

Grondprijzennotitie 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

- 1.1 Kader grondprijzennota 3
- 1.2 Woonplan 2017-2022 3
- 1.3 Uitgangspunten 4
- 1.4 Gestanddoeningstermijn 4
- 1.5 Samenvatting 5

Hoofdstuk 2 Grondprijsmethodiek 7

- 2.1 Residuele waarde methode 7
- 2.2 Comparatieve methode 7
- 2.3 De markt 8
- 2.4 Gemeentelijke kavels 9

Hoofdstuk 3 Grondprijzen per sector 10

- 3.1 Woningbouw 10
 - 3.1.1 Sociale huurwoning 10
 - 3.1.2 Sociale koopwoning 10
 - 3.1.3 Geliberaliseerde huur 11
 - 3.1.4 Vrije sector/projectmatig 11
 - 3.1.5 Vrije sector kavels particulieren 12
- 3.2 Bedrijventerreinen 12
- 3.3 Commerciële voorzieningen 13
- 3.4 Niet commerciële voorzieningen 14
 - 3.4.1 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk 14
- 3.5 Groen- en reststroken 15
- 3.6 Antennemasten 15
- 3.6 Verhuur gronden 16
 - 3.6.1 Pacht en verhuur agrarische gronden < 10.000 mtr 16
 - 3.6.2 Verhuur grond 16
 - 3.6.3 Volkstuinen 16
- 3.7 Erfpacht 16
 - 3.7.1 Erfpacht commercieel 16
 - 3.7.2 Erfpacht maatschappelijk 17
- 3.8 Overige gebruiksrechten 17
 - 3.8.1 Bruikleen 17
 - 3.8.2 Jachtrecht 17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voortvloeiend uit de Nota Grondbeleid 2019-2022 wordt de notitie grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De notitie grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2019-2022 en is in het bijzonder opgesteld om inzicht te geven in en richtlijnen vast te leggen over de hoogte van grondprijzen, onder andere ten behoeve van kaveluitgifte.

1.1 Kader grondprijzennota

De notitie grondprijzen wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. Uitgangspunt voor het grondprijzenbeleid is dat bij de vaststelling van de grondprijzen in principe uit wordt gegaan van de marktwaarde van de grond. De gemeente voert een marktconforme grondprijspolitiek, gebaseerd op de functie van de grond. Hierdoor wordt een reële prijs voor de grond geïncasseerd. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een ruimtelijke ontwikkeling waarbij geen beslag wordt gelegd op gemeentelijke financiële middelen.

De voordelen van het hanteren van vastgestelde prijzen en/of berekeningsmethoden zijn:

1. duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen;
2. eenduidig handelen;
3. vastleggen van de uitgangspunten in onderhandelingsituaties en grondexploitaties.

Het college stelt met de vaststelling van de notitie grondprijzen de grondprijzen jaarlijks vast overeenkomstig de marktontwikkelingen. Om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen en specifieke omstandigheden worden bij de vaststelling van een nieuwe grondexploitatie de grondprijzen van het project vastgesteld en jaarlijks bij de herziening van de grondexploitaties opnieuw tegen het licht gehouden. Op deze manier wordt er goed aansluiting gehouden bij de (lokale) marktomstandigheden.

1.2 Woonplan 2017-2022

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2017-2022: 'Een leven lang wonen' vastgesteld (hierna: het Woonplan). In het Woonplan zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen die o.a. voor het grondprijzenbeleid van belang zijn. Het Woonplan voorziet in een fors woningbouwprogramma van in totaal 440 woningen tot en met 2022. Daarin worden alle doelgroepen voorzien, zowel onze eigen inwoners als nieuwe inwoners, starters, alleenstaanden, (jonge) gezinnen, senioren en zorgbehoevenden. De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoning.

Het Woonplan is verder uitgewerkt naar een concreet uitvoeringsprogramma voor de verschillende kernen. Na vaststelling hiervan kan daadwerkelijk aan de slag worden gegaan met de ontwikkeling van diverse locaties. Dat wil niet zeggen dat er nu niet gebouwd wordt. Er zijn in de diverse dorpen verschillende ontwikkellocaties bouwrijp en er wordt nog volop gebouwd.

1.3 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor gronduitgifte is dat de grond in normale bouwrijpe staat (dus geschikt gemaakt voor de eigenlijke bouwactiviteit) wordt geleverd en dat de grond qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

Onder een bouwrijpe bouwkaavel wordt verstaan een bouwkaavel:

- die geschikt gemaakt is om op te kunnen bouwen en die conform het bestemmingsplan bebouwbaar is;
- die bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen;
- die tot op een door de gemeente geschikt geacht maaiveldniveau is gebracht. Na aankoop komt eventuele aan- of afvoer van zand of grond voor rekening van de koper;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de (hoofd)leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel (vb) gescheiden systeem met afvoer hemelwater op eigen terrein) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;
- waarop de nutsvoorzieningen door de diverse nutsbedrijven zijn aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, stadsverwarming, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.

De gemeente geeft geen garanties over de draagkracht van het bouwterrein. Een sonderingsonderzoek gebeurt door en voor rekening van de koper.

In voorkomende gevallen kan met de koper/ontwikkelaar worden overeengekomen dat hij zelf het gekochte perceel bouwrijp maakt, waarmee dan rekening wordt gehouden bij het bepalen van de grondprijs. Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde grondprijzen exclusief BTW en kosten koper. De in deze notitie genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2022.

1.4 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, reserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk aangegeven welke prijzen gelden en voor hoe lang die prijzen gestand worden gedaan. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte wordt berekend.

Reeds opgestarte uitgiftes worden aangepast in prijs naar de nieuwe geldende grondprijzennotitie. De in deze notitie genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2022.

1.5 Samenvatting

In tabel 1 is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde grondprijzen bij verkoop. Voor de exacte toepassing en voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken in deze nota.

Categorie	Systematiek	Prijs*
Sociale huursector	Vaste prijs per kavel	Grondgebonden huurwoning: € 15.000,- (bij 200 m ² gemiddeld, daarboven € 85,-/m ²) Huurappartement: factor 0,9
Sociale koopsector	Vaste prijs per m ² uitgifbaar, gekoppeld aan ligging	€ 129,- per m ²
Geliberaliseerde huur	Vaste prijs per m ² uitgifbaar, gekoppeld aan ligging	€ 129,- per m ²
Vrije sector projectmatig	Residuele grondwaardemethode; taxatie; biedprocedure.	Per project vaststellen
Vrije sector particulier	Residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode Fort, Drogteropslagen Kerkenveld-Noord, Koekange Meidoorn	Per grondexploitatie vaststellen € 139,-/m ² € 149,-/m ²
Bedrijventerreinen	Vaste prijs per m ² uitgifbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid	€ 70,- per m ² Toeslag bedrijfswoning: € 35.000,-
Commerciële voorzieningen		€ 188,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk € 188,- per m ²		€ 188,- per m ²
Niet-commerciële voorzieningen		€ 140,- per m ²
Groen- en Reststroken	Vaste prijs per m ² , afhankelijk van ligging strook t.o.v. de voorgevelrooilijn	Voor de voorgevel € 40,- per m ² Achter de voorgevel € 70,- per m ² Oppervlakte boven de 100 m ² € 15,- per m ² Groenstroken groter dan 100 m ² kunnen worden getaxeerd, aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.
Pacht		Maximum op basis van pachtnormenbesluit € 514,-/ha/jaar * Genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper

**Tabel 1: Samenvatting grondprijzen
gemeente De Wolden**

Hoofdstuk 2 Grondprijsmethodiek

Om de marktconforme grondprijs te bepalen, hanteren wij de residuele grondwaardemethode. Het principe van de residuele grondwaardemethode is echter niet tot in extremo door te voeren bij kavelprijzen, aangezien er vooraf geen complete informatie voorhanden is met betrekking tot hetgeen gerealiseerd wordt.

Om toch te komen tot marktconforme prijzen wordt naast de residuele grondwaardemethode de comparatieve methode toegepast en worden de marktomstandigheden betrokken. Deze combinatie zorgt voor een extra controle op marktconformiteit waarbij de prijs voldoende aansluit bij het gekozen uitgangspunt en leidt er bovendien toe dat aansluiting wordt verkregen bij de buurgemeenten.

2.1 Residuele waarde methode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaak (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend.

Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten, maar liever nog gebruiken wij een recent concreet bouwproject als voorbeeld. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. De toepassing van de residuele grondwaardemethode biedt transparantie, zowel intern als extern.

Deze methode houdt dus eigenlijk in dat voor een bestemming een grondprijs gevraagd wordt die door de betreffende bestemming ook kan worden gedragen. De verkoopprijzen van bestaande woningen stijgen nog steeds. Voor de regio Zuidwest Drenthe is er voor het 4e kwartaal sprake van een stijging ten opzichte van vorig jaar van 23,1% (NVM). De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. De verwachting is dat dit zich nog doorzet vanwege stijgende kosten voor grondstoffen en stijging van loonkosten. Daarnaast speelt het feit dat het toepassen van hogere duurzaamheidseisen de bouwkosten weer zullen doen toenemen. (Cobouw, 2020).

Bij de residuele grondwaardemethode zal dit effect doorwerken in de grondprijs. Wanneer de bouwkosten meer stijgen dan de VON-prijs, dan zal de grondwaarde dalen.

2.2 Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt vergeleken met de uitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau.

Door het gebruik van de comparatieve methode verkleint de gemeente het risico om zichzelf met uit te geven gronden uit de markt te prijzen, of gronden te voordelig en dus niet marktconform te verkopen. Met een te hoge grondprijs zal er geen of onvoldoende vraag zijn.

2.3 De markt

Krapte op de koopwoningmarkt

Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland is opnieuw afgenomen. Het aanbod van koopwoningen is in vergelijking met een jaar geleden maar liefst 44% lager. In het derde kwartaal 2021 verkochten NVM-makelaars bijna 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvelds. Dit is een daling van 15% vergeleken met een jaar eerder en daarmee is de opwaartse trend gestopt. Het aantal nieuwbouwwoningen dat nieuw op de markt kwam, is met 7.400 woningen liefst 28% lager dan een jaar eerder. De helft van het te koop staande aanbod bestaat uit appartementen. De grootste vraag is echter naar grondgebonden woningen. 75% van de woonhuizen is binnen drie maanden na start verkoop verkocht. Voor appartementen is dat slechts 50%. De prijs van de gemiddelde verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 13,6% toegenomen tot gemiddeld 455.000 euro in het derde kwartaal 2021.

Een daling van verkoop bij vrijstaande woningen is het hoogst; in een jaar tijd is dat met 55% afgenomen. Doorstromen in de woningmarkt stagneert waardoor consumenten nog verder beperkt worden in hun keuzemogelijkheden. Voor tussenwoningen en appartementen is de daling met circa 36% in een jaar tijd minder sterk. De regio's Midden-, Oost- en Zuid-Nederland noteren de grootste daling van het aanbod in een jaar tijd. Op de Veluwe, in Zuidwest Overijssel, Het Gooi en de Vechtstreek is het aanbod in een jaar tijd gehalveerd. De huidige lage rente geeft een uitstekend moment om te kopen. Aan de andere kant kunnen steeds minder mensen instappen in de woningmarkt.

In Zuidwest Drenthe is het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar gedaald. De gerealiseerde transactieprijs liggen circa 24% hoger dan in 2020 met een gemiddelde vraagprijs van € 356.000. Het aanbod van koopwoningen daalde met 45% en de verkochte woningen daalde eveneens met 26,4% t.o.v. vorig jaar. (NVM marktinformatie)

Vraag naar huurwoningen

Door strengere hypotheek-eisen in combinatie met de stijgende woningprijzen en de concurrentie van medegegadigden en (particuliere) beleggers heeft een deel van de woningzoekenden moeite om een woning te kunnen kopen. Zij zijn daardoor aangewezen op de huurwoningmarkt, waardoor de vraag naar huurwoningen nog meer toeneemt.

Het Woonplan 2017-2020 voorziet in de periode 2015-2025 een groei van circa 700 huishoudens. Om in deze huishoudensontwikkeling te kunnen voorzien en om de schaarste te beperken, vervult de gemeente in de grotere kernen een actieve en risicodragende rol.

Bouwkosten

Door krapte op de arbeidsmarkt, is er een tekort aan gekwalificeerd personeel en geschikte bedrijven om bouwprojecten uit te voeren. Bijna 1 op de 5 ondernemers in de bouw ervaart personeelstekort. Het aantal openstaande vacatures in de bouw bereikte in het 2e kwartaal van 2020 het laagste niveau. Daarna nam de vraag toe. Naast personeelstekorten zijn er nog andere zaken die voor problemen zorgen in de bouw. Bedrijven hebben te maken met productieverlies door leveringsproblemen van materiaal. Daardoor kunnen projecten vertraging oplopen. Ook de stijgende kosten, de stikstofproblematiek en de vertraagde afgifte van vergunningen worden door ondernemers als risicofactor voor de omzet genoemd.

(UWV barometer bouw september 2021)

Toenemende vraag naar bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen zien we een gelijke ontwikkeling. De vraag naar bedrijfsonroerend goed neemt na enkele jaren recessie vanaf 2015 weer toe. Ondernemers durven te investeren en banken financieren gemakkelijker bedrijfsmatige onroerende zaken.

Resumé

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. Verkoopprijzen stijgen, echter gemeente De Wolden heeft slechts enkele kavels uitgeefbaar in de kleine kernen. Daar ligt de markt een stuk lager ten opzichte van de grotere kernen. Voor woningbouw is er daarom gekozen om geen prijsverandering door te voeren voor de kavels reeds in uitgifte. Bij nieuwe grondexploitaties worden de grondprijzen per project vastgesteld door middel van de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode. De vraag naar bedrijfskavels neemt toe, prijzen stijgen in de bestaande voorraad. In verband met de in de toekomst te verwachten uitgiftes van nieuwe bedrijventerreinen, wordt ervoor gekozen om een prijsstijging door te voeren voor de verkoopprijzen van bedrijfskavels. De grondprijs blijft voor 2022 ongewijzigd en is bepaald op € 70 per m² excl. BTW.

2.4 Gemeentelijke kavels

In de grotere kernen (Zuidwolde, De Wijk, Ruinerwold, Ruinen en Koekange) zijn op dit moment geen gemeentelijke kavels te koop. In de overige kernen (Fort, Koekange de Meidoorn, Kerkenveld, Drogteropslagen en Oosteinde) staan nog enkele kavels te koop. De belangstelling voor deze kavels loopt redelijk door.

Daarnaast zijn alle gemeentelijke kavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Het afgelopen jaar zijn de kavels op bedrijventerreinen de Hoge Akkers in Ruinerwold en Zuiderkerkes II in Zuidwolde verkocht. Gezien de vraag naar bedrijfsgrond vinden er voorbereidingen plaats om een vervolg te geven aan de uitbreiding op Hoge Akkers in Ruinerwold.

Om in te kunnen spelen op de genoemde ontwikkelingen en om het Woonplan op gewenste wijze en in het gewenste tempo uit te voeren, wil de gemeente weer vaker een actieve en risicodragende rol aannemen. De gemeente wenst om te komen tot een verhoogde uitgifte van (woningbouw)kavels aan particulieren en bedrijven. Daar waar (ontwikkende) marktpartijen eigenaar van de grond zijn, faciliteert de gemeente de marktpartijen bij hun initiatieven, als deze passen in het ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen per sector

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. Gezien het verschil tussen de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen in de gemeente, de stijging van de bouwkosten, het geringe aantal nog uit te geven kavels in lopende grondexploitaties en de belangstelling hiervoor is gekozen om in 2021 alleen een prijsstijging toe te passen bij bedrijfskavels.

3.1 Woningbouw

3.1.1 Sociale huurwoning

In de sociale huursector is het gebruikelijk ongeacht de omvang van de kavel en de feitelijke stichtingskosten, een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid vast te stellen. Het hanteren van een vaste prijs maakt de vanuit ruimtelijke ordening en volkshuisvesting gewenste realisatie van sociale huur- en koopwoningen mogelijk.

Voor de door woningcorporaties te realiseren sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor de vrije sectorwoningen. De gemeente draagt hiermee - samen met de corporaties - bij aan de klassieke volkshuisvestelijke doelstellingen. Commerciële overwegingen zijn hieraan ondergeschikt. Als verkoopvoorwaarde bepaalt de gemeente, dat de huur van deze woningen niet hoger wordt dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde huurgrens, zodat de woningen bereikbaar zijn voor de betreffende doelgroep.

Bij het bepalen van de grondprijs voor de sociale sector kiest de gemeente voor een vast bedrag van € 15.000,- exclusief BTW per grondgebonden woning. Dit bedrag is in lijn met wat in de regio gangbaar is.

De prijs van € 15.000,- geldt voor kavels tot 200 m². Daarboven vragen wij € 85,- per m². Indien meerdere kavels voor sociale woningen tegelijk worden afgenomen, dan mag het oppervlak "gemiddeld" worden benaderd door het oppervlak te delen door het aantal sociale woningen.

Bij het bepalen van de grondprijs voor appartementen kiest de gemeente voor een percentage van 90% van de prijs voor grondgebonden woningen, ongeacht het aantal bouwlagen. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van € 13.500,- excl. BTW. Het percentage van 90% komt overeen met wat in de regio gangbaar is.

In 2020 zijn er geen kavels in deze sector verkocht.

3.1.2 Sociale koopwoning

Met sociale woningen bedoelen we, behalve sociale huurwoningen, ook koopwoningen met een vrij-op-naam prijs van maximaal € 200.000,-. Het is de bedoeling dat met name starters hierdoor gelegenheid krijgen om in te stappen in de koopwoningenmarkt.

Tot en met 2019 lag de grens voor sociale koopwoningen op € 180.000,-. In het Woonplan 2017-2020 is dit al aangepast naar € 200.000,-. De bouwkosten blijven onophoudelijk toenemen. Zowel de loonkosten als materiaalkosten stijgen. Daarnaast vraagt gasloos bouwen en andere duurzaamheidseisen ook een extra investering. Dit betekent dat veel bouwprojecten onder druk komen te staan. In het verleden afgesproken prijzen blijken nu niet meer haalbaar te zijn. Dit is ook aan de orde voor de sociale koopwoningen. De maximale v.o.n.-prijs van € 180.000 bleek niet meer haalbaar voor bepaalde projecten (met name de hoekwoningen). Door woningen met v.o.n.-prijs tot € 200.000 tot sociale koopwoning te noemen, kan er ook een lagere grondprijs voor de koopwoningen van € 180.000,- tot € 200.000,- gehanteerd worden. Door de grondprijs voor deze categorie lager te houden worden deze woningen beter bereikbaar. Daarnaast wordt er hierdoor aangesloten bij het Woonplan. Dit is reeds in 2020 doorgevoerd en wordt nog steeds gehanteerd.

De gemeente zet sterk in op het stimuleren van de sociale woningbouw. Om deze reden is begin 2013 gekozen om de grondprijs verder te verlagen van € 145,- naar € 127,50 exclusief BTW. Deze prijs is gehanteerd tot en met 2016. Voor 2017 is een prijsverhoging van 1% gehanteerd.

Op basis van het voorgaande is een grondprijs van € 129,- per m² excl. BTW vastgesteld.

3.1.3 Geliberaliseerde huur

Sinds enkele jaren groeit de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. Dit zijn woningen die niet door woningstichtingen op de markt gebracht worden, maar door particuliere of institutionele beleggers. Deze woningcategorie groeit, nu woningcorporaties verplicht passend moeten toewijzen. Geliberaliseerde huurwoningen worden verhuurd aan de doelgroep met een inkomen dat boven de inkomensgrens ligt om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. De huurprijs ligt dan ook boven deze huurtoeslaggrens.

Deze doelgroep is te vergelijken met de doelgroep voor de sociale koopwoningen. Veelal starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar die nog niet een vrije sector woningen willen of kunnen kopen. Uit het Woonplan volgt dat er meer behoefte is aan deze categorie woningen.

De verkoopwaarde van deze woningen komt overeen met de sociale koopwoning. Om die reden is een grondprijs van € 129,- per m² excl. BTW vastgesteld.

3.1.4 Vrije sector/projectmatig

Grondgebonden

De grondprijzen van de vrije sector/projectmatig gebouwde woningen zijn gekoppeld aan de vrij-op-naam prijzen van deze woningen. Met de vrij-op-naam prijs (incl. BTW) wordt bedoeld de prijs waarvoor een woning in de markt wordt gezet, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau heeft dat deze na oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Voor projectmatige vrije sectorkavels worden dezelfde prijzen gehanteerd per vierkante meter als voor particuliere vrij sectorkavels. Of de projectontwikkelaar wordt door ons in een competitie geselecteerd, waarin prijs en kwaliteit samen de doorslag geven. Vaak heeft de particuliere marktpartij zelf de gronden in handen en faciliteert de gemeente met een ruimtelijk plan en civiele werken. De grondprijs wordt dan door de initiatiefnemer verdisconteerd in de woningprijs.

Appartementen

Bij appartementen worden vaak lagere grondprijzen gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen. Dit komt grotendeels door de gemeenschappelijke bouwkundige ruimtes en omdat er in bepaalde gevallen kostenverhogende stedenbouwkundige veranderingen nodig zijn om de gewenste kwaliteit in het plan te realiseren. Deze lagere grondprijs voor appartementen bedraagt evenals bij de sociale sector 90% van de prijs voor grondgebonden woningen.

3.1.5 Vrije sector kavels particulier

Voor de individuele vrije kavels, de meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap, werd tot nu toe gewerkt met vaste vierkante meter prijzen. Voor woningbouw wordt er gekozen om geen prijsverandering door te voeren voor de kavels reeds in uitgifte. Bij nieuwe grondexploitaties worden de grondprijzen per project marktconform vastgesteld door middel van de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode. Hierbij worden factoren als ligging, oppervlakte, bebouwingsmogelijkheden, kwaliteit van de omgeving en marktsituatie mee genomen. De waardebeoordelingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

In 2018 is ervoor gekozen om de m² vast te stellen op € 149,- per vierkante meter exclusief BTW. Deze grondprijs is in 2019 en 2020 ongewijzigd gebleven. Voor 2021 blijft deze ook ongewijzigd voor Kerkenveld-Noord en Koekange Meidoorn. Vanwege beperkte marktvraag zijn voor de kernen Fort en Drogteropslagen de prijzen vastgesteld op € 139,- per vierkante meter exclusief BTW.

Deze m²-prijs geldt voor kavels tot 750 m². Als een kavel groter is dan 750 m² dan wordt de grondprijs per m² via de onderstaande staffel bepaald.

Oppervlakte	Prijs per m ² exclusief BTW (prijsspeil 1 januari 2020)
0 t/m 750 m ²	€ 149,- (€ 139,-)
750 m ² >	€ 100,-

Rekenvoorbeeld:

De grondprijs exclusief BTW bij de verkoop van een kavel van 875 vierkante meter is:

750 m² x € 149,- = € 111.750,-

125 m² x € 100 = € 12.500,-

875 m² = € 124.250,-

3.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs voor bedrijventerreinen als belangrijke vestigingsfactor staat geregeld ter discussie. In dit kader is het relevant te onderkennen dat de keuze voor bepaalde locaties wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen deels samen met kenmerken van de locatie zelf, maar ook van het beschikbare arbeidspotentieel en de aard en de ligging van de locatie. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid, de representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers/klanten, de houding van de (lokale) overheid ten aanzien van ondernemingen én om de grondprijs. Uiteraard verschilt dit per type bedrijf. Voor de gemeente de Wolden kan gesteld worden dat bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding hebben. Hierdoor speelt de vestigingsfactor grondprijs vooral in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt doorgaans door middel van de comparatieve methode bepaald. Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel bepaald door te kijken naar vergelijkbare transacties die eerder tot stand zijn gekomen en naar grondprijzen zoals die in de buurgemeenten worden gehanteerd. Differentiatie van de grondprijs kan worden doorgevoerd door ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege de loop van een hoogspanningskabel). Immers, de grondwaarde is een resultante van de commerciële waarde van het vastgoed minus de investeringskosten van het vastgoed: grond heeft een residuele waarde en die waarde wordt bepaald door de waarde van wat erop gerealiseerd wordt. Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om voor alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen wordt, in principe, uitgegaan van vaste grondprijzen voor bedrijventerreinen. Eventuele aanpassingen gaan via een collegebesluit.

De vraag naar bedrijfskavels neemt toe, prijzen stijgen in de bestaande voorraad. In verband met de in de toekomst te verwachten uitgiftes van nieuwe bedrijventerreinen, wordt ervoor gekozen om een prijsstijging door te voeren voor de verkoopprijzen van bedrijfskavels. In plaats van de in 2020 gehanteerde € 65 per m² excl. BTW is deze voor 2021 bepaald op € 70 per m² excl. BTW. Deze grondprijs wordt voor 2022 nog steeds zo gehanteerd.

Voor een bedrijfswoning op de kavel geldt een toeslag van 500 x de m²-prijs. Wat neerkomt op een extra toeslag van 500 x € 70,- = € 35.000- exclusief BTW.

3.3 Commerciële voorzieningen Commerciële voorzieningen

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Niet commerciële voorzieningen

Gebruikelijk is dat naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende vormen van niet commerciële ofwel maatschappelijke voorzieningen. Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Het onderverdelen in meerdere categorieën is hierbij wenselijk, om te zorgen voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

3.4.1 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

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

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

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

3.5 Groen- en reststroken

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen.

De verkoop van groen- en reststroken is maatwerk. Voor de koper betekent het een vergroting van het woongenot en levert het veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De gemeente hoeft in veel gevallen geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten. Of verkoop gewenst is, wordt per situatie door de gemeente beoordeeld.

Voor 2022 gelden de volgende prijzen voor groen- en reststroken:

- Voor de voorgevel € 40,- per m²
- Achter de voorgevel € 70,- per m²
- Oppervlakte boven de 100 m² € 15,- per m²
- Voor groenstroken groter dan 100 m² wordt zo nodig een taxatierapport opgesteld. Aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.

De voorgevelrooilijn is een denkbeeldige lijn langs de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw. Bij een verspringende voorgevel is het langste gedeelte van de voorgevel maatgevend. En wanneer een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst wordt de voorgevel, per situatie, door de gemeente bepaald.

Dit onderscheid wordt gemaakt, omdat voor de voorgevelrooilijn in beginsel geen bouw mogelijkheden en daarnaast ook minder gebruiksmogelijkheden zijn. Hierdoor is de meerwaarde van grond aan de voorkant van de woning minder dan dat deze aan de zij- of achterkant zou zijn. Achter de voorgevelrooilijn kunnen namelijk, afhankelijk van de specifieke situatie en regels van het geldende bestemmingsplan, wel bouw mogelijkheden zijn en zijn de gebruiksmogelijkheden veel groter. Hierbij geldt wel dat de aankoop van een stuk snippergroen nooit automatisch tot een bouwrecht leidt. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zover het bestemmingsplan dit vereist.

Verder komen alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, overdrachtsbelasting en kadastrale kosten.

3.6 Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Jaarlijkse huurvergoeding € 5.000,-.
- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 m², geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van € 10,- per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Jaarlijkse indexatie op basis cijfers CPI van het voorgaande jaar.

3.6 Verhuur gronden

3.6.1 Pacht en verhuur agrarische gronden < 10.000 mtr

De afgelopen jaren heeft de gemeente de pacht prijzen verhoogd met als doelstelling de hoogst toelaatbare pacht prijzen volgens het Pacht normen besluit te bereiken.

De hoogst toelaatbare pacht prijs volgens het pacht normen besluit in 2021 bedraagt vanaf 1 juli 2021 voor onze regio € 514,- per hectare per jaar.

3.6.2 Verhuur grond

De gemeente heeft naast de gronden die verpacht worden voor agrarisch gebruik ook een aantal percelen in de verhuur voor ander gebruik. Deze verhuur wordt door middel van een (meestal) jaarlijkse overeenkomst vastgelegd.

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

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

Voor 2022 worden de huurprijzen voor verhuur verhoogd met de gemiddelde inflatie (verwacht gemiddelde voor 2021) van 2,5% (CPI).

3.6.3 Volkstuinen

De huurprijzen van volkstuinen worden tevens verhoogd met de gemiddelde (verwacht gemiddelde voor 2021) inflatie van 2,5% (CPI).

3.7 Erfpacht

3.7.1 Erfpacht commercieel

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

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

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening erfpachter.

3.7.2 Erfpacht maatschappelijk

Erfpacht voor maatschappelijke doeleinden wordt per situatie bepaald, waarbij er veelal sprake is van erfpacht om niet. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening erfpachter.

3.8 Overige gebruiksrechten

3.8.1 Bruikleen

Een bruikleenovereenkomst wordt alleen aangegaan voor percelen waarbij het wenselijk is dat de gebruiker het onderhoud van de gronden voor zijn/haar rekening neemt, maar waarbij het niet wenselijk is dat overdracht van de gronden plaatsvindt. Om verjaring te voorkomen wordt in deze gevallen een bruikleenovereenkomst afgesloten.

3.8.2 Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 5,- per hectare.