

# GRONDPRIJZENBRIEF 2024

Gemeente Olst-Wijhe



Olst-Wijhe, oktober 2023  
Nummer: 35976 - 2023

## Inhoudsopgave

Inleiding en samenvatting grondprijzen .....	3
Hoofdstuk 1    Uitgangspunten grondprijsbepaling .....	6
Hoofdstuk 2    Grondprijsontwikkelingen.....	7
2.1    Grondprijsontwikkeling algemeen .....	7
2.2    Grondprijsontwikkeling .....	7
2.3    (Comparatieve) waardebepaling grondprijzen.....	9
Hoofdstuk 3    Grondprijzen .....	9
3.1    Woningbouw .....	9
3.1.1    Huurwoningen .....	10
3.1.2    Koopwoningen.....	11
3.1.3.    Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap) .....	13
3.2    Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte).....	13
3.3    Winkel- en horecavoorzieningen .....	13
3.4    Maatschappelijke voorzieningen .....	14
3.5    Groen- en reststroken .....	15
3.6    Overige vormen van uitgifte .....	16
3.6.1.    Pacht .....	16
3.6.2.    Opstalrecht.....	16
3.6.3.    Erfpacht.....	16
3.6.4.    GSM-/ zendmasten en zonnepanelen.....	16
3.7    Overige uitgiften.....	17
Hoofdstuk 4    Geraadpleegde bronnen.....	17

### **Aansprakelijkheid**

*Aan de inhoud van deze Grondprijzenbrief is door de gemeente Olst-Wijhe uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzenbrief 2024 en daarin opgenomen grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot het team Leefomgeving (Grondzaken) van de gemeente Olst-Wijhe.*

## Inleiding en samenvatting grondprijzen

Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief geactualiseerd aan de hand van de dan geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief 2024 is opgesteld overeenkomstig de beleidskaders en uitgangspunten zoals zijn verwoord in de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid van de gemeente Olst-Wijhe. Het gemeentelijk grondprijnsbeleid maakt onderdeel uit van de Nota Grondbeleid die een looptijd heeft van vier jaar (2023-2026). In het grondprijnsbeleid worden beleidskaders en uitgangspunten aangegeven die worden toegepast in de jaarlijks op te stellen Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief worden de afzonderlijke grondprijzen (exclusief btw/overdrachtsbelasting en indexering, tenzij anders aangegeven) per uitgiftecategorie vastgesteld. Met dit openbaar beleidsdocument informeert het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad en belanghebbenden op transparante wijze over de hoogte van de gehanteerde grondprijzen.

### **Status grondprijzenbrief**

De Grondprijzenbrief maakt onderdeel uit van het grondprijnsbeleid. In de Grondprijzenbrief wordt duidelijk wat het grondprijnsbeleid concreet betekent voor de grondprijzen in de verschillende (gemeentelijke) projecten en overige uitgaven. In het grondprijnsbeleid is beschreven welke methoden worden gebruikt om de te actualiseren grondprijzen te bepalen. De geactualiseerde grondprijzen worden verwerkt in de jaarlijks te actualiseren gemeentelijke grondexploitaties (GREXen) op prijspeil 1 januari. De geactualiseerde GREXen worden verantwoord in de jaarrekening. De in deze Grondprijzenbrief vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2024.

### **Uitgangspunten**

Met de volgende uitgangspunten wordt op hoofdlijnen rekening gehouden:

- tenzij anders vermeld zijn grondprijzen in deze Grondprijzenbrief kosten koper (k.k.) en exclusief btw, overdrachtsbelasting en/of indexering;
- tenzij anders vermeld is de te verkopen grond bouwrijp en geschikt voor de beoogde bestemming;
- de gronden worden geleverd in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevinden;
- grondprijzen vermeld in bestaande overeenkomsten, welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief genoemde prijzen, worden gerespecteerd (ook bij actualisatie van de gemeentelijke GREXen);
- gronden waarover prijsafspraken zijn gemaakt en die worden teruggegeven aan de gemeente en in 2024 opnieuw worden aangeboden, gelden de grondprijzen die zijn opgenomen in deze geactualiseerde Grondprijzenbrief 2024;
- bij een aantal grondprijzen wordt rekening gehouden met een bandbreedte, waarin een minimale en maximale grondprijs is opgenomen;
- voor gronduitgifte waarvoor geen (bandbreedte voor de) grondprijs is opgenomen in deze Grondprijzenbrief en/of waarvoor onvoldoende expertise binnen de gemeente aanwezig is om de actuele marktwaarde te kunnen bepalen wordt de grond getaxeerd door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur;
- de Grondprijzenbrief wordt jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en ter kennisname aan de raad verstrekt;
- de Grondprijzenbrief is openbaar en wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website;
- de Grondprijzenbrief 2024 treedt in werking per 1-1-2024.

### **Frequentie vaststelling grondprijzenbrief**

De grondprijzen worden jaarlijks voor aanvang van een nieuw kalenderjaar geactualiseerd aan de hand van de geldende marktomstandigheden. De Grondprijzenbrief wordt gebruikt als basis voor de jaarlijkse actualisatie van de grondprijzen in de grondexploitaties (GREXen).

De jaarlijkse vaststelling van een aantal minimale en vaste grondprijzen en/of bandbreedte waarin de grondprijs zich dient te bevinden is bedoeld om in voorkomende gevallen tot een eenduidige en op een transparante wijze tot waardebeoordeling van de grondprijzen te komen.

## Samenvatting grondprijzen 2024

In onderstaande tabel, is een samenvatting van de grondprijzen 2024 opgenomen. Deze worden van kracht per 1-1-2024. Hierbij is rekening gehouden met de hiervoor benoemde uitgangspunten.

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m <sup>2</sup> *) (exclusief btw. en k.k.)	
	2023	2024
<b>Grondgebonden woningen</b>		
Sociale huurwoning, kavel tot 150 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	€ 140	€ 145
Sociale huurwoning kavel vanaf 150 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	€ 145	€ 150
Middeldure huurwoning		Vanaf € 200
Markt huurwoning	€ 240 - € 330	€ 250 - € 350
Sociale koop I (goedkope koop) (prijspeil 2024 v.o.n. < € 250.000)	Vanaf € 200	Vanaf € 200
Sociale koop II (betaalbare koop) (v.o.n. > € 250.000 (prijspeil 2024) - < € 390.000 (= begrenzing 2024) **)	€ 200 - € 330	€ 200 - € 335
Overige koopwoning vrije sector	€ 240 - € 330	€ 250 - € 350
<b>Niet grondgebonden woningen</b>		
Sociale huur <sup>5)</sup>	Stapelingsfactor	Stapelingsfactor
Goedkope koopwoning	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>
Betaalbare koopwoning	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>
Markt huur, overige koop en vrije sector	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>	Nader te bepalen <sup>1a)</sup>
<b>Woonwagendplaatsen:</b>		
Sociale huur, kavel < 240 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	€ 87,50	€ 87,50
Sociale huur, kavel > 240 m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	€ 200	€ 200
Verkoop, kavel < 240 m <sup>2</sup>	€ 200	€ 200
Verkoop, kavel > 240 m <sup>2</sup>	€ 200	€ 200
<b>Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)</b>		
Reguliere bedrijvigheid <sup>6)</sup>	€ 100 - € 135	€ 100 - € 140
<b>Winkel- en horecavoorziening</b>	Nader te bepalen <sup>1)</sup>	Nader te bepalen <sup>1)</sup>
<b>Maatschappelijk voorziening MET winsttoogmerk (Semi) commercieel</b>	Nader te bepalen <sup>1)</sup>	Nader te bepalen <sup>1)</sup>
<b>Maatschappelijk voorziening ZONDER winsttoogmerk</b>	Vanaf € 145	Vanaf € 145
<b>Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel (huur)</b>	Huurprijs <sup>2)</sup> gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden.	Huurprijs <sup>2)</sup> gebaseerd op pachtnorm agrarische gronden.
	Commercieel medegebruik aanvangshuur € 1,55/m <sup>2</sup> per jaar (naar rato) <sup>2)</sup>	Commercieel medegebruik aanvangshuur € 1,55./m <sup>2</sup> per jaar (naar rato) <sup>2)</sup>

<b>Groenstroken/ reststroken</b>		
<b>Bij verhuur van grond voor uitbreiding perceel:</b> Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar <sup>3)</sup>	In principe geen nieuwe verhuringen <sup>4)</sup>	In principe geen nieuwe verhuringen <sup>4)</sup>
<b>Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:</b>		
<b>Categorie A:</b> Bezwaarde grond/ niet openbaar bereikbaar <sup>4)</sup>	€ 40	€ 45
<b>Categorie B:</b> Grond waar niet op bebouwd mag worden en/of niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheden in het kader van het geldende omgevingsplan	€ 82,50 minimaal € 1.500 per uitbreiding ongeacht het aantal m <sup>2</sup>	€ 82,50 minimaal € 1.500 per uitbreiding, ongeacht het aantal m <sup>2</sup>
<b>Categorie C:</b> Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale perceel	€ 160 minimaal € 1.500 per uitbreiding ongeacht het aantal m <sup>2</sup>	€ 160 minimaal € 1.500 per uitbreiding ongeacht het aantal m <sup>2</sup>

Gronduitgifte categorie	Grondprijs per m <sup>2</sup> *) (exclusief btw. en k.k.) 2023	Grondprijs per m <sup>2</sup> *) 2024
<b>Pacht</b>	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs	Pachtprijzenbesluit 2007. Jaarlijkse vaststelling pachtprijs
<b>Erfpacht</b>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
<b>Retributie opstalrecht per jaar<sup>2)</sup></b>	4% van de waarde van de ondergrond	4% van de waarde van de ondergrond
<b>Zonnepanelen</b>	Nader te bepalen	Nader te bepalen
<b>GSM-/ Zendmasten</b>		
Retributie: hoogte ≤ 40 m1 per jaar <sup>2)</sup>	Minimaal € 5.000	Minimaal € 5.000
Retributie: hoogte > 40 m1 per meter/ jaar <sup>2)</sup>	€ 60	€ 66
Medegebruik: zendmast per gebruiker/ jaar <sup>2)</sup>	€ 1.750	€ 1.925
*) tenzij anders vermeld		
**) ) betreft betaalbaarheidsgrens 2024 v.o.n.-prijs nationale woondeals.		
1) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m <sup>2</sup> bvo indien f.s.i.> 1.		
1a) Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m <sup>2</sup> bvo indien de f.s.i.> 1 of een stapelingsfactor toe te passen.		
2) Wordt jaarlijks geïndexeerd in overeenstemming met de Consumentenprijsindex van het Centraal Bureau Statistiek (hierna: CBS-CPI).		
3) Niet van toepassing als openbare toegankelijkheid wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggende) perce(e)l(en).		
4) Uitgangspunt is verkoop van grond. Voor verhuur van grond vindt beoordeling per situatie plaats.		
5) Anti-speculatiebeding van toepassing		
6) duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen kunnen leiden tot hogere grondprijzen.		

## Leeswijzer

- Inleiding : hierin wordt de relatie tussen de Nota Grondbeleid en de Grondprijzenbrief toegelicht als ook de status van de Grondprijzenbrief en de benoemde uitgangspunten van de Grondprijzenbrief weergegeven. Daarnaast is een samenvatting van de grondprijzen opgenomen;
- Hoofdstuk 1 : gaat in op de gehanteerde uitgangspunten voor bepaling van de grondprijzen.
- Hoofdstuk 2 : geeft een analyse en trends aan ten aanzien van grondprijzontwikkelingen.
- Hoofdstuk 3 : is een gedetailleerde weergave van de grondprijzen 2024 voor de gemeente Olst-Wijhe.
- Hoofdstuk 4 : geraadpleegde bronnen.

## Hoofdstuk 1 Uitgangspunten grondprijsbepaling

Om de grondprijs te bepalen bestaan verschillende (reken)methodieken waaronder de comparatieve<sup>1</sup> oftewel de vergelijkende methode en de residuele<sup>2</sup> methode. De te hanteren methode om de grondprijzen te kunnen bepalen zijn beschreven in hoofdstuk 8 “Grondprijsbeleid” van de Nota Grondbeleid 2023-2026. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen in onze gemeente hoofdzakelijk met de comparatieve methode worden bepaald.

Voor de comparatieve methode is gekozen omdat:

- de systematiek eenvoudig en transparant is;
- er voldoende referentie-uitgiften in onze gemeente en buurgemeenten aanwezig zijn die tevens residueel zijn getoetst, residueel bepaald of getaxeerd zijn;
- veelal wordt gewerkt met een bandbreedte waarbinnen de grondprijzen zich dienen te bevinden, waardoor nadere vaststelling van de grondprijs residueel kan worden getoetst.

In de gemeente Olst-Wijhe worden de gronden uitgegeven tegen marktconforme prijzen zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Bij marktconform grondprijsbeleid wordt ook rekening gehouden met het economisch draagvlak van een te realiseren bestemming en functie.

### Beleidsuitgangspunten grondprijsbepaling

In de Nota Grondbeleid 2023-2026 is een aantal beleidsuitgangspunten benoemd en toegelicht. Voor een aantal uitgiftecategorieën gelden jaarlijks vaste, minimale grondprijzen of grondprijzen met een bandbreedte. Bij gestapelde woningbouw behoudt de gemeente zich het recht voor een stapelingsfactor toe te passen of een grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) als de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1 (zie onderstaand rekenvoorbeeld).

*Vloeroppervlakte bestaat uit een deel dat gezamenlijk gebruikte vloeroppervlakte is en een deel dat als woon-, bedrijfsruimte- of kantoorvloeroppervlakte kan worden aangemerkt.*

*De gebruiksvloeroppervlakte (gvo) is de netto te gebruiken vloeroppervlakte met een minimale stahoogte van 1,5 meter. Hierbij zijn de gezamenlijke ruimtes als toilet, gangen, liften et cetera buiten beschouwing gelaten. Bvo is de oppervlakte van een ruimte (of ruimtes) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de scheidingsmuren of buitenmuren die de ruimte (of ruimtes) omhullen. Bvo is inclusief de gvo beschikbare ruimte.*

*Floor space index (f.s.i.): de verhouding tussen het oppervlak uitgedrukt in m<sup>2</sup> Bvo van het gebouwde object en de oppervlakte van de bijbehorende kavel van het gebouwde object.*

*Voorbeeld grondprijsberekening van een f.s.i.:*

#### **Voorbeeld: Grondprijsberekening bij f.s.i. > 1**

Kavelgrootte	2.000 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouw	2.750 m <sup>2</sup> Bvo (meerdere verdiepingen)
Grondprijs	€ 200 per m <sup>2</sup>
Grondwaarde f.s.i. < 1	2.000 m <sup>2</sup> grond x € 200/m <sup>2</sup> = € 400.000
Grondwaarde f.s.i. > 1	2.750 m <sup>2</sup> grond x € 200/m <sup>2</sup> = € 550.000

### Lopende gesprekken

De gemeente Olst-Wijhe respecteert bestaande overeenkomsten en voorbereidende gesprekken om te komen tot kaveluitgifte waarin grondprijzen zijn genoemd welke afwijken van de in deze Grondprijzenbrief 2024 vermelde grondprijzen. Als lopende gesprekken niet leiden tot daadwerkelijke gronduitgifte worden de betreffende gronden opnieuw in verkoop, verhuur et cetera gebracht, waarbij de Grondprijzenbrief 2024 leidend is. De Grondprijzenbrief 2024, ingaande per 1-1-2024, is van toepassing op nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken. Jaarlijks kunnen grondprijzen worden geïndexeerd met een inflatiecorrectie (gekoppeld aan de CBS-CPI-indexcijfers) of, als de regionale waardeontwikkeling hierom vraagt, worden aangepast aan de geldende marktconforme regionale grondwaarde. Mogelijk kan deze laatste afwijken van de CBS-CPI-indexcijfer.

<sup>1</sup> Bij comparatieve grondprijsbenadering worden gehanteerde grondprijzen vergeleken met buurgemeenten en gemeenten uit de regio.

<sup>2</sup> De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bebouwing. 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 en de bijkomende kosten resteert de waarde van de grond.

### *Afwijking op Grondprijzenbrief*

Het college van burgemeester en wethouders kan in een uitgiftebesluit, rekening houdend met de regelgeving met betrekking tot Staatssteun, gemotiveerd afwijken van de in deze Grondprijzenbrief vastgestelde grondprijzen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

## **Hoofdstuk 2 Grondprijzontwikkelingen**

### **2.1 Grondprijzontwikkeling algemeen**

#### *Algemeen*

Uitgaande van de netto uitgeefbare vierkante meters voor verschillende functies (bedrijven, wonen, et cetera) worden de te verwachten grondopbrengsten in gemeentelijke projecten over meerdere jaren, waarin de opbrengsten worden verwacht, gefaseerd opgenomen in gemeentelijke grondexploitaties. Hierbij kunnen risico's bestaan ten aanzien van mogelijke vertraging in de planning van gronduitgiften (planningsoptimisme). Ook kunnen risico's ontstaan ten aanzien van de grondprijzontwikkeling in de komende jaren. Vertraging is een belangrijk risico, waarbij stijging van hypotheekrente, geopolitieke- of overige economische ontwikkelingen met als gevolg bijvoorbeeld een dalend consumentenvertrouwen een significant resultaatteffect binnen de gemeentelijke grondexploitaties kunnen veroorzaken. Bij de actualisatie van de grondprijzen wordt rekening gehouden met ervaringen met betrekking tot gronduitgiften, prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren, macro-economische vooruitzichten en geopolitieke omstandigheden. Op korte termijn wordt rekening gehouden met de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente die de consument moet betalen, de leencapaciteit en de vraag naar en het aanbod van woningen.

#### *Staatssteun*

Gemeenten zijn verplicht bouwgrond tegen marktconforme grondprijzen te verkopen. In de praktijk is het vaststellen van "de" marktconforme grondprijs geen eenvoudige opgave, omdat deze per locatie en per functie verschilt. Ook is deze afhankelijk van diverse ontwikkelingen (rente, woningmarkt, economische situatie, et cetera). Het blijven monitoren van de haalbaarheid van vastgestelde grondprijzen is hierbij een vereiste. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

#### *Marktconforme grondprijs*

De marktwaarde volgens de International Valuation Standards (IVS) luidt als volgt: *"De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."*

Door een tender of bieding komt de marktconforme grondprijs 'op de markt' tot stand. Ook een taxatie van de actuele marktwaarde door een gecertificeerd onafhankelijk deskundige leidt tot een marktconforme grondprijs. Tevens kan gebruik worden gemaakt van onder andere de comparatieve- of vergelijkingsmethode en bepaling via de residuele grondwaardemethode.

De marktconforme waardebepaling is enerzijds van belang voor de verkoopbaarheid van gemeentelijke gronden (te dure grond wordt niet uitgegeven) en anderzijds om het vermoeden van ongeoorloofde staatssteun (uitgifte tegen een te lage prijs die niet voldoet aan marktconforme uitgangspunten) met mogelijke consequenties (opleggen boete die tot 100% van de grondprijs kan bedragen) voor de gemeente te voorkomen. De richtlijnen over staatssteun zijn vastgelegd in "Notion of State aid (2016)" en "Market Economy Operator" opgesteld door de Europese Commissie.

Het is van belang dat bestuurlijk vastgestelde grondprijzen voor de diverse functies en locaties blijvend worden gemonitord. Een regelmatige onafhankelijke taxatie kan hierbij behulpzaam zijn.

#### *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.

### **2.2 Grondprijzontwikkeling**

#### *Landelijk*

In onderstaand schema (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich landelijk heeft ontwikkeld in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023 ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022.

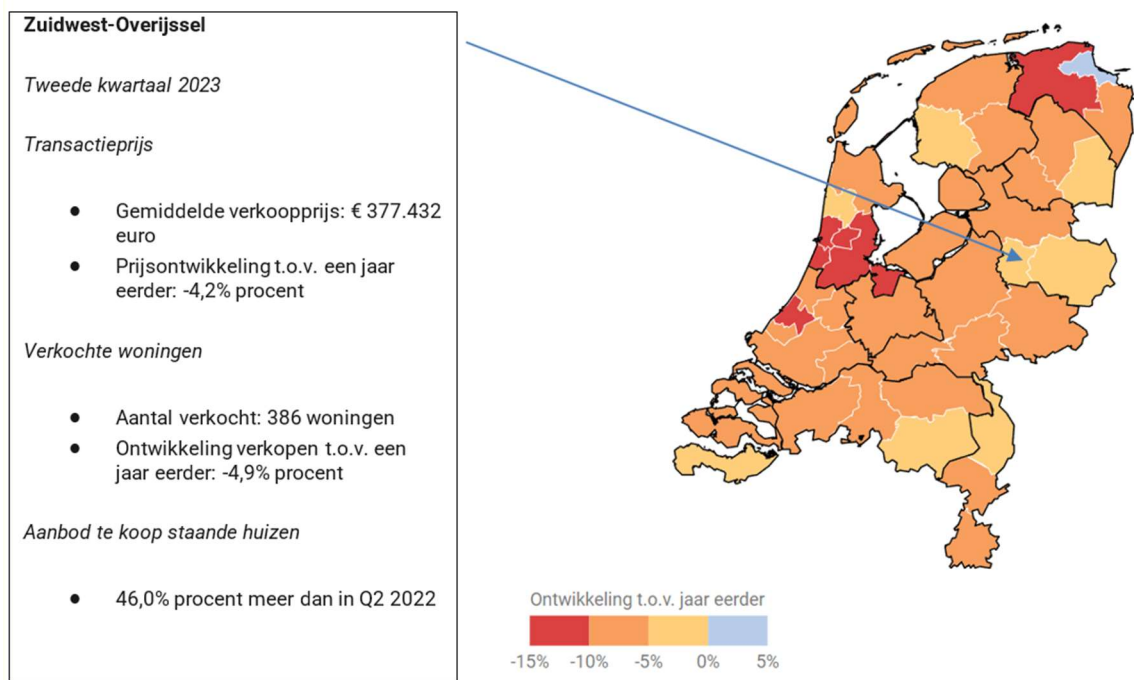
Omschrijving	Eenheid	2022	2023	Vershil t.o.v. 2 <sup>e</sup> kwartaal 2022
Aantal verkocht	Woningen	36.053	34.117	5,4 % minder
Aantal te koop	Woningen	24.718	31.538	27,6 % meer
Gemiddelde verkoopprijs/ transactieprijs		€ 451.000	€ 410.000	8,9 % minder
Verkooptijd	Dagen	23	35	52,2 % langer
Krapte-indicator *)		2,1	2,8	33,3 % meer

\*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,8, voor onze regio komt deze uit op 2,6. Een koper kan kiezen uit 2,6 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat de gemiddelde landelijke daling van de verkoopprijs in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023 ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 ongeveer 8,9% bedraagt.

### Regio

De gemeente Olst-Wijhe is door NVM samen met Deventer en Raalte ingedeeld in de regio Zuidwest-Overijssel. In onderstaande figuur is aangegeven wat de stand van zaken is voor deze regio.



In de volgende tabel (NVM) is weergegeven hoe de markttrend zich in de regio Zuidwest-Overijssel heeft ontwikkeld in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2023 ten opzichte van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022.

Omschrijving	Eenheid	2022	2023	Vershil met 2 <sup>e</sup> kwartaal 2022
Aantal verkocht	Woningen	406	386	4,9 % minder
Aantal te koop	Woningen	230	336	46,1 % minder
Gemiddelde verkoop-/ transactieprijs		€ 415.000	€ 377.000	4,2 % minder
Verkooptijd	Dagen	24	28	16,7 % langer
Krapte-indicator *)		1,6	2,6	62,5 % meer

\*) woningen waaruit men kan kiezen. Landelijk is de krapte-indicator 2,8, voor onze regio komt deze uit op 2,6. Een koper kan kiezen uit 2,6 woning om te kopen. Wanneer de krapte-indicator tussen 5 -10 ligt dan is sprake van een evenwichtige markt.

### Woningmarktontwikkeling gemeente Olst-Wijhe

Over de periode juli 2022 tot en met juli 2023 heeft NVM-gegevens verzameld van de regio Zuidwest-Overijssel en gepubliceerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat

- de verkoopduur in de regio gemiddelde 28 dagen en het landelijk gemiddelde 34 dagen is;
- bij het uitbrengen van een bod op en acceptatie van een woning in onze regio volgens de NVM in 45% (2<sup>e</sup> kwartaal 2022 was dit 82%) van de gevallen overboden is op de vraagprijs. Landelijk is dit 39% (2<sup>e</sup> kwartaal 2022 was dit ook 82%);
- de gemiddelde vierkante meterprijs van woningen in onze regio ongeveer € 3.313 bedraagt (2<sup>e</sup> kwartaal 2022 was dit € 3.580), landelijk is dit € 3.768 (landelijk was dit € 4,065);



- vraag en aanbod van starterswoningen in de regio beperkt te vinden is en de vraag naar betaalbare woningen toeneemt. In alle segmenten is een stijgende vraag waar te nemen. Dit geldt met name ook voor het duurdere segment. De vraag naar het duurdere segment heeft voornamelijk te maken door een toename van mensen van buiten de regio die zich in de regio willen vestigen.

### **2.3 (Comparatieve) waardebeoordeling grondprijzen**

Overeenkomstig de Nota Grondbeleid worden de gemeentelijke grondprijzen voornamelijk met de comparatieve (vergelijkings-)methode bepaald. Daar waar wenselijk worden de comparatief bepaalde grondprijzen residueel getoetst. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om marktconforme grondwaarde te laten bepalen door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur.

De comparatieve methode kan voor elke functie/bestemming worden toegepast. Bij deze methode wordt de marktconforme grondprijs bepaald door een vergelijking te maken met vergelijkbare percelen grond in de omgeving/regio. Diverse informatiebronnen waaronder die van gerenommeerde bureaus zoals NVM, Stadskwadraat en Metafoor zijn geraadpleegd. Ook in taxatierapporten van onafhankelijke taxateurs en deskundigen maakt de comparatieve methode vaak onderdeel uit van de taxatie.

Eind september 2023 is een grondprijzenadvies uitgebracht voor de grondprijzen voor woningbouw-, bedrijfslocaties en groenstroken door een onafhankelijk taxatiebureau. Hiermee is de marktconformiteit van de gemeentelijke grondprijzen getoetst. Hiernaast is er een vergelijkend marktonderzoek uitgevoerd op basis van de door regiogemeenten op het internet gepubliceerde actuele grondprijzen 2023. Het is nog onduidelijk welke grondprijzen de regiogemeenten in 2024 gaan hanteren.

#### *Bandbreedte*

Bij uitgifte van gronden ten behoeve van grondgebonden koopwoningen, bouwrijpe vrije sector kavels en bedrijfskavels geldt een bandbreedte met een minimale en een maximale grondprijs per m<sup>2</sup> uitgeefbare kavel. Hierdoor kan differentiatie in de grondprijzen worden aangebracht en kan beter ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt. Bij het differentiëren van grondprijzen wordt onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten/kenmerken:

- voor de locatie geldende functie/bestemming;
- ligging, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en het imago van de locatie;
- ontsluiting van de locatie en de aanwezigheid van voorzieningen;
- aanbod in de markt (de mate van – relatieve – schaarste) en verschijningsvorm;
- relatie naar de omgeving en andere functies/bestemmingen;
- grootte van de kavel en maximaal te realiseren vloeroppervlakte;
- milieucategorisering en toegestane bedrijvigheid.

Geconcludeerd kan worden dat de in deze Grondprijzenbrief 2024 vermelde grondprijzen goed in lijn zijn met de regio en als marktconform kunnen worden beschouwd.

#### *Afwijkende grondprijs*

Zoals in de Nota Grondbeleid is gesteld kan het college in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van de in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen of bandbreedte waarin de grondprijzen zich bevinden. Hierbij gelden een aantal voorwaarden, te weten:

1. nauwlettend wordt in de gaten gehouden dat geen ongeoorloofde staatssteun wordt verleend **en**
2. de aangepaste grondprijs wordt voor zover mogelijk getoetst aan marktconformiteit **en**
3. de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

## **Hoofdstuk 3 Grondprijzen**

### **3.1 Woningbouw**

Voor de gronden ten behoeve van woningbouw wordt onderscheid gemaakt in:

- 3.1.1. Huurwoningen (sociaal en markt)
- 3.1.2. Koopwoningen (sociale koop I en II (resp. goedkope koop, betaalbare koop) en markt)
- 3.1.3. Vrije sector kavels

De definities voor sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, sociale koopwoningen I en II worden vastgelegd in een leidraad, zodat gemeente breed dezelfde definities worden gehanteerd. Deze definities worden gehanteerd voor de nieuwbouwprogramma's van ontwikkellocaties en opgenomen in de (anterieure) overeenkomsten.



Het aankoopbedrag van gronden door de corporatie (of verhuurder) voor sociale huurwoningen/ woonwagendstandplaatsen of middeldure huurwoning wordt jaarlijks geïndexeerd conform de consumentenprijsindices alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS-CPI) vanaf het moment van aankoop van de grond tot het moment van verkoop. Op het moment van verkoop dient een toets op marktconforme waarde te worden uitgevoerd door de gemeente, zodat de marktconformiteit is gewaarborgd. Door een koppeling te leggen met de marktconforme waarde in de vigerende Grondprijzenbrief op het moment van verkoop door de woningbouwcorporatie (of verhuurder) is de marktconformiteit verzekerd. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om een taxatie uit te voeren. Deze bepaling wordt (inclusief het te indexeren bedrag) vastgelegd in de verkoopovereenkomst en de akte van levering. De taxatiekosten worden in beginsel doorberekend aan de verhuurder.

### 3.1.2. Koopwoningen

#### Sociale koopwoning I (goedkope koopwoning)

In de gemeente Olst-Wijhe wordt onder sociale koopwoningen I, in het algemeen projectmatige bouw, grondgebonden eengezinswoningen verstaan met een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) van maximaal € 250.000.

#### Sociale koopwoning II (betaalbare koopwoning)

Een sociale koopwoning II heeft een vrij op naam prijs (v.o.n.-prijs) vanaf € 250.000 en een maximale v.o.n.-prijs van € 390.000 (prijsspeil 2024), overeenkomstig de betaalbaarheidsgrens nationale woondeal.

#### Grondprijs sociale koopwoning I en II

Voor gronden expliciet aangewezen voor sociale koopwoningen I (goedkope koop) geldt in 2024 een minimale grondprijs van € 200 per m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd en de woningen betaalbaar blijven. Voor sociale koopwoningen II geldt een bandbreedte van € 200 - € 335 per m<sup>2</sup>.

#### Grondprijzen sociale koopwoning I (goedkope) en sociale koopwoning II (betaalbare) 2024

<i>Sociale koopwoningen I en II</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Sociale koop I (goedkope koop) v.o.n.-prijs: &lt; € 250.000 (prijsspeil 2024)</i>	<i>Minimaal € 200</i>	<i>Vanaf € 200</i>
<i>Sociale koop II (betaalbare koop) v.o.n.-prijs: &gt; € 250.000 (prijsspeil 2024) - &lt; € 390.000 (prijsspeil 2024)</i>	<i>€ 200 - € 330</i>	<i>€ 200- € 335</i>
<i>Bij appartementenbouw boven 5 lagen: Gemeente houdt zich het recht voor de grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> Bvo indien f.s.i.&gt;1 of door toepassing van de stapelingsfactor</i>		

#### Grondprijs woonwagendstandplaatsen

Voor verkoop van woonwagendstandplaatsen, die gelijkgesteld worden met sociale koopwoningen I (goedkope koop), geldt een grondprijs per m<sup>2</sup> van € 200/m<sup>2</sup> en een minimale afname van 240 m<sup>2</sup> per standplaats. Deze minimale afname is gebaseerd op uitgevoerd onderzoek in 2022 en heeft te maken met de afmeting van de woonwagend en de benodigde leefruimte. Is de kavel groter dan 240 m<sup>2</sup> dan geldt ook een meerprijs van € 200/m<sup>2</sup> voor de extra m<sup>2</sup>.

#### Grondprijzen woonwagendstandplaats 2024

<i>Huur en koop woonwagendstandplaatsen Grondprijs gerelateerd aan sociale huur voor huur en sociaal koop voor koop standplaatsen</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Huur via verhuurder, minimaal kavelgrootte 240 m<sup>2</sup> *)</i>	<i>€ 87,50</i>	<i>€ 87,50</i>
<i>Huur via verhuurder, vanaf kavelgrootte 240 m<sup>2</sup> *)</i>	<i>€ 200</i>	<i>€ 200</i>
<i>Verkoop aan particulieren, minimaal kavel 240 m<sup>2</sup></i>	<i>€ 200</i>	<i>€ 200</i>
<i>Verkoop aan particulieren, vanaf 240 m<sup>2</sup></i>	<i>€ 200</i>	<i>€ 200</i>

\*) Anti speculatiebeding van toepassing

#### Grondgebonden vrije sector koopwoning projectmatig

Voor grondprijzen van de overige grondgebonden woningen in de koopsector geldt een bandbreedte per woningbouwsegment. De bandbreedte van de grondprijs is overeenkomstig Nota Grondbeleid bepaald op basis van uitgevoerde taxaties dan wel goede referentie-uitgiften, die comparatief zijn bepaald en vaak ook residueel zijn getoetst. De grondprijzen zijn onder meer afhankelijk van categorie woningbouw, prijsklassen, locatie en ligging. De bandbreedte is ruim gehouden om te kunnen blijven meebewegen met markttechnische en

economische ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte.

#### Grondprijzen vrije sector koopwoningen projectmatig 2024

Grondgebonden vrije sector koopwoningen (projectmatig)	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>
Bandbreedte	€ 240 - € 330	€ 250 - € 350

#### Niet grondgebonden woningen

Een grondgebonden woning is toegekende kavel waarop één woning wordt gerealiseerd. Bij niet-grondgebonden woningen (gestapelde woningbouw) is géén sprake van directe toewijzing van één kavel grond aan één woning maar de beschikbare kavel wordt gebruikt om meerdere volledige woningen gestapeld te bouwen in meerdere woonlagen.

Stapelning heeft consequenties voor de grondprijs die aan de woning wordt toegerekend. Gezamenlijke ruimtes worden gerealiseerd (centrale hal, trappen, liftopgang, galerij of anderszins), hetgeen extra investeringen vergt. Omdat met deze elementen rekening wordt gehouden bestaat er een verschil in de grondprijs die aan dergelijke woningen worden toegekend ten opzichte van grondgebonden woningen.

#### Grondprijs niet grondgebonden woningbouw

Rekenvoorbeeld stapeling woningbouw:  
 Appartementengebouw (sociale huur) in 4 lagen, 5 woningen per laag met een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> per woning Bvo.  
 Totaal 20 woningen met een totale oppervlakte van (20 x 75 m<sup>2</sup> =) 1.500 m<sup>2</sup> Bvo (375 m<sup>2</sup> Bvo per laag).  
 Grondprijs: 2023 wordt 1.500 m<sup>2</sup> Bvo x € 145/m<sup>2</sup> x stapelingsfactor 0,750 (4 lagen) = € 163.125.

#### Floor space index (f.s.i.)

Bij gestapelde woningbouw behoudt het college zich het recht voor een grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) indien f.s.i. groter is dan 1 (zie onderstaande toelichting en rekenvoorbeeld) of de grondprijs wordt bepaald door toepassing van een stapelingsfactor. Bij gebruik van een stapelingsfactor wordt de grondprijs van de grondgebonden woning als basis gebruikt waarop de stapelingsfactor wordt toegepast. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

#### Berekening FSI

Floor space index (f.s.i.) is de verhouding tussen de Bvo van gebouwoppervlakte en de oppervlakte van het grondvlak. Hoe hoger het gebouw des te hoger de f.s.i. De totale grondoppervlakte van het totale perceel (bebouwd en onbebouwd) wordt in de berekening van de f.s.i.-factor betrokken. Parkeren gebeurt op de uitgifbare kavel en de parkeerruimte maakt onderdeel uit van de totaal onbebouwde kaveloppervlakte.

#### Rekenvoorbeeld f.s.i.:

Stel: Kavel van 137 m<sup>2</sup> (rijwoning + voortuin + achtertuin + achterpad) en een bouwvlak van 50 m<sup>2</sup>.  
 Het gebouw heeft twee lagen (2 x 50 m<sup>2</sup>) + vliering (50% van 50 m<sup>2</sup>) = een gebouwoppervlak van 125 m<sup>2</sup>.  
 F.s.i. = 125 : 137 = 0,91.  
 Bestaat het gebouw uit drie lagen dan wordt de f.s.i.: 3 (lagen) x 50 + vliering (50% van 50) = gebouw oppervlak van 175 m<sup>2</sup>. De f.s.i. = 175 : 137 = 1,28.

Bij (sociale) woningbouw kunnen onderstaande **stapelingsfactoren** worden toegepast

Aantal lagen	Stapelingsfactor alle woningbouw
Grondgebonden woning wordt als referentie benoemd	1,000
Stapelning appartement in 2 lagen	0,900
Stapelning appartement in 3 lagen	0,800
Stapelning appartement in 4 lagen	0,750
Stapelning appartement in 5 lagen	0,725
Stapelning appartement in 6 lagen of meer	Nader te bepalen

#### Mix van verschillende functies

Wanneer één gebouw of bouwvlak meerdere functies en daarmee meerdere uitgiftecategorieën bevat (bijvoorbeeld woningen boven maatschappelijke voorzieningen), dan is de uitgifteprijs gelijk aan de

rekenkundige mix van deze functies en de daarbij behorende uitgiftecategorieën woningen rekening houdend met de stapelingsfactor. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij in beginsel de taxatiekosten worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

### 3.1.3. Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)

Bij uitgifte van vrije, bouwrijpe, kavels aan individuele kopers voor particulier opdrachtgeverschap, wordt een bandbreedte bij de grondprijs per m<sup>2</sup> kaveloppervlakte gehanteerd. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Bij grotere kavels kan vanwege de marktconformiteit een gestaffelde prijsvorming worden gehanteerd. Per uitgifte wordt de specifieke kavelprijs opgenomen op de gemeentelijke website en/of brochure.

#### Grondprijzen vrije sector kavels 2024 (particulier opdrachtgeverschap)

Vrije sector kavels (particulier opdrachtgeverschap)	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>
Bandbreedte	€ 240 - € 330	€ 250 - € 350

## 3.2 Bedrijven (kantoor- en bedrijfsruimte)

### Kantoorruimte

Definitie kantoorruimte: Een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt en/of bestemd is voor gebruik als kantoorruimte.

### Bedrijfsruimte

Definitie bedrijfsruimte: Een gebouw dat minimaal voor 50% van het bruto vloeroppervlak geschikt is en/of bestemd is om te worden gebruikt als bedrijfsruimte, eventuele kantoorruimte moet hieraan ondergeschikt zijn.

#### Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor de grondprijzen bij uitgifte van grond voor kantoor- en bedrijfsruimte wordt uitgegaan van marktconforme prijzen per locatie en kavel. Voor de grondprijzen van kavels voor kantoor- en bedrijfsruimte is een bandbreedte vastgesteld omdat deze grondprijzen sterk worden beïnvloed door ligging, zicht, bereikbaarheid, schaarste, parkeermogelijkheden, toegestane bedrijvigheid en maximaal te realiseren vloeroppervlakte. Bij gestapelde bouw behoudt de gemeente zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> bvo als de f.s.i. >1. Kantoren en bedrijven moeten op nieuw uit te geven locaties parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid.

Voor de bedrijventerreinen wordt een ondergrens van de bandbreedte aangehouden van € 100/m<sup>2</sup> en een bovengrens van € 140/m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat een minimale grondwaarde wordt gehanteerd, dit is de ondergrens van de bandbreedte. Een recent grondprijzadvies van een onafhankelijke gecertificeerd deskundige (september 2023) wijst uit dat de gehanteerde bandbreedte marktconform is voor deze bedrijventerreinen. Opgemerkt wordt dat in het taxatieadvies duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen niet zijn meegenomen. Indien hiervan sprake is wordt een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke gecertificeerd deskundige, waarbij duurzame energievoorzieningen onderdeel uitmaken van de taxatie. Als hier marktconforme prijzen buiten de in onderstaande tabel vermelde bandbreedte uit voortvloeien dan geldt de actuele taxatie.

#### Grondprijzen bedrijventerreinen 2024

Bedrijfsterreinen (bedrijfsruimte inclusief benodigde kantoorruimte)	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>
Bandbreedte*)	€ 100 - € 135	€ 100 - € 140

\*) duurzame energievoorzieningen op (nieuwe) bedrijventerreinen kunnen leiden tot hogere grondprijzen.

## 3.3 Winkel- en horecavoorzieningen

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

De marktconforme grondprijzen per uitgifte worden comparatief of, wanneer het een meer complexe uitgifte betreft, residueel dan wel op basis van taxatie bepaald. De taxatiewaarde wordt dan mede bepaald op basis van de te verwachten (fictieve) huurinkomsten en de te verwachten omzet.

Bij de winkel- en horecavoorzieningen behoudt de gemeente Olst-Wijhe zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> bvo wanneer de floor space index (f.s.i.) groter is dan 1. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs, waarbij de taxatiekosten in beginsel worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

### 3.4 Maatschappelijke voorzieningen

#### Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke bebouwde voorzieningen worden uitgften verstaan die een *ideële en/of publieke functie* dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Voorbeelden van maatschappelijke bebouwde voorzieningen zonder winstoogmerk zijn overheidsvoorzieningen zoals brandweerkazerne, politiebureau en onderwijsinstellingen, verzorging- en verpleeginstellingen, (para)medische- en religieuze-, sport- en welzijnsvoorzieningen zoals bibliotheek en buurthuis. Allen zonder winstoogmerk en niet commercieel.

De grondprijs per m<sup>2</sup> voor deze maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk is comparatief vastgesteld. De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk bedraagt € 145 /m<sup>2</sup>. Als er onvoldoende referentie-uitgften zijn in onze of omliggende gemeenten en/of dit een meer complexe uitgfte betreft, wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie. Bij bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. De gemeente behoudt zich het recht voor om een grondprijs te berekenen per m<sup>2</sup> bvo als de floor space index (f.s.i.) >1.

#### Grondprijzen maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk 2024

Maatschappelijke voorziening zonder winstoogmerk	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>
Grondprijs	Minimaal € 145	Minimaal € 145

#### 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.

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt verstaan onroerend goed waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven met winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen, apotheek, overige praktijken voor (para)medische voorzieningen, crematoria en overige gezondheidszorg.

Alle niet als “maatschappelijk voorziening zonder winstoogmerk” aangemerkte voorzieningen vallen onder deze maatschappelijke voorziening met winstoogmerk. Voor voorzieningen met een commercieel karakter met (gedeeltelijk) winstoogmerk wordt de grondprijs vastgesteld overeenkomstig de werkwijze beschreven onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen.

#### Maatschappelijk niet-commercieel gebruik gemeentegronden

Voor het gebruik van sportparken in onze gemeente is de Beheerstichting Sport opgericht en zijn de prijzen geharmoniseerd (stapsgewijs aangepast). De grondprijs maakt onderdeel uit van de tarieven voor het gebruikmaken van de sportaccommodatie(s). Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondprijs. Taxatiekosten kunnen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij.

Ander maatschappelijk gebruik van gemeentegronden valt onder de categorie “buitenrecreatie”, niet-commercieel. De aanvangshuurprijs voor deze categorie is gebaseerd op de *pachtnorm die de Grondkamer* hanteert voor agrarisch gebruik (grasland) van gronden. Is sprake van commercieel medegebruik van deze gronden dan geldt voor de aanvangshuur per m<sup>2</sup> 4% van de grondprijs (conform huur groen- en reststroken) van betreffende gronden, dat naar rato wordt doorberekend. Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig CBS-CPI.

#### Maatschappelijke voorzieningen grondprijzen 2024

Maatschappelijke voorziening	Grondprijs 2023 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>	Grondprijs 2024 excl. btw en kosten koper (k.k.) per m <sup>2</sup>
<u>Met</u> winstoogmerk (Semi) commercieel	Nader te bepalen, marktconform werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen	Nader te bepalen, marktconform werkwijze onder bedrijven en/of winkel- en horecavoorzieningen

<i>Zonder winstoogmerk, niet-commercieel</i>	<i>Vanaf € 145 m<sup>2</sup>, comparatief bepaald. Als onvoldoende referentie-uitgiften beschikbaar zijn wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie</i>	<i>Vanaf € 145/m<sup>2</sup>, comparatief bepaald. Als onvoldoende referentie-uitgiften beschikbaar zijn wordt de grondprijs bepaald op basis van taxatie</i>
<i>Gebruik buitenrecreatie niet-commercieel/ Commercieel medegebruik</i>	<i>Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm van de Grondkamer voor agrarische gronden (grasland). Commercieel medegebruik, minimaal € 1,55/m<sup>2</sup> of 4% van de grondprijs per jaar <sup>2)</sup></i>	<i>Huurprijs*) gebaseerd op pachtnorm van de Grondkamer voor agrarische gronden (grasland). Commercieel medegebruik, minimaal € 1,55/m<sup>2</sup> of 4% van de (verkoop)grondprijs per jaar <sup>2)</sup></i>

*\*) Wordt Jaarlijks geactualiseerd 2) Wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI)*

### 3.5 Groen- en reststroken

In overeenstemming met de vastgestelde beleidsregels voor uitgifte van groenstroken worden de situaties onderscheiden die zijn vermeld in de volgende tabel "Grondprijzen groenstroken 2024". Via de comparatieve methode zijn marktconforme grondprijzen bepaald aan de hand van de geraadpleegde informatiebronnen. Een recent grondprijzadvies van een onafhankelijke gecertificeerd deskundige (september 2023) wijst uit dat de gehanteerde grondprijzen marktconform is.

Als de situatie daarom vraagt kan de gemeente in afwijking van de vaste grondprijzen de tuinuitbreiding laten taxeren door een gecertificeerd onafhankelijke taxateur om een nieuwe marktconforme waarde te laten bepalen. De taxatiekosten zijn in beginsel voor de potentiële koper van de grond.

De grond wordt niet bouwrijp geleverd maar in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van uitgifte. Alle bijkomende kosten bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper. In de volgende tabel is voorgaande samengevat.

#### Grondprijzen groenstroken 2024

<i>Groenstroken/reststroken</i>	<i>Grondprijs 2023 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>	<i>Grondprijs 2024 excl. belasting en kosten koper (k.k.) per m<sup>2</sup></i>
<i>Bij verhuur grond voor uitbreiding perceel:</i>	<i>In principe niet van toepassing, alleen verkoop indien mogelijk**)</i>	<i>In principe niet van toepassing, alleen verkoop indien mogelijk**)</i>
<i>Bij verkoop grond voor uitbreiding perceel:</i>		
<b><i>Categorie A: Grond die bezwaard is/ niet openbaar bereikbaar *)</i></b>	<b>€ 40</b>	<b>€ 45</b>
<b><i>Categorie B: Grond waar niet op gebouwd mag worden of ook niet leidt tot extra bebouwingmogelijkheid in het kader van het geldende bestemmingsplan</i></b>	<b>€ 82,50 minimaal € 1.500</b>	<b>€ 82,50 minimaal € 1.500.</b>
<b><i>Categorie C: Grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingmogelijkheid op het totale samengevoegde (bestaand + uitbreiding) perceel</i></b>	<b>€ 160 minimaal € 1.500</b>	<b>€ 160 minimaal € 1.500</b>

*\*) Dit is niet van toepassing als de openbare toegankelijkheid tijdelijk wordt beperkt door eerdere verkoop van naastliggend perceel.*

*\*\*) Uitgangspunt is verkoop van gronden. Voor verhuur van grond vindt beoordeling per situatie plaats.*

De gehanteerde uitgangspunten voor uitgifte van groen- en reststroken worden beschreven in de vigerende Nota Grondbeleid. Bestaande huurovereenkomsten met betrekking tot groen- en reststroken worden gerespecteerd met de in de huurovereenkomsten vastgelegde voorwaarden.

Het uitgangspunt is verkoop van gronden en in uitzonderlijke gevallen kan sprake zijn van huur. Dit wordt bij aanvraag voor huur van gronden per situatie beoordeeld. Als betreffende grond niet eerder is verhuurd, bedraagt de aanvangshuurprijs per m<sup>2</sup> groen- of reststrook jaarlijks 4% van de marktconforme verkoopprijs gerelateerd de categorie grond (A, B of C in bovenstaande tabel) waar de betreffende grond onder valt. Als een bestaande huurovereenkomst worden verlengd of er is sprake van *nieuwe huurders* wordt het nieuwe huurcontract gebaseerd op de laatst geldende huurprijs plus indexatie. De huurprijs van bestaande en nieuwe contracten wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI, alle huishoudens).

Bij verkoop geldt het uitgangspunt om groen- en reststroken te verkopen als deze als af te stoten groen staan aangemerkt op de door het college vastgestelde plankaarten groenstroken. Gronden waarin kabels en leidingen liggen worden in principe niet verkocht, tenzij hiervoor met instemming van de eigena(a)r(en) van deze kabels en/of leidingen een opstalrecht kan worden gevestigd. De kosten van het vestigen van een opstalrecht komt voor rekening van de aanvrager. De gemeente onderzoekt bij een verzoek om een tuinvergroting (verkoop) of in betreffende grond kabels- of leidingen liggen. De kosten voor dit onderzoek, evenals de kosten voor de situatieschets maken onderdeel uit van de grondprijs. Indien niet tot verkoop wordt overgegaan komen de

kosten van dit onderzoek voor rekening van de aanvrager. Onder “bezwaarde grond” mag onder andere worden verstaan gronden die vanwege de ligging niet openbaar bereikbaar zijn.

Bij verhuur van aanliggende groen- en reststroken gelden bij huurwoningen/koopwoningen twee voorwaarden, te weten:

1. verhuur is mogelijk als deze gronden al aan de openbaarheid zijn onttrokken (illegaal dan wel met toestemming van de gemeente) of
2. verhuur is mogelijk als deze gronden eerder waren verhuurd aan de bewoners/eigenaren van de aanliggende woning/perceel.

*Het college kan altijd in een uitgiftebesluit gemotiveerd afwijken van in de Grondprijzenbrief opgenomen grondprijzen, bijvoorbeeld bij verkoop van groenstroken waarmee een bijzonder gemeentelijk doel is gediend.*

### **3.6 Overige vormen van uitgifte**

Naast het verkopen en verhuren van grond heeft de gemeente ook andere manieren om haar gronden uit te geven aan partijen, zoals uitgifte van grond in erfpacht, het verpachten van grond en het vestigen van een recht van opstal.

#### **3.6.1. Pacht**

Pacht is een persoonlijk recht waarbij de gemeente grond in gebruik geeft aan een agrarisch ondernemer. Pacht valt onder de regels van het pachtrecht en het Pachtprijzenbesluit. Om deze reden hebben partijen maar een beperkte vrijheid om zelf afspraken te maken. Pachtovereenkomsten worden getoetst door de Grondkamer. De verpachting van agrarische gronden vindt plaats tegen een vaste prijs per hectare die jaarlijks per regio door de Grondkamer wordt bepaald of op basis van de marktwerking in het kader van geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pacht kan alleen bij los land. Deze pachtvorm is flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke regels zijn. De kosten van inschrijving/registratie bij de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter, tenzij anders overeengekomen. De verpachting vindt plaats door middel van een (jaarlijkse) pachtovereenkomst. Op de door de gemeente verpachte gronden mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt.

#### **3.6.2. Opstalrecht**

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. Als een opstalrecht wordt gevestigd op gemeentelijke grond, blijft de gemeente eigenaar van de grond. De opstaller is juridisch eigenaar van de opstal. De kosten voor het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond zijn voor rekening van de opstaller en wordt met name binnen onze gemeente gebruikt voor gebouwen van (sport)verenigingen. Vaak is dan sprake van een huurafhankelijk opstalrecht. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (retributie) in rekening gebracht.

Het gebruiksrecht (opstalrecht) is gebaseerd op 4% van de waarde van de ondergrond en wordt jaarlijks geïndexeerd (CBS-CPI). Deze kan gerelateerd zijn aan regionorm zoals die jaarlijks wordt bepaald door de Grondkamer (grasland oostelijke veehouderijgebied) of op basis van de marktwerking. Hierbij geldt een minimum aanvangsbedrag van € 55, ter dekking van de administratiekosten.

#### **3.6.3. Erfpacht**

Erfpacht is een zakelijk recht. Het blote eigendom van de grond blijft bij de gemeente. Voor het gebruik van de grond wordt een canon in rekening gebracht. In de erfpachtovereenkomst kunnen verschillende voorwaarden worden opgenomen die bepalend zijn voor de duur van de erfpacht (tijdelijk/eeuwig en daardoor medebepalend voor de waardebepaling van het erfpachtrecht. Vanwege de administratieve lasten dient het college expliciet goedkeuring te verlenen aan het inzetten van erfpacht als alternatief bij uitgifte van gronden. De hoogte van de canon is een afgeleide van de marktconform bepaalde grondwaarde van de ondergrond. Een onafhankelijke taxatie kan onderdeel uitmaken van de vast te stellen grondwaarde. In beginsel worden deze taxatiekosten doorberekend aan de ontwikkelende partij. Per erfpachtconstructie is maatwerk nodig (aanvangstermijn, indexatie en overige voorwaarden). Ook als er sprake is van een afhankelijk opstalrecht in combinatie met erfpacht. Erfpachtconstructies leveren voor de gemeente behoorlijke administratieve lasten op.

#### **3.6.4. GSM-/ zendmasten en zonnepanelen**

Ten behoeve van telecommunicatie en dataverkeer worden zendmasten geplaatst. Indien deze, inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van



opstal gevestigd. De retributie behorende bij dit recht van opstal wordt gerelateerd aan de hoogte van de masten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het CBS-CPI-indexcijfer. Bovendien wordt er jaarlijks per medegebruiker een bedrag in rekening gebracht. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten eenmalig in rekening gebracht.

#### Grondprijzen GSM-/zendmasten en zonnepanelen 2024

Zonnepanelen en GSM-/zendmasten	Grondprijs 2023 excl. belasting en kosten koper (k.k.)	Grondprijs 2024 excl. belasting en kosten koper (k.k.)
<b>Zonnepanelen</b> <i>In verband met de complexe grondprijsbeoordeling</i>	<i>Nader te bepalen</i>	<i>Nader te bepalen</i>
<b>GSM- en zendmasten</b>		
<i>Masten &lt; 40 meter per jaar per mast</i>	<i>Minimaal € 5.000</i>	<i>Minimaal € 5.000*</i>
<i>Masten &gt; 40 meter per jaar per mast per m1</i>	<i>€ 60</i>	<i>€ 66*</i>
<b>Medegebruik zendmast per gebruiker per jaar</b>	<b>€ 1.750</b>	<b>€ 1.925*</b>

*\*) of indien hiertoe aanleiding is nader te bepalen middels taxatie door een onafhankelijk taxateur.*

### 3.7 Overige uitgiften

Als zich aanvragen voordoen voor grondaankopen die niet zijn verwerkt in deze Grondprijzenbrief wordt de grondprijs bepaald op basis van een uitgevoerde taxatie of een nader te bepalen grondwaardebepalingsmethode.

## Hoofdstuk 4 Geraadpleegde bronnen

- Richtlijn commissie BBV
- Gebiedseconomie | Kostprijsmethode
- [deloitte-nl-ps-handboek-grondbeleid-2019.pdf](#)
- [Woningmarktmonitor - Eind prijscorrectie komt in zicht, maar vooruitzichten blijven matig - ABN AMRO Bank](#)
- [Woningmarkt veert op | NVM](#)
- [ING Research: Nieuwbouw daalt verder naar 65.000 woningen in 2024](#)
- [ING Hypotheekrente verwachting Hypotheekrentes stijgen deze week door aanhoudende inflatie | Economie | NU.nl](#)
- [Overzicht actuele hypotheekrentes | Van Bruggen Adviesgroep](#)
- [Hypotheekrente annuïteitenhypotheek 10 jaar vast \(actuelerentestanden.nl\)](#)
- [Eigen Huis Marktindicator | Vereniging Eigen Huis](#)
- [Huizenprijzen kunnen in 2024 alweer stijgen | Huizenmarkt.nl](#)
- [Bodem huizenmarkt komt dichterbij door snelle verbetering betaalbaarheid - Rabobank](#)
- [Hypotheekrente 30 jaar vast vergelijken? Rente vanaf 4.27% \(hypotheek-rentetarieven.nl\)](#)
- [Gemeentelijke grondprijs moet marktconform - Stec Groep](#)
- [Prijzen koopwoningen 5,5 procent lager in juni \(cbs.nl\)](#)
- Stadkwadraat: [Parameterisatie 2023 UPDATE facing pages DEF.pdf](#)
- [Bouwkosten stegen in 2022 historisch hard en blijven in 2023 stijgen \(cobouw.nl\)](#)
- [NVM Q2 landelijk: marktoverzicht-nederland.pdf \(nvm.nl\)](#)
- [NVM Q2 regio Zuidwest Overijssel: marktoverzicht-regio-zuidwest-overijssel.pdf \(nvm.nl\)](#)
- [Het woningwaarderingsstelsel in 2024, wat gaat er veranderen? \(fris.nl\)](#)
- [Homepage | Overheid.nl](#)
- [NHG-kostengrens stijgt naar € 405.000 in 2023, NHG-premie blijft 0,6% - NHG](#)
- [Metafoor RO: www.metafoorro.nl/wp-content/uploads/2023/05/Kwartaalbericht-2023-Q1.pdf](#)
- [Markthuur Wat is de markthuur van een huurwoning? \[Kenniskbank Corporatiebeleid\] \(corporatiestrategie.nl\)](#)
- [ING Research - In 2023 groeit de bouwproductie licht, 2024 brengt krimp](#)
- [Sterke prijsstijging bouwgrond hindert nieuwbouw - ABN AMRO plus Rapport: sterke-prijsstijging-bouwgrond-hindert-nieuwbouw.pdf tcm16-203409.pdf \(abnamro.nl\)](#)
- Rapportages van Metafoor, Stadkwadraat, Rabobank, ING
- Kamerbrief 19 juli 2023 Modernisering grondbeleid per 1-1-2024: [file \(overheid.nl\)](#)
- [Pachtnormen 2023: file \(overheid.nl\)](#)
- [Metafoor: Kwartaalbericht-Q2-2023 \(1\).pdf](#)
- [Grondprijzen: Zoeken | Gemeente Dalfsen](#)
- [Grondprijzenbrief 2022 Gemeente Deventer \(1\).pdf](#)
- [Grondprijzenbrief 2022 \(officiële-overheidspublicaties.nl\) Zwartewaterland](#)
- [Fase 1B, Over de Weede | Gemeente Zwartewaterland](#)

- [Grondprijzen | Gemeente Zwolle](#)
- [Grondprijzennota 2023 \(4\).pdf](#)