

Beleidsregel Nota Grondprijzen 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
de gemeentelijk grondprijzen;
omdat de gemeente transparant wil zijn en duidelijkheid wil geven over de hoogte van de grondprijzen
en de wijze waarop deze worden bepaald;
gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en **het
BBV en de Omgevingswet;**
Gelet op de nota grondbeleid 2023-2027;
besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:
Beleidsregel Nota Grondprijzen 2026

Artikel 1 Doelstelling

Deze nota is opgesteld met meerdere doelstellingen:

- Het bieden van transparantie over de wijze waarop het gronduitgiftebeleid beleidsmatig wordt vormgegeven binnen de vastgestelde (raads)kaders;
- Het verschaffen van inzicht in de bepaling van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede met het oog op het toetsen van grondverkoop aan regelgeving omtrent staatssteun c.a.
- Het verduidelijken van de status van de grondprijzen en het proces waarmee deze tot stand zijn gekomen.

Artikel 2 Inflatie en prijzen

2.1 Inflatiepercentage

Er wordt een onderscheid gemaakt in het inflatiepercentage voor lopende overeenkomsten en nieuwe overeenkomsten.

2.1.1 Inflatiepercentage nieuwe overeenkomsten

Omdat veel prijzen zijn gestegen volgens de inflatie van het afgelopen jaar volgt hierbij eerst een uitleg hoe tot dit inflatiepercentage is gekomen. Het inflatiepercentage wordt gemeten via de consumenten-prijsindex (CPI). Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert maandelijks de inflatiecijfers, gebaseerd op de CPI. Gebruikelijk is dat in de tweede week van de maand het inflatiepercentage van de voorgaande maand wordt gepubliceerd. De Nota Grondprijzen wordt jaarlijks in november opgesteld. Op dat moment zijn de inflatiepercentages van de maanden november en december nog niet bekend. Hierdoor worden de maanden november en december doorgaans niet meegenomen in de berekening. Omdat het om een gemiddelde gaat is de invloed van het ontbreken van deze twee maanden vaak beperkt. Om echter toch een correct inflatiepercentage aan te kunnen houden welke is gebaseerd op een looptijd van twaalf maanden, is ervoor gekozen om het gemiddelde te nemen van de inflatiepercentages van de maanden november 2024 tot en met oktober 2025. In deze periode was de CPI gemiddeld 3,5%. Met dit percentage is dan ook gerekend in deze Nota Grondprijzen 2026.

2.1.2 Inflatiepercentage lopende overeenkomsten

Voor bestaande overeenkomsten die geïndexeerd worden met de CPI, wordt wel gebruik gemaakt van het jaargemiddelde van 2025. Deze indexatie wordt in januari uitgevoerd en is in de lopende overeenkomsten opgenomen. Voor deze overeenkomsten blijft het jaargemiddelde van 2025 gelden, welke in januari 2026 door het CBS bekend gemaakt zal worden.

2.2 Prijzentabel

HOOGVEEN		
Categorie	Prijs 2026	Omschrijving 2026
Woningbouw		
Grondgebonden sociale huurwoning	€ 19.400,00	Bij kavels > ca. 150 m ² extra afrekenen à € 130,- per m ²
Gestapelde sociale huurwoning	€ 15.500,00	
Geliberaliseerde huur		Marktwaaarde
Goedkope koopwoning		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Vrije sector woningen (projectmatig)		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Particuliere kavels		Residueel in combinatie met comparatieve methode

Standpaatsen woonwagens (sociale huur)	€ 19.400,00	Bij kavels > 250 m2 extra m2 afrekenen à € 78,- per m2
Standpaatsen woonwagens (koop)		Taxatie
Flexwonen		Per situatie bepalen
Bedrijventerreinen		
Buitenvaart I - Binnengebied	€ 74,50	
Buitenvaart II - Turbine zuidelijk deel	€ 75,50	per m2
Riegmeer	€ 129,50	per m2
<i>De Wieken</i>		
Kruispunt Vliegveldweg / Europaweg	€ 69,50	per m2
Hoogeveen B 5597	€ 44,50	per m2
Hoogeveen B 5929	€ 58,50	per m2
Kantoren		Residueel, comparatief, eventueel taxatie
Commerciële voorzieningen		
Commerciële voorzieningen		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Maatschappelijke voorz. met winstoogmerk		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Antennemasten	€ 6.250,00	Tot 50 m2
Medegebruiker Antennemast	€ 1.300,00	Per medegebruiker
Meerprijs > 50 m2	€ 13,00	Per m2
Reclamemasten		per situatie bepalen
Trafo's en overige gebouwde nutsvoorzieningen	€ 210,00	per m2, minimum €1100,-
Niet-commerciële voorzieningen		
Sociaal maatsch. voorz. zonder winstoogmerk	€ 150,00	indexeren
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€ 150,00	indexeren
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€ 28,00	indexeren
Woonzorgvoorzieningen		Gecombineerde prijs, per situatie bepalen
Overige bestemmingen		
Verkoop groen- en reststroken / snippergroen	€ 80,00	per m2
Verkoop agrarische gronden		Marktwaarde, mogelijk taxatie
Erfpacht en verhuur		
Erfpacht en recht van opstal (commercieel en maatschappelijk)		Grondwaarde x 50% wettelijke rente handels-transacties
Erfpacht voor Sport en hobby-verenigingen <1000 m2	€ 0,50	per m2 per jaar, tot max 1000 m2
Meerprijs erfpacht voor Sport en hobby-verenigingen >1000 m2	€ 1,00	per m2 per jaar > 1000 m2, tot een max van €1500.
Volkstuinen		
Huur volkstuin	€ 11,75	per 100 m2 tuin per jaar
Verhuur snippergroen		
Snippergroen tot 75 m2	€ 178,00	vast bedrag per jaar
Snippergroen 75 m2 of meer	€ 178,00	vast bedrag per jaar +
Meerprijs boven 75 m2	€ 2,00	per m2 voor boven de 75 m2
Zonnepanelen		per situatie bepalen
Pacht		
Geliberaliseerde pacht > 1 ha	€ 924,00	per hectare per jaar
Verhuur of verpachting van agrarische gronden of grond in gebruik als grasland < 1 ha	€ 924,00	per hectare per jaar
Jachtrecht		
Eenmalige vergoeding	€ 50,00	
Gebruiksvergoeding	€ 6,75	per hectare per jaar

Genoemde verkoopprijzen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld

Artikel 3 Marktontwikkelingen

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities, de marktwaarde, te verkopen. Dit betekent dat de gemeente geen bouwgrond onder de marktwaarde zal verkopen. Zo wordt vermeden dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt bevoordeeld, wat wordt gezien als het verstrekken van staatssteun. Dit is in strijd met Europese regelgeving. Daarnaast ontvangt de gemeente een reële marktprijs door te verkopen tegen de marktwaarde.

Anderzijds zal de gemeente bouwgrond niet tegen een hogere prijs dan de marktprijs verkopen. Dit zal leiden tot stagnatie in de afzet. Er zal immers geen of weinig bouwgrond verkocht worden wanneer de grondprijs te hoog is. Potentiële kopers of gegadigden zullen daardoor waarschijnlijk afzien van aankoop.

Uit bovenstaande blijkt dat het van belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform te bepalen en vast te stellen. Hiervoor hanteert de gemeente Hoogeveen twee methodes: de residuele grondwaardemethode en de comparatieve grondwaardemethode. Binnen voornoemd kader en beleidsuitgangspunt heeft het college het grondprijnsbeleid en de hoogte van de grondprijzen nader uitgewerkt en vastgelegd in onderhavige nota grondprijzen gemeente Hoogeveen 2026.

Artikel 4 Beleidsuitgangspunten

4.1 Nota grondbeleid 2023-2027

Met de vaststelling van de nota grondbeleid 2023-2027 heeft de raad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijnsbeleid, deze nota grondbeleid 2023-2027 is in april 2023 vastgesteld. In de nota grondbeleid 2023-2027 is onder andere het volgende opgenomen:

Beleid 2023 – 2027

Jaarlijks stelt het college de nota grondprijzen vast.

Grondprijzen zijn marktconform en worden residueel en comparatief berekend.

Voor de woningcorporaties hanteert de gemeente Hoogeveen in principe sociale woningbouwprizen, intern vindt verrekening plaats via de reserve sociale woningbouw.

Met de in Hoofdstuk 4 genoemde (beleids)uitgangspunten heeft de raad de (beleids)kaders vastgelegd waarmee het college bij de verdere uitwerking rekening moet houden en waaraan het handelen van het college getoetst kan worden. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van het door haar vastgestelde beleid. De nota grondprijzen wordt (jaarlijks) door het college geactualiseerd en vastgesteld.

4.2 Woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen, geeft uitwerking aan de richting die is ingeslagen met de Toekomstvisie en zet enkele prioriteiten uit het coalitieakkoord 2022-2026 om in richting en beleid. De woon(zorg)visie bevat dus een deel 'visievorming'. Dit is uitgewerkt in ambities en opgaven ten aanzien van wonen (en zorg) aan de hand van de volgende thema's:

- Thema 1: Voldoende woningen in Hoogeveen
- Thema 2: Een passende woning voor iedereen
- Thema 3: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag
- Thema 4: Duurzaam en toekomstbestending wonen in veerkrachtige wijken

Om in thema 2 een passende woning voor iedereen te krijgen, wordt het nieuwbouwprogramma in gedeeld in categorieën. Deze categorieën zijn inmiddels als volgt aangepast:

Prijscategorie	Huidig prijspeil 2022	Nieuw prijspeil 2024
Sociale huur tot liberalisatiegrens	Tot € 763,47 p.m.	Tot € 879,66 p.m.
Middenhuur	€ 763,47 - € 1.000,- p.m.	€ 879,66 - € 1.123,- p.m.
Goedkope koop	Tot € 250.000,-	Tot € 275.000,-
Betaalbare koop	€ 250.000,- - € 355.000,-	€ 275.000,- - € 390.000,-
Dure koop	€ 355.000,- +	€ 390.000,- +

Figuur 6: Prijzen woonzorgvisie, uitgangspunt november 2025 ¹

Indien de prijzen opnieuw geïndexeerd worden, gelden de dan vastgestelde prijzen.

4.3 Algemene uitgangspunten grondprijnsbeleid

In dit artikel volgen de nadere uitgangspunten die gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen. Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als nadere richtlijnen die het college hanteert bij de uitwerking van het grondprijnsbeleid en passen daarom binnen de door de raad vastgestelde kaders.

De grondprijzen zijn exclusief btw

Mits niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief btw en kosten koper. De genoemde vrij-op-naam (v.o.n.) prijzen voor de woningen zijn inclusief btw.

Definitie bouwrijp terrein

Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs. Voor de definitie van 'bouwrijpe kavel' wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden van de gemeente Hoogeveen.

Vaste grondprijzen

De grondprijzen van de gronden die als bouwrijpe kavels door de gemeente worden uitgegeven zijn niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te

¹) [1] Prijzen afkomstig uit collegebesluit 'Indexeren prijspeil woningcategorieën woon(zorg)visie

maken grondprijzafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel, in zeer uitzonderlijke gevallen, nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Als het college wil afwijken van de door haar vastgestelde grondprijzen heeft dit direct invloed op het resultaat van de grondexploitaties en zal het college daarvoor toestemming vragen van de raad.

Integrale ontwikkelopgave

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitskaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden gedekt voor de opbrengsten. In geval van projectmatige ontwikkeling, geldt daarnaast dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijs), programmatische- en technische randvoorwaarden, en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde documenten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

Prijspeil grondaanbieding

Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het prijspeil wordt gehanteerd dat geldt op moment van de schriftelijke aanbieding.

Relatie grondprijzen en grondexploitaties

De in deze nota grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond dienen als basis voor de grondexploitaties. De eventuele financiële gevolgen van deze nota grondprijzen op de betreffende grondexploitaties worden bij de jaarlijkse vaststelling van de jaarrekening verwerkt.

Monitoren marktconformiteit

Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld. Jaarlijks worden een aantal plannen getaxeerd zodat de prijzen zich goed blijven verhouden.

Grondreserveringen, optieovereenkomsten en voorwaarden

Woningbouwkavels

Vooruitlopend op de totstandkoming van een uitgifteovereenkomst voor een woningbouwkavel kan de gemeente een optieovereenkomst sluiten met een gegadigde. Een optie wordt in eerste instantie afgesloten voor de periode van een half jaar en de opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie. De te betalen optievergoeding bedraagt 1% van de kavelprijs exclusief btw, met een maximumbedrag van € 750,-. Over het berekende bedrag dient btw te worden berekend.

Bedrijfskavels

Ondernemers betalen geen reserveringskosten voor een bedrijfskavel gedurende de periode waarin vestigingsmogelijkheden op een bedrijfskavel worden onderzocht. De onderzoeksperiode is maximaal drie maanden. Het college heeft de mogelijkheid om in het geval van maatwerk, deze periode te verlengen met nogmaals drie maanden.

Mocht er in de tussentijd een andere gegadigde komen voor de kavel dan heeft de ondernemer twee weken de tijd om een optieovereenkomst te sluiten.

Op het moment dat redelijkerwijs van een ondernemer verlangd kan worden dat hij overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst en de ondernemer deze nog niet wenst te sluiten, dan heeft de ondernemer de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten. Voor deze optieovereenkomst wordt een optierente gevraagd. Deze optierente bedraagt 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties. De optievergoeding dient per maand aan de gemeente voldaan te worden.

Voorwaarden

Voor de voorwaarden en totstandkoming van een optieovereenkomst wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden.

Artikel 5 Grondprijzen woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn, voor zover deze zijn bepaald, opgenomen in artikel 2.2. In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de in deze tabel opgenomen prijzen. Bij het vaststellen van de bedragen wordt vaak gesproken over het inflatiepercentage (CPI), hoe deze is vastgesteld is te lezen in artikel 2.1.

5.1 Kavels onder optie

Alle kavels die onder optie zijn behouden hun oude prijspeil zo lang ze onder optie zijn. Beschikbare kavels of kavels die weer beschikbaar komen worden qua grondwaarde verhoogt met de CPI volgens het inflatiepercentage voor nieuwe overeenkomsten zoals opgenomen in artikel 2.1.1.

5.2 Sociale huurwoningen

Grondprijzen in dit segment gelden voor de betaalbare huurwoningen. Er is sprake van een betaalbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag).

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.

De prijzen voor bouw kavels zijn de afgelopen jaren verder gestegen. Met de woningcorporaties is afgesproken in de prestatieafspraken, dat de prijzen voor bouw kavels niet meer stijgen dan de inflatie. De grondprijs voor sociale huurwoningen wordt ten opzichte van het voorgaande jaar dan ook geïndexeerd met de CPI volgens het inflatiepercentage voor nieuwe overeenkomsten zoals opgenomen in artikel 2.1.1

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 onder de Omgevingswet, is een instandhoudingstermijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na ingebruikname. Bij verkoop van een sociale huurwoning binnen 10 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.

5.2.1 *Grondprijs grondgebonden sociale huurwoningen*

De in hoofdstuk 2 genoemde prijs voor grondgebonden sociale huurwoningen gelden voor kavels tot 150 vierkante meter. Als de kaveloppervlakte groter is dan 150 vierkante meter dan dienen deze extra vierkante meters apart te worden afgerekend.

5.2.2 *Grondprijs gestapelde sociale huurwoningen*

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor van 0,8.

5.3 **Geliberaliseerde huur**

Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze grens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

5.4 **Goedkope koopwoningen**

In de Woon(zorg)Visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen, zijn verschillende prijscategorieën voor woningen vastgesteld, zoals opgenomen in artikel 4.2. De verkoopprijs van woningen moet aan deze visie voldoen. 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 kavelprijs er gehanteerd zal worden per vierkante meter, zodat een marktconforme prijs ontstaat die past bij de betreffende ontwikkeling.

5.5 **Vrije sector woningen (projectmatig)**

Voor het bepalen van de grondprijs voor (projectmatige) woningbouw met een vrij op naam prijs voor de betaalbare en dure koop, wordt de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode toegepast.

5.6 **Particuliere kavels**

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project zullen de kavels afzonderlijk worden gewaardeerd. Gezien de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de specifieke kenmerken van de kavels, zoals grootte, ligging en bouw mogelijkheden, zullen er onderlinge verschillen zijn. Bij de waardebeoordeling van deze kavels kan zowel van de residuele als van de comparatieve methode gebruik worden gemaakt. De waardebeoordelingen zullen intern worden uitgevoerd, als daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

5.7 **Standplaatsen woonwagens**

Er is behoefte aan extra standplaatsen in de gemeente. In de Woon(zorg)visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen is opgenomen dat er voor 2030, 45 nieuwe standplaatsen bij moeten komen in de gemeente. Hierbij moet een mix komen tussen ongeveer 50% sociale huur en 50% koop.

De woningcorporaties zijn aan zet bij het realiseren van de standplaatsen en woonwagens voor sociale huur. In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente zijn afspraken gemaakt over standplaatsen voor woonwagens. De woningcorporaties breiden tussen 2023 – 2027 het aantal standplaatsen uit waarbij er 17 standplaatsen toegevoegd zullen worden.

De oppervlaktes van standplaatsen zijn ruimer dan voor een kavel voor woningbouw. Dit komt doordat woonwagens doorgaans alleen een begane grond hebben en er daardoor meer ruimte nodig is. Ook dient er voldoende ruimte te zijn tussen de woonwagens om zo te voldoen aan de brandveiligheidseisen.

5.7.1 *Huur standplaats*

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwageneigenaren, voor zover zij (qua inkomen) tot hun doelgroep behoren. Het gaat daarbij niet alleen om de verhuur van de standplaats, maar ook op de verhuur van de woonwagen.

Als grondwaarde voor de eerste uitgifte van standplaatsen van woonwagens die in de bovengenoemde doelgroep vallen wordt aangesloten op de grondprijs van een sociale huurwoning. Het normoppervlak van een standplaats waarmee gerekend wordt is 250 vierkante meter. Bij standplaatsen groter dan 250

vierkante meter worden de extra vierkante meters afgerekend tegen een vaste waarde per vierkante meter.

5.7.2 *Koop standplaats*

Woonwagengebouwen (qua inkomen) niet tot de doelgroep van de woningbouwcorporaties behoren zijn aangewezen op koopwagens en -standplaatsen. Het realiseren van nieuwe koopstandplaatsen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen heeft de gemeente dezelfde rol als bij reguliere woningbouw.

Het normoppervlak bij verkoop van een standplaats voor een woonwagen is 300 vierkante meter. Voor wat betreft de verantwoordelijkheden voor het bouw- en woonrijp maken van de standplaatsen is er geen verschil met de uitgifte van reguliere woningbouw.

5.8 *Flexwonen / tijdelijke woningen*

De krapte op de woningmarkt treft met name starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Er ligt een opgave om voor deze doelgroepen versneld woningen te realiseren en de druk zo snel mogelijk te verlichten. Hiervoor kunnen kleine woningen worden ingezet zoals flex- en verplaatsbare woningen.

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.

Iedere locatie voor flexwoningen of tijdelijke woningen is uniek. Daarom wordt er per situatie bepaald wat de meest passende manier is om de prijs vast te stellen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een huurovereenkomst met een (huurafhankelijk) recht van opstal of een erfpachtovereenkomst. De hierbij te hanteren grondprijs is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan of de sociale grondprijs zijn bij een sociale huurwoning of de marktconforme prijs. 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.

Artikel 6 Grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn, voor zover deze zijn bepaald, opgenomen in artikel 2.2. In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de in deze tabel opgenomen prijzen. Bij het vaststellen van de bedragen wordt vaak gesproken over de het inflatiepercentage (CPI), hoe deze is vastgesteld is te lezen in artikel 2.1.

De keuze voor locaties voor bedrijventerreinen, wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen deels samen met kenmerken van de locatie zelf, maar ook van het beschikbare arbeidspotentieel, de aard en de ligging van de locatie. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid, de representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers/klanten, de houding van de (lokale) overheid ten aanzien van ondernemingen én om de grondprijs. Dit verschilt per type bedrijf en ook hebben bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding.

6.1 *Bedrijventerreinen*

Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om voor alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen wordt uitgegaan van vaste grondprijzen voor bedrijventerreinen. Als het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitatie zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

De nog beschikbare kavels worden geïndexeerd met het inflatiepercentage (CPI) voor nieuwe overeenkomsten, zoals opgenomen in artikel 2.1.1.

6.1.1 *Bedrijfswoningen*

Als er kavels beschikbaar komen die een bedrijfswoning toestaan, zal er op dat moment een nieuwe toeslag bepaald worden.

6.2 *Kantoren*

Het succes van een bepaalde kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie.

De grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580) voor de kantoorlocaties wordt per locatie door middel van de residuele en de comparatieve methode bepaald. Als daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur. Bij het afrekenen wordt gekeken naar de Floor Space Index (FSI). Dit is een dichtheidsmaat waarbij het totale vloeroppervlak van één of meerdere gebouwen wordt gedeeld door het oppervlak van het bijbehorende terrein. Als de FSI lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters terrein, als de FSI hoger is dan 1 dan wordt er afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van het gebouwde.

Artikel 7 Commerciële voorzieningen

De grondprijzen voor commerciële voorzieningen zijn, voor zover deze zijn bepaald, opgenomen in artikel 2.2. In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de in deze tabel opgenomen prijzen. Bij het vaststellen van de bedragen wordt vaak gesproken over het inflatiepercentage (CPI), hoe deze is vastgesteld is te lezen in artikel 2.1.

7.1 Soorten commerciële voorzieningen

7.1.1 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 apotheeken.

De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt door middel van de residuele waarde methode in combinatie met de comparatieve methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling apart de grondprijs berekend. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan de terreinoppervlakte ($FSI > 1,0$) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

7.1.2 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 methode. De grondprijs is daarom afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

Als de Floor Space Index op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in principe 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 als er sprake is van een huur boven de sociale huurgrens

Particuliere peuterspeelzalen, (commerciële) kinderdagverblijven en opleidingsinstituten

Sportscholen, commerciële sportcomplexen

Medische en paramedische functies zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten

Leisure-formules.

7.2 Overige commerciële bestemmingen

Naast bovenstaande commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

7.2.1 Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor is een jaarlijkse huurvergoeding vastgesteld. Daarnaast wordt er voor iedere medegebruiker (site-sharing) een jaarlijkse vergoeding in rekening gebracht. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.

Als de kavel groter is dan 50 vierkante meter, dan geldt een meerprijs voor deze extra vierkante meters.

De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.

Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van het inflatiepercentage (CPI) voor lopende overeenkomsten zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

Het systeem Reverse Billing wordt gehanteerd.

7.2.2 Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie bepaald.

7.2.3 Traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een vaste grondprijs. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd. De kosten van notariële overdracht en alle overige bijkomende kosten zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

Artikel 8 Niet commerciële voorzieningen en overige bestemmingen

De grondprijzen voor niet commerciële voorzieningen zijn, voor zover deze zijn bepaald, opgenomen in artikel 2.2. In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de in deze tabel opgenomen prijzen. Bij het vaststellen

van de bedragen wordt vaak gesproken over het inflatiepercentage (CPI), hoe deze is vastgesteld is te lezen in artikel 2.1.

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 uitgften 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.

8.1 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. Als de floor space index 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.

Verhuur maatschappelijk vastgoed

De verhuur van maatschappelijk vastgoed is vastgelegd in het vastgoedbeleid. In 2016 heeft de gemeenteraad de huidige kadernota Vastgoedbeleid vastgesteld. Sinds de vaststelling zijn er belangrijke ontwikkelingen geweest die vragen om een hernieuwde visie op gemeentelijk vastgoed. Indien er nieuw vastgoedbeleid wordt vastgesteld, zal deze leidend zijn voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed.

8.2 Recreative 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 9).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde voorzieningen.

Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd. Als FSI (floor space index) 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 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.

8.3 Woonzorg voorzieningen

Onder deze categorie vallen zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen die beneden de sociale huurgrens worden verhuurd. De aanbieder van de zorg kan hierbij een andere partij zijn dan de verhuurder van het vastgoed.

De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt bepaald aan de hand van de grondprijs voor sociale huurwoningen. Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw op de volgende manier bepaald:

Grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer)

Grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut) wordt per situatie bepaald door de residuele i.c.m. comparatieve methode.

8.4 Overige bestemmingen

8.4.1 Verkoop groen- en reststroken / snippergroen

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Als de grond wordt uitgegeven heeft verkoop de voorkeur. Voor de uitgifte van snippergroen geldt een vaste grondprijs. Op deze grond is geen bebouwingsmogelijkheid. Voor nadere informatie over snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen.

8.4.2 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, als daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

8.4.3 Overige bestemmingen

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

Artikel 9 Erfpacht, recht van opstal, verhuur en pacht

9.1 Huur en erfpacht

De grondprijzen voor pacht, erfpacht en verhuur zijn, voor zover deze zijn bepaald, opgenomen in artikel 2.2. In dit hoofdstuk volgt de uitleg van de in deze tabel opgenomen prijzen. Bij het vaststellen van de bedragen wordt vaak gesproken over het inflatiepercentage (CPI), hoe deze is vastgesteld is te lezen in artikel 2.1.

9.1.1 Erfpacht, en recht van opstal

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 erfpachter/opstalnemer.

9.1.2 Erfpacht sport- en hobbyverenigingen

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn bij B en W besluiten van 1 december 2008 en 5 november 2012 afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten geformuleerd:

Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 per vierkante meter per jaar en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar.

Erfpachtcontracten met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van 30 jaar. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening van de verenigingen.

Bij nieuwe en te verlengen overeenkomsten vindt jaarlijks indexatie op basis van het inflatiepercentage (CPI) voor lopende overeenkomsten, zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

Indien sprake is van een verlenging of het openbreken van een bestaande erfpacht-overeenkomst, waarbij van oorsprong sprake is van een zeer lage erfpachtcanon, dan kan de betreffende vereniging in aanmerking komen voor een gefaseerde verhoging van de erfpachtcanon binnen een periode van maximaal 5 jaar.

9.1.3 Volkstuinen

Om de jaarlijkse huur te bepalen worden de tuinen opgedeeld in delen van 100 vierkante meter. Per 100 vierkante meter tuin wordt een vast bedrag in rekening gebracht. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van het inflatiepercentage (CPI) voor lopende overeenkomsten, zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

9.1.4 Verhuur groen- en reststroken / snippergroen

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Voor het verhuren van snippergroen geldt een vaste grondprijs. Op deze grond is geen bebouwingsmogelijkheid. Voor nadere informatie over snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen.

Bij het verhuren van snippergroen voor, naast of achter de woningen, wordt er tot 75 vierkante meter een vaste prijs gehanteerd. Als er 75 vierkante meter of meer aan snippergroen wordt verhuurd, dan is er een meerprijs per vierkante meter. Door het hanteren van een vaste huurprijs tot 75 vierkante meter, kan er kostendekkend verhuurd worden. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met het inflatiepercentage (CPI) voor lopende overeenkomsten, zoals opgenomen in artikel 2.1.2.

9.1.5 Gemeentelijke huurwoningen

De gemeente Hoogeveen heeft nog twee huurwoningen in bezit. Zodra de huidige bewoners de huur opzeggen wordt de woning te koop aangeboden. Voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gebruik gemaakt van de MG circulaire zoals deze jaarlijks door het ministerie wordt uitgegeven.

9.1.6 Zonnepanelen

Voor gronden die verhuurd worden ten behoeve van de exploitatie van zonnepanelen wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De hoogte van de huur wordt bepaald door de specifieke factoren van de betreffende locatie. De locatiefactoren zijn uiteindelijk bepalend voor de exacte hoogte van de huur.

9.2 Pacht

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

zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen geliberaliseerde pacht voor percelen > 1 hectare en pacht van percelen < 1 hectare.

9.2.1 *Geliberaliseerde pacht*

Geliberaliseerde pacht is een pachtovereenkomst voor los land die aangegaan wordt voor een bepaalde overeengekomen tijd. De pachtprijs voor deze vorm van pacht wordt vastgesteld aan de hand van de pachtprijzen zoals vastgesteld in het Pachtnormenbesluit. Het gaat hierbij om percelen met een (totale) oppervlakte van meer dan 1 hectare.

In het pachtnormenbesluit, valt de gemeente Hoogeveen onder het Oostelijk Veehouderijgebied. Er wordt gebruik gemaakt van de pachtnorm zoals vastgesteld in het voorgaande jaar. De genoemde prijzen worden, als de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

9.2.2 *Verhuur of Pacht < 1 hectare*

Voor (agrarische) gronden of gronden die in gebruik zijn als grasland, kleiner dan 1 hectare zal gebruik worden gemaakt van de pachtnorm voor het Oostelijk Veehouderijgebied. Als de pachter in totaal niet meer dan 1 hectare grond in pacht heeft, hoeft deze overeenkomst niet ter goedkeuring naar de grondkamer te worden gestuurd.

9.3 **Jachtrecht**

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt bij het afsluiten van de overeenkomst een eenmalige vergoeding plus een jaarlijkse gebruiksvergoeding per hectare.

9.4 **Bruikleen**

In principe worden er geen gronden in bruikleen uitgegeven, tenzij de gemeente het wenselijk acht om gronden in eigendom te behouden maar het onderhoud niet zelf wil of kan doen.

Artikel 10 Slotbepalingen

De Nota Grondprijzen 2025 wordt ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel in werking treedt.

Deze beleidsregel treedt in werking op **1 januari 2026**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: **Nota Grondprijzen 2026**

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 9 december 2025.

*De secretaris, De burgemeester,
Mike Hacking Martijn Breukelman*