

Nota Grondprijzen 2025



Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Samenvatting	4
1.3	Opbouw nota.....	7
2	Huidig Grondprijsbeleid	8
2.1	Nota grondbeleid 2023-2027.....	8
2.2	Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid.....	8
2.3	Begrip marktconformiteit	10
2.4	De markt en het prijsadvies.....	11
2.5	Grondprijsbeleid: bevoegdheden college en raad	15
3	Grondprijzen woningbouw.....	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Sociale huurwoningen.....	16
3.3	Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens.....	17
3.4	Goedkope koopwoningen	17
3.5	Vrijesectorwoningen	17
3.6	Particuliere kavels	18
3.7	Standplaatsen woonwagens	18
3.8	Flexwonen / tijdelijke woningen.....	19
4	Bedrijventerreinen	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	20
4.3	Kantoren.....	21
5	Commerciële voorzieningen	22
5.1	Commerciële voorzieningen.....	22
5.2	Overige commerciële bestemmingen	23
6	Niet commerciële voorzieningen	24
6.1	Inleiding	24
6.2	Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstogmerk.....	24
6.3	Recreatieve en sportvoorzieningen	24
6.4	Woonzorg voorzieningen	25
6.5	Overige bestemmingen	25
7	Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur	26
7.1	Huur en erfpacht	26
7.2	Pacht	27
7.3	Overige gebruiksrechten	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota grondprijzen, waarin het college van de gemeente Hoogeveen het grondprijnsbeleid en de hoogte van de (bouw)grondprijzen voor 2025 vastlegt.

De aanleiding van deze nota is meerledig:

- a. We willen transparantie bieden in de wijze waarop beleidsmatig het gronduitgiftebeleid binnen de gestelde (raads)kaders wordt geconcretiseerd;
- b. We willen inzicht bieden in de (vaststelling van de) hoogte van de uiteindelijke grondprijzen voor bouwgrond, mede uit oogpunt van het toetsen van grondverkopen aan de regels voor staatssteun c.a.;
- c. We willen duidelijkheid creëren in de status van de grondprijzen en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen;

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de nota grondbeleid de kaders voor het grondprijnsbeleid voor de gemeente Hoogeveen vastgelegd. De huidige nota grondbeleid is in april 2023 vastgesteld en heeft een looptijd van 2023-2027. In de nota grondbeleid is aangegeven dat jaarlijks een nota grondprijzen wordt opgesteld.

Binnen de kaders van het grondbeleid dient het college het grondprijnsbeleid nader uit te werken. Hierop wordt in paragraaf 2.1 nader ingegaan.

1.2 Samenvatting

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de in deze nota genoemde grondprijzen bij verkoop. Ten opzichte van 2024 zijn er de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Grondprijzen voor woningbouw

De grondprijzen voor woningbouw zijn opnieuw bekeken. De prijzen voor kavels voor sociale woningbouw zijn gestegen volgens de inflatie (CPI) van de afgelopen twee jaar. Verder worden de prijzen voor de goedkope koopwoningen vanaf 2025 residueel en comparatief bepaald. Op deze manier kan er beter ingespeeld worden op ontwikkelingen in de markt.

Grondprijzen voor standplaatsen

De grondprijs voor een huurstandplaats stijgt mee met de grondwaarde van een grondgebonden huurwoning. De grondprijs voor koopstandplaatsen werd voorheen op 50% van de grondwaarde bepaald. Het verkopen van standplaatsen komt relatief weinig voor en daarom wordt vanaf 2025 deze waarde bepaald door middel van een taxatie.

Grondprijzen voor bedrijventerreinen

De prijzen voor bedrijventerreinen worden in 2025 op verschillende manieren vastgesteld. Deels dalen ze, deels blijven ze gelijk, deels worden ze verhoogd met de CPI en deels wordt er gebruik gemaakt van de getaxeerde waarde.

Grondprijs snippergroen

De grondprijs voor groen- en reststroken die verkocht kunnen worden, waren voorheen opgedeeld in een prijs voor grond zonder bebouwingsmogelijkheid en een prijs voor grond met bebouwingsmogelijkheid. De optie met bebouwingsmogelijkheid is uit deze nota verwijderd. In de praktijk komt deze optie niet voor, omdat er op groenstroken niet gebouwd mag worden.

Huur agrarische niet bebouwde grond <1 ha

De huur van agrarische grond voor agrarische doeleinden, valt onder pacht. Voor overeenkomsten met minder dan een hectare pachtgrond, kan er ook een pachtovereenkomst worden aangegaan. Deze overeenkomsten hebben geen bescherming volgens de pachtwet en hoeven niet ter goedkeuring naar de grondkamer.

Verhuur snippergroen en bruikleen

Voorheen werden gronden van minder dan 75 vierkante meter in bruikleen uitgegeven. Bewoners betaalden dan eenmalig een bedrag om de grond voor een bepaalde periode te mogen gebruiken. Bruikleen is persoonlijk en niet overdraagbaar. Bij de verkoop van een woning, eindigt de bruikleenovereenkomst. Deze verkoop wordt doorgaans niet gemeld met als gevolg dat een opvolgende eigenaar de grond zonder overeenkomst in gebruik heeft. Er is dan kans op verjaring van de grond. Bovendien hoeft de gemeente deze gronden niet zonder vergoeding in gebruik te geven. Daarom wordt er bij het aangaan van nieuwe overeenkomsten een vast bedrag per jaar vastgesteld, om zo kostendekkend de groenstroken te kunnen verhuren. Bij percelen boven de 75 vierkante meter komt hier een bedrag per extra vierkante meter bij.

Pacht

De pachtprizen worden jaarlijks vastgesteld naar aanleiding van de pachtnorm, deze is ten opzichte van het jaar ervoor flink gestegen, van €666,- per hectare naar €837,- per hectare. Dit is echter een marktconforme prijs die past bij deze vorm van pacht.

Overige grondprijzen

Voor zover er toepassing is van een jaarlijkse prijsaanpassing, is er aangesloten bij de jaarlijkse verhoging met de CPI.

Een samenvatting van de grondprijzen voor 2025:

CATEGORIE	PRIJS 2025	OMSCHRIJVING 2025
Woningbouw	Kavelprijs	
Grondgebonden huurwoning	€ 18.750,00	Bij kavels > ca. 150 m2 extra afrekenen à € 125,- per m2
Gestapelde huurwoning	€ 15.000,00	Per woning
Huurwoningen: huur > liberalisatiegrens		Marktwaaarde
Goedkope koopwoning (v.o.n. < € 275.000,-)		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Vrijesectorwoningen (projectmatig)		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Particuliere kavels		Residueel i.c.m. comparatieve methode
Standplaatsen woonwagens (sociale huur)	€ 18.750,00	Bij kavels > 250 m2 extra m2 afrekenen à €75,- per m2
Standplaatsen woonwagens (koop)		Taxatie
Bedrijventerreinen		
<i>Buitenvaart I</i>		
Binnengebied	€ 74,50	Per m2
<i>Buitenvaart II</i>		
Turbine zuidelijk deel	€ 82,50	Per m2
Riegmeer	€ 125,00	Per m2
<i>De Wieken</i>		
Kruispunt Vliegveldweg / Europaweg	€ 72,00	Per m2
Hoogeveen B 5597		Taxatiewaarde
Hoogeveen B 5929		Taxatiewaarde
<i>Schutlanden</i>		
2 kavels	€ 108,00	Per m2
Kantoren		
Kantoren		Residueel i.c.m. comparatieve methode, evt. taxatie
(Niet) commerciële voorzieningen		
Commerciële voorzieningen		Residueel i.c.m. comparatieve methode, richtprijs €194,- per m2
Maatschappelijke voorz. met winstoogmerk		Residueel i.c.m. comparatieve methode, richtprijs €194,- per m2
Antennemasten	€ 6.000,00	Per jaar tot 50 m2
Medegebruiker Antennemast	€ 1.250,00	Per medegebruiker
Meerprijs > 50 m2	€ 12,50	Per m2

Reclamemasten		Per situatie bepalen
Trafo's en overige gebouwde nutsvoorzieningen	€ 220,00	Per m2, minimum €1100,-
Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	€ 145,00	Per m2
Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	€ 145,00	Per m2
Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	€ 27,00	Per m2
Verkoop Snippergroen		
Groen- en reststroken, (zonder bebouwingsmogelijkheid)	€ 80,00	Per m2
Verhuur snippergroen		
Snippergroen tot 75 m2	€ 172,50	Vast bedrag per jaar
Snippergroen 75 m2 of meer	€ 2,00	Per m2 vanaf 75 m2
Erfpacht		
Erfpacht voor Sport en hobby-verenigingen	€ 0,50	Per m2 per jaar, tot max 1000 m2
	€ 1,00	Per m2 per jaar > 1000 m2, tot een max van €1500.
Volkstuinen		
Huur volkstuin	€ 11,35	Per 100 m2 tuin per jaar
Pacht		
Geliberaliseerde pacht > 1 ha	€ 837,00	Per hectare per jaar
Zonnepanelen		
Gronden zonnepanelenvelden		Per situatie bepalen
Jachtrecht		
Eenmalige vergoeding	€ 50,00	Eenmalig bij afsluiten
Gebruiksvergoeding	€ 6,75	Per hectare per jaar
Flexwonen		Erfpacht met RVO

Figuur 1: Samenvatting grondprijzen gemeente Hoogeveen 2025

1.3 Opbouw nota

Deze nota grondprijzen kent op hoofdlijnen de navolgende opbouw:

In hoofdstuk 2 wordt als eerste het huidige grondprijnsbeleid uiteengezet, gevolgd door een aantal aanvullende uitgangspunten die gelden voor het bepalen van het grondprijnsniveau voor bouwgrond.

Vervolgens wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 6 de methodiek en de hoogte vastgelegd voor de diverse soorten bouwterreinen: woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële en niet-commerciële voorzieningen.

Tot slot worden in hoofdstuk 7 de grondprijzen belicht indien grond wordt verhuurd of in erfpacht of pacht wordt uitgegeven.

2 Huidig Grondprijsbeleid

2.1 Nota grondbeleid 2023-2027

Met de vaststelling van de nota grondbeleid 2023-2027 heeft de raad de kaders en beleidsuitgangspunten vastgelegd voor het grondprijsbeleid, deze nota grondbeleid 2023-2027 is in april 2023 vastgesteld.

In de nota grondbeleid 2023-2027 is onder andere het volgende opgenomen:

Beleid 2023 – 2027

Jaarlijks stelt het college de nota grondprijzen vast.

Grondprijzen zijn marktconform en worden residueel en comparatief berekend.

Voor de woningcorporaties hanteert de gemeente Hoogeveen in principe sociale woningbouwvoorwaarden, intern vindt verrekening plaats via de reserve sociale woningbouw.

Marktconform

De grond wordt tegen marktconforme prijzen verkocht, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt bevoordeeld (staatssteun). De hoogte van de prijzen worden bepaald door de totale opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed, te verminderen met de bouwkosten. Dit heet een residuele grondwaarde. Ook wordt er gebruik gemaakt van vergelijkingen met recente projecten en benchmarking. Dit heet de comparatieve grondprijs.

Veranderende bouwkosten, bijvoorbeeld als gevolg van het gasloos bouwen, de huidige marktomstandigheden en prijs/kwaliteitverhouding zijn invloeden die medebepalend zijn voor de exacte hoogte van de grondprijzen. Mede om deze reden zullen de grondprijzen regelmatig worden geëvalueerd om ervoor te zorgen dat de grondprijzen als marktconform kunnen worden betiteld. Elk jaar zal hiertoe de nota grondprijzen worden opgesteld.

De gehanteerde grondprijzen worden intern bepaald en indien nodig wordt er hulp ingeschakeld van een onafhankelijke adviseur.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen waarbij een actief grondbeleid wordt gevoerd, vindt uitgifte bij voorkeur plaats door uitgifte via verkoop. Als het college in een bijzonder geval besluit tot een andere vorm van uitgifte dan wordt een berekening op maat gemaakt.

Binnen voornoemd kader en beleidsuitgangspunt heeft het college het grondprijsbeleid en de hoogte van de grondprijzen nader uitgewerkt en vastgelegd in onderhavige nota grondprijzen gemeente Hoogeveen 2025.

2.2 Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid

Hiervoor zijn de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten voor het grondprijsbeleid beschreven. Bij de uitwerking is rekening gehouden met deze door de raad vastgestelde beleidskaders.

Hierna volgen nadere uitgangspunten die gelden voor de in deze nota genoemde grondprijzen. Deze uitgangspunten kunnen gezien worden als nadere richtlijnen die het college hanteert bij de uitwerking van het grondprijsbeleid en passen daarom binnen de door de raad vastgestelde kaders.

De grondprijzen zijn exclusief btw

Mits niet anders vermeld zijn alle grondprijzen, die in deze nota worden genoemd, exclusief btw en kosten koper. De genoemde vrij-op-naam (v.o.n.) prijzen voor de woningen zijn inclusief btw.

Definitie bouwrijp terrein

Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Eventueel kan overeen worden gekomen dat de ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt. De kosten hiervan worden dan verrekend met de grondprijs. Voor de definitie van 'bouwrijpe kavel' wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden van de gemeente Hoogeveen.

Vaste grondprijzen

De grondprijzen van de gronden die als bouwrijpe kavels door de gemeente worden uitgegeven zijn niet onderhandelbaar. Het zijn vaste grondprijzen die worden gebruikt als input voor de te actualiseren grondexploitaties. De grondprijzen zijn vast voor het gehele kalenderjaar en uitgangspunt voor de te maken grondprijzafspraken. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en specifieke omstandigheden kan het eventueel, in zeer uitzonderlijke gevallen, nodig zijn om tussentijds bij te sturen. Als het college wil afwijken van de door haar vastgestelde grondprijzen heeft dit direct invloed op het resultaat van de grondexploitaties en zal het college daarvoor toestemming vragen van de raad.

Integrale ontwikkelopgave

Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitskaders geldt het uitgangspunt dat de kosten van alle kwaliteitseisen voor een bouwplan moeten worden gedekt voor de opbrengsten. In geval van projectmatige ontwikkeling, geldt daarnaast dat een ontwikkelaar een tijdige en volledige aanbieding van de ontwikkelopgave krijgt. Onder deze ontwikkelopgave wordt verstaan een samenhangend geheel van alle eisen en randvoorwaarden die voor de projectrealisatie van belang zijn. Het betreft in ieder geval de financiële randvoorwaarden (grondprijs), programmatische- en technische randvoorwaarden, en de stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen. Met het ondertekenen van een ontwikkelovereenkomst, waar alle hiervoor genoemde documenten onderdeel van uitmaken, geeft de ontwikkelaar blijk van onvoorwaardelijke instemming met deze randvoorwaarden en condities.

Prijspeil grondaanbieding

Bij prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld, welk prijspeil de grondprijzen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het prijspeil wordt gehanteerd dat geldt op moment van de schriftelijke aanbieding.

Relatie grondprijzen en grondexploitaties

De in deze nota grondprijzen opgenomen grondprijzen voor bouwgrond dienen als basis voor de grondexploitaties. De eventuele financiële gevolgen van deze nota grondprijzen op de betreffende grondexploitaties worden bij de jaarlijkse vaststelling van de jaarrekening verwerkt.

Monitoren marktconformiteit

- Om de marktconformiteit van de hoogte van de grondprijzen te monitoren zullen jaarlijks de grondprijzen worden geëvalueerd en zo nodig worden bijgesteld (zie ook paragraaf 2.3). Jaarlijks worden een aantal plannen getaxeerd zodat de prijzen zich goed blijven verhouden.

Grondreserveringen, optieovereenkomsten en voorwaarden

Woningbouwkavels

- Vooruitlopend op de totstandkoming van een uitgifteovereenkomst voor een woningbouwkavel kan de gemeente een optieovereenkomst sluiten met een gegadigde. Een optie wordt in eerste instantie afgesloten voor de periode van een half jaar en de opbrengsten worden verantwoord in de grondexploitatie. De te betalen optievergoeding bedraagt 1% van de kavelprijs exclusief btw, met een maximumbedrag van € 750,-. Over het berekende bedrag dient btw te worden berekend.

Bedrijfskavels

- Ondernemers betalen geen reserveringskosten voor een bedrijfskavel gedurende de periode waarin vestigingsmogelijkheden op een bedrijfskavel worden onderzocht. De onderzoeksperiode is maximaal drie maanden. Het college heeft de mogelijkheid om in het geval van maatwerk, deze periode te verlengen met nogmaals drie maanden.
- Mocht er in de tussentijd een andere gegadigde komen voor de kavel dan heeft de ondernemer twee weken de tijd om een optieovereenkomst te sluiten.
- Op het moment dat redelijkerwijs van een ondernemer verlangd kan worden dat hij overgaat tot het sluiten van een koopovereenkomst en de ondernemer deze nog niet wenst te sluiten, dan heeft de ondernemer de mogelijkheid om een optieovereenkomst te sluiten. Voor deze optieovereenkomst wordt een optierente gevraagd. Deze optierente bedraagt 50% van de wettelijke rente voor handelstransacties. Deze rente is per 1 juli 2024 vastgesteld op 12,25%. De optierente is daarmee 6,1%. De optievergoeding dient per maand aan de gemeente voldaan te worden.

Voorwaarden

- Voor de voorwaarden en totstandkoming van een optieovereenkomst wordt verwezen naar de algemene gronduitgifte voorwaarden.

2.3 Begrip marktconformiteit

Begrip marktconformiteit

Gemeenten dienen bouwgrond tegen marktconforme condities te verkopen. Het is dus van belang om de juistheid van de 'marktconforme' grondprijs vast te leggen.

Hierbij zal blijken dat zowel de methodiek om te komen tot het vaststellen van de marktconforme prijs per functie verschilt, maar ook dat de hoogte van de grondprijs per functie en bebouwingsmogelijkheid verschilt.

Om de marktconforme grondprijzen te bepalen wordt binnen de gemeente Hoogeveen gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde methode én de comparatieve methode.

Bij de **residuele grondwaarde methode** wordt de grondprijs (als residu) bepaald door op de vrij op naam prijs van de woning de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar in mindering te brengen. Uitgangspunt hierbij is dat de kostprijs van de bouwrijpe grond als minimumprijs wordt gehanteerd. Onder de kostprijs wordt niet verkocht, tenzij het college hiertoe expliciet besluit, al dan niet bekrachtigd door de gemeenteraad wanneer dit direct gevolgen heeft voor een grondexploitatie.

Bij de **comparatieve grondwaarde methode** wordt een vergelijking gemaakt met de grondprijzen op andere locaties binnen de gemeente en met grondprijzen in andere gemeenten.

De basis voor de vrij op naam (v.o.n.) prijs van woningen wordt onderzoek gepleegd via bronnen als www.funda.nl, kadaster en uitvraag bij lokale makelaars/taxateurs. De basis voor de bouwkosten, bijkomende kosten en winst & risicomarge van de ontwikkelaar wordt gerekend met kengetallen van www.bouwkostenkompas.nl, al dan niet aangevuld met relevante marktinformatie die bekend is door vergelijkbare projecten.

Het blijven monitoren van de haalbaarheid van de vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. De grondprijzen worden periodiek beoordeeld door een onafhankelijk adviseur/taxateur.

Verkoop tegen marktwaarde

De gemeente zal geen bouwgrond onder de marktwaarde verkopen, omdat dit wordt gezien als het verstrekken van staatssteun, in strijd met Europese regelgeving.

Verkoop van bouwgrond tegen een hogere prijs dan de marktprijs zal leiden tot stagnatie in de afzet. Immers er zal geen of weinig bouwgrond verkocht worden, aangezien de grondprijs te hoog is waardoor de potentiële kopers/gedagiden waarschijnlijk zullen afhaken.

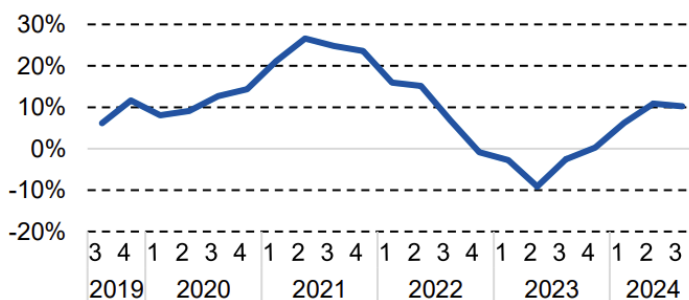
Uit vorenstaande blijkt dat het van groot belang is om de hoogte van de grondprijzen marktconform vast te stellen.

2.4 De markt en het prijsadvies

De woningmarkt

De woningmarkt in Nederland staat onder druk. De prijzen stijgen verder door de krappe markt, goede financierbaarheid, inkomensstijging en daarmee het vertrouwen van de consument. Door het krappe aanbod en de grote vraag zijn de prijsontwikkeling en betaalbaarheid van woningen zorgelijk. In Zuidwest-Drenthe was er in 2023 een daling te zien was in de transactieprijs ten opzichte van het jaar ervoor, echter stijgt deze in 2024 juist weer. Het aanbod aan woningen daalt, terwijl het aantal verkochte woningen stijgt.

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

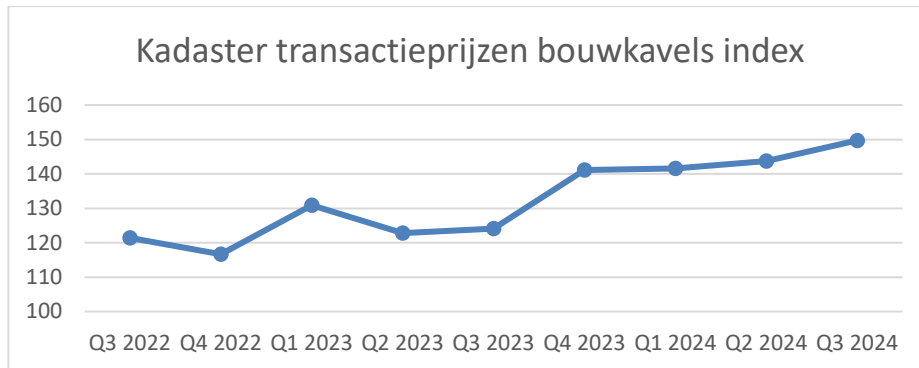


Figuur 2: prijsontwikkeling woningen Zuidwest-Drenthe¹

¹ Bron: NVM & Brainbay – Woningtransacties Q3 2024

Woningbouw en grondprijzen

De transactieprijs van bouwkvavels stijgt in 2024 verder. In 2022 en 2023 was de markt voor bouwkvavels wat fluctuerend, maar sinds Q4 van 2023 stijgen de prijzen voor bouwkvavels landelijk gezien verder door.

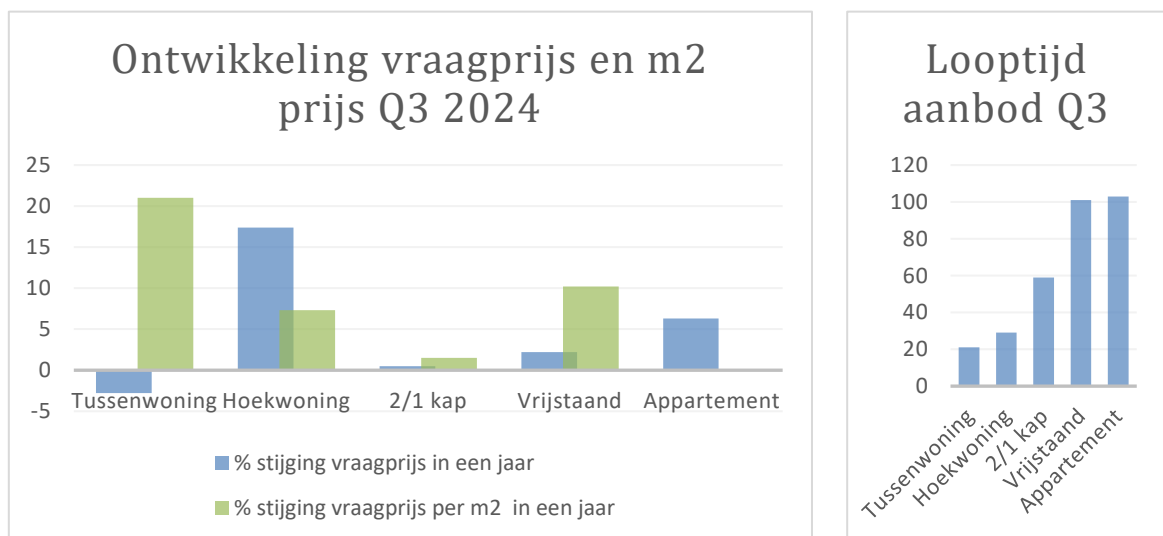


Figuur 3: Transactiepreizen bouwkvavels²

NVM & Brainbay Marktverzicht Zuidwest-Drenthe Q3 – 2024

De krapte op de woningmarkt neemt verder toe. De vraagpreizen van woningen in Zuidwest-Drenthe stijgen licht. Op jaarbasis stijgen ze 3,1% en ten opzichte van het vorige kwartaal 0,1%. Opvallend is dat de vierkante meterpreizen van bestaande woningen zijn zowel op jaarbasis (+7,7%) als op kwartaalbasis (+3,8%) harder zijn gestegen. Ook zijn er grote verschillen waarneembaar tussen type woningen.

De prijzen per vierkante meter van tussenwoningen stijgen het snelst, terwijl de vraagpreizen van deze categorie zich juist negatief ontwikkelen. Bij appartementen is juist het tegenovergestelde te zien, hier stijgen de vraagpreizen, terwijl de vierkante meter prijzen stabiliseren. De looptijd van te koop staande woningen laat ook grote verschillen zien. Zo staan in Q3 van 2024, appartementen gemiddeld 103 dagen te koop, terwijl een tussenwoning al in 21 dagen verkocht is.



Figuur 4: Ontwikkeling vraagpreizen en looptijd aanbod Q3, 2024³

² Bron: Kwartaalbericht Q3 Metafoor

³ Bron: NVM & Brainbay – Woningtransacties Q3 2024

Advies grondprijzen woningbouwkavels

- In 2025 worden de grondprijzen voor alle koopwoningen, residueel en comparatief bepaald.
- In 2025 worden de grondprijzen voor sociale huurwoningen geïndexeerd volgens de CPI van 2023 en 2024.
- In 2025 worden de grondprijzen voor alle nog beschikbare woningbouwkavels met de CPI van 2024 geïndexeerd.

Beschikbare kavels indexeren

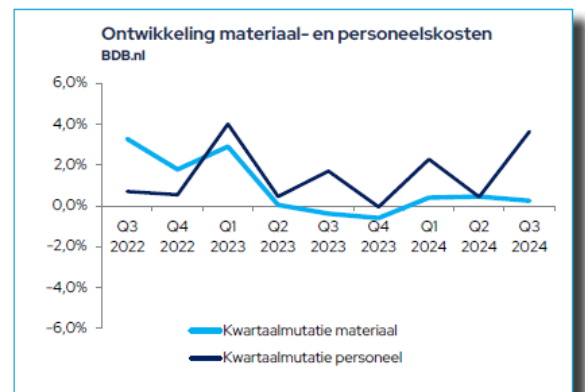
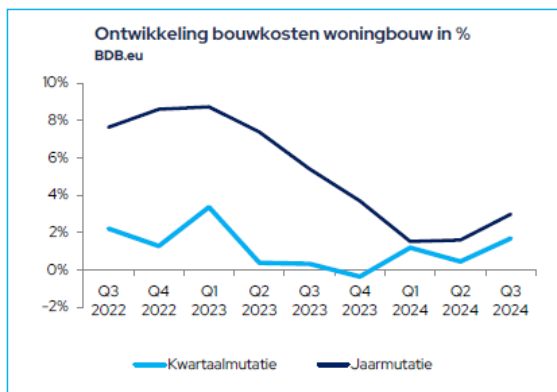
Alle kavels die onder optie zijn behouden hun oude prijspeil zo lang ze onder optie zijn. Beschikbare kavels of kavels die weer beschikbaar komen worden qua grondwaarde verhoogt met de CPI van 2024, met 3,2%.

Uitzondering: Woningbouw Elim

Een uitzondering hierop is de woningbouwontwikkeling in Elim waarvan de kavelverkoop start in Q4 van 2024. Deze prijzen zijn eind 2024 vastgesteld en blijven in 2025 gelijk.

Markt

De situatie op de markt voor nieuwbouwwoningen staat nog steeds onder spanning. De bouwkosten stijgen licht, voornamelijk door gestegen personeelskosten.



Figuur 5: Ontwikkeling bouwkosten⁴

De hypotheekrente daalt weer, maar is in combinatie met de gestegen huizenprijzen in verhouding een aanzienlijke kostenpost. Dit zet de betaalbaarheid voor zowel ontwikkelaars, bouwers als consumenten behoorlijk onder druk. Daarnaast is er een hoop onzekerheid vanwege deze hoge kosten, maar ook door ontwikkelingen op het gebied van stikstof en andere wet- en regelgeving, waardoor ontwikkelende partijen en bouwers plannen in de ijskast (dreigen te) zetten. Hogere grondprijzen maakt onze opgave alleen nog maar moeilijker.

In de Woon(zorg)visie 2023 – 2026 is o.a. opgenomen dat we bij nieuwbouwplannen rekening houden met een divers woningbouwprogramma. Daarbij zijn prijscategorieën vastgelegd waarmee in het opstellen van de stedenbouwkundige plannen en de bijbehorende grondexploitaties rekening mee wordt gehouden. Het uitgangspunt is dat er een goede aansluiting is op de lokale markt en dat de prijzen vergelijkbaar zijn ten opzichte

⁴ Bron: Q3 Kwartaalbericht Metafoor

van eerdere plannen. Daarbij is het zoeken naar de balans tussen een goede stedenbouwkundige opzet, goede ruimtelijke kwaliteit en een haalbare grondexploitatie.

Kavels voor particulieren en vrijesectorwoningen, werden ook voorgaande jaren al residueel en comparatief bepaald. De goedkope koopwoningen hadden een vaste grondwaarde, waarbij er bij kavels groter dan 160 vierkante meter een extra prijs per vierkante meter betaald moest worden. In 2025 worden alle te verkopen percelen voor koopwoningen residueel en comparatief bepaald. Op deze manier kan er per nieuwbouwproject bekeken worden welke prijzen haalbaar zijn om zo een sluitende grondexploitatie te krijgen

Bedrijvenmarkt

De krapte op de (landelijke) bedrijventerreinenmarkt is nog steeds groot. In de regio Noord daalt in 2024 de opname van kantoorruimtes. Deze kantoren centreren zich in deze regio vooral rondom de grotere steden zoals Leeuwarden en Groningen. De regionale opname van bedrijfsruimtes laat een bredere spreiding door de regio zien. Het aanbod en de opnamen van bedrijfsruimtes fluctueert door de jaren heen. In de eerste helft van 2024, nam zowel het aanbod, als de opname van bedrijfsruimtes af ten opzichte van 2023.⁵

De krapte op de (landelijke) bedrijventerreinenmarkt is nog steeds groot. Er is een trend waarneembaar in de groei van kleinschalige bedrijfsruimtes (zoals opslagunits en garageboxen). Ook in Zuidwest-Drenthe neemt het aantal kleinschalige units toe. Deze units staan geregeld op plekken waar ook activiteiten uit de hogere milieu categorie zijn toegestaan, terwijl deze bedrijven voor het overgrote deel huisvesting bieden aan lichte bedrijfsactiviteiten.⁶

Wijze van waardebepaling

De waardering van de kavels is op een aantal manieren tot stand gekomen. De manier van waardebepaling en de reden om het op deze manier te doen, is per bedrijventerrein of soms per kavel bepaald. Deels wordt er gebruikt gemaakt van een indexatie met de CPI van 2024 (+3,2%), deels wordt er gebruik gemaakt van een gedane taxatie uit 2024 en deels blijven de prijzen gelijk. Per situatie wordt uitgelegd van welke methode gebruik is gemaakt.

Waar er gebruik is gemaakt van taxaties heeft de taxateur voor de waardebepaling gebruik gemaakt van vergelijkingstransacties in Noord- en Oost-Nederland en van de door omliggende gemeenten gehanteerde uitgifteprijs. Daaruit volgt per gebied een gemiddelde waarde, die is gecorrigeerd voor de specifieke eigenschappen per kavel.

Voor een aantal bedrijventerreinen vallen de grondprijzen lager uit dan in het voorgaande jaar. Dit kan onder andere verklaard worden doordat de oorspronkelijke uitgifteprijs zijn bepaald voor een groter gebied. Nu een groot deel van de kavels in dat gebied is verkocht, blijven vooral de iets minder courante kavels over. Als dan specifiek op de waarde van deze kavels wordt ingezoomd, blijkt dat dit zich vertaalt in een lagere waarde. De korting die op de gemiddelde kavelprijs voor het gebied is toegepast varieert van 10% tot in een enkel geval ruim 50% op de gemiddelde waarde.

Adviesprijzen bedrijventerreinen

- De prijzen voor de bedrijventerreinen deels vaststellen op de getaxeerde waarde.
- De prijzen voor bedrijventerreinen deels te indexerend t.o.v. de waarde in 2024.

⁵ Bron: Cushman & Wakefield, Nederland Compleet 2024

⁶ Bron: Stec Groep – explosieve toename kleine units op bedrijventerreinen

- De prijzen voor bedrijventerreinen deels zo te laten.

Consumenten Prijs Index (CPI)

Waar in deze nota gesproken wordt over een jaarlijkse aanpassing van de grondprijs op basis van de CPI van het voorgaande jaar, sluiten we aan op de verwachte CPI voor dit betreffende jaar. Ten tijde van het vaststellen van de nota grondprijzen wordt een inschatting gemaakt op basis van de tot op dat moment bekende CPI-cijfers. Voor 2024 was deze tot en met oktober, gemiddeld 3,2%.⁷

2.5 Grondprijsbeleid: bevoegdheden college en raad

Met de in paragraaf 2.1 geciteerde (beleids)uitgangspunten heeft de raad de (beleids)kaders vastgelegd waarmee het college bij de verdere uitwerking rekening moet houden en waaraan het handelen van het college getoetst kan worden.

Het college heeft in paragraaf 2.2 nadere richtlijnen vastgelegd die zij hanteert bij de concretisering van het grondprijsbeleid. In zeer uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van het door haar vastgestelde beleid.

De nota grondprijzen wordt (jaarlijks) door het college geactualiseerd en vastgesteld.

⁷ Bron: CBS

3 Grondprijzen woningbouw

3.1 Inleiding

Voor de verkoop van bouwgrond voor woningbouw wordt onderscheid gemaakt in zeven categorieën:

1. Sociale huurwoningen
2. Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens
3. Goedkope koopwoningen
4. Vrijesectorkoopwoningen
5. Particuliere kavels
6. Standplaatsen woonwagens
7. Flexwonen / tijdelijke woningen

Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de grondprijzen voor deze woningbouw categorieën.

3.2 Sociale huurwoningen

Grondprijs

Grondprijzen in dit segment gelden voor de betaalbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag).

De prijzen voor bouw kavels zijn de afgelopen jaren verder gestegen. Met de woningcorporaties is afgesproken in de prestatieafspraken, dat de prijzen voor bouw kavels niet meer stijgen dan de inflatie. In 2023 – 2024 zijn de prijzen van de bouw kavels niet geïndexeerd. Om de prijzen van bouw kavels meer gelijk te trekken met de omliggende gemeenten en tegelijk te blijven voldoen aan de prestatieafspraken, wordt in 2025 voor 2 opvolgende jaren de prijs geïndexeerd. Dit betekent dat de prijs eerst met de CPI van 2023 met 3,8% verhoogd wordt en vervolgens met de (verwachte) CPI van 2024 nogmaals 3,2%⁸ verhoogd wordt. Op deze manier sluiten de prijzen voor kavels voor sociale woningbouw beter aan bij de prijzen die omliggende gemeentes voor de grond vragen.

Grondprijs grondgebonden sociale huurwoningen

Voor 2025 geldt voor de grondgebonden huurwoningen een vaste lage grondprijs van **€ 18.750,-** exclusief btw voor kavels tot 150 vierkante meter. Als de kaveloppervlakte groter is dan 150 vierkante meter dan dienen deze extra vierkante meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van **€ 125,-** per vierkante meter.

Grondprijs gestapelde sociale huurwoningen

In verband met de hogere bouwkosten van gestapelde woningbouw van meergezinswoningen wordt de grondprijs gecorrigeerd met een factor van 0,8. Dit levert een grondprijs per gestapelde bereikbare huurwoning op van afgerond **€ 15.000,-** exclusief btw voor 2025.

Door deze gedifferentieerde grondprijs neemt de gemeente Hoogeveen haar verantwoordelijkheid als het gaat om het kunnen huisvesten van deze doelgroep.

⁸ De CPI is afkomstig van het CBS en was voor 2024 eind november 3.2%

Termijn instandhouding

In de uitgiftecontracten wordt een functiebescherming opgenomen om de sociale huurfunctie van de betreffende woningen in de toekomst te kunnen borgen. In artikel 5.161c Besluit Kwaliteit Leefomgeving onder de Omgevingswet, is een instandhoudingstermijn vastgelegd van ten minste 10 jaar na ingebruikname. Bij verkoop van een sociale huurwoning binnen 10 jaar na ingebruikname vindt een nabetaling plaats ter grootte van het verschil tussen de oorspronkelijk betaalde grondprijs voor de sociale huurwoning en een kavelprijs voor een vrijesectorwoning op moment van verkoop.

3.3 Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens

Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens behoren tot de 'vrije sector' huurwoningen. Boven deze grens heeft een verhuurder de vrijheid om de huurprijs en de huurverhoging te bepalen. Als grondprijs voor deze categorie huurwoningen wordt de marktwaarde voor dergelijk onroerend goed gehanteerd.

3.4 Goedkope koopwoningen

In de Woon(zorg)Visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen, zijn verschillende prijscategorieën voor woningen vastgesteld. In 2024 zijn deze prijzen herzien en zijn de volgende prijzen vastgesteld:

Categorie woning	Prijs
Goedkope koop	Tot €275.000,-
Betaalbare koop	€275.000 - €390.000
Dure Koop	€390.000 +

Figuur 6: indeling prijscategorieën⁹

Voorheen werd voor de categorie goedkope koop, gerekend met een vaste kavelprijs en een hierbij behorende indicatieve kavelpervlakte. Door de ontwikkelingen in de markt, worden de kavels steeds kleiner om zo de woningen toch betaalbaar te kunnen houden. Een vaste kavelprijs is daarmee niet meer wenselijk. Op deze manier zouden de goedkopere woningen in verhouding een hogere kavelprijs betalen. Per project zal residueel en comparatief bepaald worden welke kavelprijs er gehanteerd zal worden per vierkante meter, zodat een marktconforme prijs ontstaat die past bij de betreffende ontwikkeling.

3.5 Vrijesectorwoningen

Voor het bepalen van de grondprijs voor (projectmatige) woningbouw met een vrij op naam prijs voor de betaalbare en dure koop, wordt de residuele methode in combinatie met de comparatieve methode toegepast.

⁹ Prijsindeling zoals vastgesteld in 2024 nav de Woon(zorg)visie 2023-2026. Mochten de prijsindelingen wijzigen in 2025, dan geldt de meest actuele indeling.

3.6 Particuliere kavels

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project zullen de kavels afzonderlijk worden gewaardeerd. Gezien de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de specifieke kenmerken van de kavels, zoals grootte, ligging en bouwmogelijkheden, zullen er onderlinge verschillen zijn. Bij de waardebeoordeling van deze kavels kan zowel van de residuele als van de comparatieve methode gebruik worden gemaakt. De waardebeoordelingen zullen intern worden uitgevoerd, als daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

3.7 Standplaatsen woonwagens

Er is behoefte aan extra standplaatsen in de gemeente. In de Woon(zorg)visie 2023-2026 van de gemeente Hoogeveen is opgenomen dat er voor 2030, 45 nieuwe standplaatsen bij moeten komen in de gemeente. Hierbij moet een mix komen tussen ongeveer 50% sociale huur en 50% koop.

De woningcorporaties zijn aan zet bij het realiseren van de standplaatsen en woonwagens voor sociale huur. In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente zijn afspraken gemaakt over standplaatsen voor woonwagens. De woningcorporaties breiden tussen 2023 – 2027 het aantal standplaatsen uit waarbij er 17 standplaatsen toegevoegd zullen worden.

De oppervlaktes van standplaatsen zijn ruimer dan voor een kavel voor woningbouw. Dit komt doordat woonwagens doorgaans alleen een begane grond hebben en er daardoor meer ruimte nodig is. Ook dient er voldoende ruimte te zijn tussen de woonwagens om zo te voldoen aan de brandveiligheidseisen.

Huur standplaats

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagengebruikers, voor zover zij (qua inkomen) tot hun doelgroep behoren. Het gaat daarbij niet alleen om de verhuur van de standplaats, maar ook om de verhuur van de woonwagen.

Als grondwaarde voor de eerste uitgifte van standplaatsen van woonwagens die in de bovengenoemde doelgroep vallen wordt aangesloten op de grondprijs van een sociale huurwoning. De vaste kavelprijs voor een standplaats is daarmee **€ 18.750,-**. Het normoppervlak van een standplaats waarmee gerekend wordt is 250 vierkante meter. Bij standplaatsen groter dan 250 vierkante meter worden de extra vierkante meters afgerekend tegen **€75,-** per vierkante meter.

Koop standplaats

Woonwagengebruikers die (qua inkomen) niet tot de doelgroep van de woningbouwcorporaties behoren zijn aangewezen op koopwagens en -standplaatsen. Het realiseren van nieuwe koopstandplaatsen valt niet onder de verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporaties. Bij de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen heeft de gemeente dezelfde rol als bij reguliere woningbouw.

Het normoppervlak bij verkoop van een standplaats voor een woonwagen is 300 vierkante meter.

Voor wat betreft de verantwoordelijkheden voor het bouw- en woonrijp maken van de standplaatsen is er geen verschil met de uitgifte van reguliere woningbouw.

3.8 Flexwonen / tijdelijke woningen

De krapte op de woningmarkt treft met name starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Er ligt een opgave om voor deze doelgroepen versneld woningen te realiseren en de druk zo snel mogelijk te verlichten. Hiervoor kunnen kleine woningen worden ingezet zoals flex- en verplaatsbare woningen.

Bij de uitgifte van grond in deze categorie zijn belangrijke criteria: tijdelijkheid, snelheid, kosten van realisatie en grip houden op de gemeentegrond. Het gaat hier om gemeentegrond die tijdelijk beschikbaar gesteld wordt voor het realiseren van flexwoningen. Na afloop van de afgesproken periode wordt het perceel weer aan de gemeente opgeleverd in oorspronkelijke staat.

Omdat het om locaties gaat voor tijdelijke woningen, is de meest logische vorm om deze grond uit te geven, erfpacht in combinatie met een recht van opstal. De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico, beheers- en administratiekosten. Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer. De looptijd van de erfpacht zal per situatie bepaald worden.

De hierbij te hanteren grondprijs is afhankelijk van de doelgroep. Dit kan of de sociale grondprijs zijn bij een sociale huurwoning of de marktconforme prijs.

4 Bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

De keuze voor locaties voor bedrijventerreinen, wordt bepaald door een groot aantal factoren. Deze hangen deels samen met kenmerken van de locatie zelf, maar ook van het beschikbare arbeidspotentieel, de aard en de ligging van de locatie. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden, de zichtbaarheid, de representativiteit, de ligging ten opzichte van afnemers/klanten, de houding van de (lokale) overheid ten aanzien van ondernemingen én om de grondprijs. Dit verschilt per type bedrijf en ook hebben bedrijfsruimtegebruikers vaak een zeer sterke lokale binding.

4.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Uitgifteprijs

Differentiatie van de grondprijs kan worden doorgevoerd door ligging van de kavel op het terrein (bijvoorbeeld een zichtlocatie) en door specifieke omstandigheden (bijvoorbeeld vanwege de loop van een hoogspanningskabel). Immers, de grondwaarde is het resultaat van de commerciële waarde van het vastgoed minus de investeringskosten van het vastgoed: grond heeft een residuele waarde en die waarde wordt bepaald door de waarde van wat erop gerealiseerd wordt. Omwille van enerzijds de noodzakelijke transparantie, maar ook om voor alle bedrijven een marktconforme grondprijs in rekening te brengen wordt, in principe, uitgegaan van vaste grondprijzen voor bedrijventerreinen. Als het college wenst af te wijken van de door haar vastgestelde grondprijzen en dit direct invloed heeft op het resultaat van de grondexploitaties zal zij daarvoor toestemming vragen van de raad.

De nog beschikbare, of al onder optie zijnde kavels worden voor 2025 op verschillende manier gewaardeerd. Per kavel of bedrijventerrein wordt hier omschreven welke methode gebruikt zal worden.

Buitenvaart I en Buitenvaart II Turbine

Deze percelen zijn momenteel onder optie. Voor degene die de percelen onder optie heeft, geldt de grondwaarde van het moment van de optie. Mochten deze percelen vrijkomen, dan zal de grondwaarde van 2024 + CPI (3,2%) gelden. Voor deze percelen is genoeg vraag dus het verhogen van de waarde met de CPI is hier marktconform.

Buitenvaart Riegmeer

De percelen die bij Riegmeer uitgegeven gaan worden zijn in 2024 getaxeerd om voor deze waarde opgenomen te worden in de grondexploitatie. Deze getaxeerde waarde kan daarom ook als uitgifte waarde worden gebruikt.

Schutlanden

De percelen die hier nog liggen zijn incurante percelen, daarom wordt de waarde niet geïndexeerd met de CPI, om zo de percelen niet te duur te maken.

De Wieken – Vliegveldweg / Europaweg

De percelen op het kruispunt Vliegveldweg / Europaweg zijn courante percelen die in de toekomst afgenomen gaan worden. Omdat deze percelen op een goede locatie liggen en dus courant zijn, wordt de Grondwaarde uit 2024 verhoogd met de CPI van 2024 (+3,2%).

De Wieken - Hoogeveen B 5597 en 5929

Deze 2 percelen zijn moeilijk verkoopbaar door de ligging van deze percelen. De percelen kunnen voor de getaxeerde waarde worden verkocht. Op deze manier kan er een marktconforme prijs worden vastgesteld.

In figuur 7 staan de gronduitgifteprijsen per vierkante meter grond voor 2025 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen.

Bedrijventerreinen	
<i>Buitenvaart I</i>	
Binnengebied	€ 74,50
<i>Buitenvaart II</i>	
Turbine zuidelijk deel	€ 82,50
Riegmeer	€ 125,00
<i>De Wieken</i>	
Kruispunt Vliegveldweg / Europaweg	€ 72,00
Hoogeveen B 5597	taxatiewaarde
Hoogeveen B 5929	taxatiewaarde
<i>Schutlanden</i>	
2 kavels	€ 108,00

Figuur 7: Grondprijzen bedrijventerreinen per vierkante meter terreinoppervlakte exclusief BTW.

Bedrijfswoningen

In 2025 zijn er geen kavels beschikbaar die de bouw van een bedrijfswoning toestaan. Als er in de toekomst nieuwe bedrijventerreinen met deze mogelijkheid worden ontwikkeld, dan wordt er op dat moment een nieuwe toeslag berekend.

4.3 Kantoren

Het succes van een bepaalde kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en de algemene uitstraling van de locatie. De grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bruto vloeroppervlakte volgens NEN 2580) voor de kantoorlocaties wordt per locatie door middel van de residuele en de comparatieve methode bepaald. Als daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Bij het afrekenen wordt gekeken naar de Floor Space Index (FSI). Dit is een dichtheidsmaat waarbij het totale vloeroppervlak van één of meerdere gebouwen wordt gedeeld door het oppervlak van het bijbehorende terrein. Als de FSI lager is dan 1 dan wordt afgerekend op basis van het aantal uitgeefbare meters terrein, als de FSI hoger is dan 1 dan wordt er afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van het gebouwde.

5 Commerciële voorzieningen

5.1 Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen

Onder commercieel vastgoed wordt vastgoed verstaan waarmee een commerciële onderneming wordt bedreven. De bebouwing is veelal specifiek geschikt voor de betreffende functie. Deze ondernemingen hebben primair een winstoogmerk. Enkele voorbeelden zijn: winkels, horeca, bioscopen, klimhallen, squashhallen, amusementshallen, telecommunicatievoorzieningen, brandstofverkooppunten en apotheken.

De grondprijs voor commerciële voorzieningen wordt door middel van de residuele waarde methode in combinatie met de comparatieve methode bepaald. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling apart de grondprijs berekend. Hierbij wordt een richtprijs van €194,- per vierkante meter (excl. BTW) aangehouden. Wanneer de hoeveelheid meters bruto vloeroppervlak groter is dan de terreinoppervlakte ($FSI > 1,0$) geldt als minimale grondprijs de prijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

Naast bovenstaande 'echte' commerciële voorzieningen zijn er steeds meer maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk. Deze maatschappelijke voorzieningen worden, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, steeds vaker commercieel geëxploiteerd.

Ook voor dergelijke ondernemingen wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode. De grondprijs is daarom afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. De richtprijs die hier kan worden aangehouden is €194,- per vierkante meter (excl. BTW).

Als de Floor Space Index op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in principe worden afgerekend op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond.

Tot de categorie maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk worden onder meer gerekend:

- Medische en paramedische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd
- Grootschalige medische voorzieningen zoals een ziekenhuis of sanatorium
- Commerciële woonvormen met zorg als er sprake is van een huur boven de sociale huurgrens
- Particuliere peuterspeelzalen en (commerciële)kinderdagverblijven en opleidingsinstituten
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen
- Medische en paramedische functies zoals artsen en bijvoorbeeld fysiotherapeuten
- Leisure-formules.

5.2 Overige commerciële bestemmingen

Naast bovenstaande commerciële voorzieningen gelden voor onderstaande specifieke bestemmingen de volgende grondprijzen.

Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Hiervoor geldt de navolgende grond- c.q. huurprijs:

- Jaarlijkse huurvergoeding **€ 6.000,-**
- Voor iedere medegebruiker (site-sharing) wordt jaarlijks **€ 1.250,-** in rekening gebracht.
- Uitgaande van een 15-jarig contract en een kavel van maximaal 50 vierkante meter.
- Als de kavel groter is dan 50 vierkante meter geldt voor de meerdere vierkante meters een huurbedrag op jaarbasis van **€ 12,50,-** per vierkante meter.
- De kosten van vestigen van het recht van opstal zijn voor de exploitant.
- Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie bepaald.

Nutsvoorzieningen

Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt, ongeacht de plaats in een plan, een grondprijs van **€ 220,-** per vierkante meter grond exclusief btw. Mocht het om een verkoop in het buitengebied gaan dan kan, eventueel, met een lagere grondprijs worden gerekend. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van **€ 1.100,-** exclusief btw. De kosten van notariële overdracht c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf.

6 Niet commerciële voorzieningen

6.1 Inleiding

Gebruikelijk is dat naast voorzieningen met een winstoogmerk (commerciële voorzieningen) onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende vormen van niet-commerciële ofwel maatschappelijke voorzieningen. Onder de categorie maatschappelijke voorzieningen worden uitgiften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Het onderverdelen in meerdere categorieën is hierbij wenselijk, om te zorgen voor duidelijkheid en helderheid bij belanghebbenden. Differentiatie in de categorieën en grondprijzen zorgt voor het leveren van meer maatwerk en marktconformiteit.

6.2 Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk worden voorzieningen verstaan zoals:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau,
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of een middelbare school,
- Sociaal-culturele voorzieningen, hierbij kan gedacht worden aan welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen en niet-commerciële culturele voorzieningen.

Voor deze categorie wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 145,-** (exclusief btw) per vierkante meter. Als de floor space index op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare vierkante meters grond.

De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

6.3 Recreatieve en sportvoorzieningen

Tot deze categorie worden onder meer gerekend: kinderboerderijen, niet commerciële sportaccommodaties (overdekt en/of buiten) en speeltuinen. Veelal worden deze gronden in erfpacht uitgegeven (zie hoofdstuk 7).

Onderscheid wordt verder gemaakt naar bebouwde en onbebouwde voorzieningen:

- Voor het bebouwde deel wordt een vaste grondprijs gehanteerd van **€ 145,-** exclusief btw per vierkante meter. Als FSI (floor space index) op de aan de bebouwing toe te rekenen kavel groter uitvalt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak in plaats van de uitgeefbare meters grond.
- Voor onbebouwde kavels of de niet aan de bebouwing toe te rekenen kavels wordt een vaste grondprijs van **€ 27,-** exclusief btw per vierkante meter grond gehanteerd.
- De grond wordt tegen deze prijs verkocht op voorwaarde dat de gemeente een recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gestichte bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociale grondprijs.

6.4 Woonzorg voorzieningen

Onder deze categorie vallen zorgwoningen en zorgappartementen of andersoortige woonzorgvoorzieningen die beneden de sociale huurgrens worden verhuurd. De aanbieder van de zorg kan hierbij een andere partij zijn dan de verhuurder van het vastgoed. De grondprijs voor dergelijke voorzieningen wordt bepaald tegen de grondprijs op basis van de sociale huurwoningen 2025 (zie 3.2).

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw op de volgende manier bepaald:

- Grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor **sociale doeleinden: € 145,-** exclusief btw (zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer)
- Grondprijs per vierkante meter bruto vloeroppervlak voor (semi) **commerciële activiteiten** (zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut) wordt per situatie bepaald door de residuele i.c.m. comparatieve methode. Richtprijs die hierbij aangehouden wordt is €194,- per vierkante meter (excl. BTW).

6.5 Overige bestemmingen

Snippergroen (te privatiseren groen in bestaande omgeving)

In de in 2021 vastgestelde nota beleid snippergroen is weergegeven hoe en onder welke voorwaarden snippergroen kan worden uitgegeven. Als de grond wordt uitgegeven heeft verkoop de voorkeur.

Voor de uitgifte van snippergroen geldt een vaste grondprijs van **€80,-** per vierkante meter. Op deze grond is geen bebouwingsmogelijkheid. Aangezien er op snippergroen niet gebouwd mag worden, worden de prijzen met bebouwingsmogelijkheid in deze nota voor 2025 niet meer meegenomen.

Voor nadere informatie over snippergroen wordt verwezen naar de nota beleid snippergroen.

Agrarische gronden

Agrarische gronden worden tegen marktconforme prijzen verkocht. Gezien de verscheidenheid en de specifieke kenmerken van de verschillende gronden zullen er onderling prijsverschillen zijn. De waardebepaling zal in eerste instantie intern worden uitgevoerd, als daar aanleiding voor is, wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

Overige bestemmingen

Als er sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze nota genoemde bestemmingen dan wordt de waardebepaling in eerste instantie intern uitgevoerd. Als er aanleiding voor is dan wordt de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur.

7 Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht en verhuur

7.1 Huur en erfpacht

Erfpacht en recht van opstal

Indien grond in erfpacht of recht van opstal wordt uitgegeven wordt de erfpachtcanon afgestemd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond van toepassing was geweest.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met 50 % van de wettelijke rente voor handelstransacties die op het moment van afsluiten van toepassing is. Dit bedrag is inclusief risico, beheers- en administratiekosten.

Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster en eventuele kadastrale splitsingskosten zijn voor rekening erfpachter/opstalnemer.

Sport- en hobbyverenigingen

Voor sport- en hobbyverenigingen zijn bij B en W besluiten van 1 december 2008 en 5 november 2012 afzonderlijke uitgangspunten voor erfpachtovereenkomsten geformuleerd:

- Sport- en hobbyverenigingen betalen voor de eerste 1.000 vierkante meter grond die zij in erfpacht hebben per jaar **€ 0,50** per vierkante meter per jaar en voor elke vierkante meter boven deze 1.000 vierkante meter € 1,00 met een maximale erfpachtcanon van **€ 1.500,-** per jaar.
- Erfpachtcontracten met sport- en hobbyverenigingen worden gevestigd voor een termijn van 30 jaar.
- Notariskosten en daarmee ook de kosten voor de inschrijving bij het kadaster zijn voor rekening van de verenigingen.
- Bij nieuwe en te verlengen overeenkomsten vindt jaarlijks indexatie op basis van de CPI van het voorgaande jaar plaats.
- Indien sprake is van een verlenging of het openbreken van een bestaande erfpacht-overeenkomst, waarbij van oorsprong sprake is van een zeer lage erfpachtcanon, dan kan de betreffende vereniging in aanmerking komen voor een gefaseerde verhoging van de erfpachtcanon binnen een periode van maximaal 5 jaar.

Volkstuinen

Om de jaarlijkse huur te bepalen worden de tuinen opgedeeld in delen van 100 vierkante meter. Per 100 vierkante meter tuin wordt **€ 11,40** in rekening gebracht. Dus tot en met 100 vierkante meter € 11,40 tot en met 200 vierkante meter € 22,80 tot en met 300 vierkante meter € 34,20 enz. Er vindt jaarlijks indexatie plaats op basis van de CPI van het voorgaande jaar.

Verhuur snippergroen (stroken grond zonder bouwmogelijkheden in bestaande omgeving)

Bij het verhuren van snippergroen voor, naast of achter de woningen, wordt er tot 75 vierkante meter een vaste prijs gehanteerd van **€172,50**. Als er 75 vierkante meter of meer aan snippergroen wordt verhuurd, dan is de meerprijs **€2,-** per vierkante meter.

Door het hanteren van een vaste huurprijs tot 75 vierkante meter, kan er kostendekkend verhuurd worden. Het in bruikleen uitgeven van deze gronden zoals eerder werd gedaan komt hiermee ten einde. Op deze manier kan de gemeente voor marktconforme en kostprijs dekkende prijzen gronden uitgeven.

Gemeentelijke huurwoningen

De gemeente Hoogeveen heeft nog twee huurwoningen in bezit. Zodra de huidige bewoners de huur opzeggen wordt de woning te koop aangeboden. Voor het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gebruik gemaakt van de MG circulaire zoals deze jaarlijks door het ministerie wordt uitgegeven.

Zonnepanelen

Voor gronden die verhuurd worden ten behoeve van de exploitatie van zonnepanelen wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De hoogte van de huur wordt bepaald door de specifieke factoren van de betreffende locatie. De locatiefactoren zijn uiteindelijk bepalend voor de exacte hoogte van de huur.

7.2 Pacht

Geliberaliseerde pacht

Geliberaliseerde pacht is een pachtovereenkomst voor los land die aangegaan wordt voor een bepaalde overeengekomen tijd. De pacht prijs voor deze vorm van pacht wordt vastgesteld aan de hand van de pacht prijzen zoals vastgesteld in het Pachtnormenbesluit.

In het pachtnormenbesluit, valt de gemeente Hoogeveen onder het Oostelijk Veehouderijgebied. Voor dit gebied is de pacht norm voor 2024 vastgesteld op **€837,-** per hectare per jaar. In 2025 wordt gebruik gemaakt van dit in 2024 vastgestelde bedrag. De genoemde prijzen worden, als de contracten naar de grondkamer gestuurd moeten worden, vermeerderd met de administratiekosten zoals deze in rekening worden gebracht door de grondkamer.

Ook voor gronden kleiner dan 1 hectare zal gebruik worden gemaakt van de pacht norm. Als de pachter in totaal niet meer dan 1 hectare grond in pacht heeft, hoeft deze overeenkomst niet ter goedkeuring naar de grondkamer te worden gestuurd.

Vaste pachters/huurders kunnen jaarlijks de grond opnieuw pachten/huren. Bij opzegging worden agrarische gronden openbaar aangeboden en vindt een loting plaats als er meerdere inschrijvingen zijn.

7.3 Overige gebruiksrechten

Jachtrecht

Voor gronden waarvoor een jachtovereenkomst is gesloten geldt een eenmalige vergoeding van **€ 50,-** en een jaarlijkse gebruiksvergoeding van **€ 6,75** per hectare.

Bruikleen

In principe worden er geen gronden in bruikleen uitgegeven, tenzij de gemeente het wenselijk acht om gronden in eigendom te behouden maar het onderhoud niet zelf wil of kan doen.