

Nota Grondprijzen 2022



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 sociale huurwoning.....	7
4.3 Grondprijs vrije sector.....	7
4.4 Grondprijs appartementen	11
5. Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Grondprijzen	12
6. Detailhandel, horeca, hotel en.....	15
overige commerciële bedrijvigheid	15
6.1 Inleiding	15
6.2 Grondprijzen	15
7. Maatschappelijke voorzieningen	16
7.1 Inleiding	16
7.2 Grondprijs	16
8. Verhuur/Verkoop snippergroen	17
8.1 Algemeen.....	17
8.2 Prijzen.....	17
8.3 Criteria snippergroen	17
9. Begripsbepalingen en afkortingen.....	19



1. Inleiding

1.1 Inleiding

De Nota Grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Uitgangspunt van de Nota Grondprijzen is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vigerende 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 en exploitatieplannen.

1.2 Uitzonderingen

De grondprijzen in deze nota gelden voor het kalenderjaar 2022. 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 1-1-2022;
- de prijzen zijn geldig van 1-1-2022 tot en met 31-12-2022;
- de gehanteerde grondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, te vermeerderen met BTW (21%) 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 dient uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de kavel.

1.4 Aansprakelijkheid

De gemeente Noordoostpolder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijzen 2022 kunt u contact opnemen met de clusters Ruimtelijke Ontwikkeling en/of het Ingenieursbureau van de gemeente Noordoostpolder.

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 voorgelegd aan de gemeenteraad.



2. Grondprijnsbeleid en rekenmethoden

2.1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder voert een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. 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. 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. 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.

Deze methode heeft als voordeel dat voor de gemeente inzicht ontstaat in de kosten van een bouwplan, de residuele grondwaarde en in de wijze waarop kwaliteitseisen de residuele grondwaarde beïnvloeden. Dit zijn:

- kwaliteiten van de locatie (uitstraling, bereikbaarheid, voorzieningenniveau, kwaliteit omliggende woningbouw, etc.);
- aantal woningen in het project;
- imago van locatie, dorp, stad;
- inkomensniveau doelgroep;
- concurrentie (hoeveelheid en kwaliteit).

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. Deze methode is het meest gevoelig voor ontwikkelingen in de economie en het algemene vertrouwen hierin. De comparatieve methode maakt daarnaast inzichtelijk dat de ligging en de gebruiksmogelijkheden grote invloed hebben op de grondprijs.

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 (vaak agrarische) grond, vermeerderd met de kosten van het bouwrijp maken, planontwikkelingskosten en 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 2022 en worden per 1 januari 2023 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan blijven de genoemde bedragen gehandhaafd. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen 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 en wordt gebaseerd op de (voorliggende) Nota Grondprijzen. Deze wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Voor de prijsbepaling is het moment van de ontvangst van de optieaanvraag door de gemeente in het betreffende jaar bepalend. De in de optie afgesproken prijs geldt in de praktijk voor de duur van de optie welke in eerste instantie is gesteld op 4 maanden. Bij verlenging van de optie wordt, indien deze het jaar overschrijdt en de verlenging plaatsvindt in het nieuwe jaar, de prijs gehanteerd die is vastgesteld voor het nieuwe jaar. Indien de verlenging nog in hetzelfde jaar plaatsvindt, geldt de eerder in de optie overeengekomen prijs. 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 vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van titel 7:397 van het Burgerlijk Wetboek en de hiermee samenhangende wetgeving. Het pachtrecht heeft een hoog dwingend karakter, evenals de pachtprizen. De gemeente heeft hierin daarom weinig beleidsvrijheid. De gemeente Noordoostpolder verpacht op basis van de geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter. In 2022 wordt rekening gehouden met een marktconforme pachtprijs van € 2.100,- per hectare. Wanneer er geen belangstelling is om grond te pachten voor de hiervoor genoemde pachtprijs, dan zal de gemeente Noordoostpolder de grond via een inschrijving/bieding op de markt brengen.

3.3 Erfpacht

Op 21 februari 2006 heeft het college besloten geen grond meer in erfpacht uit te geven. Omdat tijden en omstandigheden veranderen, wijken we in voorkomende gevallen van dit standpunt af. Erfpacht biedt de erfpachter bijvoorbeeld de mogelijkheid zijn activiteiten te financieren, terwijl de gemeente via de akte invloed heeft op het gebruik van de gronden. 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 grondwaarde (met een minimum van € 75,- per jaar).

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 grondwaarde (met een minimum van € 75,- per jaar). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt er een onderscheid gemaakt tussen voorzieningen mét en zonder winstoogmerk. De berekende vergoeding wordt vastgesteld voor een periode van vijf jaar. Na elke vijf jaar is het mogelijk om de vergoeding te herzien. In bijzondere gevallen, kan het college besluiten van deze richtlijnen af te wijken.

3.5 Bruikleen

Bij bruikleen van gemeentegrond wordt in dit geval exclusief gebruik verstaan: de grond mag alleen nog gebruikt worden door de gebruiker, tenzij hij hierover met de gemeente andere afspraken maakt. Gronden 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; dan wordt het huur. De bruikleener 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 van de gemeente.



4. Woningen

4.1 Inleiding

Woningen voor verschillende doelgroepen en daarmee woningmarktsegmenten vertegenwoordigen specifieke grondprijzen. In dit kader wordt er onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, vrije sectorwoningen en appartementen. Bij appartementen wordt eveneens een onderscheid gemaakt tussen sociale huur en vrije sector (huur of koop).

4.2 Grondprijs bij 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, frictieleeftijd en de exploitatieduur, in mindering te brengen op de restwaarde.

De grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen wordt in de gemeente Noordoostpolder verdeeld in de volgende drie prijsgebieden (aflopend in prijsniveau weergegeven):

- Emmeloord;
- Marknesse en Ens;
- De overige dorpen.

In de volgende tabel staan de grondprijzen in 2022 voor sociale grondgebonden huurwoningen in de gemeente Noordoostpolder.

Tabel: Grondprijzen sociale woningbouw Noordoostpolder 2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Sociale huur	
Locatie	M ² -prijs
Emmeloord	€ 150
Ens/Marknesse	€ 115
Overige dorpen	€ 100

4.3 Grondprijs vrije sector

Residuele grondwaardebenadering

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondwaarde voor de woningen in de vrije sector, zowel voor particuliere als projectmatige bouw, is de residuele grondwaardemethode. Echter, om een sluitende exploitatie te krijgen, wordt altijd de relatie gelegd tussen marktconforme prijzen en de minimum benodigde prijs. De grondprijs voor een koopwoning is het residu van de V.O.N.-prijs van de te realiseren woning minus de bruto bouwsom.

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. Deze wordt uitgevoerd door:

- de kwaliteiten van de toekomstige locatie vast te stellen;
- referentielocaties en woningen vast te stellen;
- het programma van de locatie vast te stellen;



- de kenmerken van de referentiewoningen (V.O.N.-prijs, woonoppervlakte, bouwjaar, aantal kamers, wel of geen garage, kavelgrootte etc.) vast te stellen;
- de bouwkosten van deze woningen vast te stellen.

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.

De residueel bepaalde grondprijs wordt in de gemeente Noordoostpolder verdeeld in de volgende drie prijsgebieden (aflopend in prijsniveau weergegeven):

- Emmeloord;
- Marknesse en Ens;
- De overige dorpen.

Bestaande woningmarkt Nederland

De woningmarkt in Nederland staat nog steeds onder druk, er is (te) weinig aanbod om aan de huidige vraag te voldoen. De Nederlandse woningmarkt lijkt zich voornamelijk weinig aan te trekken van de economische gevolgen door de corona-uitbraak. Dit is een trendbreuk, want doorgaans hangen de huizenprijsgroei en de economische conjunctuur samen: Dat deze koppeling nu niet geldt, komt door: het omvangrijke pakket steunmaatregelen waardoor de werkloosheid nog laag is; de lage hypotheekrentes waardoor er extra biedkracht is en de prijzen stijgen;

- een tijdelijke extra vraag door corona. De impact van de pandemie op de thuissituatie kan verhuisplannen bespoedigen.
- De krappe markt. Er is weinig aanbod.

Het aanbod te koop staande bestaande woningen neemt verder af, terwijl de vraag toeneemt. Om deze reden zijn de huizenprijzen in 2021 gestegen met circa 15% (CBS, Rabobank, ABN AMRO) ten opzichte van 2020. De verwachting is dat de prijsstijging voor bestaande woningen in Nederland in 2022 nog wel even doorzet. Voor 2022 ligt de verwachting van de prijsontwikkeling op een stijging van circa 7,5% (Rabobank, ABN AMRO, ING).

Nieuwbouw woningmarkt Nederland

Het blijft krap op de markt voor nieuwbouwwoningen de komende jaren. Dat kan ook invloed hebben op de prijzen van nieuwbouwwoningen. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoning is in 2021 met circa 14% (CBS) gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is in 2021 gestegen met circa 7% (CBS). De verwachting is dat het aantal nieuwbouwwoningen in 2022 verder zal toenemen. Uit de benchmark gemeentelijke grondprijzen 2021-2022, uitgevoerd door Stec Groep, blijkt dat ca. 70% van de gemeenten een hogere grondprijs verwacht te gaan berekenen, vorig jaar was dit nog circa 50%.

Bestaande woningmarkt Noordoostpolder

In de gemeente Noordoostpolder zijn de verwachte woningprijzen van de bestaande voorraad in 2021 gemiddeld gestegen met circa 19% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). Het aantal verkopen is gedaald en de verkooptijd is sterk teruggelopen. Er staan in 2021 dus relatief weinig woningen te koop, die vrij snel verkocht worden tegen hogere prijzen dan in 2020.

Kavelverkoop Noordoostpolder

Het aantal kavelverkopen is in 2021 weer toegenomen ten opzichte van vorig jaar (2021: verwachting is 331 kavels (waarvan 59 appartementen in het centrum van Emmeloord), 2020: 175 kavels (waarvan 40 appartementen in het Centrumplan Emmeloord en 18 appartementen in Nagele). Ten opzichte van het 10-jarige gemiddelde van ongeveer 100 kavels per jaar loopt de verkoop daarmee ver voor op de planning. De betaalde prijzen bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijzbandbreedte. Voor 2022 is de verwachting dat de verkoop van het aantal woningbouw kavels af zal nemen ten opzichte van 2021. Op de eerste plaats omdat de gronden in het centrumplan nagenoeg verkocht zijn. Ten tweede omdat de voorraad beschikbare woningbouw kavels langzaam opdroogt.

Kavelverkoop en grondprijzen Wellerwaard

In 2017 is de grondprijs voor de buitengewone kavels verlaagd als gevolg van het woningprijsplafond (\leq € 600.000,-) in combinatie met de grootte van de kavels ($>$ 1500 m²).



Eind 2018 zijn de eerste 3 kavels in Wellerwaard verkocht. In 2019 zijn 2 kavels verkocht in 2020 6 kavels en in 2021 zijn er nog eens 10 kavels verkocht. De verwachting is dat de laatste 2 kavels in Wellerwaard in 2022 verkocht worden. Ook de laatste 2 landgoederen worden naar verwachting in 2022 verkocht.

Grondprijzen in historisch perspectief

De grondprijzen zijn sinds 2009 niet of nauwelijks gestegen. In de tussenliggende periode is de woningmarkt onderuit gegaan, met 2013 als dieptepunt. Sinds 2014 krabbelt de woningmarkt weer op. In 2016 heeft de markt zijn gemiddelde langjarige niveau weer bereikt. In deze tussenliggende periode zijn grondprijzen, uitzonderingen daargelaten, niet of nauwelijks omlaag of omhoog aangepast. In 2017 en 2018 was er sprake van een verdere groei van de woningmarkt. In 2018 zijn de grondprijzen daarom ook met gemiddeld 4% verhoogd. In 2019 zijn de grondprijzen in Emmeloord (Emmelhage) met circa 3% verhoogd vanwege de stijgende V.O.N.-prijzen in 2018. In Ens/Marknesse en de overige dorpen stegen de V.O.N.-prijzen in 2018 minder dan in Emmeloord, de grondprijzen zijn hier dan ook niet verhoogd, maar gelijk gebleven aan die van 2018. In 2019 zijn de grondprijzen in Emmeloord (Emmelhage) met circa 3% verhoogd t.o.v. 2018. In Ens/Marknesse en de overige dorpen zijn de grondprijzen niet verhoogd, maar gelijk gebleven aan die van 2018.

Grondprijzen per 01-01-2022

In Emmeloord zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 19% in 2021 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). De verwachting is dat de V.O.N.-prijzen in Emmeloord in 2022 met circa 10% verder zullen stijgen. De bouwkosten zullen naar verwachting ook nog licht stijgen. Het residu (de grondwaarde) dat overblijft wanneer je de stichtingskosten van de V.O.N.-prijs afhaalt, wordt daardoor hoger ten opzichte van vorig jaar (2021).

In Ens en Marknesse stegen de woningprijzen voor het 2e jaar op rij het hardst. De woningprijzen van de bestaande voorraad in Ens en Marknesse stegen in 2021 gemiddeld met 21,0% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ).

In de overige dorpen geldt normaliter een andere dynamiek. De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de overige dorpen lager dan in Emmeloord, Ens en Marknesse. Maar ook in de kleinere dorpen stegen de V.O.N.-prijzen afgelopen jaar gemiddeld met 19,5% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ).

In 2022 worden op basis van residuele berekeningen alle grondprijzen in de gemeente Noordoostpolder verhoogd ten opzichte van vorig jaar. Met uitzondering van Wellerwaard, hier zijn alle kavels verkocht, danwel onder optie en hier blijven de grondprijzen dus gehandhaafd.

In de volgende tabel staan de minimale en maximale grondprijzen 2022 voor woningbouw kavels in de gemeente Noordoostpolder in een overzicht.

Tabel: Grondprijzen woningbouw Noordoostpolder 2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Locatie	Rijwoning		2^1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord (Emmelhage)	€ 165	€ 210	€ 175	€ 220	€ 205	€ 255
Ens/Marknesse	€ 125	€ 155	€ 130	€ 160	€ 160	€ 190
Overige dorpen	€ 105	€ 135	€ 120	€ 150	€ 140	€ 175
Wellerwaard					€ 95	€ 130



Emmeloord (Emmelhage)

In Emmeloord wordt alleen de bovengrens van de bandbreedte voor alle woningtypen met circa € 25,- per m² opgehoogd.

Tabel: grondprijzen Emmeloord (Emmelhage) per 1-1-2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord (Emmelhage)	€ 165	€ 210	€ 175	€ 220	€ 205	€ 255

Centrum van Emmeloord

De grondprijzen in het centrumplan Emmeloord wijken af van de uitbreidingslocatie Emmelhage. In het centrumplan betreft het vaak een combinatie van functies, waarbij maatwerk gewenst is. Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondwaarde in het centrumplan is de residuele grondwaardemethode. 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.

Dokter Jansenpark

Op de locatie van het Dokter Jansen centrum is eveneens woningbouw voorzien. Ook hier geldt dat maatwerk op z'n plaats is en dat de grondwaarde residueel (eventueel o.b.v. taxaties) wordt bepaald.

Ens/ Marknesse

In Ens en Marknesse wordt ook alleen de bovengrens van de bandbreedte voor alle woningtypen opgehoogd met circa € 15,- per m².

Tabel: grondprijzen Ens/Marknesse per 1-1-2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Ens/Marknesse	€ 125	€ 155	€ 130	€ 160	€ 160	€ 190

Overige dorpen

In 2019 en 2020 is in de overige dorpen dezelfde prijs gehanteerd als in 2018. Voor 2021 verhogen we alleen de bovengrens van de bandbreedte voor alle woningtypen.. De prijzen stijgen met circa € 15,- per m². Zie de volgende tabel.

Tabel: grondprijzen overige dorpen per 1-1-2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Overige dorpen	€ 105	€ 135	€ 120	€ 150	€ 140	€ 175

Wellerwaard

De grondprijzen van de buitengewone kavels (circa 1.900 m² per kavel) in de Wellerwaard zijn al sinds 2018 op hetzelfde niveau.

De kavels in de Wellerwaard zijn buitengewoon grote kavels en daarmee wordt een andere markt (nichemarkt) bediend dan de markt voor reguliere woningbouw kavels. Alle kavels in Wellerwaard zijn verkocht danwel onder optie. Mocht de verkoop van één of meerdere kavels niet doorgaan, dan wordt de kavel opnieuw aangeboden tegen de huidige marktprijs.

Tabel: grondprijzen Wellerwaard per 1-1-2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Wellerwaard					€ 95	€ 130



4.4 Grondprijs appartementen

Residuele grondwaardebepaling

Het uitgangspunt bij de bepaling van de grondwaarde voor appartementen is de residuele grondwaardemethode. De grondprijs voor een appartement is het residu van de V.O.N.-prijs van de te realiseren appartementen minus de bruto stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten). Het bepalen van de marktwaarde van de woning (V.O.N.-prijs) vindt plaats door middel van een (interne) marktscan.

Deze wordt uitgevoerd door:

- de kwaliteiten van de toekomstige locatie (uitstraling, bereikbaarheid, voorzieningenniveau, kwaliteit omliggende woningbouw, etc.);
- referentielocaties en woningen vast te stellen;
- het programma van de locatie vast te stellen;
- de kenmerken van de referentiewoningen (V.O.N.-prijs, woonoppervlakte, bouwjaar, aantal kamers, wel of geen garage etc.) vast te stellen.

De residueel bepaalde grondprijs (excl. 21% BTW) voor appartementen wordt in de gemeente Noordoostpolder net als bij de vrije sector voor grondgebonden woningen verdeeld in drie prijsgebieden:

- Emmeloord;
- Marknesse en Ens;
- De overige dorpen.

In onderstaande tabel staan de grondprijsbandbreedtes voor appartementen in de vrije sector voor de verschillende prijsgebieden. 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.

Tabel: Grondprijzen appartementen vrije sector Noordoostpolder 2022 (prijzen per app. excl. 21% BTW)

Vrije sector		
Locatie	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 20.000	€ 36.000
Ens/Marknesse	€ 17.000	€ 30.000
Overige dorpen	€ 14.000	€ 28.000

Voor de sociale huurappartementen hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorappartementen. De gemeente draagt hiermee bij aan de klassieke doelstellingen van woningcorporaties, namelijk het huisvesten van doelgroepen waarvan de woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. Bij de bepaling van de grondprijs van sociale huurappartementen wordt uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte in de vrije sector, zoals hierboven aangegeven per prijsgebied. In onderstaande tabel staan de prijzen voor sociale huurappartementen per prijsgebied.

Tabel: Grondprijzen sociale huurappartementen Noordoostpolder 2022 (prijzen per app. excl. 21% BTW)

Sociale huur	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 20.000
Ens/Marknesse	€ 17.000
Overige dorpen	€ 14.000



5. Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren

5.1 Inleiding

Bedrijfsruimte en rekenmethode bedrijventerreinen

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhouds- werkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. Het bebouwingspercentage en kantoorthoudendheid zijn vastgelegd in bestemmingsplannen. 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.

Kantoorruimte en rekenmethode kantoren

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureaugebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening.

Voor de bepaling van de grondprijs 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

Comparatieve grondwaardebenadering

De grondprijzen voor bedrijfsterreinen komen tot stand door de comparatieve benadering. Voor de bepaling van prijzen worden referentietransacties als uitgangspunt genomen. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

Marktontwikkelingen in Nederland

Voor de coronacrisis ging het de bedrijfsruimtemarkt voor de wind. Beleggers zagen vooral goede kansen in logistiek vastgoed. Dit segment nam mede door de sterke groei van e-commerce een hoge vlucht en dat leidde tot de bouw van talloze grote logistieke hallen. Ook de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen en hubs voor pakketbezorging nam flink toe. De vraag naar 'reguliere' bedrijfsruimten groeide vooral door toename in de vraag naar producten en grondstoffen. Daarnaast floreerde de wereldhandel en profiteerden bedrijven in Nederland daarvan door doorvoer, opslag en bewerking te faciliteren.

Medio 2021 is de situatie totaal anders en verschillende signalen wijzen op een terugval in de bezettingsgraad van bedrijfsmatig vastgoed.

Een deel van de productiecapaciteit van bedrijven blijft onbenut door verplichte coronamaatregelen.

Daarnaast lopen de orderportefeuilles leeg en dat gaan bedrijven in de loop van het jaar voelen. Ook is de export kwetsbaar door economische terugval bij onze belangrijkste handelspartners, zoals Duitsland en de VS. De winstgevendheid van bedrijven staat daarnaast onder druk doordat huishoudens minder



consumeren. En zo verslechtert de investeringsbereidheid onder bedrijven. Als separate sector is het de verwachting dat in het logistieke vastgoed de vraag aanhoudt.

Uit de benchmark gemeentelijke grondprijzen 2021-2022, uitgevoerd door Stec Groep, blijkt dat meer dan 50% van de gemeenten een hogere grondprijs verwacht te gaan berekenen, vorig jaar was dit nog circa 45%. In het afgelopen jaar was de stijging van de grondprijzen voor dit vastgoedsegment beperkt, namelijk 0 tot 5%.

Marktontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. Toch is ook hier sprake van stijgende huurniveaus en dalende aanvangsrendementen (lager beleggingsrisico). De bedrijfsterreinen 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 bedrijfsterrein de Munt de potentie om (grootschalige) logistieke bedrijven 'van buiten' te huisvesten en daarnaast (grootschalige) productiebedrijven.

In de Visie op Werklocaties Noordelijk Flevoland (2017) onderbouwt de gemeente Noordoostpolder de bedrijfsbehoefte in de periode 2017 – 2030. Voor de komende 10 jaar wordt een totale uitbreidingsvraag van circa 35 tot 53 ha verwacht. De behoefte aan bedrijfsterrein komt neer op gemiddeld 4,4 hectare per jaar. De kwalitatieve vraag concentreert zich voor een groot deel op grootschalige bedrijven in de logistiek (>2 hectare). De overige vraag betreft meer kleinschalige bedrijven in de agrofood, hightech of andere maakindustrie.

De grondprijzen van de gemeente Noordoostpolder zijn concurrerend. Ten opzichte van de omliggende gemeenten rekent de gemeente voor reguliere kavels relatief lage grondprijzen. De prijzen voor de zichtlocaties aan de A6 zijn vergelijkbaar met de prijzen die omliggende gemeenten hanteren. Zie de onderstaande tabel.

Tabel: grondprijzen bedrijventerreinen ten opzichte van omliggende gemeenten 2021 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Gemeente	Reguliere kavels min.	Reguliere kavels max.	Zichtkavels min.	Zichtkavels max.
Urk	€ 90	€ 90	€ 125	€ 125
Dronten	€ 59	€ 67	€ 70	€ 111
Zeewolde	€ 102	€ 126	€ 136	€ 136
Lelystad	€ 68	€ 103	€ 110	€ 115
Kampen	€ 56	€ 122	€ 122	€ 133
Meppel	€ 80	€ 115	€ 100	€ 125
Noordoostpolder	€ 46	€ 82	€ 120	€ 130

Kavelverkoop bedrijfsgrond

In 2021 zijn er naar verwachting 12 bedrijfskavels verkocht. Op bedrijventerrein De Munt II fase 1 zijn 5 kavels verkocht, in totaal ter grootte van ca. 12.886 m². In Ens zijn er op het 'oude' terrein 2 bedrijfskavels verkocht, in totaal van ca. 3.198 m², op de uitbreiding in Ens is 1 grote kavel van ca. 33.428 m² verkocht. In Creil zijn er 2 bedrijfskavels verkocht van in totaal ca. 6.409 m². Op het 'oude' bedrijventerrein in Marknesse is een bedrijfskavel van ca. 820 m² verkocht en op de uitbreiding in Marknesse eveneens 1 kavel, ter grootte van ca. 2.823 m². In totaal is er in 2021 circa 6 hectare aan bedrijfskavels verkocht. In vergelijking met de afgelopen 4 jaren is dit meer dan het gemiddelde van 4,2 hectare per jaar. De verkochte 6 hectare ligt ook hoger dan de bedrijfsbehoefte voor de komende jaren (ca. 4,4 ha.), volgens de Visie op Werklocaties Noordelijk Flevoland uit 2017.



Tabel: Kavelverkopten bedrijfsgrond in 2021 in vergelijking met de jaren ervoor.

Bedrijventerreinen (verkochte m2)	2021 (verwachting)	2020	2019	2018	2017
Emmeloord	12.886	26.359	13.982	22.080	60.162
Dorpen	46.678	5.291	21.378	15.835	3.336
Totaal	59.564	31.650	35.360	37.915	63.498

Grondprijzen in historisch perspectief

De grondprijzen op de verschillende bedrijventerreinen zijn sinds 2009 niet of nauwelijks gestegen. In de tussenliggende periode is de bedrijfsruimtemarkt onderuit gegaan, met 2013 als dieptepunt. Sinds 2014 krabbelt de markt voor bedrijventerreinen weer op. In 2016 heeft deze markt zijn gemiddelde langjarige niveau weer bereikt. In 2018 en 2019 zijn de grondprijzen van de bedrijventerreinen met € 2,- per m² per jaar voor alle prijscategorieën verhoogd. De reden van de verhoging was een groei van de bedrijfsruimtemarkt. In 2020 is de minimale grondprijs op de bedrijventerreinen in Ens en Marknesse verhoogd naar € 54,- per m². Op de lokale bedrijventerreinen in Creil, Espel en Rutten is de onder- en bovengrens van de bandbreedte in 2020 aangepast en met € 5,- per m² verhoogd. Alle andere prijzen op de bedrijventerreinen in de gemeente Noordoostpolder worden niet verhoogd per 1-1-2020.

Grondprijzen per 01-01-2022

Op basis van marktcijfers en de vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de gehanteerde prijzen in 2021 concurrerend zijn ten opzichte van omliggende gemeenten. In 2021 zijn de grondprijzen met de inflatie gecorrigeerd. In 2022 worden de prijzen opnieuw met de inflatie gecorrigeerd, met uitzondering van de zichtlocaties in Emmeloord. De onderkant van de grondprijzenbandbreedte voor de zichtlocaties aan de A6 op bedrijventerrein De Munt B zijn met € 5,- naar beneden bijgesteld. . Voor de overige categorieën in Emmeloord wordt de bandbreedte met € 3,- per m² verhoogd. De bandbreedtes op de lokale bedrijventerreinen in de dorpen worden met € 2,- per m² verhoogd. In onderstaande tabel staan de geldende grondprijzen per bedrijventerrein.

Tabel: Grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2022 (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie auto(snel)weg	€ 115	€ 130
De Munt, zichtlocatie provinciale weg	€ 75	€ 85
De Munt, niet-zichtlocatie	€ 65	€ 75
De Munt, kantoren	€ 90	€ 100
Ens & Marknesse	€ 58	€ 68
Creil, Espel en Rutten	€ 48	€ 58



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 een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum, recreatieve en sportvoorzieningen (kinderboerderij, speeltuin), bijvoorbeeld: kinderboerderij, sport- accommodatie (overdekt en/of buiten) en speeltuin.

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 teruglevert aan de Algemene Dienst.

7.2 Grondprijs

Uit een vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Noordoostpolder een stuk lager liggen dan in de omliggende gemeenten.

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 een grondprijs van € 90,- per m², exclusief 21% BTW.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk

Voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk wordt in omliggende gemeenten gemiddeld € 160,- per m² gerekend. Om marktconforme prijzen te hanteren voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk wordt voorgesteld om enigszins aan te sluiten bij het gemiddelde van de omliggende gemeenten. Voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk geldt een grondprijsbandbreedte van € 125,- tot € 155,- per m², exclusief 21% BTW. Afhankelijk van de voorziening en het winstoogmerk van de exploiterende partij wordt de daadwerkelijke grondprijs bepaald.

Voor (geprivatiseerde) nutsbedrijven die gronden nodig zijn voor bijvoorbeeld een transformatorstation geldt de onderkant van de bandbreedte voor maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk (€ 125,- per m², exclusief 21% BTW).



8. Verhuur/Verkoop snippergroen

8.1 Algemeen

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, 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. In 2011 is door het college een besluit genomen ten aanzien van in gebruik gegeven grond en snippergroen. De doelstelling is dat gebruikers van gemeentegronden, onder voorwaarden, in gebruik gegeven grond kunnen blijven gebruiken (huren), kopen of teruggeven. In juli 2012 heeft het college besloten dat voor illegale grondgebruikers dezelfde voorwaarden gelden.

8.2 Prijzen

a) Voor het gebruik van gemeentegrond wordt een vergoeding in rekening gebracht. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 4,00 per m² met een minimum van € 100,00. Jaarlijks wordt bekeken of de prijzen geïndexeerd moeten worden.

b) Vanaf 1 januari 2022 hanteert de gemeente een vaste prijs per prijslocatie voor de verkoop voor snippergroen en reststroken zonder bouw mogelijkheden:

Tabel: Prijzen Snippergroen **per 01-01-2022** (prijzen per m², excl. overdrachtsbelasting)

Snippergroen	2022	
Locatie	M ² -prijs	
Emmeloord	€	75
Ens/Marknesse	€	65
Overige dorpen	€	60

- Bovengenoemde prijzen zullen 1 jaar geldig blijven. In 2023 zal opnieuw een prijsverhoging worden doorgevoerd om uiteindelijk tot een marktconforme grondprijs voor groensnippers te komen.
- 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.

Snippergroen/reststroken met bouw mogelijkheden

Wanneer er op reststroken bouwwerken mogelijk zijn, spreken we ook niet meer van snippergroen, maar van een bouwterrein. In deze gevallen geldt er een afwijkende prijs van 50% van de m²-prijs van de aangrenzende woningbouw- of bedrijfskavel conform de prijzen zoals deze in hoofdstuk 4 en 5 van deze nota zijn vastgelegd. Bij de overdracht van bouwterreinen is BTW verschuldigd in plaats van overdrachtsbelasting.

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

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 t.b.v. 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 normale bouwrijpe staat wordt geleverd;
 2. geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit; en
 3. geen bijzonder belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.
- **B.A.R.:** bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te delen door de aankoop prijs 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.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.
 - **v.o.n.-prijs van een woning:** Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een *complete* woning, exclusief meerwerk.
 - **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.

