

Notitie Grondprijzen 2025 versie 2

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt heeft in zijn openbare vergadering van 2 september 2025 besloten tot vaststelling van de nieuwe 'Notitie Grondprijzen 2025 versie 2' gemeente Oldambt 2025.

1. Inleiding

1.1 Kader

De notitie grondprijzen is een beleidsnota die jaarlijks wordt vastgesteld door het college van B&W. Deze nota is gebaseerd op de door de raad in december 2020 vastgestelde kaders in de nota grondbeleid 2021-2026. We maken hiermee inzichtelijk tegen welke prijzen we de gronden uitgeven. In de nota grondbeleid staat aangegeven welke methodiek we hebben gehanteerd voor de bepaling van de grondprijzen.

Door jaarlijks de grondprijzen 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 notitie grondprijzen gebruiken we als input voor de te actualiseren of nieuw op te stellen grond-exploitaties. Daarnaast is deze nota kader stellend voor grondprijsberekeningen in het kader van het kostenverhaal via het privaatrechtelijke en publiekrechtelijke spoor.

De geldende grondprijzen worden beschreven voor de woningbouwkwavels, bedrijventerreinen en overige gronden.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is de marktwaaarde. Daarom testen we jaarlijks de marktconformiteit. Indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan dit leiden tot een aanpassing van de grondprijzen.

1.2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de grondprijzen zijn als volgt:

- De notitie grondprijzen gaat in per 1 september 2025 en de genoemde bedragen gelden tot en met 31 december 2025;
- De grondprijzen hebben het prijspeil 1 september 2025;
- De grondprijzen zijn exclusief BTW of overdrachtsbelasting en kosten koper tenzij anders vermeld;
- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd, geschikt voor de beoogde bestemming;
- De prijzen van grondverkoop buiten het bereik van deze notitie grondprijzen beschouwen we als maatwerk binnen de kaders van de nota grondbeleid.

1.3 Overgangsrecht

Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid in koopovereenkomsten een uitgestelde leveringsdatum van maximaal drie maanden te hanteren. Een levering kan dus uiterlijk drie maanden na ondertekening voor de op dat moment geldende voorwaarden en prijzen plaatsvinden bij de notaris. Uitdrukkelijke voorwaarde is dat de koopovereenkomst vóór de eventuele prijsaanpassing wordt gesloten met een onvoorwaardelijke leveringsdatum, uiterlijk drie maanden na de datum van de overeenkomst.

1.4 Rente bij huurkoopovereenkomst

De gemeente Oldambt brengt bij het aangaan van een huurkoopovereenkomst marktrente voor consumentkrediet in rekening over het overeengekomen bedrag dat in de overeenkomst is vastgelegd. Het rentepercentage wordt vastgesteld door de Rijksoverheid en tevens gepubliceerd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Conform het Besluit Kredietvergoeding (BKv) staat het de gemeente Oldambt vrij een maximale opslag van 8% te hanteren bovenop de marktrente. Op basis van de actuele rentestand die geldt op de datum waarop de overeenkomst wordt opgesteld. Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat het rentepercentage aansluit bij de geldende marktomstandigheden op dat moment. Het exacte rentepercentage kan dus variëren afhankelijk van de economische situatie en de rentestand op de betreffende dag.

1.5 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze notitie grondprijzen is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Voor nadere informatie over de grondprijzen kunt u contact opnemen met het team BORGG.

2. Toelichting grondprijzen

2.1 Woningbouw

2.1.1 Sociale huur

Voor de grondprijs van een sociale huurwoning is de comparatieve benaderingen gehanteerd. In de omliggende gemeenten zijn veelal dezelfde corporaties actief, waardoor de grondprijs is vergeleken met naastgelegen gemeenten. Zowel voor een grondgebonden woning als een appartement is een vaste grondprijs exclusief BTW vastgesteld.

Een sociale huurwoning valt onder de DAEB-huurgrens waarbij woningcorporaties betaalbare huisvesting aanbieden. De DAEB-huurgrens komt overeen met 143 punten conform het woningwaarderingssysteem (WWS). De WWS is een puntensysteem dat in Nederland wordt gebruikt om de maximale huurprijs van gereguleerde huur (sociale huur & midden huur) te bepalen. De maximale kale huurprijs van een sociale huurwoning is:

- € 900,07 maximale kale sociale huurprijs

Wanneer sprake is van passende toewijzing van een sociale huurwoningen zijn inkomensgrenzen vastgesteld:

- € 28.375 éénpersoonshuishouden
- € 38.500 meerpersoonshuishouden
- € 27.775 éénpersoons ouderenhuishouden
- € 37.350 meer persoons ouderenhuishouden

Aan deze inkomensgrenzen zijn huurprijsgrenzen toegewezen die aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze huurprijsgrenzen worden de aftoppingsgrenzen genoemd en zijn als volgt:

- € 682,96 huishoudens van 1 en 2 personen
- € 731,93 huishoudens van 3 of meer personen

2.1.2 Midden huur

De grondprijs van een midden huur woning wordt residueel bepaald tegen de marktwaarde en bouw-prijzen die op dat moment van toepassing zijn. Een woning in het midden huur segment wordt per 1 juli 2024 getoetst aan de Wet Betaalbare Huur (WBH). Onderdeel van de WBH is de uitbreiding van het WWS die op een sociale huurwoning al van toepassing is. De Wet geeft huurders in het middensegment extra bescherming tegen buitensporig hoge huurprijzen. Huurwoning die vallen onder het midden huur segment vallen in de volgende huurprijs range:

- Vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82

Onder het woningwaarderingssysteem (WWS) wordt de kwaliteit en voorzieningen van een midden huur woning aangemerkt als deze vanaf 144 tot en met 186 punten scoort.

2.1.3 Vrije sector huur

Voor een huurwoning in de vrije sector wordt de grondprijs eveneens bepaald middels de residuele grondwaarde berekening. Anders dan sociale huur en midden huur, is de huurprijs van een vrije sector woning niet onderhevig aan het WWS wanneer de woning 187 punten of meer scoort. De huurprijs is vrij te bepalen met een ondergrens van € 1.184,82.

2.1.4 Overige (koop) woningen & uitgeefbare gronden

Gebiedsontwikkelingen waarbij sprake is van woningbouw voor projectmatige bouw door een ontwikkelaar of afname van uitgeefbare gronden voor particuliere koop, wordt de residuele grondwaarde berekening gehanteerd om de grondprijs te bepalen. Naast de residuele grondwaarde berekening kunnen, in specifieke gevallen, kavels aanvullend worden gewaardeerd op grootte en ligging.

Bij dergelijke woningbouwontwikkelingen kunnen verschillende woningbouwmixen onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig ontwerp om verschillende doelgroepen binnen één woonwijk te bedienen. Ook voor koopwoningen zijn specifieke grenzen opgesteld om de betaalbaarheid van een koopwoning te waarborgen.

Betaalbaarheidsgrens koopwoning

Bij nieuwbouwprojecten streeft het kabinet naar twee derde betaalbare woningbouw. De grens voor een betaalbare koopwoning is per 2025 vastgesteld op € 405.000,00 vrij op naam (VON). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een NHG hypotheek biedt woningkopers meer bescherming wanneer door omstandigheden een woning noodgedwongen verkocht moet worden met een restschuld. De NGH kan deze restschuld dan overnemen, waardoor ook geldverstrekkers meer zekerheid hebben op afbetaling van de verstrekte lening.

Per 2025 zijn de NHG grenzen als volgt:

- € 450.000,00
- € 477.000,00 mee financiering energiebesparende voorzieningen

2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs van een bedrijfskavel is in de afgelopen jaren flink gestegen. Mede door de toenemende vraag naar bedrijfsgronden in de gemeente Oldambt en de ontwikkeling van bedrijventerrein Scheemder Hoogte 1 & 2, zijn de grondprijzen per 2025 opnieuw vastgesteld. In de notitie wordt onderscheid gemaakt in bedrijfskavels op een zichtlocatie, binnen locatie en gronden met een bedrijfswoning.

De vastgestelde grondprijzen zijn vergelijkbaar met andere bedrijventerreinen in de Provincie Groningen en naastgelegen gemeenten.

2.3 Commercieel

Bij een commerciële ontwikkeling is er veelal sprake van maatwerk, omdat commerciële functies vaak onderdeel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling met meerdere functies. Denk aan kantoren, detailhandel en horeca, waar in veel gevallen een uitvoerig planvormingsproces vooraf gaat om het nieuw te ontwikkelen vastgoed te betreden. De waarde van de functie wordt benaderd middels de residuele grondwaarde berekening en afgezet tegen referentieprijzen in de markt op basis van grondprijzen per m², bruto vloeroppervlakte prijzen (BVO) en het gebruiksoppervlak (GO).

2.4 Overige functies

Diverse gronden kunnen onderdeel uitmaken van een gebiedsontwikkeling, maar minder prominent aanwezig zijn. Echter, zijn deze functies even belangrijk om de grondposities binnen een gebiedsontwikkeling volledig te benutten.

Maatschappelijk

Een maatschappelijke functie heeft als doel bij te dragen aan het algemeen welzijn, de leefbaarheid en de duurzame ontwikkeling van de lokale gemeenschap in de gemeente Oldambt. Maatschappelijke functies zijn bijvoorbeeld: scholen, zorginstellingen of parken die voorzien in een essentiële behoefte van de gemeenschap. Het doel is geen winst te maken op maatschappelijke functies, echter moet het uitgangspunt ook zijn dat een maatschappelijke functie geen geld kost.

De grondprijs bij een maatschappelijke functie wordt benaderd middels de residuele grondwaarde berekening. Echter, het uitgangspunt is een grondprijs tegen kostprijs (zonder winsttoegmerk).

Snippergroen

Wanneer er sprake is van versnipperde gronden die aangemerkt zijn als snippergroen, dan wordt tot een oppervlak van 100 m² een vaste grondprijs per m² gehanteerd. Snippergroen groter dan 100 m² kunnen de waarde van het aangrenzende perceel bevorderen en worden daardoor comparatief vergeleken. Ook wanneer er sprake is van tuingrond met een bouwbestemming, wordt de grondprijs comparatief vergeleken.

Nutsvoorzieningen & zendmasten

Gronden die worden geleverd voor midden-spanningsstations, gasverdeelstations en overige gebouwen voor nutsaansluitingen, worden middels de comparatieve benadering gewaardeerd. Zendmasten en laadpalen worden met een recht van opstal tegen een vaste grondprijs exclusief BTW geleverd voor een periode van maximaal 10 jaar. Bij voortzetting van het recht van opstal na 10 jaar, wordt de dan geldende vaste grondprijs opnieuw in rekening gebracht. Andere gronden voor verenigingen en tankstations worden eveneens comparatief vergeleken.

Pachtgronden & overige gronden

Bij het pachten van veelal agrarische gronden, geldt de pachtprijs conform het pachtnormenbesluit. Wanneer sprake is van maatwerk dan wordt op basis van de residuele grondwaarde middels de Discounted Cashflow Methode (DCF) de pachtprijs bepaald.

Overige gronden die niet in deze notitie zijn benoemd, maar waarvoor wel een grondprijs bepaald moet worden, zijn altijd maatwerk.