

Nota grondprijzen 2024 gemeente Hoogeveen



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Samenvatting	4
1.3	Opbouw nota	6
2	Huidig Grondprijsbeleid	7
2.1	Nota grondbeleid 2023-2027	7
2.2	Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid	7
2.3	Begrip marktconformiteit	9
2.4	De markt en het prijsadvies	10
2.5	Grondprijsbeleid: bevoegdheden college en raad	12
3	Grondprijzen woningbouw	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Sociale huurwoningen	13
3.3	Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens	14
3.4	Goedkope koopwoningen	14
3.5	Vrije sector woningen (projectmatig)	14
3.6	Particuliere kavels	14
3.7	Standplaatsen woonwagens	14
3.8	Flexwonen/ tijdelijke woningen	15
4	Bedrijventerreinen	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Grondprijzen bedrijventerreinen	16
4.3	Kantoren	17
5	Commerciële voorzieningen	18
5.1	Commerciële voorzieningen	18
5.2	Overige commerciële bestemmingen	19
6	Niet commerciële voorzieningen	20
6.1	Inleiding	20
6.2	Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstogmerk	20
6.3	Recreatieve en sportvoorzieningen	20
6.4	Woonzorg voorzieningen	21
6.5	Overige bestemmingen	21
7	Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur	23
7.1	Huur en erfpacht	23
7.2	Pacht	24
7.3	Overige gebruiksrechten	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota grondprijzen, waarin het college van de gemeente Hoogeveen het grondprijnsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen voor 2024 vastlegt.

De aanleiding van deze nota is meerledig:

- a. We willen transparantie bieden in de wijze waarop beleidsmatig het gronduitgiftebeleid binnen de gestelde (raads)kaders wordt geconcretiseerd;
- b. We willen inzicht bieden in de (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkopen aan de regels omtrent staatssteun c.a.;
- c. We willen duidelijkheid creëren in de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen;
- d. En verder is een vastgesteld grondprijnsbeleid in het kader van een exploitatieplan¹ noodzakelijk voor het kunnen bepalen van het opbrengstenniveau van locaties en de wijze waarop binnenplanse verevening plaatsvindt.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de nota grondbeleid de kaders voor het grondprijnsbeleid voor de gemeente Hoogeveen vastgelegd. De huidige nota grondbeleid is in april 2023 vastgesteld en heeft een looptijd van 2023-2027. In de nota grondbeleid is aangegeven dat jaarlijks een nota grondprijzen wordt opgesteld.

Binnen de kaders van het grondbeleid dient het college het grondprijnsbeleid nader uit te werken. Hierop wordt in paragraaf 2.1 nader ingegaan.

¹ Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument welke in de Wet ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008) geïntroduceerd is. Het exploitatieplan verdwijnt onder de Omgevingswet (per 1-1-2024) en gaat over in publiekrechtelijk kostenverhaal, met en zonder tijdvak, via een kostenverhaalsbeschikking.

1.2 Samenvatting

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde grondprijzen bij verkoop. Ten opzichte van 2023 zijn er de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Grondprijzen voor woningbouw

De grondprijzen voor woningbouwplannen die op het moment van vaststellen van deze nota in uitgifte zijn, zullen in 2024 gelijk blijven aan de prijzen in 2023. In hoofdstuk 2.4 wordt uitgelegd waarom hiervoor is gekozen.

Grondprijzen voor bedrijventerreinen

In 2023 zien we dat er blijvend veel vraag is naar bedrijfskavels, terwijl het aanbod op de nieuwbouwmarkt nagenoeg niet groeit. Er is zowel regionaal als nationaal sprake van schaarste, helemaal in de markt voor grootschalige kavels met een hogere milieucategorie. Daarnaast liggen de prijzen Hoogeveen, specifiek Buitenvaart II Riegmeer, lager dan in vergelijkbare regio's. We zien daarom ook voor 2024 ruimte voor een prijsverhoging in lijn met de algemene gemeentelijke inflatiecorrectie (CPI).

Overige grondprijzen

Voor zover er toepassing is van een jaarlijkse prijsaanpassing, is er aangesloten bij de jaarlijkse verhoging met de CPI.

Een samenvatting van de grondprijzen per 1-1-2024 vindt u op de volgende bladzijde.

CATEGORIE	PRIJS	OMSCHRIJVING
Woningbouw	Kavelprijs	
Grondgebonden bereikbare huurwoning	€ 17.500,00	Bij kavels > ca. 150 m2 extra afrekenen à € 117,- per m2
Gestapelde bereikbare huurwoning	€ 14.000,00	
Huurwoningen: huur > liberalisatiegrens		Marktwaarde
Goedkope koopwoning (VON < € 250.000,-)	€ 30.000,00	Bij kavels > 160 m2 extra afrekenen à € 188,- per m2
Vrije sector woningen (projectmatig)		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Particuliere kavels		Residueel in combinatie met comparatieve methode
Standpaatsen woonwagens (sociale huur)	€ 17.500,00	Bij kavels > 250 m2 extra m2 afrekenen à € 70,- per m2
Standpaatsen woonwagens (koop)		50% van de waarde van reguliere woningbouw
Bedrijventerreinen	m2 prijs	
Buitenvaart I		
Binnengebied	€ 72,00	per m2 kavel
Buitenvaart II		
Turbine zuidelijk deel	€ 80,00	per m2 kavel
Riegmeer		
Entreekavel	€ 125,00	
Regulier < 3 hectare	€ 109,00	
Regulier > 3 hectare	€ 104,00	
De Wieken	€ 70,00	per m2 kavel (restkavels € 60)
Toeslag bedrijfswoning	n.v.t.	
Kantoren	m2 prijs	
Kantoren		Residueel, comparatief, eventueel taxatie
(Niet) commerciële voorzieningen	m2 prijs	
Commerciële voorzieningen		Residueel i.c.m. comparatieve methode, richtprijs € 188,-
Maatschappelijke voorz. met winstoogmerk		Residueel i.c.m. comparatieve methode, richtprijs € 188,-
Sociaal maatsch. voorz. zonder winstoogmerk	€ 145,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€ 145,00	
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€ 27,00	
Overige bestemmingen	m2 prijs	
Groen- en reststroken:		
Zonder bebouwingsmogelijkheid	€ 80,00	
Met bebouwingsmogelijkheid	€ 160,00	€ 117,- bij sociale huur
Voor de grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur inclusief de voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 7.		
Bovengenoemde grondprijzen zijn exclusief BTW		

Tabel 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Hoogeveen 2024.

1.3 Opbouw nota

De voorliggende nota (verder aangehaald als nota grondprijzen) kent op hoofdlijnen de navolgende opbouw:

In hoofdstuk 2 wordt als eerste het huidige grondprijnsbeleid uiteengezet, gevolgd door een aantal aanvullende uitgangspunten die gelden voor het bepalen van het grondprijnsniveau voor bouwgrond.

Vervolgens wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de methodiek en de hoogte vastgelegd voor de diverse soorten bouwterreinen: woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Tot slot worden in hoofdstuk 7 de grondprijzen belicht indien grond wordt verhuurd of in erfpacht of pacht wordt uitgegeven.

2 Huidig Grondprijsbeleid

2.1 Nota grondbeleid 2023-2027

Met de vaststelling van de nota grondbeleid 2023-2027 heeft de raad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijsbeleid, deze nota grondbeleid 2023-2027 is in april 2023 vastgesteld.

In de nota grondbeleid 2023-2027 is onder andere het volgende opgenomen:

Beleid 2023 – 2027

Jaarlijks stelt het college de nota grondprijzen vast.

Grondprijzen zijn marktconform en worden residueel en comparatief berekend.

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

Marktconform

De grond wordt tegen marktconforme prijzen verkocht, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt bevoordeeld (staatssteun). De hoogte van de prijzen worden bepaald via residuele berekeningen en analyses van recente projecten en benchmarking (comparatief).

Veranderende bouwkosten, bijvoorbeeld als gevolg van het gasloos bouwen, de huidige marktomstandigheden en prijs/kwaliteitverhouding zijn invloeden die medebepalend zijn voor de exacte hoogte van de grondprijzen. Mede om deze reden zullen de grondprijzen regelmatig worden geëvalueerd om er voor te zorgen dat de grondprijzen als marktconform kunnen worden betiteld. Elk jaar zal hiertoe de nota grondprijzen worden opgesteld. De gehanteerde grondprijzen worden intern bepaald en indien nodig wordt er hulp ingeschakeld van een onafhankelijke adviseur.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen waarbij een actief grondbeleid wordt gevoerd, vindt uitgifte bij voorkeur plaats door uitgifte middels verkoop. Indien het college in een bijzonder geval besluit tot een andere vorm van uitgifte dan wordt een berekening op maat gemaakt.

Binnen voornoemd kader en beleidsuitgangspunt heeft het college het grondprijsbeleid en de hoogte van de grondprijzen nader uitgewerkt en vastgelegd in onderhavige nota grondprijzen gemeente Hoogeveen 2024.

2.2 Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid

Hiervoor zijn de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten voor het grondprijsbeleid beschreven. Bij de uitwerking is rekening gehouden met deze door de raad vastgestelde beleidskaders.

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

De grondprijzen zijn exclusief btw

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

Definitie bouwrijp terrein

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

Vaste grondprijzen

De grondprijzen van de gronden die als bouwrijpe kavels door de gemeente worden uitgegeven zijn in principe niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn in beginsel prijs vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijfsafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel, in zeer uitzonderlijke gevallen, nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

Integrale ontwikkelopgave

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitskaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden opgevangen in de vrij op naam prijs dan wel huurprijs van de woningen.

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

Prijspeil grondaanbieding

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

Relatie grondprijzen en grondexploitaties

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

Monitoren marktconformiteit

- Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld (zie ook paragraaf 2.3).

Grondreserveringen, optieovereenkomsten en voorwaarden

Woningbouwkavels

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

Bedrijfskavels

- Ondernemers betalen geen reserveringskosten voor een bedrijfskavel gedurende de periode waarin vestigingsmogelijkheden op een bedrijfskavel worden onderzocht. De onderzoeksperiode is maximaal drie maanden. Het college heeft de mogelijkheid om in bijzondere gevallen deze periode te verlengen met nogmaals drie maanden.
- Mocht er in de tussentijd een andere gegadigde komen voor de kavel dan heeft de ondernemer twee weken de tijd om een optieovereenkomst te sluiten.
- Op het moment dat redelijkerwijs van een ondernemer verlangd kan worden dat hij overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst en de ondernemer deze nog niet wenst te sluiten, dan heeft de ondernemer de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten. Voor deze optieovereenkomst wordt een optierente gevraagd. Deze optierente bedraagt 6,0 % (50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties) van de waarde van de kavel op jaarbasis, per 1 juli 2023 is dit 12%. De optievergoeding dient per maand aan de gemeente voldaan te worden.

Voorwaarden

- Voor de voorwaarden en totstandkoming van een optieovereenkomst wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden.
- Indien de afnemer van grond de gemeente verzoekt tot uitstel van betaling van de koopsom zal hiervoor over deze periode een vergoeding in rekening worden gebracht. De vergoeding is gelijk aan de koopsom maal het percentage van de van toepassing zijnde wettelijke rente voor consumententransacties (woningbouwkavels) of handelstransacties (bedrijfskavels).

2.3 Begrip marktconformiteit

Begrip marktconformiteit

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het is dus van belang om de juistheid van de 'marktconforme' grondprijs vast te leggen.

Hierbij zal blijken dat zowel de methodiek om te komen tot het vaststellen van de marktconforme prijs per functie verschilt, maar ook dat de hoogte van de grondprijs per functie en bebouwingsmogelijkheid verschilt.

Om de marktconforme grondprijzen te bepalen wordt binnen de gemeente Hoogeveen gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde methode én de comparatieve methode.

Bij de **residuele grondwaarde methode** wordt de grondprijs (als residu) bepaald door op de vrij op naam prijs van de woning de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar in mindering te brengen. Uitgangspunt hierbij is dat de kostprijs van de bouwrijpe grond als minimumprijs wordt gehanteerd. Onder de kostprijs wordt niet

verkocht, tenzij het college hiertoe expliciet besluit, al dan niet bekrachtigt door de gemeenteraad wanneer dit direct gevolgen heeft voor een grondexploitatie.

Bij de **comparatieve methode** wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen op andere locaties binnen de gemeente en met grondprijzen in andere gemeenten.

De basis voor de vrij op naam (V.O.N.) prijs van woningen wordt onderzoek gepleegd via bronnen als www.funda.nl, kadaster en uitraag bij lokale makelaars/taxateurs. De basis voor de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar wordt gerekend met kengetallen van www.bouwkostenkompas.nl, al dan niet aangevuld met relevante marktinformatie die bekend is door vergelijkbare projecten.

Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Met ingang van 2024 zullen de grondprijzen periodiek worden beoordeeld door een onafhankelijk adviseur/taxateur.

Verkoop tegen marktwaarde

De gemeente zal geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen, omdat dit wordt gezien als het verstrekken van staatssteun, in strijd met Europese regelgeving.

Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers er zal geen of weinig bouwgrond verkocht worden, aangezien de grondprijs te hoog is waardoor de potentiële kopers/gegadigden waarschijnlijk zullen afhaken.

Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen.

2.4 De markt en het prijsadvies

De woningbouwmarkt

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: kwartaalbericht Q3-2023 Metafoor RO):

De vierkante meterprijzen van bestaande woningen zijn op kwartaalbasis gestegen (1,7%), op jaarbasis is er sprake van een daling (1,3%). De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn op kwartaalbasis gedaald (2,1%) en op jaarbasis gelijk gebleven. De krapte op de woningmarkt is iets toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Het sentiment op de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Het uitstellen en stilvallen van nieuwbouwprojecten blijft zorgelijk. De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2023 licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (0,3%), op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 5,4% gestegen. De bouwkosten stabiliseren voornamelijk door de afnemende vraag naar bouwmaterialen, waardoor de materiaaltekorten verminderen.

Advies grondprijzen woningbouwkavels

- De grondprijzen voor 2024 voor alle woningbouwkavels, die in uitgifte zijn, blijven gelijk aan de prijzen in 2023.
- De grondprijzen voor 2024 voor sociale huurwoningen blijven gelijk aan de prijzen in 2023.

Hier zijn meerdere redenen voor, maar de belangrijkste is dat nagenoeg alle uitgeefbare woningbouwkavels zijn verkocht (of er ligt een getekende koopovereenkomst), zijn onder optie met nog meerdere gegadigden op een wachtlijst. Alleen de kavels binnen het plan Nijstad Oost zijn hierop een uitzondering. Daar is de uitgifte nog niet gestart. Voor dit plan wordt eind 2023 de hand gelegd aan de te volgen uitgiftestrategie en er wordt ook advies gevraagd aan een extern bureau voor taxatie van de grondprijzen van dit plan. De uitkomst hiervan komt vermoedelijk begin 2024 en zal daarom geen onderdeel zijn van deze nota. Mocht uit de taxatie blijken dat de grondprijzen voor Nijstad Oost moeten worden aangepast, dan neemt het college hier apart een besluit over. Indien dit substantiële gevolgen heeft voor de grondexploitatie van Nijstad Oost, dan wordt deze opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de raad.

De situatie op de markt voor nieuwbouwwoningen staat onder hoogspanning: de bouwkosten en de hypotheekrente zijn nog steeds hoog, wat de betaalbaarheid voor zowel ontwikkelaars, bouwers als consumenten behoorlijk onder druk zet. Daarnaast is er een hoop onzekerheid vanwege deze hoge kosten, maar ook door ontwikkelingen op het gebied van Stikstof en andere wet- en regelgeving, waardoor ontwikkelende partijen en bouwers plannen in de ijskast (dreigen te) zetten. Hogere grondprijzen maakt onze opgave alleen nog maar moeilijker.

In de woon(zorg)visie is o.a. opgenomen dat we bij nieuwbouwplannen rekening houden met een divers woningbouwprogramma. Daarbij zijn prijscategorieën vastgelegd waarmee in het opstellen van de stedenbouwkundige plannen en de bijbehorende grondexploitaties rekening mee wordt gehouden. De grondprijzen van deze plannen worden per complex op basis van de residuele grondwaarde methode bepaald, waarbij het uitgangspunt is dat er een goeie aansluiting is op de lokale markt en dat de prijzen vergelijkbaar zijn t.o.v. eerdere plannen. De impact van de hoge bouwkosten is dat marktpartijen en corporaties binnen de categorie goedkope en betaalbare huur/koop kleinere woningen willen bouwen, wat automatisch leidt tot kleinere kavels. Daarbij is het zoeken naar de balans tussen een goede stedenbouwkundige opzet, goede ruimtelijke kwaliteit en een haalbare grondexploitatie.

Met het stabiel houden van de grondprijzen willen we als gemeente bijdragen aan de betaalbaarheid van woningbouw in onze gemeente.

In de grondexploitaties wordt standaard rekening gehouden met een gematigde prijsstijging van 1 % per jaar gedurende de looptijd. Doordat de grondprijzen in 2024 niet stijgen, heeft dit tot gevolg dat de geraamde opbrengsten iets lager uit vallen dan voorspelt. De verwachting is dat dit een minimaal effect gaat hebben op de verwachte resultaten en de tussentijdse winstnemingen en verwachte resultaten. De daadwerkelijke financiële gevolgen worden bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2023 duidelijk.

Bedrijvenmarkt

De schaarste blijft groot op de bedrijfsruimtemarkt. Vooral de vestigingsmogelijkheden voor nieuwbouw voor grootschalige bedrijfshuisvesting is zeer beperkt. Er is landelijk een sterke vraag naar bedrijfsruimten tot een oppervlakte van 5.000 m², maar het aanbod sluit hier

vanuit de bestaande markt onvoldoende op aan. Door de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw is ook het aantal verhuisbewegingen verminderd, waardoor er weinig doorstroming ontstaat. In Hogeveen zijn de bedrijventerreinen De Wieken, Buitenvaart I en II nagenoeg uitverkocht. De vraag naar bedrijfskavels is onverminderd hoog, vooral voor Riegmeer (onderdeel van Buitenvaart II), waar grotere aaneengesloten kavels met een relatief hoge milieucategorisering worden aangeboden.

Marktgegevens (bron: kwartaalbericht Q3-2023 Metafoor RO):

Het derde kwartaal werd gekenmerkt door een toename in het aantal kleine transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Het totale aantal vierkante meters opgenomen bedrijfsruimte is 18% lager dan vorig jaar, maar het aantal transacties is met 10% gestegen (NVM, 2023d). Dit komt voornamelijk door een sterke vraag naar bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 5.000 m², terwijl grotere oppervlakten minder worden opgenomen. Het aanbod voldoet niet altijd aan de vraag, en er is een afname in het aanbod van grotere ruimten door het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden.

Vergelijking met omliggende gemeenten

De grondprijs op bedrijventerreinen worden met behulp van de comparatieve methode vastgesteld. De grondprijs van Riegmeer is vergeleken met grotere (stads)gemeenten, zoals Assen, Meppel, Emmen en Kampen, waarbij vergelijkbare bedrijventerreinen gunstig liggen ten opzichte van grootschalige ontsluitingswegen zoals A- of N-wegen. Ook is er gekeken naar bedrijventerreinen waar grotere aaneengesloten kavels worden verkocht. De prijzen op de vergelijkbare bedrijventerreinen in deze gemeenten liggen tussen de € 102,- tot € 135,- per m² excl. BTW (prijspeil 2023).

Advies prijzen bedrijventerreinen

- De prijzen voor de bedrijventerreinen Noord B (De Wieken), Buitenvaart I en II blijven gelijk aan de prijzen in 2023.
- De prijzen voor 2024 voor het bedrijventerrein Riegmeer worden met de verwachte CPI gehooft ten opzichte van de prijzen van 2023.

Consumenten Prijs Index (CPI)

Waar in deze nota gesproken wordt over een jaarlijkse aanpassing van de grondprijs op basis van de CPI van het voorgaande jaar, sluiten we aan op de 'verwachte' CPI voor dit betreffende jaar. Ten tijde van het vaststellen van de nota grondprijzen wordt een inschatting gemaakt op basis van de tot op dat moment bekende CPI cijfers (t/m november met een geschatte voorspelling voor december van het lopende jaar). Het CBS wordt hiervoor als bron gebruikt. Het gehanteerde percentage voor de prijzen van 2024 staat in het collegevoorstel bij deze nota.

2.5 Grondprijsbeleid: bevoegdheden college en raad

Met de in paragraaf 2.1 geciteerde (beleids)uitgangspunten heeft de raad de (beleids)kaders vastgelegd waarmee het college bij de verdere uitwerking rekening moet houden en waaraan het handelen van het college getoetst kan worden.

Het college heeft in paragraaf 2.2 nadere richtlijnen vastgelegd die zij hanteert bij de concretisering van het grondprijsbeleid. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van het door haar vastgestelde beleid.

De nota grondprijzen wordt (jaarlijks) door het college geactualiseerd en vastgesteld.

3 Grondprijzen woningbouw

3.1 Inleiding

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën:

1. Sociale huurwoningen
2. Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens
3. Goedkope koopwoningen
4. Vrije sector koopwoningen
5. Particuliere kavels
6. Standplaatsen woonwagens
7. Flexwonen/ tijdelijke woningen

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de grondprijzen voor deze woningbouw categorieën.

3.2 Sociale huurwoningen

Grondprijs

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

Voor 2024 geldt voor de bereikbare huurwoningen een vaste lage grondprijs van **€ 17.500,-** exclusief btw. De bijbehorende kaveloppervlakte bedraagt circa 150 vierkante meter. Per vierkante meter is de grondprijs dan **€ 117,-**. Indien het kaveloppervlak groter is dan circa 150 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van **€ 117,-** per vierkante meter.

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor van 0,8. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van afgerond **€ 14.000,-** exclusief btw voor 2024.

Door deze gedifferentieerde grondprijs neemt de gemeente Hoogeveen haar verantwoordelijkheid als het gaat om het kunnen huisvesten van deze doelgroep.

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). 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.

3.3 Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens

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

3.4 Goedkope koopwoningen

Conform de Woonzorgvisie is in 2023 sprake van een goedkope koopwoning wanneer de vrij op naam prijs van de woning niet hoger is dan **€ 250.000,-** (prijspeil 2023). Deze prijs wordt periodiek herzien, voor de grondprijs wordt aangesloten bij deze herziening.

Voor deze woningen wordt gerekend met een uniforme kavelprijs van **€ 30.000,-** exclusief btw.

De bijbehorende indicatieve kaveloppervlakte in de gemeente bedraagt circa 160 vierkante meter. Dit betekent een prijs per vierkante meter van afgerond **€ 188,-**. Is het kaveloppervlak groter dan circa 160 vierkante meter dan dienen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van **€ 188,-** per vierkante meter.

3.5 Vrije sector woningen (projectmatig)

Grondprijs

Voor het bepalen van de grondprijs voor projectmatige woningbouw met een vrij op naam prijs boven de **€ 250.000,-** (prijspeil 2023) wordt geen uniforme kavelprijs gehanteerd, maar wordt de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode toegepast.

3.6 Particuliere kavels

Grondprijzen

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

3.7 Standplaatsen woonwagens

Huur

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

Als grondwaarde voor de eerste uitgifte van standplaatsen van woonwagens die in de bovengenoemde doelgroep vallen wordt aangesloten op de grondprijs van een sociale huurwoning. De vaste kavelprijs voor een standplaats is **€ 17.500,-**. Het normoppervlak van

een standplaats waarmee gerekend wordt is 250 m². Bij standplaatsen groter dan 250 m² worden de extra vierkante meters afgerekend tegen € 70,- per m².

Koop

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

Als grondwaarde bij eerste uitgifte wordt hierbij gerekend met 50% van de grondwaarde van reguliere woningbouw op de betreffende locatie tot het normoppervlak van 300 m². Door toepassing van de 50% waarde van een reguliere woning wordt aangesloten bij de WOZ-Taxatiewijzer waarin staat dat de grondwaarde van woonwagengebouwen circa 50% bedraagt van de grondwaarde voor reguliere woningbouw. Dit percentage is in zogenaamde 'goede justitie' vastgesteld. Bij standplaatsen groter dan 300 m² worden de extra vierkante meters afgerekend tegen 50% van de reguliere woningbouwpreisen op die locatie.

Voor wat betreft de verantwoordelijkheden voor het bouw- en woonrijpmaken van de standplaatsen is er geen verschil met de uitgifte van reguliere woningbouw.

3.8 Flexwonen/ tijdelijke woningen

Door de actuele behoefte aan en de realisatie van tijdelijke woningen is hierover in deze nota het volgende opgenomen.

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 te betalen erfpacht voor de grond wordt bepaald op basis van het door de gemeente gehanteerde erfpachtpercentage, de grondwaarde per vierkante meter en het uit te geven oppervlak. De te hanteren grondprijs is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan of de sociale grondprijs zijn bij een sociale huurwoning of de marktconforme prijs.

4 Bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

Over de grondprijzen voor bedrijven ontstaat geregeld discussie over het belang hiervan bij de vestiging van bedrijven en kantoren. 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, 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. Gesteld kan worden dat bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding hebben. Omdat van de totale investeringskosten van een bedrijfsverplaatsing de grondkosten een relatief klein deel uitmaken speelt de vestigingsfactor grondprijs vooral in psychologisch opzicht een rol bij de locatiekeuze van bedrijven.

4.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Algemeen

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt door middel van de vergelijkende waarde methodiek bepaald. Met deze methode wordt de prijs van een bedrijfskavel uiteindelijk 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 het resultaat 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. Indien het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

In tabel 2 staan de gronduitgifteprijzen per vierkante meter grond voor 2024 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen.

Locatie	Ligging	Uitgifteprijs (per m2)
Buitenvaart I	Binnengebied	€ 72,00
Buitenvaart II	Turbine zuidelijk deel	€ 80,00
De Wieken	Regulier	€ 70,00
De Wieken	Restkavels	€ 60,00
Riegmeer	Entree kavel	€ 125,00
Riegmeer	< 3 hectare	€ 109,00
Riegmeer	> 3 hectare	€ 104,00

Tabel 2: Grondprijzen bedrijventerreinen per vierkante meter terreinoppervlakte exclusief BTW.

Bedrijfswoningen

In 2024 zijn er geen kavels meer beschikbaar die de bouw van een bedrijfswoning toestaan. Indien er in de toekomst nieuwe bedrijventerreinen met deze mogelijkheid worden ontwikkeld, dan wordt er op dat moment een nieuwe toeslag berekend.

4.3 Kantoren

Het succes van een bepaalde kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bruto vloeroppervlakte conform NEN 2580) voor de kantoorlocaties wordt per locatie door middel van de residuele en de comparatieve methode bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur. Indien de FSI ²(Floor Space Index) lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters in plaats van op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.

² FSI staat voor floor space index, dit is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.

5 Commerciële voorzieningen

5.1 Commerciële voorzieningen

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 **€ 188,-** per vierkante meter grond exclusief btw gehanteerd. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan het terreinoppervlakte (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 **€ 188,-** 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 Overige commerciële bestemmingen

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

Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:

- Jaarlijkse huurvergoeding **€ 5.800,-**.
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks **€ 1.200,-** in rekening gebracht.
- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Indien de kavel groter is dan 50 vierkante meter geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van **€ 12,-** per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Reclamemasten

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

Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van **€ 220,-** 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 **€ 1.100,-** exclusief btw. De kosten van notariële overdracht c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

6 Niet commerciële voorzieningen

6.1 Inleiding

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.

6.2 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 **€ 145,-** 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 grondprijs.

6.3 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 hoofdstuk 7).

Onderscheid wordt verder gemaakt naar bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 145,-** 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 grondprijs.

6.4 Woonzorg voorzieningen

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

De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt bepaald tegen de grondprijs op basis van de sociale huurwoningen 2024 (zie 3.2).

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van de vaste prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak te weten:

- **€ 145,-** exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor sociale doeleinden (zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer)
- **€ 188,-** exclusief btw per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor (semi) commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut.

6.5 Overige bestemmingen

Snippergroen (te privatiseren groen in bestaande omgeving)

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Indien de grond wordt uitgegeven heeft verkoop de voorkeur.

Voor de uitgifte van snippergroen gelden de navolgende grondprijzen:

- Zonder bebouwingsmogelijkheid **€ 80,-** per vierkante meter (genoemde prijs is exclusief overdrachtsbelasting).
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij koop) **€ 160,-** per vierkante meter exclusief btw.
- Met bebouwingsmogelijkheid (bij sociale huur) **€ 117,-** per vierkante meter exclusief btw.

Voor nadere informatie inzake snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen. In het geval van een projectmatige aanpak van de actieve verkoop van snippergroen kan het college apart besluiten om, in afwijking op de nota grondprijzen, een projectprijs vast te stellen.

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.

Overige bestemmingen

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

7 Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur

7.1 Huur en erfpacht

Huur agrarische niet bebouwde grond tot een perceeloppervlakte van 10.000 vierkante meter

Voor de huur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden geldt een startvergoeding van € 11,- per 100 vierkante meter grond per jaar. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Erfpacht en recht van opstal

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

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico, beheers- en administratiekosten.

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

Sport- en hobbyverenigingen

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

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar € 0,50 en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van € 1.500,- per jaar.
- Erfpachtcontracten met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van 30 jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening van de clubs.
- Bij nieuwe en te verlengen overeenkomsten vindt jaarlijks indexatie op basis van de CPI van het voorgaande jaar plaats.
- Indien sprake is van een verlenging of het openbreken van een bestaande erfpacht-overeenkomst, waarbij van oorsprong sprake is van een zeer lage erfpachtcanon, dan kan de betreffende vereniging in aanmerking komen voor een gefaseerde verhoging van de erfpachtcanon binnen een periode van maximaal 5 jaar.

Volkstuinen

Om de jaarlijkse huur te bepalen worden de tuinen opgedeeld in delen van 100 vierkante meter. Per 100 vierkante meter tuin wordt € 11,- in rekening gebracht. Dus tot en met 100 vierkante meter € 11,- tot en met 200 vierkante meter € 22,00 tot en met 300 vierkante meter € 33,- enz. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Verhuur snippergroen (stroken grond zonder bouw mogelijkheden in bestaande omgeving)

Bij verhuur van snippergroen voor, naast of achter de woning zonder bebouwingmogelijkheid 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 **€ 167,-**. Voor extra vierkante meters geldt een toeslag van **€ 1,90** per vierkante meter. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Gemeentelijke huurwoningen

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

7.2 Pacht

Landbouw < 10.000 m² (geliberaliseerde pacht)

Voor de pacht van landbouwgronden met een oppervlakte groter dan 10.000 m² wordt aangesloten bij de hoogst toelaatbare pachtprizen volgens het Pachtnormenbesluit.

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft geldt voor 2024 een pachtprijs van **€ 666** per hectare per jaar. De hoogst toelaatbare pachtprijs voor onze regio (Oostelijk veehouderijgebied) is eveneens € 666,- (was in 2023 € 560) per hectare per jaar. De genoemde prijzen worden, indien de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

Zonnepanelen

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

7.3 Overige gebruiksrechten

Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een eenmalige vergoeding van **€ 50,-** en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van **€ 6,75** per hectare.

Bruikleen

Voor de uitgifte van snippergroen middels een bruikleenovereenkomst geldt een eenmalige vergoeding (administratiekosten) van **€ 150,-**. Er wordt maximaal 74 vierkante meter uitgegeven in bruikleen.