

Grondprijzenbrief 2024

Afdeling: Economie & Recreatie

Auteur: Ferry Kwakman

Datum: 27 november 2023

Versie: Definitief

Inleiding

Jaarlijks worden de gemeentelijke grondprijzen geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt vastgesteld in het vierde kwartaal voorafgaand aan het jaar waarin de grondprijzen gaan gelden.

In de Grondprijzenbrief zijn de gemeentelijke uitgifteprijzen opgenomen van de lopende grondexploitatieprojecten, alsmede de vaste grondprijzen voor sociale woningbouw, groenstroken en nutsvoorzieningen. Hierbij wordt voor woningbouwprojecten de grondprijs gedifferentieerd naar het beoogde woningtype (rijwoningen – tweekapper – vrijstaand) en voor bedrijventerreinen naar kaveltype (woonwerk – zichtlocatie – regulier).

Het doel van de Grondprijzenbrief is op transparante wijze de gemeenteraad, de interne ambtelijke organisatie en belanghebbenden te informeren over de hoogte van de geldende grondprijzen in een bepaald jaar. Daarom wordt de Grondprijzenbrief ter informatie naar de raad gestuurd, verspreid binnen de ambtelijke organisatie en opgenomen in de ter zake doende kopersinformatie.

De Grondprijzenbrief komt tot stand binnen de kaders van de Nota Grondbeleid. In de Nota Grondbeleid is neergelegd op welke wijze de grondprijzen in de gemeente Steenwijkerland tot stand komen.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijzen is marktwaarde. Daarom wordt jaarlijks de marktconformiteit van de grondprijzen getoetst. Indien de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven kan dit leiden tot aangepaste grondprijzen.

De in de grondprijzenbrief genoemde grondprijzen zullen worden verwerkt in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening.

Toepassingsbereik

- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2024;
- De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief hebben het prijspeil 1 januari 2024;
- De genoemde grondprijzen in deze Grondprijzenbrief zijn per m² (tenzij anders aangegeven);
- De genoemde grondprijzen gelden voor het jaar 2024;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (BTW, kosten koper, en overige bijkomende kosten);
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat we de grond bouwrijp leveren aan de afnemer, geschikt voor de beoogde bestemming.
- Voor grondverkoop buiten het bereik van deze Grondprijzenbrief zal binnen de kaders van de Nota Grondbeleid maatwerk plaatsvinden voor wat betreft de grondprijsbepaling.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de grondprijzenbrief 2024 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Verhuur van onroerend goed

Hoewel het in beginsel niet een taak van de gemeente is om onroerend goed te verhuren, zijn er situaties dat verhuur toch voorkomt. In veel gevallen betreft dit strategische eigendommen of boventallige eigendommen waarvan nog geen nieuwe bestemming is bepaald.

Voor verhuur komen in aanmerking

1. kantoor en bedrijfsruimte;
2. woningen
3. agrarische grond (verpachting);
4. groenstroken;
5. overige grond.

Kantoor en bedrijfs- en overige ruimte

Bij verhuur van kantoor of bedrijfs- en of overige ruimte wordt aansluiting gezocht bij de marktprijzen welke gelden bij de ingang van de huur. De huurbepaling vindt plaats middels de comparatieve taxatiemethode.(=vergelijkingsmethode)

In bijzondere gevallen kan worden overgegaan tot een kostendeekkende huur en wordt dit met de portefeuille-houdende bestuurder(s) afgestemd.

Woningen

Bij verhuur van woningen wordt aangesloten op de huurprijzenwet woonruimte.

Agrarische grond

Bij de bepaling van de pachtprijs voor reguliere pacht wordt de jaarlijks vastgestelde pachtnorm gehanteerd. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk.

Bij de bepaling van de pachtprijs voor geliberaliseerde pacht wordt aangesloten op de jaarlijks vastgestelde pachtnormen, maar heeft ook vraag en aanbod invloed op de pachtprijs. Geliberaliseerde pacht kan daarom afwijken van de vastgestelde pachtnorm

Geliberaliseerde verpachting bij inschrijving wordt niet uitgesloten.

Verpachting van grond met een oppervlakte groter dan 1 hectare dient ter goedkeuring aan de Grondkamer worden voorgelegd. De pachtnormen worden jaarlijks vastgesteld door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit,

Grond

Bij de bepaling van de huurprijs van grond wordt de huurprijs per jaar wordt bepaald op 5% van de vastgestelde dan wel getaxeerde grondwaarde.

Algemeen

De wijze waarop de periodieke huur-of pachtverhoging plaatsvindt is vastgelegd in de huur- of pachtovereenkomst.

De medewerker vastgoed heeft de mogelijkheid een externe deskundige (makelaar/ taxateur) in te schakelen voor het bepalen van de huur-of pachtprijs.

Ingebruikgeving/bruikleen is geen huur

Bij bruikleen/ingebruikgeving wordt de onroerende zaak om niet (dus zonder vergoeding voor het gebruik) in bruikleen/ingebruik gegeven. De voornaamste reden om onroerende zaken in bruikleen/in gebruik te geven en niet te verhuren/te verpachten, is dat de gemeente weer snel over de inbruikleen/gebruikgegeven onroerende zaken wil kunnen beschikken, zoals bij gebiedsontwikkeling. De bruiklener heeft geen bescherming zoals de huurder/pachter die wel heeft door huur-/pachtbescherming.

Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De gemeente blijft eigenaar van de grond. De vergoeding per jaar (retributie) wordt vastgesteld op 5% van de getaxeerde grondwaarde.

Deze te sluiten overeenkomsten worden aangeboden aan de notaris voor inschrijving in de openbare registers.

Recht van erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken alsof hij zelf eigenaar is. Erfpacht is na eigendom, het meestomvattend recht. De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten 'bloot eigendom'.

Uiteraard dient de canon uit de reeds bestaande (gevestigde) erfpachtrechten gerespecteerd te worden.

Voor nieuwe gevallen (niet zijnde woningbouwkavels voor particulieren) wordt de vergoeding (canon) jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief en is een percentage van de getaxeerde grondwaarde per m² per jaar.

Voor de uitgifte van woonkavels aan particulieren kent de gemeente Steenwijkerland de erfpachtconstructie onder de naam Grondrente nieuwe stijl. In 2007 en in 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat bij de uitgifte van woningbouwkavels aan particulieren Grondrente Nieuwe Stijl van toepassing is. Bij de uitgifte van woningbouwkavels aan particulieren heeft de gegadigde de mogelijkheid om te kiezen voor aankoop dan wel erfpacht via de Grondrente Nieuwe Stijl-regeling. Bij Grondrente Nieuwe Stijl is de hoogte van de canon gebaseerd op de hoogte van de rente die de gemeente moet betalen als zij van de BNG leent (aflossingsvrije hypotheek 30 jaar vast) en de kavelprijs en staat de hoogte van de verschuldigde canon gedurende de looptijd van de erfpacht vast.

Erfpachtovereenkomsten worden aangeboden aan de notaris voor inschrijving in de openbare registers.

Uitvoering Didamarrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen. Daarin is bepaald dat een overheidslichaam bij alle voorgenomen verkopen of uitgiftes van onroerende zaken, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak. Dit indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of andere uitgiftes van de desbetreffende onroerende zaak, of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop of andere uitgifte.

In dat geval zal voorafgaand aan de verkoop het voornemen daartoe gemotiveerd bekend te maken, op een zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Voor alle beoogde uitgiftes, verhuur, verpachtingen, verkoop en in gebruikgeving door de gemeente, dient conform de uitspraak van het Didam-arrest publicatie plaats te vinden.

Leeswijzer

In bijlage 1 staan per project en per woningtype de grondprijzen 2024 voor woningbouw weergegeven.

In bijlage 2 staan per project en per type bedrijfskavel de grondprijzen 2024 voor bedrijventerreinen weergegeven.

In bijlage 3 staan de grondprijzen 2024 voor groenstroken weergegeven.

Bijlage 1 Grondprijzen woningbouw 2024 (€ per m²)

Project	sociaal ¹	appart.	rij koop	2/1 kap	vrijstaand	ligplaatsen
27 Hoofdstraat/Hilligerspoort - Ossenzijl	10.000	-	-	180	180	-
36 Kornputkwartier - Steenwijk	12.500	-	-	242	261	-
44 Oosterbroek - Oldemarkt	12.500	-	-	207	207	-
46 Willemsoord - Willemsoord	10.000	-	-	186	211	-
61 Overhavendijk (fase 2) - Kuinre	10.000	-	-	179	-	-
68 Scheerwolde - Scheerwolde	10.000		staffel 1 ²	178	178	
			staffel 2 ³	39	39	

De uitgifteprijs zijn per m2 (tenzij anders aangegeven), excl. BTW, kosten koper en overige bijkomende kosten

¹Voor sociaal geldt een vaste prijs per woning

²Scheerwolde staffel 1 = eerste 25 m1 diepte van de kavel

³Scheerwolde staffel 2 = resterende m2 kavel

Bijlage 2 Grondprijzen bedrijventerreinen 2024 (€ per m²)

Project	woon-werk	zichtlocatie	overige locatie
Grootchalige industrie			
Grootchalige bedrijvigheid			
Kleinschalige bedrijvigheid			
5 <u>Woldmeenthe - Steenwijk</u>	187	-	-
29 <u>Burgemeester Van der Veenweg - Steenwijk</u>	87	-	-
63 <u>Boterberg-Zuid - Oldemarkt</u>	20.000 ¹	56	52
67 <u>Weg van Rollecate - Vollenhove</u>	129	-	78
Kantorenlocaties			
5 <u>Woldmeenthe - Steenwijk</u>	-	-	128
42 <u>Concrelit - Steenwijk</u>	-	-	99

De uitgifteprijs zijn per m2 (tenzij anders aangegeven), excl. BTW, kosten koper en overige bijkomende kosten

¹Vaste toeslag (€) per te bouwen woning bovenop de prijs per m2 voor zicht- of niet-zichtlocaties

Bijlage 3 Grondprijzen groenstroken & nutsvoorzieningen 2024 (€ per m²)¹

Categorie ²	Grondprijs
Categorie B	13,50
Categorie C	22,50
Categorie D	36,00
Categorie E	36,00
Categorie I	56,50

De uitgifteprijzen zijn per m2 (tenzij anders aangegeven), excl. BTW, kosten koper en overige bijkomende kosten

Categorie B - Groenstroken die al jaren legaal en schriftelijk in gebruik zijn gegeven

Categorie C - Groenstroken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²

Categorie D - Groenstroken met een oppervlakte groter dan 100 m². Voor het oppervlakte vanaf 100 m² wordt deze grondprijs gehanteerd.

Categorie E - Groenstroken die worden verkocht met het doel en de mogelijkheid, evt. na bestemmingsplanwijziging, om er een bouwwerk op te plaatsen

Categorie I - Minimale grondprijs bij verkoop van overige gronden (geen onderdeel uitmakend van een grondexploitatie) aan nutsbedrijven t.b.v. de bouw van trafo's e.d.

¹Voor het uitgiftebeleid groenstroken wordt verwezen naar het Uitgiftebeleid groenstroken 2001

²De categorisering is afgeleid van het *Uitgiftebeleid Groenstroken 2001*