Grondprijsbrief 2024



30 november 2023

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 2024	4
2.1.4	Residuele grondprijsberekening	4
2.1.5	Grondprijzen per woningcategorie	5
2.1.6	Kavelprijzen lopende kaveluitgiftes	8
2.2	Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	8
2.3	Grondprijzen in exploitatie genomen bedrijfsterrein	8
2.4	Grondprijzen voor winkels, kantoren en detailhandel	9
2.5	Grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen	9
2.6	Grondprijzen voor overige gronden	10
2.7	Zendmasten en zendapparatuur	10
2.8	Erfpacht	11
Hoofdstuk 3	**overzicht grondprijzen**	
3.0	Prijskaart 2024	12

Gemeente Raalte

GRONDPRIJSBRIEF 2024

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 2024 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. 1-1-2024 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.

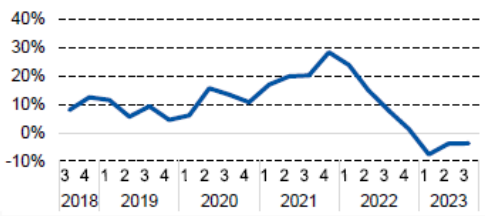
2.1.2. Woningmarkt

De woningmarkt blijft constant in beweging. Er is nog steeds sprake van krapte. Na een periode van lichte daling van de huizenprijzen vindt nu een stabilisatie van de prijzen plaats.
Ondanks dat de huizenprijzen stabiliseren en de lonen gemiddeld zijn gestegen, blijft de betaalbaarheid van woningen matig. Dat komt doordat de prijsdaling en loonstijgingen samen slechts een deel van de hypotheekrentestijging goedmaken.

Regio Zuidwest Overijssel
De gemeente Raalte is door de NVM (Ned. Vereniging van Makelaars) 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 3,7% (landelijk 1,7%) gedaald. De gemiddelde transactieprijs bedraagt in het 3e kwartaal 2023 circa € 385.000,-- (landelijk € 422.000,--). In het 3e kwartaal van 2022 was deze gemiddelde transactieprijs € 398.000,--.

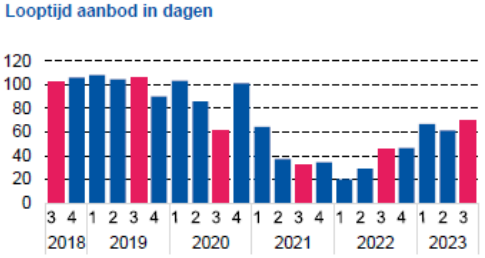
De **transactieprijs** hieronder toont de gemiddelde verkoopprijs van alle in een kwartaal verkocht woningen van de Regio Zuidwest Overijssel.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	330	319	**320**	-2,8%	0,6%
Hoekwoning	334	351	**350**	4,7%	-0,2%
2-onder-1-kap	431	430	**429**	-0,4%	-0,2%
Vrijstaand	655	643	**580**	-11,4%	-9,8%
Appartement	297	291	**263**	-10,3%	-9,9%
Totaal	**398**	**379**	**385**	**-3,7%**	**-3,3%**

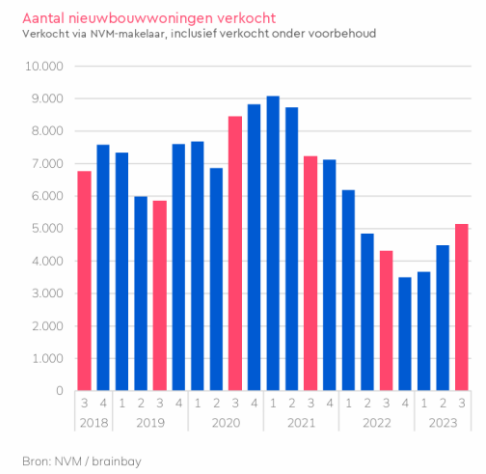


In het 3e kwartaal 2023 steeg de **gemiddelde verkooptijd** van een woning in de regio Zuidwest Overijssel naar 69 dagen. Een jaar geleden was deze verkooptijd nog gemiddeld 45 dagen. Deze stijging komt bij alle woningtypen voor. Vrijstaande woningen kennen de langste verkooptijd, nl. gemiddeld 107 dagen. *(* bron NVM)*

Looptijd aanbod in dagen	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	18	37	**21**
Hoekwoning	48	50	**71**
2-onder-1-kap	20	45	**27**
Vrijstaand	84	96	**107**
Appartement	58	49	**80**
Totaal	**45**	**61**	**69**

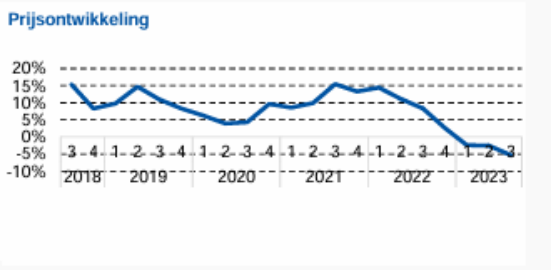


Nieuwbouwwoningen
Landelijk is een verkooptoename van nieuwbouwwoningen zichtbaar. In het 3e kwartaal 2023 zijn circa 5.100 nieuwbouwwoningen verkocht. Ten opzicht van het 3e kwartaal 2022 is dit een stijging van 19%.



De gemiddelde prijs voor een nieuwbouwwoning is, ten opzichte van een jaar eerder, gedaald naar € 474.000,-- (Q3 2022 € 495.000,--). *(* bron NVM)*

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	473	428	**438**	-7,4%	2,5%
Hoekwoning	491	485	**480**	-2,1%	-0,9%
2-onder-1-kap	576	568	**593**	3,0%	4,5%
Vrijstaand	800	857	**822**	2,7%	-4,1%
Appartement	440	409	**400**	-9,6%	-2,0%
Totaal	**495**	**469**	**474**	**-5,3%**	**0,3%**



Bouwkosten
De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwprijzen zijn nog steeds aanwezig, echter is de verwachting dat dit niet lang meer aanhoudt. De daling van diverse materiaalprijzen welke eind 2022 te zien was, heeft zich begin 2023 doorgezet . Thans is een afvlakking waarneembaar.

2.1.3. Grondprijzen woningbouw 2024
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 2024 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. 2023 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.

- **Sociale huurwoningen**

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 2024 € 879,66 (2023: € 808,06).
De grondprijs van de sociale grondgebonden huurwoningen van woningbouwcorporatie Salland Wonen is voor 2024 verhoogd. Jaarlijks wordt de grondprijs geïndexeerd, waarbij de door de rijksoverheid bepaalde maximale jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurwoningen als grondslag geldt. In 2023 was deze huurverhoging 3,1%.

De grondprijzen 2024 worden in de te maken prestatieafspraken 2024 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 2024 een vaste prijs van € 20.620,- (2023: € 20.000,-) excl. BTW per kavel gerekend. Voor de vierkante meters boven de 150 is de kavelprijs € 139,- (2023: € 135,-) per m^2

Ter vergelijking 2023: Zwolle hanteert bij een kaveloppervlakte van 150 m^2 een kavelprijs van € 18.750,-- (€ 125,-- p/ m^2), Deventer (2022) € 20.000,-- (€ 133,-- p/ m^2), Dalfsen € 21.000,-- (€ 140,-- p/m2) en Olst-Wijhe eveneens een grondprijs van € 21.000,-- (€ 140,-- p/ m^2 tot 150 m2, vanaf 150 m2 € 145,-).

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 € 20.620,-- = €18.558,--

De kavelprijs 2023 voor sociale huurappartementen in omliggende gemeenten:

- Olst – Wijhe nader te bepalen, op basis van BVO (bruto vloeroppervlakte)
- Deventer € 14.000,-- (2022)

- Zwolle € 125,-- per m2 BVO
- De Wolden € 13.950,-- (90% van de grondprijs grondgebonden huurwoningen)

Appartementen die gebouwd worden in de *sociale huursector* kennen een vaste kavelprijs per appartement. De vaste prijs per appartement is voor 2024 bepaald op € 18.558,- (2023: € 18.000,-).

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 zijn voor de diverse kernen de kavelprijzen voor de lopende uitgiftes vastgesteld.
Een indexering van deze kavelprijzen voor 2024 kan, met uitzondering van de rood voor rood kavels plan Marissink, 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 31-12-2024.

Rood voor rood kavels plan Marissink Nieuw Heeten fase 1
In fase 1 is een viertal rood voor rood kavels, voor de realisatie van een vrijstaande woning, in uitgifte gegaan. Voorwaarde bij de koop van deze kavels is dat minimaal 1.000 m2 aan agrarische gebouwen gesloopt dient te worden. Een normbedrag voor de sloopkosten vermindert de kavelprijs. Door een stijging van de kavelprijs en de sloopkosten is de vastgestelde kavelprijs voor 2024 van de 3 nog resterende kavels geïndexeerd.
Dit leidt tot de volgende kavelprijzen:

kavelnr	opp. m2	kavelprijs	-/- norm slookosten	kavelprijs excl. BTW
1	529	150.765	-62.950	87.815
3	446	129.340	-62.950	66.390
4	549	156.465	-62.950	93.515

Voor de bepaling van de bruto kavelprijs per m2 is aansluiting gezocht bij de recente vastgestelde kavelprijzen voor fase 2.
De sloopkosten zijn geïndexeerd (bron: bouwkostenkompas)

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 2023, niet verhoogd en blijft € 110,-- per m2. De maximale grondprijs voor een bv. een zichtlocatie blijft € 150,-- per m2.

Voor 2024 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 2023 voor bedrijventerrein varieert in de gemeente Zwolle van € 150,-- tot € 245,--, in Deventer (A1 bedrijvenpark) van € 165,-- tot € 200,-- , in Olst-Wijhe van € 100,-- tot €135,-- p/m2, in Ommen van € 95,- tot € 125,- en in Hardenberg van € 60,- tot € 85,-.

- **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 ten opzicht van 2023 verhoogd van € 140,- naar € 145,- per m2.
Ter vergelijking:

- Olst – Wijhe € 145,--

- Deventer € 140,-- (2022)
- Zwolle € 180,--

De grondprijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen bedraagt voor 2024 € 145,-- 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 € 145,-- 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 (2022) € 75,-- / € 150,-- p/m^2, Olst-Wijhe € 82,50 - € 160,--). Ten opzichte van 2023 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 2024 een retributie gerekend van € 3.500,-- kosten opstaller. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller eenmalig een extra retributie verschuldigd van € 1.500,-- .

De in rekening gebrachte retributie wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Consumentenindex van het CBS (CBS-CPI)
De hierboven genoemde prijzen ten opzichte van 2023 licht gestegen. 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 2024 gelden een tweetal renteomslagpercentages, nl.:

- algemeen: 2,3% (2023: 2,2%)
- grondexploitatie: 1,3% (2023: 1,2%)

Dit betekent voor 2024 dat de algemene erfpachtcanon (niet commerciële maatschappelijke gebiedsontwikkeling) 3,8% bedraagt en t.b.v. percelen die onderdeel uitmaken van een grondexploitatie een erfpachtcanon van 2,8% van toepassing is.

Gemeente Raalte

3 Overzicht grondprijzen 2024

			2023	2024
Sociale woningbouw				
sociale huur	tot 150 m2	p/kv	**20.000,00**	**20.620,00**
	voor de meerdere opp.	m2	**135,00**	**139,00**
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	**18.000,00**	**18.558,00**
overige huur appartementen		p/app	**residueel**	**residueel**
koopappartement		p/app	**residueel**	**residueel**
Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk				
maatsch. voorzieningen		p/m2	**140,00**	**145,00**
nutsbedrijven		p/m2	**140,00**	**145,00**
onderwijs		p/m2	**140,00**	**145,00**
recreatieve buitenvoorzieningen		p/m2	**50,00**	**50,00**
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk				
commercieel geëxploiteerd		p/m2	**residueel (mininmaal 140,00)**	**residueel (mininmaal 145,00)**
werkgelegenheid				
bedrijventerreinen	variabel / maatwerk	p/m2	**110 - 150**	**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**	**3.500,00**
extra provider		p/st	**250 p/jr**	**eenmalig 1.500,00**
Erfpacht				
niet-commerciële maatschappelijke ontw.		%	**3,70**	**3,80**
bedrijfsterreinen		%	**2,70**	**2,80**
*** bedragen zijn excl. BTW**				