Gemeente Meppel

Memo

Kenmerk	: 1859953/1859966
Aan	: De gemeenteraad
Van	: Het college van Burgemeester en Wethouders
Datum	: 6 februari 2024
Onderwerp	: Grondprijzennota 2024
Afschriften voor	:

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen voor de uitgifte van percelen bouwgrond jaarlijks worden geactualiseerd. In dit memo informeren wij u dat het college de Grondprijzennota 2024 heeft vastgesteld en wordt een samenvatting van de Grondprijzennota gegeven.
In de Grondprijzennota is de methode van de grondprijsbepaling toegelicht en zijn de grondprijzen voor de verschillende vastgoedcategorieën weergegeven. De prijscategorieën voor woningbouw in de vrije sector zijn vereenvoudigd. Er was in de oude systematiek veel overlap in grondprijzen binnen de verschillende categorieën middelduur. Er is daarom gekozen om deze samen te voegen tot één categorie. Op deze manier ontstaat er een eenduidig grondprijsbeleid en sluit de Grondprijzennota aan bij landelijke systematiek en de interne Beleidsregel Wonen. Aan deze Grondprijzennota ligt een extern marktonderzoek en grondprijsadvies van BaseValue B.V. ten grondslag.

Naast de grondprijzen voor bouwgrond voor woningbouw en bedrijventerreinen worden in de Grondprijzennota ook andere grondprijzen bepaald. Voor appartementen en bijzondere woonvormen, zoals tiny houses en/of CPO-projecten is op voorhand geen vaste grondprijs te bepalen. De grondwaarde wordt per casus bepaald op basis van een residuele berekening waarbij uitgegaan wordt van de V.O.N.-prijs na realisatie in het vrije verkeer.

De grondprijs van snippergroen zonder bouwtitel is voor 2024 bepaald op € 70,- per m². Voor nutsvoorzieningen gelden verschillende m²-prijzen. Binnen het woongebied geldt een grondprijs van € 175,- per m², op bedrijventerreinen
€ 110,- tot € 160,- per m² (afhankelijk van de locatie, danwel welk bedrijventerrein) en op alle overige locaties geldt € 150,- per m². De pachtprijs voor reguliere pacht is vastgesteld op € 621,- per hectare. Bij (kortlopende) geliberaliseerde pacht geldt dat de hoogste bieder de grond kan pachten. De huurprijs voor het jacht- en visrecht zijn voor 2024 gelijk gebleven aan die van 2023, evenals de retributie voor zendmasten en maatschappelijke voorzieningen (mét en zonder winstoogmerk). De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is onderverdeeld in voorzieningen mét en zonder winstoogmerk. Voor (sociale) maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk geldt € 150,- per m². Voor (commerciële) maatschappelijke voorzieningen mét een winstoogmerk geldt € 175,- per m².

In de navolgende tabel zijn de grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen uiteengezet. Bij kavels die groter zijn dan 700 m² geldt een afwijkende (lagere) grondprijs voor elke vierkante meter boven de 700 m².

Grondprijzen woningbouw en bedrijfskavels

Woningbouwcategorie sociaal	
Type woning	*Vaste kavelprijs*
Eénsgezins, onder aftoppingsgrens	€ 18.350
Eénsgezins, boven aftoppingsgrens	€ 22.500
Meergezins (appartement)	€ 17.500
Vrije sector woningbouw Nieuwveense Landen	
VON Prijzen woning incl. BTW	*Grondprijs per m²*
tot € 350.000	€ 265,- tot € 315,-
€ 350.000 tot € 400.000	€ 270,- tot € 320,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 280,- tot € 330,-
vanaf € 600.000	€ 285,- tot € 335,-
Kavels vanaf 700 m²	€ 170,- tot € 200,-
Vrije sector woningbouw Danninge Erve Zuid II	
VON Prijzen woning incl. BTW	*Grondprijs per m²*
tot € 350.000	€ 250,- tot € 300,-
€ 350.000 tot € 400.000	€ 255,- tot € 305,-
€ 450.000 tot € 600.000	€ 265,- tot € 315,-
vanaf € 600.000	€ 270,- tot € 320,-
Kavels vanaf 700 m²	€ 160,- tot € 190,-

Bedrijfskavels	
Bedrijventerrein	*Grondprijs per m²*
Noord III	€ 135,- tot € 160,-
Noord IV	€ 135,- tot € 160,-
Kop van Noordpoort	€ 110,- tot € 135,-
Oevers D	€ 120,- tot € 145,-
Oevers E	€ 120,- tot € 145,-
Blankenstein	€ 120,- tot € 145,-
Maatschap.werkkavels Bremenbergweg	€ 110,- tot € 135,-