

Nota Grondprijzen 2019



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	Medegebruik.....	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 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 snippers groen.....	17
9.	Begripsbepalingen en afkortingen.....	18



1. Inleiding

1.1 Inleiding

De grondprijzennota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het College.

Uitgangspunt van de grondprijzennota is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft, dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving over 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 grondprijzennota als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

1.2 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het kalenderjaar 2019. 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. De uitzonderingen moeten passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota.

Indien de gemeente Noordoostpolder bij gebiedsontwikkeling de grond in bezit heeft, maar nog geen verplichtingen 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 1-1-2019;
- de prijzen zijn geldig van 1-1-2019 tot en met 31-12-2019;
- de gehanteerde grondprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW (21%) en exclusief 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 2019 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 verwerken en verantwoorden we in het jaarlijkse 'Herzieningen en Meerjarenperspectief Grondexploitaties'. Dit document wordt jaarlijks opgesteld.



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 gemaakt. 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 methoden. 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 niet geschikt en worden vaste prijzen gehanteerd dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

In het hierna volgende worden de diverse rekenmethodieken 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 *complete* 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 2019 en worden per 1 januari 2020 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) grondprijzenbrief. 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. Zie het vastgestelde optie- en gronduitgiftebeleid.



3. Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

3.1 Inleiding

Behalve voor uitgifte in eigendom bestaat in een beperkt aantal gevallen ook pacht, recht van opstal en medegebruik 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. We houden in 2019 rekening met een marktconforme pachtprijs van € 2.050,- per hectare.

3.3 Erfpacht

Vanaf februari 2006 geeft de gemeente geen nieuwe gronden meer uit in erfpacht bij besluit van d.d. 21 februari 2006. De nog lopende erfpachten worden gerespecteerd.

3.4 Recht van opstal

Recht van opstal wordt in het algemeen gevestigd voor een periode van 25 jaar. Bij recht van opstal is weliswaar sprake van permanent gebruik van de grond, maar het gebruik is naar zijn aard eindig. Het recht van opstal wordt door de gemeente gebruikt om gronden in gebruik te geven waarop een gebouw (object) staat dat eigendom is van een derde. Voorbeelden zijn zendmasten, clubhuizen, benzinestations, kleedaccommodaties en sportkantines.

In 2011 zijn er beleidsregels door het college van B&W vastgesteld voor het bepalen van de jaarlijkse vergoeding voor het verlenen van het recht van opstal.

3.5 Medegebruik

Bij medegebruik 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 medegebruik 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. Medegebruik wordt in het algemeen 'om niet' gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd.

3.6 Verhuur

De gemeente verhuurt ook gronden, te weten: niet-agrarische gronden (de zogenaamde 'schapenweides') en sportvelden. De huurvoorwaarden zijn vastgelegd in beleidstukken van de gemeente.



4. Woningen

4.1 Inleiding

Woningen voor verschillende doelgroepen en daarmee woningmarktsegmenten vertegenwoordigen specifieke grondprijzen. In dit kader wordt er een onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen.

4.2 Grondprijs bij sociale huurwoning

Op grond van (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid is het wenselijk om grondprijnsbeleid 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 wiens 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). Een standaard grondprijs per m² voor sociale huurwoningen is er niet. Er zijn voor de prijsbepaling 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, frictielegstand en de exploitatieduur, in mindering te brengen op de restwaarde.

Wij gaan bij de bepaling van de grondprijs van een sociale huurwoning uit van de minimale grondprijs voor rijwoningen in de vrije sector. Zie hiervoor de tabel met de voorgestelde prijzen.

4.3 Grondprijs vrije sector

Residuele grondwaardebepaling

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 het plan met een sluitende exploitatie te eindigen dient te allen tijde de relatie te worden 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

In 2017 is de woningmarkt in Nederland tot bloei gekomen, gezien het aantal verkopen, de verkoopsnelheid en de gestegen verkoopprijzen. De woningmarkt is verdeeld in drie deelmarkten: top, midden en matige woningmarktgebieden. In de top woningmarktgebieden, te weten de grote steden en de kernen grenzend aan de grote steden, is sprake van oververhitting. Hier stijgen prijzen relatief hard als gevolg van een gebrek aan aanbod. In de midden woningmarktgebieden, te weten het grootste deel van Nederland, waaronder ook de gemeente Noordoostpolder, is sprake van een toenemend aantal transacties en een aanbod dat terugloopt. Ook hier stijgen de prijzen. In de matige woningmarktgebieden, vooral aan de randen van Nederland, is sprake van een stabiel aanbod en stabiele prijzen.

In 2018 was er minder aanbod en zijn er ook minder woningen verkocht (zowel bestaande bouw als ook nieuwbouw). De gemiddelde verkooptijd daalde naar ca. 40 dagen, terwijl de verkoopprijzen gemiddeld met ca. 10% zijn gestegen.

De economische groei, de afnemende werkloosheid en de lage rente zijn de belangrijkste factoren voor de bloeiende woningmarkt. De verwachting is dat de economische groei voortzet in 2019. De hypotheekrente blijft voorlopig op een historisch laag peil. Op basis van NVM-cijfers en marktanalyses is de verwachting dat de woningprijzen in 2019 nog verder zullen stijgen met ca. 7% ten opzichte van 2018.

Nieuwbouw woningmarkt Nederland

Het aantal ontwikkelde nieuwbouwwoningen is in 2018 gedaald ten opzichte van 2017. De V.O.N.-prijzen zijn echter wel flink gestegen met ca. 16%. Door de focus op binnenstedelijk, gasloos en bouwen voor de doorstroom verdwijnt een volledig marktsegment van betaalbare nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen tot 2 ton zijn bijna niet meer te vinden.

Uit de benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019, uitgevoerd door Stec Groep, blijkt dat de landelijke gemiddelde prijsstijging van woningen in 2019 6% tot 8% bedraagt. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door de grote stijging van de bouwkosten.

Bestaande woningmarkt Noordoostpolder

In de gemeente Noordoostpolder zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 5,7% in 2018 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). Het aantal verkopen is licht gedaald en de verkooptijd is sterk teruggelopen. Er staan in 2018 dus relatief weinig woningen te koop, welke vrij snel verkocht worden tegen hogere prijzen dan in 2017.

Kavelverkoop Noordoostpolder

Het aantal kavelverkopen is in 2018 afgenomen ten opzichte van vorig jaar (2018: 83 kavels, 2017: 153 kavels), maar ten opzichte van het 10-jarige gemiddelde van ongeveer 75 kavels per jaar lopen we nog steeds iets voor. De betaalde prijzen bevinden zich veelal in het midden of aan de bovenkant van grondprijzbandbreedte. Voor 2019 verwachten we dat de verkoop weer iets zal toenemen ten opzichte van 2018. We verwachten circa 130 kavels te verkopen, vooral in de nieuwe fases van Emmelhage (55) en Marknesse (29).

Kavelverkoop en grondprijzen Wellerwaard



In 2017 hebben we de grondprijs voor de buitengewone kavels verlaagd als gevolg van het woningprijsplafond ($\leq \text{€ } 600.000,$) in combinatie met de grootte van de kavels ($> 1500 \text{ m}^2$). Eind 2018 zijn de eerste 3 kavels in Wellerwaard verkocht. In 2019 verwachten we nog eens 2 kavels in Wellerwaard te verkopen.

Tabel: kavelverkopten van 2018 in vergelijking met de voorgaande jaren

Woningbouwkavel verkopen					
	2018	2017	2016	2015	2014
Emmelhage Fase 1	12	59	47	45	42
Emmelhage Fase 2	38	-	-	-	-
Bant	7	6	-	3	9
Creil	-	10	11	1	1
Ens	5	40	1	-	-
Espel	4	10	5	-	5
Kraggenburg	-	-	-	-	-
Luttelgeest	7	2	4	4	15
Marknesse	7	26	-	-	-
Nagele	-	-	-	-	-
Rutten	-	-	-	-	1
Tollebeek	-	-	-	-	-
Wellerwaard	3	-	-	-	-
Totaal	83	153	68	53	73

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.

Grondprijzen per 01-01-2019

Vorig jaar (2018) is de bandbreedte van de grondprijzen met gemiddeld 4% verhoogd. Omdat de bouwkosten ook in 2019 nog verder zullen stijgen en het gasloos bouwen de nodige extra kosten (voorinvesteringen) met zich meebrengt, stijgen de V.O.N.-prijzen.

In Emmeloord zijn de woningprijzen van de bestaande voorraad gemiddeld gestegen met 5,8% in 2018 (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). De verwachting is dat de V.O.N.-prijzen in Emmeloord ook harder stijgen dan de bouwkosten. Het residu (de grondwaarde) dat overblijft wanneer je de stichtingskosten van de V.O.N.-prijs afhaalt, is daarom hoger. In de huidige markt is een lichte stijging van de bandbreedte van de grondprijzen in Emmeloord van circa 3% verantwoord. Afgerond betekent dit dat de bandbreedtes in alle categorieën in Emmeloord met € 5,- naar boven worden opgerekt. Indien we niet verhogen zal het surplus mogelijk ten goede komen aan projectontwikkelaars en of bouwers. Kavels die al onder optie zijn, worden voor de 'oude' prijs die in de optieovereenkomst vermeld is verkocht.



In Ens, Marknesse en de overige dorpen geldt een andere dynamiek. De vraag/behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de dorpen aanzienlijk lager dan in Emmeloord. Ook stijgen de V.O.N.-prijzen in dorpen minder hard dan in Emmeloord. De woningprijzen van de bestaande voorraad in de dorpen stegen in 2018 ook minder hard dan in Emmeloord, namelijk gemiddeld met 3,8% (transactiegegevens Kadaster, analyse team WOZ). In 2019 worden de grondprijzen voor alle categorieën in Ens/Marknesse en de overige dorpen dan ook niet verhoogd, maar blijven ze op het prijspeil van 2018.

In de volgende tabel staan de minimale en maximale grondprijzen 2019 voor woningbouw kavels in de gemeente Noordoostpolder in een overzicht.

Tabel: Grondprijzen woningbouw Noordoostpolder **2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 145	€ 165	€ 175	€ 195	€ 205	€ 225
Ens en Marknesse	€ 110	€ 125	€ 130	€ 145	€ 160	€ 170
Overige dorpen	€ 95	€ 110	€ 120	€ 135	€ 140	€ 160
Wellerwaard					€ 95	€ 115

Emmeloord

De bandbreedte in Emmeloord stijgt in 2019 gemiddeld met ongeveer 3%. In fase 1 zijn nog een klein aantal kavels beschikbaar, deze kavels worden aan de onderkant van de bandbreedte verkocht. Voor Emmelhage fase 2 (gasloos) gelden prijzen in het midden van de bandbreedte. In onderstaande tabel staan de grondprijzen in Emmeloord vermeld.

Tabel: grondprijzen Emmeloord **per 1-1-2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Emmeloord	€ 145	€ 160	€ 175	€ 195	€ 205	€ 225

Ens/ Marknesse

In Ens en Marknesse verhogen we de grondprijzen niet ten opzichte van 2018 en blijven de prijzen dus gelijk. In Marknesse wordt in 2019 een nieuwe fase ontwikkeld. De kavels in deze nieuwe fase zijn op het midden van de bandbreedte geprijsd.

Tabel: grondprijzen Ens/Marknesse **per 1-1-2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Ens en Marknesse	€ 110	€ 125	€ 130	€ 145	€ 160	€ 170

Overige dorpen

Vorig jaar (2018) is in de overige dorpen alleen de grondprijs van de twee-onder-een-kap woning gestegen ten opzichte van 2017. De andere categorieën zijn gelijk gebleven of zelfs iets verlaagd. In 2019 hanteren we in de overige dorpen dezelfde prijs als in 2018 en ook hier verhogen we de grondprijs dus niet. Zie de volgende tabel.



Tabel: grondprijzen overige dorpen **per 1-1-2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Overige dorpen	€ 95	€ 110	€ 120	€ 135	€ 140	€ 160

Wellerwaard

De grondprijzen van de buitengewone kavels (circa 1.800 m² per kavel) in de Wellerwaard houden we gelijk aan de prijzen van vorig jaar (2018). De grondprijzbandbreedte betreft € 95,- tot € 115,-. De kavels in de Wellerwaard zijn buitengewoon grote kavels en we bedienen daarmee een andere markt (nichemarkt) dan de markt voor reguliere woningbouw kavels. In 2018 hebben de eerste verkopen plaatsgevonden en op basis van getekende overeenkomsten worden er in 2019 ook een aantal verkopen verwacht.

Tabel: grondprijzen Wellerwaard **per 1-1-2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

	Rijwoning		2 [^] 1 kapwoning		vrijstaande woning	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Wellerwaard					€ 95	€ 115

4.4 Grondprijs appartementen

Residuele grondwaardebenadering

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 (bandbreedte € 20.000,- tot € 35.000,- per appartement);
- Marknesse en Ens (bandbreedte € 15.000,- tot € 30.000,- per appartement);
- De overige dorpen (bandbreedte € 10.000,- tot € 25.000,- per appartement).

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 wiens woonbehoeften door financiële beperkingen in de commerciële woningmarkt onvoldoende vervuld kunnen worden. Wij gaan bij de bepaling van de grondprijs van sociale huurappartementen uit van de onderkant van de bandbreedte in de vrije sector, zoals hierboven aangegeven per prijsgebied.

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.



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 onderhoudswerkzaamheden. 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 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

2017 was een goed jaar voor de markt van bedrijfsterreinen. De verkopen en het investeringsvolume stijgen naar recordhoogte. Een belangrijke factor is de verdere groei van de logistieke sector. Niet alleen de logistieke hotspots zijn in trek. Deze staan steeds meer onder druk omdat ze vol raken en stijgen in prijs. Dienstverleners wijken uit naar andere locaties. Daarnaast is er een groeiende vraag naar logistieke centra aan de randen van de steden. Naast de groei van de logistiek is er ook groei van de gemengde bedrijvigheid. Hier is



sprake van een groei van de opname van bedrijfsterreinen, stijgende huren en dalende aanvangsrendementen.

Uit de benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019, uitgevoerd door Stec Groep, blijkt dat 40% van de gemeenten een hogere grondprijs verwacht te gaan berekenen, 60% laat deze gelijk. In het afgelopen jaar was de stijging van de grondprijzen voor dit vastgoedsegment ook beperkt, namelijk 0 tot 2,5%.

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 gaan we uit van een totale uitbreidingsvraag van circa 35 tot 53 ha. 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 met relatief lage grondprijzen. Zie de onderstaande tabel.

Tabel: grondprijzen bedrijventerreinen ten opzichte van omliggende gemeenten 2018.

Gemeente	Reguliere kavels min.	Reguliere kavels max.	Zichtkavels min.	Zichtkavels max.	Kantoorkavels min.	Kantoorkavels max.	Woon-werkkavels
Urk	€ 69	€ 77	€ 100	€ 170			
Dronten	€ 56	€ 106			€ 146	€ 167	
Zeewolde	€ 98	€ 145	€ 104	€ 135	€ 151		
Lelystad	€ 65	€ 115					
Kampen	€ 55	€ 115	€ 100	€ 130			
Meppel	€ 70	€ 110					€ 110
Noordoostpolder	€ 37	€ 77	€ 112	€ 122	€ 82	€ 92	

Kavelverkoop bedrijfsgrond

In 2018 zijn er 8 bedrijfskavels verkocht. In de meeste gevallen ging om relatief kleine kavels van 1.000 m² tot 5.000 m². In totaal is er in 2018 circa 3,8 hectare aan bedrijfskavels verkocht. In vergelijking met de afgelopen jaren is dit iets minder dan het gemiddelde.

Tabel: Kavelverkopten bedrijfsgrond in 2018 in vergelijking met de jaren ervoor.

Bedrijventerreinen (verkochte m2)	2018 (verwachting)	2017	2016	2015
Emmeloord	22.080	60.162	27.090	43.846
Dorpen	15.835	3.336	13.463	18.644
Totaal	37.915	63.498	40.553	62.490



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 hebben we de grondprijzen van de bedrijventerreinen met € 2,- per m² voor alle prijscategorieën verhoogd. De reden van de verhoging was een groei van de bedrijfsruimtemarkt.

Grondprijzen per 01-01-2019

Op basis van markt cijfers verhogen we de prijzen voor de bedrijfsgrond met gemiddeld 3%, wat neerkomt op € 2,- per m² ten opzicht van vorig jaar (2018). Met uitzondering van de zichtlocaties aan de A6, deze stijgen met € 3,- per m².

Tabel: Grondprijzen bedrijventerreinen **per 01-01-2019** (prijzen per m², excl. 21% BTW)

Bedrijventerreinen	Minimaal	Maximaal
De Munt, zichtlocatie A6	€ 115	€ 125
De Munt, 'Marknesserweg/Kuinderweg'	€ 69	€ 79
De Munt, categorie II	€ 59	€ 69
De Munt, kantoren	€ 84	€ 94
Ens & Marknesse	€ 49	€ 64
Creil, Espel en Rutten	€ 39	€ 49



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

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen met en 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), speeltuin.

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

Bij interne leveringen, waarbij het grondbedrijf grond levert aan de Algemene Dienst, hanteren we een norm-grondprijs die aansluit bij de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Van een interne levering kan sprake zijn wanneer de gemeente onroerend gaat exploiteren (verhuur, bijvoorbeeld).

7.2 Grondprijs

Voor maatschappelijke voorzieningen geldt een prijsbandbreedte tussen de € 80,- en € 110,- per m², exclusief 21% BTW. Afhankelijk van de voorziening en het winstoogmerk van de exploiterende partij wordt de daadwerkelijke grondprijs bepaald.



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 snippers groen. 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 (behoudens bij vestiging van het recht van opstal en bij pachtovereenkomsten) wordt vanaf 2015 een vergoeding in rekening gebracht. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2,00 per m² met een minimum van € 75,00. Jaarlijks wordt bekeken of de prijzen geïndexeerd moeten worden.

b) Vanaf 1 januari 2018 hanteert de gemeente één vaste prijs voor de verkoop voor snippergroen en reststroken en in 2019 zal deze vaste prijs ook gelden:

- € 40,- per m² (excl. 2% overdrachtsbelasting)
- 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.

De keuze voor één prijs in plaats van een prijsstaffel op basis van perceelgrootte is een keuze voor duidelijkheid en eenvoud. De prijs van € 40,- is gebaseerd op de transactiepreisen uit het nabije verleden.

Wanneer op de voor deze prijs verkochte gronden bouwwerken worden gesticht waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan vereist is, is de koper verplicht een aanvullende prijs voor deze grond te betalen. Verder komen alle kosten die samenhangen met de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper. Dit betreft onder meer notariskosten, overdrachtsbelasting en kadastrale kosten.

8.3 Criteria snippers groen

De criteria voor verkoop van snippers groen zijn:

- De grond grenst aan uw 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 vroeger) 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.

Daarnaast is in 2011 besloten dat ook voor grond waar kabels en leidingen van nutsbedrijven in liggen verkoop **mogelijk** is. Deze criteria zijn geregeld in de Nota BOR.



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.
 - **NEN 2580:** Het Nederlands Normalisatie-Instituut bewerkstelligt het opstellen van (internationale) normen voor allerlei vakgebieden, waaronder ook de bouw. Dit worden de NEN-normen genoemd. De NEN 2580 behandelt de oppervlakten en inhouden van gebouwen in termen van definities en bepalingmethoden.
 - **g.v.o.:** gebruiksvloeroppervlakte. De gebruiksvloeroppervlakte (g.v.o.) wordt vastgesteld conform de NEN 2580. Het is de oppervlakte van een ruimte gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de opgaande scheidingswanden.
 - **N.A.R.:** netto aanvangsrendement: Het netto aanvangsrendement wordt berekend door de jaarhuur te verminderen met de exploitatiekosten en de uitkomst hiervan te delen door de aankoop prijs van een vastgoedobject plus bijkomende kosten zoals notaris- en kadasterkosten.
 - **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.

