

Nota Grondprijzen 2025



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Uitzonderingen	3
1.3 Uitgangspunten	3
1.4 Aansprakelijkheid	3
1.5 Financiële consequenties grondexploitaties	3
2. Grondprijsbeleid en rekenmethoden	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rekenmethoden	4
2.3 Geldigheidsduur grondprijzen	5
3. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Pacht	6
3.3 Erfpacht	6
3.4 Recht van opstal	6
3.5 Bruikleen	6
3.6 Verhuur	6
4. Woningen	7
4.1 Inleiding	7
4.2 Grondprijs bij grondgebonden sociale huurwoning	8
4.3 Grondprijs vrije sector	8
4.4 Grondprijs bijzondere woonvormen	9
4.5 Grondprijs appartementen	9
5. Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Grondprijzen	11
6. Detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid	13
6.1 Inleiding	13
6.2 Grondprijzen	13
7. Maatschappelijke voorzieningen	14
7.1 Inleiding	14
7.2 Grondprijzen	14
8. Verhuur/Verkoop snippergroen	15
8.1 Algemeen	15
8.2 Prijzen	15
8.3 Criteria snippergroen	15
9. Begripsbepalingen en afkortingen	16



1. Inleiding

1.1 Inleiding

De Nota Grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks ter besluitvorming aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. Uitgangspunt van de Nota Grondprijzen is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de Europese wet- en regelgeving over (onrechtmatige) staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dient de Nota Grondprijzen als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties.

1.2 Uitzonderingen

De grondprijzen in deze nota gelden voor het kalenderjaar 2025. Echter, in uitzonderingsgevallen, behoudt de gemeente het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen. Dit alleen indien maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen.

Indien de gemeente Noordoostpolder bij gebieds- en locatieontwikkeling de grond in bezit heeft, maar nog geen verplichtingen heeft betreffende de afname, dan is de gemeente vrij om de grond te tenderen of een prijsvraag uit te schrijven.

1.3 Uitgangspunten

- het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1-1-2025;
- de prijzen zijn geldig van 1-1-2025 tot en met 31-12-2025;
- de gehanteerde grondprijzen dienen te worden vermeerderd met BTW en/of overdrachtsbelasting en kosten koper, tenzij anders vermeld;
- de v.o.n.- (Vrij Op Naam) prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als v.o.n.-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als bewoonbaar kan worden gebruikt, inclusief een (standaard) keuken, sanitair en installaties, doch vrij van huur en gebruik;
- de grondprijs wordt uiterlijk betaald (voldaan) bij het notarieel transport van de kavel.

1.4 Aansprakelijkheid

De gemeente Noordoostpolder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten in deze nota Grondprijzen 2025 of andere publicaties.

1.5 Financiële consequenties grondexploitaties

Eventuele grondprijswijzigingen ten opzichte van het vorige jaar kunnen consequenties hebben voor de financiële resultaten van de grondexploitaties. Deze consequenties worden verwerkt en verantwoord in het jaarlijkse 'Herzieningen en Meerjarenperspectief Grondexploitaties'. Dit document wordt jaarlijks opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Grondprijsbeleid en rekenmethoden

2.1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder voert een grondprijsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming, functie en/of locatie. De genoemde prijzen in deze nota geven hier een indruk van. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld, waarbij voor elk plan maatwerk wordt geleverd. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs, die echter getemperd, dan wel geoptimaliseerd kan worden om de gewenste plankwaliteit te bereiken. Op deze wijze wordt ruimte gecreëerd om de plankwaliteit door de grondprijs te laten beïnvloeden.

Om tot marktconforme prijzen te komen, wordt gerekend met een mix van de hieronder beschreven rekenmethoden. Afhankelijk van de aard van een plan, kan de nadruk op de ene of de andere methode verschillen. De prijzen voor commerciële bestemmingen worden residueel en/of comparatief bepaald. Bij woningbouw (zowel commercieel als niet commercieel) worden residuele grondwaarden gehanteerd, maar wordt er ook comparatief vergeleken. Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet-courant object zoals een kerkgebouw) is de residuele methode minder geschikt en wordt de prijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie dan wel een in de branche andere gebruikelijke methode.

In het hierna volgende worden de diverse rekenmethoden toegelicht.

2.2 Rekenmethoden

Residuele methode

Bij de residuele waardebepaling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van grond. Daarmee wordt de grondprijs het sluitstuk van de kosten en opbrengsten van een gebouw: het verschil tussen de v.o.n.-prijs (inclusief BTW) en de bruto bouwsom is de grondprijs (inclusief BTW). In die zin vertegenwoordigt de grond slechts een residuele waarde.

De v.o.n.-prijs is min of meer identiek aan de waarde van de woning in het vrije economische verkeer, kortweg de marktwaarde genoemd. Het bepalen van de marktwaarde van de woning vindt plaats door middel van een (interne) marktscan. Hierbij wordt gekeken naar:

- de kwaliteiten van de toekomstige locatie, zoals bereikbaarheid en voorzieningenniveau;
- referentielocaties en woningen;
- het (bouw)programma van de locatie;
- de kenmerken van de referentiewoningen (v.o.n.-prijs, woonoppervlakte, bouwjaar, aantal kamers, wel of geen garage, kavelgrootte etc.).

De werkelijke prijs wordt in de praktijk, conform de Nota Grondbeleid, vastgesteld op basis van het programma, de ligging, de kaveloppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

Met de bruto bouwsom wordt bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke. Onder de v.o.n.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een compleet gebouw, exclusief meerwerk.

De bevindingen op grond van deze rekenmethode kunnen worden gebruikt ten behoeve van de hierna genoemde rekenmethoden.

Nadeel van de residuele rekenmethode is de bewerkelijkheid ervan en het feit dat er relatief veel kennis van bouwkosten voor nodig is.

Grondquote-methode

De grondquote-methode wordt voornamelijk gehanteerd bij de vaststelling van grondprijzen ten behoeve van woningbouw. De grondprijs wordt vastgesteld op een percentage van de v.o.n.-prijs van de woning, bijvoorbeeld 20%. Dit percentage wordt de grondquote genoemd.



Het voordeel van deze methode is de eenvoudige berekeningsmethode. Een nadeel is de inflexibiliteit ervan, bijvoorbeeld om via kwaliteitseisen de prijs te kunnen beïnvloeden. Een ander nadeel is dat bij al te strikte hantering van deze methode uit het oog wordt verloren wat reëel haalbare prijzen zijn.

Comparatieve methode

Bij toepassing van de comparatieve methode worden prijsontwikkelingen op de markt gevolgd en wordt op grond hiervan de grondprijs vastgesteld. Gronden met een gelijke waarde krijgen zo een gelijke prijs. Deze methodiek is erg geschikt om bijvoorbeeld te analyseren of de gehanteerde grondquote (zie hierboven) leidt tot een marktconforme prijs. De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs. Deze methode is het meest gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin.

Kostprijsmethode

De kostprijsmethode is een methodiek die vroeger veel door de gemeente gehanteerd werd bij het vaststellen van gemeentelijke grondprijzen. Bij deze methode wordt de prijs bepaald door de verwervingskosten van de grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken, planontwikkelingskosten en de kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering als ook risico en onvoorzien. Deze methode heeft een aantal nadelen:

1. de gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan marktconforme prijzen;
2. de gemeente wordt inflexibel ten aanzien van het realiseren van verschillende gebruiksmogelijkheden: een gewenste lage grondprijs ten behoeve van bijvoorbeeld een sportterrein kan niet gecompenseerd worden door een hogere grondprijs ter plekke van dure woningen.

2.3 Geldigheidsduur grondprijzen

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 en worden per 1 januari 2026 geactualiseerd op basis van de (markt)ontwikkelingen. Mocht de markt gedurende het jaar uitermate aantrekken heeft de gemeente de bevoegdheid om de grondprijzen in de loop van het jaar te verhogen. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. De grondprijzen in deze nota zijn geldig voor gemeentelijke gronden die in 2025 op de markt worden aangeboden. Het moment van een grondaanbieding is bepalend voor de toe te passen prijs.

De bestaande opties worden uitgesloten van deze prijsverhoging tot het einde van de optietermijn (maximaal vier maanden). De prijs is geldig zolang de optie loopt. Voor de prijsbepaling is het moment van de ontvangst van de optieaanvraag door de gemeente in het betreffende jaar bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgestelde optie- en gronduitgiftebeleid.



3. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

3.1 Inleiding

Naast gronduitgifte in eigendom bestaat in een beperkt aantal gevallen ook (erf)pacht, recht van opstal, bruikleen en verhuur van gronden.

3.2 Pacht

Pacht betreft volgens het Burgerlijk Wetboek bedrijfsmatig agrarisch gebruikte gronden. De pachtovereenkomsten komen tot stand op grond van artikel 7:397 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving. Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pacht prijzen. De gemeente heeft hierin daarom weinig beleidsvrijheid. De gemeente Noordoostpolder verpacht op basis van de geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter. In 2025 wordt rekening gehouden met een minimale marktconforme pacht prijs van € 2.250,- per hectare. Op het verpachten van gronden kunnen we het Didam arrest toepassen. Dit betekent dat voor gronden die zonder pachter worden aangekocht, openbare inschrijvingen worden opengesteld.

3.3 Erfpacht

Op 21 februari 2006 heeft het college besloten geen grond meer in erfpacht uit te geven. Omdat tijden en omstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn, wijken we in voorkomende gevallen van dit standpunt af. Een bijkomend voordeel is, dat de gemeente via de bepalingen in de erfpachttakte invloed heeft op het gebruik van de gronden, directer dan via het omgevingsplan. Voor verenigingen en bedrijven in de sfeer van sport en recreatie is erfpacht een goed middel om grond uit te geven. De jaarlijkse canon (de vergoeding voor erfpacht) bedraagt 4% van de betreffende grondwaarde (met een minimum van € 150,- per jaar). Tot circa tien jaar terug werd de erfpachter aangeboden de grond met 30% korting te kopen. Deze werkwijze is beëindigd op 1-1-2024. Aanbiedingen van voor deze datum zijn hiermee vervallen.

3.4 Recht van opstal

Een recht van opstal biedt de opstalhouder de mogelijkheid een eigendom te hebben in of op de grond van een ander. Immers, door het systeem van wettelijke natrekking wordt alles wat duurzaam met de grond is verbonden, eigendom van de eigenaar van de grond. In onze gemeente kennen we opstalrechten voor bebouwing als schuren, kleedkamers en kantines voor sportverenigingen en zendmasten voor mobiele telefonie en dataverkeer. Het opstalrecht impliceert het gebruik van de grond; een aparte overeenkomst is niet per se nodig. Het heet dan een zelfstandig opstalrecht.

De jaarlijkse retributie voor opstalrechten bedraagt 4% van de betreffende grondwaarde (met een minimum van € 150,- per jaar). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt er een onderscheid gemaakt tussen voorzieningen mét en zonder winstoogmerk.

3.5 Bruikleen

Gronden of gebouwen worden in bruikleen gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden zeer tijdelijk is en de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de grond bij de gemeente blijft. Tegenover bruikleen staat geen gebruiksvergoeding; in dit geval wordt het huur. De bruiklener is wel verplicht de grond en wat er op staat netjes te onderhouden. Onder bruikleen vallen ook de (kunst- en creatieve) objecten in de openbare ruimte. Te denken valt aan sculpturen zoals het paardenhoofd op de Paardenmarkt en het Beleefbos in Bant.

3.6 Verhuur

De gemeente verhuurt ook niet-agrarische gronden, zoals hobbyweides en sportvelden. De huurvoorwaarden zijn vastgelegd in diverse beleidstukken en overeenkomsten van de gemeente. Voorgenomen verhuringen worden op grond van het Didam arrest gepubliceerd op de website.



4. Woningen

4.1 Inleiding

Woningen voor diverse doelgroepen, die verschillende segmenten van de woningmarkt vertegenwoordigen, hebben elk hun specifieke grondprijzen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, vrije sectorwoningen, appartementen (sociale huur of vrije sector) en overige woonvormen.

Marktontwikkelingen woningbouw en grondmarkt

Bestaande woningmarkt Nederland

In 2024 zijn de huizenprijzen van de bestaande woningmarkt opnieuw gestegen en is de markt wederom oververhit geraakt. Dit komt vooral door de aanhoudende schaarste aan woningen en een toenemende vraag van kopers. De verwachting voor de nabije toekomst blijven gericht op verdere prijsstijgingen in 2025 (Rabobank, ING, ABN Amro). Zo voorspelt de Rabobank voor 2024 een gemiddelde stijging van 9,1% voor huizenprijzen, gevolgd door een nog sterkere stijging van 10,7% in 2025. Een belangrijke factor in deze ontwikkeling is de sterke loonstijging (6,1% voor 2024 en 5% voor 2025) en een dalende hypotheekrente (Rabobank). De exacte prijsstijging is echter afhankelijk van de locatie en de woningtypes (Metafoor).

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2024 gemiddeld gestegen met circa 4% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). Er stonden in 2024 minder woningen te koop ten opzichte van 2023 (NVM).

Nieuwbouw woningmarkt Nederland

Op de markt voor nieuwbouwwoningen blijft het de komende jaren krap. Desondanks is de transactieprijs per nieuwbouwwoning in Nederland in 2024 vrijwel gelijk gebleven vergeleken met 2023 (CBS). Daarentegen is de transactieprijs per vierkante meter gebruikersoppervlakte wel gestegen (NVM). Voor gemeente Noordoostpolder ging het om een stijging van 16,1% per vierkant meter. De consument kocht dus voor hetzelfde geld minder vierkante meters. Hieruit blijkt dat de trend van kleiner wordende nieuwbouwwoningen verder doorzet. Dit is ook terug te zien in dat de gemiddelde transactiepreizen tussen nieuwbouw en bestaande bouw steeds dichterbij elkaar komen (Metafoor).

Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen in Nederland in 2024 is met 30,5% gestegen ten opzichte van vorig jaar (NVM, CBS). Deze jaarlijkse stijging wijst op een algemene verbetering van de nieuwbouwmarkt, mede door gunstigere financieringsmogelijkheden en een hernieuwd consumentenvertrouwen (Metafoor).

Kavelverkoop Noordoostpolder

Het aantal kavelverkopen is in 2024 toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De verwachte kavelverkoop in 2024 was 90 stuks. In 2024 zijn er op het moment van schrijven (november) 133 kavelverkopen gerealiseerd (waarvan 30 tiny houses). Ten opzichte van het 10-jarige gemiddelde van ongeveer 100 kavels per jaar loopt de verkoop nog steeds voor op de planning.

Grondprijzen in historisch perspectief

Na het dieptepunt in 2013 bereikte de woningmarkt in 2016 weer een gemiddeld langjarig niveau. Hierom zijn vanaf 2018 de grondprijzen geleidelijk verhoogd, met gemiddeld 4% in 2018 en circa 3% in 2019, voornamelijk in Emmeloord. In de overige dorpen bleven de prijzen gelijk of was er een lichte verhoging.

In 2020 stegen enkel de prijzen voor rijwoningen met € 5 per m² in Emmeloord, Ens en Marknesse. In 2021 volgde een verhoging van circa 10% voor rijwoningen in alle dorpen. Voor 2022 is de bovenkant van de bandbreedte gemiddeld met 12% verhoogd. In 2023 werden bijzondere woonvormen toegevoegd aan de grondprijzenbrief en is de bovenkant van de bandbreedte met gemiddeld 7% verhoogd. Voor 2024 is alleen de bovenzijde van de bandbreedtes met circa 2,5% verhoogd. Tijdens al deze jaren is de onderkant van de bandbreedte niet tot nauwelijks aangepast.

Hercategorisering dorpen

Vanaf 2025 wordt er een nieuwe indeling van de prijsgebieden gehanteerd. De indeling van de gebieden is gebaseerd op basis van het woonbehoefteonderzoek (2024). Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de indeling van dorpen die tot 2024 is gehanteerd niet meer aansluit bij de marktpositie van een dorp en daarmee de werkelijke vraag naar woningen. Dit komt tot uitdrukking in de prijs per vierkante meter. Het



woonbehoefteonderzoek laat zien dat Tollebeek qua woningbehoefte Ens en Marknesse ingehaald heeft. Ook de woningvraag in Bant en Luttelgeest stijgt duidelijk boven de overige dorpen uit. Daarom zijn deze locaties opgenomen bij Ens en Marknesse. De tweede categorie (dorps-)kernen zijn locaties met een minimale netto behoefte van meer dan 50 woningen tot 2035, exclusief Emmeloord.

Bovengenoemde resulteert erin dat de grondprijzen in de Noordoostpolder worden ingedeeld in de volgende drie prijsgebieden (in aflopende volgorde van prijsniveau):

1. Emmeloord;
2. Marknesse, Ens, Tollebeek, Bant en Luttelgeest;
3. Kraggenburg, Creil, Nagele, Rutten en Espel.

4.2 Grondprijs woningbouw grondgebonden sociale huurwoning

Op grond van (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om grondprijsbeleid te formuleren voor woningen die tot de sociale sector behoren. Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd, hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorwoningen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen van wie de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. Voor sociale huurwoningen geldt dat er een wettelijke maximale huurprijsgrens is waarvoor de woning mag worden verhuurd (de huurtoeslaggrens). Er zijn voor de prijsbepaling van sociale huurwoningen twee methoden van kracht:

1. de prijs komt tot stand door vergelijking van grondprijzen met omliggende gemeenten;
2. door middel van een vastgoedexploitatie: door de parameters die de kosten van het vastgoed bepalen, zoals huurprijs, stichtingskosten, exploitatiekosten, exploitatiekostenstijging, kosten onderhoud, kostenstijging onderhoud, rendementseis, frictieleegstand en de exploitatieduur, in mindering te brengen op de restwaarde.

De grondprijzen voor de sociale huurwoningen zijn ten opzichte van 2024 bijgesteld op basis van een comparatieve analyse en op basis van de benchmark Aedes (2024). Sociaal houdt, zoals hierboven benoemd, in dat er een maximale verhuurprijs aan een woning zit. In principe speelt de locatie van het vastgoed geen rol, het residu van de grondwaarde is nagenoeg hetzelfde over de locaties binnen de Noordoostpolder. Op basis van de analyses is er voor gekozen om de grondprijs in Emmeloord gelijk te houden ten opzichte van 2024. Omdat in Emmeloord de huurvraag en wachttijd groter is dan in de dorpen, hanteren we voor Emmeloord een andere grondprijs. Voor de dorpen geldt dat er niet langer onderscheid gemaakt wordt tussen de dorpen. De grondprijs voor de dorpen is naar boven bijgesteld op basis van de benchmark met omliggende gemeenten.

In de volgende tabel staan de grondprijzen in 2025 voor sociale grondgebonden huurwoningen in de gemeente Noordoostpolder.

Tabel 1: Grondprijzen sociale woningbouw Noordoostpolder 2025 (prijzen per kavel)

Sociale huur	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 20.000
Dorpen	€ 16.000

Bij de realisatie van sociale woningbouw horen ook kosten voor parkeren, ondergrondse containers en de ontwikkeling van openbare ruimte. De toerekening van de kosten voor deze onderdelen is divers per ontwikkelplan. Voor ondergrondse containers geldt dat deze bij gestapelde bouw apart in rekening worden gebracht. Kosten voor aanleg van parkeerplaatsen en inrichting van openbare ruimte zitten niet in de grondprijzen. Wanneer dit voorkomt wordt er maatwerk toegepast op de specifieke situatie.

4.3 Grondprijs woningbouw vrije sector

Op basis van marktontwikkelingen, residuele berekeningen en een comparatieve analyse volgen in onderstaande tabel de minimale en maximale grondprijzen in 2025 voor woningbouwkavels in de gemeente Noordoostpolder. Deze zijn onderverdeeld in rij-, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Voor 2025 zijn zowel de onder- als de bovenkant van de bandbreedtes ten opzichte van 2024 verhoogd. De minimale prijzen zijn veelal minder verhoogd dan de maximale prijzen. Op deze wijze blijft het mogelijk om



betaalbare koopwoningen te realiseren. De bovenkant wordt gebruikt als de markt dit toelaat. De verruiming van de bandbreedte biedt meer mogelijkheden om locaties te onderscheiden.

De onderkant van de bandbreedtes is vanaf 2013 niet of nauwelijks verhoogd. Hierdoor zijn de prijzen aan de onderzijde van de bandbreedte niet meer marktconform en worden ze niet toegepast. Veel verkopen bevonden zich in 2024 dan ook aan de bovenzijde van de bandbreedte. Daarom is de onderkant geactualiseerd, zodat de prijzen beter aansluiten bij de markt.

Tabel 2: Grondprijzen woningbouw Noordoostpolder 2025 (prijzen per m²)

Locatie	Rijwoning		2 ¹ kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 195	€ 245	€ 215	€ 275	€ 225	€ 315
Marknesse, Ens, Tollebeek, Bant en Luttelgeest	€ 140	€ 200	€ 160	€ 210	€ 180	€ 230
Kraggenburg, Creil, Nagele, Rutten en Espel	€ 125	€ 180	€ 150	€ 190	€ 170	€ 210

Dokter Jansenpark

Op de locatie van het Dokter Jansencentrum is woningbouw voorzien. Hier geldt dat maatwerk op z'n plaats is en dat de grondwaarde residueel (eventueel op basis van taxaties en externe waardebeoordelingen) is/wordt bepaald. De werkelijke prijs wordt in de praktijk, conform de Nota Grondbeleid, vastgesteld op basis van het programma, de grootte, de ligging, de kaveloppervlakte en de dan geldende marktsituatie.

4.4 Grondprijs bijzondere woonvormen vrije sector

De gemeente Noordoostpolder geeft naast reguliere kavels voor de traditionele woningbouw ook af en toe grond uit voor zogenaamde bijzondere woonvormen. Enkele voorbeelden hiervan zijn Tiny Houses, rug-aan-rugwoningen, zorggeschikte woningen en speciale hofwoningen voor senioren. Deze woonvormen verschillen erg in ligging en oppervlakte per project. Daarnaast komen deze woonvormen niet standaard in ieder project voor. Wanneer deze woonvorm toch voorkomt wordt er maatwerk toegepast (bijv. door een residuele berekening of een onafhankelijke taxatie).

4.5 Grondprijs appartementen

Op basis van marktontwikkelingen (hoofdstuk 4.1), residuele berekeningen en een comparatieve analyse volgen in onderstaande tabel de minimale en maximale grondprijzen in 2025 voor appartementen in de vrije sector. De werkelijke prijs per appartement wordt in de praktijk, conform de Nota Grondbeleid, vastgesteld op basis van het programma (aantal appartementen), de grootte, de ligging, de kaveloppervlakte en de dan geldende marktsituatie. Voor 2025 zijn zowel de onder- als de bovenkant van de bandbreedtes ten opzichte van 2024 verhoogd. De minimale prijzen zijn minder verhoogd dan de maximale prijzen. Op deze wijze blijft het mogelijk om betaalbare appartementen te realiseren. De bovenkanten worden gebruikt als de markt dit toelaat. De verruiming van de bandbreedte biedt meer mogelijkheden om locaties te onderscheiden.

De onderstaande grondprijzen voor appartementen gaan uit van parkeren op maaiveldniveau. Voor appartementencomplexen met ondergronds parkeren wordt er maatwerk toegepast.

Tabel 3: Grondprijzen appartementen vrije sector Noordoostpolder 2025 (prijzen per appartement)

Vrije sector appartementen		
Locatie	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 27.500	€ 47.500
Marknesse, Ens, Tollebeek, Bant en Luttelgeest	€ 18.000	€ 33.000
Kraggenburg, Creil, Nagele, Rutten en Espel	€ 15.000	€ 30.000

De grondprijzen voor de sociale huurappartementen zijn ten opzichte van 2024 bijgesteld op basis van een comparatieve analyse en op basis van de benchmark Aedes (2024). Sociaal houdt, zoals in hoofdstuk 4.2 benoemd, in dat er een maximale verhuurprijs aan een woning zit. In principe speelt de locatie van het vastgoed geen rol, het residu van de grondwaarde is nagenoeg hetzelfde over de locaties binnen de Noordoostpolder. Op basis van de analyses is er voor gekozen om de grondprijs in gelijk te houden ten opzichte van 2024. Omdat in Emmeloord de huurvraag en wachttijd groter is dan in de dorpen, hanteren we voor Emmeloord een andere grondprijs. Voor de dorpen geldt dat er niet langer onderscheid gemaakt wordt



tussen de dorpen. De grondprijs voor de dorpen is naar boven bijgesteld op basis van de benchmark met omliggende gemeenten.

Tabel 4: Grondprijzen sociale huurappartementen Noordoostpolder 2025 (prijzen per appartement)

Sociale huurappartementen	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 17.500
Dorpen	€ 14.000

Bij de realisatie van sociale woningbouw horen ook kosten voor parkeren, ondergrondse containers en de ontwikkeling van openbare ruimte. De toerekening van de kosten voor deze onderdelen is divers per ontwikkelplan. Voor ondergrondse containers geldt dat deze bij gestapelde bouw apart in rekening worden gebracht. Kosten voor aanleg van parkeerplaatsen en inrichting van openbare ruimte zitten niet in de grondprijs. Wanneer dit voorkomt wordt er maatwerk toegepast op de specifieke situatie.



5. Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren

5.1 Inleiding

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhouds- werkzaamheden. Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten ten behoeve van management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. Het bebouwingspercentage en kantoorhoudendheid zijn vastgelegd in omgevingsplannen. Hiermee is het percentage van het bruto vloeroppervlak vastgelegd van bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen dat gebruikt wordt als kantoorruimte.

De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is vaak weer afgestemd op het gebruik. Dat maakt dat de residuele grondkostenberekening zijn beperkingen heeft om grondprijzen te hanteren in een pril stadium waarin nog niets bekend is over gegadigden. Voor de bepaling van de grondprijs wordt daarom de comparatieve benadering gevolgd, dus bepalen van acceptabele prijsniveaus in vergelijking met de marktprijzen in omliggende gebieden.

Voor de bepaling van de grondprijs voor kantoren wordt dezelfde mix van prijsberekeningen gevolgd als bij bedrijven. De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door de beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden op enig moment.

5.2 Grondprijzen en marktontwikkelingen

Marktontwikkelingen in Nederland

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt kampt met een structurele krapte, vooral in economisch sterke regio's. De vraag naar kwalitatieve en duurzame objecten is groot, maar het aanbod dat aansluit op deze vraag blijft beperkt (Metafoor). Dit tekort wordt verder versterkt door vertragingen en beperkingen in uitbreidingsmogelijkheden door een gebrek aan grond, netcongestie en de concurrentie met woningbouwlocaties (NVM). Daarnaast groeit de behoefte aan strategisch gelegen locaties voor de levering van goederen en diensten, met name in stedelijke gebieden en nabij logistieke knooppunten. Dit is mede te danken aan de toenemende vraag naar snelle leveringen vanuit e-commerce en de behoefte aan lokaal georiënteerde bedrijven.

Tegelijkertijd blijven de kosten voor nieuwbouw hoog door stijgende bouwmaterialenprijzen (CBS). Hoewel verduurzaming kansen biedt, zoals een hogere efficiëntie en energiebesparing, brengt het ook extra investeringskosten met zich mee. Daartegenover daalt de rente. Hierdoor is het aantrekkelijker om een lening af te sluiten ten behoeve van investeringen. Deze ontwikkelingen versterken de druk op de beschikbare grond, vooral op plekken met een goede bereikbaarheid en nabijheid van consumentenmarkten, wat de grondprijzen verder opdrijft (NVM).

Marktontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. De bedrijventerreinen richten zich vooral op het huisvesten van bestaande bedrijven die willen uitbreiden of het huisvesten van nieuwe bedrijven uit de eigen gemeente. Door de aanwezige ruimte en de goede bereikbaarheid heeft met de name het bedrijventerrein de Munt (Emmeloord) de potentie om bedrijven 'van buiten' te huisvesten en daarnaast productiebedrijven. Ook het bedrijventerrein in Marknesse heeft ruimte om logistieke- en productiebedrijven te huisvesten. Wel heeft de gemeente aanvullende criteria voor de uitgifte van bedrijfskavels vastgesteld. Hierin wordt onder andere de vestiging van logistieke bedrijven die meer dan 2 ha grond vragen geweerd.

De grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder zijn concurrerend. Ten opzichte van de omliggende gemeenten rekent de gemeente voor reguliere kavels gemiddelde grondprijzen. De prijzen voor de



zichtlocaties, zowel aan de A6 als aan provinciale wegen zijn ook vergelijkbaar met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren.

Kavelverkoop bedrijfsgrond

In 2024 zijn er op moment van schrijven (november 2024) 6 bedrijfskavels verkocht. Op bedrijventerrein De Munt II zijn 2 kavels verkocht, in totaal ter grootte van ca. 5.474 m². Op bedrijventerrein De Munt B zijn 2 grote kavels verkocht, in totaal ter grootte van 80.937 m². Op de uitbreiding in Marknesse zijn 2 kavels verkocht, in totaal ter grootte van ca. 4.333 m². In totaal is er tot november 2024 circa 9,1 hectare aan bedrijfskavels verkocht. In vergelijking met de afgelopen 5 jaren is dit meer dan het gemiddelde van 4,4 hectare per jaar. Voor 2025 verwacht de gemeente minder hectare bedrijfskavels uit te geven vergeleken met 2024. Op De Munt B verwachten we voor dit jaar geen grote kavels te verkopen. De verwachting is dat dit doorgeschoven wordt naar 2026 e.v. In de dorpen is slechts een beperkt aantal te verkopen kavels beschikbaar. Uit de Ontwikkelstrategie Noordelijk Flevoland (2024) blijkt dat er nog steeds voldoende vraag is naar bedrijfskavels in de gemeente Noordoostpolder, met name in Emmeloord, Ens, Marknesse en Bant.

Grondprijzen in historisch perspectief

Sinds 2014 herstelt de markt voor bedrijventerreinen en bereikte in 2016 weer een gemiddeld langjarig niveau. In 2018 en 2019 stegen de prijzen met € 2 per m² per jaar vanwege de groei van de bedrijfsruimtemarkt. In 2020 werd de minimale grondprijs in Ens en Marknesse verhoogd naar € 54 per m², terwijl in Creil, Espel en Rutten de bandbreedtes met € 5 per m² werden aangepast. Andere terreinen in Noordoostpolder bleven gelijk. In 2021 stegen de prijzen opnieuw licht: € 3 per m² in Emmeloord en € 2 per m² op de overige bedrijventerreinen. In 2023 volgden grotere verhogingen, met ongeveer € 15 per m² voor zichtlocaties en € 5 per m² in de dorpen. Voor 2024 werden alleen de maximale bandbreedtes iets verhoogd. Tijdens al deze jaren is de onderkant van de bandbreedte niet tot nauwelijks aangepast.

Grondprijzen per 1 januari 2025

Voor 2025 worden zowel de minimale als de maximale bandbreedtes verhoogd. De prijzen zijn geactualiseerd zodat deze beter aansluiten bij de markt(vraag), zoals hierboven benoemd. De maximale bandbreedte wordt alleen gebruikt als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte kent een hogere verhoging dan de bovenzijde. Dit is omdat de huidige onderkant niet langer marktconform is en daarom niet gebruikt wordt. Wanneer een oppervlakte dermate groot is, wordt er maatwerk geleverd. In deze situatie kan er worden afgeweken van de bandbreedte.

Tabel 5: Grondprijzen bedrijventerreinen 2025 (prijzen per m²)

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie auto(snel)weg	€ 135	€ 155
De Munt, zichtlocatie provinciale weg	€ 115	€ 135
De Munt, niet-zichtlocatie	€ 85	€ 105
De Munt, kantoren	€ 105	€ 125
Marknesse, Ens, Tollebeek, Bant en Luttelgeest	€ 70	€ 90
Kraggenburg, Creil, Nagele, Rutten en Espel	€ 60	€ 80



6. Detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid

6.1 Inleiding

Onder winkelruimte wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is.

Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke; er is mede onder begrepen bar, dancing, restaurant en fastfoodformules.

In het algemeen geldt voor deze gehele categorie dat bij de prijsbepaling een maatoplossing het meest aangewezen is. Daarbij wordt ook hier weer de grondprijs bepaald via het residuele stelsel, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, intensief wordt geanalyseerd wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het door de beleggers verlangde bruto aanvangsrendement belangrijke parameters.

Verder zijn binnen de randvoorwaarden van dat stelsel van de residuele en comparatieve benadering vooral de locatie en ligging binnen de winkelconcentratie, de ligging van de winkelruimte op de begane grond of verdieping, de diepte van het pand, de branchering en de oppervlakte van invloed. Daarbij is de traditionele indeling van winkelgebieden naar functioneel hiërarchisch niveau (wijk- en gemeenteniveau, regionaal niveau en overig) relevant voor het bepalen van de grondprijzen voor detailhandelsvestigingen; ten slotte kan perifere en grootschalige detailhandel worden onderscheiden.

Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uit maakt van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde is daarom meestal geen aanleiding voor onderscheid tussen detailhandel en horeca.

6.2 Grondprijzen

De grondprijs voor incidentele gronduitgifte voor vernoemde doeleinden als incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d. wordt onafhankelijk bepaald door middel van taxatie of residuele grondwaarde bepalingen.



7. Maatschappelijke voorzieningen

7.1 Inleiding

Bij maatschappelijke voorzieningen wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen zonder en mét winstoogmerk.

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt onder andere verstaan: overheidsvoorzieningen (politiebureau, brandweer), onderwijsvoorzieningen (basisschool, middelbare school), grootschalige medische voorzieningen (ziekenhuis, sanatorium), paramedische beroepen in of door een stichting geëxploiteerd gezondheidscentrum, recreatie (bijvoorbeeld kinderboerderij/speeltuin) en sportvoorzieningen (overdekt en/of buiten).

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt onder andere verstaan: zorginstellingen, commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere kinderdagverblijven en voorzieningen voor (geprivatiseerde) nutsbedrijven.

Bij interne leveringen, waarbij het grondbedrijf grond levert aan de Algemene Dienst, wordt de grond geleverd tegen de dan geldende marktwaarde op basis van een actuele onafhankelijke taxatie. Van een interne levering kan sprake zijn wanneer het grondbedrijf gronden uit de exploitatie haalt en deze terug levert aan de Algemene Dienst.

7.2 Grondprijzen

Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk gaat het niet zozeer om een marktwaarde, maar om een beleidsprijs. Voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt in 2025 een grondprijs van € 90,- per m², exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting. Deze prijs is ten opzichte van 2024 gelijk gebleven.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk

Gronduitgifte van maatschappelijke voorzieningen vindt incidenteel plaats. De grondprijs voor incidentele gronduitgifte voor vernoemde doeleinden als maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk wordt onafhankelijk bepaald door middel van taxatie of residuele grondwaarde bepalingen. Dit wordt gedaan op basis van de soort voorziening en het winstoogmerk van de exploiterende partij.

Nutsvoorzieningen

Voor (geprivatiseerde) nutsbedrijven die gronden nodig zijn voor bijvoorbeeld een transformatorstation geldt een grondprijs van € 140,- per m², exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting. Deze prijs is ten opzichte van 2024 gestegen conform de gemiddelde stijgingspercentages voor woningbouw en bedrijventerrein.

Tabel 6: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 2025 (prijzen per m²)

Maatschappelijke voorzieningen	
Functie	M ² -prijs
Maatschappelijk zonder winstoogmerk	€ 90
Maatschappelijk met winstoogmerk	Maatwerk
Nutsvoorzieningen	€ 140



8. Verhuur/Verkoop snippergroen

8.1 Algemeen

Met snippergroen worden stroken openbaar groen bedoeld, die toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen. Verkoop van snippergroen en reststroken geeft voordelen voor zowel de koper als de gemeente. Voor de koper betekent het een vergroting van het woongenot en levert het veelal een waardevermeerdering van de totale onroerende zaak op. De gemeente hoeft geen onderhoud meer te plegen en heeft eenmalig extra inkomsten.

8.2 Prijzen

a) Voor het gebruik van gemeentegrond wordt een vergoeding in rekening gebracht. De aanvangshuur bedraagt 4% van de betreffende grondwaarde (met een minimum van € 150,- per jaar).

b) Vanaf 1 januari 2022 hanteert de gemeente een vaste prijs per prijslocatie voor de verkoop voor snippergroen en reststroken zonder bouwmogelijkheden. Hierbij is het uitgangspunt dat snippergroen de helft van de maximale prijs per vierkante meter van een twee-onder-een-kapwoning is.

Tabel 7: Grondprijzen snippergroen 2025 (prijzen per m²)

Snippergroen	
Locatie	M ² -prijs
Emmeloord	€ 137,50
Marknesse, Ens, Tollebeek, Bant en Luttelgeest	€ 105,00
Kraggenburg, Creil, Nagele, Rutten en Espel	€ 95,00

Voor snippergroen groter dan 100 m² wordt zo nodig op verzoek en op kosten van de kopende partij een onafhankelijk taxatierapport opgevraagd. Aan de hand van dit rapport wordt de prijs vastgesteld.

Alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, kadastrale kosten en overdrachtsbelasting en/of BTW.

8.3 Criteria snippergroen

Snippergroen dat in aanmerking komt voor verkoop, staan vermeld op de zogenaamde gemeentelijke (digitale) snippergroenkaart. De verdere criteria voor verkoop van snippergroen zijn:

- De grond grenst aan het eigendom;
- De grond is niet structuurbepalend (dat houdt in: het is geen bufferzone om bijvoorbeeld bebouwing, sportvelden, wegen of fietspaden af te schermen);
- De grond ligt (of lag in het verleden) niet langs de rand van het dorp ("dorpsbos");
- Er ontstaan geen onveilige situaties (bijvoorbeeld voor het verkeer);
- De grond heeft niet de functie van (toekomstige) speelplaats;
- Er zijn geen toekomstige ontwikkelingen te verwachten;
- Er staan geen bijzondere bomen op de grond.
- Er bevindt zich geen riolering in de grond of in de directe nabijheid.

Grond waar kabels en leidingen van nutsbedrijven in liggen, komen alleen in aanmerking voor verkoop wanneer de nutsbedrijven hier vooraf mee in kunnen stemmen. Deze toestemming zal de verkoper zelf moeten aanvragen en er zal dan op kosten van de koper een recht van opstal ten behoeve van de betreffende nutsbedrijven gevestigd moeten worden.



9. Begripsbepalingen en afkortingen

Voor alle in deze nota genoemde prijsniveaus voor commerciële doeleinden wordt uitgegaan van de veronderstellingen dat:

1. de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
 2. deze geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
 3. er geen belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken.
- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoopprijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
 - **Bruto bouwsom:** Met de bruto bouwsom worden bedoeld de bouwkosten, exclusief meerwerk, maar inclusief BTW en rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico), overdrachtskosten en dergelijke.
 - **B.V.O.:** bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
 - **V.V.O.:** verhuurbaar vloeroppervlak (over het algemeen 80-90% van B.V.O.). Het verhuurbaar vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden minus de oppervlaktes van parkeerruimtes, verticale verkeersoppervlaktes en gebouwinstallaties.
 - **v.o.n.:** vrij op naam. Vrij op naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten.