

Grondprijzenbrief 2023

Vastgesteld op 14-02-2023 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland

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. Naar verwachting zal in 2023 een nieuwe Nota Grondbeleid worden vastgesteld voor de komende vier jaar. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld. In deze grondprijzenbrief 2023 zijn voor de uitgeefbare woningbouwkwavels voor 2023.

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 2023.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

1. Tenzij anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze grondprijzenbrief worden genoemd exclusief BTW en kosten koper;
2. De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW;
3. 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;
4. De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2023.

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 2017-2021, 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 methode[1]. Voor de grondprijzbepaling 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 genormeerde residuele methode[2].

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

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.

2.1.1 Algemeen

De woningmarkt is in de loop van 2022 sterk veranderd. Vorig jaar was er nog sprake van krapte en prijsstijgingen. De oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en inflatie, de oplopende rente en de algemene economische ontwikkelingen zorgen voor onrust bij de consument.

Toch is voelbaar dat de vraag afneemt. De "gekte" op de markt verdwijnt hierdoor. Waardoor overbieden niet langer de norm is en meer kopers aan bod kunnen komen. Doordat meer mensen hun woning te koop zetten neemt het woningaanbod toe. Het gaat hierbij dikwijls om verkopers die nog willen profiteren van de gestegen prijzen. Het jaar 2022 is een jaar gebleken met twee gezichten. Het eerste half jaar was de 'gekte' nog merkbaar. Het tweede half jaar laat een toename van het aanbod en een stabilisering van de woningprijzen zien.

De prijsdaling geldt voor alle woningtypen en voor vrijwel alle regio's. Op jaarbasis stijgen de prijzen nog, maar het tempo is er uit. Kopers welke in de gekte van de markt niet aan bod kwamen kunnen profiteren van de lagere prijzen, hoewel de betaalbaarheid door de stijgende rente voor velen nog steeds een probleem zal zijn. Er zijn echter ook positieve signalen merkbaar; de gestegen inflatie en rente lijken zich te stabiliseren. Een sterke(re) daling van de huizenprijzen wordt dan ook niet voorzien.

2.1.2 Bestaande woningen

Het aantal transacties blijft tot nu toe stabiel. Op kwartaalbasis (Q3) daalde het aantal verkopen met 10%. In Q4 was dit ten opzichte van het vorige jaar 8%. De daling wordt vooral waargenomen bij vrijstaande woningen. Bij de overige woningtypen is sprake van een stijging. Per regio verschilt de daling in het aantal transacties sterk.

Ook is er een flinke prijsdaling zichtbaar op kwartaalbasis. Men spreekt over daling van kwartaal tot kwartaal van 5,8%. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is €425.000. Op jaarbasis lijken de prijzen nog te stijgen.

De prijsdaling betrof alle woningtypen. Deze daling wordt veroorzaakt door de stijgende hypotheekrente en de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod. Voor een klein deel is de prijsdaling in het 3^e kwartaal een seizoen effect. In het derde kwartaal waar binnen de zomer valt is de kwartaalontwikkeling vaak lager dan in de rest van het jaar. Ook is merkbaar dat de gekte uit de markt is. Hierdoor komen biedingen meer in lijn met de vraagprijs. De daling is in alle regio's zichtbaar, maar verschilt wel.

Ook is er sterke stijging van het aanbod waarneembaar. Dit is goed nieuws voor de koper. Meer aanbod zorgt voor meer keuze en kansen en voor meer evenwicht in de markt. Kortom de krapte neemt af, waardoor de verkoopkansen ook afnemen. Gelet op de ontwikkeling van de kostenstijging en rente en de mondiale economische situatie is de verwachting dat de markt verder zal stabiliseren. In Q3 werd nog een daling van verkoopprijzen voorspeld. Door diverse omstandigheden lijken de verkoopprijzen te stabiliseren en voorlopig niet (verder) te dalen. Dit is relatief, omdat er sprake was van een verhitte woningmarkt.

2.1.3 Nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwwoningmarkt is in een jaar tijd volledig omgeslagen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in een jaar tijd met een derde afgenomen t.o.v. vorig jaar. Er is echter wel vraag naar nieuwbouw. Volgens de NVM ligt de oorzaak hiervan in de hoge nieuwbouwprijzen en de terughoudendheid van kopers en marktpartijen.

De stagnatie van nieuwbouw is niet het resultaat van een gebrek aan behoefte. Ook is nieuwbouw steeds populairder door de gestegen energielasten. De NVM geeft aan dat de stagnatie in de verkoop van nieuwbouw veroorzaakt wordt doordat het aanbod onvoldoende bij de vraag aansluit. Ook is de betaalbaarheid een probleem. Tot slot zijn consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat terughoudend als het gaat om grote investeringen. Dit heeft een groter effect voor nieuwbouw dan de bestaande bouw, omdat na circa 2 tot 3 jaar de woning pas wordt opgeleverd. In de tussentijd kan er veel veranderen.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen stijgen in tegenstelling tot de bestaande bouw met circa 8%. De gemiddelde nieuwbouwwoningen kost circa € 496.000. Nagenoeg 50% van het aanbod is 5 ton of duurder. Ook steeg de vierkante meterprijs sneller dan de absolute prijs. Hieruit valt op te maken dat de woningen kleiner worden.

De afkoeling van de woningmarkt resulteert al in dalende woningprijzen voor de bestaande bouw, maar de nieuwbouwprijzen dalen niet. De sterk gestegen bouwkosten zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk en deze gestegen kosten worden doorberekend in de woningprijs.

De NVM schetst geen rooskleurig beeld van de markt voor nieuwbouwprojecten. De vrees is dat er minder aanbod op de markt zal komen in 2023, dit terwijl er een groot woningtekort is. Men vreest dat dit tekort alleen maar zal oplopen.

2.2 Prijsontwikkeling woningen regionaal

In algemene zin wordt het landelijke beeld ten aanzien van de woningmarkt ook waargenomen in de gemeente Zwartewaterland. Uit het marktoverzicht van de regio Noord West Overijssel komt dit beeld overeen. Het aanbod van woningen is met 76% toegenomen op jaarbasis. De vraagprijs nam op jaarbasis nog toe, maar t.o.v. het vorige kwartaal is er nog een lichte stijging merkbaar. Doordat er meer aanbod is neemt de krapte af en woningen staan iets langer te koop. Ook het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs neemt steeds verder af. Omdat er regionaal en per kern verschillen zijn waar te nemen zijn twee makelaars uit de regio gevraagd naar hun ervaringen en visie op de woningmarkt.

2.2.1 Makelaars zien kantelpunt op de markt door afname bestedingsmogelijkheden

Om een goed beeld te krijgen van de huidige woningmarktsituatie en de verwachtingen voor de toekomst in de gemeente Zwartewaterland hebben we gesprekken gevoerd met een tweetal makelaars. Met name vanwege de onzekere marktsituatie die op veel plekken in Nederland lijkt te bestaan. Beide makelaars wijzen ons op de veranderingen in de markt die ze het 3e kwartaal van 2022 merken. Waar de getaxeerde (vraag)prijzen in de eerste helft van het jaar nog ruim werden overboden, is dat nu minder het geval en is er zelfs sprake van onderhandelingsmogelijkheden. Er vindt ontspanning van de markt plaats, waardoor de 'gekke' van eerder dit jaar is verdwenen. Ondanks dat worden woningen vaak nog wel voor de getaxeerde prijzen verkocht. Op dit moment zijn hierdoor de prijzen vergelijkbaar met of net iets hoger dan een jaar terug. Beide makelaars verwachten dat de prijzen de komende tijd echter nog verder dalen. Redenen voor deze ontspanning van de woningmarkt liggen volgens de makelaars met name in de stijging van de hypotheekrente en de energielasten. Beiden dragen eraan bij dat de bestedingsmogelijkheden van huishoudens afnemen.

Wat betreft het eerste punt: de geadverteerde hypotheekrente is gestegen van 1,5% begin dit jaar tot ongeveer 5,0% eind oktober (zonder NHG). Gemiddeld gezien betekent dit dat de maximale hypotheek afneemt met € 60.000 bij een gelijkblijvend inkomen (ING, 2022). Wat betreft het tweede punt: de stijging van de energielasten kunnen er volgens de makelaars aan bijdragen dat de vraag naar en de waardering voor bestaande verouderde woningen (met een laag energielabel) en die naar nieuwbouwwoningen verder uiteenlopen. Naar verwachting zal de vraag en dus prijs van bestaande verouderde woningen afnemen en zal de vraag en prijs van nieuwbouw juist kunnen toenemen.

Met name voor starters blijft de woningnood hoog. Zij hebben ondanks de ontspanning van de woningmarkt minder kansen. Het faciliteren van doorstroming lijkt de oplossing. Nieuwbouw voor starters is vaak onbetaalbaar, terwijl volgens de makelaars voldoende kansen zijn in de bestaande woningvoorraad. Dan moeten de huidige bewoners (gezinnen en ouderen) wel kunnen doorstromen naar de door hun gewenste nieuwbouw. Traditionele woonvormen (rijwoning, 2-1-kap en vrijstaand) in het koopsegment en mogelijk levensloopbestendig zijn volgens hen dan het meest gewild. Bij nieuwbouw voor starters ziet een van de makelaars nog kansen in CPO-projecten. Op dit moment is dit in de gemeente Dalfsen succesvol toegepast bij de kern Nieuwleusen.

2.2.2 Makelaars zien duidelijke verschillen tussen kernen van Zwartewaterland

In de gesprekken kwam ook naar voren dat de verschillen tussen de kernen in de gemeente groot zijn. De kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis hebben elk onderscheidende eigenschappen (voorzieningsniveau, ligging ten opzichte van grotere kernen en de stad Zwolle en de verschillen tussen de gemeenschappen in de verschillende kernen). Dit vertaalt zich ook in de woningmarkt. Genemuiden heeft een sterke gesloten gemeenschap met veel sociale cohesie. Ook is de bevolkingsopbouw nog relatief jong. Dit zorgt ervoor dat woningkopers met name afkomstig zijn uit de eigen kern (90%) en dat landelijke woningmarktontwikkelingen hier vaak minder sterk doorwerken (minder uitschieters). Hasselt kenmerkt zich door een sterke band met de woningmarkt van Zwolle. Ontwikkelingen die daar spelen hebben ook gevolgen voor Hasselt. Wel zien we ook in deze kern veel regionale woningzoekers (regio Zwolle). Zwartsluis kenmerkt zich door unieke woningen aan het water. Woningkopers zijn daardoor vaker afkomstig van verder. Zij zoeken specifiek naar een type locatie (woning aan het water) en minder naar een bepaalde kern. Dit heeft invloed op de woningvraag, het woningaanbod en de -prijzen.

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 stabiliseert de ontwikkeling van de vraagprijs. Een lokale makelaar geeft echter aan dat de gemeente Zwartewaterland en de regio iets achterloopt op de ontwikkeling in het westen van het land. Er is nog steeds vraag, maar de 'gekte' met betrekking tot prijzen is uit de markt. De bouwkosten zijn echter sterk gestegen als gevolg van de mondiale situatie, rente stand maar met name de ontwikkeling van de energieprijzen. Personele krapte in de bouw blijft een probleem.

De woningbouwkosten zijn sterker gestegen dan verwacht. Als oorzaak wordt schaarste genoemd waardoor materiaalkosten toenemen. Ook leidt de stikstofproblematiek tot vertraging en dienen verliezen op huidige aanbestedingen goed gemaakt te worden met nieuwe projecten. Naast prijsstijgingen kampt de bouwsector met een aanhoudend personeelstekort. Ook is er een nieuw CAO akkoord waardoor de lonen worden verhoogd. Verwacht wordt dat alle componenten de komende jaren verder zullen stijgen. Voor 2023 wordt een bandbreedte gehanteerd van +4% tot +8%. Voor 2024-2025 een stijging van +3% tot +5%. Gezien de schokkende beweging die de ontwikkeling van de bouwkosten heeft gemaakt is het de voorspelling zeer onzeker.

In 2022 werd er nog gesproken van een toenemende woningprijzen. Voor 2023 is de trend waarneembaar dat op korte termijn de bouwkosten stijgen en de woningprijzen dalen. Goedkopere segmenten krijgen meer last van de stijging van de bouwkosten. Op de lange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

Op basis van de omschreven prijsontwikkelingen kan worden aangenomen dat de grondprijzen voor woningbouw geen stijging laten zien, maar een lichte daling. Aangezien de (residuele) grondprijzen doorgaans wordt beschouwd als het verschil tussen de marktwaarde van een woning (exclusief BTW) en de stichtingskosten. Hierbij zijn drie kanttekeningen te maken:

1. 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. Daarnaast is er veel vraag naar verduurzaming in de bouw door de gestegen energiekosten. Het aanbod neemt verder af, terwijl de vraag onverminderd groot blijft en zelfs nog groter is geworden.
2. Het is moeilijk in te schatten wat voor effect van de huidige mondiale situatie zijn en de effecten die dit heeft op de economie. Weinig expert hadden de crises en effect daarvan voorzien eind 2021.
3. 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 lichte daling te rechtvaardigen. Al met al blijven de prijzen redelijk stabiel ten opzichte van 2022.

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 en de ontwikkeling van de economie 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 vooralsnog 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 genormeerde 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). Dit jaar is het marktonderzoek herhaald. Het marktonderzoek is 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 2022 zijn er geen uitgften geweest. De eerst volgende uitgifte staat gepland voor 2023.

In 2022 stegen de grondprijzen fors door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Inmiddels koelt de woningmarkt af en heeft de kostenstijging een groot effect op de markt voor nieuwbouwwoningen.. De ontwikkeling van de markt is onzeker. Per gronduitgifte behoudt de gemeente Zwartewaterland zich het recht voor om waar nodig aanvullend advies in te winnen over de te hanteren grondprijs. Hierbij is transparantie en marktconformiteit het uitgangspunt. In onderstaande tabel een overzicht:

Hasselt om de Weede fase 1B Woningbouw kavels	Grondprijzen 2023, exclusief btw en kosten koper
Appartement	€ 158,00 tot € 180,00 per m ²
Rijwoning (Gbo circa 82 m ²)	€ 237,00 tot 265,00 per m ²
Rijwoning (Gbo circa 116 m ²)	€ 319,00 tot € 351,00 per m ²
Levensloopbestendig	€ 202,00 tot 227,00 per m ²
Twee-onder-één kap (projectmatig)	€ 226,00 tot € 244,00 per m ²
Vrijstaand (projectmatig)	€ 206,00 tot € 219,00 per m ²
Grondgebonden koopwoningen – vrije kavels	€ 305,00 tot € 346,00 per m ²

De grondprijs voor vrije kavels geldt voor zowel de twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen. Voor de vrije kavels geldt dat waar dat aannemelijk is een op- en of afslag wordt gehanteerd met betrekking tot de ligging. Per uitgifte wordt de kavelprijs nader bepaald.

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-stations^[3] 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) winstoogmerk. 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 kostprijs-dekkende 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 kaveluitbreiding 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 rooijlijn.
- grond die leidt tot (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond achter de rooijlijn.

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:

1. Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken worden bij voorkeur verkocht;
2. Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken kunnen gedurende vijf jaren nog gehuurd worden;
3. Na afloop van deze huurperiode wordt de groenstrook/overhoek nog eenmaal te koop aangeboden tegen de dan geldende grondprijs;
4. 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.

Samenvattend is het beleid nu gericht op uiteindelijk verkoop waar dat mogelijk en wenselijk is. Indien dit niet wenselijk is zal de uitgegeven gronden weer in beheer komen van 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 bedroeg 5% van die verkoopprijs op jaarbasis. Omdat het beleid zich steeds meer richt op de verkoop wordt bij uitgifte de voorkeur aan verkoop gegeven wanneer dit kan en wenselijk is. De 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

Vorig jaar is de grondprijs voor de categorie groen- en reststroken met het consumentenprijs indexcijfer verhoogd (2,7%). Dit zodat de tarieven welke reeds gelden voor bestaande huurders niet veel uit de pas lopen met nieuwe huursituaties.

Het geldende indexcijfer over 2022[4] is echter dermate hoog dat deze werkwijze voor deze categorie gronden niet aannemelijk lijkt. Immers de prijs van een overhoek heeft een relatie met wat een consument bereid is te betalen voor extra grond.

Om er voor te zorgen dat de grondprijzen niet te veel uit de pas lopen met de ontwikkeling van de huurprijzen wordt de grondprijs opnieuw verhoogd. Periodiek, maar in ieder geval elke vijf jaren zal beoordeeld worden of het tarief voor de groen- en reststroken marktconform is. Indien daar aanleiding voor is zal het tarief eerder of later worden aangepast.

Groen- en reststroken	Grondprijzen 2023 exclusief evt. BTW en kosten koper.
Grond voor de rooilijn	€ 52,50 per m ²
Grond achter de rooilijn	€ 105,00 per m ²
Verhuur	5% van de geldende verkoopprijs

3.6 Overige vormen van uitgifte3.6.1 Pacht agrarische gronden

Binnen gemeente Zwartewaterland 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 pacht prijsbeheersing van toepassing is. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pacht prijs 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 1% ten opzichte van 2021. Dit veranderpercentage van -1% wordt toegepast op reguliere pacht overeenkomsten die zijn afgesloten voor 1 september 2007. Hierbij geldt de regel dat de pacht prijs niet lager mag worden dan 90% van de vastgestelde regionorm. Kosten voor inschrijving bij de grondkamer worden bij de pachter in rekening gebracht.

Voor 2023 wordt de nieuw pacht norm in oktober van dat jaar verwacht. Vanaf dat moment wordt deze pacht norm gehanteerd.

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 pacht duur 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 pacht prijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pacht prijs niet. De hoogte van de pacht prijzen hierbij, kunnen afwijken van de reguliere pachten. Dit heeft te maken met vraag en aanbod. Voor 2022 wordt voor de geliberaliseerde pacht de pacht norm gevolgd van €514,- per hectare. Daarnaast worden de kosten van inschrijving bij de Grondkamer bij de pachter in rekening gebracht.

Voor 2023 wordt de nieuw pachtnorm in oktober van dat jaar verwacht. Vanaf dat moment wordt deze pachtnorm gehanteerd. Het pactbeleid zal op termijn worden herzien. In gevallen kan er voor gekozen om vooruitlopend hierop af te wijken van de genoemde pachtnorm voor geliberaliseerde pacht en een marktconforme pacht prijs vast te stellen. Dit geschiedt aan de hand van een taxatie van een onafhankelijke deskundige.

3.6.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, 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.

Omdat vereniging reeds belast worden met een sterke kostenstijging wordt het gebruiksrecht in 2023 niet geïndexeerd.

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 14 februari 2023.

de secretaris, de burgemeester,

drs. D.S. Ruddijs ing. E.J. Bilder

[1] Bij een comparatieve grondprijzenbenadering 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 bouwmogelijkheden, 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.

[3] 'Point of Presence' voor NUTS voorzieningen bijvoorbeeld een transformatorhuis.

[4] Jaargemiddelde van oktober tot oktober = 14,3% (Bron: CBS).