

Nota Grondprijzen 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Grondprijzen	4
3	Samenvatting	5

1 Inleiding

Aanleiding

Gemeente Heerenveen (hierna 'gemeente') heeft als nadere concretisering van haar 'Nota Grondbeleid 2023' de Nota Grondprijzen 2024 opgesteld. In de Nota Grondbeleid staat benoemd dat *"Ter uitwerking van hetgeen is bepaald in de financiële verordening van de gemeente Heerenveen en om aan de vereisten van transparante en consequente grondprijspolitiek te voldoen, wordt door de gemeente jaarlijks een grondprijzenbrief opgesteld waarin de grondwaardes voor minimaal (maar niet uitsluitend) de onderstaande categorieën opgenomen worden:*

- *Sociale woningbouwkavels;*
- *Nutsvoorzieningen (trafo's, zendmasten en dergelijken);*
- *Snippergroen;*
- *Sociaal maatschappelijke voorzieningen;*
- *Commercieel maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld huisarts, apotheek, tandarts, kinderopvang);*
- *Sportaccommodaties."*

Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijke grondprijsbeleid is dat (bouw)grond tegen marktconforme grondprijzen uitgegeven wordt. Dit komt voort uit de vigerende wetgeving met betrekking tot staatssteun. De grondprijzen worden periodiek herzien met als doel (ongeoorloofde) staatssteun te voorkomen. De Nota Grondprijzen wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Als er aanleiding toe is kan ervoor gekozen worden de Nota Grondprijzen tussentijds te herzien. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van gewijzigde marktomstandigheden. De Nota Grondprijzen is openbaar en wordt gebruikt als onderbouwing voor de gemeentelijke grondexploitaties en eventuele exploitatieplannen.

Uitgangspunten Nota Grondprijzen

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2024.
- De genoemde grondprijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling Nota Grondprijzen 2025.
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en kosten koper, tenzij expliciet anders vermeld.
- In de situatie dat een gronduitgifte niet in een van de onderstaande categorieën onder te brengen is, wordt door een onafhankelijke taxateur een grondprijs bepaald.
- De genoemde grondprijzen zijn van toepassing op gronden in bouwrijpe staat.
- De genoemde grondprijzen zijn van toepassing op de oppervlakte kavel (m^2 uitgeefbare grond). Als de verhouding tussen bruto vloeroppervlak (BVO) van een te bouwen object en de oppervlakte van het kavel groter is dan 1 ($FSI > 1$), behoudt de gemeente zich het recht voor om de grondprijs te berekenen per m^2 BVO.
- Bij de uitgifte van gronden worden de voorschriften uit het Didam-arrest toegepast.

Methodiek

De grondprijzen in de voorliggende Nota Grondprijzen zijn gebaseerd op een comparatieve analyse. Hierbij is gekeken naar de grondprijzen die omliggende en / of

vergelijkbare gemeenten hanteren voor soortgelijke functies. De genoemde grondprijzen zijn daardoor vergelijkbaar met de grondprijzen die andere gemeenten rekenen voor deze functies en worden daarom als marktconform ingeschat.

Aansprakelijkheid

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

Afwijkingsbevoegdheid

Tevens behoudt het college van B&W het recht om vanwege bijzondere omstandigheden (onderbouwd) van de Nota Grondprijzen af te wijken. Dit gebeurt enkel wanneer maatwerk nodig is om de marktconformiteit van de grondprijs te garanderen en ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Een oorzaak hiervan zou kunnen zijn het publieke belang van een ontwikkeling of locatie specifieke eigenschappen van een ontwikkeling.

2 Grondprijzen

Woningbouw

Vrije sector en middeldure koop- en huurwoningen

Als uitgangspunt voor grondverkoop voor woningen in de vrije sector en middeldure woningbouw geldt dat de grondwaarde wordt gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen zijn woningen met een maximale huurprijs van € 879,66,- per maand (liberalisatiegrens, prijspeil 1-1-2024). De kavelprijs van sociale huurwoningen hangt af van het aantal te realiseren woningen per kavel. Er is voor gekozen de grondprijs voor sociale woningbouw ten opzichte van 2023 te indexeren. In 2024 wordt een grondprijs van € 21.892,15 gehanteerd.

Niet-woningbouw

Grondprijzen bedrijven, kantoren en overige commerciële voorzieningen

De grondprijzen voor bedrijven (op bedrijfsterreinen), kantoorvoorzieningen en overige commerciële voorzieningen worden gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke taxateur.

Maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen met een winstoogmerk vallen voorzieningen zoals huisartsenpraktijken, tandartspraktijken opleidingsinstituten, kinderdagverblijven e.d.

De grondprijs die voor deze functies wordt gehanteerd in 2024 is € 175,- per m².

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Onder de sociaal maatschappelijke voorzieningen vallen de maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan overheidsinstellingen, buurthuizen en verschillende zorginstellingen.

De grondprijs die voor deze functies wordt gehanteerd in 2024 is € 125,- per m².

Voor onderwijsvoorzieningen zijn de landelijke richtlijnen leidend bij bepaling van de te hanteren grondprijzen.

Nutsvoorzieningen

De gronden die uitgegeven worden ten behoeve van nutsvoorzieningen, worden uitgegeven tegen de vaste prijs per m² van € 165,-. Bij nutsvoorzieningen kan gedacht worden aan gronden voor trafo's en soortgelijke bouwwerken. Aangezien dit doorgaans uitgiftes van relatief kleine kavels betreft, wordt een minimale grondprijs van € 1.000,- per transactie gehanteerd.

Snippergrond

De grondprijs voor de verkoop van snippergrond tot 150 m² bedraagt € 75,- per m².

De grondprijs van snippergrond welke groter is dan 150 m² wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. De kosten voor deze taxatie komen voor rekening van de koper. Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar de "Beleidsnota Snippergrond" van de gemeente. Voor wat betreft de grondprijzen is de Beleidsnota Snippergrond leidend.

Sportaccommodatie zonder winstoogmerk

In geval van uitgifte voor sportaccommodaties zonder winstoogmerk wordt een splitsing gemaakt in de grondprijs voor bebouwde terreinen en de grondprijs voor onbebouwde terreinen. In het geval van bebouwd terrein wordt uitgegaan van een prijs € 125,- per m², waarmee aangesloten wordt bij de grondprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen. Voor onbebouwde terreinen wordt een prijs gehanteerd van € 30,- per m².

Sportaccommodatie met winstoogmerk

In geval van uitgifte voor sportaccommodaties met winstoogmerk wordt aangesloten bij de eerder genoemde grondprijs voor commercieel maatschappelijke voorzieningen van € 175,- per m².

3 Samenvatting

De hierboven genoemde grondprijzen staan samengevat in onderstaande tabel. Voor uitgiftes ten behoeve van categorieën die hieronder niet benoemd worden wordt maatwerk gehanteerd. Hierbij wordt bij voorkeur uitgegaan van een onafhankelijke taxatie van de grondwaarde.

Functie	Grondprijs	Per
Sociale huurwoningen	€ 21.892,15	Woning
Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	€ 175,00	m ²
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	€ 125,00	m ²
Nutsvoorzieningen	€ 165,00	m ²
Snippergrond (tot 150 m²)	€ 75,00	m ²
Sportaccommodatie zonder winstoogmerk (bebouwd)	€ 125,00	m ²
Sportaccommodatie zonder winstoogmerk (onbebouwd)	€ 30,00	m ²
Sportaccommodatie met winstoogmerk	€ 175,00	m ²