

Nota Grondprijzen 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Kampen;
gelezen het voorstel van 17 december 2024, kenmerk 81764-2024;
gelet op artikel 25 lid 3 van de financiële verordening;
besluit vast te stellen de
Nota Grondprijzen 2025

1. Inleiding

1.1 Kader

De *Nota Grondprijzen* is een beleidsnota die jaarlijks wordt vastgesteld door het college van B&W. Deze beleidsnota is gebaseerd op de door de raad vastgestelde kaders uit de *Nota Grondbeleid 2024* (d.d. 26-09-2024). We maken met deze nota inzichtelijk tegen welke prijzen we vanaf 1 januari 2025 de gronden ten behoeve van bebouwing uitgeven en hoe we deze grondprijzen bepalen. Deze nota is een openbaar beleidsdocument. Door deze jaarlijks opnieuw vast te stellen, informeert het college van B&W de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over het actuele gemeentelijk grondprijzenbeleid. We willen hiermee in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken maken met potentiële afnemers van gronden. Deze beleidsnota is kader stellend voor de wijze waarop we de grondprijzen berekenen en we gebruiken de nota als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grondexploitaties. Daarnaast is deze nota kader stellend voor grondprijzberekeningen bij kostenverhaal via het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor.

1.2 Basisuitgangspunten grondprijnsbeleid

De gemeente Kampen hanteert als belangrijkste beleidsuitgangspunt de reële marktwaarde bij de vaststelling van de grondprijzen. Door het toepassen van marktconforme grondprijzen leggen we een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen.

De overige basisuitgangspunten met betrekking tot het hierna volgende grondprijnsbeleid zijn:

- alle genoemde grondprijzen zijn exclusief btw/overdrachtsbelasting en per prijspeil 1-1-2025, tenzij expliciet anders vermeld;
- alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief btw;
- uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat we de grond bouwrijp leveren aan de afnemer, geschikt voor de beoogde bestemming. Incidenteel kunnen we kavels (door)leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden;
- in voorkomende gevallen kan het college van B&W afwijken van de in de nota vastgestelde grondprijzen;
- bij uitgifte van grond zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing;
- bij de bepaling van de grondwaarde maken we onderscheid tussen grondverkoop, anterieure overeenkomsten en posterieure overeenkomsten.

1.3 Samenvatting grondprijzen 2025

In onderstaande tabel is een samenvatting van de grondprijzen 2025 opgenomen. Deze worden van kracht per 01-01-2025.

Omschrijving	prijs per 01-01-2025 (excl btw en k.k.)
Grondprijzen ten behoeve van woningbouw	
Sociale huurwoningen (grondgebonden)	€ 162 per m ²
Sociale huurwoningen (appartementen)	Prijs per woning, zie tabel 2 van de nota grondprijzen.
Woningen vrije sector (grondgebonden)	Residueel
Meergezinswoningen (appartementen)	Residueel + extern (taxatie) bureau
Vrije sector kavels	minimaal € 333 per m ²
Grondverkoop tbv woonwagens	€ 162 per m ²
Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed	
Kantoren	Residueel
Bedrijventerrein Zuiderzeehaven	€ 125 per m ²
Bedrijventerrein Koekoekspolder	tussen € 60 en € 91 per m ²
Winkels en Horeca	Residueel
Horeca op strandlocatie - bebouwde oppervlakte	€ 366 per m ²
Horeca op strandlocatie - onbebouwde oppervlakte	€ 208 per m ²
Motorbrandstofverkoopspunt	Taxatie
Glastuinbouw	tussen de € 20 en € 26 per m ²
Glastuinbouw - eventuele huiskavel (max 500 m ²)	taxatie
Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen	
Maatschappelijke voorzieningen	€ 184 per m ²
Sportvoorziening en culturele voorzieningen - bebouwde oppervlakte	Minimaal € 62 per m ²
Sportvoorziening en culturele voorzieningen - onbebouwde oppervlakte (natuurlijke portvelden)	Minimaal € 36 per m ²
(semi)-maatschappelijk vastgoed	Residueel met een minimum prijs van € 184 m ²
Nutsvoorzieningen	€ 184 per m ² met een minimale transactieprijs van € 1.840
Zendmast	Jaarlijkse retributie/ canon tussen de € 3.780 en € 7.000 per mast
Extra provider die medegebruik maakt van de zendmast	Jaarlijkse retributie/ canon € 550 per mast
Interne gemeentelijke grondtransacties	€ 184 per m ²
Overige grondprijzen	
Openbaar groen < 250 m ² - bebouwing mogelijk	€ 333 per m ² , minimale transactiewaarde is € 900
Openbaar groen < 250 m ² - geen bebouwing mogelijk	€ 90 per m ² , minimale transactiewaarde is € 900
Openbaar groen > 250 m ² - bebouwing mogelijk	taxatie
Openbaar groen > 250 m ² - geen bebouwing mogelijk	taxatie
Afkoops om parkeren binnenstad	€ 9.372 per parkeerplaats
Afkoops om parkeren binnenstad-plus	€ 6.918 per parkeerplaats
Huur, erfpacht en opstal	Jaarlijkse reële marktw waarde van de grond vermenigvuldigd met 3,2% & jaarlijkse indexering met CPI. Minimale prijs per overeenkomst van € 189.
Verkoopwaarde bepaling gemeentelijke panden	taxatie
Verkoop agrarische percelen tot 750 m ²	€ 15 m ²
Verkoop agrarische percelen > 750 m ²	taxatie

1.4 Overgangsregeling

Om de overgang naar de nota grondprijzen voor het nieuwe jaar soepel te laten verlopen geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Reeds mondeling/schriftelijk overeengekomen afspraken blijven gehandhaafd;
- Voor woningbouwkavels die tot en met 31 december 2024 in optie zijn genomen geldt de in 2024 afgegeven grondprijs, indien deze opties worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor inschrijvingen op woningbouwkavels vanaf 1 januari 2025 gelden de grondprijzen per 1 januari 2025 zoals vermeld in deze nota grondprijzen;
- Voor bedrijfskavels geldt dat de grondprijs die tot en met 31 december 2024 is afgegeven, in geval van lopende verregaande onderhandelingen en/of betaalde reserveringen, gehandhaafd blijft op de in 2024 afgegeven grondprijs, indien deze worden omgezet in een koopovereenkomst;
- Voor onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels vanaf 1 januari 2025 gelden de grondprijzen per 1 januari 2025 zoals vermeld in deze nota grondprijzen.

1.5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. We aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele typfouten.

Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijzen 2025 en over de grondprijzen voor specifieke ontwikkelingen dient u zich te wenden tot de verantwoordelijke ambtelijke eenheid van de gemeente Kampen (afdeling Ruimtelijke Realisatie).

1.6 Leeswijzer

De opbouw van deze nota is als volgt:

- Hoofdstuk 2 Methodes van grondprijsbepaling
- Hoofdstuk 3 Grondprijzen ten behoeve van woningbouw

- Hoofdstuk 4 Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed
- Hoofdstuk 5 Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen
- Hoofdstuk 6 Overige grondprijzen, huren en pachten

2. Methoden van grondprijsbepaling

2.1 Methoden van grondprijsbepaling

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn steeds meer “maatwerk”, ook als het gaat om het type vastgoed dat we realiseren. Het is bijvoorbeeld bijna onmogelijk om per woningbouwcategorie een gestandaardiseerde indeling naar prijsklasse, kavelgrootte en woonoppervlak te maken, die de lading van alle projecten dekt. Ook in de gemeente Kampen zien we die trend. Grote woningbouwontwikkelingen zoals Stationskwartier en Reeve zijn qua woonmilieu en -typologie zo divers, dat we niet meer kunnen spreken van bijvoorbeeld één gemiddeld kaveloppervlak voor een vrijstaande woning of één gemiddeld woonoppervlak van een rijwoning.

Om deze reden hanteren we bij grondverkoop als uitgangspunt de residuele grondwaardeberekening. Deze waardebeoordeling gaat uit van daadwerkelijk te realiseren specifiek vastgoed, met de bijbehorende marktprijs en bouwkosten, en is daarmee in alle gevallen marktconform. Een grondprijsberekening is daarmee maatwerk voor elk plan. Niet voor elke type vastgoed is de residuele grondwaardebeoordeling een geschikte methode om de grondprijzen vast te stellen. Ook is niet in elke (onderhandelings-) situatie het hanteren van deze methode wenselijk. Om in elke situatie de best mogelijke en meest gewenste grondprijsmethode te hanteren, geven we in onderstaande tabel weer welke grondprijsmethoden per type vastgoed we toepassen. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt dit per vastgoedtype nader uitgewerkt.

Tabel 1: Methoden van grondprijsberekening

	Residueel	Comparatief	Kostprijs	Prijs per eenheid	Prijs bvo of m ²	Taxatiewaarde
Sociale woningbouw (eengezinswoning)					X	
Sociale woningbouw (appartementen)				X	X	
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	X					
Vrije sector kavels					X	
Appartementen	X					
Kantoren	X	X			X	
Bedrijven	X	X			X	
Winkelvoorzieningen en horeca	X	X			X	
Maatschappelijke voorzieningen					X	
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	X	X				
Gemeentelijke panden						X
Parkeren	X		X	X		
Openbaar groen					X	
Glastuinbouw					X	

3. Grondprijzen ten behoeve van woningbouw

3.1 Sociale woningbouw (huur)

De zogenaamde sociale woningbouw kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen, die onder een volledige marktwerking niet in staat zouden zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te verkrijgen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.

Er is sprake van een sociale huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vast te stellen liberalisatiegrens voor tweepersoonshuishoudens.

Indexering grondprijs voor sociale woningbouw

Met de woningcorporaties Beter Wonen IJsselmuiden (BWIJ) en DeltaWonen (DW) is afgesproken de toegepaste jaarlijkse huurverhoging op basis van de huursombenadering van BWIJ en DW als grondslag voor de jaarlijkse indexatie van de grondprijzen voor sociale woningbouw te nemen. Hiermee is de grondslag voor de jaarlijkse indexatie gekoppeld aan de gemeentelijke huursector. De corporaties stemmen de toegepaste huurverhoging jaarlijks rond 1 april af waarna het per 1 juli ingaat voor hun huurders. Het past daarom goed om het voorafgaande jaar te hanteren voor de gemeentelijke grondprijzen, het zogenaamde T-1 principe.

Per 1 januari 2025 hanteren we daarom een indexering van 5,3%, zijnde de toegepaste huurverhoging van de corporaties in 2024. De grondprijzen worden afgerond op hele euro's.

Sociale huurwoningen (grondgebonden)

Voor de grondprijs onder de grondgebonden sociale huurwoningen hanteren we vanaf 1 januari 2017 in de gemeente Kampen een gedifferentieerde kavelprijs, waarbij de oppervlakte van het kavel bepalend wordt voor de kavelprijs. De woningcorporaties willen kleinere woningen bouwen, waarbij het niet meer in de rede ligt om één vaste kavelprijs te hanteren.

Rekening houdend met bovenstaande percentage van indexering komt de grondprijs voor 2025 uit op € 162 p/m² (excl. btw).

Sociale huurwoningen (appartementen)

Voor de meergezinswoningen binnen de sociale huur is de grondprijs gedifferentieerd naar het aantal woonlagen van het appartementencomplex en de grootte van de appartementen, uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GBO) conform NEN 2580. De grootte van het appartement is een belangrijke factor voor de hoogte van de marktwaarde van de bouwgrond. Door deze werkwijze kan er meer maatwerk worden geleverd bij de bepaling van de grondwaarde. Beneden- en bovenwoningen worden gezien als appartementen.

Rekening houdend met het indexpercentage zoals hierboven vermeld gelden voor 2025 onderstaande prijzen voor de meergezinswoningen:

Tabel 2: Grondprijzen exclusief btw, gestapelde woningbouw sociale huursector 2025

Meergezinswoningen	van af	van af	van af	van af	van af	van af	van af
aantal woonlagen (per voordeur)	40 m ² gbo	50 m ² gbo	60 m ² gbo	70 m ² gbo	80 m ² gbo	90 m ² gbo	100 m ² gbo
2 w oonlagen (prijs per appartement)	€ 8.751	€ 10.939	€ 13.127	€ 15.315	€ 17.503	€ 19.690	€ 21.878
3 w oonlagen (prijs per appartement)	€ 7.789	€ 9.738	€ 11.883	€ 13.830	€ 15.577	€ 17.524	€ 19.472
4 w oonlagen (prijs per appartement)	€ 6.932	€ 8.665	€ 10.398	€ 12.131	€ 13.864	€ 15.597	€ 17.330
5 w oonlagen en hoger (prijs per appartement)	€ 6.169	€ 7.712	€ 9.254	€ 10.796	€ 12.339	€ 13.881	€ 15.423

Voorbeeld berekening:

3 woonlagen 66m² gbo	
De prijs voor 60m ² gbo is volgens de tabel	€ 11.883
Hier wordt bijgeteld het verschil tussen de waarde die hoort bij 60 m ² gbo en de waarde bij 70m ² x de verhouding van het aantal m ² boven de 60m ² = (13.830 - 11.883) x 6/10	€ 1.168
Totaalprijs voor deze 66m²	€ 12.851

Aanvullende voorwaarden

De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat de huurwoningen minimaal twintig jaar als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. Dit betekent dat sociale huurwoningen de eerste twintig jaar niet door de corporaties mogen worden verkocht, anders dan met specifieke toestemming van de gemeente. Indien de woningen eerder worden verkocht of tegen commerciële prijzen worden verhuurd, vindt een verrekening plaats op de grondprijs. Als uitgangspunt geldt ook dat ervan uitgegaan wordt dat het parkeren op openbaar gebied plaatsvindt (met uitzondering van de binnenstedelijke ontwikkeling), voor de eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen wordt per locatie bekeken welke parkeeroplossing het meest geschikt is voor de locatie.

3.2 Sociale koop en vrije sector woningbouw (projectmatig)

3.2.1. Eengezinswoningen (grondgebonden woningen)

De grondprijs voor de woningen vallend in de categorie 'vrije sector' stellen we in principe vast op basis van de residuele grondwaardemethode. De residuele grondwaarde wordt berekend door de ver-

wachte marktwaarde, de Vrij Op Naam (VON) prijs, van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten.

Ter stimulering van de starters op de koopwoningmarkt komen starters in aanmerking voor de starterslening met een maximum van € 30.000. Het maximale aankoopbedrag van de nieuwe of bestaande woning die wordt aangekocht is gelijk aan de categorie 'goedkoop' uit deze Nota Grondprijzen. Na vaststelling van deze nota is dit € 303.750 (inclusief kosten koper). Voor verdere informatie over dit onderwerp wordt verwezen naar de website van de gemeente Kampen.

De categorie goedkoop betreft 75% van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks door het ministerie vastgesteld. Voor 2025 is betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 405.000.

Categorie woningbouw projectmatig	VON-prijzen 2025
Goedkoop	€ 303.750
Betaalbaar	van € 303.750 tot € 405.000
Duur	vanaf € 405.000,-- >

Tabel 3: VON prijzen woningbouw sociale koop en vrije sector 2025.

Aanpassing van de vrij op naam (VON) betaalbaarheidsgrens

In december 2022 hebben wij de woondeal West-Overijssel ondertekend. In deze woondeal hebben wij ons al gecommitteerd aan het streven dat twee derde van de nieuwe woningen binnen het betaalbare segment valt. Met betaalbaar wordt in deze woondeal bedoeld de betaalbaarheidsgrens zoals die jaarlijks wordt afgegeven door het ministerie. Met het oog op deze door ons ondertekende woondeal met de Provincie Overijssel en het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (welke de Tweede Kamer momenteel in behandeling heeft) hebben wij in de Nota Grondprijzen 2025 de categorie 'middeldure woningen' vervangen door de door het ministerie afgegeven betaalbaarheidsgrens voor woningen van € 405.000. Tot en met 2024 was de gemeente volledig vrij in het bepalen van de hoogte van de categorie middelduur/betaalbaar, de hoogte was voor 2024 vastgesteld op € 440.000.

Afspraken met betrokken marktpartijen

Voor de projecten die in deze alinea worden genoemd kan het door gemaakte afspraken, al gemaakte berekeningen en lopende processen mogelijk zeer complex worden om met terugwerkende kracht te voldoen aan de lagere betaalbaarheidsgrens. Daarom gaan wij met de betrokken partijen over deze nieuwe betaalbaarheidsgrens in gesprek, waarbij wij voornemens zijn om daarin maatwerk toe te passen per project. Het gaat om onderstaande bestaande projecten:

Bestaande projecten	
Bovenhavenkwartier	Reevedelta (conform gebiedsvisie)
De Bakkerij	Stationskwartier
Kop van Spoorlanden	

Voorwaarde te maken afspraken

Zoals gemeld is de Wet versterking regie volkshuisvesting momenteel nog in behandeling bij de Tweede Kamer. Als deze wet wordt aangenomen, treedt deze wet waarschijnlijk medio 2025 in werking. Indien bij inwerkingtreding van de wet blijkt dat de gemeente verplicht wordt de betaalbaarheidsgrens ook voor lopende projecten te hanteren, vervalt onze mogelijkheid om eerder genoemde maatwerk afspraken te maken. In dat geval zal (als zijnde opschortende voorwaarde) de maatwerk afspraak niet tot stand komen.

3.2.2 Meergezinswoningen (appartementen)

De grondprijs voor meergezinswoningen (appartementen) in de categorie 'vrije sector' wordt ook vastgesteld op basis van de residuele grondwaardemethode. Doordat dit type woningen zeer specifiek is, wordt de grondwaarde bepaald door een extern (taxatie)bureau. Uitgangspunt is dat de minimale grondprijs niet lager is dan de grondprijs bij de sociale meergezinswoningen (zie tabel 2), uiteraard blijft maatwerk mogelijk.

3.3 Vrije sector kavels

De vrije kavels vormen een apart hoofdstuk in de grondprijzennota. Hier hanteren we al een aantal jaren een m²-prijs die gebaseerd is op de comparatieve methode. Deze methode houdt in dat we naar de prijzen in omliggende gemeenten kijken. Net als in 2024 passen wij in 2025 prijsdifferentiatie toe. Dit betekent dat de m²-prijzen voor kavels per locatie kunnen verschillen. O.a. de ligging van de kavels, de bouw mogelijkheden op de kavels en de oppervlakte van de kavels bepalen de grondwaarde.

Voor 2025 wordt er een minimale m²-prijs vastgesteld van € 333,00 p/m² (excl. btw).

Deze minimale prijs geldt voor kavels ≤ 750 m². Voor kavels die groter zijn, kan maatwerk van toepassing zijn.

Het prijsniveau van de individuele kavels per locatie wordt separaat door het college vastgesteld en wordt vervolgens bekendgemaakt op de website van het betreffende project.

Wanneer er sprake is van CPO-woningen hanteren we dezelfde grondprijsystematiek als bij de vrije kavels.

Voor de kleine kernen geldt ook de minimale m²-prijs van € 333,00 p/ m² (excl. btw).

3.4 Grondverkoop t.b.v. woonwagens

De grondprijs voor grond ten behoeve van woonwagens wordt gelijk gesteld aan de grondprijs voor sociale huur (grondgebonden woningen), zie paragraaf 3.1.

3.5 Gronden t.b.v. Flexwoningen

De grondprijs voor flexwoningen wordt vastgesteld op basis van de grondprijs voor sociale woningbouw, zie paragraaf 3.1.

4. Grondprijzen ten behoeve van commercieel vastgoed

4.1 Kantoren

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kunnen we denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden en de algehele uitstraling van de locatie. Het is daarmee onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties bepalen we in de gemeente Kampen daarom op basis van de "residuele" waardebeoordeling per specifieke locatie.

4.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is een vaste prijs per m² vastgesteld, met een beperkte differentiatie. De ligging van een kavel binnen het bedrijventerrein bepaalt die differentiatie (bijvoorbeeld een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel).

Rekenvoorbeeld:

Bij de verkoop van een kavel van 4.000 m² op een zichtlocatie op bedrijventerrein Rijksweg 50 is de minimale grondprijs:

3.000 m ² x	€ 138,-	= € 414.000,-
1.000 m ² x	€ 127,-	= € 127.000,-
4.000 m ² x		= € 541.000,-

Grondprijzen per m² exclusief btw locatie Zuiderzeehaven 2025

Voor de laatste kavel in Zuiderzeehaven bedraagt de grondprijs in 2025 € 125 per m², exclusief btw.

Grondprijzen per m² exclusief btw bedrijventerrein Koekoekspolder 2025

Afhankelijk van locatie en ligging bedraagt de grondprijs in 2025 tussen € 60 en € 91 per m², exclusief btw.

4.3 Winkels en Horeca

Een groot aantal factoren bepaalt de aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen berekenen we voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs. Het is namelijk onmogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor winkels en ho-

reca te bepalen. De grondprijs voor winkel- en horecalocaties stellen we in de gemeente Kampen daarom op basis van de "residuele" waardebeoordeling per specifieke locatie vast.

4.3.1. Horeca op strandlocatie

De grondprijs voor een horeca op een strandlocatie is € 366 (excl. btw) per m² voor de bebouwde oppervlakte. Voor de onbebouwde oppervlakte (terras) geldt een grondprijs van € 208 (excl. btw) per m².

4.4 Motorbrandstofverkoop punt

Aangezien dit een heel specifiek object betreft, geldt hiervoor dat bij de bepaling van de grondwaarde wordt uitgegaan van de "landelijke taxatiewijzer Motorbrandstofverkoop punten". De uiteindelijke grondwaarde wordt via een taxatie bepaald.

4.5 Glastuinbouw

Voor de ontwikkeling van glastuinbouw geldt een vaste grondprijs per m². We hanteren daarbij een grondprijs tussen de € 20 (excl. btw) per m² en € 26 (excl. btw) per m². De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de ligging, grootte, en bouwmogelijkheden van de kavel. Deze prijs geldt voor de marktconforme kavels die qua formaat voldoen. Rechthoekige, efficiënt te bebouwen kavels genieten daarbij de voorkeur. Een (front-)breedte of diepte van circa 250 – 300 meter is hierbij het meest geschikt. Daar waar sprake is van minder courante kavels, behoort een afslag op de m²-prijs tot de mogelijkheden.

Indien het planologisch mogelijk is om een bedrijfswoning op de kavel voor glastuinbouw te realiseren, geldt een vaste oppervlakte voor de huiskavel van 500 m². De marktconforme grondwaarde van de huiskavel wordt door middel van een taxatie bepaald.

5. Grondprijzen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

5.1 Niet-commerciële voorzieningen

Onder deze categorie scharen we uitgifte van grond die een ideële en/of publieke functie dient 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 (gymzalen) vallen hieronder. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt echter, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Voor dergelijke ondernemingen hanteren we het grondprijsbeleid zoals is beschreven voor specifiek commercieel onroerend goed (paragraaf 5.2).

Bij een mix van maatschappelijke en andere functies wordt op basis van het aandeel naar rato van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende functies de grondprijs bepaald. Maatschappelijke organisaties die zelf kiezen voor een locatie bestemd voor commerciële voorzieningen of woningbouw, betalen een marktconforme grondprijs voor die betreffende locatie. Indien zich een project aandient dat niet valt binnen de hiervoor beschreven situaties, wordt gekozen voor een maatwerkoplossing die tegemoet komt aan de specifieke projecteisen. De gemeente Kampen hanteert voor maatschappelijke voorzieningen een grondprijs van € 184 (excl. btw) per m².

5.1.1 Sportvoorzieningen en culturele voorzieningen

Gronden voor maatschappelijke (niet commerciële) sportvoorzieningen en (niet commerciële) culturele voorzieningen worden doorgaans in opstalrecht uitgegeven. Uitgangspunt daarbij is dat het opstalrecht voor een looptijd van 30 jaren wordt gevestigd. De voorwaarden wanneer wordt voldaan aan de definitie 'sportvoorziening' of 'culturele voorziening' zijn bij afdeling Ruimtelijke Realisatie opvraagbaar.

Voor 2025 gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- Voor het te bebouwen deel geldt een minimum prijs van € 62 per m² exclusief btw (bouwkavel).
- Voor het onbebouwde deel wordt een minimum prijs van € 36 per m² exclusief btw gehanteerd (niet ingericht en niet aangelegd).
- Voor de (natuur)sportvelden geldt een minimum prijs van € 43 per m² exclusief btw (prijs is gelijk aan investeringskosten voor de aanleg van een sportveld).

5.2 (Semi)-maatschappelijk vastgoed

Onder (semi) maatschappelijk vastgoed verstaan we vastgoed voor een (semi) commerciële onderneming die gevestigd is in bebouwing die veelal specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Onder meer kinderdagverblijven, praktijken voor fysiotherapie en apotheken vallen onder dit vastgoedsegment. De grondprijzen voor dergelijke functies bepalen we aan de hand van de residuele methode met een minimum prijs van € 184 per m² (excl. btw). De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt gerealiseerd.

5.3 Nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen geldt een vaste prijs van € 184 (excl. btw) per m². Om de kosten van de betreffende grondtransactie te dekken, hanteren we een minimumprijs van € 1.840 (excl. btw) per transactie. Indien de benodigde grond is gelabeld als uit te geven grond, dan kan de grondprijs worden vastgesteld op de m²-prijs conform de grondprijs die geldt voor particuliere kavels (prijsstelling is per locatie verschillend).

In voorkomende gevallen geven we de grond niet in eigendom uit aan het nutsbedrijf, maar vestigen we een beperkt zakelijk recht ten behoeve van het nutsbedrijf. Daarbij valt te denken aan het vestigen van een recht van opstal. Ook in die gevallen geldt de genoemde uitgifteprijs als richtlijn bij de berekening van de retributie/canon.

5.4 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het door providers plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond wordt een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2025 een retributie/canon gerekend tussen de € 3.780 en € 7.000 per mast per jaar. De hoogte van de retributie/canon is locatie afhankelijk. In voorkomende gevallen kan het zo zijn dat we de retributie bepalen door middel van taxatie. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de aanvrager. De retributie/canon wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Bij elke extra provider die medegebruik maakt van de zendmast, is door de opstalnemer, aan de gemeente een extra retributie/canon verschuldigd van € 550 per jaar, per toegevoegde provider en per mast (kosten voor opstalnemer). De duur van het opstalrecht is in principe vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

5.5 Interne Gemeentelijke grondtransacties

Bij gronduitgifte waarbij de grond in gebruik wordt genomen door een gemeentelijke dienst, wordt de prijs van de grond vastgesteld op basis van een vaste grondprijs per m² conform het tarief van de maatschappelijke voorzieningen (€ 184 p/m² excl. btw), paragraaf 5.1.

6. Overige grondprijzen, huren en pachten

6.1 Openbaar groen

Openbaar groen verkopen we alleen indien aan een aantal criteria wordt voldaan (zie hiervoor de Nota aanpak oneigenlijk grondgebruik). De grondwaarde van openbaar groen waarop bebouwing mogelijk gemaakt kan worden, is vastgesteld op € 333 per m² vrij op naam. De grondwaarde voor overig openbaar groen, welke enkel als tuin in gebruik genomen kan worden, is vastgesteld op € 90 per m² vrij op naam. De minimale transactiewaarde is € 900 vrij op naam. Bij verkoop vanaf 250 m² wordt de waarde bepaald door middel van een taxatie. De gemeente houdt te allen tijde de vrijheid om, ook al wordt aan alle voorwaarden voldaan, openbaar groen niet te verkopen om haar moverende redenen.

6.2 Parkeren

De bij ruimtelijke opgaven behorende parkeereis is opgenomen in de bestemmingsplannen of het Omgevingsplan. Hierin wordt voor het bepalen van de parkeerbehoefte verwezen naar het parapluplan Parkeren. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er bij een nieuwe ontwikkeling toegevoegd moeten worden, is hierin een dynamische verwijzing opgenomen naar het geldende parkeerbeleid, in dit geval de Nota parkeernormen gemeente Kampen. De hoofdregel is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. De exacte vorm waarin we het parkeren oplossen, varieert van gebouwd/ongebouwd, en op maaiveld/half verdiept/ondergronds. In deze nota is ook geregeld in welke gevallen afgeweken kan worden van de hiervoor genoemde hoofdregel. Hiervoor verwijzen wij u graag naar hoofdstuk 4 van de Nota Parkeernormen. Indien hier van afgeweken wordt, kan dit leiden tot een vergoeding voor de te realiseren parkeeroplossing in het openbaar gebied.

Afkoopsom parkeren binnenstad

Voor de binnenstad van Kampen, het gebied tussen de IJsselkade en de Ebbingestraten, geldt de parkeerfonds en 'nul vergunningsregeling'. In dit gebied komt, door het realiseren van nieuwe wooneenheden, een steeds grotere druk op de bestaande parkeervoorzieningen. Ook voor dit gebied geldt dat de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk op eigen erf moeten worden gerealiseerd.

Het college kan vrijstelling van deze verplichting verlenen door het opleggen van betalingsverplichtingen aan de bouwer/ontwikkelaar, waarbij bij toepassing van het parkeerfonds de volledige kosten voor afkoop van een parkeerplaats moeten worden betaald en bij toepassing van de nul vergunningsregeling alleen de kosten voor het bezoekersdeel (zie nota parkeernormen).

De hoogte van de betalingsverplichting is opgenomen in de 'Verordening reserve parkeergelegenheden gemeente Kampen'. De hierin opgenomen afkoopsommen zijn € 9.372 (prijsspeil 1 januari 2024 tot 1 januari 2026) voor de binnenstad (tussen IJsselkade en Burgwal) en € 6.918 (prijsspeil 1 januari 2024 tot 1 januari 2026) voor de binnenstad plus (tussen Burgwal en Ebbingestraten). De gemeente krijgt daarmee de verplichting binnen 10 jaar in een straal van 1 kilometer van het bewuste pand openbare parkeergelegenheid aan te leggen. De afkoopsommen voor het parkeren in de binnenstad actualiseren we eens per twee jaar.

Grondprijzen parkeren projectmatige woningbouw

Voor uitgifte ten behoeve van projectmatige woningbouw (eengezins- en meergezinswoningen) in de vrije sector wordt het parkeren verdisconteerd in de VON-prijs c.q. de uitgifteprijs van de grond.

Bij meergezinswoningen met parkeren op eigen terrein moet in de uitgiftecontracten privaatrechtelijk de voorwaarde worden gesteld dat de parkeervoorziening niet afzonderlijk van de woning mag worden vervreemd én in stand moet blijven én bruikbaar als parkeergelegenheid voor de eigen parkeerbehoefte. Hiermee vermijden we dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Ook bieden we op deze manier de afnemer van grond zekerheid dat de gerealiseerde parkeerplaatsen kunnen worden afgezet.

6.3 Huur, erfpacht en opstal

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is het instrument van uitgifte in erfpacht. Uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van de erfpachtcanon is de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) vermenigvuldigd met 3,2% (2,2% omslagrente en 1% beheer- en incassokosten). De vastgestelde erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex huishoudens (CPI). Er kan worden afgeweken van de 1% beheer- en incassokosten als de transactiewaarde leidt tot een onevenredig hoge vergoeding voor beheer- en incassokosten.

In bijzondere gevallen kan het wenselijk zijn een huurovereenkomst aan te gaan of om over te gaan tot vestiging van een opstalrecht. Ook hierbij is het uitgangspunt dat de hoogte van de huursom c.q. de hoogte van de opstalretributie wordt bepaald door de reële marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met 3,2% en indexeren met de consumentenprijsindex huishoudens (CPI).

Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 189 (rente en beheer- en administratiekosten).

6.4 Verkoopwaarde bepaling gemeentelijk panden (al dan niet in verhuurde staat)

In het geval de gemeente haar panden (al dan niet in verhuurde staat) wil verkopen, wordt de marktwaarde van het pand door middel van een taxatie vastgesteld.

6.5 Verkoop agrarische restpercelen

In het geval de gemeente agrarische restpercelen wil verkopen, wordt daarvoor (behoudens bijzondere situaties) een vaste prijs gerekend, deze is vastgesteld op € 15 per m² tot 750 m² is het perceel groter dan 750 m² dan wordt de marktwaarde van het perceel door middel van een taxatie vastgesteld.

7. Vaststelling Nota Grondprijzen 2025

In de vergadering van het college van B&W op 17 december 2024 heeft het college van B&W de Nota Grondprijzen 2025 vastgesteld. De Nota Grondprijzen 2025 zal een dag na bekendmaking in het gemeenteblad inwerking treden. Op zijn vroegst per 01-01-2025.

*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 17 december 2024,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen,
de secretaris,
N.J. Middelbos
de burgemeester,*

S. de Rouwe