Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Onderwerp	**Zaaknummer**	**Uw kenmerk**	**Datum**
Grondprijzen notitie Gemeente Hengelo 2023	3521793		20 december 2022

Leden van de gemeenteraad,

Jaarlijks worden door het college de te hanteren uitgifteprijzen, voor het daarop volgende jaar vastgesteld.

Particuliere woningbouwkavels
Op dit moment is het zeer moeilijk te voorspellen hoe de woningmarkt zich de komende maanden zal ontwikkelen. Hetzelfde geldt voor de bouwkosten. Daarom is er voor gekozen om voor 2023 de m²-prijzen gelijk te houden ten opzichte van 2022.

Voor Dalmeden geldt dit voor het bestaande kavelaanbod. De verwachting is dat midden 2023 de kavels van Meander Noord in de verkoop komen. Juist omdat op dit moment moeilijk te voorspellen is hoe de markt er over een half jaar uit zal zien is ervoor gekozen om de grondprijzen van deze kavels, voordat deze in de verkoop komen, normatief residueel door te rekenen en in een afzonderlijk besluit vast te leggen.

Bedrijventerreinen
We merken dat bedrijven meer tijd nodig hebben om een investeringsafweging te kunnen maken. Dit kan duiden op meer onzekerheid of voorzichtigheid ten aanzien van de marktsituatie om het al dan niet voortzetten van de nieuwbouwplannen. Daarom wordt de bandbreedte van de m²-prijs voor bedrijventerreinen gelijk gehouden met 2022

Financiën
Bij de besluitvorming over de parameters is financieel al rekening gehouden met de gelijkblijvende prijzen die in deze grondprijsnotitie staan. Daarmee heeft het vaststellen van de grondprijsnotitie geen financiële gevolgen als u de parameters vaststelt.
De parameters staan op 6 december geagendeerd in de politieke markt en 21 december in de Raad.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

De heer J. Eshuis De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

GRONDPRIJZEN NOTITIE GEMEENTE HENGELO 2023

d.d. december 2022

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk **Blz.**

1. Inleiding…… 3
2. Geldigheidsduur grondprijzen…… 4
   2.1 Verhoging grondprijzen…… 4
   2.2 Verlaging grondprijzen…….. 4
3. Optierente…….. 5
   3.1 Vrije sector woningbouw..…… 5
   3.2 Bedrijventerreinen…….. 5
4. Grondgebonden woningen…… 6
   4.1 Rekenmethode…….…… 6
   4.2 Beoordeling marktsituatie…… 6
   4.3 Grondprijzen afzonderlijke projecten……...7
   4.4 Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten….. 7
5 Gestapelde bouw……..……9
   5.1 Rekenmethode……... 9
6. Sociale woningbouw…… 10
   6.1 goedkope huur, grondgebonden…… 10
   6.2 goedkope huur, gestapeld……..…… 10
7. Bedrijventerreinen en kantoren…… 11
   7.1 Rekenmethode kantorenlocaties…….…….. 11
   7.2 Rekenmethode bedrijventerreinen…….. 11
   7.3 Beoordeling Marktsituatie……..11
   7.4 Grondprijzen afzonderlijke Bedrijventerreinen…… 11
   7.5 Interne Levering……..12
8. Commerciële voorzieningen…….. 13
   8.1 Winkels…… 13
   8.2 Zendmasten…… 13
   8.3 Nutsbedrijven…… 13
   8.4 Netbeheerder…… 13
   8.5 Overige commerciële voorzieningen…….. 13
9. Niet Commerciële voorzieningen…….. 14
10. Snippergroen en reststroken…….. 15
   10.1 Termijnbetalingen…….. 15

1 Inleiding

Jaarlijks worden de te hanteren grondprijzen vastgesteld. Het doel van deze notitie is om de grondprijzen vast te stellen van bouwgrond voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, commerciële en niet commerciële voorzieningen en snippergroen. Alle genoemde prijzen zijn exclusief belastingen, tenzij anders vermeld.

Deze notitie is als volgt opgebouwd:
De hoofdstukken 2 en 3 zijn wat algemener van onderwerp. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geldigheidsduur van grondprijzen: Hoe gaan we om met een verhoging of verlaging van de grondprijs? Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op de optierente, bij zowel woningbouw als bedrijventerreinen.
Vanaf hoofdstuk 4 zullen per hoofdstuk de verschillende functies van de grond met de daarbij behorende grondprijzen aan de orde komen.

2. Geldigheidsduur grondprijzen

Gronden die (op)nieuw in de verkoop komen, zullen voor de in dat jaar geldende grondprijs worden aangeboden. Dit geldt ook als een kavel terug komt bij de gemeente en aangeboden wordt aan een reserve kandidaat die hier achter staat.

2.1 Verhoging grondprijs

Wanneer in de periode vóór het aangaan van de optieovereenkomst een verhoging van de grondprijs wordt ingevoerd, wordt de verhoogde grondprijs opgenomen in de optieovereenkomst. Het moment dat het optieverzoek schriftelijk bij ons is binnengekomen op een direct beschikbaar kavel is bepalend voor de op te nemen grondprijs.

Zodra de optieovereenkomst tot stand is gekomen, zal de hierin genoemde grondprijs achtereenvolgens worden overgenomen in de verkoopovereenkomst en de verkoopakte. Dit geldt ook als voorafgaand aan de aktepassering een verhoging van de grondprijs heeft plaatsgevonden. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de aspirant-koper zich houdt aan de termijnen zoals opgenomen in de verschillende overeenkomsten. Zodra één van deze termijnen is overschreden, geldt de actuele grondprijs.

2.2 Verlaging grondprijs

Indien de grondprijs wordt verlaagd, op het moment dat al een overeenkomst tot stand is gekomen, zal bij het sturen van de verkoopovereenkomst of bij aktepassering de geactualiseerde verlaagde grondprijs worden overgenomen.

Bovengenoemde regels gelden niet indien in een reeds gesloten (optie- en/of verkoop) overeenkomst anders is bepaald.

3 Optierente

3.1 Vrije sector woningbouw

Bij de particuliere bouwkavels wordt gewerkt met een optieovereenkomst die een totale looptijd heeft van 30 weken, bestaande uit 3 optieperioden van 10 weken.

De eerste optieperiode van 10 weken betreft een kosteloze optie;

Over de tweede optieperiode van 10 weken wordt de wettelijke rente (voor consumenten) betaald.
Wordt tot aankoop overgegaan dan is deze tweede optieperiode kosteloos.
Wordt de optie binnen deze optieperiode opgezegd, dan is de wettelijke rente verschuldigd over het daadwerkelijk aantal dagen. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.

Over de derde optieperiode van 10 weken wordt de wettelijke rente (voor consumenten) betaald.
Bij aankoop wordt deze achteraf op de nota van afrekening van de notaris in rekening gebracht.
Wordt de optie binnen deze optieperiode opgezegd, dan is de wettelijke rente verschuldigd over zowel over de tweede optieperiode als het verstreken aantal dagen in de derde optieperiode.

Er is gekozen voor een optievergoeding om te voorkomen dat niet serieuze kandidaten langer dan nodig het kavel bezet houden. Hierdoor hoeven belangstellenden die als reserve achter een kavel staan niet langer dan nodig te wachten.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap, of particulier opdrachtgeverschap waarbij afstemming met buren noodzakelijk is, kan een optietermijn van 30 weken onvoldoende zijn. In deze gevallen zal een oplossing op maat worden gemaakt.

3.2 Bedrijventerreinen

Bij bedrijventerreinen wordt gewerkt met 2 optieperiodes. Er wordt gerekend met een rente van 6% op jaarbasis (dus 0,5% per maand). Een deel van een gebruikte maand wordt gezien als een gehele maand.

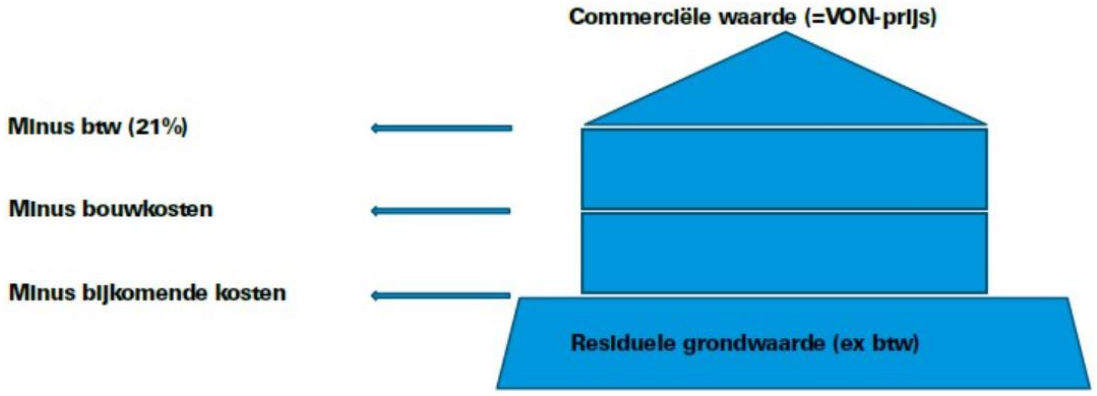
De eerste optieperiode heeft een looptijd van maximaal 6 maanden.
Wordt de optie binnen deze eerste optieperiode opgezegd, dan is optierente verschuldigd over het aantal gebruikte maanden. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.
Wordt tot aankoop overgegaan dan is deze eerste optieperiode kosteloos.

De optant kan gebruik maken van een verlengde optieperiode van maximaal 6 maanden.
Wordt de optie alsnog in deze verlengde optieperiode opgezegd, dan is zowel over de eerste als de verlengde optieperiode optierente verschuldigd over het gebruikte aantal maanden. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.
Wordt binnen deze verlengde optieperiode tot aankoop overgegaan dan is alleen over de verlengde optieperiode optierente verschuldigd. Deze wordt bij aktepassering in rekening gebracht.

4 Grondgebonden woningen

4.1 Rekenmethode

Voor kavels voor grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat voor de verschillende woningbouwlocaties de m²-prijzen normatief residueel worden doorgerekend.
Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs.



Bron Stec 2020

Differentiatie in prijs
In Hengelo kunnen vergelijkbare kavels sterk in prijs verschillen door de ligging. Hierbij is niet alleen de geografische ligging (verschillende projecten ten opzichte van elkaar) bepalend, maar ook binnen een project kunnen de grondprijzen verschillen. Binnen de projecten kunnen grondprijzen een opslag van maximaal 10% en een afslag van maximaal 10% krijgen. Afhankelijk van onder andere de vormgeving van het kavel, uitzicht vanaf de kavel, de privacy en zonligging.

4.2 Beoordeling marktsituatie

Zoals hierboven al is aangegeven wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) en de VON-prijs. Hieronder zal kort worden ingegaan hoe de markt zich op dit moment aan het ontwikkelen is.

Stichtingskosten:
De bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zitten al een aantal jaren in de lift. Met name de gestegen materiaal- en loonkosten zijn hier debet aan.
Het CBS geeft aan dat vanaf begin dit jaar tot september de bouwkosten met 7,3% zijn gestegen. In dezelfde periode is volgens het bouwkostenkompas de bouwkostenindex met 5,5% gestegen.

VON-prijs:
Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bestaande woningen en nieuwbouw woningen. Beide type zullen hieronder kort worden besproken.

De prijs van verkochte bestaande woningen is in het 3e kwartaal van 2022 met 5,8% gedaald in vergelijking met een kwartaal eerder. In Twente was dit een daling van 2,8%. Dat is de grootste prijsdaling in een kwartaal ooit gemeten. Op jaarbasis stijgen de prijzen nog wel, met 2%. Dat was vorig kwartaal nog ruim 11%. (Bron NVM)

De prijsdaling wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de onzekerheid op de markt, de stijgende hypotheekrente, er wordt minder overboden en de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod. Voor een klein deel is de prijsdaling een seizoenseffect. In het derde (zomer)kwartaal is de kwartaalontwikkeling vaak lager dan in de rest van het jaar. (Bron NVM)

Het CBS laat nog een zeer lichte stijging van 0,6% zien van het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal. In dezelfde periode is volgens het kadaster de prijs met 1,85% gedaald. Omdat het CBS en het kadaster achter lopen bij de NVM is het de verwachting dat deze prijzen in het komende kwartaal ook zullen verslechteren.

De nieuwbouwmarkt is in een jaar tijd volledig omgeslagen. In het derde kwartaal van 2022 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in veel verkopen. De oorzaak hiervoor ligt bij de hoge nieuwbouwprijzen en de

terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. Woningen staan steeds langer te koop. De NVM vreest dat de nieuwbouwproductie verder zal inzakken.

De huidige marktsituatie uit zich in de bestaande bouw in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop. De sterk gestegen bouwkosten zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk en project-ontwikkelaars berekenen de bouwkosten noodgedwongen door in de woningprijs.

De gemiddelde nieuwbouwwoning is historisch gezien in de meeste gevallen duurder dan de gemiddelde woning in de bestaande bouw. Dit is ook te rechtvaardigen door de hogere kwaliteit van nieuwbouw. Maar het verschil loopt nu hard op. Doordat de prijzen van nieuwbouw nog stijgen, maar die van bestaande bouw dalen wordt nu voor de gemiddelde nieuwbouwwoning bijna €500,- per vierkante meter gebruiksoppervlak méér betaald dan voor een woning in de bestaande bouw.

4.3 Grondprijzen afzonderlijke projecten

Op dit moment is het zeer moeilijk te voorspellen hoe de woningmarkt zich de komende maanden zal ontwikkelen. Hetzelfde geldt voor de bouwkosten. Daarom is er voor gekozen om voor 2023 de m²-prijzen gelijk te houden ten opzichte van 2022.

Voor Dalmeden geldt dit voor het bestaande kavelaanbod. De verwachting is dat midden 2023 de kavels van Meander Noord in de verkoop komen. Juist omdat op dit moment moeilijk te voorspellen is hoe de markt er over een half jaar uit zal zien is ervoor gekozen om de grondprijzen van deze kavels, voordat deze in de verkoop komen, normatief residueel door te rekenen en in een afzonderlijk besluit vast te leggen.

De grondprijzen zijn per project/locatie verwerkt in onderstaande tabel.

Grondprijzen woningbouw 2023

Locatie/Project	Oppervlakte	m²-prijs
Dalmeden	tot 500	€ 481,00
	500 tot 800	€ 481,00 - € 420,00
	800 tot 1000	€ 420,00 - € 400,00
	1000 tot 1400	€ 400,00 - € 377,00
	> 1400	< € 377,00
Broek Noord	vrijstaand	€ 390,00 - € 430,00
Marskant	stadsvilla's	€ 425,00 - € 445,00
	Stadswoningen	€ 480,00 - € 500,00
Willem de Clerqstraat	vrijstaand	€ 400,00 - € 420,00

4.4 Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten

Hieronder beschrijven we in een notendop de verwachtingen voor het komende jaar.

<u>Dalmeden:</u>
Het afgelopen jaar zijn er in Dalmeden geen nieuwe kavels in de verkoop gegaan. Begin dit jaar waren er nog 11 kavels die moesten worden verkocht. De verwachting was dat deze in het afgelopen jaar allemaal verkocht zouden worden. Door de onzekere marktsituatie zijn bij een aantal van deze kavels de opties meermalen teruggegeven, wat er in resulteert dat op dit moment nog 3 kavels niet zijn verkocht. Bij deze laatste kavels is nogmaals kritisch gekeken naar de individuele kwaliteiten. Dit heeft er in geresulteerd dat de m²-prijs van het laatste kavel in Meander zuid, binnen de bandbreedte, naar beneden wordt bijgesteld. Deze was te hoog.

Het streven is nog steeds dat het volgende woongebied, te weten Meander Noord, midden 2023 in de verkoop kan. Zoals hierboven al is aangegeven zal voordat wordt gestart met de verkoop van deze kavels de m²-prijzen in een afzonderlijk besluit worden vastgesteld.

<u>Broek Noord:</u>
Het bestemmingsplan van Broek Noord is onherroepelijk. Net voor de zomer kwamen de 13 kavels in de verkoop. Op dit moment zijn alle kavels gereserveerd. Rond de jaarwisseling is het gebied bouwrijp

gemaakt door de gemeente. Zodra de nutspartijen zijn gestart met de uitvoering (planning 4e week januari), worden opties verstrekt en gaan de termijnen lopen.

Marskant:
Ook de kavels aan de Marskant zijn net voor de zomer in de verkoop gegaan. Het gaat hierbij om 10 kavels voor vrijstaande of geschakelde woningen aan de Berflobeek (de stadsvilla's) en 2 blokken van maximaal 9 woningen aan de Marskant (de stadswoningen). Voor de 10 stadsvilla's is een redelijke belangstelling. Voor één kavel is de koopovereenkomst ondertussen getekend en een groot aantal is in optie. Voor de stadswoningen in de belangstelling op dit moment minimaal.

Willem de Clerqstraat:
Na gedeeltelijke sloop van Machinefabriek Vos ontstaat er aan de Willem de Clerqstraat één bouwkavel voor het realiseren van een particuliere vrijstaande woning.

5. Gestapelde woningbouw

5.1 Rekenmethode

Voor de gestapelde bouw is het uitgangspunt per project door middel van de residuele grondwaarde systematiek de grondwaarde te bepalen. Bij het hanteren van deze methode is de omvang van de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) een belangrijke indicator.
Aangezien vooral het bepalen van de bouwkosten een ingewikkelde en specifieke aangelegenheid is, zal indien nodig gebruik worden gemaakt van bureaus met deskundigheid in het bepalen van de bouwkosten. Waar nodig zal een makelaarskantoor worden ingeschakeld voor het bepalen van de Vrij-Op-Naam prijzen (VON-prijzen).

6 Sociale woningbouw

6.1 Goedkope huur, grondgebonden

Er wordt een grondprijs gehanteerd van 70% van de grondprijs voor vrije sector woningen. Omdat de grondprijs voor vrije sector woningen per type woning en per project/ locatie verschillen zal dit ook gelden voor sociale huurwoningen. De exacte grondprijs zal per situatie worden berekend.

6.2 Goedkope huur, gestapeld

Voor appartementen wordt met een percentage van 90% van de sociale kavelprijs gerekend. Hierbij wordt een oppervlakte per kavel gehanteerd van 130 m².

Omdat de kavelprijs voor een woning per project/ locatie kan verschillen wordt ook de daadwerkelijke prijs per appartement per situatie berekend.

Rekenvoorbeeld:

Prijs per m²	oppervlakte	kavelprijs	Sociale kavelprijs (70%)	Appartement (90%)
€ 400,00-/ m²	130 m²	€ 52.000,00	€ 36.400,00	€ 32.760,00

7 Bedrijventerreinen en kantoren

Voor zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties geldt dat de grondprijzen afhankelijk zijn van een aantal factoren. Met name factoren als locatie/ligging, het niveau van beeldkwaliteitseisen en algemene uitstraling van de locatie zijn bepalend voor de uiteindelijke grondprijs. Verder moet gedacht worden aan de bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden.

7.1 Rekenmethode kantorenlocaties

De grondprijs wordt vastgesteld volgens de residuele grondwaardemethode op basis van de maximale bouwmogelijkheden. In een vroeg stadium van een kantoorontwikkeling zal een grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens van die betreffende ontwikkeling, om zodoende de grondprijs voor die betreffende ontwikkeling te kunnen vaststellen. De grondwaardebepaling moet, voor ondertekening koopovereenkomst, worden geactualiseerd indien de tijd tussen de grondwaardebepaling en het tekenen van de koopovereenkomst langer is dan één jaar.

7.2 Rekenmethode bedrijventerreinen

Voor de kavels op de verschillende bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat de m²-prijzen normatief residueel worden doorgerekend.

Hierbij wordt de marktwaarde uitgedrukt in de huurprijs per m² en het bruto aanvangsrendement: het aantal te verhuren meters wordt vermenigvuldigd met de verhuurprijs per m² en vervolgens gedeeld door het bruto aanvangsrendement. Door de stichtingskosten van de marktwaarde af te trekken, wordt de residuele waarde berekend.

Hoogbouw

Bij bouwplannen van 3 verdiepingen of meer met een functiegebruik conform bestemmingsplan (exclusief parkeren) kan de gemeente besluiten om de kavelprijs door een erkende taxateur residueel te laten doorrekenen. Hierbij vormt de kavelprijs de basis, en is de minimumverkoopprijs. Uit de berekening moet blijken of de extra lagen waarde toevoegen. Hiertoe wijzen gemeente en koper gezamenlijk één taxateur aan.

7.3 Beoordeling Marktsituatie

De huren voor bedrijfsruimten zijn t/m 1e kwartaal 2022 in korte tijd hard opgelopen. In het voorgaande jaar lag de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen in Overijssel op € 56,3/m². Een jaar eerder werd nog een niveau van € 51,2/m² behaald, terwijl de huurprijs vijf jaar geleden nog € 43,1/m² was. De opwaartse druk is het gevolg van de oplopende krapte op de markt. Zolang de tekorten aanhouden en nieuwbouwprijzen stijgen, blijft er sprake van opwaartse druk op de huurprijzen. (Bron: NVM, bedrijfsruimtemarkt 2022/Overijssel).

Dit beeld is in grote lijnen ook door te trekken naar Hengelo en de nog beschikbaar zijnde bouwkavels. De afgelopen periode zijn erg veel bouwkavels verkocht, waardoor schaarste is ontstaan wat een prijsopdrijvend effect heeft. Wel merken we in 2022 dat bedrijven meer tijd nodig hebben om de investeringsafweging te kunnen maken. Dit kan duiden op meer onzekerheid of voorzichtigheid ten aanzien van de marktsituatie om het al dan niet voorzetten van nieuwbouwplannen.

7.4 Grondprijzen afzonderlijke bedrijventerreinen

Binnen de bedrijventerreinen wordt gewerkt met gedifferentieerde grondprijzen. Van invloed zijn onder andere de ligging van het kavel op het terrein, de bouwmogelijkheden op het kavel en specifieke omstandigheden (aanwezigheid van belemmeringen).

In de onderstaande tabel staan de grondprijzen in een bandbreedte per m² voor 2023 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen. Deze prijzen zijn gelijk aan de m²-prijzen van 2022.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2023

Project	Prijs per m²
Westermaat De Veldkamp	€ 155,00 - € 200,00
Oosterveld	€ 150,00 - € 160,00
Kanaalzone	€ 145,00 - € 150,00
Gezondheidspark	€ 205,00 - € 220,00
Westermaat Campus	€ 175,00 - € 265,00

De Veldkamp:
Naast de courante kavels, worden er ook kavels uitgegeven die onder of direct naast een hoogspanningstracé liggen. Voor deze kavels verschillen de gebruiksmogelijkheden per kavel. Om deze reden zal er voor deze kavels een aparte prijsberekening worden gemaakt. Deze prijs wordt naar rato van de op de kavel aanwezige beperkingen verlaagd. Dit wil zeggen dat naarmate de maximale bouwmogelijkheden van (gedeelten van) de kavel door de aanwezigheid van de hoogspanningskabels wordt verminderd, de uiteindelijke kavelprijs van die kavel lager zal worden. De te verlenen korting op dat gedeelte is maximaal 25%. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen wordt de definitieve kavelprijs van deze kavels bepaald wanneer de kavelgrens daarvan is bepaald.

Oosterveld
Voor specifiek kavel 5 wordt de grondprijs verlaagd van € 165,- per m2 naar € 155,- per m2. Per 1-1-2023 zal dit kavel met de nieuwe grondprijs op de markt worden gebracht.
De overige kavels in Oosterveld worden met € 5,- per m2 verhoogd. Deze prijzen vallen binnen de bandbreedte.

7.5 Interne Levering
Bij alle een interne leveringen, met uitzondering van erfpachten, wordt de grondprijs bepaald door de boekwaarde.

8 Commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om commerciële (medische) voorzieningen zoals apotheken, sportschool, winkels, telecommunicatievoorzieningen (zendmasten) et cetera.
De grondprijs is afhankelijk van de toekomstige bestemming c.q. functie die wordt opgericht en geëxploiteerd.

8.1 Winkels

De grondprijs wordt vastgesteld volgens de zogenoemde residuele grondwaardemethode en volgt op deze wijze de marktontwikkelingen. In een vroeg stadium van een ontwikkeling zal een grondwaardebepaling worden gedaan aan de hand van de feitelijke gegevens van die betreffende ontwikkeling, om zodoende de grondprijs voor die betreffende ontwikkeling te kunnen vaststellen. De grondwaardebepaling moet worden geactualiseerd indien de tijd tussen de grondwaardebepaling en het tekenen van de koopovereenkomst langer is dan één jaar.

8.2 Zendmasten

De aanbieders van telecommunicatievoorzieningen zijn commerciële dienstverleners en de voorzieningen maken een zeer belangrijk onderdeel uit van hun netwerken die een hoge commerciële waarde vertegenwoordigen. Gezien het veelal tijdelijke karakter van het gebruik van telecommunicatievoorzieningen wordt met de dienstverleners een recht van opstal aangegaan. Dit recht van opstal wordt aangegaan voor de minimaal benodigde oppervlakte ten behoeve van plaatsing van de zendmast. Jaarlijks dient een vaste retributie te worden betaald. Ook eventuele medegebruikers betalen een jaarlijkse vaste retributie.

Voor 2023 zullen de prijzen gelijk blijven. Dat betekent dat voor 2023 de jaarlijkse retributie is vastgesteld op € 6.650,00 per zendmast (van ca. 40 meter hoog). Bij site-sharing wordt per medegebruiker een retributie berekend van € 1.300,00 per jaar.

8.3 Nutsbedrijven

Ook voor de nutsvoorzieningen zullen de prijzen gelijk blijven ten opzichte van 2022. Dat betekent dat voor 2023 een grondprijs van € 258,00 per m^2 geldt.
Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 2.800,00.

8.4 Netbeheerder

Netbeheerder zijn op grond van de elektriciteitswet 1998 verplicht iedereen die daarom verzoekt aan te sluiten op het net en het transport uit te voeren. Een netbeheerder is een neutrale partij, zonder commerciële belangen.
Om deze reden worden voor netbeheerders andere prijzen gehanteerd dan voor nutsbedrijven. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de prijzen zoals we die ook hanteren voor snippergroen.
Voor 2023 wordt een prijs gehanteerd van €100,00 per m^2.

8.5 Overige commerciële voorzieningen

Gezien het groot aantal bestemmingen die hier onder vallen is een eenduidige grondprijs vooraf moeilijk vast te stellen. Om deze reden zal per geval de grondprijs worden bepaald.

9 Niet commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om bouwgrond voor voorzieningen in de sociaal-culturele sfeer, zorginstellingen, onderwijs, welzijn, niet commerciële medische voorzieningen et cetera. Veelal betreft het functies met maatschappelijke doeleinden die tevens passen in het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen en waar de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt.

Gezien het groot aantal bestemmingen die hier onder vallen is een eenduidige grondprijs vooraf moeilijk vast te stellen. Om deze reden zal per geval de grondprijs worden bepaald.

10 Snippergroen

Voor snippergroen (of eventuele reststrookjes) wordt een vaste prijs per m² gehanteerd. Voor 2023 wordt een snippergroenprijs gehanteerd van € 100,00 per m². Deze is gelijk aan de prijs van 2022.

10.1 Termijnbetalingen

Het is mogelijk om de aankoop van snippergroen in termijnen te betalen, waarbij de totale koopsom binnen maximaal 3 jaar betaald moet worden. Dit gebeurt op verzoek van de kopende partij.
Indien overgegaan wordt tot termijnbetalingen worden de volgende twee voorwaarden gehanteerd:

- Er worden maximaal 3 nota's per verkoop verzonden. Hiervoor wordt eenmalig € 15,00 administratiekosten in rekening gebracht.
- Over het termijnbedrag wordt de gemeentelijke omslagrente per jaar gerekend.