

Nota Grondprijzen 2024-2025

Nota Grondprijzen 2024-2025

Datum: 16 september 2024

Versie: Definitief

Afdeling: Team ROV / Financiën

1. Inleiding

Deze nota gaat in op de grondprijzen zoals de gemeente Nunspeet die hanteert voor de uitgifte van gronden met verschillende functies. Het belangrijkste doel van de nota is het vastleggen van de uitgangspunten voor de actuele grondprijzen en de communicatie hiervan richting belangstellenden, zoals burgers en marktpartijen.

Het uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Alle genoemde prijzen in deze Nota Grondprijzen zijn exclusief BTW en overige kosten (zoals notariskosten en belastingen). Bij grondverkoop wordt ervan uitgegaan dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd. Als een koper zelf het perceel (deels) bouwrijp maakt dan kunnen de kosten hiervan worden verrekend met de grondprijs.

Voor woningbouw geldt dat de genoemde grondprijzen normatieve prijzen zijn, die zijn bepaald op basis van referentieoppervlakten voor de verschillende woningtypen. In de regel wordt een taxatie uitgevoerd en/of wordt de grondprijs bepaald door middel van een tender/prijsvraag (op basis van een minimale grondprijs) zodra een plan concreet door de gemeente is uitgewerkt.

Bij het vaststellen van grondprijzen kan er sprake zijn van maatwerk naar aanleiding van afwijkende huur- of vrij op naam-prijzen, woningtypen of parkeeroplossingen. Ook kan het college gemotiveerd afwijken van de in deze nota genoemde prijzen, grondprijsmethoden en uitgangspunten. Dit kan bijvoorbeeld naar aanleiding van gewijzigde marktomstandigheden, wet- en regelgeving of onvoorziene omstandigheden.

De parkeernormen uit het geldende parkeerbeleid (Parkeernota 2014) zijn van toepassing. Het uitgangspunt bij de uitgifte van grond is dat de koper de benodigde parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein. Bij woningbouwontwikkelingen is het niet altijd mogelijk om alle benodigde parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. In dat geval realiseert de koper tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en voor het restant van de benodigde parkeerplaatsen kan een beroep gedaan worden op een maatwerkoplossing vanuit het parkeerbeleid. Daarbij kan de gemeente een bijdrage vragen voor de realisatie en onderhoud van de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De genoemde prijzen gelden direct nadat deze nota door het college is vastgesteld en de genoemde prijzen gelden tot aan het moment dat er een nieuwe Nota Grondprijzen is vastgesteld, tenzij anders vermeld. Het uitgangspunt is om de Nota Grondprijzen elke twee jaar te actualiseren.

2. Woningbouw

2.1 Woningbouw: Vrije sector koop

De gemeente Nunspeet geeft kavels uit ten behoeve van de bouw van woningen in de vrije sector. Op basis van een aantal referentiewoningen die zijn gedefinieerd, zijn de grondprijzen bepaald voor de verschillende kernen binnen de gemeente Nunspeet. Voor de categorie 'vrije sector koop' wordt onderscheid gemaakt tussen de woningtypen vrijstaand, twee-onder-één-kap-woning, hoek- en tussenwoning. Grondprijzen

Voor koopwoningen in de vrije sector gelden vaste grondprijzen per m². Deze grondprijzen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woningtype	Grondprijs per m ² kavel
Vrijstaand	€ 400,-
Twee-onder-één-kap-woning	€ 435,-
Hoekwoning	€ 490,-
Tussenwoning	€ 495,-

Referentieoppervlakten en grondprijzen voor grote kavels

Per woningtype is een referentieoppervlakte bepaald voor de grootte van de kavel. De referentieoppervlakten en de bijbehorende kavelprijzen (afgerond) zijn als volgt:

Woningtype	Referentie oppervlakte kavel	Kavelprijs (o.b.v. referentieoppervlakte)
------------	------------------------------	---

Vrijstaand	500 m ²	€ 200.000,-
Twee-onder-één-kap-woning	300 m ²	€ 130.000,-
Hoekwoning	175 m ²	€ 85.000,-
Tussenwoning	150 m ²	€ 75.000,-

In de praktijk ziet men dat de betaalbereidheid afneemt naarmate de grootte van een kavel toeneemt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot doordat bijvoorbeeld een garage, bijgebouw of ruimere tuin mogelijk wordt. Wanneer de kavelgrootte echter blijft toenemen, dan levert dit slechts beperkt extra woongenot op. De betaalbereidheid voor deze verdere meters neemt dus af.

Daarom geldt voor een kavel die groter is dan het referentieoppervlakte een grondprijs van 50% voor de vierkante meters vanaf het referentieoppervlakte. Voorbeeld: Voor een vrijstaande woning op een kavel van 800 m² geldt een grondprijs van € 400,- over de eerste 500 m² en € 200,- over de volgende 300 m².

Uitsplitsing plaatsen

De grondprijzen voor woningen in de vrije sector worden gedifferentieerd naar de plaatsen Nunspeet, Elspeet, Hulshorst en Vierhouten. Bovengenoemde grondprijzen zijn van toepassing voor de plaats Nunspeet. De kleinere plaatsen hebben een lager voorzieningenniveau dan de plaats Nunspeet, wat van invloed is op de woningwaarde. Daarom wordt een afslag op de grondprijs gehanteerd. Voor Elspeet en Hulshorst is deze afslag 10% en voor Vierhouten is dit 15%.

Appartementen

Het bepalen van de grondprijs voor appartementen in de vrije sector is maatwerk. De grondprijs zal daarom op basis van het specifieke bouwplan bepaald worden door middel van een taxatie.

2.2 Woningbouw: Middenhuur

De categorie middenhuur betreft geliberaliseerde huurwoningen met een maximale huurprijs zoals gedefinieerd in de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023' en/of het ter plaatse geldende omgevingsplan. In de regel betreft dit een rijwoning.

Voor woningen in de categorie middenhuur geldt een grondprijs van € 415,- per m².

2.3 Woningbouw: Sociale koop

Woningen in de categorie sociale koop hebben een maximale vrij op naam prijs zoals gedefinieerd in genoemde doelgroepenverordening en/of het omgevingsplan. Er zijn drie subcategorieën voor sociale koop, namelijk sociale koop laag (tot € 215.000,- v.o.n.), sociale koop midden (tot € 265.000,- v.o.n.) en sociale koop hoog (tot € 355.000,- v.o.n.). Uitgaande van een rijwoning (dit kan zowel een hoek- als een tussenwoning zijn) zijn de grondprijzen voor sociale koop midden en hoog bepaald. Voor de categorie sociale koop laag geldt dat het niet mogelijk is een rijwoning te realiseren binnen dit prijsplafond. Deze categorie zal in de praktijk gerealiseerd worden als gestapelde woning (appartement) en daarvoor is het bepalen van de grondprijs maatwerk.

Voor rijwoningen in de categorie sociale koop midden is de grondprijs € 475,- per m² en voor rijwoningen in de categorie sociale koop hoog is de grondprijs € 520,- per m².

De referentieoppervlakte en de daaruit volgende kavelprijzen (op basis van het referentieoppervlakte) zijn als volgt:

Woningtype	Referentie- oppervlakte kavel	Kavelprijs (o.b.v. referentieoppervlakte)
Rijwoning – sociale koop hoog	120 m ²	€ 62.500,-
Rijwoning – sociale koop midden	85 m ²	€ 40.000,-

2.4 Woningbouw: Sociale huur

Onder sociale huurwoningen worden woningen verstaan die door woningcorporaties worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. Een sociale huurwoning kan een grondgebonden woning zijn (in de regel een rijwoning) of een gestapelde woning (appartement). Voor sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs per woning.

De grondprijs voor een grondgebonden sociale huurwoning is € 23.000,- per woning. De grondprijs voor een gestapelde sociale huurwoning is € 20.000,- per woning.

3. Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en horeca

De grondprijzen voor bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel (winkels) en horeca worden, gezien de grote differentiatie in grondprijzen tussen de verschillende functies en locaties, bepaald door middel

van een onafhankelijke taxatie dan wel door middel van een andere grondprijsbenadering (comparatief, residueel, BAR, DCF etc.). Hiermee wordt maatwerk geleverd voor deze uitgifte-categorieën.

4. Overige functies

4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder deze categorie vallen (niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden onder meer verstaan:

- Overheidsvoorzieningen: bijv. brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen;
- Grootschalige medische voorzieningen: bijv. (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum, verpleeginstellingen;
- Sociaal-culturele voorzieningen: bijv. religieuze voorzieningen, wijkcentra, welzijnsvoorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 150,- per m². Met deze (relatief lage) grondprijs kunnen (een deel van) de gemeentelijke kosten voor o.a. grondverwerving, bouwrijp maken, woonrijp maken en plankosten worden gedekt.

Indien een gebouw zodanig gestapeld is dat de Floor Space Index (de verhouding van m² vloeroppervlakte en m² kavel) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0, zal in beginsel worden afgerekend op basis van € 150,- per m² bruto vloeroppervlakte in plaats van per m² kavel.

4.2 Sport- en recreatieve voorzieningen

Voor maatschappelijke (niet-commerciële) sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde voorzieningen.

Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 150,- per m² en voor het onbebouwde deel geldt een vaste grondprijs van € 35,- per m².

4.3 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen met een commercieel karakter. Voorbeelden hiervan zijn tandartspraktijken, fysiotherapeuten of kinderdagverblijven. Voor deze voorzieningen wordt de grondprijs zo mogelijk comparatief vastgesteld en in andere situaties per individueel geval getaxeerd.

4.4 Reststroken / snippergroen

Bij deze categorie gaat het om kleinere percelen gemeentegrond die geen duidelijke functie (meer) hebben in de openbare ruimte en worden uitgegeven aan eigenaren van een aangrenzend perceel. Het gaat hierbij in de regel om gronden die, eventueel na een periodieke wijziging van het omgevingsplan, geschikt zijn om in gebruik te nemen als tuin. De gemeente verkoopt reststroken en snippergroen aan de hand van de 'Beleidsregel Verkoop onrendabel groen'.

Tot een oppervlakte van 100 m² geldt een vaste prijs per vierkante meter van € 75,-. Indien het te verkopen oppervlakte groter is dan 100 m² kan een taxatie uitgevoerd worden om de verkoopwaarde te bepalen. De kosten van de taxatie zijn voor de partij die de grond aankoopt.

4.5 Nutsvoorzieningen

Het gaat hier om de verkoop van een beperkt aantal vierkante meters grond ten behoeve van nutsbedrijven. Er geldt een verkoopprijs van € 200,- per m², met een minimumprijs van € 1.000,- per transactie.

5. Verhuur gronden

5.1 Verhuur reststroken / snippergroen

Het uitgangspunt is dat reststroken indien mogelijk worden verkocht en bij voorkeur niet worden verhuurd. Indien er toch reststroken worden verhuurd, geldt een jaarlijkse huurprijs van 3% van de verkoopwaarde van het perceel, waarbij een minimale huurprijs geldt van € 100,- per jaar.

5.2 Verhuur volkstuinen en hobbyverenigingen

Voor de verhuur van grond voor volkstuinen en hobbyverenigingen geldt een jaarlijkse huurprijs van € 0,20 per m² grond (totale kaveloppervlakte die wordt verhuurd).

De vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100).

5.3 Verhuur overige gronden

Voor de verhuur van overige gronden geldt een jaarlijkse huurprijs van 3% van de grondwaarde bij verkoop. Onder deze categorie vallen onder andere weilanden voor niet-bedrijfsmatig agrarisch gebruik (zoals paardenweiden), schouwpaden of verhuur van gronden aan maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk.

Dit percentage is o.a. ter dekking van rente-, risico- en administratiekosten. Afhankelijk van de locatie, functie, risico's en omstandigheden kan door de gemeente in voorkomende gevallen gemotiveerd een ander percentage worden vastgesteld, bijvoorbeeld als voor de betreffende vereniging een algemeen belangenbesluit is genomen.

De vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100).

5.4 Verhuur gemeentegrond voor terrassen

Voor het gebruik van gemeentegrond voor het plaatsen van terrassen geldt een vaste huurprijs die is opgenomen in het geldende terrassenbeleid. Voor het jaar 2024 geldt een vaste huurprijs van € 30,70 per m² per jaar.

De vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100).

5.5 Zendmasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antenne-inrichtingen/zendmasten op grond of gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente wordt een recht van opstal gevestigd of een huurovereenkomst gesloten. De jaarlijkse retributie / huurprijs voor zendmasten voor commercieel gebruik is € 5.000,-. De jaarlijkse retributie voor zendmasten voor niet-commercieel gebruik is € 500,-.

Voor commerciële medegebruikers van een zendmast voor niet-commercieel gebruik wordt € 3.000,- per medegebruiker per jaar aan retributie / huurprijs berekend.

De retributies / huurprijzen worden in nieuwe gevallen jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100).

6. Recht van opstal, (erf)pacht, bruikleen en interne leveringen

6.1 Recht van opstal

Voor het realiseren van opstallen op grond van de gemeente wordt een recht van opstal gevestigd. Het uitgangspunt voor de hoogte van de retributie is de grondwaarde bij verkoop vermenigvuldigd met 3%. Dit ter dekking van onder andere rentekosten, administratiekosten en risico's, waarbij een minimale retributie van € 100,- per jaar geldt.

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van een recht van opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de opstaller. In de overeenkomst wordt vastgelegd wat er met het opstal gebeurt aan het einde van de looptijd of bij beëindiging van de overeenkomst.

6.2 Pacht

Indien percelen landbouwgrond aan beroepsmatige agrariërs in gebruik worden gegeven en sprake is van een tegenprestatie spreken we van pacht.

Binnen de gemeente Nunspeet worden twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk:

- *Reguliere Pacht:*
Dit zijn pachtcontracten waarop pachtprijsbeheersing van toepassing is en waarvoor door het Ministerie van Economische Zaken jaarlijks de maximale pachtprijs per regio bepaald wordt. Jaarlijks wordt deze pachtprijs per hectare bepaald voor de regio waar de gemeente Nunspeet binnen valt (Centraal veehouderijgebied).
- *Geliberaliseerde Pacht:*
Voor geliberaliseerde pacht geldt dat de hoogte van de pachtprijzen afwijken van de pachtnormen zoals vastgesteld bij reguliere pacht. De hoogte van de pachtprijzen zijn gebaseerd op marktwerking en vastgelegd in het geldende pachtbeleid van de gemeente Nunspeet.

6.3 Erfpacht

Wanneer de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft, dan is het bepalen van de canon maatwerk en wordt er een marktconforme taxatie gedaan.

6.4 Bruikleen

Er worden door de gemeente Nunspeet in principe geen nieuwe bruikleenovereenkomsten gesloten.

6.5 Interne leveringen

- Bij een interne levering van gronden en panden naar het grondbedrijf wordt de boekwaarde gehanteerd en niet de marktwaarde. De boekwaarde is de waarde zoals die geregistreerd staat in de financiële administratie op het moment van de levering.
- Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). Afhan-

kelijk van de bestemming en de omstandigheden wordt de prijs bepaald, waarbij wordt aangesloten bij de voorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

7. Samenvatting

In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde prijzen.

Categorie	Prijs
Woningbouw: Vrije sector koop	Vrijstaand: € 400,- per m ² Twee-onder-één-kap-woning: € 435,- per m ² Hoekwoning: € 490,- per m ² Tussenwoning: € 495,- per m ² Appartementen: Taxatie
Woningbouw: Middenhuur	€ 415,- per m ²
Woningbouw: Sociale koop	Sociale koop (tot € 265.000 v.o.n.): € 475,- per m ² Sociale koop (tot € 355.000 v.o.n.): € 520,- per m ²
Woningbouw: Sociale huur	Grondgebonden: € 23.000,- per woning Gestapeld: € 20.000,- per woning
Bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en horeca	Taxatie / maatwerk
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	€ 150,- per m ²
Sport- en recreatieve voorzieningen	Bebouwd: € 150,- per m ² Onbebouwd: € 35,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Comparatief / taxatie
Reststroken / snippergroen	Tot 100 m ² : € 75,- per m ² Vanaf 100 m ² : Taxatie
Nutsvoorzieningen	€ 200,- per m ²
Verhuur reststroken / snippergroen	Jaarlijkse huurprijs: 3% van de waarde bij verkoop
Verhuur volkstuinen en hobbyverenigingen	Jaarlijkse huurprijs: € 0,20 per m ²
Verhuur overige gronden	Jaarlijkse huurprijs: 3% van de waarde bij verkoop
Verhuur terrassen	Jaarlijkse huurprijs (prijsspeil 2024): € 30,70 per m ²
Zendmasten	Commercieel gebruik: € 5.000,- p/j Niet-commercieel gebruik: € 500,- p/j
Recht van opstal	Retributie: 3% van de waarde bij verkoop
Pacht	Reguliere pacht: pachtnorm Geliberaliseerde pacht: conform geldende pachtbeleid
Erfpacht	Taxatie