

Grondprijzenbrief 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Nota Grondbeleid van 2023 van de Gemeente Medemblik is als beleidslijn opgenomen dat college van Burgermeesters en Wethouders jaarlijks een grondprijzenbrief vaststelt. Deze grondprijzenbrief geeft een overzicht van de richtlijnen voor wijze van grondprijsbepaling en/ of grondprijzen van verschillende functies.

1.2 Doel

De Grondprijzenbrief heeft meerdere doelstellingen:

- Normstellend: bij vaststelling van de grondprijzenbrief wordt de norm vastgesteld voor het optreden bij de uitgifte van gronden. Dit voorkomt willekeur en zorgt voor continuïteit. Indien noodzakelijk kan het college van B&W gemotiveerd afwijken van deze normen.
- Transparantie: door middel van de Grondprijzenbrief 2024 is de gemeente transparant over de grondprijzen en wijze van grondprijsbepaling. Zowel binnen de gemeente als extern.

1.3 Uitgangspunten

De waarde van de grond is direct gerelateerd aan de daarop te vestigen bestemming en wordt bepaald aan de hand van marktconforme prijzen. Voor het waarderen van de grond worden binnen de gemeente Medemblik over het algemeen twee methoden gebruikt:

- Comparatieve methode: deze methode is gebaseerd op de vergelijking met referenties. De referenties het vergelijken de prijs van grond met eenzelfde bestemming en dezelfde bebouwingsmogelijkheden. De referenties worden gecorrigeerd op afwijkingen zoals ligging of ontsluiting.
- Residuele grondwaarde methode: bij het toepassen van deze methode wordt de grondprijs gelijkgesteld aan het verschil tussen de commerciële waarde van het desbetreffende vastgoed en alle bouw- en bijkomende kosten. Daaronder vallen ook de kosten van het bouw- en woonrijpmaken, inclusief de eventuele kosten van bovenwijkse voorzieningen.

De prijzen in deze brief zijn inclusief kosten koper en exclusief belastingen, tenzij anders vermeld. De prijzen in de brief gelden voor alle nieuw te ondertekenen huur- en koopcontracten. Bouwgrond voor woningbouw kavels of bedrijfspavels wordt bouwrijp geleverd. De genoemde grondprijzen zijn geldig vanaf vaststelling door het college tot de vaststelling van de aangepaste Grondprijzenbrief. Jaarlijks zal de Grondprijzenbrief worden geactualiseerd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal er een overzicht worden gegeven van de grondprijzen en/ of grondprijsmethoden voor de verschillende functies. In hoofdstuk 3 worden de grondprijzen voor zowel sociale- en middenhuur als vrije sector woningbouw besproken. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op commercieel vastgoed. In hoofdstuk 5 worden de overige functies van koop besproken, in hoofdstuk 6 verhuur en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de overige functies.

2. Grondprijzen 2024

Samenvatting grondprijzen 2024 - Gemeente Medemblik		
Prijspeil 1-1-2024		
Sociale woningbouw	€ / m² kavel	€ / m² BVO
Sociale huur grondgebonden	€ 217	
Sociale huur gestapeld		€ 170
Woningbouw middenhuur	€ / m² kavel	€ / m² BVO
Middenhuur grondgebonden	€ 305	
Middenhuur gestapeld		€ 258
Woningbouw vrije sector		Methodiek

Betaalbare koop		Taxatie o.b.v. residuele grondwaarde
Vrije sector woningbouw		Taxatie o.b.v. residuele grondwaarde
Commercieel vastgoed	€ / m2 kavel	Methodiek
Bedrijventerrein	Minimaal € 210	Taxatie o.b.v. comparatieve methode
Kantoren		Taxatie o.b.v. comparatieve methode
Detailhandel		Taxatie o.b.v. comparatieve methode
Recreatie/ Leisure		Taxatie o.b.v. comparatieve methode
Overige functies (koop)	€ / m2 kavel/BVO	Methodiek
Maatschappelijk niet commercieel	Minimaal € 105	Taxatie (bij percelen >100 m ²)
Maatschappelijk commercieel	Minimaal € 105	Taxatie (bij percelen >100 m ²)
Nutsvoorzieningen	€ 210	Taxatie (bij percelen > 100 m ²)
Snippergrond	€ 200	
In gebruik genomen grond	€ 15 talud, € 50 voortuin, € 75 zij- / achtertuin (bij percelen <100 m ²)	
Verhuur grond	€ / m2 kavel	Methodiek
Commerciële verhuur grond	€ 10 tot 100 m ²	Taxatie (bij percelen > 100 m ²)
Verhuur snippergrond	€ 2,50 per m ²	
Overige functies	€ / m2 kavel / stuk / jaar	Methodiek
Zendmasten	€ 6.000 per jaar, € 1.500 extra gebruiker	
Zonnevelden		Taxatie
Pacht	Minimaal € 750 per hectare	
Recht van opstal	Minimaal € 5 voor maatschappelijk, € 10 voor commercieel	
Interne levering	Boekwaarde / minimaal € 105	
Overige gronden		Taxatie
Bijdragen vereveningsfonds		
Afdracht aan vereveningsfonds voor verevening van het tekort aan sociale huurwoningen cf artikel 5.2.b van Verordening verevening betaalbare woningbouw gemeente Medemblik 2024	€ 90.000 per vrije sectorwoning en € 59.000 per betaalbare koopwoning of middenhuurwoning € 13.000 per goedkope koopwoning	
Afdracht aan vereveningsfonds voor verevening van het tekort aan goedkope koopwoningen cf artikel 5.3.b van Verordening verevening betaalbare woningbouw gemeente Medemblik 2024	€ 77.000 per vrije sectorwoning en € 46.000 per betaalbare koopwoning of middenhuurwoning	

3. Woningbouw

3.1 Sociale woningbouw

Voor sociale huurwoningen verhuurd door corporaties wordt een vaste grondprijs gehanteerd zoals vastgelegd in de 'Prestatieafspraken gemeente Medemblik 2021-2024'. Onder sociale huurwoningen worden alle woningen met een maandhuur lager dan € 879,66 of minder dan 136 punten verstaan (peildatum 1-1-2024) verstaan. Vanaf 1 januari 2025 gaan naar verwachting nieuwe prestatieafspraken gelden. Deze zullen na vaststelling leidend zijn.

Grondgebonden woningen hebben een kavelgrootte van minimaal 100 m² en maximaal 130 m². In de prestatieafspraken is een grondprijs van € 185 per m² (prijspeil 1-1-2021). De grondprijs in deze Grondprijzenbrief 2024 is conform deze afspraken geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS en bedraagt € 217 per m².

Voor een gestapelde woning is in de prestatieafspraken een grondprijs van € 145 per m² BVO (prijspeil 1-1-2021) afgesproken. Geïndexeerd naar 1-1-2024 bedraagt de grondprijs voor een gestapelde sociale huurwoning € 170 per m² BVO.

3.2 Middeldure huur

Net als voor sociale huur zijn de grondprijzen voor middeldure huur verhuurd door corporaties vastgelegd in de prestatieafspraken. Onder middeldure huur worden alle huurwoningen met een maandhuur tussen de € 879,66 en € 1.123,12 of met 137 tot 186 punten (peildatum 1-1-2024) verstaan.

Voor grondgebonden corporatiewoningen is in de prestatieafspraken een grondprijs afgesproken van € 260 per m² kavel (prijspeil 1-1-2021). Geïndexeerd naar 2024 bedraagt de grondprijs € 305 per m².

Voor gestapelde corporatiewoningen is in de prestatieafspraken een grondprijs van € 220 per m² BVO opgenomen. Geïndexeerd naar 2024 bedraagt de grondprijs € 258 per m² BVO.

Voor middeldure huurwoningen die niet door een corporatie verhuurd worden, wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd door middel van een taxatie, in beginsel gebaseerd op de residuele grondwaarde berekening.

3.3 Goedkope koop

Goedkope koopwoningen zijn koopwoningen met een verkoopprijs die lager is dan € 273.000 (70% van de grens voor betaalbare koop) (zie 3.4). De prijsgrens voor goedkope koop is vastgelegd in de 'Woonvisie 2024-2028' en stijgt jaarlijks mee met de prijsgrens voor betaalbare koop.

Voor goedkope koopwoningen wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd door middel van een taxatie, in beginsel gebaseerd op de residuele grondwaarde berekening.

3.4 Betaalbare koop

Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een verkoopprijs die lager ligt dan de landelijke betaalbaarheidsgrens. De prijs van een betaalbare koopwoning bedraagt in 2024 maximaal € 390.000. De prijsgrens voor betaalbare koop is vastgelegd in de 'Woonvisie 2024-2028'.

Voor betaalbare koopwoningen wordt een marktconforme grondprijs gehanteerd door middel van een taxatie, in beginsel gebaseerd op de residuele grondwaarde berekening.

3.5 Vrije sector woningbouw

Voor vrije sector woningbouw hanteert de gemeente Medemblik een marktconforme grondprijs door middel van een taxatie, in beginsel gebaseerd op de residuele grondwaarde berekening.

4. Commercieel vastgoed

4.1 Bedrijventerrein

Bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerreinen zijn bijvoorbeeld logistieke bedrijven of elektro- en installatiebedrijven. Indien de gemeente gronden uitgeeft voor commerciële doeleinden die kleiner zijn dan 100 m², wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 210 per m². Deze prijs is bepaald door middel van de comparatieve methode.

Indien een kavel groter is dan 100 m² betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren, waarbij de comparatieve methode in beginsel het uitgangspunt is. Hierbij wordt een minimale grondprijs van € 210 per m² gehanteerd.

In sommige gevallen verhuurt de gemeente grond voor commerciële doeleinden (zie 6.1).

4.2 Kantoren

Ingeval de gemeente Medemblik gronden uitgeeft voor kantoordoeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren, waarbij de comparatieve methode in beginsel het uitgangspunt is. Grond bestemd voor kantoren heeft over het algemeen een hogere grondwaarde dan grond voor bedrijventerreinen.

4.3 Detailhandel

Ingeval de gemeente Medemblik gronden uitgeeft voor detailhandel doeleinden, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren, waarbij de comparatieve methode in beginsel het uitgangspunt is.

4.4 Recreatie/Leisure

Voor de uitgifte van gronden voor recreatie/leisure doeleinden zal de gemeente de grondwaarde bepalen op basis van maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren, waarbij de comparatieve methode in beginsel het uitgangspunt is.

5 Overige functies koop

5.1 Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen

Onder niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen worden alle voorzieningen zonder winstoogmerk verstaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld sportverenigingen, scholen, brandweerkazernes, politiebureaus en culturele instellingen. Voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen wordt voor kavels kleiner dan 100 m² een vaste grondprijs van € 105 per m² kavel gehanteerd. Deze grondprijs is bepaald door middel van de comparatieve methode. Indien de Floor Space Index (FSI; m² bvo / m² kavel) groter is dan 1, dan wordt de grondprijs over het te realiseren BVO (bruto vloeroppervlak) gerekend. Indien het perceel groter is dan 100 m², wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie. Hierbij hanteert de gemeente een minimale grondprijs van € 105 per m² BVO.

5.2 Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen waarbij bedrijfsvoering met een winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden hiervan zijn een kinderdagverblijf, sommige medische voorzieningen en commerciële sportvoorzieningen. Ingeval de gemeente Medemblik gronden uitgeeft voor commerciële maatschappelijke voorzieningen, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren, waarbij de comparatieve methode in beginsel het uitgangspunt is. Hierbij hanteert de gemeente een minimale grondprijs van € 105 per m² BVO. Deze grondprijs is bepaald door middel van de comparatieve methode.

5.3 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn voorzieningen die een algemeen nut dienen, zoals transformatorstations. In de gemeente Medemblik wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 210 per m² voor percelen kleiner dan 30 m². Deze grondprijs is tot stand gekomen door middel van de comparatieve methode. Indien het perceel groter is dan 30 m² dan wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie, in beginsel gebaseerd op de comparatieve methode.

5.4 Snippergrond

Snippergrond zijn percelen openbaar groen van geringe omvang die na een herinrichting van een wijk overblijven. Deze stroken gemeentegrond zijn niet meer van belang voor de uitvoering van gemeentelijke taken/belangen. De gemeente is terughoudend met de verkoop van snippergrond. Snippergrond wordt in de gemeente Medemblik om deze reden verkocht voor een vaste prijs van € 200 per m².

5.5 In gebruik genomen grond

De gemeente heeft particulier gebruik van gemeentegrond in kaart gebracht. Aan de hand van deze inventarisatie loopt het project in gebruik genomen grond. Het project heeft als doel deze situaties zo veel als mogelijk te legaliseren. De gemeente wenst dit te bewerkstelligen door een open houding aan te nemen en waar mogelijk mee te denken met de inwoners voor een gepaste oplossing. Afhankelijk van de situatie kan worden overgegaan tot verkoop van de grond. We hanteren hierbij projectprijzen van € 50 per m² voor de voortuinen, € 75 per m² voor de zij-/achtertuinen (tot een perceelgrootte van 100 m²) en € 15 per m² talud. Deze prijzen werden reeds gehanteerd binnen de gemeente Medemblik.

6 Verhuur

6.1 Commerciële verhuur grond

In sommige gevallen wordt gemeentegrond die naast bedrijven ligt verhuurd aan commerciële partijen. Het gaat hierbij uitsluitend om bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen en niet om andere commerciële doeleinden, zoals horeca en detailhandel. Indien grond voor commerciële doeleinden wordt verhuurd, wordt er maatwerk geleverd om de hoogte van de huur te bepalen en wordt er bijvoorbeeld

een taxatie uitgevoerd. Voor kavels kleiner dan 100 m² wordt een vaste huur van € 10 per m² per jaar gehanteerd. Het huurniveau is bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

6.2 Verhuur snippergrond

Huurovereenkomsten worden alleen in uitzonderlijke gevallen gesloten. Reeds bestaande huurovereenkomsten worden, voor zover mogelijk, door de gemeente gehonoreerd. Hiervoor geldt een tarief van € 1,00 per m² per jaar. Zijn er huurovereenkomsten die worden opgezegd, dan onderzoekt de gemeente eerst of de grond voor verkoop in aanmerking komt. Kan de grond niet verkocht worden of wil de eigenaar de grond niet kopen, dan komt de grond terug in beheer bij de gemeente. Als dit tot een onwenselijke situatie leidt, kan de gemeente ervoor kiezen de grond toch nogmaals te verhuren. In nieuwe situaties hanteren we een tarief van € 2,50 per m² per jaar.

6.3 In gebruikgeving van stroken openbaar groen

Deze vorm van uitgifte wordt toegepast bij kabel- en leidingstroken. Het gaat voornamelijk over grond in voortuinen van woningen. De afspraken omtrent dit gebruik worden in een gebruiksovereenkomst vastgelegd. Voor het gebruik worden geen kosten in rekening gebracht.

7 Overige functies

7.1 Zendmasten

Grond benodigd voor het plaatsen van een zendmast wordt geregeld via een recht van opstal. De retributie voor 2024 bedraagt € 6.000. Bij elke extra gebruiker wordt de retributie verhoogd met € 1.500 per jaar. De jaarlijkse retributie is bepaald aan de hand van de comparatieve methode.

7.2 Zonnevelden

Ingeval de gemeente Medemblik gronden uitgeeft voor zonnepanelen, dan betreft het bepalen van de grondwaarde maatwerk. Daartoe laat de gemeente, in voorkomende gevallen, een onafhankelijke taxatie uitvoeren.

7.3 Pacht

Binnen de gemeente Medemblik wordt grond verpacht door middel van geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pacht is een vorm van pacht die alleen af te sluiten is voor los land. De duur van de pacht wordt bepaald door de pachter en verpachter. Als de pacht korter duurt dan 6 jaar, dan kan men zelf de pacht prijs bepalen. Als de pacht langer duurt dan 6 jaar dan moet de pacht prijs worden getoetst door de grondkamer. De pacht prijs in de gemeente Medemblik bedraagt nu minimaal € 750 per hectare per jaar. Hiermee wordt aangesloten bij het bestaande beleid.

7.4 Recht van opstal

Recht van opstal is het zakelijk recht om op grond van de gemeente een eigen opstal in eigendom te hebben. Voor recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie gevraagd. De hoogte hiervan is afhankelijk van de functie waarvoor de grond in gebruik genomen wordt. Voor het bepalen van de hoogte van de retributie wordt maatwerk toegepast. Bij kavels tot 30 m² geldt een retributie van € 5 per m² voor maatschappelijke voorzieningen en € 10 per m² voor commerciële doeleinden. Bij kavels groter dan 30 m² wordt een onafhankelijke taxatie uitgevoerd. Hierbij geldt een minimale retributie van € 5 per m² voor maatschappelijke voorzieningen en € 10 per m² voor commerciële doeleinden. De prijs voor maatschappelijke voorzieningen is bepaald aan de hand van de comparatieve methode en voor commerciële doeleinden wordt aangesloten bij de bestaande overeenkomsten.

7.5 Interne leveringen

In sommige gevallen wordt grond vanuit de grondexploitatie aan een ander deel van de gemeente geleverd of is grond wat in de grondexploitatie wordt ingebracht al eigendom van de gemeente. Er is dan sprake van een 'interne levering' van grond. Interne levering dient plaats te vinden tegen de boekwaarde van de betreffende kavel. Dit is het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Hierbij geldt een minimale grondprijs die gelijk is aan de grondprijs voor niet commerciële-maatschappelijke voorzieningen. Dit komt neer op een minimale grondprijs van € 105 per m² kavel of € 105 per m² BVO bij een FSI (Floor Space Index) groter dan 1.

7.6 Overige gronden

Naast de hierboven genoemde functies kunnen in de gemeente Medemblik ook nog overige gronden uitgegeven worden. In deze gevallen wordt ten alle tijde een taxatie uitgevoerd.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, gehouden op 16 juli 2024

De secretaris,

De burgemeester,