

Grondprijzenbrief 2024

Vastgesteld op 23 januari 2024 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Zwartewaterland



Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding	3
1. Methoden van grondprijsbepaling	4
2. Prijsontwikkelingen	5
2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk.....	5
2.1.1 Algemeen	5
2.1.2 Bestaande woningen.....	6
2.1.3 Nieuwbouwwoningen	7
2.2 Prijsontwikkeling woningen regionaal	7
2.2.1 Landelijk vs. regionaal.....	7
2.2.2 Ingezoomd op de woningtypen.....	8
2.2.3 Het perspectief van de makelaar: Zwartewaterland vs. de kernen.....	8
2.3 Prijsontwikkeling grondprijzen	9
2.3.1 Woningbouw	9
2.3.2 Bedrijventerreinen.....	10
3. Grondprijzen	10
3.1 Woningbouw	10
3.1.1 Huurwoningen	10
3.1.2 Koopwoningen.....	11
3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte).....	12
3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte	12
3.2.2 POP-stations	13
3.3 Winkel- en horecavoorzieningen	13
3.4 Maatschappelijke voorzieningen.....	133
3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.....	13
3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk.....	14
3.4.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik gemeentegronden	14
3.5 Groen- en reststroken	14
3.5.1 Tarieven huur	15
3.5.2. Tarieven verkoop.....	15
3.6 Overige vormen van uitgifte.....	15
3.6.1 Pacht agrarische gronden	15
3.6.2 Recht van opstal.....	16
3.6.3 Zendmasten	17

Inleiding

Kader

Deze grondprijzenbrief komt voort uit de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2023 (verder te noemen als: de Nota), die op 19 november 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het grondbeleid geeft een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Omdat het gewenst is om het beleidskader actueel te houden, heeft de Nota een looptijd van vier jaar. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid wordt in 2027 weer geactualiseerd, tenzij tussentijdse wijziging van wet- en regelgeving of het door het gemeentebestuur gewenste beleidskader zodanig wijzigt dat eerdere actualisatie noodzakelijk is. Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, wordt jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld.

Het vaststellen van de grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van het door de raad vastgestelde grondbeleid en is derhalve een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Belangrijk uitgangspunt van het grondprijzenbeleid is dat (bouw)grond voor marktconforme grondprijzen wordt uitgegeven. Dit is in lijn met de vigerende wet- en regelgeving aangaande Staatssteun. Deze grondprijzenbrief is een openbaar beleidsdocument waarmee het college de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante en eenduidige wijze informeert over de hoogte van de te hanteren grondprijzen. Doel is om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling op transparante wijze marktconforme financiële afspraken te kunnen maken met potentiële afnemers van gronden. De grondprijzenbrief wordt ook gebruikt voor de onderbouwing en actualisatie van de gehanteerde grondprijzen in grondexploitaties en/of exploitatieplannen.

Status grondprijzenbrief

In deze grondprijzenbrief is beschreven wat het grondprijzenbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in verschillende projecten. In de Nota wordt in paragraaf 4.8 (Grondprijzenbeleid) beschreven welke methoden worden gebruikt om marktconforme grondprijzen te bepalen. Deze methoden verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de in deze brief vermelde grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2024.

Uitgangspunten

De uitgangspunten zijn als volgt:

- Tenzij anders vermeld, gelden de gehanteerde kavel-/grondprijzen voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en exclusief kosten koper;
- De genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW;
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer en qua bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Incidenteel kunnen kavels/gronden ook worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van de verkoop bevinden;
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
- De inwerkingtreding van deze Grondprijzenbrief is per 1 januari 2024.

Frequentie vaststelling grondprijzenbrief

De grondprijzenbrief wordt jaarlijks omstreeks het eind van het kalenderjaar door het college vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt. De grondprijzenbrief is openbaar en zal in verband met de gewenste transparantie jaarlijks worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en www.officiëlebekendmakingen.nl.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Zwartewaterland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor typ- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzenbrief en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen kunt u contact opnemen met het team Grondzaken en Vastgoed van de gemeente Zwartewaterland.

Didam-arrest

Bij uitgifte van gronden (koop, huur, erfpacht, pacht et cetera) wordt rekening gehouden met de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het Didam-arrest. Alvorens nieuwe gronden worden uitgegeven zal publicatie plaatsvinden.

1. Methoden van grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023 wordt omschreven welke methoden er zijn om grondprijzen te bepalen en welke methode in welk geval wordt gebruikt.

De methode die wordt toegepast, verschilt per grondgebruik functie.

De grondprijzen van sociale woningbouw (grondgebonden en appartementen) die door woningcorporaties worden gerealiseerd, hanteert de gemeente vaste kavelprijzen op basis van de comparatieve methode¹. Voor de sociale koopwoningen wordt een vaste kavelprijs gehanteerd op basis van een residuele berekening. Voor projectmatige woningbouw worden de grondprijzen door de gemeente bepaald met behulp van de comparatieve methode, in combinatie met de (genormeerde) residuele methode². De uitgifte van vrije kavels maakt ontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap mogelijk. Per ontwikkelingslocatie wordt voor particuliere woningbouw per woningtype een vaste grondprijs per m² bepaald. Deze grondprijs wordt onderbouwd door de comparatieve methode. Bij de prijs voor vrije kavels kan sprake zijn van een bandbreedte waardoor verscheidenheid aan locaties binnen de ontwikkeling tot uitdrukking kan komen. De grondprijs voor appartementen in de koopsector en de vrije huursector wordt eveneens bepaald via een combinatie van de comparatieve en de (genormeerde) residuele grondwaardemethodiek.

Niet-woningbouw is in te delen naar de verschillende functies, zoals voorzieningen, kantoren, bedrijven en overige bestemmingen. Bij de realisatie van niet-woningbouw wordt onderscheid gemaakt tussen realisatie voor gemeentelijke en private doeleinden.

<u>Grondgebruik functie</u>	<u>Methode voor Grondprijsbepaling</u>
Sociale woningbouw (huur)	Comparatieve methode
Sociale woningbouw (koop)	Comparatieve en (genormeerd) residuele methode
Vrije sector woningbouw (projectmatig)	Comparatieve en (genormeerd) residuele methode
Woningbouwkavels particulier opdrachtgeverschap	Comparatieve en (genormeerd) residuele methode
Maatschappelijke voorzieningen	Comparatieve methode
Detailhandel en horeca	Comparatieve en (genormeerd) residuele methode
Kantoren	Comparatieve en (genormeerd) residuele methode
Bedrijven	Comparatieve methode, waarbij wordt gewerkt met een vaste kavelprijs per m ² .
Overige commerciële functies	Maatwerk

¹ Bij een comparatieve grondprijsbenadering worden de gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

² De (genormeerd) residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming. Residueel rekenen legt hiermee een directe relatie tussen de bouwmogelijkheden, de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten, bijkomende kosten en de overhead en winst & risico van de ontwikkelende partij, resteert de waarde van de grond.

2. Prijsontwikkelingen

2.1 Prijsontwikkeling woningen landelijk

In dit hoofdstuk wordt op basis van marktgegevens van de NVM een beeld geschetst van de ontwikkeling van verkoopprijzen en het aanbod van koopwoningen in Nederland en in de regio.

2.1.1 Algemeen

De woningmarkt in 2023 kenmerkt zich net als vorig jaar door grote krapte. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog, wat resulteert in een voortdurende spanning tussen het afnemende aanbod en de toenemende vraag. De prijzen van koopwoningen zijn desondanks over het algemeen stabiel gebleven en stijgen in kwartaal 3 weer licht ten opzichte van de voorgaande kwartalen van 2023. Door de voortdurend hoge vraag, gestegen rente en inflatie is het voor veel starters en huishoudens met een gemiddeld inkomen moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. De vraag naar betaalbare woningen sluit niet aan op het aanbod van koopwoningen in Nederland, met een gemiddelde transactieprijs van € 422.000 euro voor bestaande woningen en € 474.000 voor nieuwbouwwoningen. Deze mismatch heeft de druk op de huurmarkt verder vergroot, met als gevolg een toenemende vraag naar huurwoningen.

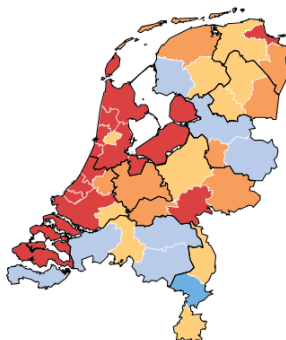
Ondanks de voortdurende uitdagingen op de Nederlandse woningmarkt in 2023 zijn er positieve aspecten die wijzen op een mogelijke vermindering van de druk. Allereerst hebben verschillende gemeenten en de landelijke overheid inspanningen geleverd om de bouwproductie te verhogen door bijvoorbeeld versnellingsafspraken te maken in regionale woondeals, met als doel geleidelijk aan meer aanbod van woningen op de markt te brengen. Daarnaast zijn er diverse initiatieven om leegstaande panden te transformeren, wat bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Ook lijkt de rente op hypotheek na een snelle stijging een stabiel niveau te hebben bereikt, wat gunstig is voor potentiële kopers en hun financieringsmogelijkheden.

Ondanks deze lichtpuntjes overheersen de bedreigingen voor de woningbouwproductie in Nederland, waaronder de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten en netcongestie. Ook de krappe arbeidsmarkt en de aankomende invoering van de Omgevingswet spelen een rol. Al deze factoren zorgen voor vertraging van het bouwproces, beperkte beschikbare ruimte voor bouwlocaties, capaciteitsgebrek bij gemeenten en ontwikkelaars en financiële druk op grondexploitaties.

Woningmarkt cijfers derde kwartaal 2023

- Stijging gemiddelde verkoopprijs of aantal verkopen
- Daling (Q3 2023 t.o.v. Q3 2022) [Klik op een regio voor meer cijfers](#)

Prijsontwikkeling ▾



Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder

-6%	-4%	-2%	0%	2%	4%
-----	-----	-----	----	----	----

De stabilisatie c.q. lichte prijsstijging geldt voor alle woningtypen, maar varieert per regio. De extreme prijsstijgingen in het westen en midden van het land zijn zich in 2023 aan het corrigeren. Dit resulteert in een daling van de woningmarktprijzen ten opzichte van het derde kwartaal in 2022. Terwijl in het zuiden en oosten van het land de prijzen stabiel zijn gebleven door een kleiner schokeffect en in sommige regio's juist stijgen.

2.1.2 Bestaande woningen

De ontwikkeling van het aantal transacties in kwartaal 3 van 2023, ten opzichte van het aantal transacties in kwartaal 3 van 2022 verschilt per woningtype. Het aantal transacties van vrijstaande woningen en appartementen is flink gestegen met respectievelijk 15% en 13%, terwijl de transacties van grondgebonden woningen in het lagere segment (bijvoorbeeld tussenwoningen) zijn afgenomen. Dit maakt dat het totale transactievolume over kwartaal 3 ten opzichte van vorig jaar met 2% is gestegen.

Echter is ten opzichte van kwartaal 2 in 2023 het aantal transacties afgenomen. Hieraan ligt een seizoen effect ten grondslag, omdat in de zomervakantie normaliter minder woningen worden verkocht.

Aantal transacties	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9.196	9.178	8.442	-8%	-8%
Hoekwoning	4.922	4.885	4.725	-4%	-3%
2-onder-1-kap	5.085	5.255	4.992	-2%	-5%
Vrijstaand	4.622	5.043	5.307	15%	5%
Appartement	8.835	9.709	9.977	13%	3%
Totaal	32.660	34.070	33.444	2%	-2%

Op jaarbasis lijkt de gemiddelde transactieprijs gestabiliseerd te zijn, op kwartaalbasis is sprake van een lichte stijging van ca. 2% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. De prijsstijging betrof alle woningtypen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een stabilisatie van de hypotheekrente en een aanhoudend grote vraag. Deze vraag is in 2023 groter geworden door een toenemend aantal thuiswonende 'starters' en alleenstaanden, beperkte doorstroming en bevolkingsgroei. Tegenover een grotere vraag staat een kleiner aanbod. Dit beperkte aanbod ontstaat mede door een stagnatie in de bouwproductie door eerdergenoemde factoren in paragraaf 2.1.1.

Gemiddelde transactieprijs

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Het aantal aangeboden woningen is in 2023 in kwartaal 3 met 2% gedaald ten opzichte van een jaar terug en met liefst 7% gedaald t.o.v. van kwartaal 2. Dit is slecht nieuws voor de koper. Minder aanbod van grondgebonden woningen in het lagere segment zorgt voor minder keuze, kansen en evenwicht in de markt. De krapte op de woningmarkt verslechtert daarmee verder.

Aantal in aanbod	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.375	5.674	4.962	-22%	-13%
Hoekwoning	3.791	3.750	3.393	-10%	-10%
2-onder-1-kap	4.260	4.438	4.105	-4%	-7%
Vrijstaand	7.256	8.896	8.448	16%	-5%
Appartement	7.745	8.427	7.945	3%	-6%
Totaal	29.427	31.185	28.854	-2%	-7%

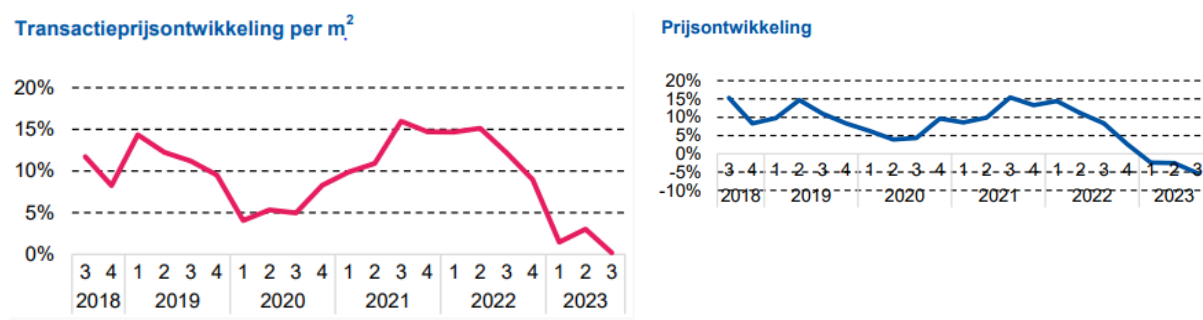
Gelet op het aanhoudende woningtekort, de hoge rente en de mondiale economische situatie is het de verwachting dat de markt voor woningzoekenden in 2024 uitdagend blijft.

2.1.3 Nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwmakkt kent in tegenstelling tot de totale woningmarkt een grotere dynamiek. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is volgens de NVM in een jaar tijd met 18% toegenomen. Dit komt volgens het NVM mede door de daling van de nieuwbouwprijzen. Desalniettemin blijft het aantal verkopen op een in historistisch perspectief laag niveau.

De toenemende vraag naar nieuwbouw ontstaat volgens het NVM mede door de behoefte aan betaalbare starterswoningen met hoge duurzaamheidseisen. Steeds meer consumenten kijken niet alleen meer naar de aanschafwaarde van een woning, maar ook naar de verbruikskosten en tussentijdse (onderhouds-)investeringen.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen dalen in kwartaal 3 - in tegenstelling tot de bestaande bouw - met 5,3% over de totale transactieprijs ten opzichte van het jaar ervoor. Daarbij viel op dat de prijs per vierkante meter gebruiksoppervlak (gbo) juist min of meer stabiel bleef. Dit betekent dat de verschillende nieuwbouwwoningen die op de markt zijn aangeboden en verkocht worden, gemiddeld kleiner zijn dan het jaar ervoor. Volgens het NVM is de geschetste dynamiek evenredig verdeeld over alle prijsklassen.



De gemiddelde transactieprijs van € 474.000 euro komt overeen met het maximale budget van de nieuwbouwconsument van € 475.000 euro, wat men bereid is te betalen voor een woning met een gemiddeld woonoppervlak van 104 vierkante meter. Hoewel een grondgebonden (rij- of hoek)woning de voorkeur heeft bij woonconsumenten, is het aanbod van appartementen in het 3^{de} kwartaal juist gestegen tot 48% van het totale aanbod aan nieuwbouwwoningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vanuit de consument vraag is naar rijwoningen, terwijl er bovengemiddeld veel appartementen zijn gebouwd. Dit levert een mismatch op.

2.2 Prijsontwikkeling woningen regionaal

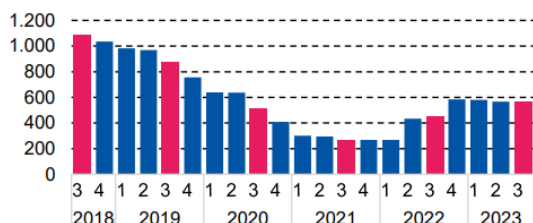
In algemene zin wordt het landelijke beeld ten aanzien van de woningmarkt niet waargenomen in de gemeente Zwartewaterland.

2.2.1 Landelijk vs. regionaal

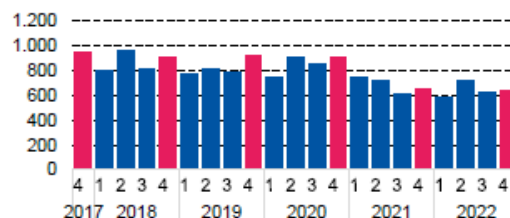
Het aanbod van (bestaand en nieuwbouw) woningen is landelijk in kwartaal 3 met 1,9% afgenomen vergeleken met het jaar ervoor. In tegenstelling tot Noord-Overijssel waarin het aanbod met 24,5% is gestegen ten opzichte van een jaar ervoor. De transacties zijn in Noord-Overijssel over kwartaal 3 juist afgenomen met 7,5%, waar het landelijk is

toegenomen met 2,4%. Dit betekent dat er in Noord-Overijssel meer aanbod en minder vraag is in kwartaal 3 ten opzichte van een jaar eerder. Dit verklaart de stijgende krapte-indicator voor Noord-Overijssel ten opzichte van het landelijk gemiddelde. De krapte-indicator geeft het aantal keuzemogelijkheden aan dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Een hogere krapte-indicator betekent minder krapte op de woningmarkt.

Aantal in aanbod



Aantal transacties



2.2.2 Ingezoomd op de woningtypen

Bij nader inzoomen op de verschillende woningtypen valt op dat vrijstaande woningen, appartementen en twee-onder-een-kap woningen een hogere krapte-indicator hebben dan tussenwoningen en hoekwoningen. De krapte-indicator voor deze woningtypen is aanzienlijk gestegen, terwijl deze voor tussenwoningen en hoekwoningen juist is gedaald in vergelijking met het tweede kwartaal van 2023.

Omgerekend naar prijzen per vierkante meter gbo (gebruiksoppervlakte) zijn de transactieprijzen over het algemeen redelijk stabiel, terwijl tussen de woningtypen onderling sprake is van opvallende verschillen. Zo is de transactieprijs voor de hoekwoningen in Noord-Overijssel in 2023 kwartaal 3 aanzienlijk gedaald ten opzichte van vorig jaar, terwijl de transactieprijs voor appartementen juist is toegenomen.

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.085	3.171	3.110	0,8%	-1,9%
Hoekwoning	3.318	3.121	3.155	-4,9%	1,1%
2-onder-1-kap	3.029	2.806	3.048	0,6%	8,6%
Vrijstaand	3.528	3.316	3.485	-1,2%	5,1%
Appartement	3.733	3.702	3.795	3,7%	3,1%
Totaal	3.280	3.215	3.296	-0,3%	2,8%

Vanuit de gegevens van het NVM kan er geconcludeerd worden dat er in de regio meer aanbod is, de krapte afneemt en de woningen gemiddeld meer dagen te koop staan. Ook het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs neemt steeds verder af.

2.2.3 Het perspectief van de makelaar: Zwartewaterland vs. de kernen

De kernen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis onderscheiden zich elk door verschillende eigenschappen, waaronder het voorzieningenniveau, de ligging ten opzichte van grotere kernen en de stad Zwolle, en de diverse kenmerken van de gemeenschappen in deze kernen. Deze verschillen uit zich ook op de woningmarkt.

Genemuiden kenmerkt zich door een sterke, gesloten gemeenschap met een hoge mate van sociale cohesie. De bevolkingsopbouw is relatief jong, wat resulteert in een woningmarkt waarin kopers voornamelijk uit de eigen kern afkomstig zijn (90%). Landelijke woningmarktontwikkelingen hebben hier vaak minder invloed, waardoor extreme schommelingen minder voorkomen.

Hasselt is verbonden met de woningmarkt van Zwolle en wordt beïnvloed door ontwikkelingen in die stad. Tegelijkertijd zijn er in Hasselt ook veel regionale woningzoekers uit de regio Zwolle. Deze dualiteit heeft impact op de woningvraag, het woningaanbod en de prijzen in Hasselt.

Zwartsluis valt op door de aanwezigheid van unieke woningen aan het water. Kopers in deze kern komen vaak van verder weg en zijn specifiek op zoek naar een woning aan het water, in plaats van gebonden te zijn aan een bepaalde kern. Deze voorkeur heeft invloed op de dynamiek van de woningvraag, het aanbod en de prijzen in Zwartsluis.

2.3 Prijsontwikkeling Grondprijzen

2.3.1 Woningbouw

De prijzen van bouwgrond voor woningbouw worden beïnvloed door zowel de trends in verkoopprijzen als de ontwikkelingen in de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van woningen. Uit de gegevens van de NVM blijkt dat de transactiepreisen gedurende de eerste drie kwartalen van 2023 relatief stabiel zijn gebleven. Dit geldt ook voor de bouwkosten, volgens bronnen van het CBS. Factoren die de bouwkosten van woningen kunnen beïnvloeden, zijn macro-economische ontwikkelingen, schaarste op de arbeidsmarkt, duurzaamheidseisen, de rentestand en energieprijzen.

De kosten verbonden aan de bouw van woningen zijn aan het stabiliseren. De stikstofproblematiek en de invoering van de Omgevingswet zorgen voor vertragingen in bouwprojecten, waardoor er minder gebouwd wordt en dus minder vraag is naar bouwmaterialen. Desondanks zijn er aanhoudende personeelstekorten, met als gevolg hogere looneisen. De onderhandelingen over de CAO voor de gehele bouw- en infrasector (boven op het bestaande voorstel) kan resulteren in aanvullende loonsverhogingen.

Voor 2023 is een trend waarneembaar waarbij de bouwkosten stabiliseren, terwijl de woningprijzen voor bestaande bouw licht stijgen en voor nieuwbouw gelijk blijven. Vooral goedkopere woningsegmenten met een kleiner woonoppervlak zullen meer worden beïnvloed door de stijgende bouwkosten. Voor de nabije toekomst in 2024 wordt volgens DNB een daling van de woningprijzen verwacht met 3% tot 4%.

De (residuele) grondprijs van woningen wordt doorgaans beschouwd als het verschil tussen de marktwaarde van een woning (exclusief BTW) en de stichtingskosten. Aangezien zowel de verkoopprijzen als bouwkosten over 2023 stabiliseren, geldt over het algemeen hetzelfde voor de residuele grondprijzen. Hierbij zijn een aantal aandachtspunten te benoemen:

- Tijdens Prinsjesdag in 2021 trok het kabinet opnieuw geld voor uit voor de versnelling van de bouw. Het maakte bekend vanaf 2022 de komende tien jaar jaarlijks €100 miljoen euro te investeren.
- De Startbouwimpuls (sbi) is in 2023 door de overheid in het leven geroepen om bouwprojecten die op korte termijn starten financieel te ondersteunen en haalbaar te maken.

- Sinds 1 januari 2021 zijn er strengere eisen van kracht voor de energieprestatie van woningen volgens de NTA8800, ook bekend als de BENG-eisen (Bijna Energie neutrale Gebouwen). De invoering van BENG heeft geleid tot een stijging van de bouwkosten. Bovendien neemt de vraag naar duurzaamheid in de bouw toe door relatief hoge energiekosten. Het aanbod slinkt terwijl de vraag onverminderd groot blijft en zelfs nog is toegenomen.

Aangezien de transactiepreizen voor woningen in de regio en de stichtingskosten beiden relatief stabiel blijven, kan geconcludeerd worden dat de grondprijzen voor woningbouw in Zwartewaterland ook stabiel blijven met een kleine afwijking naar boven of beneden, afhankelijk van het woningtype.

2.3.2 Bedrijventerreinen

Grondprijzen voor bedrijventerreinen worden niet residueel, maar comparatief bepaald. De uitgifteprijs is daarbij sterker locatieafhankelijk dan bij woningbouw, omdat deze wordt beïnvloed door tal van factoren als schaarste, locatie, bereikbaarheid, branchering, toegestane milieucategorie en het maximaal te realiseren vloeroppervlakte.

Er zijn weinig beschikbare cijfers over de ontwikkeling van grondprijzen voor bedrijfskavels in het afgelopen jaar. Toch is er voldoende informatie beschikbaar die voortkomt uit de taxatie van specifieke percelen. Uit deze informatie blijkt een aanzienlijke vraag naar grotere percelen van minimaal 2.500 vierkante meter, vooral in de regio, waar dergelijke percelen op korte termijn schaars zijn. Dit maakt de markt voor bedrijventerreinen duidelijk een verkopersmarkt. Naast de hoge vraag is er ook een risico dat bedrijven geen aansluiting meer krijgen op het stroomnet. Onduidelijk is nog wat dit voor gevolgen heeft voor het prijsniveau van bedrijfskavels. Omdat de problematiek rondom netcongestie per regio verschilt, zal ook het effect op de grondprijzen voor bedrijfskavels per regio verschillen. In gemeente Zwartewaterland is voor het jaar 2024 alleen sprake van de uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Zevenhont Oost te Genemuiden. Voor deze kavels is reeds een grondprijs bepaald. De uitgifteprijs is opgenomen in deze grondprijzenbrief. Voor andere (incidentele) uitgiftes zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

3. Grondprijzen

3.1 Woningbouw

3.1.1 Huurwoningen

Sociale huurwoning

Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huurgrens wordt elk jaar bij ministeriële regeling per 1 januari van elk jaar vastgesteld. Zoals ook in de Nota Grondbeleid 2023 is vastgelegd, wordt in de gemeente Zwartewaterland gewerkt met een vaste kavelprijs berekend op basis van de comparatieve methode. Hoewel er op dit moment geen zicht is op gronduitgifte in 2024 ten behoeve van sociale huurwoningen willen we voorstellen voor deze categorie woningbouw wel een bandbreedte voor kavelprijzen te hanteren. De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn in het hele land redelijk gelijk en lopen doorgaans uiteen van € 15.000,- tot € 25.000,- per woning. Soms wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen.

Wij zijn echter van mening dat een grondprijs van € 25.000,-, voor de gemeente Zwartewaterland, vooralsnog aan de hoge kant is. Wij stellen dan ook voor hierbij een bandbreedte te hanteren van € 15.000,- tot € 20.000,-, zonder daarbij concreet te maken voor welke woningtypen de onder- en bovengrens geldt.

Markthuurloning

Voor markthuurloningen (beleggershuurloningen) wordt eenzelfde grondprijs aangehouden als voor koopwoningen. Uitgangspunt is dat de grondprijs – net als bij projectmatige koopwoningen – wordt bepaald met behulp van de comparatieve methode, in combinatie met de genormeerd residuele methode.

3.1.2 Koopwoningen

Voor koopwoningen is het uitgangspunt dat de grondwaarde met de comparatieve methode wordt bepaald, in combinatie met de genormeerd residuele methode. Dit geldt voor zowel projectbouw als particuliere bouw en voor zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen. De afgelopen jaren is uitgegaan van een bandbreedte per project, met vaste grondprijzen per m², gebaseerd op marktonderzoek, gedaan door de Stec Groep.

Voorgaande jaren stegen de grondprijzen door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Inmiddels koelt de woningmarkt een beetje af en heeft de kostenstijging een groot effect op de markt voor nieuwbouwwoningen. De ontwikkeling van de markt is op dit moment onzeker. Per gronduitgifte behoudt de gemeente Zwartewaterland zich dan ook het recht voor om waar nodig aanvullend advies in te winnen over de te hanteren grondprijs. Hierbij is transparantie en marktconformiteit het uitgangspunt.

Voor het jaar 2024 is Stec Groep gevraagd om een actualisatie van het grondprijzenadvies (met uitzondering van de grondprijzen voor vrije kavels) van vorig jaar en wel voor de vervolgfase van de nieuwbouwlocatie "Hasselt Om de Weede" te Hasselt, bestaande uit drie deelgebieden (1B-Midden en -Noord, 1B Stadsweide en de Boerderijlocatie). Voor wat betreft de bepaling van de grondprijzen voor vrije kavels is advies gevraagd aan een plaatselijke makelaar. In 2024 verwacht de gemeente, net als vorig jaar, kavels voor koopwoningen uit te geven in deze nieuwbouwlocatie. In 2022 zijn er geen uitgaven geweest. Pas medio 2023 zijn er kavels in optie uitgegeven en in 2024 zullen de eerste aktes van levering passeren.

Stec Groep adviseert om voor 2024 de residuele grondwaarde als prijs te hanteren. De residuele grondwaardeberekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. Voor eind 2023/begin 2024 komt Stec voor de verschillende woningtypen uit op grondwaarden die variëren van € 158 tot € 372 per m² kavel, exclusief btw. De grondwaarde per m² is afhankelijk van woningtype, kavelgrootte en projectlocatie (in dit geval voor alle woningtypen in de locatie Hasselt om de Weede).

In de onderstaande tabel zijn de verschillende woningtypes in Hasselt om de Weede te zien waarvoor de residuele grondprijzen zijn vermeld.

Woningtypen Hasselt om de Weede fase 1B	Grondprijzen 2024, exclusief btw en kosten koper
Appartementen (Gbo circa 80 m ²)	€ 158,00 tot € 180,00 per m ²
Rijwoning (Gbo circa 82 m ²)	€ 233,00 tot € 262,00 per m ²
Rijwoning (Gbo circa 116 m ²)	€ 336,00 tot € 368,00 per m ²
Levensloopbestendig (Gbo circa 110 m ²)	€ 202,00 tot € 227,00 per m ²

Twee-onder-één kap - projectmatig (Gbo 155 m ²)	€ 226,00 tot € 244,00 per m ²
Vrijstaand – projectmatig (Gbo 170 m ²)	€ 206,00 tot € 218,00 per m ²
Rug-aan-rug-woningen (Gbo 82 m ²))*	€ 338,00 tot € 372,00 per m ²

)* Rug-aan-rug-woningen zijn rijwoningen die met de achtergevel tegen elkaar zijn gebouwd. Een rug-aan-rug-woning heeft dus wel een voortuin, maar geen achtertuin. De reden dat de rug-aan-rug-woning een relatief hoge grondprijs per m² kavel heeft, komt omdat een rug-aan-rug-woning op een relatief kleine kavel staat (de woningen hebben immers geen achtertuin). Dit betekent dat de residuele grondprijs (verkoopwaarde minus stichtingskosten) wordt omgeslagen over relatief weinig vierkante meters in vergelijking met andere woningtypen (bijvoorbeeld die van rijwoningen).

In de onderstaande tabel zien we een overzicht waarin de grondprijzen van de vrije kavels in de locatie Hasselt om de Weede zijn vermeld.

Grondprijzen vrije kavels Hasselt om de Weede (per m²)	
Vrijstaand, eerste 500 m ²	€ 325,00 tot € 335,00
Vrijstaand, > 500 m ²	€ 250,00
2-onder-1-kap, eerste 500 m ²	€ 310,00 tot € 320,00
2-onder-1-kap, > 500 m ²	€ 200,00

Voor vrije kavels met een bijzondere ligging zal de gemeente een opslag van 10% hanteren op de reguliere kavelprijs.

Bij de verkoop van een groter gebied, al dan niet projectmatig, kan het college besluiten een extra korting op opslag te berekenen met betrekking tot de grondprijs. Dat kan met name aan de orde zijn als er sprake is van innovatieve initiatieven waarbij in één keer een grote hoeveelheid grond wordt afgenomen (bijvoorbeeld bij CPO-projecten) of er sprake is van een bijzondere ligging. Hierbij moet nauwlettend in de gaten worden gehouden dat er geen sprake is van onrechtmatige staatssteun. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente de grond laten taxeren door een onafhankelijke taxateur om tot een marktconforme grondwaarde te komen.

3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

3.2.1 Kantoor- en bedrijfsruimte

Bij de uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2023 is vastgelegd dat de grondprijzen van kantoren worden bepaald met behulp van de genormeerde residuele grondwaardemethodiek in combinatie met de comparatieve methode. Hiervoor geldt hetzelfde als bij de winkelvoorzieningen.

Op dit moment zijn er binnen de gemeente geen projecten waarbij grond wordt uitgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van kantoren. Op het moment dat een initiatief zich voordoet, wordt hiervoor conform de genoemde methode een grondprijs vastgesteld.

Op bedrijventerreinen in de gemeente Zwartewaterland zijn vooral bedrijven gevestigd die gericht zijn op industrie, productie, groothandel, distributie en volumineuze detailhandel. Voor de bepaling van de grondwaarde wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode, waarbij wordt gewerkt met een vaste kavelprijs per m².

Voor het jaar 2024 zal er binnen de gemeente alleen sprake van uitgifte van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Zevenhont Oost te Genemuiden. Voor deze kavels is reeds een grondprijs bepaald.

De uitgifteprijs voor deze bedrijfskavels is bepaald op € 195,00 per m² en exclusief btw. Voor andere (incidentele) uitgiftes zal de grondprijs comparatief of door middel van maatwerk bepaald en vervolgens vastgesteld worden.

3.2.2 POP-stations

De grond voor POP-stations³ wordt tegen een marktconforme prijs verkocht. Voorgaande jaren zijn er best wel veel gronden verkocht voor dergelijke stations. Praktisch gezien is het dan ook niet wenselijk meer om per geval de uitgifteprijs te bepalen. Derhalve is een kort onderzoek uitgevoerd naar de grondprijzen in de regio voor dergelijke stations. Voor POP-stations en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen lijkt een grondprijs van € 150,- per vierkante meter grond, exclusief btw, niet meer dan redelijk. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 1.000,- exclusief btw. De kosten van notarieel transport c.a. zijn voor rekening van het betreffende nutsbedrijf. Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een onafhankelijke deskundige om tot een waarde te komen.

3.3 Winkelvoorzieningen, horeca en dienstverlening

De functie voorzieningen heeft betrekking op supermarkten, detailhandel, horeca en dienstverlening. Deze functies zijn sterk locatie gebonden. Daarom is de genormeerde residuele grondwaardemethodiek in combinatie met de comparatieve methode het meest geschikt voor de bepaling van de grondprijs. Om de aantrekkelijkheid van de gemeente als vestigingsplaats voor ondernemingen te behouden, zal een vergelijking met omliggende gemeenten moeten plaatsvinden. Bij locatiemarkten wordt aandacht besteed aan de ligging binnen de winkelconcentratie, ligging van de ruimte op de begane grond of op de verdieping, branchering en oppervlakte.

Onder winkel- en horecavoorzieningen worden naast detailhandel ook baliefuncties en (commerciële) dienstverlening verstaan. Dit zijn onder andere reisbureaus, banken, sportscholen, wellness centers en zelfstandige commerciële (para)medische praktijken/centra.

3.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn ingedeeld in maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk, maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijk, niet commercieel gebruik van gemeentegronden.

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt primair verstaan sociale, culturele en maatschappelijke

voorzieningen zonder winstoogmerk (vaak verenigingen en stichtingen):

- overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau;
- onderwijsinstellingen;
- verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische voorzieningen zonder winstoogmerk;
- religieuze voorzieningen;
- sportvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen, zoals bibliotheek en buurthuis.

³ 'Point of Presence' voor NUTS voorzieningen bijvoorbeeld een transformatorhuis.

Voor deze voorzieningen geldt op basis van de Wet Markt en Overheid een minimaal kostendekkende grondprijs. De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt comparatief vastgesteld en per uitgifte bepaald.

3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi-) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Hierdoor moeten sommige voorzieningen worden aangemerkt als een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijven, een aantal recreatieve voorzieningen, geprivatiseerde nutsvoorzieningen en (para)medische voorzieningen.

Voor voorzieningen met een commercieel karakter wordt de grondprijs vastgesteld conform de werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen. Deze grondprijs wordt per uitgifte bepaald.

3.4.3 Maatschappelijk, niet commercieel gebruik gemeentegronden

Onder deze categorie grondgebruik vallen onder meer kinderboerderijen, scouting en ijsbanen. Deze gronden worden verhuurd aan de gebruikers voor een huurprijs die historisch is bepaald. Als nieuwe gronden voor dit gebruik verhuurd worden, wordt op dat moment de huur vastgesteld.

Hierbij moet worden voldaan aan de Wet Markt en Overheid, waarbij geldt dat minimaal een kostprijsdekkende huur in rekening moet worden gebracht. Wanneer sprake is van een commerciële (markt)partij, moet de huurprijs marktconform zijn om te voorkomen dat sprake is van onrechtmatige staatssteun.

3.5 Groen- en reststroken

In de gemeente bestaat de mogelijkheid om groen- en reststroken te kopen en toe te voegen aan de aangrenzende kavel. Groen- en reststroken die in aanmerking komen voor uitgifte zijn gronden die geen openbare functie hebben. Hier wordt onder verstaan dat de gronden geen functie hebben als verkeersgroen, gebruiksgroen of beeldbepalend groen. De grond ten behoeve van de kaveluitbreiding wordt verkocht en geleverd in de huidige staat. Eventuele kosten voor het toevoegen van de grond aan de kavel zijn voor rekening van de koper. Voor de uitgifte van groen- en reststroken worden twee categorieën onderscheiden, te weten:

- grond die niet leidt tot (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond voor de rooilijn;
- grond die leidt tot (extra) bebouwingsmogelijkheid. In de praktijk wordt hierbij uitgegaan van grond achter de rooilijn.

Als de situatie daarom vraagt, kan de gemeente grond laten taxeren door een onafhankelijke deskundige om tot een waarde te komen.

In 2021 is nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van de uitgifte van groenstroken. De spelregels zijn in het kort als volgt:

- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken worden bij voorkeur verkocht;
- Uitgegeven of nieuw uit te geven groenstroken/overhoeken kunnen gedurende vijf jaren nog gehuurd worden;

- Na afloop van deze huurperiode wordt de groenstrook/overhoek nog eenmaal te koop aangeboden tegen de dan geldende grondprijs;
- Indien koop niet mogelijk is om wat voor reden dan ook zal de uitgegeven groenstrook/overhoek ontruimd en in schone staat terug gegeven worden aan de gemeente.

Samenvattend is het beleid nu gericht op uiteindelijk verkoop waar dat mogelijk en wenselijk is. Indien dit niet wenselijk is zal de uitgegeven gronden weer in beheer komen van de gemeente.

Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de beleidsregels omtrent de uitgifte van groenstroken/overhoeken.

3.5.1 Tarieven huur

Het tarief voor het huren van een groenstrook/overhoek is gebaseerd op de marktconforme verkoopprijs. De huurprijs bedroeg 5% van die verkoopprijs op jaarbasis. Omdat het beleid zich steeds meer richt op de verkoop wordt bij uitgifte de voorkeur aan verkoop gegeven wanneer dit kan en wenselijk is. De huur wordt jaarlijks geïnd en geïndexeerd. Bebouwing van deze groenstroken/snippergroen is niet toegestaan.

De huur is eveneens niet zondermeer overdraagbaar aan een opvolgend huurder dan wel koper.

3.5.2. Tarieven verkoop

Ieder jaar worden de tarieven voor de verkoop van groen- en reststroken herzien. Hiervoor wordt gekeken naar de Consumentenprijsindex (CPI). Het jaargemiddelde van de CPI van sept 2022 – sept 2023 bedraagt +0,2%. Dit betekent dat de tarieven van 2023 met +0,2% gaan stijgen.

Periodiek, maar in ieder geval elke vijf jaren zal beoordeeld worden of het tarief voor de groen- en reststroken marktconform is. Indien daar aanleiding voor is zal het tarief eerder of later worden aangepast.

Groen- en reststroken	Grondprijzen 2024 exclusief evt. BTW en kosten koper.
Grond voor de rooilijn	€ 52,60 per m ²
Grond achter de rooilijn	€ 105,20 per m ²
Verhuur	5% van de geldende verkoopprijs

3.6 Overige vormen van uitgifte

3.6.1 Pacht agrarische gronden

Binnen gemeente Zwartewaterland worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk:

1. Reguliere Pacht (artikel 7:317-326 BW)

Dit zijn pachtcontracten die voor minimaal zes jaar zijn aangegaan. Na het verlopen van de gestelde 6 jaar, wordt de overeenkomst steeds automatisch voor 6 jaar verlengd. Voor reguliere pacht is het verplicht om de pachtnorm te volgen. In de door Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst

toelaatbare pachtprijs per regio is. Sinds 1 juli 2023 is deze voor de regio waar ook de gemeente Zwartewaterland binnen valt (Noordelijk weidegebied) bepaald op € 621,- per hectare. Dit is een toename van 22% ten opzichte van 2022. Dit veranderpercentage van +22% wordt toegepast op reguliere pachtovereenkomsten die zijn afgesloten voor 1 september 2007. Hierbij geldt de regel dat de pachtprijs niet meer dan 10% mag afwijken van de vastgestelde regionorm.

Prijzen reguliere pacht 2024	
Reguliere pachtovereenkomst afgesloten < 1 september 2007	+ 22%
Reguliere pachtovereenkomsten afgesloten > 1 september 2007	€621 per ha.

2. Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Bij geliberaliseerde pacht kan een kortere duur dan 6 jaar overeen worden gekomen. Ook is de pachtprijs niet gebonden aan een wettelijk vastgesteld minimum. Indien een geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt aangegaan voor méér dan 6 jaar, dan geldt wel de pachtnorm.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden indien zij (in totaal) groter zijn dan 1 hectare, getoetst door de grondkamer. De kosten voor de toetsing bij de grondkamer komen voor rekening van de pachter.

Voor het vaststellen van de pacht prijzen is een advies uitgebracht door Saltus Beheer Rentmeesters.

De pacht prijzen zijn voor 2024 als volgt vastgesteld. De genoemde prijzen zijn per hectare, per jaar.

Type perceel	Prijs per hectare per jaar
Basispachtprijs	€950,-
Meer courante percelen	€1000,-
Minder courante percelen	€900,-
Incourante percelen	Korting van 50 %: €475,-
Dijkpercelen Zuiderzeepolder	€300,-
Dijkpercelen overig	€200,-
Percelen <1 ha	Volgens pachtnorm: €621,-

Na 2024 zullen de pacht prijzen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de consumentenprijsindex (CPI). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de CPI alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100. De CPI wordt berekend van september tot september.

3.6.2 Recht van opstal

Het recht van opstal is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander

gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De opstalhouder is juridisch eigenaar van de opstal.

De kosten voor het vestigen van een recht van opstal zijn voor rekening van de opstalhouder. Het recht wordt met name gebruikt ten dienste van gebouwen van sportverenigingen. Het gebruiksrecht (opstalrecht) bedraagt € 0,80 per m² oppervlakte van de grond die voor de opstal gebruikt wordt.

3.6.3 Zendmasten

Het plaatsen van zendmasten op gemeentegrond wordt als een aparte vorm van recht van opstal gezien. Hiervoor wordt jaarlijks bij de opstalhouder een vergoeding van € 5.000,- in rekening gebracht, per gebruiker vermeerderd met een vergoeding van € 1.000,- voor medegebruik. Deze vergoeding is nu vergelijkbaar met omliggende gemeenten.