

Grondprijzenbrief Westerveld 2023

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De grondprijzenbrief is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college. Uitgangspunt van de grondprijzenbrief is dat de gemeente grond uitgeeft voor een marktconforme prijs. De gemeente is hiertoe verplicht volgens de afdeling grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving over staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dienen de grondprijzen als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

De afgelopen jaren is de waarde van vastgoed flink gestegen door de lage hypotheekrentes, het beperkte aanbod van woningen en de grote (landelijke) woningbehoefte. Dit geldt ook voor de gemeente Westerveld. Er is een zeer krappe markt ontstaan waarin het aanbod bijna volledig is opgedroogd, met korte verkooptijden en een laag aantal transacties. Dit heeft zijn effect op de waarde van grond en daarom zijn ten behoeve van de grondprijzenbrief 2022 de grondprijzen grondig getoetst door middel van taxaties door een extern bureau.

Hoewel het sentiment op de woningmarkt lijkt te kantelen dankzij oplopende hypotheekrentes en stijgende bouwkosten zijn deze taxaties grotendeels nog actueel en daarom zijn er geen significante wijzigingen doorgevoerd in de grondprijzenbrief 2023.

1.2 Methode van grondprijsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. 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 waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondwaarden voor verschillende typen woningen zoals vermeld in dit document zijn voornamelijk bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen, aangevuld met comparatieve berekeningen. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk anderszins gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (bouwkosten inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente et cetera).

Tabel 1 Methodes van grondprijsberekening

	Residueel	Comparatief	Prijs per eenheid	Prijs per m ²
Sociale huurwoningen		x	x	
Sociale koop- en starterswoningen		x		x
Vrije sector-woningbouw (projectmatig)	X			X
Vrije sector kavels (PO)	X			X
Bedrijfsgrond	X	x		X
Maatschappelijke voorzieningen		x		x
Snippergroen		x		x

1.3 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het jaar 2023. In uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente echter het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen of om af te wijken van deze grondprijzen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de grondprijzen te waarborgen of om lokale initiatieven te stimuleren. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik gemaakt wordt, dan zal het college de gemeenteraad hierover informeren.

1.4 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2023;
- de prijzen zijn geldig van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 (of zolang er nog geen nieuwe grondprijzenbrief is vastgesteld);
- de gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de VON (Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als VON-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als bewoonbaar kan worden gebruikt, inclusief een standaard keuken, sanitair en installaties;
- bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.

1.5 Aansprakelijkheid

De gemeente Westerveld aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzen 2023 kunt u contact opnemen met het taakveld Grondzaken & Vastgoed van de gemeente Westerveld via het algemene telefoonnummer 14 0521 en/of het e-mailadres info@gemeentewesterveld.nl.

2 Grondprijzen 2023

2.1 Woningbouw

2.1.1 Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een maximale huurprijs van € 763,47 per maand (prijspeil 2022) en zijn bedoeld voor mensen met een laag of middeninkomen, waarbij de instandhouding voor de omschreven doelgroep voor tenminste 10 jaar is gewaarborgd. De sociale huurwoningen worden doorgaans verhuurd door woningcorporaties en woningbouw-verenigingen. De grondprijs voor grondgebonden huurwoningen is vastgesteld op € 15.000,- per woning tot een kavelgrootte van 200 m². Als de kavel groter is, komt daar een meerprijs bij van € 85,- per m² boven de 200 m². Bij gestapelde sociale woningbouw wordt uitgegaan van een grondprijs van 70% van dat van grondgebonden woningen.

Tabel 2 Grondprijzen sociale huurwoningen

Categorie	Grondprijs
Grondgebonden sociale huur	
Kavel tot 200 m ²	€ 15.000,- per woning
Meerprijs per m ² extra	€ 85,-
Gestapelde sociale huurwoning	70% van grondgebonden

2.1.2 Sociale koopwoningen

Met sociale koopwoningen worden koopwoningen bedoeld met een vrij-op-naam prijs van maximaal € 225.000,-.

Voor kavels ten behoeve van sociale koopwoningen geldt een lagere grondprijs, zodat mensen met een relatief laag inkomen, zoals starters, hierdoor gelegenheid krijgen om in te stappen in de koopwoningmarkt. Omdat er sprake is van een grondprijzreductie voor deze doelgroep wordt er in de overeenkomst een antispeculatiebeding opgelegd, waarin een verbod op doorverkoop en zelfbewoningsplicht van vijf jaar is opgenomen.

Waar de gemeente kavels uitgeeft voor zelfbouw van sociale koopwoningen wordt een maximale kavelgrootte van 250 m² aangehouden.

Om niet concurrerend te zijn met de bestaande markt worden er nadere eisen gesteld om voor deze doelgroepen een andere grondprijs te hanteren. Naast het hanteren van een maximale V.O.N.-prijs moet ook worden voldaan aan een inkomensstoets. Voor de inkomensstoets wordt er aangesloten bij de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen.

Voor deze doelgroep worden de volgende grondprijzen gehanteerd.

Tabel 3 Grondprijzen sociale koopwoningen

Categorie	Grondprijs per m ²	
	Voorzieningen dorpen	Overige kernen
Sociale koopwoningen	€ 150 per m ²	€135,- per m ²

2.1.3 Vrije sector huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen waarbij de woningen op een commerciële basis worden verhuurd zijn de prijzen gelijkgesteld aan soortgelijke koopwoningen in de vrije sector.

2.1.4 Vrije sector koopwoning

Zoals in het eerste hoofdstuk wordt toegelicht, is de waardering van bouwrijpe kavels gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek. Op basis van plaatselijke kennis en recente verkopen onderscheiden we de volgende categorieën: vrijstaand, twee onder één kap en rijwoningen. Voor appartementen worden de grondprijzen residueel bepaald per project.

Voor toekomstige woningbouwlocaties worden voor zowel projectmatige bouw als particulier opdrachtgeverschap de grondprijzen van tabel 4 aangehouden. Op het moment dat nieuwe PO-kavels in de verkoop worden genomen, zullen de grondprijzen voor de betreffende kavels worden vastgesteld en bekend gemaakt. Het kan ook zo zijn dat de gemeente specifieke locaties laat taxeren, voordat de grondprijzen voor die locatie worden vastgesteld.

In de tabel staat een bandbreedte opgenomen. De uiteindelijke grondprijs is van verschillende factoren afhankelijk. Zo zijn de ligging, de bezonning en het aanbod in de markt van invloed op de hoogte van de grondprijs. Ook het imago van de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen zijn van belang. Op het moment dat er kavels verkocht worden, zullen al deze factoren worden meegenomen om de grondwaarde te bepalen.

Tabel 4 Grondprijzen overige woningbouw

Categorie vrije sector woningbouw	Grondprijs per m ²	
	Voorzieningen dorpen	Overige kernen
Rijwoningen	€ 150,- tot € 190,-	€ 140,- tot € 160,-
Twee-onder-een-kapwoningen (tot 500 m ²)	€ 160,- tot € 200,-	€ 150,- tot € 170,-
Vrijstaand (tot 500 m ²)	€ 220,- tot € 270,-	€ 170,- tot € 210,-

Voor grotere kavels wordt gewerkt met een 'getrapt' systeem. Dit houdt in dat voor de eerste 500 vierkante meter 100% van de grondprijs wordt gerekend, voor de tweede 500 vierkante meter wordt met 50% van de grondprijs gerekend en voor al het meerdere met 30% van de grondprijs.

Een rekenvoorbeeld van hoe dit systeem werkt, vindt u hieronder. Bij de verkoop van een kavel van 1.100 m² ten behoeve van een vrijstaande woning op een meest optimale en gewilde locatie in een voorzieningendorp wordt de grondprijs als volgt berekend:

Voor de eerste 500 m² geldt: 500 x € 270,- = € 135.000,- exclusief btw

Voor de volgende 500 m² geldt: 500 x € 135,- = € 67.500,- exclusief btw

Voor de laatste 100 m² 100 x € 81,- = € 8.100,- exclusief btw

De totale grondprijs is dan: € 210.600,- exclusief btw

2.2 Bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

Bij gestapelde bouw kan bovenop de grondprijs een extra toeslag worden berekend. Bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. De grondprijzen per m² voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Westerveld zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. In tabel 5 zijn de prijzen per vierkante meter opgenomen.

Tabel 5 Grondprijzen bedrijventerreinen

Categorie bedrijventerrein

Bedrijventerrein
Toeslag bedrijfswoning

Grondprijs

Tussen € 55,- en € 75,- per m²
€ 30.000,- per woning

2.3 Overige voorzieningen

2.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden primair verstaan sociale, culturele en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk zoals:

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

De grondprijs per m² voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt comparatief en per individuele aanvraag vastgesteld. Bij de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Bij maatschappelijke voorzieningen behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m² BVO indien de floor space index (fsi) groter is dan 1.

2.3.2 Specifiek commercieel vastgoed en commerciële dienstverlening

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Deze ondernemingen hebben een winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek en overige praktijken voor gezondheidszorg. Onder commerciële dienstverlening vallen onder meer ook supermarkten, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra. Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs zo mogelijk comparatief vastgesteld en in andere situaties per individuele aanvraag getaxeerd.

2.3.3 Sportvelden

Grond voor sportvelden wordt tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs wordt rekening gehouden met alle kosten voor werkzaamheden verricht ten behoeve van werkvoorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.

2.3.4 Snippergroen

Voor snippergroen wordt een vaste m²-prijs gehanteerd. Onderscheid wordt gemaakt tussen snippergroen dat vóór de woning/rooilijn ligt en snippergroen dat naast of achter de woning/rooilijn ligt. Van de vaste prijs kan worden afgeweken indien de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt of in uitzonderlijke gevallen.

Tabel 6 Grondprijzen snippergroen

Categorie	Grondprijs
Voor de woning/rooilijn	€ 30,- per m ²
Naast of achter de woning/rooilijn	€ 70,- per m ²

Het onderscheid tussen snippergroen dat voor de woning ligt en snippergroen dat achter of naast de woning ligt wordt gemaakt omdat voor de voorgevelrooilijn in beginsel geen bouwmogelijkheden zijn en minder gebruiksmogelijkheden. Hierdoor is de waarde van deze grond lager. Grond dat naast of achter de woning ligt zou, afhankelijk van de specifieke situatie en regels van het geldende bestemmingsplan, wel bouwmogelijkheden kunnen hebben en de gebruiksmogelijkheden zijn in de regel 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.

Het uitgangspunt is om snippergroen te verkopen. In bepaalde situaties biedt de gemeente echter de mogelijkheid grond te huren. De onderstaande huurprijzen worden gehanteerd, waarbij een minimum huurprijs van € 70 per jaar wordt gehanteerd ter afdekking van de administratiekosten.

Tabel 7 Huurprijzen snippergroen

Categorie	Prijs per m ²
<100 m ²	€ 1,89
100 – 200 m ²	€ 1,43
>200 m ²	€ 1,15

De huren die hier zijn genoemd, betreffen de huurprijzen die gevraagd worden bij aanvang van een overeenkomst. Vervolgens worden de huurbedragen jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens (volgens CBS, periode september – september).

2.3.5 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 € 75,- per m² exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimumprijs bepaald van € 800,- per transactie. In sommige gevallen wordt een recht van opstal gevestigd. De retributie bedraagt dan € 25,- per m² per jaar.

2.3.6 Overige functies

In de hierna volgende paragrafen zijn voor diverse overige functies de (grond-)prijzen opgenomen.

Pachtovereenkomsten agrarische gronden

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

1. Reguliere 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 2022 is deze voor de regio waar ook de gemeente Westerveld binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 511,- per hectare.

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 pachtprijzen hierbij, kunnen afwijken van de reguliere pachten. Dit heeft te maken met vraag en aanbod. De pachtprijzen zijn hierdoor marktconform.

Tabel 8 Pachtprijzen

Categorie pacht	Prijs per hectare
Reguliere pacht	€ 460,- tot € 562,-
Geliberaliseerde pacht	€ 511,- tot € 800,-

Jachtrecht

Voor het jaar 2023 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 10,- per hectare, per jaar.

Visrecht

De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 50,- per jaar.

Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom- aanbieders wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen hiervan wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 5.725,- per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 10 jaar of langer en een kavel van maximaal 50 m², tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken. Voor elke volgende unit die de provider in de zendmast plaatst, is een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 2.850,-.

Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens van het CBS (periode september tot september) en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.

Verhuur agrarische grond voor hobbymatig gebruik

Gronden voor hobbymatig agrarisch gebruik worden verhuurd tegen € 5,70 per 100 m² grond per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens van het CBS (periode september-september).

Volkstuinen

De prijs per tuin bedraagt € 12,60- per tuin per jaar.

Informatie

Voor meer informatie over grondprijzen en bouwgrond of als u geïnteresseerd bent in de aankoop of huur/pacht van een kavel of ander vastgoed van de gemeente Westerveld kunt u contact opnemen met de gemeente Westerveld op het algemene telefoonnummer 14 0521 of via een e-mailbericht naar info@gemeentewesterveld.nl.