

GRONDPRIJZEN NOTITIE GEMEENTE HENGELO 2022



d.d. december 2021
Team Projecten, Vastgoed en Grondzaken
Bureau Uitgifte

INHOUDSOPGAVE

<u>Hoofdstuk</u>	<u>Blz.</u>
1.	Inleiding..... 3
2.	Geldigheidsduur 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	Forse prijsstijging ten opzichte van 2021..... 7
4.4	Waarom marktconform..... 7
4.5	Grondprijzen afzonderlijke projecten..... 8
4.6	Vooruitblik afzonderlijke projecten..... 8
5.	Gestapelde bouw..... 10
5.1	Rekenmethode..... 10
6.	Sociale woningbouw..... 11
6.1	goedkope huur, grondgebonden..... 11
6.2	goedkope huur, gestapeld..... 11
7.	Bedrijventerreinen en kantoren..... 12
7.1	Rekenmethode kantorenlocaties..... 12
7.2	Rekenmethode bedrijventerreinen..... 12
7.3	Beoordeling Marktsituatie..... 12
7.4	Grondprijzen afzonderlijke Bedrijventerreinen..... 12
8.	Commerciële voorzieningen..... 14
8.1	Winkels..... 14
8.2	Zendmasten..... 14
8.3	Nutsbedrijven..... 14
8.4	Overige commerciële voorzieningen..... 14
9.	Niet Commerciële voorzieningen..... 15
10.	Snippergroen en reststroken..... 16
10.1	Termijnbetalingen..... 16

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.

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, en kan worden verstrekt, 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.

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 bouw kavels wordt gewerkt met een optieovereenkomst die een totale looptijd heeft van 20 weken. Hierbij zijn de eerste 10 weken gratis, en wordt over de volgende 10 weken de wettelijke rente voor consumenten betaald. Deze vervalt bij aankoop van het kavel. Deze rente wordt achteraf, over het daadwerkelijk aantal dagen, in rekening gebracht.

Bij collectief particulier opdrachtgeverschap, of particulier opdrachtgeverschap waarbij afstemming met burens noodzakelijk is, kan deze termijn van 20 weken worden verlengt. Hierbij zal zowel de kosteloze als de betaalde termijn naar evenredigheid worden verlengt.

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.

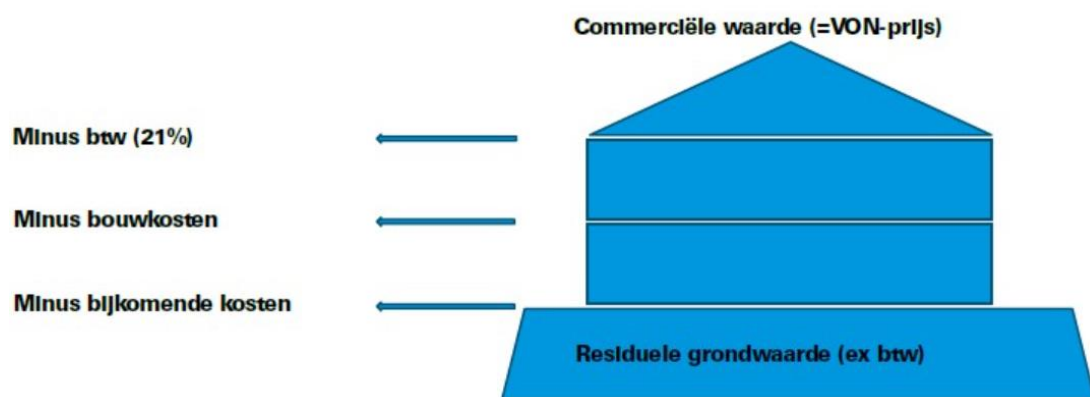
Wordt binnen deze verlengde optieperiode tot aankoop overgegaan dan is alleen over de verlengde optieperiode optierente verschuldigd. Deze wordt bij aktepassering in rekening gebracht.

4 Grondgebonden woningen

4.1 Rekenmethode

Voor kavels voor grondgebonden woningen hebben we het onderzoeksbureau Stec om advies gevraagd. Hierbij heeft Stec voor de verschillende woningbouwlocaties de m²-prijzen normatief residueel doorgerekend.

Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs. Om normatief residueel te kunnen rekenen worden aannames gedaan ten aanzien van de verschillende woningtypen die per locatie mogelijk zijn en de gangbare kaveloppervlaktes met bijbehorende woonoppervlaktes. Op basis van de vraag- en transactiepreizen uit de omgeving van de projecten is de VON-prijs per m² woonoppervlakte bepaald. Voor verschillende referentiwoningen zijn de stichtingskosten bepaald op basis van een database van gerealiseerde stichtingskosten.



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

Hieronder zal kort worden terug gekeken wat vorig jaar de voorspellingen voor 2021 waren. Daarna hoe de markt het afgelopen jaar zich daadwerkelijk heeft ontwikkeld.

Wat waren de verwachtingen voor het afgelopen jaar (Bron: grondprijsnotitie 2021):

Banken gingen er van uit dat in 2021 de woningprijzen niet zullen dalen, maar stabiliseren. De verwachting was dat door Corona de werkloosheid zal toenemen en daardoor huizen voor minder mensen betaalbaar word. Daar stond wel tegenover dat de vraag naar woningen niet zal afnemen en de rente ook nog steeds laag is.

Als gemeente hebben we er daarom voor gekozen om, vanwege de nog steeds gunstige marktsituatie, het merendeel van de gemeentelijke bouw kavels met 4 a 5% te laten stijgen.

Hoe ziet de bestaande koopwoningmarkt er nu uit: (bron: herziening Grondexploitaties 2022)

De Nederlandse woningmarkt overtreft in 2021 alweer het prijsstijgingsrecord van 2020. Vorig jaar meldde de NVM dat de woningprijzen in Nederland en onze regio in één jaar tijd met respectievelijk 8,8% en 11,1% waren gestegen. In het tweede kwartaal van 2021 waren de prijzen alweer gestegen met maar liefst 20% en 21%, waarmee opnieuw een prijsrecord werd gevestigd.

Door de lage hypotheekrente en de gunstige economische situatie is het overbieden op koopwoningen toegenomen.

Wat hebben de stichtingskosten het afgelopen jaar gedaan (bron Stec)

De stichtingskosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De directe bouwkosten (arbeid en materialen) stegen het afgelopen jaar met 1,5% (oktober 2021 ten opzichte van januari 2021) tot 4% (juli 2021 ten opzichte van juni 2020). Dit verschil komt door een lichte daling van de bouwkosten in het 3e kwartaal van 2021. De coronacrisis heeft zijn impact gehad op deze kosten. De prijs van bouwmaterialen is door stillegging van de productie namelijk sterk toegenomen. De verwachting was dat tegelijkertijd de woningmarkt zou afkoelen, maar het tegenovergestelde was waar.

Net als in de hoogconjunctuur van voor de crisis ligt nu ook de aanbestedingsindex – de feitelijke prijs waarvoor werk wordt aangenomen door bouwers – weer hoger dan de bouwkostenindex. Door de toegenomen druk op de woningbouw is de onderhandelingspositie van aannemers inmiddels versterkt waardoor de aanneemsommen en daarmee de totale stichtingskosten weer hoger liggen. Met name in het eerste halfjaar van 2021 zagen we een sterke stijging van de aanbestedingskosten (5,7%), om ze vervolgens in het 3e kwartaal van 2021 weer licht te zien dalen.

4.3 Forse prijsstijging ten opzichte van 2021:

Kijkend naar het advies van Stec komen we bij de verschillende woningbouwlocaties op aanzienlijke prijsverhogingen.

Voor een groot deel heeft dit natuurlijk te maken met de marktontwikkeling in 2021 waarbij de VON-prijzen van bestaande woningen extreem zijn gestegen. Ook de stichtingskosten zijn het afgelopen jaar hard gestegen. Maar niet in dezelfde mate als de woningprijzen. Bij een residuele doorberekening zal de grondwaarde dan ook hard in waarde stijgen.

Daarbij komt dat we voor de jaren 2020 en 2021 de grondprijzen zeer behoudend in prijs hebben laten stijgen.

Voor 2020 hebben we een prijsstijging van 3 a 4% doorgevoerd. Door de reeds sterk gestegen woningprijzen was de prognose dat het consumentenvertrouwen zal afnemen (“koop ik niet als de woningprijzen op zijn hoogst zijn?”). Door de krapte op de markt en de nog steeds lage rentes zijn de prijzen van bestaande woningen alleen maar verder gestegen.

Voor 2021 hebben we een prijsstijging van 4 a 5% doorgevoerd. Met name de onzekerheid hoe groot de invloed van Corona zou zijn op de economie en daarmee de betaalbaarheid van woning heeft hieraan ten grondslag gelegen. Terugkijkend heeft Corona geen invloed gehad op de woningmarktontwikkeling van het afgelopen jaar. Sterker nog, de woningprijzen zijn het afgelopen jaar extreem gestegen.

Achteraf gezien had de gemeente minder behoudend kunnen zijn en in de jaren 2020 en 2021 hogere prijsstijgingen kunnen doorvoeren. Vanwege onder meer de vooruitzichten die er toen waren is dat niet gebeurd, hetgeen nu zorgt voor een forse aanpassing in deze grondprijnsnotitie.

De grondprijzen zoals Stec die nu heeft doorgerekend is het resultaat van de huidige woningmarkt en een correctie op de behouden prijsstijgingen van de afgelopen 2 jaar.

Dit is vooral goed zichtbaar bij de projecten waar op dit moment reeds vrije bouwkvelds in de verkoop zijn. Zoals Dalmeden en Broek.

Dalmeden:

Bij de prijsopbouw in Dalmeden werken we met een lineaire lijn, waarbij bij een toenemende kavelgrootte de m²-prijs evenredig afneemt. Voor 2022 is er voor gekozen om:

- Voor eventuele nieuwe kvelds die in de verkoop komen (Meander Noord en Kamers) direct een prijsstijging van 27% te hanteren.
- Voor de verspreide kvelds die op dit moment reeds in optie zijn, maar nog terug kunnen komen, de kveldsprijzen in 2 stappen te verhogen. Per 1 februari een prijsstijging van 13% en per 1 juli een prijsstijging van 14%. Dit, omdat het hier gaat om belangstellenden die zich al in 2021 als reserves achter deze kvelds hebben laten plaatsen. Maar niet de mogelijkheid hadden een optie te nemen, omdat het kavel al in optie is bij een ander.

Broek:

Voor de 13 kvelds in Broek Noord die nog in de verkoop moeten komen is gekozen voor een prijsstijging van 26% in verhouding tot de prijzen van vergelijkbare kvelds in Broek Oost. De prijzen van de nog uit te geven kvelds in Broek Noord worden voor 2022 voor het eerst vastgesteld.

4.4 Waarom marktconform:

Om te beginnen is zijn marktconforme prijzen geen keuze maar een verplichting. Gemeenten moeten op de grondmarkt voor de meeste functies (zoals bedrijventerreinen, wonen en kantoren), marktconform handelen (Wet markt en Overheid).

Daar komt bij dat de prijsvorming op de woningmarkt nauwelijks wordt beïnvloed door de toevoeging van nieuwe woningen. Nieuwbouw vormt maar een klein deel van het jaarlijkse transactievolumen, gemiddeld minder dan één procent. Daardoor is de prijs van nieuwbouw een afgeleide van de prijs van

bestaande (koop)woningen. Nieuwbouw is dus prijsvolgend, niet prijs-zettend. Grondkosten kunnen de prijs van woningen niet verhogen.

De ongekende prijsontwikkelingen die zich nu op de woningmarkt voordoen vertalen zich, via het marktmechanisme, 'automatisch' in een fors hogere grondprijzen voor kavels die de gemeente uitgeeft. Wanneer de gemeente zou besluiten om niet 'mee' te gaan met deze ontwikkeling, heeft dat tot gevolg dat de kopers van vrije kavels een bonus ontvangen doordat zij grond van de overheid kunnen kopen beneden de marktprijs.

4.5 Grondprijzen afzonderlijke projecten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor 2022 is het advies van Stec leidend.

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

Grondprijzen woningbouw 2022

Locatie/Project	Oppervlakte	m ² -prijs 2021	m ² -prijs 2022
Dalmeden	tot 500	€ 378,78	€ 481,00
	500 tot 800	€ 378,78 - € 330,72	€ 481,00 - € 420,00
	800 tot 1000	€ 330,72 - € 314,72	€ 420,00 - € 400,00
	1000 tot 1400	€ 314,72 - € 296,42	€ 400,00 - € 377,00
	> 1400	< € 296,42	< € 377,00
Broek Noord	vrijstaand	€ 310,00 - € 341,00	€ 390,00 - € 430,00
Beckum	rijwoning		€ 375,00 - € 395,00
	3 [^] 1 kap		€ 360,00 - € 380,00
	2 [^] 1 kap		€ 330,00 - € 350,00
	vrijstaand		€ 380,00 - € 415,00
Marskant	stadsvilla's		€ 425,00 - € 445,00
	Stadswoningen		€ 480,00 - € 500,00
Willem de Clerqstraat	vrijstaand	€ 380,00	€ 400,00 - € 420,00

4.6 Vooruitblik afzonderlijke projecten:

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

Dalmeden:

Het afgelopen jaar zijn er in Dalmeden zeer veel kavels verkocht. Verspreid over Dalmeden zijn er in de verschillende woongebieden nog 11 kavels die moeten worden verkocht. Deze kavels zijn op dit moment allemaal in optie. Er wordt gewerkt om de laatste woongebieden te ontwikkelen.

Er is vertraging opgetreden bij de verkoop van het volgende woongebied Meander Noord. We hopen het definitieve bestemmingsplan eind dit jaar te kunnen aanbieden aan de raad. Uitgifte van de kavels zal dan 2023 zijn. Tegelijkertijd zijn we begonnen om het laatste gedeelte van het woongebied Kamers op te pakken. Mocht het woongebied Meander Noord nog tegen andere vertragingen aanlopen, dat er dan uitgifte gegenereerd kan worden in het woongebied Kamers.

Broek Noord:

Het bestemmingsplan van Broek Noord is al vastgesteld door de raad. Bij het schrijven van deze notitie was deze nog niet onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, en het gebied bouwrijp is gemaakt, komen deze 13 kavels in de verkoop. De kavels zijn tussen de 450 en 600 m² groot.

Marskant:

Het bestemmingsplan voor vrije bouw kavels tussen de Marskant en Helmerstraat is ondertussen onherroepelijk. We hopen voor de zomer van 2022 te kunnen starten met de verkoop van deze kavels. Het gaat hierbij om 10 kavels voor vrijstaande of 2 onder 1 kap woningen aan de Berflobeek en 2 blokken van maximaal 9 woningen aan de Marskant.

Beckum:

Voor Beckum zijn we op dit moment aan het onderzoeken of het mogelijk is om woningen te kunnen realiseren op de huidige sportvelden.

Een deel van deze kavels is bedoeld voor starters.

Willem de Clerqstraat:

Na gedeeltelijke sloop van Machinefabriek Vos ontstaat er aan de Willem de Clerqstraat één bouwkvavel 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 m ²	oppervlakte	kavelprijs	Sociale kavelprijs (70%)	Appartement (90%)
€ 400,00-/ m ²	130 m ²	€ 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/licging, 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 bouw mogelijkheden. 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 worden geactualiseerd indien de tijd tussen de grondwaardebepaling en het tekenen van de koopovereenkomst langer is dan één jaar.

7.2 Rekenmethode bedrijventerreinen

Gelijktijdig met de woningbouw hebben we het adviesbureau Stec ook gevraagd ons te adviseren over de kavels op de verschillende bedrijfsterreinen. Ook bij de bedrijventerreinen heeft Stec de prijzen residueel 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.

7.3 Beoordeling Marktsituatie (bron: Stec)

De coronacrisis heeft in Twente een minder sterke impact gehad dan in enkele andere regio's in Nederland, maar ook hier daalde het bbp (Bruto Binnenlands Product) in 2020 stevig. Inmiddels kent Twente een stevig economisch herstel en is de economie volgens het CBS (2021) zelfs al 1% gegroeid ten opzichte van 2019. Dit is meer dan in de overige Overijsselse regio's. Ook in de economische prognose van de Rabobank (2021) wordt een stevige economische groei over het hele jaar 2021 geschat (ongeveer 4,6%). Dit is een half procent hoger dan het landelijk aandeel.

Veel sectoren hebben inmiddels weer een hogere toegevoegde waarde dan in het 2e kwartaal van 2019 (vóór de coronacrisis). Voor industriële bedrijven ligt deze groei bijvoorbeeld inmiddels op ongeveer +4%. De sector 'handel, vervoer en horeca' heeft nog een lagere toegevoegde waarde dan in 2019 maar is het afgelopen jaar (2e kwartaal 2021 ten opzichte van het 2e kwartaal 2020) het hardst gegroeid van alle sectoren (+15,6%). We zien echter dat bijvoorbeeld het bedrijfsleven in de cultuursector nog lang niet op het oude niveau zit (-30,3%).

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 bouw mogelijkheden op het kavel en specifieke omstandigheden (aanwezigheid van belemmeringen).

In de onderstaande tabel staan de grondprijzen in een bandbreedte per m² voor 2022 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen. Hierbij is het advies van Stec leidend geweest.

Geconcludeerd kan worden dat ten opzichte van 2021 het merendeel van de kavels met zo'n € 5,00 in prijs stijgen, een kleiner deel met € 10,00 per m² en slechts enkele met meer dan € 10,00 per m². Een deel van de kavels blijft qua grondprijs gelijk aan 2021.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2022

Project	Prijs per m ² grond 2021	Prijs per m ² grond 2022
Westermaat De Veldkamp	€ 155,00 - € 190,00	€ 155,00 - € 200,00
Oosterveld	€ 140,00 - € 170,00	€ 150,00 - € 170,00
Kanaalzone	€ 140,00 - € 150,00	€ 145,00 - € 150,00
Gezondheidspark	€ 200,00 - € 220,00	€ 205,00 - € 220,00
Westermaat Campus	€ 175,00 - € 265,00	€ 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. Omdat de kavelgrenzen op het bedrijventerrein nog niet vastliggen wordt een berekening van de definitieve kavelprijs van deze kavels pas gedaan wanneer over de uitgifte van een specifiek begrensde kavel wordt gesproken.

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 2022 hebben we Stec gevraagd ons hierin te adviseren. Zij hebben ons geadviseerd om de huidige jaarlijkse retributie te handhaven voor 2022.

Dat betekent dat voor 2022 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 hebben we Stec gevraagd ons hierin te adviseren. Zij hebben ons geadviseerd om de huidige grondprijs te handhaven voor 2022.

Dat betekent dat voor de nutsvoorzieningen voor 2022 een grondprijs van € 258,00 per m² geldt. Om de kosten van de betreffende grondtransactie te kunnen dekken wordt een minimumprijs per transactie gehanteerd van € 2.800,00.

8.4 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 2022 wordt een snippergroenprijs gehanteerd van € 100,00 per m². Ten opzichte van 2021 betekent dit een prijsstijging van ruim 12%.

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.