



Grondprijzen 2023



Grondprijzennotitie 2023



actief en betrokken

dewolden.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Kader grondprijzennota	3
1.2 Woon(zorg)visie 2023-2027	3
1.3 Uitgangspunten	4
1.4 Gestanddoeningstermijn	4
1.5 Samenvatting	5
Hoofdstuk 2 Grondprijsmethodiek	7
2.1 Residuele waarde methode	7
2.2 Comparatieve methode	7
2.3 De markt	8
2.4 Gemeentelijke kavels	9
Hoofdstuk 3 Grondprijzen per sector	10
3.1 Woningbouw	10
3.1.1 Sociale huurwoning	10
3.1.2 Sociale koopwoning	11
3.1.3 Geliberaliseerde huur	11
3.1.4 Vrije sector/projectmatig	11
3.1.5 Vrije sector kavels particulieren	12
3.2 Bedrijventerreinen	12
3.3 Commerciële voorzieningen	13
3.4 Niet commerciële voorzieningen	14
3.4.1 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	14
3.5 Nutsvoorzieningen	14
3.6 Groen- en reststroken	15
3.7 Verhuur gronden	15
3.7.1 Pacht en verhuur agrarische gronden < 10.000 m ²	15
3.7.2 Verhuur grond	16
3.7.3 Volkstuinen	16
3.8 Erfpacht en recht van opstal	16
3.8.1 Erfpacht commercieel	16
3.8.2 Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk	16
3.8.3 Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen	16
3.8.4 Erfpacht en recht van opstal flexwonen/ tijdelijke woningen	17
3.9 Antennemasten	17
3.10 Overige gebruiksrechten	17
3.10.1 Bruikleen	17
3.10.2 Jachtrecht	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voortvloeiend uit de Nota Grondbeleid 2019-2022 wordt de notitie grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De notitie grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid 2019-2022 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.

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 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 gehouden. Op deze manier wordt er goed aansluiting gehouden bij de (lokale) marktomstandigheden.

1.2 Woon(zorg)visie 2023-2027

Het college heeft eind december 2022 besloten de concept Woon(zorg)visie 2023-2027 gemeente De Wolden voor inspraak ter inzage te leggen. Na verwerken van de inspraakreacties wordt de Woon(zorg)visie ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. In deze notitie wordt geanticipeerd op de kaders uit de Woon(zorg)visie.

In de Woon(zorg)visie zijn de volkshuisvestelijke uitgangspunten opgenomen die o.a. voor het grondprijzenbeleid van belang zijn. De Woon(zorg)visie voorziet in een fors woningbouwprogramma van 750 tot 1000 woningen tot en met 2030, waarvan 200 sociale huurwoningen. 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, maar ook nieuwe woonvormen worden gestimuleerd.

De Woon(zorg)visie is verder uitgewerkt naar een concreet uitvoeringsprogramma voor de verschillende kernen. Na vaststelling hiervan 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* bouwkwavel wordt verstaan een bouwkwavel:

- 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 2023.

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 2023.

1.5 Samenvatting

In tabel 1 is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde uitgifteprijsen. 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: € 15.500,- (bij 200 m ² gemiddeld, daarboven € 87,50 per m ²) Huurappartement: factor 0,9	
Sociale koopsector	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	€ 133,- per m ²	
Geliberaliseerde huur	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	€ 133,- per m ²	
Vrije sector projectmatig	Residuele grondwaardemethode; taxatie; biedprocedure.	Per project vaststellen	
Bedrijventerreinen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, voor kavels onder optie (Hoge Akkers).	€ 72,50 per m ²	Toeslag bedrijfswoning: € 36.250,-
	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, voor openbaar te verkopen kavels.	€ 77,50 per m ²	Toeslag bedrijfswoning: € 38.750,-
Commerciële voorzieningen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar	€ 194,- per m ²	
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar	€ 194,- per m ²	
Niet-commerciële voorzieningen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar	€ 144,- per m ²	
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs per m ²	€ 194,- per m ² met minimum van € 1.000 per transactie	

Groen- en Reststroken	Vaste prijs per m ² , afhankelijk van ligging strook t.o.v. de voorgevelrooilijn	Voor de voorgevel € 40,- per m ² Achter de voorgevel € 70,- per m ² Oppervlakte boven de 100 m ² € 15,- per m ² Groenstroken groter dan 100 m ² kunnen worden getaxeerd, aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.
Pacht	Maximum op basis van pachtnormenbesluit	€ 511,- per ha per jaar
Verhuur grond	Voor 75 m ² Voor extra m ² geldt een toeslag van	€ 165,- € 1,85 per m ²
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	Voor de 1 ^e 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
Recht van opstal antennemasten	Vaste retributie voor locatie tot 50 m ²	€ 5.450,- Voor elke m ² meer dan 50 m ² geldt een recognitie van € 10,-. Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.090,- in rekening gebracht.

* 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. Aan de stijgende verkoopprijzen van bestaande woningen lijkt een einde te zijn gekomen. Voor de regio Zuidwest Drenthe was er voor het 4^e kwartaal sprake van een prijsdaling ten opzichte van vorig jaar van gemiddeld 1,1% (NVM). In het daaraan voorafgaande jaar was nog sprake van een prijsstijging 8%. Levertijden nemen toe, vooral van technische installaties. De oorlog in Oekraïne zorgt wereldwijd voor onrust, schaarste aan (bouw)materialen en stijgende energieprijzen. Daarnaast is de hypotheekrente in korte tijd fors gestegen.

Er is landelijk nog steeds een woningtekort. Toch lag het aantal verkochte woningen in Zuidwest Drenthe in het 4^e kwartaal van 2022 bijna 6% lager dan een jaar eerder. Dat geeft wel aan dat de omstandigheden voor kopers minder gunstig zijn dan voorheen. De verwachting is dat de bouwkosten voorlopig hoog blijven, woningprijzen (licht) blijven dalen, mede onder invloed van de sterk toegenomen kosten voor woningbezitters.

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.

Grondprijzennotitie 2023

7

Aan de inhoud van deze notitie is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie kan contact opgenomen worden met de medewerkers van grondzaken van gemeente De Wolden.

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

Woningmarkt bekoelt

Het beeld van de koopwoningmarkt in Nederland is dit jaar flink aan het veranderen, de tijd van torenhoge prijsstijgingen en grote krapte lijkt voorbij. De oplopende rente en mogelijke economische ontwikkelingen, als gevolg van de oorlog in Oekraïne, stijgende energieprijzen en inflatie, zorgden voor minder woningverkoop dan een jaar eerder. Er stonden in het vierde kwartaal meer woningen te koop dan een jaar eerder. De huizenprijzen lagen in het vierde kwartaal ruim 6% lager dan een jaar eerder. Ondanks een groeiend woningaanbod, met een plus van 23% in het vierde kwartaal ten opzichte van het jaar ervoor, is er nog altijd een groot tekort aan woningen in Nederland.

In het derde kwartaal 2022 verkochten NVM-makelaars 5.200 nieuwbouwwoningen en bouw kavels. Dit is 46% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014. Het aantal nieuwbouwwoningen dat nieuw op de markt kwam, is met 8.200 woningen 8% hoger dan een jaar eerder. Het gevolg is dat het aanbod nieuwbouwwoningen dat halverwege het derde kwartaal te koop stond fors is gestegen, naar 15.500 woningen. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in veel verkopen. De oorzaak ligt bij de hoge nieuwbouwprijzen, oplopende hypotheekrente en het aanbod sluit onvoldoende aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen ligt de nadruk meer op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen en specifiek rijwoningen. De prijs van de gemiddelde verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 8% toegenomen tot gemiddeld 496.000 euro in het derde kwartaal 2022.

Een minder krappe woningmarkt leidt tot meer aanbod en keuzemogelijkheden voor de consument. Het nieuwe aanbod op jaarbasis betreft ruim 158.000 woningen. Het aantal verkochte woningen is dalende. De afname varieert van 4% voor tussenwoningen tot 19% voor vrijstaande woningen. De prijzen van alle woningtypen daalden tussen 4,9 en 7,2%. (NVM markt informatie)

Zuidwest Drenthe

Het lijkt erop dat de tendens van stijgende verkopen en verkoopprijzen ten einde komt. Het aantal woningverkoop lag volgens het kwartaalrapport van de NVM in het vierde kwartaal van 2022 6% lager dan een jaar eerder. De verkoopprijs is in een jaar met 1,1% gedaald. Woningen staan ook weer langer te koop. Hoewel de verkooptijd nog steeds in dagen wordt gemeten, is de verkooptijd van een woning toegenomen van gemiddeld 23 naar 31 dagen. Het woningaanbod ligt beduidend hoger dan een jaar eerder: 182% en woningen staan ook weer langer

te koop. Ook is het aantal woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht bijna gehalveerd ten opzichte van een jaar eerder.

Vraag naar huurwoningen

Door strengere hypotheekeisen in combinatie met de stijgende woningprijzen en de concurrentie van medegegadigden en (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 nog meer toeneemt.

De Woon(zorg)visie 2023-2027 voorziet in de periode 2021-2030 een groei van circa 550 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.

Bouwkosten

Door krapte op de arbeidsmarkt, is er een tekort aan gekwalificeerd personeel en geschikte bedrijven om bouwprojecten uit te voeren. Bijna 1 op de 5 ondernemers in de bouw ervaart personeelstekort. Het aantal openstaande vacatures in de bouw bereikte in 2020 het laagste niveau. Daarna nam de vraag toe. Naast personeelstekorten zijn er nog andere zaken die voor problemen zorgen in de bouw. Bedrijven hebben te maken met productieverlies door leveringsproblemen van materiaal. Daardoor kunnen projecten vertraging oplopen. Ook de stijgende kosten, de stikstofproblematiek en de vertraagde afgifte van vergunningen worden door ondernemers als risicofactor voor de omzet genoemd.

(UWV barometer bouw september 2021)

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. Verkoopprijzen stijgen, echter gemeente De Wolden heeft slechts enkele kavels uitgeefbaar in de kleine kernen. Daar ligt de markt een stuk lager ten opzichte van de grotere kernen. Voor woningbouw is er daarom gekozen om geen prijsverandering door te voeren voor de kavels reeds in uitgifte. Bij nieuwe grondexploitaties worden de grondprijzen per project vastgesteld door middel van de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode. De vraag naar bedrijfskavels neemt toe, prijzen stijgen in de bestaande voorraad. In verband met te verwachten uitgiftes van bedrijfskavels in de uitbreiding Hoge Akkers in Ruinerwold, wordt ervoor gekozen om een prijsstijging door te voeren voor de verkoopprijzen van bedrijfskavels. De grondprijs voor kavels onder optie bedraagt € 72,50 per m² excl. BTW en voor kavels in de vrije verkoop € 77,50 per m² excl. BTW.

2.4 Gemeentelijke kavels

In gemeente De Wolden zijn geen kavels voor woningbouw meer beschikbaar. Daarnaast zijn alle gemeentelijke kavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Het afgelopen jaar zijn de kavels op bedrijventerreinen de Hoge Akkers in Ruinerwold

Grondprijzennotitie 2023

9

Aan de inhoud van deze notitie is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie kan contact opgenomen worden met de medewerkers van grondzaken van gemeente De Wolden.

en Zuiderkerkes II in Zuidwolde verkocht. Gezien de vraag naar bedrijfsgrond vinden er voorbereidingen plaats om een vervolg te geven aan de uitbreiding op Hoge Akkers in Ruinerwold.

Om in te kunnen spelen op de genoemde ontwikkelingen en om de Woon(zorg) visie 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 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.

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 vrijesectorwoningen. 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. Verkoop 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.

Bij het bepalen van de grondprijs voor de sociale sector kiest de gemeente voor een vast bedrag van **€ 15.500,-** exclusief BTW per grondgebonden woning. Dit bedrag is in lijn met wat in de regio gangbaar is.

De prijs van € 15.500,- geldt voor kavels tot 200 m². Daarboven vragen wij **€ 87,50** 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.

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 **€ 13.950,-** excl. BTW. Het percentage van 90% komt overeen met wat in de regio gangbaar is.

3.1.2 Sociale koopwoning

Met sociale woningen bedoelen we, behalve sociale huurwoningen, ook koopwoningen met een vrij-op-naam prijs van maximaal € 275.000,- . Het is de bedoeling dat met name starters hierdoor gelegenheid krijgen om in te stappen in de koopwoningenmarkt.

Tot en met 2022 lag de grens voor sociale koopwoningen op € 200.000,- In de Woon(zorg)visie 2023-2027 is dit al aangepast naar € 275.000,-. De bouwkosten blijven onophoudelijk toenemen. Zowel de loonkosten als materiaalkosten stijgen. Daarnaast vraagt gasloos bouwen en andere duurzaamheidseisen ook een extra investering. Dit betekent dat veel bouwprojecten onder druk komen te staan. In het verleden afgesproken prijzen blijken nu niet meer haalbaar te zijn. Dit is ook aan de orde voor de sociale koopwoningen. De maximale v.o.n.-prijs van € 200.000 is bijna niet meer haalbaar voor bepaalde projecten (afhankelijk van product). Door woningen met v.o.n.-prijs tot € 275.000 tot sociale koopwoning te noemen, kan er ook een lagere grondprijs voor de koopwoningen tot € 275.000,- gehanteerd worden. Door de grondprijs voor deze categorie lager te houden worden deze woningen beter bereikbaar. Daarnaast wordt er hierdoor aangesloten bij de Woon(zorg)visie.

Op basis van het voorgaande is een grondprijs van **€ 133,-** per m² 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 vrijesectorwoning willen of kunnen kopen. Uit de Woon(zorg)visie 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 **€ 133,-** per m² 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 de prijzen per project bepaald op basis van een taxatie of residueel bepaald.

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, werd tot nu toe gewerkt met vaste vierkante meter prijzen. In 2023 komen in deze categorie geen kavels beschikbaar, zodat geen prijs wordt vastgesteld.

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

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.

De vraag naar bedrijfskavels neemt toe, prijzen stijgen in de bestaande voorraad. Naar verwachting komen in 2023 en 2024 alleen in Ruinerwold bedrijfskavels

beschikbaar in het plan Uitbreiding Hoge Akkers. Voor dit plangebied zijn al opties verstrekt. Voor **kavels onder optie** geldt een prijs van **€ 72,50** per m² excl. BTW. Voor kavels die via een **openbare verkoop** worden aangeboden geldt in 2023 een prijs van **€ 77,50** per m² excl. BTW.

Voor een bedrijfswoning op de kavel geldt een toeslag van 500 x de m²-prijs. Wat neerkomt op een toeslag van 500 x € 72,50 = **€ 36.250,-** exclusief BTW voor de kavels onder optie en 500 x € 77,50 = **€ 38.750,-** exclusief BTW voor de kavels die openbaar worden verkocht.

3.3 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 waarde methodiek 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 een richtprijs van **€ 194,-** per vierkante meter grond exclusief btw gehanteerd. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan het terreinoppervlak (FSI > 1,0) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

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 derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. Voor dit type voorzieningen wordt gerekend met een richtprijs van **€ 194,-** exclusief btw per vierkante meter grond.

Indien de floor space index 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.

3.4 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 uitgiften 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.

3.4.1 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 gesubsidieerde peuterspeelzalen (niet-commercieel), welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 144,-** exclusief btw per vierkante meter. Indien 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 grondprijzen. De verhuur van maatschappelijk vastgoed is vastgelegd in de jaarlijks geüpdatete versie van het Vastgoedbeleid.

3.5 Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van **€ 194,-** 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 € 1.000,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

3.6 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 2023 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 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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden 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.

3.7 Verhuur gronden

3.7.1 Pacht en verhuur agrarische gronden < 10.000 m²

De afgelopen jaren heeft de gemeente de pacht prijzen verhoogd met als doelstelling de hoogst toelaatbare pacht prijzen volgens het Pachtnormenbesluit te bereiken.

Volgens het pachtnormenbesluit 2023 bedraagt de hoogst toelaatbare pacht prijs voor reguliere pacht **€ 511,-** per hectare per jaar. De gemeente verpacht landbouwgrond alleen kortlopend (geliberaliseerd). Daarvoor geldt geen prijstoets 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.

3.7.2 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.

Bij verhuur van snippergroen zonder bebouwingmogelijkheid en gelegen voor, naast of achter de woning wordt bij oppervlaktes vanaf 75 vierkante meter een jaarlijkse huurprijs in rekening gebracht. Bij oppervlaktes kleiner dan 75 vierkante meter zijn bruikleen of koop mogelijk, huur is dan niet mogelijk. De huurprijs bij 75 vierkante meter bedraagt € 165,-. Voor extra vierkante meters geldt een toeslag van € 1,85 per vierkante meter.

3.7.3 Volkstuinen

De huurprijzen van volkstuinen werden jaarlijks verhoogd met de CPI van het voorgaande jaar. Afgelopen jaar bedroeg de CPI ruim 11%. De huren worden in 2023 gematigd verhoogd met 3%.

3.8 Erfpacht en recht van opstal

3.8.1 Erfpacht commercieel

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

De jaarlijkse erfpachtcanon/recofnitie 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 administratie kosten.

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

3.8.2 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/recofnitie 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.

3.8.3 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 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar **€ 0,50** per m² en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 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 30 jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening van de clubs.

3.8.4 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.

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 (maximaal 10 jaar) 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.

Erfpacht gecombineerd met een recht van opstal is dan het meest geëigende instrument om genoemde criteria te borgen. De jaarlijkse erfpachtcanon/recognitie 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 administratie kosten.

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 een van deze categorieën wordt verhuurd dan zal in beginsel een marktconforme huurprijs worden gehanteerd.

3.9 Antennemasten

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

- Jaarlijkse recognitie **€ 5.450,-**.
- 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 **€ 10,-** per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks **€ 1.090,-** in rekening gebracht.

3.10 Overige gebruiksrechten

3.10.1 Bruikleen

Een bruikleenovereenkomst wordt alleen aangegaan voor percelen waarbij het wenselijk is dat de gebruiker het onderhoud van de gronden voor zijn/haar rekening neemt, maar waarbij het niet wenselijk is dat overdracht van de gronden plaatsvindt. Om verjaring te voorkomen wordt in deze gevallen een bruikleenovereenkomst afgesloten.

3.10.2 Jachtrecht

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