordt geadviseerd.

Het voorgaande leidt tot de volgende grondprijzen.

Grondprijzen bedrijventerreinen m², exclusief BTW	2021	2022
Blankenstein	€ 100,- tot € 125,-	€ 110,- tot € 135,-
Oevers D	€ 100,- tot € 115,-	€ 110,- tot € 125,-
Oevers E	€ 95,- tot € 115,-	€ 105,- tot € 125,-
Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenberweg	€ 90,- tot € 110,-	€ 100,- tot € 120,-
Noord II	€ 80,- tot € 90,-	€ 90,- tot € 100,-
Noord III		€ 125,- tot € 150,-
Noord IV		€ 125,- tot € 150,-
Kop van Noordpoort		€ 100,- tot € 125,-

Tabel 5: Uitgifteprijzen bedrijventerrein.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) geldt een vaste vierkante meter prijs, uitgaande van BVO. 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 tevens een vast vierkante meerprijs uitgaande van BVO. 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, oppervlak van datzelfde plangebied. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.

Gezien de algehele prijsstijging grondwaarde en de inflatie wordt voor maatschappelijke voorzieningen een afgeronde prijsstijging tussen de 5% en 10% doorgevoerd.

Grondprijzen voorzieningen op basis van m² BVO, exclusief BTW	2021	2022
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 125,-	€ 135,-
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 150,-	€ 160,-

Tabel 6: Uitgifteprijzen 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 extra bebouwingsmogelijkheid 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. Gezien de algehele stijging van grondprijzen wordt een stijging voor de kleinschalige gronduitgifte en groenstroken en snippergroen reëel geacht.

Gezien de algehele prijsstijging grondwaarde en de inflatie wordt voor de kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen een afgeronde prijsstijging van € 5,- per m² doorgevoerd.

De te hanteren grondprijzen voor 2022 worden als volgt aangepast.

<i>kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen</i>	2021	2022
Zonder bouwtitel	€ 55,-	€ 60,-
Met bouwtitel	Minimale prijs van € 250,-	Minimale prijs van € 250,-

Tabel 7: Uitgifteprijsen 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.

<i>Pachtprijzen op basis van 1 hectare²</i>	2021	2022
Reguliere pacht	€ 500,- - € 536,-	€ 500,- - € 514,-
Geliberaliseerde pacht	Hoogste bidder	Hoogste bidder

Tabel 8: Pachtprijzen agrarische grond.

1. **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 2021 is deze pachtprijs voor de regio "noordelijk weidegebied", waarbinnen ook de gemeente Meppel valt, bepaald op € 514,- per hectare. Nederland heeft 14 pachtprijsgebieden voor akkerbouw- en grasland. De pachtnormen 2021 zijn in een aantal pachtprijsgebieden ten opzichte van de pachtnormen 2020 gedaald. De nieuwe pachtnormen zijn gebaseerd op bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in een regio in voorgaande referentie-jaren.
2. **Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW)**
In de Nota Grondbeleid wordt voor de bepaling van de hoogte van de pachtprijs verwezen naar de notitie 'Uitgiftevoorwaarden geliberaliseerde pacht voor los land'. Hierin staat als uitgiftevoorwaarde vermeld:

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.*

“Uitgifte (verpachting) van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond aangekochte landbouwgronden, vindt plaats door middel van een inschrijvingsprocedure. De verpachting zal uiteindelijk aan de hoogstbiedende worden gegund waarbij een ‘vanaf-pachtprijs’ zal gelden.”

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 2022 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,76 per hectare, per jaar. Deze bedragen zijn met 3,4% geïndexeerd (o.b.v. CPI index oktober 2020-oktober 2021).

Jachtprijzen op basis van 1 hectare	2021	2022
	€ 7,50	€ 7,76

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 € 175,80 per jaar. Deze bedragen zijn met 3,4% geïndexeerd (o.b.v. CPI index oktober 2020-oktober 2021).

Huurprijzen visrecht	2021	2022
	€ 170,-	€ 175,80

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 voorsnog 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	2021	2022

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 sportkantine, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. De retributie die hierbij wordt geheven, bedraagt van oudsher € 0,16 per m². Ook in 2022 is er geen aanleiding om hiervan af te wijken.

Retributie maatschappelijke voorzieningen	2021	2022
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 2021 is dit percentage voor 2022 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 centrum van Meppel. De door de gemeente gehanteerde huurprijzen zijn hieronder in een tabel weergegeven. Deze bedragen zijn met 3,4% geïndexeerd (o.b.v. CPI index oktober 2020-oktober 2021). Deze bedragen zijn als markconform beoordeeld.

Parkeerplaatsen J. van den Boschkade	Huurprijzen per maand (2022), incl. BTW
Parkeerplaats auto	€ 48,32
Parkeerplaats motor	€ 20,76
Garagebox	€ 115,42

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:

Uitgangspunt is om (bouw)gronden in eigendom uit te geven door middel van grondverkoop. Incidenteel kan ervoor gekozen worden om gronden via (erf)pacht uit te geven.

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 2021 is dit percentage ook voor het jaar 2022 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 een andere benadering (residueel, BAR/NAR/DCF etc.).

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel op 1 maart 2022.