

Grondprijzenbrief 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland,

BESLUIT:

Het vaststellen van de grondprijzen 2022 zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2022

Grondprijzenbrief 2022

Inleiding

Kader

Deze grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grondbeleid 2017-2021, die in mei 2017 is vastgesteld.

In deze Nota Grondbeleid is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is tot het vaststellen van een grondprijzenbrief.

Het grondbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen, heeft de Nota Grondbeleid een looptijd van vier jaar. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. In deze grondprijzenbrief 2022 zijn voor de uitgeefbare woningbouw kavels voor 2022.

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

Status grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief is beschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota Grondbeleid wordt in het hoofdstuk grondprijzen beschreven welke methoden worden gebruikt om grondprijzen te bepalen. Deze methoden verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2022.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper;
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW;
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Incidentele kavels worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevinden;
- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2022.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

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

Aansprakelijkheid

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

1. Methoden van grondprijsbepaling

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

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

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

In afwijking van de grondprijzenbrief 2021 is het uitgangspunt dat de grondprijzenbrief wordt herzien op basis van marktonderzoek. Voorgaande jaren was er sprake van een indexering. Hiervoor is gekozen, omdat de grondprijsmarkt in beweging is geweest door een veelvoud van factoren. In 2021 is uitgegaan van een indexering van 5%.

2. Prijsontwikkelingen

2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk

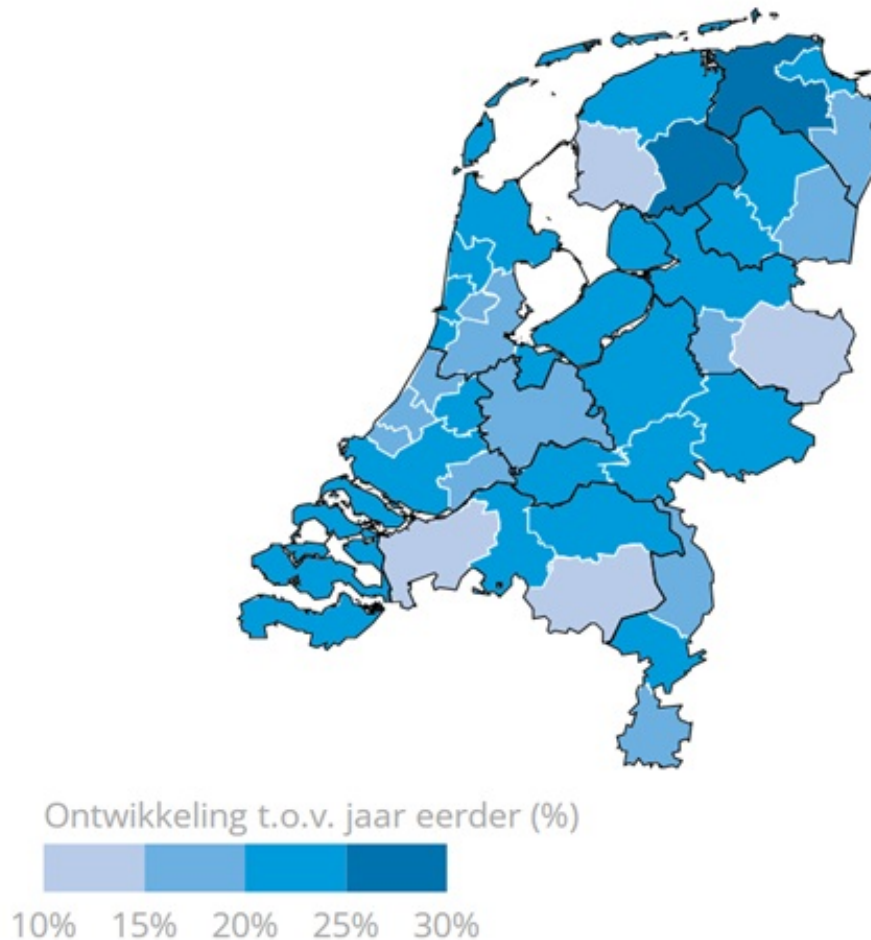
In dit hoofdstuk wordt op basis van marktgegevens van de NVM een beeld geschetst van de ontwikkeling van verkoopprijzen en het aanbod van koopwoningen in Nederland en in de regio.

Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Er is sprake van toenemende krapte. De doorstroming staat onder druk. Ook loopt de ontevredenheid bij woningzoekenden verder op. De toegenomen schaarste leidt tot prijsstijgingen.

2.1.1 Algemeen

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

-
- 1) Bij een comparatieve grondprijsbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.
 - 2) De (genormeerd) residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouw mogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten, bijkomende kosten en de overhead en winst & risico van de ontwikkelende partij, resteert de waarde van de grond.



Bron: NVM prijsontwikkeling per provincie

Prijsontwikkeling en krapte

De transactieprijs van verkochte woningen bedraagt in het 3e kwartaal van 2021 € 419.000³, een prijsstijging in een jaar tijd van 19,2%. Dat is iets lager dan de recordstijging van vorig kwartaal, maar nog steeds een zeer sterke prijsontwikkeling. Vooral de verkoopprijzen van tussenwoningen stegen zeer sterk, met 20,5%. Voor een tussenwoning in Nederland moet nu € 366.000 betaald worden.

De prijzen van de overige woningtypen stegen iets minder hard dan gemiddeld, maar met percentages tussen de 18% en 19% nog steeds zeer hard. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement ligt nu op € 351.000, voor een vrijstaande woning moet gemiddeld € 633.000 betaald worden.

In veel regio's in het noorden van het land stijgen de prijzen zeer hard. Zuidoost-Friesland, (overig) Groningen, de Achterhoek en de Kop van Noord-Holland zijn de regio's waar de transactiepreizen het hardst stegen, met meer dan 25% op jaarbasis. In Twente, Zuidoost-Noord Brabant en in Zuidwest-Friesland bleef de prijsontwikkeling beperkt tot minder dan 15%.

Het aantal verkochte woningen ligt op het laagste niveau in zes jaar tijd. In totaal werden er door NVM-makelaars in het 3e kwartaal van 2021 32.351 koopwoningen bestaande bouw verkocht.⁴ Op jaarbasis zijn dat ruim 149 duizend transacties. De belangrijkste reden dat er zo weinig woningen worden verkocht is dat er zeer weinig woningen te koop staan. Het aantal verkochte woningen ligt daardoor 28,7% lager dan in hetzelfde kwartaal van vorig jaar. De daling van de verkoopaantallen zet versneld door, vorig

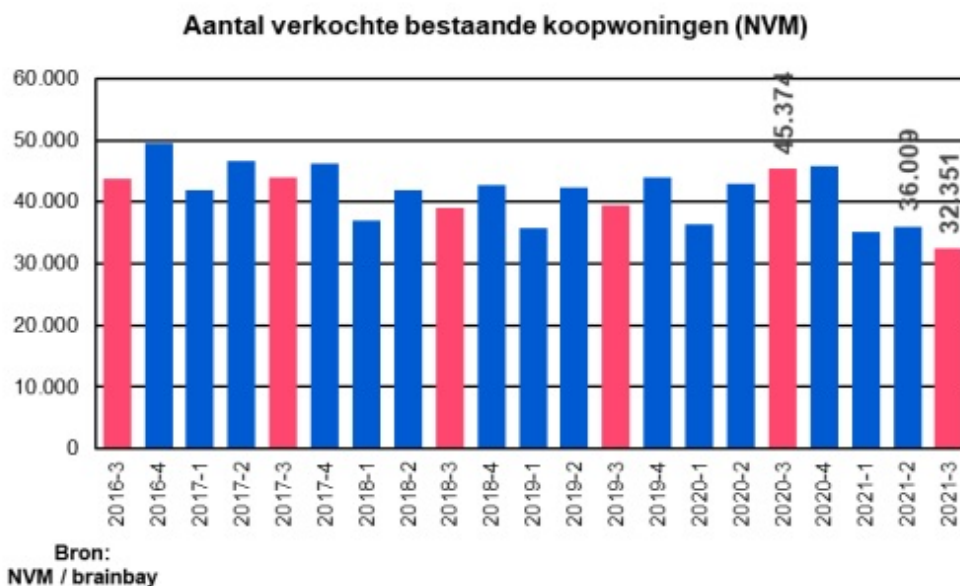
3) De vraagprijs van deze verkochte woningen was € 386.000. De groep verkochte woningen kent een andere samenstelling dan de te koop staande woningen.

4) De NVM heeft een marktaandeel in de bestaande koopwoningmarkt van om en nabij 70%. Marktbreed bedraagt het aantal verkochte woningen in het 3e kwartaal 2021 naar schatting 46.900 woningen.

kwartaal bedroeg deze nog -15,9%. Vrijstaande woningen kende de grootste daling van het aantal transacties op jaarbasis, zo'n 34%. Bij appartementen bleef de daling beperkt tot ruim 20%.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen daalde het aantal transacties het hardst, met 45% op jaarbasis. Ook in Zuidwest-Overijssel en Alkmaar en omgeving was de daling van het aantal verkochte woningen bijna 40%. Daar tegenover staan regio's als de Zaanstreek, Delfzijl en omgeving en Zuid-Limburg, waar de daling 16% tot 21% op jaarbasis bedraagt. In de grote steden in de Randstadregio's lag de daling iets onder het landelijk gemiddelde.

2.1.2 Bestaande woningen



Actuele kwartaalcijfers	Q3 2021	Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder
Aantal verkochte woningen	32.251	-29%
Aantal woningen te koop	16.572	-44%
Gemiddelde verkoopprijs woning	€ 419.000	+19,2%
Verkooptijd verkochte woningen	23 dagen	
Krapte-indicator	1,5	

Bron: NVM actuele kwartaalcijfers 3^e kwartaal 2021

2.1.3 Nieuwbouwwoningen

Aantal transacties

In het derde kwartaal van 2021 zijn bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht, een daling van 15% met dezelfde periode vorig jaar. Hiermee is een opwaartse trend gestopt. Over een periode van 4 aaneengesloten kwartalen zijn 37.800 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels verkocht.

Aanbod

De ontwikkelingen van de transacties worden gestuurd door de beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen. De transacties volgen het aanbod. De verklaring van de tegenvallende verkoop kan dan ook eenvoudig verklaard worden door een gering aanbod. In het derde kwartaal zijn 7.400 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop gekomen, een daling van 28% met dezelfde periode vorig jaar.

In de coronazomer van 2020 zijn veel nieuwbouwprojecten naar voren gehaald en eerder op de markt gebracht dan gepland. Echter, er zijn niet méér projecten uitontwikkeld. Hierdoor zijn er nu minder

nieuwbouwprojecten klaar om in de verkoop te gaan dan een jaar geleden. In de afgelopen vier kwartalen zijn 35.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet, het laagste aantal sinds eind 2016.

Transactieprijs

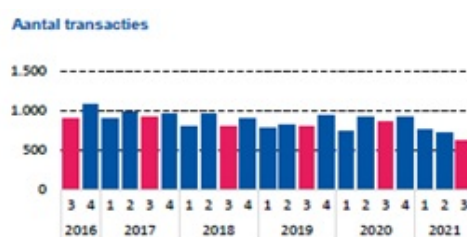
Nadat in 2020 de nieuwbouwprijzen enigszins tot rust waren gekomen, stijgen de prijzen in 2021 weer fors. De mediane prijs die kopers in het derde kwartaal van 2021 betaalden voor een nieuwbouwwoning was 455 duizend euro, een stijging van 13,6 procent in een jaar. De prijs per vierkante meter steeg nog harder, 14,3 procent, naar 3.900 euro per meter. NVM-makelaars signaleren dat de kwaliteit van nieuwbouw niet meestijgt met de prijs, dit wringt steeds meer.

2.2 Prijsontwikkeling woningen regionaal

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs publiceert elk kwartaal voor elke regio de laatste markttrends. In de 3e kwartaalpublicatie van 2021 Regio Noord-Overijssel⁵, rapporteert de NVM over het aantal transacties en transactieprijs. In onderstaande figuren van de NVM zijn cijfers weergegeven over verkochte bestaande woningen, transactieprijs, prijs per m² en verkooptijd in de periode 2016-3 t/m 2021-3.

Aantal transacties	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	242	210	188	-22%	-10%
Hoekwoning	159	119	101	-36%	-15%
2-onder-1-kap	173	128	115	-33%	-9%
Vrijstaand	182	144	131	-28%	-9%
Appartement	100	115	85	-15%	-26%
Totaal	856	714	621	-28%	-13%

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	253	280	304	20,4%	8,6%
Hoekwoning	266	322	333	25,1%	3,3%
2-onder-1-kap	321	366	377	17,2%	2,9%
Vrijstaand	444	531	532	19,7%	0,1%
Appartement	225	276	279	22,7%	2,3%
Totaal	307	352	367	20,7%	4,0%



Vierkante meterprijs (euro/m ² gbo wonen)	2020-3	2021-2	2021-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.442	2.683	2.928	19,9%	9,2%
Hoekwoning	2.370	2.761	3.021	27,5%	9,4%
2-onder-1-kap	2.350	2.691	2.855	21,5%	6,1%
Vrijstaand	2.721	3.054	3.199	17,6%	4,7%
Appartement	2.642	3.429	3.400	19,2%	-0,7%
Totaal	2.516	2.892	3.052	20,9%	6,2%



Verkooptijd in dagen	2020-3	2021-2	2021-3
Tussenwoning	21	19	19
Hoekwoning	24	21	18
2-onder-1-kap	23	21	21
Vrijstaand	48	25	27
Appartement	26	23	20
Totaal	28	22	21



Bron: NVM ontwikkelingen in de regio Noord Overijssel.

Uit de cijfers van de NVM blijkt dat de regionale woningmarkt op grote lijnen de landelijke trend volgt, maar dat er verschillen zijn. Het aantal transacties is bijvoorbeeld 13% minder terwijl op landelijk niveau dit maar liefst 44% minder aanbod is.

5) De regio is samengesteld uit de volgende gemeenten: Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Ommen, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

De gemiddelde transactieprijs laat ook een gematigder beeld zien. Namelijk een stijging t.o.v. het 3e kwartaal 2020 en 2021 van circa 4%. Op jaarbasis is de stijging meer dan de landelijke trend te zijn, namelijk 20,9%. De gemiddelde transactieprijs voor een woning in de regio Noord Overijssel bedraagt € 367.000.

Ten opzichte van vorig jaar is opnieuw te zien dat bepaalde woningtypen een sterkere stijging doormaken dan het gemiddelde in de regio en zelfs het landelijk gemiddelde. Het gaat hierbij om de tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kap woningen. Landelijk gezien is er sprake van aan afvlakkende trend als het gaat om de prijsontwikkeling van appartementen. In de regio is hier geen sprake van. De prijzen voor appartementen stijgen met 19,2%.

De verkooptijd in dagen is voor alle woningtypen afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. Voorgaand jaar vormden de appartementen hierop nog een uitzondering. Echter de verkooptijd voor appartementen is eveneens afgenomen van 26 naar 20 dagen.

2.3 Prijsontwikkeling grondprijzen

2.3.1 Woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn enerzijds afhankelijk van de ontwikkeling van de verkoopprijzen en anderzijds van de ontwikkeling van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van woningen. Zoals blijkt uit de gegevens van de NVM is nog steeds sprake van een opwaartse ontwikkeling in de woningprijzen (zowel in de regio Noord Overijssel als nationaal), mede als gevolg van de aanhoudende en ongekeerde krapte op de woningmarkt. Ook de bouwkosten van woningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Deze trend leek echter af te vlakken in 2021.

De woningbouwkosten zijn echter toch verder gestegen. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 1,55%. De aanbestedingsindex liet in Q3 2021 een stijging zien van 3,01%. De schaarste naar bouwmaterialen is nog steeds de voornaamste oorzaak. Het is nog onduidelijk in hoeverre de schaarste nog zal toenemen. Sommige materiaalprijzen lijken te stabiliseren, van andere materialen is het nog maar de vraag of ze de piek al hebben bereikt. Uit berichten in de markt wordt verwacht dat de woningbouwkosten de komende jaren verder zullen toenemen.

De woningbouwmarkt wordt door onzekerheid gekenmerkt. De stijging van de woningprijzen is sterker dan de stijging van de directe woningbouwkosten. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond toeneemt. Dit kwartaal betreft de stijging 6,22%.

De werkelijke transactieprijzen van woningbouwkwavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen normaliter een meer stabiele ontwikkeling. De werkelijke prijs van de grond laat zich minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen. De stijging die het Kadaster laat zien is dit kwartaal echter hoger dan de theoretische stijging. Het Kadaster laat een stijging van 9,61% zien ten opzichte van Q2 2021.

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

- Per 1 januari 2021 gelden aangescherpte eisen aan de energieprestatie van woningen (de zgn. BENG-eisen, Bijna Energie neutrale Gebouwen). De invoering van BENG geleid tot een toename van de bouwkosten. Naar verwachting zullen de bouwkosten verder doorstijgen door een tekort aan materiaal en menskracht.
- Het is nog steeds moeilijk in te schatten wat voor effect de coronacrisis heeft op de woningmarkt. ABN Amro voorziet in de woningmarktmonitor van oktober (2021) voor 2022 een verder toename van de huizenprijzen en lichte toename van de hypotheekrente. Dit alles ondanks de economische onzekerheden die de coronacrisis nog steeds met zich meebrengen. Gebleken is dat het effect echter veel kleiner is geweest dan van te voren bedacht. De NVM geeft eveneens aan dat door deze ontwikkelingen voor bepaalde groepen en woningtypen de doorstroming stopt, waardoor het aanbod naar verwachting nog geringer zal worden.
- Met oog op het huidige woningtekort en de doorzettende bevolkingsgroei zullen er tot 2030 liefst 900.000 woningen moeten worden gebouwd. Met plannen voor 960.000 woningen ligt de plancapaciteit inmiddels niet meer heel ver af van het vereiste aantal van 1.170.000. Afgelopen Prinsjesdag trok het kabinet bovendien opnieuw geld voor uit voor de versnelling van de bouw. Het maakte bekend daarin de komende tien jaar jaarlijks 100 miljoen euro te investeren.

Door de ontwikkelingen op de woningmarkt en de strategie t.a.v. de grondprijzen t.o.v. van vorige jaren kan geconcludeerd worden dat voor een aantal categorieën/woningtypen dit jaar geen verhoging van de grondprijzen nodig zijn. Voor andere typen is een stijging wel gerechtvaardigd. De stijging voor deze woningtypen bedraagt circa 1% tot circa 50%.

2.3.2 Bedrijventerreinen

Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden niet residueel, maar comparatief bepaald. De uitgifteprijs is daarbij sterker locatieafhankelijk dan bij woningbouw, omdat deze wordt beïnvloed door tal van factoren als schaarste, locatie, bereikbaarheid, branchering, toegestane milieucategorie en de maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

Over de ontwikkeling van grondprijzen voor bedrijfskavels over het afgelopen jaar zijn weinig cijfers beschikbaar, wel is de nodige informatie voorhanden welke voortgekomen zijn uit de taxatie van specifieke gronden. Hieruit blijkt dat er veel vraag is naar grotere percelen 2.500 m², welke zeker in de regio niet op korte termijn voorhanden zijn. Hierdoor kenmerkt de markt voor bedrijventerreinen zich echt als een verkopersmarkt.

De impact van de coronacrisis op de verdere ontwikkeling van de opname van bedrijfsruimte en de prijs van grond voor bedrijfskavels is eveneens lastig te voorzien en zal per bedrijventerrein en type bedrijf verschillen. Omdat de gemeente thans geen uitgiften gepland heeft staan voor 2022 wordt voor dit type grond geen uitgifteprijs bepaald. Per eventuele uitgifte zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

3. Grondprijzen

3.1 Woningbouw

3.1.1 Huurwoningen

Sociale huurwoning

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

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

Markthuurwoning

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

3.1.2 Koopwoningen

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

In 2022 verwacht de gemeente kavels voor koopwoningen uit te geven in één project: Om de Weede in Hasselt. Voor Hasselt Om de Weede geldt dat alle beschikbare kavels in 2020 zijn verkocht of dat een optie tot verkoop is overeengekomen dan wel zijn gepasseerd bij de notaris. In 2021 zijn er geen uitgiften geweest. De eerst volgende uitgifte staat gepland voor medio 2022.

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat voor een deel van de categorieën/woningtypen een verschil in prijsontwikkeling is. De indexaties zoals deze in voorgaande jaren is toegepast en de stijging van 5% van vorig jaar is voor een aantal categorieën/woningtypen voldoende. Voor een aantal andere categorieën/woningtypen is een verdere en hogere stijging te verantwoorden.

Voor enkele woningtypen/categorieën geldt een forse stijging van de grondprijs. Derhalve wordt gekozen om per gronduitgifte een uitgifte en prijsstrategie te hanteren met als uitgangspunt het advies van de Stec groep waar nodig aangevuld met een aanvullende taxatie/waardebepaling. Uitgangspunt hierbij is transparantie en marktconformiteit.

In onderstaande tabel een overzicht:

Woningbouwkavels	Grondprijzen 2022, exclusief btw en k.k.
Hasselt om de Weede fase 1B	
Grondgebonden koopwoningen – vrije kavels	€ 311,00 tot € 324,00 per m ²

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

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte

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

3.2.2 POP-stations

De grond voor POP-stations⁶ wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. In 2021 zijn er veel gronden verkocht voor dergelijke stations. Praktisch gezien is het niet wenselijk meer om per geval de uitgifteprijs te bepalen. Derhalve is een kort onderzoek uitgevoerd naar de grondprijzen in de regio voor dergelijke stations. Voor POP-stations en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, een grondprijs van € 150,- per vierkante meter grond exclusief btw. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.000,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een onafhankelijke deskundige om tot een waarde te komen.

3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

Onder winkel- en horecavoorzieningen worden naast detailhandel ook baliefuncties en (commerciële) dienstverlening verstaan. Dit zijn onder andere reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra.

De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of - als het een meer complexe uitgifte betreft - residueel bepaald. Dit gebeurt mede op basis van de verwachte (fictieve) huurinkomsten, die weer afhankelijk zijn van de verwachte omzet. In verband met de grote differentiatie tussen functies, grootte en locatie wordt de grondprijs per individuele uitgifte separaat berekend.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

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

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

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

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

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

3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi-) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoog-

6) 'Point of Presence' voor NUTS voorzieningen bijvoorbeeld een transformatorhuis.

merk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

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

3.4.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik gemeentegronden

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

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

3.5 Groen- en reststroken

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

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

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

In 2021 is nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de uitgifte van groenstroken. De spelregels zijn in het kort als volgt:

- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken worden bij voorkeur verkocht;
- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken kunnen gedurende vijf jaren nog gehuurd worden;
- Na afloop van deze huurperiode wordt de groenstrook/overhoek nog eenmaal te koop aangeboden tegen de dan geldende grondprijs;
- Indien koop niet mogelijk is om wat voor reden dan ook zal de uitgegeven groenstrook/overhoek ontruimd en in schone staat terug gegeven worden aan de gemeente.

Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de beleidsregels omtrent de uitgifte van groenstroken/overhoeken.

3.5.1 Tarieven huur

Het tarief voor het huren van een groenstrook/overhoek is gebaseerd op de marktconforme verkoopprijs. De huurprijs bedraagt 5% van die verkoopprijs op jaarbasis. Deze huur wordt jaarlijks geïnd en geïndexeerd. Bebouwing van deze groenstroken/snippergroen is niet toegestaan.

De huur is eveneens niet zondermeer overdraagbaar aan een opvolgend huurder dan wel koper. Indien u wilt gaan verhuizen verzoeken wij u om tijdig contact op te nemen met het team Vastgoed om de mogelijkheden door te nemen.

3.5.2. Tarieven verkoop

Met ingang van 2022 zal de grondprijs voor groen- en reststroken geïndexeerd worden met het consumenten prijsindexcijfer voor het jaargemiddelde 2021⁷ zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Groen- en reststroken	Grondprijzen 2022, exclusief OvB en k.k.
Grond voor de rooilijn	€ 51,35 per m ²

7) CPI reeks alle huishoudens jaargemiddelde 2021 = 2,7% (Bron: CBS)

Grond achter de rooilijn	€ 102,70 per m ²
Verhuur	5% van de geldende verkoopprijs

3.6 Overige vormen van uitgifte

3.6.1 Pacht agrarische gronden

Binnen gemeente Zwartewaterland worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor:

1. *Regulier Pacht (artikel 7:317-326 BW)*
Dit zijn pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waarop de pachtprijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Sinds 1 juli 2021 is deze voor de regio waar ook de gemeente Zwartewaterland binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 514,- per hectare. Dit is een afname van 4% ten opzichte van 2020. Dit veranderpercentage van -4% wordt toegepast op reguliere pachtovereenkomsten die zijn afgesloten voor 1 september 2007. Hierbij geldt de regel dat de pachtprijs niet lager mag worden dan 90% van de vastgestelde regionorm. Kosten voor inschrijving bij de grondkamer worden bij de pachter in rekening gebracht.
2. *Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)*
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. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij een termijn langer dan zes jaar de Grondkamer de pachtprijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pachtprijs niet. De hoogte van de pachtprizen hierbij, kunnen afwijken van de reguliere pachten. Dit heeft te maken met vraag en aanbod. Voor 2021 wordt voor de geliberaliseerde pacht de pachtnorm gevolgd van €514,- per hectare. Daarnaast worden de kosten van inschrijving bij de Grondkamer bij de pachter in rekening gebracht.

3.6.2 Recht van opstal

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

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

3.6.3 Zendmasten

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland op 8 maart 2022.

*de secretaris,
drs. D.S. Ruddijs*

*de burgemeester,
ing. E.J. Bilder*