

Grondprijzenbrief 2024

1. Inleiding

De *Grondprijzenbrief* wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op basis van de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid. We maken met deze *Grondprijzenbrief* inzichtelijk tegen welke prijzen we gronden ten behoeve van bebouwing uitgeven en hoe we deze grondprijzen bepalen.

Marktconforme grondprijzen

De gemeente Aa en Hunze hanteert *de reële marktwaarde* als uitgangspunt bij de vaststelling van haar grondprijzen. Daarmee leggen we een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en wordt tevens (onbedoelde) staatssteun vermeden.

De (marktconforme) grondprijs wordt bepaald op basis actuele marktinformatie van verkocht vastgoed in de diverse projecten in de gemeente Aa en Hunze en de relevante regio (gegevens uit Kadaster). Deze prijzen worden geïndexeerd met de NVM-indexcijfers over de periode van transactiedatum tot de actuele prijspeildatum. Het residu van de daadwerkelijke gerealiseerde (gecorrigeerde) transactie-prijzen en de ingeschatte actuele bouwkosten¹ levert de kavelprijs per object. Op basis van gemiddelde kavelgrootte is hieruit een gemiddelde grondprijs per m² te herleiden.

Naast deze residuele bepaling van de marktconforme grondprijs wordt tevens de comparatieve methode toegepast. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen in vergelijkbare gemeenten, veelal in de directe regio.

Wanneer geen van beide methodes tot een onderbouwde grondprijs leidt, wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Een nadere toelichting op de methodes van grondwaardebepaling is opgenomen als bijlage 1.

Didam-arrest

Sinds eind november 2021 moet met gronduitgiftes rekening worden gehouden met het arrest-Didam. Eén op één uitgiftes kunnen niet zomaar meer plaatsvinden. De gemeente moet aantonen dat ze bij het verkopen en verhuren van grond en gebouwen gelijke kansen biedt aan gegadigden, tenzij er redelijk-kerwijs van uitgegaan mag worden dat er maar één gegadigde is. De gemeente dient de koper te selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Dit biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld extra punten voor bepaalde criteria toe te kennen.

Leeswijzer

Alle in deze nota genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden per prijspeil 1 januari 2024, tenzij expliciet anders vermeld; alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele type, druk en zetfouten. Indien grond wordt uitgegeven ten behoeve van een functie die niet in deze nota is beschreven, stelt het college de grondprijs vast. Uitgangspunt blijft een marktconforme grondprijs.

2. Grondprijzen

2.1 Sociale huurwoningen

Voor de sociale huurwoningen worden twee categorieën onderscheiden:

- Een sociale huurwoning uit de kernvoorraad met een huur onder de lage aftoppingsgrens.
- Een sociale huurwoning uit de kernvoorraad met een huur tussen de lage aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 879,66 per maand in 2024).

Voor sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs per woning, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar voornoemde categorieën. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen grond voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.

In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven per categorie:

1) De bouwkosten van een woning zijn het totaal van de kosten van alle bouwkundige werken, installaties, vaste inrichting en indirecte bouwkosten die voor het realiseren van een woning gemaakt moeten worden.

	Eengezins (< 170 m ²)	Meergezins
Sociale huur (< lage aftopgrens)	€ 15.000,=	€ 13.000,=
Sociale huur (< € 879,66)	€ 17.000,=	€ 15.000,=
Kavels > 170 m ²	€ 100,= per extra m ²	n.v.t

In de actuele Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze geldt een functiebescherming voor 20 jaar voor deze categorie.

2.2 Goedkope koopwoning

Een goedkope koopwoning is een woning met een relatief lage VON-prijs. In de gemeente Aa en Hunze ligt de grens voor een goedkope koopwoning op € 275.000,=. Een dergelijke koopwoning is een kleine grondgebonden woning met een gebruiks-oppervlakte van maximaal 75 m² of een klein appartement met een gebruiksoppervlakte van maximaal 65 m².

	Eengezins (< 170 m ²)	Meergezins
Goedkope koop (< € 275.000,=)	€ 21.250,=	€ 18.000,=
Kavels > 170 m ²	€ 125,= per m ²	n.v.t

De grondprijs voor de goedkope koopwoningen ligt (mogelijk) lager dan de grondprijs die deze grond op de vrije markt zou opleveren. In de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze is daarom een zelfbewoningsplicht van 5 jaar opgenomen voor deze categorie, met de mogelijkheid een anti-speculatiebeding op te leggen.

2.3 (Projectmatige) woningbouw in de marktsector

De gemeente Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen, te weten Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden. In de gemeente Aa en Hunze zullen voor de grotere woonkernen qua locatie, bereikbaarheid en een hoger voorzieningen-niveau de grondprijzen voor woningen over het algemeen iets hoger liggen.

Voor bepaling van de grondprijs van projectmatige woningbouw wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde methode en is onderzoek gedaan op basis van marktgegevens. Per locatie (grotere en kleinere kernen) kunnen de m²-prijzen verschillen. Daarom hanteert de gemeente bandbreedtes in haar grondprijzen, waarbij de locatie specifieke afhankelijk is van de ligging.

In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven per categorie:

	Minimaal	Maximaal
Rijwoningen (tussen)	€ 150,= per m ²	€ 170,= per m ²
Rijwoningen (hoek)	€ 160,= per m ²	€ 180,= per m ²
2 [^] 1 kap woningen	€ 180,= per m ²	€ 250,= per m ²
Vrijstaande woningen	€ 200,= per m ²	€ 320,= per m ²
Appartementen (€ 275.000,= tot € 350.000,=)	€ 25.000,=	€ 35.000,=
Appartementen (> € 350.000,=)	€ 35.000,=	€ 75.000,=

2.4 Vrije kavels

Voor vrije kavels is gebruik gemaakt van de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Dat betekent dat de bepaalde grondprijzen zijn vergeleken met omliggende gemeenten om tot een markt-conforme prijs te komen.

Er wordt onderscheid gemaakt naar een 'basis woonkavel' (500 m²) en de eventuele extra kavelgrootte waarop geen bouw mogelijkheden rusten. Per locatie (grotere en kleinere kernen) kunnen de m²-prijzen verschillen. Daarom hanteert de gemeente bandbreedtes in haar grondprijzen, waarbij de locatie specifieke afhankelijk is van de ligging.

In de onderstaande tabel zijn de grondprijzen weergegeven per categorie:

	Minimaal	Maximaal
Vrije kavels (< 500 m ²)	€ 250,= per m ²	€ 350,= per m ²

Meerkosten bij kavels 500 – 750 m ²	€ 200,= per m ²
Meerkosten bij kavels > 750 m ²	€ 150,= per m ²

In de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze is voor deze categorie de mogelijkheid tot het opleggen van een zelfbewoningsplicht van 3 jaar opgenomen, evenals de mogelijkheid om een anti-speculatiebeding op te leggen.

2.5 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is de comparatieve methode gebruikt om tot een marktconforme grondprijs te komen. De grondprijs is bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare bedrijventerreinen in omliggende gemeenten en gerealiseerde verkopen in Aa en Hunze zelf. Voor zichtlocaties kan een toeslag van € 10,= per m² worden gerekend.

	Kavel
Gemengd Bedrijventerrein	€ 85,= per m ²
Zichtlocaties	€ 95,= per m ²

2.6 Commercieel Vastgoed

In de gemeente Aa en Hunze wordt nauwelijks grond uitgegeven voor kantoren en detailhandel. De grondprijs wordt per project residueel berekend, met inachtneming van de gewenste kwaliteit en geraamde beleggingswaarde van het vastgoed.

De grondprijs wordt berekend over de bruto vloeroppervlakte (BVO). Het effect van een gunstige of minder gunstige locatie komt tot uitdrukking in de hoogte van de huurprijs en is onderdeel van de residuele berekening. Er is geen sprake van locatiefactoren.

De grondprijs van kantoren kan enorm uiteenlopen, afhankelijk van de schaalgrootte, het ontwerp van het pand en de locatie. In Aa en Hunze is in het algemeen slechts behoefte aan kantoorruimte ten behoeve van bedrijven die reeds in Aa en Hunze of directe omgeving gevestigd zijn. De grondprijs voor detailhandel wordt residueel berekend. Hierbij wordt gekeken naar de branche, kwaliteit en ligging van de kavel. Hierdoor kan de grondprijs zeer wisselend zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval bij supermarkten en overige detailhandel.

Er wordt in principe voor gekozen om zodra de vraag zich voordoet van maatwerk uit te gaan en de grondwaarde residueel per functie en of anders door middel van een onafhankelijke taxatie te bepalen.

2.7 Overige voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Onder deze categorie verstaan we voorzieningen voor een semi-commerciële onderneming, die gevestigd zijn in bebouwing die veelal specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Onder meer kinderdagverblijven, praktijken fysiotherapie en apotheken vallen hieronder. Voor deze categorie is de grondprijsberekening conform commercieel vastgoed.

Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel)

Onder deze categorie scharen we uitgaven van grond die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder. De grondprijs van deze categorie is gekoppeld aan de gemiddelde grondprijs in de sociale huursector (€ 100,= per m²), met een afslag van 25%. Dit resulteert in een grondprijs van € 75,= per m².

Sportvoorzieningen

Voor gebouwde sportvoorzieningen zal de grondprijs voor 'Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel)' worden gehanteerd. Indien ook voor sportvelden deze grondprijs wordt gehanteerd, zou dat leiden tot onevenredig hoge kosten. Daarom is het mogelijk voor extensief grondgebruik, zoals het aanleggen van sportvelden, een lagere grondprijs te bepalen. In voorkomende situaties kan het college een afwijkende grondprijs bepalen.

Volkstuinen

De gemeente Aa en Hunze gaat voor de uitgifte van volkstuinen uit van een grondprijs met een bandbreedte tussen de €10,- en €25,- per m². Deze grondprijs is op basis van de comparatieve methode bepaald.

De volkstuinen worden middels een huur uitgegeven. De huurprijs bedraagt 5% van de grondwaarde.

2.8 Overhoeken

Bij overhoeken is het uitgangspunt dat er alleen gemeentegrond aan aangrenzende eigenaren wordt verkocht, waardoor er één serieuze gegadigde is (mits de grond niet aan meerdere percelen grenst). Overhoeken worden gedefinieerd als openbaar gebied direct grenzend aan een particulier kavel met een maximaal oppervlak van 100 m². Wanneer deze wordt verkocht als tuin (zonder bebouwingsmogelijkheden), dan bedraagt grondprijs € 60,= per m² met een minimum van € 1.000,= per transactie. Voor overhoeken met bouw mogelijkheden wordt gerekend met de grondprijs van het betreffende vastgoed als elders in deze nota verwoord.

	Grondprijs per m ²	Minimale transactie
Overhoeken (zonder bouwmo- gelijk- heid)	€ 60,=	€ 1.000,=

2.9 Erfpacht en opstalrecht

Een alternatief voor verkoop van grond is het instrument van uitgifte in erfpacht of opstalrecht. Uitgangspunt bij het bepalen van de jaarlijkse hoogte van de erfpachtcanon en de retributie is de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) vermenigvuldigd met 5%. De vastgestelde erfpachtcanon of retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex huishoudens (CPI).

Verhuur van gronden

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen grond verhuurd om, bijvoorbeeld als paardenweide, te laten gebruiken door particulieren/bedrijven. Als de gemeente een dergelijk perceel niet binnen één jaar nodig heeft voor welk doel dan ook, dan wordt waar mogelijk het perceel verhuurd. Ook hierbij is het uitgangspunt dat de hoogte van de jaarlijkse huursom wordt bepaald door de reële marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 250,= (rente en beheer- en administratiekosten).

Nutsvoorzieningen

Grond onder nutsvoorzieningen wordt door een recht van opstal uitgegeven. Voor percelen tot 30 m² geldt een eenmalige vergoeding van € 1.000,-. Indien voor nutsvoorzieningen een grotere oppervlakte noodzakelijk is, wordt de retributie bepaald op basis van taxatie.

Zendmasten

Voor zendmasten wordt een recht van opstal gevestigd met bijbehorende retributie van € 5.000,= per jaar met een kaveloppervlak van 40 m². Indien een grotere kavel benodigd is dan 40 m² wordt een toeslag van € 100,= per extra m² gerekend.

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie (residueel) bepaald. Het bepalen van de retributie is maatwerk.

Windturbines / Zonneparken

Voor zonneparken en windturbines wordt afhankelijk van de situatie een recht van opstal of een erfpachtrecht gevestigd. Omdat het om specifieke en niet eenduidige vraagstukken gaat, betreft grondwaardebepaling maatwerk en zal deze op basis van taxatie berekend worden. Het bepalen van de retributie/canon is maatwerk.

BIJLAGE 1: Grondprijsmethodieken

Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkelfee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, incl.BTW	€	350.000	
BTW	€	60.744	
VON-prijs excl. BTW			€ 289.256 -/-
Bouwkosten	€	180.000	
Bijkomende kosten	€	46.800	
Incl. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW			€ 226.800 -/-
Residuele grondwaarde			€ 62.456

Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m² gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen.

De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.