

GRONDPRIJSBRIEF 2024

18-01-2024

GEMEENTE NOORDENVELD

Grondprijsbrief 2024

Inhoudsopgave

Grondprijsbrief 2024 ..... **2**
- **Inleiding** 2
- **Actueel** 2
- **Voorwaarden** 3

Grondprijzen woningbouw **4**
- **1. Sociale woningbouw** 4
- **2. Vrije sector woningbouw – Projectbouw** 4
- **3. Vrije sector woningbouw – Particulier opdrachtgeverschap** 4
- **4. Prijzen particulier opdrachtgeverschap** 4
- **5. Staffeling kavelprijzen particuliere kavels** 5
- **6. Vrij op naam prijs** 5

Grondprijzen niet-woningbouw **5**
- 1. Genormeerde grondprijs bedrijfskavels 5
- **Bedrijventerrein Haarveld** 6
- **Bedrijventerrein Meubelboulevard Westeres Roden** 6
- **Grondprijs nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen** 6
- 2. Inritten t.b.v. ontsluiting bedrijfskavels 6
- 3. Snippergroen 7
- 4. Nutsvoorzieningen 7
- 5. Hardheidsclausule 7

BIJLAGE 1: Kavelprijzen per 1-1-2024 ..... **8**

BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld **9**

Grondprijsbrief 2024

Inleiding

In de raadsvergadering van 28 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Noordenveld de Kadernota Grondprijzen 2022-2025 vastgesteld. In deze Kadernota is het beleidskader rondom de totstandkoming van grondprijzen opgenomen. De voorliggende grondprijsbrief is gebaseerd op de kadernota. Hierin worden zowel uitgangspunten voor het bepalen van grondprijzen en eventuele (grond)prijzen zelf opgenomen die voor dat jaar gelden. Deze prijzen en berekeningsmethodieken ervan komen voort uit marktontwikkelingen en het beleid in de kadernota. Het gaat om de volgende type grondprijzen:

- Sociale woningbouw (huur/koop, grondgebonden/gestapeld)
- Vrije sector woningbouw
- Bedrijfskavels
- Kantoren
- Snippergroen
- Nutsvoorzieningen

De verkoop van gronden in de overige categorieën (o.a. recreatie, winkels, horeca, grootschalige detailhandelsvestigingen, huisartsen, fysiotherapeuten, commerciële zorgeenheden, etc.) geldt dat dit te weinig voorkomt om een grondprijs voor vast te stellen. De grondprijzen worden in deze situaties bepaald door een onafhankelijke, deskundige en gecertificeerde taxateur in te schakelen).

Actueel

- Voor de actualisering van de grondprijzen voor de vrije sector woningbouw in de kernen Roden, Peize en Norg, is er voor gekozen om door een extern bureau een marktonderzoek uit laten te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door Stec Groep (verder Stec genoemd), een adviesbureau op het gebied van onder andere de grond(prijzen)markt. De reden voor het uitzetten van extern onderzoek is omdat de markt afgelopen jaar wisselvallig is geweest. De krapte op de woningmarkt is onveranderd. Door stijgende hypotheekrentes zijn de verkopen, zeker in de nieuwbouw, begin 2023 enigszins afgekoeld. De markt trekt eind 2023 echter alweer aan. Daarbij zijn de bouwkosten dit jaar ook grillig en lijken minder hard gestegen dan verwacht. Deze variabelen hebben allen effect op de grondprijs. Het doel van het onderzoek is om te komen tot een goed onderbouwde, marktconforme grondprijzen voor de vrije sector woningbouw (vrijstaand, twee onder één kap, geschakeld) in de kernen Roden, Peize en Norg. Het onderzoek is echter breder uitgezet, met eveneens prijzen voor appartementen, goedkope koop en sociale grondprijzen. Deze prijzen worden in de huidige grondprijsbrief niet vastgesteld, maar dienen vooral ter vergelijking en als basis voor nieuw op te stellen haalbaarheidsberekeningen en grondexploitaties. Het grondprijsadvies van Stec is een momentopname en zij attenderen in hun rapport meermaals op de onzekerheid van de huidige vastgoed- en bouwmarkt. Er is een stijging van verkoop van bestaande bouw, maar dit werkt nog niet door in nieuwbouw. Hier is juist stagnering te zien. Ook het aantal afgegeven bouwvergunningen daalt. De bouwkosten zijn ten opzichte van vorige jaar met 4,5% gestegen, maar dat is minder hard dan verwacht. De beschikbaarheid van

materialen blijft echter nog altijd wisselend. Dit maakt de kosten voor materialen moeilijk te voorspellen. De uitkomsten van het onderzoek zijn verwerkt in de paragraaf over de grondprijzen voor vrije sector woningbouw.

- Voor de prijzen in de andere (kleine) kernen in onze gemeente is er geen marktonderzoek gedaan, omdat deze kernen qua ligging, voorzieningenniveau en andere waardebepalende elementen, zo veel van elkaar verschillen, dat het lastig is om hier een marktanalyse op uit te voeren. Daarnaast zijn er momenteel geen kavels in de verkoop in deze overige kernen. Mochten er toch woningbouwplannen in deze kernen ontstaan, dan zal er mogelijk apart een marktonderzoek naar de mogelijke uitgifteprijzen worden gedaan.
- Ten tijde van het opstellen van deze grondprijsbrief 2024 liggen alle beschikbare woningbouwkavels in de actuele projecten (alleen Oosterveld fase 2 en 3 in Norg) onder optie, met de verwachting dat deze op termijn worden verkocht. Zolang de kavels onder optie liggen, kan de prijs niet worden aangepast. Indien kavels weer beschikbaar komen, dan zal bij de volgende grondprijs worden bekeken of een aanpassing van de prijs, n.a.v. marktontwikkelingen, noodzakelijk is.
- Voor nieuwe projecten met kavels voor o.a. vrije sector woningbouw, projectbouw als particulier opdrachtgeverschap, wordt per project, op basis van de residuele methode[1], de grondprijs opnieuw bepaald. Dit leidt bij elk project tot een lijst met kavelprijzen die apart wordt vastgesteld.

Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1-1-2024 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- Genoemde (grond)prijzen zijn aangegeven in “vanaf” prijzen. Uitzondering hierop vormen de uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, snippergroen en nutsvoorzieningen.
- Deze Grondprijsbrief 2024 treedt in werking per 7-3-2024.

[1] De residuele methode berekent de waarde van de grond door de verkoopprijs van de woning te verminderen met alle directe en indirecte bouwkosten. Het saldo hiervan is wat de grond waard is.

Grondprijzen woningbouw

De grondprijzen zijn met inachtneming van de kadernota grondprijzen 2022-2025 als volgt vastgesteld. Voor zover bedragen genoemd worden betreft het hier “vanaf”-prijzen:

1. Sociale woningbouw

Sociale huur-woning	factor	Grondprijs/ woning	Toelichting type	Max. kavel grootte	Meerprijs per m², boven genoemde kavelgrootte
Grondgebonden	100%	€ 20.000		180 m²	€ 105,00
Gestapeld	85%	€ 17.000	zonder gebouwd parkeren		
Gestapeld	60%	€ 12.000	met gebouwd parkeren		

Tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw

2. Vrije sector woningbouw – Projectbouw

De gemeente hanteert marktconforme prijzen voor vrije sector-woningbouw. Voor projectgebonden bouw komen grondprijzen op basis van een residuele berekening tot stand.

3. Vrije sector woningbouw – Particulier opdrachtgeverschap

De gemeente hanteert marktconforme prijzen voor vrije sector-woningbouw.

Voor de projecten waar op dit moment nog geen kavels in de verkoop zijn, zullen de kavelprijzen pas bepaald worden als de kavels in de verkoop worden genomen. Voor Oosterveld zijn de marktprijzen van de kavels, conform de contractuele afspraken die gelden in het kader van de samenwerkingsovereenkomst en faseovereenkomst met de ontwikkelende partij, vastgesteld. De basis voor de prijsbepaling is echter marktconformiteit welke tevens met behulp van een toets op staatsteun door een taxateur gecontroleerd wordt (contractueel overeengekomen).

De vrij op naam (V.O.N.) grondprijzen voor het lopende project Oosterveld fase 2 en 3 blijven gelijk aan de prijzen van 2023. In de bijlage zijn de kavelprijslijsten per 1-1-2024 opgenomen.

4. Prijzen particulier opdrachtgeverschap

Voor 2024 is de volgende minimale prijzen voor vrije sectorkavels – particulier opdrachtgeverschap van toepassing:

Kernen Roden, Peize en Norg:	Vanaf €180,- per m² **excl. BTW**

Voor de overige kernen wordt – zoals beschreven bij actueel - geen bandbreedte meer aangegeven. Per uit te geven plan wordt de marktconforme grondprijs bepaald aan de hand van de methoden vastgelegd in de kadernota grondprijzen.

De prijs voor de kernen Roden, Peize en Norg is veranderd van een bandbreedte naar een vanaf-prijs. Om te kunnen blijven meebewegen met de toekomstige economische ontwikkelingen is het belangrijk de prijzen te kunnen actualiseren. De genoemde prijs wordt momenteel gezien als de onderkant van de markt. De huidige woningmarkt is erg

onvoorspelbaar en de prijzen uit het marktonderzoek zijn slechts een momentopname. Daarom benadrukken we hierbij nogmaals de stelregel dat de gemeente Noordenveld marktconforme prijzen hanteert, welke per project afzonderlijk worden bepaald. Het kan daarom voorkomen dat deze prijzen buiten een eerder verwacht bandbreedte vallen. Om dit te voorkomen en bij te kunnen sturen hanteren we daarom dit jaar een vanaf-prijs in plaats van een bandbreedte. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de grondprijzen vast te stellen, mits passend in het door de gemeenteraad vastgesteld kader. Bij vaststelling van deze grondprijsbrief wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het college de bevoegdheid te geven om marktconforme grondprijzen te hanteren, mits deze geen negatieve gevolgen heeft voor de vastgestelde grondexploitatie(s). Bij negatieve gevolgen voor de (vast te stellen) grondexploitatie worden de grondprijzen opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, al dan niet in combinatie met een (geactualiseerde) grondexploitatie. Bij positieve gevolgen voor de grondexploitatie, worden deze achteraf, bij actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening, verantwoord.

5. Staffeling kavelprijzen particuliere kavels

Voor kavels met een groot oppervlak (vanaf 500 m²) wordt gewaardeerd met behulp van een staffeling. De reden hiervoor is dat bij grote kavels de bebouwingsmogelijkheden niet evenredig toenemen naarmate de kavel groter wordt. Er vindt dus een verlaging van de prijs per vierkante meter plaats, voor elke vierkante meter boven de 500 m². Dit vertaalt zich in de marktwaarde van de kavel, want de gemiddelde prijs per vierkante meter daalt.

De staffeling die voor de grondprijsbepaling wordt gehanteerd is als volgt:

Basisprijs in € / m²	Kavelprijs per m²	Kavelprijs per m²,
Kavel ≤ 500m²	**500m² > m² < 1000 m²** **In % van de Basisprijs**	**≥ 1000 m²** **In % van de basisprijs**
100 %	50 %	25%

Tabel 2: staffeling grondprijzen particuliere kavels

6. Vrij op naam prijs

Om transparanter richting de inwoners te kunnen aangeven met welke koopsom men nu rekening moet houden bij de koop van de kavel en om onduidelijkheden rondom kosten koper opslagen te voorkomen, werkt de gemeente met een vrij op naam prijs voor de woningbouwkavels. Deze vrij op naam prijs is een prijs inclusief BTW. Deze informatie wordt opgenomen op de gemeentelijke website en in de verkoopbrochures van de verschillende plannen.

Grondprijzen niet-woningbouw

1. Genormeerde grondprijs bedrijfskavels

De gemeenten in de Regio Groningen- Assen hebben afgesproken om de grondprijzen voor (boven)regionale bedrijventerreinen op een uniforme wijze te berekenen. En wel door middel van een residuele berekening. Daarbij is tevens afgesproken om hier voor lokale bedrijventerreinen zoveel mogelijk bij aan te sluiten. Deze berekening heeft geleidt tot een te hanteren m²-prijs die nog steeds passend is in de markt. De grondprijzen betreffen functies

voor gemengd bedrijf. Als er andere functies op een bedrijventerrein worden gerealiseerd, gelden mogelijk andere tarieven.

Bedrijventerrein Haarveld

Het nieuwe bestemmingsplan van Haarveld is vastgesteld en in werking getreden. Dit zorgt ervoor dat er op meer kavels de mogelijkheid is om een bedrijfswoning te bouwen.
Op grond van de hiervoor genoemde methodiek zijn voor Haarveld de volgende grondprijzen vastgesteld:

Functie	Binnenterrein	Zichtlocatie	Opslag voor woning	Opslag voor woning
	Prijs/ m² (ex BTW)	**Prijs/ m² (ex BTW)**	**per woning (niet inpandig)***	**per woning (inpandig)**
werken/wonen (wonen is ondergeschikt)	€ 75,00	n.v.t.	€ 32.000,00	€ 25.000,00
Bedrijven	€ 75,00	€ 90,00	n.v.t.	n.v.t.

** Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningfunctie van ca. 300 m².*

Tabel 3: grondprijzen Haarveld

Op basis van vergelijkend onderzoek bij omliggende gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen op Haarveld niet te wijzigen ten opzichte van vorig jaar.

Bedrijventerrein Westeres Roden

De grondprijs op de Westeres te Roden is vastgesteld op een vanaf-prijs van € 75,- per m² (excl. BTW). Op de Westeres wordt de grondprijs, vanwege de functie, residueel bepaald. Daarbij spelen – naast de bedrijfsactiviteit – ook ligging van de kavel en parkeereisen een rol. De gemeente Noordenveld wil minimaal marktconforme prijzen hanteren, en hanteert hierbij als ondergrens de prijzen zoals deze gelden op het bedrijventerrein Haarveld. In de grondexploitatie wordt gerekend met de minimale prijs van € 75,- per m² (excl. BTW).

Grondprijs nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen

Bij de vaststelling van de grondprijsbrief 2024 bevindt de gemeente Noordenveld zich in een fase van besluitvorming omtrent de bedrijventerreinenvisie tot en met 2030. Volgens deze visie is het noodzakelijk om tot het jaar 2030 een additionele ca. 6 hectare grond beschikbaar te stellen om aan de groeiende vraag van bedrijven te kunnen voldoen. Ter garantie van een optimale verkoopbaarheid van deze nieuwe grond(en) dienen er diverse aanpassingen te worden doorgevoerd.
Voor de nieuw te ontwikkelen gronden voor bedrijventerreinen na het jaar 2023 zal een prijs van €85 per m² gehanteerd worden. Deze prijs is in lijn met marktconforme tarieven die gehanteerd worden door aangrenzende gemeenten.

2. Inritten t.b.v. ontsluiting bedrijfskavels

Op bedrijventerreinen komt het voor dat er inritten moeten worden aangelegd ten behoeve van kavels die niet direct aan de openbare weg liggen. Deze inritten hebben de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’, maar er kan niet op worden gebouwd vanwege de inrichting als inrit. Voor deze specifieke gevallen wordt een grondprijs van € 25,- per m² (excl. BTW) gehanteerd.

3. Snippergroen

- De verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 40,- per m² k.k. (kosten koper) conform het prijspeil 2023[2].
- Als er snippergroen wordt aangekocht waarop conform het huidige bestemmingsplan uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk is (meestal de woning), dan wordt de grondprijs voor vrije sector woningbouw in deze grondprijsbrief gehanteerd.
- Als de mogelijke aankoop afhangt van de wijziging van de bestemmingsplan waardoor uitbreiding van het hoofdgebouw eveneens mogelijk wordt, dan geldt eveneens de grondprijs voor vrije sector woningbouw in deze grondprijsbrief.
- De huurprijs van snippergroen (bij percelen groter dan 50 m²) geldt € 2,50 per m² per jaar.
- Bij de huur van snippergroen voor percelen kleiner dan 50 m² wordt er een bruikleenovereenkomst afgesloten, hiervoor wordt eenmalig administratieve kosten in rekening gebracht van € 75,-.

4. Nutsvoorzieningen

Voor transformatorhuisjes geldt een prijs van € 100,- per m². Omdat bij de verkoop van grond ten behoeve van transformatorhuisjes meestal sprake is van verkoop van een klein perceel hanteert de gemeente Noordenveld een minimumprijs per transactie van € 1.000,- ex BTW ter dekking van de vaste kosten.

5. Hardheidsclausule

Art 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Roden, januari 2024

Bijlage 1: Kavelprijzen Oosterveld fase 2 en 3
Bijlage 2: Tarievenkaart Haarveld

[2] Notitie snippergroen is leidend. Deze wordt in de loop van 2024 herzien. Hierbij wordt de verkoopprijs van snippergroen mogelijk geactualiseerd.

BIJLAGE 1: Kavelprijzen per 1-1-2024

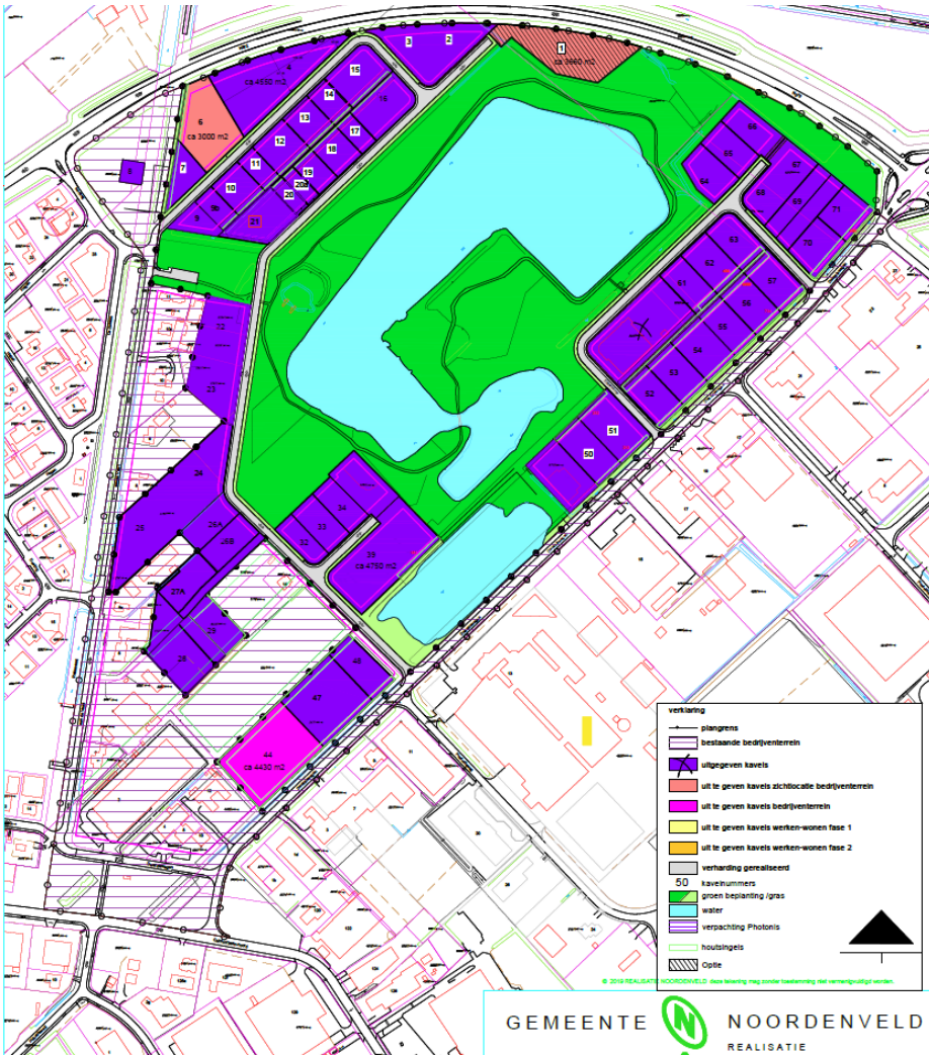
Oosterveld fase 2

Kavel adres	Woningtype	Kavelopp. (m²)	Kavelprijs VON	Status
Oosterveldweg 15	Vrijstaande woning	590	€ 151.000,00	*Optie*
Oosterveldweg 17	Vrijstaande woning	655	€ 167.500,00	*Verkocht*
Middelwand 30	Vrijstaande woning	780	€ 194.500,00	*Verkocht*
Middelwand 32	Vrijstaande woning	612	€ 157.000,00	*Verkocht*
Middelwand 34	Vrijstaande woning	663	€ 169.500,00	*Verkocht*
Middelwand 36	Vrijstaande woning	678	€ 173.500,00	*Verkocht*
Middelwand 38	Vrijstaande woning	699	€ 179.000,00	*Verkocht*
Middelwand 40	Vrijstaande woning	699	€ 179.000,00	*Verkocht*
Middelwand 42	Vrijstaande woning	641	€ 164.000,00	*Verkocht*
Middelwand 44	Vrijstaande woning	638	€ 163.500,00	*Verkocht*
Middelwand 46	Vrijstaande woning	693	€ 177.500,00	*Verkocht*

Oosterveld Fase 3

Adres	Woningtype	Kavelopp. (m2)	Kavelprijs V.O.N.	Status
Groepakker 1	Vrijstaand	847	€ 212.500,00	*Verkocht*
Groepakker 2	Vrijstaand	724	€ 188.000,00	*Optie*
Groepakker 3	Vrijstaand	705	€ 184.500,00	*Verkocht*
Groepakker 7	Vrijstaand	615	€ 161.500,00	*Optie*
Groepakker 9	Vrijstaand	703	€ 184.000,00	*Optie*
Groepakker 11 (b.o. Lange Akker 38)	Vrijstaand	664	€ 174.000,00	*Optie*
Lange Akker 20	Vrijstaand	738	€ 191.000,00	*Verkocht*
Lange Akker 35	Vrijstaand	631	€ 165.500,00	*Optie*
Lange Akker 37	Vrijstaand	549	€ 144.500,00	*Verkocht*
Lange Akker 39	Vrijstaand	600	€ 157.500,00	*Verkocht*
Oosterveldweg 1	Vrijstaand	643	€ 168.500,00	*Optie*
Oosterveldweg 3 (b.o. Lange Akker 2)	Vrijstaand	599	€ 157.000,00	*Verkocht*
Oosterveldweg 5 (b.o. Lange Akker 1)	Vrijstaand	623	€ 163.500,00	*Verkocht*
Oosterveldweg 9 (b.o. Lange Akker 67)	Vrijstaand	618	€ 162.000,00	*Verkocht*

BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld



GEMEENTE NOORDENVELD