

### BIJLAGE 3 Voorgestelde grondprijzen per categorie

#### Woningbouw

Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de woningbouw in 2024.

De bovenkant van de bandbreedtes zijn op basis van voorspellingen van de marktcijfers in 2024 licht verhoogd. De grondprijzen worden in de huidige tijd nog steeds tegen de bovenkant van de bandbreedte verkocht en trekken naar verwachting volgend jaar weer verder aan. De bovenkant van de bandbreedtes worden gebruikt wanneer de markt dit toelaat. Ook wordt het uitgifbaar gebied steeds kleiner door diverse klimaatadaptie maatregelen.

#### Voorgestelde grondprijzen woningbouw per 01-01-2024 (per m<sup>2</sup>)

Locatie	Rijwoning		2 <sup>^</sup> 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

Voor sociale huurwoningen die door of ten behoeve van een woningcorporatie worden gerealiseerd, hanteert de gemeente een lagere grondprijs dan voor vrije sectorwoningen. Hieronder staan de voorgestelde grondprijzen voor sociale (grondgebonden) huurwoningen in 2024. Deze prijs is op verzoek van de woningbouwcorporatie veranderd van een m<sup>2</sup> prijs naar een vaste grondprijs per eenheid.

#### Voorgestelde grondprijzen sociale woningbouw per 01-01-2024 (per m<sup>2</sup>)

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

Voor appartementen wordt een prijs per eenheid gehanteerd in plaats van een vierkantemeter-prijs. In onderstaande tabel staan de voorgestelde 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. Ook hier geldt dat de bovenkant van de bandbreedtes licht zijn verhoogd, deze worden gehanteerd wanneer de markt dit toelaat. De onderkant van de bandbreedte is gelijk gebleven aan 2023.

#### Voorgestelde grondprijzen appartementen vrije sector per 01-01-2024 (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 sociale huurappartementen geldt een lagere (vaste) prijs. Voorgesteld wordt om in 2024 onderstaande vaste prijzen per sociaal appartement te hanteren. 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. Ten opzichte van vorig jaar zijn de grondprijzen naar beneden bijgesteld. Dit is gedaan op basis van residuele berekeningen en comparatief.

**Voorgestelde grondprijzen appartementen sociale huur per 01-01-2024 (per appartement)**

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

Voor de bijzondere woonvormen worden per 1 januari 2024 enkel nog een grondprijs voor een seniorenhof meegenomen. Waarbij moet worden opgemerkt dat het hier om relatief kleine kavel gaat van max. 100 m<sup>2</sup>. Wanneer bijvoorbeeld een woning op een seniorenhofwoning op een grotere kavel in een gesitueerd wordt, dan zal er maatwerk worden toegepast (bijv. door een onafhankelijke taxatie). Voor de bijzondere woonvormen Rug-aan-rug en Tiny Houses wordt er maatwerk geleverd. Deze woonvormen zijn erg incidenteel en zijn erg divers. Daarnaast is in de grondprijzenbrief van 2023 een prijs opgenomen voor tiny houses die niet marktconform is. De woonvorm seniorenhofwoning wordt ook iets verlaagd in de nieuwe grondprijzenbrief Deze prijs was op basis van referenties niet meer marktconform. Voor deze vorm wordt nu dezelfde grondprijzbandbreedte aangehouden als voor vrijstaande woningen.

**Voorgestelde grondprijzen bijzondere woonvormen per 01-01-2023 (per m<sup>2</sup>)**

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

**Bedrijventerreinen**

Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor de bedrijventerreinen in 2024. Voor de bedrijventerreinen geldt ook dat de bovenkant van de bandbreedtes licht verhoogd zijn ten opzichte van 2023. Deze worden gebruikt wanneer de markt dit toelaat.

**Voorgestelde grondprijzen bedrijventerreinen per 01-01-2024 (per m<sup>2</sup>).**

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

**Snippergroen**

Hieronder volgen de voorgestelde grondprijzen voor het snippergroen in 2024. Deze zijn gelijk gebleven aan 2023.

**Voorgestelde grondprijzen snippergroen per 01-01-2024 (per m<sup>2</sup>).**

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