



## Grondprijzen 2019



## Grondprijzennotitie 2019



actief en betrokken

dewolden.nl

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Kader grondprijzennota	2
1.2 Woonplan 2017-2022	2
1.3 Uitgangspunten	2
1.4 Gestanddoeningstermijn	3
1.5 Samenvatting	3
<b>Hoofdstuk 2 Grondprijsmethodiek</b>	<b>5</b>
2.1 Residuele waarde methode	5
2.2 Comparatieve methode	5
2.3 De markt	6
2.4 Gemeentelijke kavels	6
<b>Hoofdstuk 3 Grondprijzen per sector</b>	<b>8</b>
3.1 Woningbouw	8
3.1.1 Sociale huurwoning	8
3.1.2 Sociale koopwoning	8
3.1.3 Geliberaliseerde huur	9
3.1.4 Vrije sector/projectmatig	9
3.1.5 Vrije sector kavels particulieren	9
3.2 Bedrijventerreinen	10
3.3 Groen- en reststroken	10
3.4 Antennemasten	11
3.5 Verhuur gronden	11
3.5.1 Pacht	11
3.5.2 Verhuur grond	12
3.5.3 Volkstuinen	12
3.6 Overige gebruiksrechten	12
3.6.1 Jachtrecht	12

## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

Voortvloeiend uit de Nota Grondbeleid 2013-2016 wordt de notitie grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De notitie grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2013-2016 en 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. De Nota Grondbeleid 2013-2016 wordt op dit moment herzien en geldt tot de herziening als het vigerende beleid.

### **1.1      Kader grondprijzennota**

De notitie 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 marktwaarde 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 gemeentelijke 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 notitie grondprijzen de grondprijzen jaarlijks vast overeenkomstig de marktontwikkelingen. Om flexibel in te kunnen spelen op ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kunnen daarnaast voor specifieke gevallen specifieke prijzen door het college van B&W worden vastgesteld. Dit kan bijvoorbeeld voor bepaalde goed gelegen locaties het geval zijn om zo nog steeds aan te sluiten bij de (lokale) marktomstandigheden.

### **1.2      Woonplan 2017-2022**

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2017-2022: 'Een leven lang wonen' vastgesteld (hierna: het Woonplan). In het Woonplan zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen die o.a. voor het grondprijzenbeleid van belang zijn. Het Woonplan voorziet in een fors woningbouwprogramma van in totaal 440 woningen tot en met 2022. Daarin worden alle doelgroepen voorzien, zowel onze eigen inwoners als nieuwe inwoners, starters, alleenstaanden, (jonge) gezinnen, senioren en zorgbehoevenden. De gemeente streeft naar een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoningen.

Het Woonplan wordt nog verder uitgewerkt naar een concreet uitvoeringsprogramma voor de verschillende kernen. Daarna kan daadwerkelijk aan de slag worden gegaan met de ontwikkeling van diverse locaties. Dat wil niet zeggen dat er nu niet gebouwd wordt. Er zijn in de diverse dorpen verschillende ontwikkellocaties bouwrijp en er wordt nog volop gebouwd.

### **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* bouwka­vel wordt verstaan een bouwka­vel:

- 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 gas, 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 notitie genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2019.

#### **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.

Reeds opgestarte uitgiftes worden aangepast in prijs naar de nieuwe geldende grondprijzennotitie. De in deze notitie genoemde prijzen worden gehanteerd per 1 januari 2019.

#### **1.5 Samenvatting**

In tabel 1 is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde grondprijzen bij verkoop. Voor de exacte toepassing en voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken in deze nota.

Categorie	Systematiek	Prijs*
Sociale huursector	Vaste prijs per kavel	Grondgebonden huurwoning: € 15.000,- (bij 200 m <sup>2</sup> gemiddeld, daarboven € 85,- m <sup>2</sup> )  Huurappartement: factor 0,9
Sociale koopsector	Vaste prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	€ 129,- per m <sup>2</sup>
Geliberaliseerde huur	Vaste prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	€ 129,- per m <sup>2</sup>
Vrije sector projectmatig	Residuele grondwaardemethode; taxatie; biedprocedure.	€ 149,-/m <sup>2</sup>
Vrije sector particulier	Vaste prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging Veeningen, Fort, Drogteropslagen, Oosteinde	€ 149,-/m <sup>2</sup>  € 139,-/m <sup>2</sup>
Bedrijventerreinen	Vaste prijs per m <sup>2</sup> uitgeefbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid	€ 60,- per m <sup>2</sup>  Toeslag bedrijfswoning: € 30.000,-
Groen- en Reststroken	Vaste prijs per m <sup>2</sup> , afhankelijk van ligging strook t.o.v. de voorgevelrooilijn	Voor de voorgevel € 40,- per m <sup>2</sup>  Achter de voorgevel € 70,- per m <sup>2</sup>  Oppervlakte boven de 100 m <sup>2</sup> € 15,- per m <sup>2</sup>  Groenstroken groter dan 100 m <sup>2</sup> kunnen worden getaxeerd, aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.
Pacht		Maximum op basis van pachtnormenbesluit € 586,- /ha/jaar

\* Genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper

Tabel 1: Samenvatting grondprijzen gemeente De Wolden

## **Hoofdstuk 2      Grondprijsmethodiek**

Om de marktconforme grondprijs te bepalen, hanteren wij de residuele grondwaardemethode. Het principe van de residuele grondwaardemethode is echter niet tot in extremo 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.

### **2.1      Residuele waarde methode**

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 VON) 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.

Deze methode houdt dus eigenlijk in dat voor een bestemming een grondprijs gevraagd wordt die door de betreffende bestemming ook kan worden gedragen. De verkoopprijzen van bestaande woningen zitten in de lift. Landelijk gezien is er, vergeleken met een jaar eerder, sprake van een gemiddelde stijging van 10,3% (NVM, 2018). De bouwkosten schieten tevens omhoog. In 2018 wordt een gemiddelde stijging verwacht van gemiddeld 8,5% (Cobouw, 2018).

Bij de residuele grondwaardemethode zal dit effect doorwerken in de grondprijs. Wanneer de bouwkosten meer stijgen dan de VON-prijs, dan zal de grondwaarde dalen.

### **2.2      Comparatieve methode**

Bij de comparatieve methode wordt vergeleken met de uitgifteprijzen 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.

### **2.3 De markt**

#### *Krapte op de koopwoningmarkt neemt toe*

De krapte op de Nederlandse koopwoningmarkt neemt toe. Op basis van gegevens van het CBS en Kadaster blijkt dat de prijzen van bestaande koopwoningen in 2018 boven het (record)niveau van 2008 uitstijgen. Daarnaast neemt het aantal verkopen vrijwel overal af. De regionale verschillen blijven aanwezig.

In Zuidwest Drenthe is het aantal transacties ten opzichte van vorig jaar gedaald met circa 2,6%. De gerealiseerde transactieprijzen liggen circa 6,5% hoger dan in 2017. De schaarste neemt hierdoor steeds verder toe.

#### *Vraag naar huurwoningen*

Door strengere hypotheekvoorschriften in combinatie met de stijgende woningprijzen en de concurrentie van (particuliere) beleggers heeft een deel van de woningzoekenden moeite om een woning te kunnen kopen. Zij zijn daardoor aangewezen op de huurwoningmarkt, waardoor de vraag naar huurwoningen meer toeneemt.

Het Woonplan 2017-2020 voorziet in de periode 2015-2025 een groei van circa 700 huishoudens. Om in deze huishoudensontwikkeling te kunnen voorzien en om de schaarste te beperken, vervult de gemeente in de grotere kernen een actieve en risicodragende rol.

#### *Stijgende bouwkosten*

Door de sterk aantrekkende economie en krapte op de arbeidsmarkt, ontstaat er een tekort aan gekwalificeerd personeel en geschikte bedrijven om bouwprojecten uit te voeren. Er worden hogere vergoedingen gevraagd, waardoor de bouwkosten sterk stijgen. Naar verwachting zal de stijging van de bouwkosten tot 2020 doorzetten. Er wordt gesproken over een bouwkostenstijging van 8,5% ten opzichte van 2017 (Cobouw, 2018).

#### *Toenemende vraag naar bedrijventerreinen*

Bij bedrijventerreinen zien we een gelijke ontwikkeling. De vraag naar bedrijfsonroerend goed neemt na enkele jaren recessie vanaf 2015 weer toe. Ondernemers durven te investeren en banken financieren gemakkelijker bedrijfsmatige onroerende zaken.

#### *Resumé*

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. Gezien het verschil tussen de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen in de gemeente en de stijging van de bouwkosten is gekozen om in 2019 geen prijsstijging toe te passen.

### **2.4 Gemeentelijke kavels**

In de grotere kernen (Zuidwolde, De Wijk, Ruinerwold, Ruinen en Koekange) zijn op dit moment geen gemeentelijke kavels te koop. In de overige kernen (Fort, Veeningen, Kerkenveld, Drogeropslagen en Oosteinde) staan nog enkele kavels te koop. De belangstelling voor deze kavels is beperkt.

Daarnaast zijn vrijwel alle gemeentelijke kavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Het afgelopen jaar zijn de kavels op bedrijventerrein de Hoge Akkers in Ruinerwold verkocht. Op bedrijventerrein de Zuiderkerkes in Zuidwolde is op dit moment één kavel onder optie.

Het aantal uitgeefbare m<sup>2</sup> bedrijventerrein is beperkt. Op dit moment zijn er geen vrije kavels meer beschikbaar.

Om in te kunnen spelen op de genoemde ontwikkelingen en om het Woonplan op gewenste wijze en in het gewenste tempo uit te voeren, wil de gemeente weer vaker een actieve en risicodragende rol aannemen. De gemeente wenst om te komen tot een verhoogde uitgifte van (woningbouw)kavels aan particulieren en bedrijven. Daar waar (ontwikkellende) marktpartijen eigenaar van de grond zijn, faciliteert de gemeente de marktpartijen bij hun initiatieven, als deze passen in het ruimtelijk beleid.



## Hoofdstuk 3 Grondprijzen per sector

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie. Gezien het verschil tussen de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen in de gemeente en de stijging van de bouwkosten is gekozen om in 2019 geen prijsstijging toe te passen.

### 3.1 Woningbouw

#### 3.1.1 Sociale huurwoning

In de sociale huursector is het gebruikelijk 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 huur- en koopwoningen mogelijk.

Voor de door woningcorporaties te realiseren sociale huurwoningen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor de vrije sectorwoningen. De gemeente draagt hiermee - samen met de corporaties - bij aan de klassieke volkshuisvestelijke doelstellingen. Commerciële overwegingen zijn hieraan ondergeschikt. Als verkoopvoorwaarde bepaalt de gemeente, dat de huur van deze woningen niet hoger wordt dan de jaarlijks door het Rijk vastgestelde huurgrens, zodat de woningen bereikbaar zijn voor de betreffende doelgroep.

Bij het bepalen van de grondprijs voor de sociale sector kiest de gemeente voor een vast bedrag van € 15.000,- exclusief BTW per grondgebonden woning. Dit bedrag is in lijn met wat in de regio gangbaar is.

De prijs van € 15.000,- geldt voor kavels tot 200 m<sup>2</sup>. Daarboven vragen wij € 85,- per m<sup>2</sup>. Indien 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.

Bij het bepalen van de grondprijs voor appartementen kiest de gemeente voor een percentage van 90% van de prijs voor grondgebonden woningen, ongeacht het aantal bouwlagen. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van € 13.500,- excl. BTW. Het percentage van 90% komt overeen met wat in de regio gangbaar is.

In 2018 zijn er geen kavels in deze sector verkocht.

#### 3.1.2 Sociale koopwoning

Met sociale woningen bedoelen we, behalve sociale huurwoningen, ook koopwoningen met een vrij-op-naam prijs van maximaal € 180.000,- . Het is de bedoeling dat met name starters hierdoor gelegenheid krijgen om in te stappen in de koopwoningenmarkt.

De gemeente zet sterk in op het stimuleren van de sociale woningbouw. Om deze reden is begin 2013 gekozen om de grondprijs verder te verlagen van € 145,- naar € 127,50 exclusief BTW. Deze prijs is gehanteerd tot en met 2016. Voor 2017 is een prijsverhoging van 1% gehanteerd. Reden was dat de markt is verbeterd. In 2017 en 2018 zijn er geen kavels in deze sector verkocht.

Op basis van het voorgaande is een grondprijs van € 129,- per m<sup>2</sup> excl. BTW vastgesteld.

### **3.1.3 Geliberaliseerde huur**

Sinds enkele jaren groeit de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. Dit zijn woningen die niet door woningstichtingen op de markt gebracht worden, maar door particuliere of institutionele beleggers. Deze woningcategorie groeit, nu woningcorporaties verplicht passend moeten toewijzen. Geliberaliseerde huurwoningen worden verhuurd aan de doelgroep met een inkomen dat boven de inkomensgrens ligt om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. De huurprijs ligt dan ook boven deze huurtoeslaggrens.

Deze doelgroep is te vergelijken met de doelgroep voor de sociale koopwoningen. Veelal starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar die nog niet een vrije sector woningen willen of kunnen kopen. Uit het Woonplan volgt dat er meer behoefte is aan deze categorie woningen.

De verkoopwaarde van deze woningen komt overeen met de sociale koopwoning. Om die reden is een grondprijs van € 129,- per m<sup>2</sup> excl. BTW vastgesteld.

### **3.1.4 Vrije sector/projectmatig**

#### *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 projectmatige vrije sectorkavels worden dezelfde prijzen gehanteerd per vierkante meter als voor particuliere vrij sectorkavels. Of de projectontwikkelaar wordt door ons in een competitie geselecteerd, waarin prijs en kwaliteit samen de doorslag geven. Vaak heeft de particuliere marktpartij zelf de gronden in handen en faciliteert de gemeente met een ruimtelijk plan en civiele werken. De grondprijs wordt dan door de initiatiefnemer verdisconteerd in de woningprijs.

#### *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.

### **3.1.5 Vrije sector kavels particulieren**

Voor de individuele vrije kavels, de meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap, wordt tot nu toe gewerkt met vaste vierkante meter prijzen.

De grondprijs wordt mede afhankelijk gesteld van factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en marktsituatie. Er kan aan de hand van deze factoren een keuze gemaakt worden om af te wijken van de vaste vierkante meter prijs.

In 2018 is er voor gekozen om de m<sup>2</sup> vast te stellen op € 149,- per vierkante meter exclusief BTW. Vanwege beperkte marktvaart zijn voor de kernen Veeningen, Fort, Drogteropslagen en Oosteinde zijn de prijzen vastgesteld op € 139,- per vierkante meter exclusief BTW.

Deze m<sup>2</sup>-prijs geldt voor kavels tot 750 m<sup>2</sup>. Als een kavel groter is dan 750 m<sup>2</sup> dan wordt de grondprijs per m<sup>2</sup> via de onderstaande staffel bepaald.

Oppervlakte	Prijs per m <sup>2</sup> exclusief BTW (prijspeil 1 januari 2019)
0 t/m 750 m <sup>2</sup>	€ 149,- (€ 139,-)
750 m <sup>2</sup> >	€ 100,-

Rekenvoorbeeld:

De grondprijs exclusief BTW bij de verkoop van een kavel van 875 vierkante meter is:

750 m <sup>2</sup>	x	€ 149,-	=	€ 111.750,-
125 m <sup>2</sup>	x	€ 100	=	€ 12.500,-
875 m <sup>2</sup>			=	€ 124.250,-

### 3.2 Bedrijventerreinen

De grondprijs voor bedrijventerreinen als belangrijke vestigingsfactor staat geregeld ter discussie. In dit kader is het relevant te onderkennen dat de keuze voor bepaalde locaties wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen deels samen met kenmerken van de locatie zelf, maar ook van het beschikbare arbeidspotentieel en 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. Uiteraard verschilt dit per type bedrijf. Voor de gemeente de Wolden kan gesteld worden dat bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding hebben. Hierdoor speelt de vestigingsfactor grondprijs vooral in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt doorgaans door middel van de comparatieve methode bepaald. Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel bepaald door te kijken naar vergelijkbare transacties die eerder tot stand zijn gekomen en naar grondprijzen zoals die in de buurgemeenten worden gehanteerd. Differentiatie van de grondprijs kan worden doorgevoerd door ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege de loop van een hoogspanningskabel). Immers, de grondwaarde is een resultante van de commerciële waarde van het vastgoed minus de investeringskosten van het vastgoed: grond heeft een residuele waarde en die waarde wordt bepaald door de waarde van wat erop gerealiseerd wordt. Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om voor alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen wordt, in principe, uitgegaan van vaste grondprijzen voor bedrijventerreinen. Eventuele aanpassingen gaan via een collegebesluit.

Voor 2019 wordt een vaste grondprijs van € 60,- per m<sup>2</sup> exclusief BTW vastgesteld.

Voor een bedrijfswoning op de kavel geldt een toeslag van 500 x de m<sup>2</sup>-prijs. Wat neerkomt op een extra toeslag van 500 x € 60,- = € 30.000,- exclusief BTW.

### 3.3 Groen- en reststroken

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

Verkoop van groen- en reststroken geeft voordelen voor zowel de koper als de gemeente. 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 geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten.

Voor 2019 gelden de volgende prijzen voor groen- en reststroken:

- Voor de voorgevel € 40,- per m<sup>2</sup>
- Achter de voorgevel € 70,- per m<sup>2</sup>
- Oppervlakte boven de 100 m<sup>2</sup> € 15,- per m<sup>2</sup>
- Voor groenstroken groter dan 100 m<sup>2</sup> wordt zo nodig een taxatierapport opgesteld. Aan de hand van dit rapport wordt de prijs 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. En 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 in beginsel geen bouwmogelijkheden en daarnaast ook minder gebruiksmogelijkheden zijn. Hierdoor is de meerwaarde van grond aan de voorkant van de woning minder dan dat deze aan de zij- of achterkant zou zijn. Achter de voorgevelrooilijn kunnen namelijk, afhankelijk van de specifieke situatie en regels van het geldende bestemmingsplan, wel bouwmogelijkheden zijn en zijn de gebruiksmogelijkheden veel groter. Hierbij geldt wel dat de aankoop van een stuk snippergroen nooit automatisch tot een bouwrecht leidt. Om te mogen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor zover het 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.

### **3.4 Antennemasten**

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

- Jaarlijkse huurvergoeding € 5.000,-.
- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 m<sup>2</sup>, geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van € 10,- per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.

### **3.5 Verhuur gronden**

#### **3.5.1 Pacht**

De afgelopen jaren heeft de gemeente de pacht prijzen verhoogd met als doelstelling de hoogst toelaatbare pacht prijzen volgens het Pachtnormenbesluit te bereiken. In het Pachtnormenbesluit stelt het Rijk jaarlijks op 1 juli de regionorm, het veranderpercentage en de hoogst toelaatbare pacht prijzen vast. De hoogst toelaatbare pacht prijs voor 2017 bedroeg € 796,- per hectare per jaar. Niet alle overeenkomsten zijn tot op dat niveau aangepast, omdat dit ten opzichte van 2016 wel een hele forse verhoging was.

De hoogst toelaatbare pacht prijs volgens het pacht normen besluit in 2018 bedraagt voor onze regio € 586,- per hectare per jaar.

### **3.5.2 Verhuur grond**

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 (meestal) jaarlijkse overeenkomst vastgelegd. De marktconformiteit van de huurprijzen is in 2017 beoordeeld door middel van een taxatie. Voor 2019 worden de huurprijzen verhoogd met de gemiddelde inflatie in 2018 van 1,72%. De huurprijzen verschillen per perceel aangezien kwaliteit, gebruiksmogelijkheden en ligging verschillen.

### **3.5.3 Volkstuinen**

De huurprijzen van volkstuinen worden tevens verhoogd met de gemiddelde inflatie in 2018 van 1,72%.

## **3.6 Overige gebruiksrechten**

### **3.6.1 Jachtrecht**

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een jaarlijkse gebruiksvergoeding van € 10,- per hectare.