Gemeente Emmen

Nota Grondprijzen 2024





Inhoud

1 Inleiding 5
Algemene uitgangspunten 5
Aansprakelijkheid 5

2 Grondprijzen woningbouw 7
Vrije kavels (particulieren) 7
Projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen) 7
Sociale woningbouw (huur, grondgebonden en appartementen) 7
Standplaatsen woonwagens 7
Algemeen 7

3 Uitgifte grondprijzen vrije sector kavels particulieren per kern 8

4 Bedrijventerreinen 10
Overzicht bedrijventerreinen: 10

5 Grondprijzen kantoren 13

6 Grondprijzen detailhandel en horeca 15

7 Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen 16

8 Pachtprijzen, erfpacht en groenstroken 18
Grondprijzen openbaar groen en reststroken 18
Erfpacht 19

9 Grondprijstabel zendmasten, garages en nutsvoorzieningen 21

10 Grondprijstabel verhuur volkstuinen en dierenweide 22



Hoofdstuk 1
Inleiding

In deze nota zijn grondprijzen opgenomen die van toepassing zijn bij de uitgifte van gronden door de gemeente Emmen.

De kaders voor het vaststellen van de grondprijzen zijn vastgelegd in de Kadernota Grondprijsbeleid 2022 -2026 Gemeente Emmen. Deze Kadernota is door de Raad op 2 juni 2022 vastgesteld.
Uitgangspunt is dat de grondprijzen marktconform worden bepaald.
In de Kadernota zijn de grondprijsmethodieken beschreven om tot de verschillende grondprijzen per functie te komen.

De Kadernota geeft aan dat de grondprijzen voor een specifiek jaar in een Nota grondprijzen worden vastgelegd. Het college is door de gemeenteraad gemandateerd om de Nota grondprijzen jaarlijks vast te stellen. De gemeenteraad krijgt jaarlijks de herziene nota ter kennisname toegestuurd. De grondprijzennota geeft het kader aan waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op (markt) ontwikkelingen kan het nodig zijn om tussentijds bij te sturen en maatwerk te leveren voor die specifieke ontwikkeling.

Algemene uitgangspunten

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is de grootst mogelijke zorg besteed. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten.



Hoofdstuk 2
Grondprijzen woningbouw

Er zijn verschillende categorieën gronduitgifte ten behoeve van woningbouw van toepassing. De Kadernota Grondprijsbeleid 2022 – 2026 onderscheidt: vrije kavels (particulieren), projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen), sociale koop-& huurwoningen (grondgebonden en appartementen).

In de Kadernota grondprijsbeleid is per categorie aangegeven welke methodiek wordt gehanteerd voor de bepaling van de grondprijs. Hierna volgen de grondprijzen voor 2024:

Vrije kavels (particulieren)

In tabel 1 zijn de grondprijzen weergegeven van vrije sector kavels per plangebied binnen de gemeente Emmen. Per plan zijn de beschikbare kavelnummers vermeld per 1 januari 2024 met de grondprijs per m2 exclusief 21% BTW.

Projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen)

Per project wordt de specifieke prijs van de betreffende percelen berekend aan de hand van de residuele rekenmethodiek.

Sociale woningbouw (huur, grond-gebonden en appartementen)

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huur en koopwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven geen huurtoeslag wordt verleend.

Voor 2024 hanteert de gemeente voor de sociale huurwoningen een vaste grondprijs per kavel van € 18.500,00 exclusief BTW.

Bij sociale huurwoningen geldt in de gemeente Emmen een instandhoudingstermijn van 10 jaar op grond van artikel 1.1.1. lid 1 onder e Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Standplaatsen woonwagens

De grondprijs voor nieuw uit te geven locaties ten behoeve van woonwagen standplaatsen betreft voor 2024 € 115,70 per m2 excl. BTW.

Algemeen

De grondprijzen zijn gebaseerd op de huidige bestemmingsplannen en bouwplannen, met typologie van woningen. Indien deze wijzigen, kan de grondprijs wijzigen. Hierover neemt het college een besluit.

Didam Arrest

Sinds eind november 2021 moet met gronduitgiftes rekening worden gehouden met het Didam-arrest. Eén op één uitgiftes kunnen niet zomaar meer plaatsvinden. De gemeente moet aantonen dat ze bij het verkopen en verhuren van grond en gebouwen gelijke kansen biedt aan gegadigden, tenzij er redelijkerwijs van uitgegaan mag worden dat er maar één gegadigde is. De gemeente dient de koper te selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Dit biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld extra punten voor bepaalde criteria toe te kennen.

Hoofdstuk 3
Uitgifte grondprijzen vrije sector kavels particulieren per kern

Per 1 januari 2024 zijn de prijzen van de verschillende kavels c.q. de verschillende prijzen per m2 vastgesteld zoals hierna vermeld. (Prijzen zijn exclusief 21% omzetbelasting en bijkomende kosten).

Plaats	Plan	prijs p/m2 excl. 21% btw
Emmen	**Delftlanden:**	
	Spitaalzoom 38, 50	€ 201,63
Emmer Compascuum	**Koppelwijk/Maatschappijweg**	
	Kavel 37	€ 127,35
Erica	**Ericasestraat**	
	Kavel 2	€ 52,11
Klazienaveen	**De Doole**	
	Kavel 1, 5, 6, 7	€ 150,00
Nieuw Schoonebeek	**Bekel's Erf**	
	Kavel 29	€ 132,64
Zwartemeer	**Zuid West**	
	Kavel 40	€ 111,42
Nieuw Amsterdam	**Wijkstraat**	
	Kavel 1	€ 130,00



Hoofdstuk 4
Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn door middel van de residuele- en de comparatieve (vergelijkende) waarde methodiek bepaald. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde transacties. De prijs wordt sterk beïnvloed door locatie en ligging en de bestemmingsplan -technische mogelijkheden. Binnen een bedrijventerrein kan er derhalve sprake zijn van differentiatie. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein (zichtlocatie) alsmede door specifieke omstandigheden zoals bijvoorbeeld zicht, grondslag, etc.

Indien wonen op het (bedrijven) terrein is toegestaan zal een toeslag worden gerekend.

Overzicht bedrijventerreinen:

Bedrijvenpark A 37
Het bedrijvenpark A 37 ligt aan de autosnelweg A 37. Dit bedrijvenpark biedt aan de noordzijde van de A 37 vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in de sfeer van logistiek, distributie, Value Added Logistics en (lichte) maakindustrie.

Waanderveld
Het park bevindt zich tussen de Rietlanden en Bargeres. Waanderveld is verdeeld in twee deelgebieden. Een gebied in de directe omgeving van de Nieuw- Amsterdamsestraat bestemd voor bedrijven met schone en hoogwaardige productie of in de zakelijke dienstverlening. Een ander deel van het Waanderveld is speciaal ingericht voor de combinatie van woon- werk.

Business Park Meerdijk
Dit park biedt primair ruimte aan zakelijke dienstverlening en aan sport gelieerde economische activiteiten. Door de beschikbare ruimte leent het gebied zich daarnaast voor vormen van leisure en recreatie. Een deel van het park wordt uitgegeven voor woon- werk combinaties.

Businesspark Eigenhaard
Het bedrijvenpark bestaat uit twee delen: het noordelijk deel is speciaal geschikt voor kantoren en bedrijven in de sectoren dienstverlening en leisure. Het zuidelijke deel (Nijbrachtcenter) is specifiek geschikt voor grootschalige perifere detailhandel, zoals bouwmarkten. De kavels in het zuidelijke deel zijn inmiddels verkocht.

Pollux
Bedrijventerrein Pollux is een kleinschalig ingericht gemengd bedrijventerrein gelegen ten zuiden van de A 37 bij Klazienaveen. Een gedeelte van het bedrijventerrein Pollux is gekwalificeerd voor de vestiging van ondernemingen met een bedrijfswoning (woon-werk).

De Tweeling
Naast het bestaande bedrijventerrein De Tweeling is een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Dit nieuwe bedrijventerrein ligt ten zuiden van de A 37 bij Nieuw Amsterdam- Veenoord met eigen op- en afritten naar de A 37. Het terrein is beoogd voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten in de sfeer van logistiek, distributie, Value Addes Logistics en maakindustrie. Op kavelniveau geldt een prijsdifferentiatie rekening houdende met de ligging (o.a. zichtlocaties) van de kavels.

Bargermeer
Het bedrijventerrein is een van de grootste bedrijventerreinen van Emmen en omstreken. Er zijn nog enkele kavels beschikbaar.

EMMTEC Industry & Businesspark
Het bedrijventerrein ligt direct aan de Rondweg. Op het park zijn multinationale bedrijven gevestigd. De Emmtec-Zuid locatie aansluitend aan en ten zuiden van het EMMTEC Industry & Businesspark is speciaal door de gemeente ontwikkeld en voornamelijk bestemd voor (proces-) gelieerde bedrijven in de sfeer van chemie,

kunststoffen en food en zware (maak-)industrie.
Per bedrijventerrein is op kavelniveau sprake van prijsdifferentiatie waarbij o.a. rekening is gehouden met de ligging (zichtlocaties) van de kavels. De vastgestelde prijzen vallen binnen de bandbreedte zoals in het overzicht vermeld.

Bedrijventerreinen Plangebieden	**Plan**	**Grondprijs Prijs per m², excl. BTW**
Bedrijvenpark A37		€ 45,00 - € 75,00
Waanderveld		Vanaf € 70,00
	Woontoeslag	€ 50.000,00- € 70.000,00
Businesspark Meerdijk		€ 104,00 - € 135,00
Eigenhaard		€ 64,00 - € 90,00
Pollux West		€ 45,00 - € 63,00
	Woontoeslag	€ 38.000,00 - € 46.000,00
De Tweeling		€ 45,00 - € 70,00
Bargermeer		€ 40,00 - € 57,00
Emmtec Industry & Businesspark		€ 40,50 - € 79,00
	Zichtlocaties Rondweg	€ 79,00

N.B. De bij uitgifteplan vast te stellen grondprijzen kunnen, rekening houdend met specifieke omstandigheden hoger of lager uitvallen dan de genoemde bandbreedte. Prijsafwijking kan ontstaan door af te wijken van het oorspronkelijke verkavelingsplan of door een gewijzigde invulling qua gebruik. (branche gerelateerd) De uitgifteprijs is gebaseerd op bouwrijpe uitgeefbare kavels. In specifieke situaties kan het zo zijn dat er door koper extra kosten gemaakt moeten worden om tot een bouwrijpe kavel te komen.
In de hierboven genoemde situaties zal de gemeentelijke taxateur de uitgifteprijs beoordelen op marktconformiteit.



Hoofdstuk 5
Grondprijzen kantoren

De grondprijs voor gronden met een kantoorbestemming is sterk afhankelijk van de locatie, zichtlijnen, de bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en de algemene kwaliteit en uitstraling van de kantoorlocatie. De waarde wordt in beginsel door middel van de residuele grondwaarde methodiek bepaald.

De grondprijzen voor kantoorlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m2 BVO.

Functie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m2 b.v.o., excl. BTW
Kantoren	Residuele methode i.c.m. BAR-/DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel/ object, te bepalen bij verkoop (in m2 bvo)*	Vanaf € 100,00

* Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meter bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m2 bvo de grondoppervlakte gehanteerd.



Hoofdstuk 6
Grondprijzen detailhandel en horeca

De grondprijzen voor betreffende categorie zijn sterk afhankelijk van onder andere het type bedrijf, de locatie, de omvang en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed. In dat kader kan van een specifiek grondprijzenkader geen sprake zijn. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijzen op bouwplanniveau vastgesteld.

De grondprijzen voor horeca en detailhandel worden uitgedrukt in een prijs per m2 BVO.
Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meter bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m2 bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Functie/ locatie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m2 b.v.o., excl. BTW
Detailhandel en horeca **Bestaande uit:** **Winkels** **Winkels met baliefuncties** **Grootschalige detailhandel** **Restaurants / cafés** **Hotels**	Residuele methode i.c.m. DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel/ object, te bepalen bij verkoop	
Emmen Centrum			Vanaf € 400,00
Emmen wijkcentra			Vanaf € 300,00
Emmen dorpen			Vanaf € 200,00

* Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meter bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m2 bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Hoofdstuk 7
Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Onder de categorie "Maatschappelijke voorzieningen" worden gronduitgiften geschaard die veelal een publieke functie dienen zonder winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke functies zijn scholen, kerken, zorginstellingen, zwembaden, e.d.

Functie/ locatie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m2, excl. BTW
Niet commerciële maatschappelijke functies Onbebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m²	vanaf € 25,00/m2
Niet commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m² BVO*	€ 75,- - € 125 ,-/m2
Commerciële maatschappelijke functies onbebouwd	Residuele methode	Prijs per m2 uit te geven oppervlakte	vanaf € 30,00/m2
Commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Residuele methode	Prijs per m² BVO*	vanaf € 125,00/m2 (centrumlocaties) Vanaf € 100,00/m2 (buitenkernen)

* Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meter bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m2 bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Er zijn echter ook maatschappelijke voorzieningen met een commercieel oogmerk. Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Voorbeelden van dergelijke functies zijn huisartsenpraktijken, kinderopvang, fysiotherapie. Voor deze categorie wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode.

De gemeente Emmen bepaalt per ontwikkelingsopgave de berekeningsmethodiek. Wel wordt uitgegaan van een minimale grondprijs per m2.

Indien door de non-profit voorziening zelf de keuze wordt gemaakt om zich te vestigen op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, zal echter de grondprijs in rekening worden gebracht die geldt voor de betreffende categorie.

Maatschappelijke functies:
Met maatschappelijke accommodaties worden panden bedoeld ten behoeve van niet commerciële organisaties met een maatschappelijk doel. De aard van maatschappelijke accommodaties en de organisaties die er gebruik van maken lopen zeer uiteen. Het blijkt daardoor niet mogelijk om één lijn te kiezen ten aanzien van de grondprijs voor maatschappelijke functies. De mogelijkheden zijn daardoor:

1. **Om niet**; de grond wordt om niet aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert en als de gemeente het maatschappelijk belang van het gebouw/ organisatie groot vindt.
2. **Kostprijs**: de grond kan tegen kostprijs worden aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert, maar de gemeente het maatschappelijk belang klein vindt;
3. **Marktprijs**: de grond kan tegen marktprijs (taxatie op basis van bijvoorbeeld functie dienstverlening of zorg) worden aangeboden wanneer er geen tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert.



Hoofdstuk 8
Pachtprijzen, erfpacht en groenstroken

Voor de gemeentelijke percelen die vallen onder de geliberaliseerde pacht wordt de maximale pachtprijs vastgesteld op € 750,00 per hectare. Indien er, in bijzondere omstandigheden, reden is voor neerwaartse bijstelling van de pachtprijs, bijvoorbeeld in verband met bijzondere marktomstandigheden en/of de inferieure kwaliteit(opbrengend vermogen van de gronden), kan de pachtprijs worden bepaald door de gemeentelijke rentmeesters.

Voor de gemeentelijke percelen die vallen onder Reguliere pacht wordt de maximale pachtprijs vastgesteld overeenkomstig de hoogst toelaatbare pachtprijs zoals bepaald door het Ministerie van Economische Zaken).

Grondprijzen openbaar groen en reststroken

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk openbaar gemeentelijk groen aan te kopen.
Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m2 gerekend.
Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijs is het bestaande beleid. De grondprijs wordt gebaseerd op het marktniveau per locatie. Bij deze grondprijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier) tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Woonkern	Methodiek		Grondprijs tot 150 m2
Klazienaveen-Noord, Oranjedorp, Roswinkel, Zandpol	Vaste prijs	Prijs per m²	Woning € 24,00
Barger-Compascuum, Emmer-Erfscheidenveen, Nieuw-Dordrecht, Nieuw-Schoonebeek, Nieuw-Weerdinge, Weiteveen, Zwartemeer	Vaste prijs	Prijs per m²	Woning € 30,00
Barger-Oosterveld, Emmer-Compascuum, Emmermeer, Emmerschans, Erica, Nw. Amsterdam/Veenoord, Schoonebeek	Vaste prijs	Prijs per m²	Woning € 36,00
Angelslo, Bargeres, Emmerhout, Klazienaveen, Weerdinge, Parc Sandur	Vaste prijs	Prijs per m²	Woning € 45,00
Noordbarge, Westenesch Rietlanden, Zuidbarge, Emmen Centrum, Delftlanden	Vaste prijs	Prijs per m²	Woning € 54,00

Voor de overige locaties die buiten de aangegeven woonkernen vallen, waaronder het buitengebied, wordt de prijs bepaald door de taxateur van de gemeente. Voor verkoop van snippergroen bij woonwagen standplaatsen wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 30,00 per m2.

Ingeval er een groenstrook verkocht kan en mag worden in een recent woningbouwplan (richtlijn < 10 jaar), wordt de prijs bepaald door de taxateur van de gemeente. De prijzen zullen in een dergelijk geval aanzienlijk hoger kunnen liggen dan de reguliere uitgifteprijzen voor snippergroen. De gehanteerde norm voor prijsbepaling is minimaal 40 % van de uitgifteprijs van de woningbouwkavel. Ingeval van discussie is de taxatie van de gemeentelijke taxateur bindend.

De gemeente Emmen kan in specifieke gevallen besluiten aan de hand van een taxatieverslag af te wijken van de tarieven. Bij de afwijking van de genoemde grondprijzen spelen o.a factoren mee als ligging, grootte, bereikbaarheid en bebouwingsmogelijkheden een rol.

Verkoop openbaar groen en reststroken op bedrijventerreinen zonder woonmogelijkheid vanaf € 10,00 per m2. Excentrisch gelegen bedrijventerreinen op basis van taxatie. Kantoorlocaties en Grootschalige detailhandel locaties vanaf € 24,00 per m2 (prijzen zijn zonder (extra) bebouwingsmogelijkheid).

In een klein aantal gevallen worden er nog groenstroken verhuurd. Indien grond in (tijdelijke) huur wordt uitgegeven, wordt de jaarlijkse huurprijs afgestemd op de uitgifteprijs van de groenstrook die in geval van verkoop voor deze grond zou gelden.(uitgifteprijs groenstroken conform bovenstaande tabel)
De jaarlijkse huurprijs komt tot stand door deze grondwaarde te vermenigvuldigen met 5 % met een minimum prijs (voor beheers- en administratiekosten) van € 90,00.

Erfpacht

Erfpachtcanon

Voor 2024 bedraagt de canon bij de uitgifte van grond in erfpacht dan wel bij een tussentijdse canonherziening 3,8% van de marktwaarde van de grond. In specifieke situaties kan hiervan worden afgeweken. In deze gevallen kan bijvoorbeeld aan de hand van een taxatie de erfpachtcanon worden bepaald.



Hoofdstuk 9
Grondprijstabel zendmasten, garages en nutsvoorzieningen

Voor grond ten behoeve van zendmasten geldt een grondprijs per locatie met een extra bijdrage voor elke extra provider die wordt toegevoegd. Voor ondergrond garages en voor nutsvoorzieningen geldt eveneens een grondprijs per locatie, waarbij voor nutsvoorzieningen een maximum aantal m2 geldt.

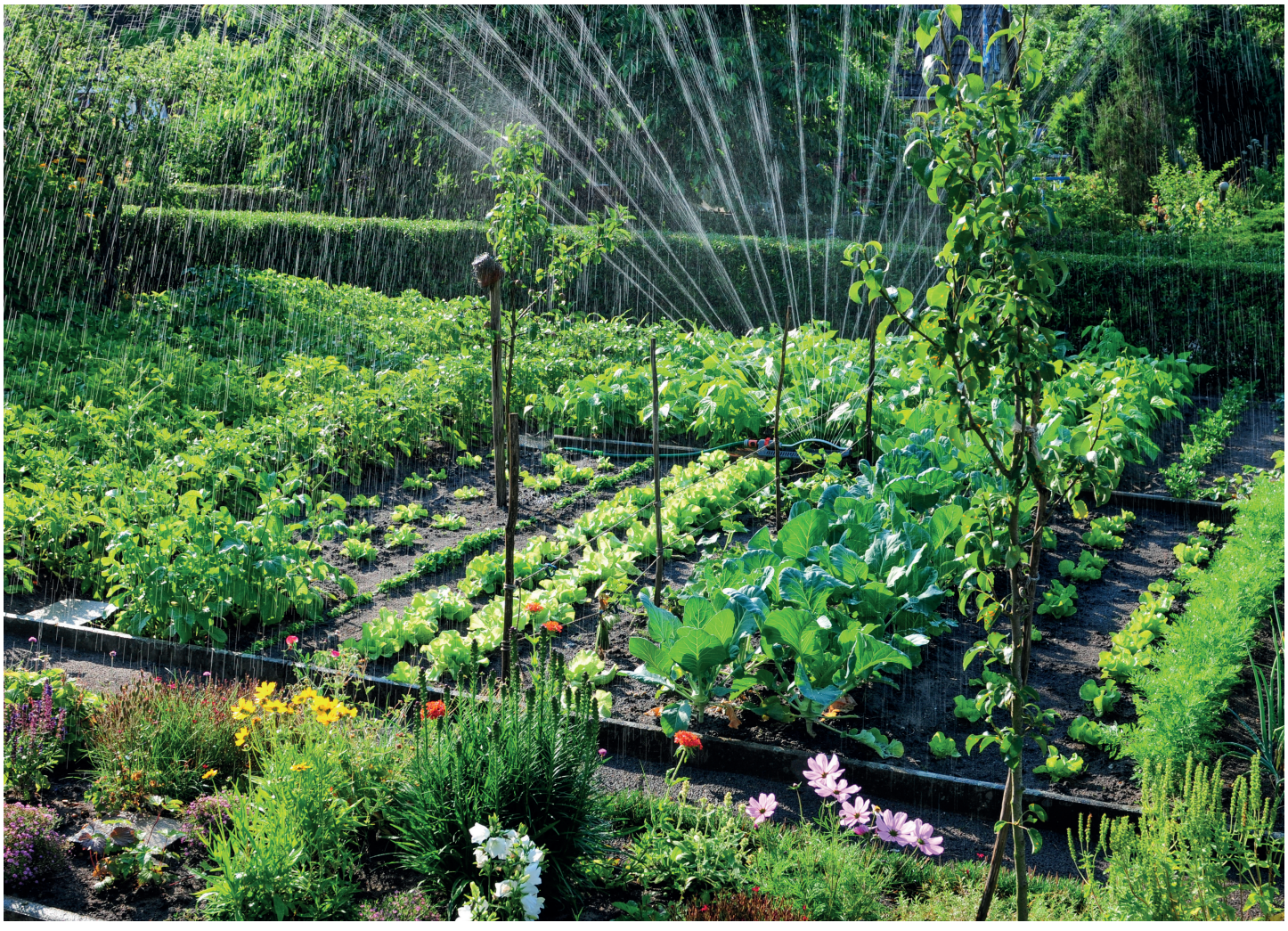
Bij nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes kan een recht van opstal worden gevestigd. Voor het berekenen van de jaarlijkse retributie wordt 5 % van de grondwaarde gerekend.

Functie	Methodiek	Resultaat	Grondprijs / Huurprijs
Zendmasten	Vaste prijs	Prijs per locatie	€ 5.000,00 Bijdrage voor elke extra provider € 750,00
Garages (ondergrond)	Vaste prijs	Prijs per locatie	€ 1.250,00
	Verhuur	Huur per jaar	€ 125,00 per locatie p/jaar
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	Prijs per locatie	€1.250,00 tot max. 25 m2. Daarna €125,00 per m2. Recht van opstal 5 % van de grondprijs.

Hoofdstuk 10

Grondprijstabel verhuur volkstuinen en dierenweide

Functie	Methodiek	Resultaat	Huurprijs
Volkstuinen	Verhuur	Prijs per m²	Particulier - € 13,65 per 100 m² Vereniging - € 12,10 per 100 m²
Dierenweide	Verhuur	Prijs per m²	€ 7,50 per 100 m2



Colofon

Een uitgave van de gemeente Emmen

Bezoekadres

Raadhuisplein 1, 7800 RA Emmen
Telefoon: 14 0591

gemeente.emmen.nl
gemeente@emmen.nl

48897