

Beleidsregel Nota grondprijzen 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Wolden;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
de gemeentelijke grondprijzen;
omdat de gemeente met het vaststellen van grondprijzen duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen
en eenduidigheid in haar handelen wil bereiken en beleid wil vastleggen voor de uitgangspunten van
onderhandelingsituaties en grondexploitaties;
gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en het
BBV en Omgevingswet;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Nota grondprijzen 2025

Artikel 1 Inleiding

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid de kaders voor het grondprijnsbeleid
voor gemeente De Wolden vastgelegd. De huidige Nota Grondbeleid is in 2024 vastgesteld. Voortvloeiend
uit dit gemeentelijk grondbeleid wordt de nota grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De nota grondprijzen
is in het bijzonder opgesteld om inzicht te geven in en richtlijnen vast te leggen over de hoogte van
grondprijzen, onder andere ten behoeve van kaveluitgifte.

1.1 Kader nota grondprijzen

De nota grondprijzen wordt jaarlijks door het college van B&W vastgesteld. Uitgangspunt voor het
grondprijzenbeleid is dat bij de vaststelling van de grondprijzen in principe uit wordt gegaan van de
marktwaaarde van de grond. De gemeente voert een marktconforme grondprijspolitiek, gebaseerd op
de functie van de grond. Hierdoor wordt een reële prijs voor de grond geïncasseerd. Er wordt zoveel
mogelijk gestreefd naar een ruimtelijke ontwikkeling waarbij geen beslag wordt gelegd op gemeente-
lijke financiële middelen.

De voordelen van het hanteren van vastgestelde prijzen en/of berekeningsmethoden zijn:

1. duidelijkheid naar bestuur en marktpartijen;
2. eenduidig handelen;
3. vastleggen van de uitgangspunten in onderhandelingsituaties en grondexploitaties.

Het college stelt met de vaststelling van de nota grondprijzen de grondprijzen jaarlijks vast overeen-
komstig de marktontwikkelingen. Om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen en specifieke
omstandigheden worden bij de vaststelling van een nieuwe grondexploitatie de grondprijzen van het
project vastgesteld en jaarlijks bij de herziening van de grondexploitaties opnieuw tegen het licht ge-
houden. Op deze manier wordt er goed aansluiting gehouden bij de (lokale) marktomstandigheden.

1.2 Woon(zorg)visie

In de woon(zorg)visie zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen die voor onder andere
het grondprijzenbeleid van belang zijn. De woon(zorg)visie voorziet in een fors woningbouwprogramma
van 750 tot 1000 woningen tot en met 2030, waarvan minimaal tweehonderd sociale huurwoningen.
Het woningbouwprogramma voorziet in de behoeften van alle doelgroepen, zowel onze eigen inwoners
als nieuwe inwoners, starters, alleenstaanden, (jonge) gezinnen, senioren en zorgbehoevendenden. De
gemeente streeft naar een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere huur- en
koopwoningen, maar ook nieuwe woonvormen worden gestimuleerd.

De woon(zorg)visie is verder uitgewerkt in een concreet uitvoeringsprogramma voor de verschillende
kernen. De gemeenteraad heeft in maart 2023 de woon(zorg)visie vastgesteld en op dit moment wordt
gewerkt aan de ontwikkeling van diverse locaties.

1.3 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor gronduitgifte is dat de grond in normale bouwrijpe staat (dus geschikt gemaakt voor de eigenlijke bouwactiviteit) wordt geleverd en dat de grond qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming.

Onder een bouwrijpe bouwkaavel wordt verstaan een bouwkaavel:

- die geschikt gemaakt is om op te kunnen bouwen en die conform het bestemmingsplan bebouwbaar is;
- die bereikbaar is vanaf het openbaar gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen;
- die tot op een door de gemeente geschikt geacht maaiveldniveau is gebracht. Na aankoop komt eventuele aan- of afvoer van zand of grond voor rekening van de koper;
- waarvan de direct aangrenzende openbare gebieden geschikt zijn voor de aanleg van de (hoofd)leidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen; alsmede met (afhankelijk van de keuze van het - door of namens de gemeente aan te leggen - rioleringsstelsel (vb) gescheiden systeem met afvoer hemelwater op eigen terrein) aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;
- waarop de nutsvoorzieningen door de diverse nutsbedrijven zijn aangelegd. Onder bouwrijpe staat wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor water, stadsverwarming, elektriciteit en telecommunicatie, deze kosten komen voor rekening van de koper.

De gemeente geeft geen garanties over de draagkracht van het bouwterrein. Een sonderingsonderzoek gebeurt door en voor rekening van de koper.

In voorkomende gevallen kan met de koper/ontwikkelaar worden overeengekomen dat hij zelf het gekochte perceel bouwrijp maakt, waarmee dan rekening wordt gehouden bij het bepalen van de grondprijs. Tenzij anders vermeld zijn alle genoemde grondprijzen exclusief BTW en kosten koper. De in deze nota genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2025.

1.4 Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, reserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk aangegeven welke prijzen gelden en voor hoe lang die prijzen gestand worden gedaan. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte wordt berekend.

De in deze notitie genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2025.

Artikel 2 Prijzentabel

Categorie	Systematiek	Prijs*
Sociale huursector	Vaste prijs per kavel	Grondgebonden huurwoning: € 16.600,- (bij 200 m ² gemiddeld, daarboven € 93,50 per m ²) Huurappartement: factor 0,9
Betaalbare koopwoning	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode	Per project vaststellen
Geliberaliseerde huur	Marktwaarde	Per project vaststellen
Vrije sector woningen/projectmatig gebouwde woningen	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode; taxatie.	Per project vaststellen
Particuliere kavels	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode; taxatie.	Per project vaststellen
Bedrijventerreinen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, voor openbaar te verkopen kavels, d.m.v. comparatieve methode	Op dit moment zijn er geen bedrijfskavels beschikbaar
Commerciële voorzieningen	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode.	Per project vaststellen
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode.	Per project vaststellen
Antennemasten	Recht van opstal met een vaste retributie voor locatie tot 50 m ²	€ 5.840,- Voor elke m ² meer dan 50 m ² geldt een recognitie van € 11,50. Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.170,- in rekening gebracht.

Nutsvoorzieningen	Vaste prijs per m ²	€ 200,- per m ² met minimum van € 1.035,- per transactie
Niet-commerciële voorzieningen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar	€ 145,- per m ²
Recreatieve en sportvoorzieningen	Bebouwde deel: vaste prijs (FSI > 1,0 = per m ² BVO i.p.v. uitgeefbare m ² 's)	€ 145,- per m ²
	Onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels: vaste prijs	€ 27,- per m ²
Woonzorgvoorzieningen	Residuele grondwaardemethode; comparatieve methode	Per project vaststellen
Groen- en reststroken	Vaste prijs per m ² , afhankelijk van ligging strook t.o.v. de voorgevelrooilijn	Voor de voorgevel € 40,- per m ²
	Groenstroken groter dan 100 m ² kunnen worden getaxeerd, aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.	Achter de voorgevel € 70,- per m ²
		Oppervlakte boven de 100 m ² € 15,- per m ²
Pacht	Maximum op basis van pachtnormenbesluit (Noordelijk weidegebied)	€ 723,- per ha per jaar
Verhuur grond	Tot 75 m ²	€ 171,- per jaar
	Voor extra m ² geldt een toeslag van	€ 1,92 per m ² per jaar
Volkstuinen	Jaarlijkse verhoging met CPI	+ 3,2 % t.o.v. 2024
Erfpacht en recht van opstal commercieel	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen	Vaste prijs per m ²	Tot 1.000 m ² € 0,50 per m ² Vanaf 1.000 m ² € 1,- per m ² Maximumbedrag: € 1.500,-
Erfpacht en recht van opstal flexwonen en tijdelijke woningen	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
Jachtrecht	Wordt 1 x per 6 jaar afgesloten	€ 5,- per hectare

* Genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper

Artikel 3 Grondprijsmethodiek

Om de marktconforme prijs te bepalen, hanteren wij de residuele grondwaardemethode. Het principe van de residuele grondwaardemethode is echter niet tot in extreme door te voeren bij kavelprijzen, aangezien er vooraf geen complete informatie voorhanden is met betrekking tot hetgeen gerealiseerd wordt.

Om toch te komen tot marktconforme prijzen wordt naast de residuele grondwaardemethode de comparatieve methode toegepast en worden de marktomstandigheden betrokken. Deze combinatie zorgt voor een extra controle op marktconformiteit waarbij de prijs voldoende aansluit bij het gekozen uitgangspunt en leidt er bovendien toe dat aansluiting wordt verkregen bij de buurgemeenten.

3.1 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto-opbrengsten van de onroerende zaak (geraamd op basis van de verkoopprijs V.O.N.) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend.

Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten, maar liever nog gebruiken wij een recent concreet bouwproject als voorbeeld. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. De toepassing van de residuele grondwaardemethode biedt transparantie, zowel intern als extern.

3.2 Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt vergeleken met de uitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau.

Door het gebruik van de comparatieve methode verkleint de gemeente het risico om zichzelf met uit te geven gronden uit de markt te prijzen, of gronden te voordelig en dus niet marktconform te verkopen. Met een te hoge grondprijs zal er geen of onvoldoende vraag zijn.

Artikel 4 Grondprijzen woningbouw

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. De grondprijzen zijn daarmee marktconform en worden residueel en comparatief bepaald.

4.1 Sociale huurwoning

Grondprijs

In de sociale huursector is het gebruikelijk om ongeacht de omvang van de kavel en de feitelijke stichtingskosten, een vaste prijs per kavel of gestapelde eenheid vast te stellen. Het hanteren van een vaste prijs maakt de vanuit ruimtelijke ordening en volkshuisvesting gewenste realisatie van sociale huurwoningen mogelijk.

Voor de door woningcorporaties te realiseren sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor de vrijesectorwoningen. De gemeente draagt hiermee - samen met de corporaties - bij aan de klassieke volkshuisvestelijke doelstellingen zoals verankerd in de prestatieafspraken. Commerciële overwegingen zijn hieraan ondergeschikt. Als verkoopvoorwaarde bepaalt de gemeente dat de aanvangshuur van deze woningen niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde aftoppingsgrens, zodat de woningen bereikbaar zijn voor de betreffende doelgroep.

Verkoop van sociale huurwoningen dient bij voorkeur aan corporaties plaats te vinden omwille van langdurig behoud van deze sociale huurwoningen voor dit segment en adequaat beheer van deze woningen.

Met de woningcorporatie die actief is in de gemeente De Wolden, zijn meerjarige prestatieafspraken vastgelegd voor de jaren 2024-2028. In deze prestatieafspraken staat dat de vastgestelde sociale kavelprijzen worden gehanteerd zoals geformuleerd in de nota grondprijzen van de gemeente De Wolden en dat deze prijzen jaarlijks worden geïndexeerd. In 2023-2024 zijn de sociale kavelprijzen niet geïndexeerd. Om de prijzen van deze kavels meer gelijk te trekken met de omliggende gemeenten en tegelijk te blijven voldoen aan de prestatieafspraken, wordt in 2025 voor twee opeenvolgende jaren de kavelprijs geïndexeerd. Dit betekent dat de prijs eerst met de CPI voor 2023 wordt verhoogd (3,8%) en vervolgens met de verwachte CPI voor 2024 (3,2%). Op deze manier sluiten de prijzen van kavels voor sociale huurwoningen beter aan bij de prijzen die omliggende gemeenten voor de grond vragen.

Grondprijs grondgebonden sociale huurwoningen

Voor 2025 geldt voor de grondgebonden huurwoningen een vaste lage grondprijs van € 16.600,- exclusief BTW voor kavels tot 200 m². Als de kaveloppervlakte groter is dan 200 m² dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 93,50 per m².

Als meerdere kavels voor sociale woningen tegelijk worden afgenomen, dan mag het oppervlak "gemiddeld" worden benaderd door het oppervlak te delen door het aantal sociale woningen.

Grondprijs gestapelde sociale huurwoningen

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen, kiest de gemeente bij het bepalen van de grondprijs voor gestapelde sociale huurwoningen voor een percentage van 90% van de prijs voor grondgebonden sociale huurwoningen, ongeacht het aantal bouwlagen. Dit levert een grondprijs per gestapelde sociale huurwoning op van € 14.950,- excl. BTW voor 2025.

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen.

In artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet is een instandhoudings-termijn vastgelegd van ten minste tien jaar na ingebruikname. Bij verkoop van een sociale huurwoning in de periode binnen tien jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil

tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrijesectorwoning op moment van verkoop.

4.2 Betaalbare koopwoning

Conform de woon(zorg)visie 2023-2027 van gemeente De Wolden is er sprake van een betaalbare koopwoning bij een vrij op naam-prijs van maximaal € 275.000,- (prijsspeil 2023). Naar verwachting vindt begin 2025 een wijziging plaats in de prijssegmenten. Het is mogelijk dat hierdoor de maximale vrij op naam-prijs voor een betaalbare koopwoning zal stijgen. Tijdens het opstellen van de nota grondprijzen 2025 kan hier nog geen uitspraak over worden gedaan en ligt de maximale vrij op naam-prijs voor een betaalbare koopwoning nog op € 275.000,-.

Door de ontwikkelingen in de markt worden de kavels telkens kleiner om zo de woningen toch betaalbaar te kunnen houden. Per project zal residueel en comparatief bepaald worden welke prijs gehanteerd zal worden per m². Hierdoor ontstaat een marktconforme kavelprijs, passend bij de betreffende ontwikkeling.

4.3 Geliberaliseerde huur

Geliberaliseerde huurwoningen zijn woningen die niet door woningstichtingen op de markt gebracht worden, maar door particuliere of institutionele beleggers. Deze woningen, met een huur boven de liberalisatiegrens, behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze liberalisatiegrens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Uit de woon(zorg)visie volgt dat er meer behoefte is aan deze categorie woningen. De doelgroep die hier behoefte aan heeft, bestaat veelal uit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar nog geen vrijesectorwoning willen of kunnen kopen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

4.4 Vrije sectorwoningen/projectmatig gebouwde woningen

Grondgebonden

De grondprijzen van de vrije sector/projectmatig gebouwde woningen zijn gekoppeld aan de vrij op naam-prijzen van deze woningen. Met de vrij op naam-prijs (incl. BTW) wordt bedoeld de prijs waarvoor een woning in de markt wordt gezet, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau heeft dat deze na oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Voor het bepalen van de grondprijs voor een (projectmatige) vrije sectorkavel wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode toegepast. De waardebepalingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Appartementen

Bij appartementen worden vaak lagere grondprijzen gerealiseerd dan bij grondgebonden woningen. Dit komt grotendeels door de gemeenschappelijke bouwkundige ruimtes en omdat er in bepaalde gevallen kostenverhogende stedenbouwkundige veranderingen nodig zijn om de gewenste kwaliteit in het plan te realiseren. Deze lagere grondprijs voor appartementen bedraagt evenals bij de sociale sector 90% van de prijs voor grondgebonden woningen.

4.5 Vrije sector kavels particulier

Bij nieuwe grondexploitaties worden de grondprijzen per project marktconform vastgesteld door middel van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode. Hierbij worden factoren als ligging, oppervlakte, bebouwingsmogelijkheden, kwaliteit van de omgeving en marktsituatie mee- genomen. De waardebepalingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Artikel 5 Commerciële en niet-commerciële voorzieningen

Onder commercieel vastgoed wordt vastgoed verstaan waarmee een commerciële onderneming wordt bedreven. De bebouwing is veelal specifiek geschikt voor de betreffende functie. Deze ondernemingen hebben primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: winkels, horeca, bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen, telecommunicatievoorzieningen, brandstofverkooppunten en apotheken.

De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt door middel van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs berekend. Hierbij wordt wel rekening gehouden met een richtprijs van € 200,- per vierkante meter grond exclusief BTW. Wanneer

de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan het terreinoppervlak (Floor Space Index > 1,0) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

5.1 Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

Naast bovenstaande 'echte' commerciële voorzieningen zijn er steeds meer maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Ook voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voor dit type voorzieningen wordt wel rekening gehouden met een richtprijs van € 200,- per vierkante meter grond exclusief BTW.

Indien de Floor Space Index (FSI) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden onder meer gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd
- Grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis of sanatorium
- Commerciële woonvormen met zorg indien er sprake is van een huur boven de sociale huurgrens
- Particuliere peuterspeelzalen en (commerciële)kinderdagverblijven en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Medische en paramedische functies zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten
- Leisure-formules.

5.2 Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden en grondprijzen:

- Jaarlijkse recognitie € 5.840,-.
- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 m², geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van € 11,50 per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.170,- in rekening gebracht.
- Het systeem Reverse Billing wordt gehanteerd.
- Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

5.3 Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van € 200,- per vierkante meter grond exclusief BTW. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan, dan kan eventueel met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.035,- exclusief BTW. De kosten van notariële overdracht met toebehoren zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

5.4 Niet-commerciële voorzieningen

Gebruikelijk is dat naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende vormen van niet commerciële ofwel maatschappelijke voorzieningen. Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Het onderverdelen in meerdere categorieën is hierbij wenselijk, om te zorgen voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

5.5 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau,

- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of een middelbare school,
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 145,- exclusief BTW per vierkante meter. Indien de Floor Space Index (FSI) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare vierkante meters grond.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

De verhuur van maatschappelijk vastgoed is vastgelegd in het Vastgoedbeleid, echter is deze voor het laatst geüpdatet in 2016. Het Vastgoedbeleid wordt vervangen door de Vastgoedvisie. In 2025 wordt van start gegaan met het opstellen van de Vastgoedvisie. Hierin wordt onder andere vastgelegd hoe de gemeente om moet gaan met de verhuur van maatschappelijk onroerende zaken.

5.6 Recreatieve en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven (zie hoofdstuk 5).

Indien er toch sprake is van verkoop van grond, wordt er onderscheid gemaakt naar bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 145,- exclusief BTW per vierkante meter. Indien de FSI op de aan de bebouwing toe te rekenen kavel groter uitvalt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare meters grond.
- Voor onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels wordt een vaste grondprijs van € 27,- exclusief BTW per vierkante meter grond gehanteerd.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

5.7 Woonzorgvoorzieningen

Onder deze categorie vallen zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen, inclusief gezamenlijke ruimten en overige ruimten met een sociaal doel. Eveneens vallen ruimten voor commerciële doeleinden zoals een restaurant of een fysiotherapeut onder deze categorie. Voor het bepalen van de grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt de residuele grondwaardemethode in combinatie met de comparatieve methode gebruikt. Hierdoor ontstaat een marktconforme prijs, passend bij de betreffende ontwikkeling.

5.8 Overige bestemmingen

5.8.1 Groen- en reststroken

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen.

De verkoop van groen- en reststroken is maatwerk. Voor de koper betekent het een vergroting van het woongenot en levert het veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De gemeente hoeft in veel gevallen geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten. Of verkoop gewenst is, wordt per situatie door de gemeente beoordeeld.

Voor 2025 gelden de volgende prijzen voor groen- en reststroken:

- Voor de voorgevel € 40,- per m²
- Achter de voorgevel € 70,- per m²
- Oppervlakte boven de 100 m² € 15,- per m²

Voor groenstroken groter dan 100 m² wordt zo nodig een taxatierapport opgesteld. Aan de hand van dit rapport wordt de verkoopprijs vastgesteld.

De voorgevelrooilijn is een denkbeeldige lijn langs de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw. Bij een verspringende voorgevel is het langste gedeelte van de voorgevel maatgevend. Wanneer een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst wordt de voorgevel, per situatie, door de gemeente bepaald.

Dit onderscheid wordt gemaakt, omdat voor de voorgevelrooilijn minder gebruiksmogelijkheden zijn. Hierdoor is de meerwaarde van grond aan de voorkant van de woning lager dan aan de zij- of achterkant van de woning. Achter de voorgevelrooilijn kunnen namelijk, afhankelijk van de specifieke situatie en regels van het geldende bestemmingsplan, meer gebruiksmogelijkheden zijn. De aankoop van een stuk snippergroen leidt nooit automatisch tot een bouwrecht. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zover het omgevingsplan of bestemmingsplan dit vereist.

Verder komen alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, overdrachtsbelasting en kadastrale kosten.

5.8.2. Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en de specifieke kenmerken van de verschillende gronden zullen er onderling prijsverschillen zijn. De waardebepaling zal in eerste instantie intern worden uitgevoerd. Wanneer daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

5.8.3 Overige bestemmingen

Wanneer er sprake is van uitgifte van gronden voor niet in deze nota genoemde bestemmingen, wordt de waardebepaling in eerste instantie intern uitgevoerd. Wanneer daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Artikel 6 Pacht, erfpacht en verhuur

6.1. Pacht en verhuur agrarische gronden

Agrarische percelen > 10.000 m²

In het pachtnormenbesluit val de gemeente De Wolden onder het Noordelijk weidegebied. Voor dit gebied is de pachtnorm voor 2024 vastgesteld op € 723,- per hectare per jaar. In 2025 wordt gebruik gemaakt van dit in 2024 vastgestelde bedrag.

De gemeente verpacht landbouwgrond alleen kortlopend (geliberaliseerd). Daarvoor geldt geen prijsstoets door de grondkamer. Toch sluiten we aan bij het pachtnormenbesluit. Naast de pacht prijs worden ook de administratiekosten, die door de grondkamer in rekening worden gebracht, doorbelast.

Agrarische percelen < 10.000 m²

De huur voor agrarische percelen kleiner dan 1 hectare wordt eveneens berekend aan de hand van het pachtnormenbesluit (Noordelijke weidegebied). De gemeente verpacht deze agrarische gronden (doorgaans) door middel van jaarcontracten.

Vaste pachters/huurders kunnen jaarlijks de grond opnieuw pachten/huren. Bij opzegging worden agrarische gronden openbaar aangeboden en vindt een loting plaats indien er meerdere inschrijvingen zijn.

6.2 Verhuur overige gronden

De gemeente heeft naast de gronden die verpacht worden voor agrarisch gebruik ook een aantal percelen in de verhuur voor ander gebruik. Deze verhuur wordt door middel van een overeenkomst vastgelegd.

De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met de CPI van voorgaande jaar. De CPI van 2024 is 3,2%, De huurprijs tot 75 m² bedraagt in 2025 € 171,-. Voor extra vierkante meters geldt een toeslag van € 1,92 per m².

De huur wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

6.3 Volkstuinen

Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar. De huurprijzen van volkstuinen worden daarmee jaarlijks verhoogd met de CPI van het voorgaande jaar. De verwachte CPI van 2024 is 3,2%.

6.4 Erfpacht en recht van opstal commercieel

Indien grond in erfpacht of recht van opstal wordt uitgegeven, wordt de erfpachtcanon afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico-, beheers- en administratiekosten.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening van de erfpachter/opstalnemer.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

6.5 Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk

Erfpacht en recht van opstal voor maatschappelijke doeleinden wordt per situatie bepaald, waarbij er tot nu toe veelal sprake was van erfpacht om niet. Ook bij deze categorie zal in beginsel een marktconforme, dan wel kostendekkende canon in rekening worden gebracht. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

6.6 Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten en recht van opstal van toepassing:

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 m² grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 per m² en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 m² € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar.
- Erfpachtcontracten en rechten van opstal met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van dertig jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening van de clubs.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

6.7 Erfpacht en recht van opstal flexwonen/tijdelijke woningen

In de Woon(zorg)visie 2023-2027 wordt voorzien dat vrijkomende locaties worden ingezet voor flexwonen of tijdelijke woningen. Deze kleine woningen worden ingezet om versneld woningen te realiseren voor bepaalde doelgroepen zoals starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Deze doelgroepen worden met name getroffen door de krapte op de woningmarkt.

Bij de uitgifte van grond in deze categorie zijn belangrijke criteria: tijdelijkheid, snelheid, kosten van realisatie en grip houden op de gemeentegrond. Het gaat hier om gemeentegrond die tijdelijk beschikbaar gesteld wordt voor het realiseren van flexwoningen. Na afloop van de afgesproken periode wordt het perceel weer aan de gemeente opgeleverd in oorspronkelijke staat.

Op basis van bovenstaande criteria en omdat het om locaties gaat voor tijdelijke woningen, is erfpacht in combinatie met een recht van opstal de meest logische vorm om deze grond uit te geven. De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico-, beheers- en administratiekosten.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het Kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Mocht zich een situatie voordoen waarbij bestaand vastgoed voor één van deze categorieën wordt verhuurd, dan zal in beginsel een marktconforme huurprijs worden gehanteerd.

Erfpacht wordt jaarlijks in januari geïndexeerd op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

6.8 Bruikleen

Gemeente De Wolden geeft geen gronden uit in bruikleen, tenzij de gemeente het wenselijk acht om gronden in eigendom te behouden maar het onderhoud niet zelf wil of kan doen. Door niet langer gronden uit te geven in bruikleen, wordt voorkomen dat verjaring ontstaat. Tevens wordt door verhuur of verkoop van de grond inzicht verkregen in het gebruik.

6.9 Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is afgesloten geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 5,- per hectare.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. De 'notitie grondprijzen 2024' wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2025.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Nota grondprijzen 2025.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 17 december 2024

De secretaris,

De burgemeester,

Roelof Pieter Koning Inge C.J. Nieuwenhuizen