



Grondprijzen 2024



Grondprijzennotitie 2024



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	7
Hoofdstuk 3 Grondprijzen woningbouw	9
3.1 Sociale huurwoning	9
3.2 Sociale koopwoning	9
3.3 Geliberaliseerde huur	10
3.4 Vrije sector/projectmatig	10
3.5 Vrije sector kavels particulieren	10
Hoofdstuk 4 Bedrijventerreinen	12
4.1 Hoge Akkers	12
Hoofdstuk 5 Commerciële voorzieningen	13
5.1 Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk	13
5.2 Antennemasten	13
5.3 Nutsvoorzieningen	14
5.4 Niet commerciële voorzieningen	14
5.5 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	14
5.6 Recreatieve en sportvoorzieningen	15
5.7 Woonzorgvoorzieningen	15
5.8 Overige bestemmingen	15
5.8.1. Groen- en reststroken	15
5.8.2. Agrarische gronden	16
5.8.3. Overige bestemmingen	16
Hoofdstuk 6 Pacht, erfpacht en verhuur	17
6.1 Pacht en verhuur agrarische gronden < 10.000 m ²	17
6.2 Verhuur grond	17
6.3 Volkstuinen	17
6.4 Erfpacht commercieel	17
6.5 Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk	17
6.6 Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen	18
6.7 Erfpacht en recht van opstal flexwonen/ tijdelijke woningen	18
6.8 Bruikleen	18
6.9 Jachtrecht	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voortvloeiend uit het gemeentelijk grondbeleid wordt de notitie grondprijzen jaarlijks geactualiseerd. De notitie grondprijzen is in het bijzonder opgesteld om inzicht te geven in en richtlijnen vast te leggen over de hoogte van grondprijzen, onder andere ten behoeve van kaveluitgifte. In 2023 is gestart met het herzien van de huidige Nota Grondbeleid, welke naar verwachting in 2024 wordt vastgesteld.

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

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 5 maart 2024.

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 5 maart 2024.

1.5 Samenvatting

Ten opzichte van 2023 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Grondprijzen voor woningbouw

Op het moment van vaststellen van deze nota grondprijzen zijn er geen woningbouwkavels in uitgifte binnen de gemeente De Wolden. Er zijn wel plannen in voorbereiding waarbij de in deze nota vastgelegde grondprijsmethodiek wordt gehanteerd.

Grondprijzen voor bedrijventerreinen

In 2023 is de grondexploitatie voor het bedrijventerrein Hoge Akkers fase II vastgesteld. Er zijn 15 kavels verkocht aan bestaande optanten en de resterende 9 kavels liggen onder optie of er bestaat een bijbehorende belangstellendenlijst voor. Aangezien de prijzen in 2023 zijn vastgesteld en deze prijs met de huidige belangstellenden actief is gecommuniceerd, stellen we voor de grondprijzen niet aan te passen ten opzichte van 2023.

Overige grondprijzen

Voor zover er toepassing is van een jaarlijkse prijsaanpassing, is er aangesloten bij de jaarlijkse verhoging met de CPI (te weten 3,8 % over 2023, Centraal Bureau voor de Statistiek).

Een samenvatting van de grondprijzen per 5 maart 2024 vindt u in onderstaande tabel:

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 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	
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs per m ²	€ 194,- per m ² met minimum van € 1.000 per transactie	
Antennemasten	Recht van opstel met een vaste retributie voor locatie tot 50 m ²	€ 5.660,-	Voor elke m ² meer dan 50 m ² geldt een recognitie van € 11,-.

		Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks € 1.130,- in rekening gebracht.
Niet-commerciële voorzieningen	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar	€ 144,- per m ²
Recreatieve en sportvoorzieningen	Bebouwde deel: vaste prijs (FSI > 1,0 = per m ² BVO ipv uitgeefbare m ² 's)	€ 145,- exclusief btw per vierkante meter.
	Onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels: vaste prijs	€ 27,- exclusief btw per vierkante meter grond
Woonzorgvoorzieningen	Residuele grondwaarde	Maatwerk
Groen- en Reststroken	Vaste prijs per m ² , afhankelijk van ligging strook t.o.v. de voorgevelrooilijn	Voor de voorgevel € 40,- per m ²
	Groenstroken groter dan 100 m ² kunnen worden getaxeerd, aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.	Achter de voorgevel € 70,- per m ²
		Oppervlakte boven de 100 m ² € 15,- per m ²
Pacht	Maximum op basis van pachtnormenbesluit (Noordelijk Weidegebied)	€ 621,- per ha per jaar
Verhuur grond	Voor 75 m ² Voor extra m ² geldt een toeslag van	€ 171,- per jaar € 1,92 per m ² per jaar
Volkstuinen	Jaarlijkse verhoging met CPI	+ 3,8 % t.o.v. 2023
Erfpacht en recht van opstal commercieel	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen	Vaste prijs per m ²	Tot 1.000 m ² € 0,50 per m ² Vanaf 1.000 m ² € 1,- per m ² Maximumbedrag: € 1.500,-
Erfpacht en recht van opstal flexwonen en tijdelijke woningen	Canon en retributie op basis van de marktwaarde	Marktwaarde x 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties
* 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 extreme door te voeren bij kavelprijzen, aangezien er vooraf geen complete informatie voorhanden is met betrekking tot hetgeen gerealiseerd wordt.

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

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.

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

Woningbouw

De woningmarkt in Nederland staat enorm onder druk. De vraag naar woningen is blijvend hoog, mede door bevolkingsgroei en de toename van het aantal (kleinere) huishoudens. Daarnaast sluit de bestaande markt niet goed aan op de behoefte. Vooral op het gebied van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (o.a. voor starters) is er nagenoeg geen aanbod. Tegelijkertijd blijft het aanbod van nieuwbouwwoningen achter, deels als gevolg van de hoge

bouwkosten, de hoge hypotheekrente, de complexiteit van wet- en regelgeving en de afwachtende houding van grondeigenaren en ontwikkelende partijen.

Marktgegevens (bron: outlook grondexploitaties 2024

Na een daling van de prijzen eind 2022 en begin 2023 is er momenteel sprake van een prijsstabilisering. Deze stabilisering heeft met name te maken met een sterke stijging van de lonen door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en een (vertraagde) inflatiecorrectie. Ook was er eerder nog sprake van een sterk stijgende hypotheekrente, maar deze is inmiddels gestabiliseerd. De loonstijgingen zorgen voor een toename van de leencapaciteit, waardoor consumenten meer kunnen betalen voor een woning. Andere factoren die mogelijk invloed hebben op de vraag naar koopwoningen zijn tekorten en hoge huren op de huurwoningenmarkt en de gedaalde werkloosheid (Rabobank, 2023b). In 2024 wordt, afhankelijk van de macro-economische en inflatieontwikkelingen, verwacht dat centrale banken overgaan tot renteverlagingen, dat kan leiden tot verdere prijsstijgingen op de woningmarkt.

- Grondprijzen voor nieuwe plannen worden residueel bepaald.
- Er zijn geen woningbouw kavels in uitgifte, dus er worden geen nieuwe grondprijzen vastgesteld.
- De grondprijzen voor 2024 voor sociale (huur)woningen blijven gelijk aan de prijzen in 2023.

Bedrijventerreinen

Landelijk zijn er verschillende ontwikkelingen gaande op de bedrijvenmarkt. Overall beeld is dat het aanbod van bedrijfs- en logistiek vastgoed stabiel blijft en de vraag onveranderd hoog. Dit zien we terug in de vraag naar bedrijfskavels op het bedrijventerrein Hoge Akkers. Voor de kavels die nog in de vrije verkoop zijn, bestaat een belangstellende lijst van ca. 40 bedrijven.

Aangezien de prijzen in 2023 zijn vastgesteld en deze prijs met de huidige belangstellenden actief is gecommuniceerd, stellen we voor de grondprijs voor het bedrijventerrein Hoge Akkers niet aan te passen ten opzichte van 2023. De aparte prijs voor optanten (te weten € 72,50 per m²) komt te vervallen, aangezien al deze kavels zijn verkocht.

Advies prijzen bedrijventerreinen

- De grondprijs voor het bedrijventerreinen Hoge Akkers blijft gelijk aan de prijs in 2023.
- Voor de belangstellenden wordt in 2024 gecommuniceerd dat de prijs na 2024 onderhevig is aan eventuele inflatiecorrectie.

Hoofdstuk 3 Grondprijzen woningbouw

Bij de vaststelling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bestaande marktsituatie.

3.1 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.

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per juli 2008, is een instandhoudingstermijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na ingebruikname (artikel 1.1.1 Bro). Dit artikel is per 1-1-2024 overgegaan in artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. Bij verkoop van een sociale huurwoning in de periode tussen 10 en 20 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 vrije sectorwoning op moment van verkoop.

3.2 Sociale koopwoning

Conform de Woon(zorg)visie 2023-2027 is er sprake van een sociale koopwoning bij een vrij op naam prijs van maximaal € 275.000,- (prijspeil 2023). Deze prijs

wordt periodiek herzien, voor de grondprijs wordt aangesloten bij deze herziening.

Op basis van de V.O.N. prijs van € 275.000,- is een grondprijs van **€ 133,-** per m² excl. BTW vastgesteld. Voor sociale koopwoningen wordt een richtinggevende kavelpervlakte voorgeschreven van maximaal 200 m².

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

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 waardebepalingen zullen intern worden uitgevoerd, indien daar

aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Hoofdstuk 4 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.

4.1 Hoge Akkers

Er zijn alleen in Ruinerwold bedrijfskavels beschikbaar in het plan Uitbreiding Hoge Akkers. Voor dit plangebied zijn al opties verstrekt en er is een lijst met belangstellende. Voor de vrij te verkopen kavels geldt in 2024 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 € 77,50 = **€ 38.750,-** exclusief BTW.

Hoofdstuk 5 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.

5.1 Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

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

Ook voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele 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.

5.2 Antennemasten

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

- Jaarlijkse recognitie **€ 5.660,-**.

- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 m², geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van **€ 11,-** per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks **€ 1.130,-** in rekening gebracht.

5.3 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.

5.4 Niet commerciële voorzieningen

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

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

5.5 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau,
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of een middelbare school,
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan 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.

5.6 Recreatieve en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en / of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven (zie paragraaf 3.8).

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

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 144,-** exclusief btw per vierkante meter. Indien 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 van **€ 27,-** exclusief btw per vierkante meter grond gehanteerd.

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

5.7 Woonzorgvoorzieningen

Onder deze categorie vallen o.a. zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen, inclusief gezamenlijke ruimten en overige ruimten met een sociaal doel, eveneens ruimten voor commerciële doeleinden zoals een restaurant of een fysiotherapeut. De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt per geval residueel bepaald (maatwerk).

5.8 Overige bestemmingen

5.8.1. Groen- en reststroken

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

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

Voor 2024 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 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.

5.8.2. Agrarische gronden

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

5.8.3. Overige bestemmingen

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

Hoofdstuk 6 Pacht, erfpacht en verhuur

6.1 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 per 1 juli 2023 bedraagt de hoogst toelaatbare pacht prijs voor reguliere pacht **€ 621,-** per hectare per jaar (Noordelijk weidegebied). 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.

6.2 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 wordt jaarlijks verhoogd met de CPI van voorgaande jaar. De CPI van 2023 is 3,8 %, De huurprijs bij 75 vierkante meter bedraagt in 2024 **€ 171,-**. Voor extra vierkante meters geldt een toeslag van **€ 1,92** per vierkante meter.

6.3 Volkstuinen

De huurprijzen van volkstuinen worden jaarlijks verhoogd met de CPI van het voorgaande jaar. De CPI van 2023 is 3,8%.

6.4 Erfpacht commercieel

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

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/opstalner.

6.5 Erfpacht en recht van opstal maatschappelijk

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

6.6 Erfpacht en recht van opstal sportvoorzieningen

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

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 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.

6.7 Erfpacht en recht van opstal flexwonen/ tijdelijke woningen

In de Woon(zorg)visie 2023-2027 wordt voorzien dat vrijkomende locaties worden ingezet voor flexwonen of tijdelijke woningen.

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.

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.

6.8 Bruikleen

Een bruikleenovereenkomst wordt alleen aangegaan voor percelen (kleiner dan 75m²) 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 of verhuur van de gronden plaatsvindt. Om verjaring te voorkomen wordt in deze gevallen een bruikleenovereenkomst afgesloten.

6.9 Jachtrecht

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