

Nota Grondprijzen 2024



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.....	9
4.4 Grondprijs bijzondere woonvormen.....	10
4.5 Grondprijs appartementen	11
5. Werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Grondprijzen.....	13
6. Detailhandel, horeca, hotel en overige commerciële bedrijvigheid	16
6.1 Inleiding	16
6.2 Grondprijzen.....	16
7. Maatschappelijke voorzieningen	17
7.1 Inleiding	17
7.2 Grondprijzen.....	17
8. Verhuur/Verkoop snippergroen	18
8.1 Algemeen	18
8.2 Prijzen	18
8.3 Criteria snippergroen.....	18
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.

1.2 Uitzonderingen

De grondprijzen in deze nota gelden voor het kalenderjaar 2024. 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 1-1-2024;
- de prijzen zijn geldig van 1-1-2024 tot en met 31-12-2024;
- de gehanteerde grondprijzen te vermeerderen 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 dient uiterlijk te worden betaald bij het notarieel transport van de kavel.
- Alle genoemde te hanteren uitgifteprijzen van de gemeente zijn exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting.

1.4 Aansprakelijkheid

De gemeente Noordoostpolder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.

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 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 2024 en worden per 1 januari 2025 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de markt in de loop van 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 2024 op de markt worden aangeboden. 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. 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 pachtprijzen. De gemeente heeft hierin daarom weinig beleidsvrijheid. De gemeente Noordoostpolder verpacht op basis van de geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter. In 2024 wordt rekening gehouden met een minimale marktconforme pachtprijs van € 2.200,- per hectare. Op het verpachten van gronden kunnen we het Didam arrest toepassen. Dat 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 veranderen, wijken we in voorkomende gevallen van dit standpunt af. Een bijkomend voordeel is, dat de gemeente via de bepalingen in de erfpachtakte invloed heeft op het gebruik van de gronden, directer dan via het bestemmingsplan. 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 € 100,- per jaar). Tot circa tien jaar terug werd de erfpachter aangeboden de grond met 30% korting te kopen. Ook hier is de tijdgeest veranderd en is de looptijd van deze aanbiedingen beëindigd op 1-1-2024.

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 € 100,- per jaar). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt er een onderscheid gemaakt tussen voorzieningen mét en zonder winsttoegmerk.

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; dan 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 van de gemeente. Voorgenomen verhuringen worden op grond van het Didam arrest gepubliceerd op de website.



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, appartementen en overige woonvormen. Bij appartementen wordt eveneens een onderscheid gemaakt tussen sociale huur en vrije sector (huur of koop).

Marktontwikkelingen woningbouw en grondmarkt

Bestaande woningmarkt Nederland

De woningmarkt is in tegenstelling tot het afgelopen jaar, wat huizenprijzen betreft iets aantrekkelijker geworden. Dat komt vooral doordat de hypotheekrente en huizenprijzen zich gunstiger ontwikkelden. Ook de loonstijgingen hebben hier een aandeel in. Deze positieve toekomstverwachting werkt door op de huizenmarkt (ABN AMRO).

De huizenprijzen zijn de afgelopen drie maanden licht gestegen, maar blijven momenteel redelijk gelijk. De gemiddelde huizenprijs is wel hoger dan eerder gedacht en staat nu (oktober 2023) 4,3% lager dan tijdens de piek in juli 2022. Sinds de top zijn de prijzen het hardst gedaald in de grote steden. Door positieve ontwikkelingen verwachten we dat de huizenprijzen in 2024 niet gaan dalen maar gaan stijgen met 2,5% (ABN AMRO). Deze stijging heeft te maken met de stabilisatie van de hypotheekrente en de stijgende lonen. De exacte stijging is afhankelijk van de locatie en de woningtypes (Metafoor).

Nieuwbouw woningmarkt Nederland

Op de markt voor nieuwbouwwoningen blijft het krap de komende jaren. Dat kan ook invloed hebben op de prijzen van nieuwbouwwoningen. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoning is in 2023 met circa 1,7% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (CBS). Het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen is in 2023 met circa 56% gedaald (CBS). Deze daling wordt veroorzaakt door een mismatch tussen vraag en aanbod, hoge bouwkosten en terughoudendheid bij de koper(s) vanwege onzekere economische tijden (hoge inflatie, hoge energiekosten, hoge hypotheekrente, etc.).

Doordat de vraag naar woningen stijgt en er minder nieuwbouwwoningen zijn gebouwd, blijft het aantal woningverkopen erg laag. De bouw loopt achter door de politieke onzekerheid na de val van het kabinet, opgelopen kosten voor arbeid en materiaal, een hogere rente en gestegen prijzen van bouwgrond. Er worden minder bouwvergunningen uitgegeven en sommige projecten zijn niet meer haalbaar waardoor ze worden gestopt. Om te zorgen voor een goede doorstroming, moet het tekort aan woningen worden aangepakt. Het demissionaire kabinet wil daarom 900.000 woningen bouwen tot en met 2030. Voorspellingen blijven gelijk: er wordt verwacht dat de daling van het aantal woningaankopen nog doorzet met -2,5% in 2024. Ondertussen groeit de vraag naar woningen verder richting een historisch hoogtepunt (ABN AMRO). Een van de maatregelen die de overheid neemt is de start van de zesde tranche van de woningbouwimpuls begin 2024. In deze woningbouwimpuls wordt € 300 miljoen vrijgemaakt voor woningbouwprojecten met meer betaalbare woningen (Metafoor). Door de geringe aantallen bouwprojecten is de verachting dat de concurrentie op aanbestedingen net als in 2023 toeneemt. De aanbestedingsindex is in 2023 onder de bouwkostenindex komen te liggen, verwacht wordt dat dit volgend jaar blijft aanhouden.

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2023 gemiddeld gestegen met circa 1,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ), tussen de kernen zijn er verschillen die verderop in de nota worden toegelicht. Er stonden in 2023 iets meer woningen te koop ten opzichte van 2022.

Kavelverkoop Noordoostpolder

Het aantal kavels verkopen is in 2023 volgens verwachting behoorlijk afgenomen ten opzichte van vorig jaar (2023: verwachting is 90 kavels (waarvan 16 appartementen in het centrum van Emmeloord) 2022: 143 kavels (waarvan 19 appartementen in het Centrumplan Emmeloord)). Ten opzichte van het 10-jarige gemiddelde van ongeveer 100 kavels per jaar loopt de verkoop nog steeds voor op de planning. De betaalde prijzen bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijsbandbreedte. Voor 2024 is de verwachting dat de verkoop van het aantal woningbouw kavels zal toenemen ten opzichte van 2023. Ten



eerste omdat in 2024 meer ingezet wordt op projectmatige verkoop. Ten tweede omdat we in de dorpen meer verkopen verwachten (onder andere Luttelgeest en Marknesse).

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 in 2019 niet verhoogd, maar gelijk gebleven aan die van 2018. In 2020 heeft opnieuw een kleine prijsverhoging plaatsgevonden, de grondprijs voor rijwoningen in Emmeloord, Ens en Marknesse is met € 5,- per m² verhoogd. In 2021 zijn opnieuw de grondprijzen voor rijwoningen verhoogd en toen voor alle dorpen met circa 10%. In 2022 is de bovenkant van alle bandbreedte opgehoogd met gemiddeld 12%. In Ens, Marknesse en de overige dorpen zijn alle bandbreedtes met uitzondering van de onderkant van rijwoningen verhoogd. Ook zijn er in 2023 verschillende bijzondere woonvormen aan de grondprijzenbrief toegevoegd om mee te gaan met de marktontwikkelingen.

Grondprijzen per 1 januari 2024

In de Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 1,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). Tussen de kernen zijn er wel verschillen, zo zijn de prijzen in Emmeloord gedaald met 3% in 2023 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). In Ens en Marknesse stegen de woningprijzen van de bestaande voorraad in 2023 gemiddeld met 3,2% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ). De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de overige dorpen normaliter lager dan in Emmeloord, Ens en Marknesse. Maar in de kleinere dorpen stegen de v.o.n.-prijzen het afgelopen jaar het hardst met gemiddeld 3,4% (transactiegegevens Kadaster, analyse gegevens WOZ).

De verwachting is dat de v.o.n.-prijzen in de gemeente Noordoostpolder zullen gaan stijgen in 2024 (ABN AMRO, Metafoor). Ook de bouwkosten zijn de afgelopen tijd gestegen en verwacht wordt dat deze stijging de aankomende tijd zal afvlakken (bouwkostenindex, BDB). Het is de verwachting dat dit in 2024 stabiliseert. Deze voorspellingen zorgen ervoor dat de bovenste bandbreedtes van de grondprijzen voor vrijstaande woningen, 2^a1 kapwoningen, rijwoningen en appartementen in Emmeloord, Ens/Marknesse en de overige dorpen licht naar boven worden bijgesteld in 2024. De bovenste bandbreedtes worden enkel ingezet als de markt dit toelaat. De onderste bandbreedte blijft wel gelijk aan 2023. Op deze wijze blijft het ook mogelijk om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren.

Ook voor de bedrijventerreinen wordt de bovenkant van de bandbreedtes licht verhoogd. Voor de bedrijventerreinen in de Noordoostpolder wordt net als voor de woningen voorspeld dat de markt een stijging gaat hebben in 2024.

4.2 Grondprijs woningbouw grondgebonden sociale huurwoning

Op grond van (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om grondprijzbeleid 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, frictieleegestand 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;
- Overige dorpen.

In de volgende tabel staan de grondprijzen in 2024 voor sociale grondgebonden huurwoningen in de gemeente Noordoostpolder. Op verzoek van verschillende partijen is dit jaar een vaste grondprijs meegenomen in plaats van een grondprijs per m². Deze grondprijs is berekend door de grondprijs van vorig jaar x het gemiddelde kaveloppervlakte van een sociale grondgebonden huurwoning te doen. Dit is ook de grondprijs die wordt gerekend voor de bijzondere woonvorm Seniorenhof.

Tabel: Grondprijzen sociale woningbouw Noordoostpolder 2024 (prijzen per kavel)

Sociale huur	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 20.000
Ens/Marknesse	€ 15.000
Overige dorpen	€ 13.000

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

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 referentiwoningen (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;
- Overige dorpen.

Op basis van residuele berekeningen volgen in onderstaande tabel de minimale en maximale grondprijzen in 2024 voor woningbouwkavels in de gemeente Noordoostpolder van rij-, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Op basis van de voorspellingen van de markt voor 2024 is de bovenkant van de



bandbreedtes ten opzichte van 2023 iets verhoogd. Deze worden ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedtes is gelijk gebleven aan 2023.

Tabel: Grondprijzen woningbouw Noordoostpolder 2024 (prijzen per m²)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 165	€ 215	€ 185	€ 225	€ 205	€ 260
Ens/Marknesse	€ 125	€ 180	€ 150	€ 190	€ 170	€ 210
Overige dorpen	€ 105	€ 160	€ 130	€ 170	€ 150	€ 190

Emmeloord

In Emmeloord wordt enkel de bovenkant van de bandbreedtes van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen iets verhoogd en worden ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte blijft gelijk aan 2023. Op deze wijze blijft het ook mogelijk om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren.

Tabel: grondprijzen Emmeloord (Emmelhage) per 1-1-2024 (prijzen per m²)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 165	€ 215	€ 185	€ 225	€ 205	€ 260

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.

Ens/ Marknesse

In Ens en Marknesse worden enkel de bovenkanten van de bandbreedtes van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen iets verhoogd en worden ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte blijft gelijk aan 2023.

Tabel: grondprijzen Ens/Marknesse per 1-1-2024 (prijzen per m²)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Ens/Marknesse	€ 125	€ 180	€ 150	€ 190	€ 170	€ 210

Overige dorpen

Ook in de overige dorpen worden enkel de bovenkanten van de bandbreedtes van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen iets verhoogd en worden ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte blijft gelijk aan 2023.

Tabel: grondprijzen overige dorpen per 1-1-2024 (prijzen per m²)

Locatie	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		Vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Overige dorpen	€ 105	€ 160	€ 130	€ 170	€ 150	€ 190

4.4 Grondprijs bijzondere woonvormen vrije sector

De gemeente Noordoostpolder geeft naast reguliere kavels voor de traditionele woningbouw (rij-, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen) ook steeds vaker grond uit voor zogenaamde bijzondere woonvormen. Enkele voorbeelden hiervan zijn Tiny Houses, rug-aan-rugwoningen en speciale hofwoningen voor senioren. In het jaar 2024 worden er geen verkopen van het type rug-aan-rug woningen verwacht, hier wordt dan ook geen grondprijs voor meegenomen in de grondprijzennota. Wanneer deze woonvorm toch voorkomt wordt er maatwerk toegepast (bijv. door een onafhankelijke taxatie).



Voor de bijzondere woonvormen worden per 1 januari 2024 onderstaande grondprijzen voorgesteld. Waarbij moet worden opgemerkt dat het hier om relatief kleine kavel gaat van max. 100 m². Wanneer bijvoorbeeld een woning in een seniorenhof op een grotere kavel gesitueerd wordt, wordt er maatwerk toegepast (bijv. door een onafhankelijke taxatie). De m² prijs van seniorenhofwoningen is naar beneden bijgesteld. Deze grondprijs is meer in lijn met een vrijstaande woning. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze prijs voor de woning zelf én de aangelegen gemeenschappelijke tuin geldt. Voor deze woonvorm wordt nu de bovenkant van de bandbreedte van vrijstaande woningen aangehouden. Het type Tiny Houses verschilt per project erg in ligging en oppervlakte. Daarnaast komt deze vorm niet vaak voor. Voor Tiny Houses wordt er ook maatwerk toegepast.

Tabel: Voorgestelde grondprijzen bijzondere woonvormen per 01-01-2024 (per m²)

Bijzondere woonvormen	Tiny Houses	Seniorenhof	Rug-aan-rug
Emmeloord	Maatwerk	€ 260	Maatwerk
Ens/Marknesse	Maatwerk	€ 210	Maatwerk
Overige dorpen	Maatwerk	€ 190	Maatwerk

4.5 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. BTW en/of overdrachtsbelasting) voor appartementen wordt in de gemeente Noordoostpolder net als bij de vrije sector voor grondgebonden woningen verdeeld in drie prijsgebieden:

- Emmeloord;
- Marknesse en Ens;
- 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. Voor de vrije sector appartementen worden enkel de bovenkanten van de bandbreedtes iets verhoogd en worden ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte blijft gelijk aan 2023.

Tabel: Grondprijzen appartementen vrije sector Noordoostpolder 2024 (prijzen per appartement)

Vrije sector		
Locatie	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 25.000	€ 41.000
Ens/Marknesse	€ 17.000	€ 30.500
Overige dorpen	€ 14.000	€ 28.500

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. De grondprijzen voor de sociale huurappartementen zijn ten opzichte van 2023 naar beneden bijgesteld. Deze aanpassing in de grondprijzen vloeit voort uit een residuele grondwaardebenadering in combinatie met de comparatieve methode (een vergelijking met de grondprijzen van omliggende gemeente). In onderstaande tabel staan de prijzen voor sociale huurappartementen per prijsgebied.

Tabel: Grondprijzen sociale huurappartementen Noordoostpolder 2024 (prijzen per appartement)

Sociale huur	
Locatie	Vaste prijs
Emmeloord	€ 17.500
Ens/Marknesse	€ 13.000
Overige dorpen	€ 11.500

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

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 kantoorhoudendheid 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 bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten ten behoeve van 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 en marktontwikkelingen

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

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland staat momenteel voor diverse uitdagingen en marktontwikkelingen. Een van de centrale kwesties is de beperkte beschikbaarheid van panden en ontwikkelingsmogelijkheden. Deze schaarste weerspiegelt zich niet alleen in het gebrek aan geschikte bedrijfspanden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, maar ook in een tekort aan bouwkvavels voor nieuwbouwprojecten. Hoge stichtingskosten, stijgende grondprijzen en onzekerheid over stroomvoorziening bemoeilijken de ontwikkeling van nieuwe projecten. Bovendien worden marktpartijen geconfronteerd met hogere rentetarieven en lagere economische activiteit, wat de groeikansen in de markt belemmert (NVM).

De opname van bedrijfsruimte is sterk afgenomen in vergelijking met voorgaande jaren, met name in de categorieën boven de 10.000 m². Kortere transactielooptijden zijn waargenomen door de krappe verhouding tussen vraag en aanbod, wat aangeeft dat beschikbare ruimtes snel worden opgenomen, vooral als ze van goede kwaliteit zijn. De invloed van de coronapandemie heeft geleid tot een grotere vraag naar bedrijfsruimte



voor distributie en opslag van goederen, vanwege de groei van online winkelen en verstoorde wereldwijde goederenstromen. Echter, het economische fundament onder de vraag begint tekenen van verzwakking te vertonen, met lichte economische krimp en stijgende kosten voor bedrijven. Stikstofregulering heeft invloed op bouwprojecten en kan vertragingen en kosten met zich meebrengen. Tegelijkertijd leiden fiscale maatregelen, waaronder een verhoogde overdrachtsbelasting, tot verminderde beleggingsactiviteit in de bedrijfsruimtemarkt. De prijzen voor zowel huur- als koopbedrijfsruimten zijn gestegen als gevolg van de onbalans tussen vraag en aanbod. Huurders zijn bereid meer te betalen voor beschikbare ruimtes, terwijl eigenaar-gebruikers diepe zakken hebben en bereid zijn hoge koopprijzen te betalen (NVM). Daarnaast is de vraag geconcentreerd op hoogwaardig vastgoed op toplocaties. Dit zorgt voor een mismatch tussen vraag en aanbod. De verwachting is dat deze trend zich in 2024 doorzet waardoor de vooruitzichten voor bedrijfsmatig vastgoed op mindere locaties minder goed zijn (Metafoor).

Marktontwikkelingen in de gemeente Noordoostpolder

De markt in de gemeente Noordoostpolder is relatief stabiel. 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 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.

In de Visie op Werklocaties Noordelijk Flevoland (2017) onderbouwt de gemeente Noordoostpolder de bedrijfsbehoefte in de periode 2017 – 2030. Voor de komende jaren wordt een totale uitbreidingsvraag van gemiddeld 4,4 hectare per jaar verwacht. 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 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 2023 zijn er op moment van schrijven (november 2023) 6 bedrijfskavels verkocht. Op bedrijventerrein De Munt II zijn 2 kavels verkocht, in totaal ter grootte van ca. 5.272 m². Op bedrijventerrein De Munt B zijn 3 kavels verkocht, in totaal ter grootte van 17.682 m². Op de uitbreiding in Marknesse is 1 kavel verkocht, ter grootte van ca. 3.814 m². In totaal is er tot november 2023 circa 2,7 hectare aan bedrijfskavels verkocht. In vergelijking met de afgelopen 4 jaren is dit minder dan het gemiddelde van 4,2 hectare per jaar. Op moment van schrijven (november 2023) lopen onderhandelingen met ondernemers over afname van grote bedrijfskavels op bedrijventerrein de Munt B. Het is nog niet zeker of deze verkopen in 2023 of 2024 gaan passeren. De verkochte 2,7 hectare ligt lager dan de bedrijfsbehoefte voor de komende jaren (ca. 4,4 ha.), volgens de Visie op Werklocaties Noordelijk Flevoland uit 2017.

Tabel: Kavelverkoop bedrijfsgronden in 2023 in vergelijking met de jaren ervoor.

Bedrijfskavelverkoop 2023 (m ² uitgeefbaar)						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Emmeloord	22.954	23.340	16.712	26.359	13.982	22.080
Dorpen	3.814	38.543	46.678	5.291	21.378	14.785
Totaal	26.768	61.884	63.390	31.650	35.360	36.865



Grondprijzen in historisch perspectief

Sinds 2014 krabbelt de markt voor bedrijventerreinen 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 zijn niet verhoogd in 2020. In 2021 zijn de grondprijzen opnieuw licht gestegen (met uitzondering van de zichtlocaties aan de A6). De bandbreedtes voor bedrijfskavels in Emmeloord zijn met € 3,- per m² verhoogd en op de lokale bedrijventerreinen in de dorpen zijn de grondprijzen voor bedrijfskavels met € 2,- per m² verhoogd. In 2023 zijn de prijzen voor een zichtlocatie aan een provinciale weg en de niet-zichtlocaties op De Munt gestegen met ca. € 15,- per m². In de dorpen is de stijging in 2023 gemiddeld € 5,- per m² duurder geworden.

Grondprijzen per 1 januari 2024

Voor 2024 worden enkel de maximale bandbreedtes iets verhoogd en worden alleen ingezet als de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedtes blijft gelijk aan 2023. Wanneer een oppervlakte dermate groot is wordt er maatwerk geleverd. In deze situatie kan er worden afgeweken van de bandbreedte.

Tabel: Grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2024 (prijzen per m²)

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie auto(snel)weg	€ 120	€ 144
De Munt, zichtlocatie provinciale weg	€ 85	€ 113
De Munt, niet-zichtlocatie	€ 70	€ 93
De Munt, kantoren	€ 90	€ 108
Ens & Marknesse	€ 60	€ 77
Overige dorpen	€ 50	€ 66



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 2024 een grondprijs van € 90,- per m², exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting. Deze is gelijk gebleven met de grondprijs van 2023.

Maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk

Door de incidentele gronduitgifte van maatschappelijke voorzieningen is de m² prijs van 2023 bijgesteld. 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 € 125,- per m², exclusief BTW en/of overdrachtsbelasting.



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.

8.2 Prijzen

a) Voor het gebruik van gemeentegrond wordt een vergoeding in rekening gebracht. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 5,00 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.

De prijzen voor snippergroen blijven in 2024 gelijk aan de grondprijzen van 2023.

Tabel: Prijzen Snippergroen per 01-01-2024 (prijzen per m²)

Snippergroen	2024
Locatie	M ² -prijs
Emmeloord	€ 110
Ens/Marknesse	€ 85
Overige dorpen	€ 75

- 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 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 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.

