

Grondprijzennotitie 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Grondprijsmethodieken	4
2.1 Residuele grondwaarde	4
2.2 Comparatieve (vergelijkende) methode	4
2.3 Grondquote-systemathiek	4
2.4 Vaste prijs per vierkante meter (m ²)	4
2.5 Minimale prijs per vierkante meter (m ²)	5
3. Geldigheidsduur grondprijzen	6
4. Grondprijzen	7
4.1 Vrije sector woningbouw	7
4.1.1 Grondgebonden woningen	7
4.1.2 Gestapelde bouw	7
4.2 Sociale woningbouw	7
4.3 Commerciële voorzieningen	8
4.4 Organisaties van maatschappelijk nut zonder winstoogmerk (niet-commercieel)	8
4.5 (Snipper)groen of reststroken gemeenteground	8
4.5.1 Grondprijs (snipper)groen of reststroken gemeenteground	8
4.5.2 Termijnbetalingen	8
4.6 Bedrijventerrein	9
4.7 Wonen/werken terrein Bloeme-Weide Haarle	9
4.8 Nutsvoorzieningen en zendmasten	9
4.9 Erfpacht	9
4.10 Hardheidsclausule	10
5. Overzicht grondprijzen	11
Bijlage: Overzicht voor uitgifte beschikbare bouwgrond per plangebied	12

1. Inleiding

Jaarlijks worden de uitgifteprijzen voor (bouw)grond in de gemeente Hellendoorn vastgesteld. Het doel van deze notitie is om de gemeentelijke grondprijzen vast te stellen van bouwgrond voor sociale woningbouw, vrije sector woningbouw, gestapelde woningbouw, bedrijventerreinen, bijzondere doeleinden en (snipper)groen.

Alle grondprijzen genoemd in deze notitie zijn exclusief BTW/ kosten koper, tenzij anders vermeld.

De grondprijzen zijn afhankelijk van verschillende externe ontwikkelingen. De grondprijzen zijn, voor zover mogelijk, vastgesteld op basis van residuele waarde. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen marktwaarde, de bouwkosten en grondwaarde. De residuele grondwaarde zorgt ervoor dat voor de grond gevraagd wordt wat deze in het economisch verkeer waard is. Uitgangspunt zijn marktconforme prijzen, afhankelijk van de (toekomstige) bestemming c.q. functie, hoogte c.q. aantal bouwlagen en ligging. Waar nodig, zal de gemeente een taxatie uit laten voeren door een onafhankelijke taxateur om de (verkoop)waarde vast te laten stellen.

De vraag naar bouwgrond voor zowel woningbouw als bedrijven is de afgelopen periode groot te noemen. De gemeente heeft nog slechts beperkt woningbouwkavels beschikbaar.

In Hellendoorn Noord worden 22 woningbouwkavels uitgegeven. Naar verwachting worden deze kavels eind februari 2023 uitgegeven. De kavels worden geleverd medio juni 2023. Dat betekent dat in 2023 nog gestart kan worden met de bouw.

Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om aan de noordkant van Haarle een uitbreidingsplan te realiseren, om te voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor in totaal circa 60 grondgebonden woningen, onder te verdelen in twee fasen en bestemd voor diverse doelgroepen waaronder starters en senioren. Het bouwplan zal daarom een mix zijn van rijenwoningen (huur en koop), twee onder één kap woningen en vrijstaande woningen. De prognose is dat de woningbouwkavels in het 2^e kwartaal van 2023 worden uitgegeven. Het bouwrijp maken start hierop in het 4^e kwartaal van 2023. Echter zijn de gronden nog niet aangekocht, dit kan gezien worden als een risico.

In Daarlerveen zijn momenteel geen gemeentelijke woningbouwkavels beschikbaar.

Op bedrijventerrein Bloeme-Weide in Haarle is momenteel 1 kavel in optie. Deze wordt in 2023 naar verwachting uitgegeven. Dat houdt in dat op bedrijventerrein Bloeme-Weide nog twee, waarvan één kavel gesplitst kan worden waardoor er mogelijk nog drie kavels, beschikbaar zijn.

Om te kunnen blijven voorzien in de behoefte aan bouwgrond voor bedrijven, wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden op andere locaties een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein te realiseren.

De verkoop van gemeentelijk (snipper)groen blijft doorgaan. Inwoners kunnen hiervoor een aanvraag indienen.

Geconcludeerd kan worden dat de vraag naar bouwkavels tot op heden groot is. Het afgelopen jaar zijn goede resultaten behaald met de verkoop van gemeentelijke gronden. De landelijke ontwikkelingen worden hiermee gevolgd.

2. Grondprijsmethodieken

Er zijn verschillende methoden voor het bepalen van de grondprijzen. Hieronder zal hier nader op in worden gegaan. De meest gebruikte methoden zijn:

1. Residuele grondwaarde;
2. Comparatieve methode;
3. De grondquote;
4. Vaste m²-prijzen;
5. Minimale m²-prijzen.

Uitgangspunt voor het vaststellen van grondprijzen in de gemeente Hellendoorn zijn marktconforme grondprijzen, ongeacht welke grondprijsmethode gehanteerd wordt. De gehanteerde grondprijzen zijn daarbij mede afhankelijk van de (toekomstige) bestemming c.q. functie, hoogte c.q. bouwlagen en ligging. Waar nodig, zal de gemeente een taxatie uit laten voeren door een onafhankelijke taxateur om de (verkoop)waarde vast te laten stellen.

2.1 Residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde methode is een berekeningsmethode waarbij van de marktwaarde van het totaal product (v.o.n. waarde bebouwd onroerend goed) de bouwkosten en bijkomende kosten worden afgetrokken. Na aftrek van de kosten blijft het residu (grondwaarde) over.

Rekenvoorbeeld:

	Waarde vastgoed	€ 350.000,--
Minus:	Stichtingskosten	€ 190.000,--
	Bijkomende kosten	€ 10.000,--
Blijft over:	Grondwaarde	€ 150.000,--

2.2 Comparatieve (vergelijkende) methode

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties. De waarde van de locatie wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de referentielocatie.

2.3 Grondquote-systemathiek

De grondquote is het aandeel van de grondwaarde van de kavel als onderdeel van de vrij op naam prijs (V.O.N.-prijs) van een woning, exclusief btw. De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een vast percentage (%) van de V.O.N.-verkoopprijs. Dit percentage kan per woning- en/of prijscategorie variëren. Aan de vaststelling van de grondquote gaan vaak residuele berekeningen en comparatieve vergelijkingen vooraf.

Dus bij een grondquote van 30% bij een woning met een V.O.N.-prijs van € 180.000 betekent dat de grondprijs van de kavel onder deze woning 30% van € 180.000 is, oftewel € 54.000.

Andersom: een woning met een vrij op naam prijs van € 600.000 heeft een grondwaarde van € 220.000. De grondquote is dan $\frac{€ 220.000}{€ 600.000} = 36,7\%$.

2.4 Vaste prijs per vierkante meter (m²)

De grondprijs wordt vastgesteld op basis van een vaste prijs per m² of per woning.

De vaste prijs per vierkante meter is in essentie een uitkomst van het hanteren van bovengemelde methoden, bijv. de residuele grondwaardebenadering of de comparatieve methode.

2.5 Minimale prijs per vierkante meter (m^2)

De minimale prijs per m^2 is vooral bedoeld om de ondergrens van de grondprijs van een functie per vierkante meter aan te geven. De uiteindelijke prijs per m^2 is uiteraard afhankelijk van het bouwplan, de ligging, locatie, kwaliteit en dergelijke.

3. Geldigheidsduur grondprijzen

Voor de verkoop van bouwkvelds aan particulieren en bedrijven geldt dat de grondprijzen jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld of herzien. Gronden die (op)nieuw in de verkoop komen zullen voor de dan geldende grondprijs worden aangeboden. Tot aan het moment dat daadwerkelijk wordt overgegaan tot een optieovereenkomst kan (indien herziening heeft plaatsgevonden) deze grondprijs nog worden aangepast.

Zodra de optieovereenkomst tot stand is gekomen, zal de hierin genoemde grondprijs achtereenvolgens worden overgenomen in de verkoopovereenkomst en de akte van levering. Dit geldt ook als voorafgaand aan de akte passering herziening van de grondprijs heeft plaatsgevonden. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de aspirant-koper zich houdt aan de termijnen zoals opgenomen in de verschillende overeenkomsten. Zodra één van deze termijnen is overschreden geldt de voor dat jaar herziene grondprijs.

Bovengenoemde regel geldt niet indien in een op dat moment gesloten (optie- en/of verkoop)overeenkomst anders is bepaald.

4. Grondprijzen

4.1 Vrije sector woningbouw

Op dit moment zijn er enkele lopende projecten waarbij gemeentelijke woningbouwkavels beschikbaar komen in 2023.

Hellendoorn Noord wordt naar verwachting in februari 2023 uitgegeven en omvat 22 woningbouwkavels.

In Haarle wordt gewerkt aan plan 'De Grave' waarbij mogelijk 60 woningbouwkavels vrij komen. De uitgifte zal in 2023 starten indien het plan doorgaat.

De verwachting is dat de Hoi-locatie aan de Koninginnestraat in 2023 wordt vrijgespeeld voor woningbouw. Op dit moment worden de mogelijkheden voor deze locatie onderzocht. De ecologische onderzoeken zijn reeds in gang gezet.

Tevens blijven we zoeken naar locaties om woningbouw te realiseren.

Bij een nieuwe uitgifte van bouwkavels worden op dat moment marktconforme verkoopprijzen vastgesteld.

4.1.1 Grondgebonden woningen

Uitgangspunt voor de vrije sector woningbouw is een marktconforme grondprijs gebaseerd op de daarop te realiseren woningen. In de gemeente Hellendoorn zijn er verschillen in prijzen van woningen (en dus de m² prijs). De voornaamste oorzaak van de verschillen is de ligging van de kavel. Hierbij is niet alleen de geografische ligging bepalend, maar ook binnen een wijk/project kunnen de grondprijzen verschillen. Deze verschillen worden o.a. veroorzaakt door de vormgeving van de kavel, uitzicht vanuit de kavel, privacy en zonligging. Om deze reden worden in de bijlagen per project de grondprijzen aangegeven. Voor het bepalen van deze prijzen wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde methode.

Omslagpunt

Kavels kunnen een zodanige omvang hebben bereikt dat dit tot gevolg heeft dat de waarde van de grond per m² daalt. Dit wordt het omslagpunt genoemd. Voor de vierkante meters boven het omslagpunt zal een lagere grondprijs worden gehanteerd. Het omslagpunt kan binnen de gemeente per plangebied en per categorie verschillen. In het overzicht in de bijlage wordt dit per plangebied weergegeven.

4.1.2 Gestapelde bouw

Voor de gestapelde bouw zal de residuele grondwaarde systematiek worden gehanteerd. Bij het hanteren van deze methode is de omvang van de bouwkosten een belangrijke indicator. Daarnaast zijn uiteraard de locatie, functie en de hoogte c.q. het aantal bouwlagen van het gebouw ook een belangrijke indicator.

4.2 Sociale woningbouw

Sociale huurwoningen zijn goedkope huurwoningen bedoeld voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector of een woning te kopen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen. Sociale huurwoningen zijn meestal eigendom van een woningcorporatie. In de gemeente Hellendoorn is woningcorporatie Reggewoon eigenaar van het grootste aandeel sociale huurwoningen.

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. De maximale huurgrens voor sociale huurwoningen is € 808,06 (prijsspeil 2023). Dit betreft kale huur (en dus exclusief servicekosten).

Voor bouw kavels voor sociale huurwoningen is met Reggewoon geen vaste kavelprijs meer afgesproken in de nieuwe prestatieafspraken tussen Reggewoon en de gemeente. Per project zal daarom gekeken worden voor welk bedrag een kavel verkocht kan worden aan de woningcorporatie. Dit zal mede afhankelijk zijn van de haalbaarheid van het project. In de bijlage is wel een richtprijs opgenomen voor kavels voor sociale woningbouw.

4.3 Commerciële voorzieningen

Het betreft hier grondprijzen voor bijvoorbeeld winkels, kantoren en detailhandel. Aangezien er in deze categorie weinig wordt verkocht stellen we de grondprijs in voorkomende gevallen op planniveau vast. De grondprijs voor commerciële voorzieningen is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. De grondprijs wordt vastgesteld volgens de zogenoemde residuele grondwaarde methode en volgt op deze wijze de marktontwikkelingen.

4.4 Organisaties van maatschappelijk nut zonder winstoogmerk (niet-commercieel)

Bij organisaties van maatschappelijk nut zonder winstoogmerk, gaat het om bouwgrond voor bijvoorbeeld voorzieningen in de sociaal-culturele sfeer, onderwijs, welzijn, niet-commerciële medische voorzieningen en dergelijke. Veelal betreft het functies met maatschappelijke doeleinden die tevens passen in het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen en waar de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Een groeiend aantal organisaties van maatschappelijk nut wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Voor dergelijke ondernemingen wordt het grondprijsbeleid gehanteerd, zoals beschreven voor commerciële voorzieningen.

Het uitgangspunt van deze functie is een minimum grondprijs € 132,50 per m² (zie hoofdstuk 2.5).

4.5 (Snippet)groen of reststroken gemeentegrond

4.5.1 Grondprijs (snippet)groen of reststroken gemeentegrond

Snippetgroen of reststroken gemeentegrond zijn stukken gemeentegrond met groenbestemming. Deze stroken grond kunnen verkocht of verhuurd worden indien de burger daar belang bij heeft. Ook wordt met snippetgroen oneigenlijk gebruik aangepakt. De bestemming van deze gronden zal niet gewijzigd worden door ons.

Het tarief voor verhuur bedraagt € 2,50/m² per jaar met een minimumtarief van € 50,00 als tegemoetkoming in de administratiekosten. Voor verkoop wordt het tarief voor 2023 verhoogd, namelijk € 80,00/m² vrij op naam (inclusief overdrachtskosten: o.a. overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten) voor percelen >15m². Voor percelen <15m² komen de overdrachtskosten voor rekening van de koper. Verhoging is reëel kijkend naar buurgemeenten en kostenstijgingen bij onder andere het kadaster.

Het tarief voor verkoop van bermen grenzend aan woonkavels in het buitengebied bedraagt € 17,50/m² vrij op naam met een minimumtarief van € 750,00. Bij bedragen < € 750,00 komen de overdrachtskosten voor rekening van de koper.

4.5.2 Termijnbetalingen

Indien het voor aspirant kopers bezwaarlijk is om de grondprijs ineens te voldoen wordt, onder voorwaarden, de mogelijkheid geboden de grondprijs in maximaal 2 jaar en bij uitzondering in 3 jaar te voldoen. Onder voorwaarden wordt in ieder geval verstaan dat over het (nog) openstaande bedrag een rentevergoeding verschuldigd is op basis van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties voor consumenten en de wettelijke rente voor handelstransacties voor

bedrijven. De aktepassering zal pas plaatsvinden nadat de volledige koopsom en de rentevergoeding is betaald.

4.6 Bedrijventerrein

Voor bedrijventerreinen wordt door de gemeente Hellendoorn de comparatieve of vergelijkende methode toegepast. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeente zich bij het vaststellen van de grondprijs uit de markt prijst. Ook in de regiogemeenten wordt deze methode gehanteerd.

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt door verschillende factoren bepaald, waaronder:

- ligging;
- bestemming.

Momenteel zijn er geen kavels meer beschikbaar op bedrijventerreinen in Hellendoorn en Nijverdal. Voor bedrijventerreinen in Hellendoorn en Nijverdal wordt in 2023 een prijs van 125,00/m² gehanteerd. Kijkend naar buurgemeenten kan worden geconcludeerd dat dit marktconform is. Deze prijs wordt onder andere gebruikt voor erfpachtgronden die verkocht worden. Echter kan bij erfpachtgronden onderscheid worden gemaakt in zichtlocaties en niet-zichtlocaties. Zichtlocaties bij erfpachtconstructies wordt vastgesteld op € 150,00/m².

Voor een nieuw bedrijventerrein wordt een m² prijs bepaald aan de hand van de marktontwikkeling en de grondexploitatie.

De verkoopprijzen bewegen mee met mogelijke marktveranderingen. Indien de markt veranderd kan besloten worden deze prijzen te herzien.

4.7 Wonen/werken terrein Bloeme-Weide Haarle

Op een bedrijventerrein waar de combinatie wonen/werken wordt toegestaan komt de prijs van de kavel tot stand door een combinatie van een vast bedrag voor de ondergrond van de woning en de prijs per vierkante meter voor de rest van de kavel.

De grondprijs voor een bedrijvenkavel op bedrijventerrein Haarle bedraagt in 2023 € 104,00/m²
De grondprijs voor de groenstrook (onderdeel van de bedrijvenkavel) bedraagt in 2023 € 52,00/m².

De toeslag voor een bedrijfswoning op bedrijventerrein Haarle bedraagt in 2023 € 65.300,00.

4.8 Nutsvoorzieningen en zendmasten

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven - bijv. voor plaatsing van een middenspanningsruimte - is in principe sprake van een beperkt aantal m² grond. Voor locaties in het openbaar gebied, bedraagt de grondprijs voor 2023 € 200,00 per m² exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper.

Bij de verkoop van grond ten behoeve van zendmasten is eveneens sprake van een beperkt aan m² grond. Voor locaties in het openbaar gebied, bedraagt de grondprijs voor 2023 een vanaf prijs van € 6.750 per opstalplaats exclusief eventueel verschuldigde BTW en kosten koper. De prijs is afhankelijk van locatie en ligging.

4.9 Erfpacht

In de nota grondbeleid 2014 werd erfpacht vooral gezien als stimuleringsmiddel voor de uitgifte van grond. In de praktijk is het instrument de afgelopen jaren niet toegepast.

Gebleken is dat voor de gemeente er een fiscaal nadeel verbonden is aan erfpacht. Erfpacht wordt dan ook niet meer actief aangeboden. Wanneer zich de vraag naar erfpacht voordoet, kan onderzocht worden of erfpacht in specifieke gevallen het gemeentelijk belang dient. Lopende contracten worden uiteraard gerespecteerd.

Mocht erfpacht aan de orde zijn, dan dienen de verkoopprijzen van de grond, als genoemd in deze nota, als basis voor het vaststellen van een erfpachtcanon.

4.10 Hardheidsclausule

Het is denkbaar dat situaties ontstaan waarbij bovenstaande beleidslijnen niet passend zijn en maatwerk nodig is. Indien nodig wordt dit samen met de wethouder bepaalt.

5. Overzicht grondprijzen

Overzicht grondprijzen 2022-2023

			2022 Prijs in € excl. BTW	2023 Prijs in € excl. BTW
Sociale huur	Grondgebonden	kavel	€ 25.000,00 € 150,00/m ²	€ 25.000,00*
	Gestapeld	app.	€ 25.000,00	€ 21.000,00*
Commerciële voorziening		m ²	residueel (marktconform)	residueel (marktconform)
Niet commerciële voorziening		m ²	min. € 132,50	min. € 132,50
Vrije sector grondgebonden	Nijverdal - Hellendoorn	m ²	Residueel (zie kavellijsten)	€ 290,00 - € 320,00
	Kleine kernen	m ²	Residueel (zie kavellijsten)	€ 270,00 - € 300,00
Bedrijventerreinen	zichtlocaties	m ²	comparatief € 150,00	Comparatief € 125,00 Erfpacht zichtlocatie 150,00 Erfpacht niet-zichtlocaties € 125,00
	niet-zichtlocaties	m ²	comparatief € 140,00	
Wonen/werken terrein Bloeme-Weide - Haarle	bedrijvenkavel	m ²	Comparatief € 104,00	Comparatief € 104,00
	Bedrijvenkavel (groenstrook)	m ²	Comparatie € 52,00	Comparatie € 52,00
	Mogelijkheid bedrijfswoning	stuk	Comparatief € 65.300,00	Comparatief € 65.300,00
(Snipper)groen (bij woonkavel) >15 m ²		m ²	€ 75,00 v.o.n.	€ 80,00 v.o.n.
Bermen grenzend aan tuin (bij woonkavel) buitengebied		m ²	€ 17,50	€ 17,50
Buitengebied anders dan berm		m ²	€ 15,00 – 25,00	€ 25,00
Nutsvoorzieningen		m ²	€ 190,00 k.k.	€ 200,00 k.k.
Zendapparatuur		Per mast	Vanaf € 6.000,00	Vanaf € 6.500,00

Alle prijzen zijn exclusief BTW/ kosten koper, tenzij anders vermeld.

***In 2023 worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt met Reggevoon. Tot de nieuwe afspraken gemaakt zijn gelden de weergegeven prijzen.**

Deze notitie maakt onderdeel uit van zaaknummer 2022-027839

Bijlage: Overzicht voor uitgifte beschikbare bouwgrond per plangebied

Plangebied	Categorie	Oppervlakte in m²	Prijs/m²	Toelichting
Hellendoorn Noord	10 won. vrijstaand	4.823	€ 290,00	
	12 won. 2/1-kap	3.193	€ 290,00	
Bedrijventerrein Bloeme-weide Haarle werken + optie wonen	Bedrijvenkavel	6.374	€ 104,00	
	Groenstrook	953	€ 52,00	
	Bedrijfswoning		€ 65.300,00	toeslag per woning

Prijzen per 01-01-2023 excl. BTW