



GRONDPRIJSBRIEF 2022

(incl. parameters JR 2021)

5 oktober 2021

Grondprijsbrief 2022

Inhoudsopgave

Grondprijsbrief 2022	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. Bandbreedte particulier opdrachtgeverschap	5
5. Vrij op naam prijs	5
Grondprijzen niet-woningbouw	5
1. Genormeerde grondprijs bedrijfskavels	5
Bedrijventerrein Haarveld	6
Bedrijventerrein De Westerd	6
2. Kantoren	6
3. Snippergroen	6
4. Nutsvoorzieningen	7
5. Hardheidsclausule	7
BIJLAGE 1: Kavelprijzen per 1-1-2022	8
BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld	9
BIJLAGE 3: Parameters grondexploitaties JR 2021	10

Grondprijsbrief 2022

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 en wordt jaarlijks bij de begroting van het opvolgende jaar vastgesteld. Hierin worden die (grond)prijzen opgenomen die voor dat jaar gelden, voortkomend uit marktontwikkelingen en het beleid in de kadernota. Het gaat om de volgende 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 adviesbureau Metafoor BV. De reden voor het uitzetten van extern onderzoek is omdat de markt in de huidige omstandigheden erg onrustig is. De huizenprijzen zijn flink gestegen en er is sprake van krapte op de woningmarkt. Daar tegenover zijn ook de stichtingskosten van woningen gestegen in het afgelopen jaar. Het doel van het onderzoek is om te komen tot een goed onderbouwde, marktconforme bandbreedte voor de grondprijzen van de vrije sector woningbouw (vrijstaand, twee onder één kap, geschakeld) in de kernen Roden, Peize en Norg. 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 erg lastig is om hier een marktanalyse op uit te voeren. Daarnaast zijn er momenteel, met uitzondering van Veldkampen in Een, geen kavels in de verkoop in deze overige kernen. Er worden op zeer korte termijn ook geen nieuwe plannen verwacht. Mochten er toch woningbouwplannen in deze kernen ontstaan, dan zal er apart een marktonderzoek naar de mogelijke uitgifteprijzen worden gedaan.
- Ten tijde van het opstellen van deze grondprijsbrief 2022 liggen alle beschikbare woningbouw kavels in de actuele projecten (Veldkampen in Een en Oosterveld fase 2 in

Norg) onder optie, met de verwachting dat deze op korte 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 waarin kavels voor zowel vrije sector woningbouw projectbouw als particulier opdrachtgeverschap, wordt per project, op basis van de comparatieve methoden als de residuele methode, de grondprijs bepaald. Dit leidt bij elk project tot een lijst met kavelprijzen die apart wordt vastgesteld.

Voorwaarden

- Alle in deze oplegnotitie genoemde prijzen kennen prijspeil 1-1-2022 en zijn exclusief BTW en kosten koper, tenzij anders vermeld.
- Genoemde (grond)prijzen zijn aangegeven in bandbreedten én minimale grondprijzen. Uitzondering hierop vormen de uitgifteprijzen voor sociale woningbouw, snippergroen en nutsvoorzieningen.
- Deze Grondprijsbrief 2022 treedt in werking per 1-1-2022.

Grondprijzen woningbouw

De grondprijzen zijn met inachtneming van de kadernota grondprijzen 2022-2025 als volgt vastgesteld:

1. Sociale woningbouw

Sociale huur-woning	factor	Grondprijs/ woning	Toelichting type	Max. kavel grootte	Meerprijs per m², boven genoemde kavelgrootte
Grondgebonden	100%	€ 19.200		180 m²	€ 105,00
Gestapeld	85%	€ 16.320	zonder gebouwd parkeren		
Gestapeld	60%	€ 11.520	met gebouwd parkeren		

Tabel 1: grondprijzen sociale woningbouw

De prijs voor sociale huur is bepaald in overeenstemming met de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Sociale koop wordt in de gemeente Noordenveld niet meer toegepast, daarom zijn deze prijzen uit de grondprijsbrief gehaald.

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 de lopende projecten, Veldkampen en Oosterveld fase 2 (fasen 1A en 1B zijn uitverkocht) blijven gelijk aan de prijzen van 2021. In de bijlage zijn de kavelprijslijsten per 1-1-2022 opgenomen.

4. Bandbreedte particulier opdrachtgeverschap

Voor 2022 is de volgende bandbreedte voor vrije sectorkavels – particulier opdrachtgeverschap van toepassing:

Kernen Roden, Peize en Norg:	€ 200 tot € 275 per m ² excl. BTW
------------------------------	---

Voor de overige kernen wordt 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 bandbreedte voor de kernen Roden, Peize en Norg is bewust ruimer gehouden om te kunnen blijven meebewegen met de toekomstige economische ontwikkelingen. De huidige woningmarkt is erg onvoorstelbaar 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 de hierboven aangegeven bandbreedte vallen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de grondprijzen vast te stellen, mits passend binnen het door de gemeenteraad vastgesteld kader. Bij vaststelling van deze grondprijzbrief wordt voorgesteld aan de gemeenteraad om het college de bevoegdheid te geven om afwijkende 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. 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, de kosten van de notaris, het kadaster en wordt berekend op basis van de basiskavelprijs. 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 samengestelde genormeerde residuele berekening. Daarbij is tevens afgesproken om hier voor lokale bedrijventerreinen zoveel mogelijk bij aan te sluiten. Deze berekening heeft geleid 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/ m ² (ex BTW)	Prijs/ m ² (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 comparatief onderzoek bij omliggende gemeenten wordt voorgesteld de grondprijzen op Haarveld niet te wijzigen ten opzichte van vorig jaar. De grondprijs voor kantoren is niet meer van toepassing, dit was een beheersmaatregel in een tijd dat er sprake was van veel leegstand in de kantorenmarkt.

Bedrijventerrein De Westerd

De laatste kavel op het bedrijventerrein De Westerd ligt onder optie en zal naar verwachting verkocht worden. De grondprijzen blijven gelijk aan die van 2021.

Functie	Prijs per m ² excl. BTW
Bedrijfskavels zonder bedrijfswoning	€ 71,40
Bedrijfskavels op de zichtlocatie aan de rondweg	€ 90,00
Bedrijfswoning met een kavelgrootte van 500 m ²	€ 190,00
Prijs per woning	
Inpandige dienstwoning	€ 25.000,00

2. Kantoren

Onder andere voor functies zoals kantoren, waar sprake is van een overaanbod op de markt en waar veel leegstand is, wordt op dit moment op basis van een residuele grondwaarde methode een zeer lage normatieve grondprijs berekend. De markt heeft dus niet veel geld over voor de kantoorkavel, dit betekent feitelijk dat de behoefte aan kantoren op dit moment ook nihil is. Het beleggersvertrouwen is gedaald en door het overaanbod liggen de huurprijzen laag. De gemeente Noordenveld wil wel minimaal marktconforme prijzen hanteren, maar hanteert hierbij als ondergrens de prijzen zoals deze gelden op Haarveld. Het extra realiseren van kantoren in een markt waar al sprake is van een overaanbod, wil de gemeente niet stimuleren.

3. Snippergroen

- De verkoopprijs van snippergroen bedraagt € 40,- per m² k.k. (kosten koper).
- 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 €1000,- ex BTW ter dekking van de vaste kosten.

5. Hardheidsclausule

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

Roden, oktober 2021

Bijlage 1: Kavelprijzen Veldkampen en Oosterveld

Bijlage 2: Tarievenkaart Haarveld

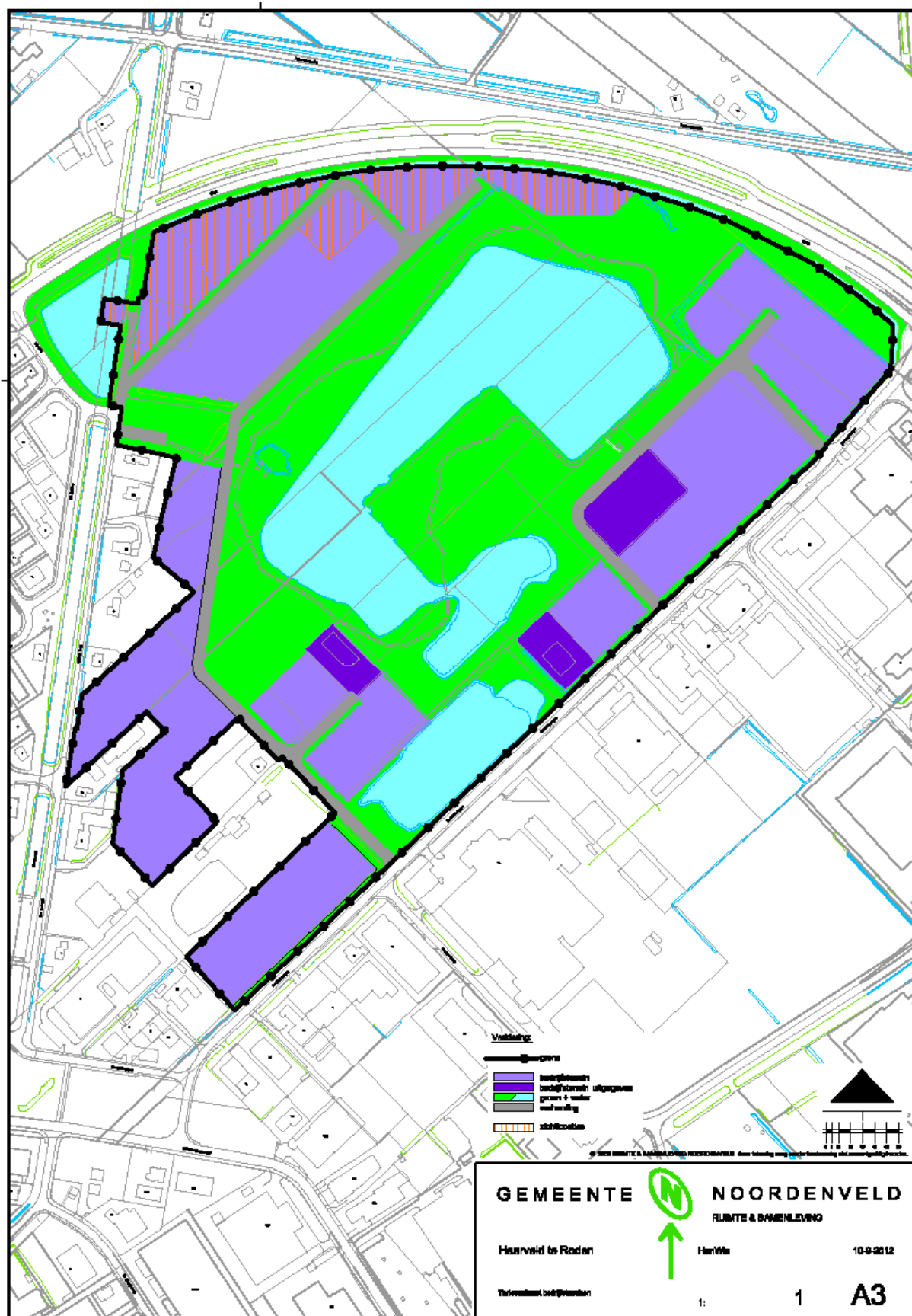
Bijlage 3: Parameters grondexploitaties JR 2022

BIJLAGE 1: Kavelprijzen per 1-1-2022

Kavelprijzen Veldkampen				
Kavelnr.	Woningtype	Kavelopp. (m ²)	Kavelprijs VON	Status
3	Vrijstaande woning	512	€ 89.830,40	Optie
4	Vrijstaande woning	539	€ 94.567,55	Optie
5	Vrijstaande woning	459	€ 80.531,55	Optie

Oosterveld fase 2				
Kavel adres	Woningtype	Kavelopp. (m ²)	Kavelprijs VON	Status
Oosterveldweg 15	Vrijstaande woning	590	€ 151.000,00	Optie
Oosterveldweg 17	Vrijstaande woning	655	€ 167.500,00	Optie
Middelwand 30	Vrijstaande woning	780	€ 194.500,00	Optie
Middelwand 32	Vrijstaande woning	612	€ 157.000,00	Optie
Middelwand 34	Vrijstaande woning	663	€ 169.500,00	Optie
Middelwand 36	Vrijstaande woning	678	€ 173.500,00	Optie
Middelwand 38	Vrijstaande woning	699	€ 179.000,00	Optie
Middelwand 40	Vrijstaande woning	699	€ 179.000,00	Optie
Middelwand 42	Vrijstaande woning	641	€ 164.000,00	Optie
Middelwand 44	Vrijstaande woning	638	€ 163.500,00	Optie
Middelwand 46	Vrijstaande woning	693	€ 177.500,00	Optie

BIJLAGE 2: Tarievenkaart Haarveld



BIJLAGE 3: Parameters grondexploitaties JR 2021

	Opbrengstenstijging		Kostenstijging							
	Woningen	Bedrijven	Verwerving			Grond-, weg- en waterbouw				
	2022>	2022>	2022	2023-2024	2024>	2022	2023-2024	2024>		
A	Veldkampen	0,00%	0,00%				3,00%	2,50%	2,00%	2,50%
B	De Westerd, Haarveld, Uitbreiding Westeres	0,00%	0,00%				3,00%	2,50%	2,00%	2,50%
C	Oosterveld	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%
D	Peize Zuid , nieuw op te stellen grondexploitaties	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%	2,00%	2,50%

