

Nota grondprijzen 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen; gelezen het ambtelijk voorstel; overwegende dat, het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen omtrent de gemeentelijke grondprijzen 2023, omdat, de gemeente transparant wil zijn en duidelijkheid wil geven over de hoogte van de grondprijzen en de wijze waarop deze worden bepaald; gelet op de nota grondprijzen 2023 en de nota grondbeleid 2015 – 2019; gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, het BBV en de Wro;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Nota grondprijzen 2023

Artikel 1 Doelstelling nota grondprijzenbeleid

- Transparantie bieden in de wijze waarop beleidsmatig het gronduitgiftebeleid binnen de gestelde (raads)kaders wordt geconcretiseerd
- Inzicht bieden in de (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkoop aan de regels omtrent staatssteun c.a.
- Duidelijkheid creëren in de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen
- Verder is een vastgesteld grondprijzenbeleid in het kader van een exploitatieplan¹ noodzakelijk voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties en de wijze waarop binnenplanse verevening plaatsvindt.

Artikel 2 Prijzentabel

In onderstaande tabel staan de grondprijzen bij verkoop. Ten opzichte van 2022 zijn de grondprijzen, met uitzondering van de prijzen voor Riegmeer, met 3% verhoogd en vervolgens afgerond. Hierbij wordt aangesloten op de algemene gemeentelijke inflatiecorrectie. De toegepaste residuele grondprijzen voor woningbouw worden per complex bepaald. (De prijzen in de brochures worden afgerond op hele euro's)

Voor het bedrijventerrein Riegmeer wordt een uitgiftestrategie uitgewerkt. Deze strategie zal leiden tot een systeem waarin op basis van diverse criteria punten gescoord kunnen worden aan de hand waarvan bepaald aan wie de kavels worden verkocht.

Categorie	Prijs	Omschrijving
Woningbouw	Kavelprijs	
Grondgebonden bereikbare huurwoning	€17.500	Bij kavels groter dan ca. 150 m2 extra afrekenen à €117,- per m2
Gestapelde bereikbare huurwoning	€14.000	
Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens		Marktwaarde
Goedkope koopwoning (VON <€250.000,-)	€30.000	Hoogeveen: ca. 160 m2, bij kavels groter dan 160 m2 extra afrekenen à €188,- per m2 Dorpen: ca. 200 m2, bij kavels groter dan 200 m2 extra afrekenen à €150,- per m2
Vrije sector woningen (projectmatig)		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Particuliere kavels		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Standplaatsen woonwagens (sociale huur)	€17.500	Normkavel 250 m2, extra m2 afrekenen à €70,- per m2
Standplaatsen woonwagens (koop)		50% van de waarde van reguliere woningbouw

1) Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument welke in de Wet ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008) geïntroduceerd is. Gemeenten zijn voortaan verplicht om een Exploitatieplan vast te stellen tegelijk met een bestemmingplan of project(afwijking)besluit. Zie artikel 6.12 Wro.

Bedrijventerreinen	m2 prijs	
<i>Buitenvaart I</i>		
Binnengebied	€72,00	per m2 kavel
Zichtkavels Mr. Cramerweg	€90,00	per m2 kavel
Zichtkavels A37	€90,00	per m2 kavel
<i>Buitenvaart II</i>		
Turbine noordelijk deel	€63,00	
Turbine zuidelijk deel	€80,00	
<i>Riegameer</i>		
Entreekavel	€120,00	
Regulier < 3 hectare	€105,00	
Regulier > 3 hectare	€100,00	
De Wieken	€70,00	per m2 kavel (restkavels € 60)
Kantoren		
Kantoren	€ -	Residueel, comparatief, eventueel taxatie
(Niet) commerciële voorzieningen		
Commerciële voorzieningen	m2 prijs	Residueel in combinatie met comparatieve methode, richtprijs €188,-
Maatschappelijke voorzieningen met winst-oogmerk		Residueel in combinatie met comparatieve methode, richtprijs €188,-
Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winst-oogmerk	€145,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€145,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€27,00	
Overige bestemmingen		
Groen- en rechtstroken:	m2 prijs	
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€80,00	
Met bebouwingsmogelijkheid	€160,00	€117,- bij sociaal

Voor de grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur inclusief de voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Bovengenoemde grondprijzen zijn exclusief BTW

Tabel 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Hoogeveen 2023.

Artikel 3 Algemene uitgangspunten grondprijzenbeleid

- a. *Uitgifte van bouw kavels geschiedt tegen marktconforme grondprijzen gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.* Om iedere schijn van staatsteun te voorkomen, worden de gronden door de gemeente Hoogeveen tegen marktconforme prijzen verkocht. De hoogte van de grondprijs per functie en bebouwingsmogelijkheid verschilt. Er zijn verschillende methodieken om de marktconforme prijs vast te stellen. De gemeente Hoogeveen gebruikt de residuele en comparatieve methodes om de marktconforme grondprijzen te bepalen. Bij de **residuele methode** wordt de grondprijs (als residu) bepaald door op de vrij op naam prijs van de woning de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar in mindering te brengen. Uitgangspunt hierbij is dat de kostprijs van de bouwrijpe grond als minimumprijs wordt gehanteerd. Onder de kostprijs wordt niet verkocht. Bij de **comparatieve methode** wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen op andere locaties binnen de gemeente en met grondprijzen in andere gemeenten. Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.
- b. *De grondprijzen zijn exclusief btw*
Mits niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief btw en kosten koper. De genoemde vrij-op-naam prijzen (v.o.n.-prijzen) voor de woningen zijn inclusief btw.
- c. *Gronden worden bouwrijp geleverd*
Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend

met de grondprijs. Voor de definitie van 'bouwrijpe kavel' wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden van de gemeente Hoogeveen.

d. *Vaste grondprijzen*

De grondprijzen van de gronden die als bouwrijpe kavels door de gemeente worden uitgegeven zijn in principe niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn in beginsel prijs vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijzsaafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel, in zeer uitzonderlijke gevallen, nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct een negatieve invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

e. *Integrale ontwikkelopgave*

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitskaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden opgevangen in de vrij op naam prijs dan wel huurprijs van de woningen.

In geval van projectmatige ontwikkeling, geldt daarnaast het uitgangspunt dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijzen), programmatische- en technische randvoorwaarden, en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde documenten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

f. *Prijspeil grondaanbieding*

Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het prijspeil wordt gehanteerd dat geldt op moment van de schriftelijke aanbieding.

g. *Relatie grondprijzen en grondexploitaties*

- De in deze nota grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond dienen als basis voor de grondexploitaties.
- In de grondexploitaties worden voor 2023 de grondprijzen voor voorzieningen en bedrijfskavels met 3% verhoogd. Hierbij wordt aangesloten op de algemene gemeentelijke inflatiecorrectie.
- Voor het bedrijventerrein Riegmeer wordt een uitgiftestrategie uitgewerkt. Deze strategie zal leiden tot een systeem waarin op basis van diverse criteria punten gescoord kunnen worden aan de hand waarvan bepaald wordt aan wie de kavels worden verkocht.
- De grondprijzen worden per complex residueel en comparatief bepaald.

h. *Monitoren marktconformiteit*

Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld (zie ook paragraaf 2.3).

i. *Grondreservering en voorwaarden*

Woningbouwkavels

- Vooruitlopend op de totstandkoming van een uitgifte overeenkomst voor een woningbouwkavel kan de gemeente een optieovereenkomst sluiten met een gegadigde. De te betalen optievergoeding bedraagt 1% van de kavelprijs exclusief btw, met een maximumbedrag van € 750,-. Over het berekende bedrag dient btw te worden berekend. Een optie wordt in eerste instantie afgesloten voor de periode van een half jaar en de opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie.

Bedrijfskavels

- Ondernemers betalen geen reserveringskosten voor een bedrijfskavel gedurende de periode waarin vestigingsmogelijkheden op een bedrijfskavel worden onderzocht. De onderzoeksperiode is maximaal drie maanden. Het college heeft de mogelijkheid om in bijzondere gevallen deze periode te verlengen met nogmaals drie maanden.
- Mocht er in de tussentijd een andere gegadigde komen voor de kavel dan heeft de ondernemer twee weken de tijd om een optieovereenkomst te sluiten.
- Op het moment dat redelijkerwijs van een ondernemer verlangd kan worden dat hij overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst en de ondernemer deze nog niet wenst te sluiten, dan heeft de ondernemer de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten. Voor deze optieovereenkomst wordt een optierente gevraagd. Deze optierente bedraagt 4,0 % (50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties) van de waarde van de kavel op jaarbasis. De optievergoeding dient per maand aan de gemeente voldaan te worden.

Voorwaarden

- Voor de voorwaarden en totstandkoming van een optieovereenkomst wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden.
- Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom zal hiervoor over deze periode een vergoeding in rekening worden gebracht. De vergoeding is gelijk aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente voor consumententransacties (woningbouwkavels) of handelstransacties (bedrijfskavels).

Artikel 3 Grondprijsbeleid: college en raad

De nota grondprijzen wordt (jaarlijks) door het college geactualiseerd en vastgesteld.

In de nota grondbeleid heeft de raad de (beleids)kaders vastgelegd waarmee het college bij de uitwerking van de nota grondprijzen rekening moet houden en waaraan het handelen van het college getoetst kan worden.

Het college heeft in artikel 2 nadere richtlijnen vastgelegd die zij hanteert bij de concretisering van het grondprijsbeleid. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van het door haar vastgestelde beleid.

Artikel 4 Grondprijzen woningbouw

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën:

4.1 Sociale huurwoningen

Grondprijs

Grondprijzen in dit segment gelden voor de betaalbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huuro toeslag).

Voor 2023 geldt voor de bereikbare huurwoningen een vaste lage grondprijs van **€ 17.500,-** exclusief btw. De bijbehorende kaveloppervlakte bedraagt circa 150 vierkante meter. Per vierkante meter is de grondprijs dan € 117,-. Indien het kaveloppervlak groter is dan circa 150 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 117,- per vierkante meter.

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor van 0,8. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van afgerond **€ 14.000,-** exclusief btw voor 2023.

Door deze gedifferentieerde grondprijs neemt de gemeente Hoogeveen haar verantwoordelijkheid als het gaat om het kunnen huisvesten van deze doelgroep.

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per juli 2008, is een instandhoudings-termijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na ingebruikname (artikel 1.1.1 Bro). Bij verkoop van een sociale huurwoning in de periode tussen 10 en 20 jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrije sectorwoning op moment van verkoop.

4.2 Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens

Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze grens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

4.3 Goedkope koopwoningen

Conform de concept Woonzorgvisie is in 2023 sprake van een goedkope koopwoning wanneer de vrij op naam prijs van de woning niet hoger is dan **€ 250.000,-**.

Voor deze woningen wordt gerekend met een uniforme kavelprijs van **€ 30.000,-** exclusief btw.

De bijbehorende indicatieve kaveloppervlakte in Hoogeveen bedraagt circa 160 vierkante meter. Dit betekent een prijs per vierkante meter van afgerond € 188,-. Is het kaveloppervlak groter dan circa 160 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 188,- per vierkante meter.

In de dorpen rondom Hoogeveen is het indicatieve kaveloppervlak voor deze categorie woningen bepaald op circa 200 vierkante meter. Is het kaveloppervlak groter dan deze circa 200 m² dan dienen de extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 150,- per vierkante meter.

4.4 Vrije sector woningen (projectmatig)

Grondprijs

Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw met een vrij op naam prijs boven de **€ 250.000,-** wordt geen uniforme kavelprijs gehanteerd maar wordt de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode toegepast.

4.5 Particuliere kavels

Grondprijzen

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project zullen de kavels afzonderlijk worden gewaardeerd. Gezien de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de specifieke kernmerken van de kavels, zoals grootte, ligging en bouw mogelijkheden, zullen er onderlinge verschillen zijn. Bij de waardebeoordeling van deze kavels kan zowel van de residuele als van de comparatieve methode gebruik worden gemaakt. De waardebeoordelingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

4.6 Standplaatsen woonwagens

Huur

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagenbewoners, voor zover zij (qua inkomen) tot hun doelgroep behoren. Het gaat daarbij niet alleen om de verhuur van de standplaats, maar ook op de verhuur van de woonwagen.

Als grondwaarde voor de eerste uitgifte van standplaatsen van woonwagens die in de bovengenoemde doelgroep vallen wordt aangesloten op de grondprijs van een sociale huurwoning. De vaste kavelprijs voor een standplaats is € 17.500,-. Het normoppervlak van een standplaats waarmee gerekend wordt is 250 m². Bij standplaatsen groter dan 250 m² worden de extra vierkante meters afgerekend tegen € 70,- per m².

Koop

Woonwagenbewoners die (qua inkomen) niet tot de doelgroep van de woningbouwcorporaties behoren zijn aangewezen op koopwagens en -standplaatsen. Het realiseren van nieuwe koopstandplaatsen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen heeft de gemeente dezelfde rol als bij reguliere woningbouw.

Als grondwaarde bij eerste uitgifte wordt hierbij gerekend met 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw op de betreffende locatie tot het normoppervlak van 300 m². Door toepassing van de 50% waarde van een reguliere woning wordt aangesloten bij de WOZ-Taxatiewijzer waarin staat dat de grondwaarde van woonwagenstandplaatsen circa 50% bedraagt van de grondwaarde voor reguliere woningbouw. Dit percentage is in zogenaamde 'goede justitie' vastgesteld. Bij standplaatsen groter dan 300 m² worden de extra vierkante meters afgerekend tegen 50% van de reguliere woningbouwpreisen op die locatie.

Voor wat betreft de verantwoordelijkheden voor het bouw- en woonrijpmaken van de standplaatsen is er geen verschil met de uitgifte van reguliere woningbouw.

4.7 Flexwonen/ tijdelijke woningen

Door de actuele behoefte aan en de realisatie van tijdelijke woningen is hierover in deze nota het volgende opgenomen.

Bij de uitgifte van grond in deze categorie zijn belangrijke criteria: tijdelijkheid, snelheid, kosten van realisatie en grip houden op de gemeentegrond. Het gaat hier om gemeentegrond die tijdelijk (maximaal 15 jaar) beschikbaar gesteld wordt voor het realiseren van flexwoningen. Na afloop van de afgesproken periode wordt het perceel weer aan de gemeente opgeleverd in oorspronkelijke staat.

Erfpacht gecombineerd met een recht van opstal is dan het meest geëigende instrument om genoemde criteria te borgen. De te betalen erfpacht voor de grond wordt bepaald op basis van het door de gemeente gehanteerde erfpachtpercentage, de grondwaarde per vierkante meter en het uit te geven oppervlak (zie hoofdstuk 7). De te hanteren grondprijs is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan of de sociale grondprijs zijn bij een sociale huurwoning of de marktconforme prijs.

Artikel 5 Grondprijzen bedrijventerreinen

5.1 Algemeen

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt door middel van de vergelijkende waarde methodiek bepaald. Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel uiteindelijk 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. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

Zoals eerder gemeld, wordt voor het bedrijventerrein Riegmeer een uitgiftestrategie uitgewerkt, waarin op basis van een puntenstelsel bepaald wordt aan wie de kavels worden verkocht.

In tabel 2 staan de gronduitgiftepreisen per vierkante meter grond voor 2023 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen.

De differentiatie in de grondprijzen is vooral verklaarbaar uit de ligging (wel of geen zichtlocatie).

Locatie	Ligging	Uitgifteprijs (per m ²)
---------	---------	-------------------------------------

Buitenvaart II	Turbine zuidelijk deel	€80
Buitenvaart II	Riegmeer	€76
De Wieken	Regulier	€70
De Wieken	Fokkerstraat	€60
Riegmeer	Entree kavel	€120
Riegmeer	<3 hectare	€105
Riegmeer	>3 hectare	€100

Tabel 2: Grondprijzen bedrijventerreinen per vierkante meter terreinoppervlakte exclusief BTW. Ten opzichte van 2022 zijn, met uitzondering van Riegmeer, de grondprijzen voor bedrijfskavels met 3% verhoogd.

5.2 Bedrijfswoningen

Indien op een bedrijfskavel een woonhuis opgericht kan worden, geldt boven op de grondprijs een toeslag voor de woning van € 53.750,-.

5.3 Kantoren

Het succes van een bepaalde kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580) voor de kantoorlocaties wordt per locatie door middel van de residuele en de comparatieve methode bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Indien de FSI² (Floor Space Index) lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters in plaats van op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.

Artikel 6 Commerciële voorzieningen

6.1 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 terreinoppervlakte (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 afgerekend 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.

6.2 Overige commerciële bestemmingen

2) FSI staat voor floor space index, dit 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.

Naast bovenstaande commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

- **Antennemasten**
Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:
 - Jaarlijkse huurvergoeding € 5.600,-.
 - Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.125,- in rekening gebracht.
 - Uitgaande van een 15 jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
 - Indien de kavel groter is dan 50 vierkante meter geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van € 11,- per vierkante meter.
 - De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
 - Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 wordt eenmalig, in verband met de zeer hoge CPI, een indexatie van 3% doorgevoerd.
- **Reclamemasten**
Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie bepaald.
- **Nutsvoorzieningen**
Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 220,- per vierkante meter grond exclusief btw. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan dan kan, eventueel, met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.100,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Artikel 7 Niet commerciële voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) zijn er 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.

7.2 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 € 145,- 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 afgerekend 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.

7.3 Recreatieve en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en / of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven. Onderscheid wordt verder gemaakt naar bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 145,- exclusief btw per vierkante meter. Indien de floor space index op de aan de bebouwing toe te rekenen kavel groter uitvalt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare meters grond.
- Voor onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels wordt een vaste grondprijs van € 27,- exclusief btw per vierkante meter grond gehanteerd.

7.4 Woonzorg voorzieningen

Onder deze categorie vallen zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen die beneden de sociale huurgrens worden verhuurd. De aanbieder van de zorg kan hierbij een andere partij zijn dan de verhuurder van het vastgoed.

De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt bepaald tegen de grondprijs op basis van de sociale huurwoningen 2023 (zie 3.2).

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de vaste prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak te weten:

- € 145,- exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor sociale doeleinden (zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer)
- € 188,- exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor (semi) commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut.

7.5 Overige bestemmingen

Snippergroen (te privatiseren groen in bestaande omgeving)

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Indien de grond wordt uitgegeven heeft verkoop de voorkeur. Bij verkoop van snippergroen in woonwijken, dorpen en buitengebied gelden de navolgende grondprijzen:

- Zonder bebouwingsmogelijkheid € 80,- per vierkante meter (genoemde prijs is exclusief overdrachtsbelasting).
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij koop) € 160,- per vierkante meter exclusief btw.
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij sociale huur) € 117,- per vierkante meter exclusief btw.

Bij verkoop van snippergroen op bedrijventerreinen gelden de navolgende grondprijzen:

- Zonder bebouwingsmogelijkheid Marktconforme prijs industriegrond, exclusief overdrachtsbelasting.
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij koop) Marktconforme prijs industriegrond exclusief btw.

Voor nadere informatie inzake snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen.

Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en de specifieke kenmerken van de verschillende gronden zullen er onderling prijsverschillen zijn. De waardebeoordeling zal in eerste instantie intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Overige bestemmingen

Indien sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze nota genoemde bestemmingen dan wordt de waardebeoordeling in eerste instantie intern uitgevoerd. Indien daartoe aanleiding is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Artikel 8 Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur

8.1 Huur en erfpacht

Huur agrarische niet bebouwde grond tot een perceeloppervlakte van 10.000 vierkante meter

Voor de huur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden geldt een startvergoeding van € 10,50 per honderd vierkante meter grond per jaar. Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 wordt eenmalig, in verband met de zeer hoge CPI, een indexatie van 3% doorgevoerd.

Erfpacht

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 administratiekosten.

Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 wordt eenmalig, in verband met de zeer hoge CPI, een indexatie van 3% doorgevoerd.

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn bij B en W besluiten van 1 december 2008 en 5 november 2012 afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten geformuleerd:

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar.
- Erfpachtcontracten met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van 30 jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening van de clubs.
- Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 wordt eenmalig, in verband met de zeer hoge CPI, een indexatie van 3% doorgevoerd.

Volkstuinen

Om de jaarlijkse huur te bepalen worden de tuinen opgedeeld in delen van 100 vierkante meter. Per 100 vierkante meter tuin wordt € 10,50 in rekening gebracht. Dus tot en met 100 vierkante meter € 10,50 tot en met 200 vierkante meter € 21,00 tot en met 300 vierkante meter € 31,50 enz. Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 wordt eenmalig, in verband met de zeer hoge CPI, een indexatie van 3% doorgevoerd.

Verhuur snippergroen (stroken grond zonder bouw mogelijkheden in bestaande omgeving)

Bij verhuur van snippergroen voor, naast of achter de woning zonder bebouwingmogelijkheid wordt bij oppervlaktes vanaf 75 vierkante meter een jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht. Bij oppervlaktes 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. Normaliter vindt een jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. Voor 2023 is dit voor de prijs voor groenstroken niet doorgevoerd.

Gemeentelijke huurwoningen

De gemeente Hoogeveen heeft nog twee huurwoningen in bezit. Zodra de huidige bewoners de huur opzeggen wordt de woning te koop aangeboden. Voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gebruik gemaakt van de MG circulaire zoals deze jaarlijks door het ministerie wordt uitgegeven.

8.2 Pacht

Landbouw

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft geldt voor 2023 een pachtprijs van € 560 per hectare per jaar. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor onze regio is eveneens € 560,- per hectare per jaar. De genoemde prijzen worden, indien de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

Zonnepanelen

Voor gronden die gepacht worden ten behoeve van de exploitatie van zonnepanelen wordt een jaarlijkse pacht in rekening gebracht. De hoogte van de pacht wordt bepaald door de specifieke factoren van de betreffende locatie. De locatiefactoren zijn uiteindelijk bepalend voor de exacte hoogte van de pacht.

8.3 Overige gebruiksrechten

Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een eenmalige vergoeding van € 50,- en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 6,75 per hectare.

Bruikleen

Voor de uitgifte van snippergroen middels een bruikleenovereenkomst geldt een eenmalige vergoeding (administratiekosten) van € 150,-. Er wordt maximaal 74 vierkante meter uitgegeven in bruikleen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Voor schriftelijke grondaanbiedingen die in 2022 zijn gedaan en die zowel door koper als verkoper zijn getekend, maar niet voor het einde van 2022 notarieel kon worden afgerond, blijft het prijspeil 2022 van kracht, een en ander met in acht name van de afnametermijnen en overige bepalingen die zijn opgenomen in de betreffende koopovereenkomst.

Artikel 10 Slotbepalingen

1. De Nota grondprijzenbeleid 2022 wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2023.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Nota grondprijzenbeleid 2023.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 13 december 2022.

*De secretaris, De burgemeester,
Jelmer Mulder Karel Loohuis*