Grondprijsbrief 2023



30 november 2022

Gemeente Raalte

Gemeente Raalte

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	
1.0	Inleiding	3
1.1	Marktconforme prijsstelling	3
Hoofdstuk 2	**grondprijzen**	
2.1	De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente	4
2.1.1	Soorten woningen en grondprijsmethodiek	4
2.1.2	Woningmarkt	4
2.1.3.	Grondprijzen woningbouw 2023	6
2.1.4	Residuele grondprijsberekening	6
2.1.5	Grondprijzen per woningcategorie	6
2.1.6	Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes	8
2.2	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	8
2.3	Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein	9
2.4	Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel	9
2.5	Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen	10
2.6	Grondprijzen voor overige gronden	10
2.7	Zendmasten en zendapparatuur	11
2.8	Erfpacht	11
Hoofdstuk 3	**overzicht grondprijzen**	
3.0	Prijskaart 2023	12

Gemeente Raalte

GRONDPRIJSBRIEF 2023

1 Inleiding

1.0. Inleiding

De Grondprijsbrief is een jaarlijks door het College van B&W vast te stellen beleidsdocument, gebaseerd op de door de Raad vastgestelde kaders uit de Nota Grondprijsbeleid. Met deze beleidsnota wordt inzichtelijk gemaakt tegen welke prijzen gronden geschikt voor bebouwing worden uitgegeven. De Grondprijsbrief 2023 is een openbaar beleidsdocument, dat na vaststelling door het College van B&W ter kennis gebracht wordt aan de raad. De grondprijzen worden voor de aanvang van een jaar vastgesteld en jaarlijks aangepast aan het actuele marktniveau.

Alle genoemde prijzen in deze Grondprijsbrief gelden m.i.v. 1-1-2023 en zijn excl. BTW.

1.1. Marktconforme prijsstelling

Conform de Nota Grondprijsbeleid hanteert de gemeente Raalte marktconforme grondprijzen waardoor verkoopprijzen recht doen aan de marktwaarde van de grond.
Er is sprake van functionele grondprijspolitiek. De grondprijs is hierbij afhankelijk van de functie / categorie (bv. woning, bedrijfshal etc.) van de bebouwing.

De marktoverwegingen bij prijsvorming worden bepaald door de conditie van de locatie. Factoren die daarbij een rol spelen zijn o.a.:

- de voor de locatie geldende bestemming
- de ligging van de locatie
- de ontsluiting van de locatie
- de aanwezigheid van voorzieningen
- de relatie naar de omgeving en andere bestemmingen
- de geschiktheid van de locatie voor de nieuwe bestemming
- de grootte van de kavel

Voor het berekenen en toetsen van de marktconforme grondprijzen voor bouwgrond wordt gebruik gemaakt van de binnen de gemeente beschikbare geautomatiseerde vastgoed- en belastingbestanden. Door de benodigde gegevens uit deze bestanden te combineren wordt inzicht verkregen in de marktontwikkelingen op de vastgoedmarkt en dus op de prijzen van de onderliggende grond. Daarnaast bieden makelaars en internetsites als Funda en NVM eveneens voldoende vastgoedinformatie om grondprijzen aan het begrip marktconformiteit te toetsen. Indien nodig wordt een taxateur ingeschakeld voor de bepaling van de grondprijs.

2 Grondprijzen

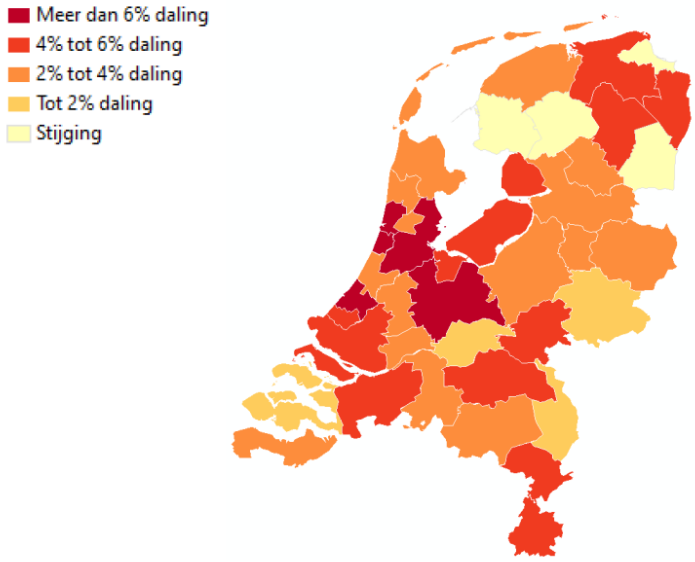
2.1. De prijsstelling voor woningbouwlocaties in de gemeente Raalte

2.1.1 Soorten woningen en grondprijsmethodiek

Bij woningbouw maakt de gemeente onderscheid in sociale huurwoningen en koopwoningen. Indien er sprake is van sociale huur hanteert de gemeente een vaste (gereduceerde) grondprijs.
Voor de koopwoningen worden de grondprijzen middels de residuele grondwaardemethode per m2 bepaald. Bij deze residuele methode hangt de grondprijs van een koopwoning af van de marktwaarde en de stichtingskosten van de woning.

2.1.2. Woningmarkt

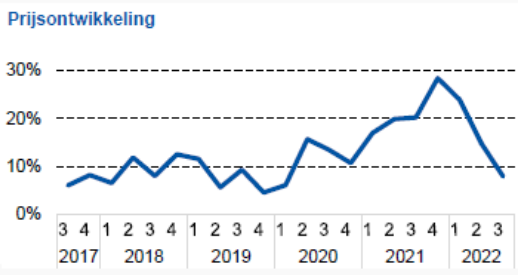
Het beeld van de koopwoningmarkt is aan het veranderen. Van krapte is nog steeds sprake, maar de tijd van hoge prijsstijgingen lijkt voorbij. De oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en inflatie, de oplopende hypotheekrente en de algemene economische ontwikkelingen zorgen voor onrust. Te merken valt dat de vraag afneemt. De 'gekte' op de markt verdwijnt, overbiedingen komen minder voor en woningen staan langer te koop. De genoemde ontwikkeling hebben in het 3e kwartaal 2022 geleid tot een prijsdaling van de woningen. Deze prijsdaling verschilt per regio. Zie hieronder.



Regio Zuidwest Overijssel
De gemeente Raalte is door de NVM ingedeeld in de Regio Zuidwest Overijssel (Deventer, Olst-Wijhe en Raalte). Volgens de cijfers van de NVM is de gemiddelde verkoopprijs het afgelopen (3e) kwartaal in deze regio, ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder, gemiddeld met 7,9% (landelijk 2%) gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 2021 circa € 397.000,-- (landelijk € 425.000,--). In het 3e kwartaal van 2021 was deze gemiddelde transactieprijs € 344.000,--.
In de hierboven genoemde gemiddelde (jaar)stijging van 7,9% is de daling van de verkoopprijzen in het derde kwartaal meegenomen.
In de Regio Zuidwest Overijssel daalde de gemiddelde verkoopprijs van woningen nl. in het 3e kwartaal 2022, ten opzichte van het 2e kwartaal, met 3,6%.

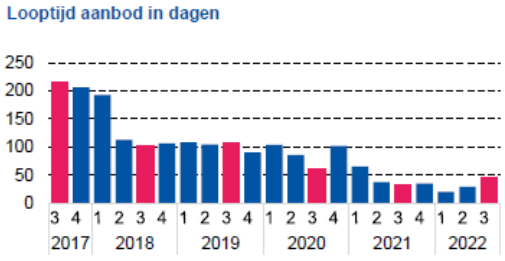
De transactieprijs hieronder toont de gemiddelde verkoopprijs van alle in een kwartaal verkocht woningen van de Regio Zuidwest Overijssel.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-3	2022-2	2022-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	300	336	**330**	9,8%	-1,8%
Hoekwoning	330	356	**332**	0,6%	-6,8%
2-onder-1-kap	420	494	**432**	2,8%	-12,6%
Vrijstaand	593	652	**648**	9,3%	-0,7%
Appartement	254	283	**303**	18,8%	5,1%
Totaal	**374**	**415**	**397**	**7,9%**	**-3,6%**



In het 3e kwartaal 2022 steeg de gemiddelde verkooptijd van een woning in de regio Zuidwest Overijssel naar 44 dagen. Een jaar geleden was deze verkooptijd nog gemiddeld 32 dagen. Op de twee kappers na komt zich deze stijging bij alle woningtypen voor. Vrijstaande woningen kennen de langste verkooptijd, nl. gemiddeld 81 dagen.
(bron NVM)*

Looptijd aanbod in dagen	2021-3	2022-2	2022-3
Tussenwoning	16	15	**18**
Hoekwoning	14	16	**40**
2-onder-1-kap	39	24	**23**
Vrijstaand	62	51	**81**
Appartement	20	42	**60**
Totaal	**32**	**29**	**44**



Nieuwbouwwoningen
In het derde kwartaal van 2022 zijn landelijk 5.200 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht. Dis is 33% minder dan in dezelfde periode vorig jaar.
De gemiddelde prijs voor een nieuwbouwwoning daalt nog niet en steeg landelijk, ten opzichte van een jaar eerder, met 8% naar € 496.000,-- (Q3 2021 € 455.000,--). *(* bron NVM)*

Bouwkosten
Sinds corona zijn de bouwkosten gemiddeld met 24 % gestegen. Staal werd 103 % duurder, de prijs van beton steeg het afgelopen jaar met 43 %. Ook glas en isolatiematerialen zijn fors in prijs gestegen.
De verwachting is dat ook in 2023 de stijging van de bouwkosten nog zal doorzetten. Deze zal echter wel enigszins afvlakken.

Effect waardevermindering woning en stijging van de bouwkosten
Een mogelijke waardevermindering van woningen, in relatie tot een verdere stijging van de bouwkosten, kan gevolgen hebben voor de kavelprijzen.
De residuele grondwaarde is grofweg het verschil tussen verkoopprijs en de bouwkosten van een woning.
Rekenvoorbeeld: als de verkoopprijs van een huis € 300.000,-- is en de bouwkosten zijn € 200.000,-- dan blijft een grondwaarde van € 100.000,-- over.
Als de bouwkosten bijvoorbeeld een klein beetje stijgen, is de residuele grondwaarde al snel flink lager. In het rekenvoorbeeld: stel dat de bouwkosten 10% hoger worden (= € 220.000,--), dan is de grondwaarde nog maar € 80.000,--. Een daling van 20% dus. Wanneer tegelijkertijd de verkoopprijzen dalen met bijvoorbeeld 5% (tot € 285.000,--) bedraagt de residuele grondwaarde € 65.000,--. Een daling van 35% ten opzichte van het basisscenario.

2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2023

De stijging van de waarde van de woning en de verandering van de bouwkosten zijn, zoals hiervoor geschetst, van invloed op de residuele berekening van de grondprijs. Bij de bepaling van de grondprijs bij nieuwe kaveluitgiften in 2023 zal hiermee rekening worden gehouden.

Daar waar sprake is van vaste kavelprijzen, waarbij veelal de comparatieve methode toegepast wordt, zijn deze gelijk gebleven t.o.v. 2022 of aangepast naar de huidige omstandigheden. Per woningcategorie wordt dit toegelicht.

2.1.4. Residuele grondprijsberekeningen

Om per woningsoort de onderliggende grondprijs residueel te berekenen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Residueel rekenen is gedefinieerd als: de berekening waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door de (beleggings-) waarde van de onroerende zaak (bij nieuwbouwwoningen de vrij-op-naamprijs excl. BTW) te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten en ontwikkelwinst (excl. BTW). De waarde die resteert (het residu) is de grondwaarde.
- Als v.o.n.-prijs zal de marktwaarde worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

2.1.5. Grondprijzen per woningcategorie

De grondprijzen verschillen per woningcategorie. De waarde van de grond wordt afhankelijk gesteld van de economische draagkracht van de te realiseren bestemming.

Woningen
Binnen de categorie woningen wordt een onderscheid gemaakt in:
- Sociale huur (grondgebonden en appartementen)
- vrije kavels
- projectmatige bouw
- appartementen (koop en niet sociale verhuur)

Bij de bepaling van de grondprijzen voor de verschillende bestemmingen / categorieën wordt in hoofdzaak de residuele grondwaardeberekening toegepast.

Bij de actualisatie van de grondprijzen en ook bij de bepaling van de gronduitgifteprijzen per locatie gedurende het jaar, is aanvullend en specifiek rekening gehouden met de volgende factoren.:
- de macro-economische ontwikkelingen en vooruitzichten;
- de (regionale) woningmarkt en markt voor commercieel vastgoed;
- de prijsontwikkeling van bouwkosten;
- de actualisatie en waar mogelijk de extrapolatie van grondprijzen uit voorgaande jaren;
- de ervaringen met actuele lokale gronduitgiften.

Een aantal van de bovengenoemde aspecten en markten zal in deze actualisatie nader worden uiteengezet om de uiteindelijk actualisatie van de grondprijzen te kunnen toelichten.

- <u>Sociale huurwoningen</u>

Sociale woningbouw kenmerkt zich door het beschikbaar stellen van woningen voor doelgroepen die onder een volledige marktwerking niet in staat zijn om zelfstandig een aanvaardbare woonruimte te bemachtigen. De overheid rekent het tot één van haar taken om voor deze doelgroepen voldoende kwantitatieve en kwalitatieve woonruimte beschikbaar te stellen.
Onder sociale huurwoningen wordt verstaan: woningen die een huur kennen die onder de door het ministerie van Binnenlandse Zaken vastgestelde maximale huurgrens(zgn. liberalisatiegrens) liggen. Deze huurgrens is vanaf 1 januari 2023 € 808,06 (2022: € 763,47).

De grondprijs van de sociale grondgebonden huurwoningen van woningbouwcorporatie Salland Wonen is voor 2023 verhoogd. Daarentegen is de kavelprijs voor sociale huurappartementen voor 2023 verlaagd en wordt berekend op 90% van de grondprijs van de sociale grondgebonden huurwoningen.
Jaarlijks wordt de grondprijs geïndexeerd, waarbij de door de rijksoverheid bepaalde maximale jaarlijkse huurverhoging als grondslag geldt. In 2022 was deze huurverhoging 2,3%.

De grondprijzen 2023 zijn in de gemaakte prestatieafspraken 2023 met Salland Wonen als jaarafspraak opgenomen. Voor de projecten Molenwijk fase 1 en Franciscushof (het Veld) geldt de kavelprijs van 2022.

De kavelprijs voor Sociale woningbouw is in de praktijk alleen van toepassing bij rijenbouw en appartementen.

- **Grondgebonden rijenbouw sociale huur**

Voor bouwkavels voor grondgebonden woningen, bestemd voor *sociale huur* geldt een vaste kavelprijs. Hierbij wordt de comparatieve, vergelijkende methode toegepast.

Tot en met een oppervlakte van 150 m^2, wordt gemeentebreed voor 2023 een vaste prijs van € 20.000,- (2022: € 18.000,-) excl. BTW per kavel gerekend. Voor de vierkante meters boven de 150 is de kavelprijs € 135,- (2022: € 125,-) per m^2

Ter vergelijking 2022: Zwolle hanteert bij een kaveloppervlakte van 150 m^2 een kavelprijs van € 18.750,-- (€ 125,-- p/ m^2), Deventer € 20.000,-- (€ 133,-- p/ m^2), Dalfsen € 20.400,-- (€ 136,-- p/m2)en Olst-Wijhe (2021) een grondprijs van € 20.250,-- (€ 135,-- p/ m^2).

Voor vrije sector huurwoningen (particuliere huur) geldt geen vaste kavelprijs maar wordt de residuele methode toegepast.

- **Vrije kavels**

Bij vrije kavels is ontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap bij uitstek mogelijk. Dit betekent dat de koper van de bouwkavel, binnen de gestelde kaders (o.a. bestemmingsplan) de vrijheid heeft om zijn woning naar eigen wensen te realiseren.

De grondprijs voor particuliere woningbouw (individuele kopers) wordt *per (nieuwe) ontwikkelingslocatie* residueel berekend.

De berekende grondprijs is een vaste, marktconforme kavelprijs per m^2 welke alleen geldt voor de betreffende locatie. Daar waar een locatie in fasen wordt ontwikkeld, zal per fase de grondprijs worden berekend.

Binnen een bepaalde bandbreedte kan de verscheidenheid aan locatie van de uit te geven kavels en de specifieke courantheid van een kavel, in de grondprijs tot uitdrukking komen. M.a.w. een 'top'-kavel zal een hogere kavelprijs kennen dan een 'standaard'-kavel.

- **Projectmatige bouw**

Bij projectmatige bouw heeft veelal een derde (ontwikkelaar) een grondpositie en/of belang. De woningen worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en verkocht

De grondprijs bij projectmatige bouw wordt via de residuele grondwaarde methode berekend, die afhankelijk is van het prijsniveau van de te bouwen woning(en).

Uitgangspunt is hierbij de 'vrij op naam' (v.o.n.) prijs. Als v.o.n.-prijs zal de brochureprijs (= marktwaarde) worden genomen, waarbij de woning een zodanig uitrustingsniveau moet hebben dat zij bij oplevering direct als woning in gebruik kan worden genomen.

Een andere mogelijkheid is het aanbieden van de gronden via een biedprocedure, waarbij aan de beste bieder de bouwkavels worden verkocht. Indien gekozen wordt voor een biedprocedure zal hiervoor een separaat bestuurlijk besluit genomen moeten worden.

- **Appartementen**

Appartementen zijn woningen die niet grondgebonden zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in koop – en huurappartementen.
Bij de berekening van de grondprijs van koopappartementen wordt, conform de Nota Grondprijsbeleid, gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Gezien de soms bijzondere bouwkosten (bv. ondergrondse parkeren) is deze methode de meest voor de hand liggende.

Binnen appartementen in de huursector wordt onderscheid gemaakt in sociale huur- en overige huurappartementen. De appartementen binnen de sociale huur kennen een vaste kavelprijs, gebaseerd op 90% van de prijs voor grondgebonden huurwoningen in combinatie met de gehanteerde grondprijzen in de omliggende gemeenten (comparatieve methode). Het percentage van 90% wordt door meerdere gemeenten toegepast en kan derhalve als gangbaar beschouwd worden.
Berekening grondprijs sociale huurappartementen: 90% x € 20.000,-- = €18.000,--

De kavelprijs 2022 voor sociale huurappartementen in omliggende gemeenten:

- Olst – Wijhe nader te bepalen, op basis van BVO (bruto vloeroppervlakte)
- Deventer € 14.000,--
- Zwolle € 125,-- per m2 BVO
- De Wolden € 13.500,-- (90% van de grondprijs grondgebonden huurwoningen)

De berekende grondprijs ligt in lijn met die van de omliggende gemeenten derhalve leidt dit, ten opzichte van 2022, tot een aanpassing van de grondprijs naar € 18.000,- per sociaal huurappartement, ongeacht het aantal bouwlagen.

Appartementen die gebouwd worden in de *sociale huursector* kennen een vaste kavelprijs per appartement. De vaste prijs per appartement is voor 2023 bepaald op € 18.000,- (2022: € 20.000,-).

Huurappartementen die niet onder de sociale huur vallen kennen een grondprijs die berekend is volgens de residuele grondwaardemethodiek.

2.1.6 Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes

In separate besluiten in 2022 zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen voor de lopende uitgiftes vastgesteld. Een indexering van deze kavelprijzen voor 2023 kan achterwege blijven, omdat alle beschikbare kavels binnen de betreffende complexen in optie cq. al verkocht zijn of waarvan de kavelprijs vast staat tot en met 31-12-2023.

2.2. CPO (collectief opdrachtgeverschap)

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap verbindt een grotere groep mensen zicht om samen een aantal woningen te ontwikkelen voor eigen gebruik. Door woningen onder CPO te realiseren kan een voordeel behaald worden op de bouwkosten.

In de notitie 'Uitgangspunten Collectief Opdrachtgeverschap' is aangegeven dat de grondprijs bepaald wordt via de residuele grondprijsberekening.

Omdat deze uitgaat van de marktwaarde van de toekomstige woning is dit de meest marktconforme methode.

2.3. Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein

Zoals gesteld als beleidsuitgangspunt in de Nota Grondprijsbeleid bepaalt de gemeente Raalte de grondprijzen voor de bedrijventerreinen op basis van de comparatieve of vergelijkende methode. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeente zich bij het vaststellen van een grondprijs 'uit de markt prijst'.

De prijs van bouwrijpe grond voor bedrijven wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder: ligging, omvang, bereikbaarheid, parkeergelegenheid, uitstraling. Derhalve wordt voor de grondprijs voor industriegrond een bandbreedte aangehouden.

Op grond hiervan en kijkende naar de grondprijzen in de omliggende gemeenten (comparatieve methode) wordt de minimale grondprijs voor bedrijventerreinen, ten opzichte van 2022, niet verhoogd en blijft € 110,-- per m2. De maximale grondprijs voor een bv. een zichtlocatie stijgt van € 145,-- naar € 150,-- per m2.

Voor 2023 is de grondprijs voor industriegrond minimaal € 110,-- per m^2 uitgeefbaar terrein. Afhankelijk van de hierboven genoemde factoren kan de gemiddelde prijs per m^2 toenemen naar € 150,-- p/m2 (bv. zichtlocatie). De uiteindelijke grondprijs is maatwerk.

Toelichting:
De grondprijs 2022 voor bedrijventerrein varieert in de gemeente Zwolle van € 140,-- tot € 220,--, in Deventer (A1 bedrijvenpark) van € 150,-- tot € 210,-- en in Olst-Wijhe van € 100,-- tot €135,-- p/m2.

- **Woon – werk kavels**

Op een bedrijfsterrein kan de combinatie wonen/werken worden toegestaan. De prijs van de bedrijfskavel komt dan tot stand door een combinatie van een vast bedrag voor de ondergrond van de woning en de prijs per vierkante meter van de rest van de kavel.
Middels de residuele grondwaardemethodiek wordt vervolgens de grondprijs voor het woongedeelte bepaald. Voor het industriegedeelte is de kavelprijs gelijk aan de gemiddelde prijs (van de bandbreedte € 110,-- / € 150,--) per m^2 bedrijventerrein (= € 130,--).

Voorbeeld: woon/werklocatie op bedrijventerrein
Totale kavelgrootte: 1.500 m^2.
Koopprijs:
1 bedrijfswoning, 400 m^2; VON prijs excl. BTW € 475.000,-- ;
bouwkosten € 325.000,00

Grondwaarde (€ 475.000,-- -/- 325.000,--)	€ 150.000,--
Resterende kavel: 1.100 m^2 x € 130,--	€ 143.000,--
Totaal koopprijs:	€ 293.000,--

2.4. Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel

Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld marktconforme uitgifteprijzen te hanteren, die per uitgifte afzonderlijk zullen worden bepaald (residuele grondwaardemethode).

Aangezien er in deze categorie, grondprijzen voor commerciële functies, weinig grond wordt uitgegeven, wordt de grondprijs in voorkomende gevallen op bouwplanniveau vastgesteld. Van de verkoopwaarde of beleggingswaarde worden de bouw- en bijkomende kosten afgetrokken, zodat het residu de grondwaarde is. De daadwerkelijke uitgifteprijzen worden bepaald op het moment dat een uitgifte concreet wordt.

2.5. Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen

Voor de bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen is het al dan niet aanwezige winstoogmerk van belang.

- **Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk**

Onder deze categorie worden uitgiften geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij o.a. om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, welzijns- en nutsvoorzieningen. Bij de bepaling van de kavelprijs wordt gebruik gemaakt van de comparatieve methode.

Op basis hiervan is de kavelprijs aangepast naar € 140,- per m2.
Ter vergelijking:

- Olst – Wijhe € 140,--
- Deventer € 140,--
- Zwolle € 180,--

De grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen is t.o.v. 2022 aangepast en bedraagt voor 2023 € 140,-- per m^2.

Deze grondprijs in niet van toepassing als het gaat om zgn. recreatieve buitenvoorzieningen. Bij deze functie gaat het in hoofdzaak om onbebouwd terrein ten behoeve van recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk, zoals:

- voorzieningen voor sportverenigingen (bv. sportveld);
- speeltuinen;
- huisvesting van dieren (bv. kinderboerderij).

Voor deze voorzieningen geldt een grondprijs van € 50,-- per m^2.

- **Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk**

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd (kinderopvang, huisartsenpraktijken incl. fysiotherapie).
Indien hiervan sprake is worden grondprijzen gehanteerd op basis van de commerciële waarde van de betreffende voorziening, waarbij als referentie de normen voor kantoren, bedrijfsruimten en detailhandel genomen worden.

Concreet betekent dit dat veelal de residuele grondwaardemethode van toepassing is. De grondprijs is derhalve afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd. De minimale grondprijs is € 140,-- per m^2.

2.6. Grondprijzen voor overige gronden

Over het algemeen zijn dit groenstroken of stroken grond van de openbare ruimte grenzend aan particuliere woningbouw of bedrijfskavels.

De grondprijs van groenstroken grond is afhankelijk van de situering en kent een tweedeling:

- € 75,-- per m^2 voor stroken gelegen voor een woning c.q. bedrijf en die niet leiden tot een extra bebouwingsmogelijkheid;
- € 160,-- per m^2 voor stroken gelegen naast of achter een woning c.q. bedrijf en waarbij een extra bebouwingsmogelijkheid ontstaat.

Bij de bepaling van de grondprijs wordt de comparatieve methode toegepast. Hierbij is gekeken naar de omliggende gemeenten (Zwolle minimaal € 100,-- p/m^2, Deventer € 75,-- / € 150,-- p/m^2, Olst-Wijhe € 75,-- / € 148,--). Ten opzichte van 2022 zijn de grondprijzen voor overige gronden niet gewijzigd.

De grond wordt in de huidige staat geleverd en niet bouwrijp. De bijkomende kosten (kosten koper, overdrachtsbelasting en (her)inrichtingskosten) bij overdracht van de grond zijn voor rekening van de koper.

2.7. Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door providers wordt een recht van opstal gevestigd en retributie in rekening gebracht.

Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2023 een retributie gerekend van € 3.000,-- kosten opstaller. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 250,-- (kosten opstaller).

De hierboven genoemde prijzen ten opzichte van 2022 niet gewijzigd. De duur van de overeenkomst is 15 jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

2.8. Erfpacht

In de nota grondprijsbeleid is aangegeven dat terughoudend wordt omgegaan met het toepassen van erfpacht. Erfpacht is een mogelijke optie bij:

- niet commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling;
- bedrijventerreinen (indien reguliere aankoop financieel niet haalbaar is).

De te betalen erfpachtcanon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het geldende rente-omslagpercentage, verhoogd met 1,5% (beheers- en administratiekosten).
Voor het begrotingsjaar 2023 gelden een tweetal renteomslagpercentages, nl.:

- algemeen: 2,0% (2022: 2,0%)
- grondexploitatie: 1,1% (2022: 1,1%)

Dit betekent voor 2023 dat de algemene erfpachtcanon (niet commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling) 3,5% bedraagt en t.b.v. percelen die onderdeel uitmaken van een grondexploitatie een erfpachtcanon van 2,6% van toepassing is.

Gemeente Raalte

3 Overzicht grondprijzen 2023

Overzicht Grondprijzen	2023			
			2022	2023
Sociale woningbouw				
sociale huur	tot 150 m2	p/kv	18.000,00	20.000,00
	voor de meerdere opp.	m2	125,00	135,00
betaalbare koop		p/m2	residueel	residueel
Vrije kavels	*Per plangebied*			
vrije sector	rij- / hoekwoning	p/m2	residueel	residueel
vrije sector	2 onder 1 kap	p/m2	residueel	residueel
vrije sector	vrijstaand	p/m2	residueel	residueel
Projectmatige bouw				
projectmatige bouw		p/m2	residueel	residueel
Appartementen				
sociale huur appartementen		p/app	20.000,00	18.000,00
overige huur appartementen		p/app	residueel	residueel
koopappartement		p/app	residueel	residueel
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk				
maatsch. voorzieningen		p/m2	125,00	140,00
nutsbedrijven		p/m2	125,00	140,00
onderwijs		p/m2	125,00	140,00
recreatieve buitenvoorzieningen		p/m2	50,00	50,00
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk				
commercieel geëxploiteerd		p/m2	residueel (mininmaal 125,00)	residueel (mininmaal 140,00)
werkgelegenheid				
bedrijventerreinen	variabel / maatwerk	p/m2	110 - 145	110 - 150
kantoren		p/m2	residueel	residueel
winkelvoorziening (incl. horeca)		p/m2	residueel	residueel
Overige gronden				
snippergroen	geen extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	75,00	75,00
snippergroen	extra bebouwingsmogelijkheid	p/m2	160,00	160,00
Zendmasten en zendapparatuur				
zendmast		p/st	3.000,00	3.000,00
extra provider		p/st	250,00	250,00
Erfpacht				
niet-commerciële maatschappelijke ontw.		%	3,50	3,70
bedrijfsterreinen		%	2,60	2,70
*** bedragen zijn excl. BTW**				