

Met betrekking tot de notitie Parameters herzieningen:

1/ Raadsadvies 1.2.

"De prijzen van woningen na 2000 laten een daling zien, waar de prijzen van woningen na 2000 juist een stijging laten zien." Klopt dit wel?

Zie hieronder een zinssnede uit het raadsadvies. Het gaat erom dat de prijzen van woningen voor 2000 een daling laten zien en de prijzen na 2000 een stijging.

1.2 Het prijsverschil tussen duurzame- en niet duurzame woningen wordt steeds groter

De prijzen van woningen voor 2000 laten een daling zien, waar de prijzen van woningen na 2000 juist een stijging laten zien. Dit valt te verklaren doordat nieuwere woningen over een beter energielabel beschikken, waar kopers – gezien de energiecrisis – meer waarde aan hechten. Verwacht wordt dat dit alleen maar wordt versterkt, aangezien het energieverbruik van een woning wordt meegenomen in de berekening van de maximale hypotheek. En nieuwbouwwoningen zijn duurzaam, en dus is dit een gunstige ontwikkelingen voor de woningbouwkevels.

2/ Raadsadvies 1.3.

"Een lagere rente betekent meer leencapaciteit en een betere betaalbaarheid."

a/ Is het niet zo dat een hogere leencapaciteit ook leidt tot overbieden en de prijs opdrijft?

Dit heeft alles te maken met marktwerking. Een hogere leencapaciteit hoeft niet per definitie te betekenen dat de prijs stijgt. Dit is namelijk mede afhankelijk van andere actoren in de markt: zoals het consumentenvertrouwen, de vraag en het aanbod dat er op een bepaalde markt is (ofwel: hoe groot is de krapte op de markt). Een combinatie van krapte op de markt, een verhoogde leencapaciteit zou wel (op lange termijn) een prijsopdrijvend effect kunnen veroorzaken, doordat de huizenprijzen op lange termijn meestijgen met de leenruimte.

b/ Hoe wordt er aangekeken tegen de lagere rente en acteren van investeerders?

Vraag heeft een politieke aard en dient tijdens politieke markt te worden gesteld

3/ Kanttekeningen-druk stroomnetwerk voor nieuwe bedrijven

Hoe kijkt het College aan tegen de druk op het stroomnetwerk en de te bouwen woningopgave?

Vraag heeft een politieke aard en dient tijdens politieke markt te worden gesteld

4/ Winkelvastgoed p11

"De binnensteden van de grote steden huisvesten de winnaars in de winkelbranche, de centrumwinkelgebieden in middelgrote en kleine gemeenten moeten hun verlies nemen"

a/ Winnaars/verliezers....als iedereen zich focust op grote ketens zou dat misschien zo kunnen zijn.....is het voor Hengelo juist niet de kans om zich te onderscheiden door meer en divers (exclusief) winkelaanbod in de vorm van kleinere speciaalzaken, boetiek, artisan , waar persoonlijke aandacht en gezelligheid wordt uitgedragen.?

Vraag heeft een politieke aard en dient tijdens politieke markt te worden gesteld

Met betrekking tot de brief grondprijzen 2024, 19-12-2023:

Zou deze brief wel een belangrijk onderdeel vinden van de stukken in de PM.

Er wordt immers naar verwezen in de parameters Herzieningen.

Deze vragen gaan echt over de inhoud van de grondprijzennotitie en hebben niet een direct verband met de parameters. Aangezien we ons bewust zijn dat er geen moment is om over de grondprijzennotitie specifiek vragen te stellen, beantwoorden we bij deze toch de vragen.

1/ We lezen " Het merendeel van de kavels dalen in prijs tussen de 2,5% en 6,5%."

a/ Is er ook inzicht per kavel? o.i. waren de stukken van vorig jaar 20-12-2022 wel uitgesplitst.

De stukken van vorig jaar (grondprijzennotitie 20-12-2022) hebben dezelfde opbouw als de grondprijzennotitie van dit jaar. We zenden de grondprijzennotitie van dit jaar alsnog mee (zie bijlage). Hierin zijn per project/locatie zijn de grondprijzen verwerkt in tabellen waarbij per woningtype of oppervlakteklasse de vierkante meter prijs voor 2024 is weergegeven. En daarnaast is vergelijking de vierkante meter prijs van 2023 weergegeven. Tevens hebben we in de grondprijzennotitie per project een korte terugblik en vooruitblik gegeven zodat inzicht geboden wordt in de (verkoop)ontwikkelingen die gaande zijn bij het betreffende project. Wanneer u echt op zoek bent naar de nieuwe prijzen op individueel kavelniveau, verwijzen we hiervoor naar de [algemene kavelwebsite](#) waarop de prijzen per kavel zijn geactualiseerd voor 2024.

b/ Kan er ook inzicht gegeven worden in het financieel nadeel dat dit betekend voor de GREX, niet op het totale plaatje maar per kavel/gebied?

We zijn nu bezig met de herzieningen waarin we uiteraard deze nieuwe kavelprijzen meenemen, maar hiernaast ook andere factoren (zoals de nieuwe parameters) verwerken die van invloed zijn op het resultaat van het project. De herzieningen geeft uiteindelijk een totaalbeeld van het financieel resultaat per grondexploitatie. De invloed van de aangepaste grondprijzen is hier slechts een deel van.

2/ Grondprijzen sociale woningbouw

a/ Kan er toegelicht worden wat de denkrichtingen zijn in deze?

Vraag heeft een politieke aard en dient tijdens politieke markt te worden gesteld

b/ Er is gekozen om een "knip" te maken ; kan dit toegelicht worden?

Vraag heeft een politieke aard en dient tijdens politieke markt te worden gesteld

3/ Financien

a/ Een verslechtering van 3 miljoen; graag nadere onderbouwing met o.a. prijsdaling en kavel/gebied. (omzet)

Zie vraag 1b.

b/ In de reserve is er een verslechtering van 1.3miljoen; graag nadere onderbouwing met o.a. prijsdaling en kavel/gebied. (reserve)

Zie vraag 1b.

c/ Graag een nadere duiding van verslechtering van "omzet" in de projecten tov "in de reserve veroorzaakt de omzetsdaling" een verslechtering.

In principe staat de oorzaak van verschil tussen omzetsdaling en reserve geduid; "Bij winstgevende projecten (Dalmeden) komt de (verlaagde) winst jaarlijks gedeeltelijk binnen in de reserve grondexploitaties door de verplichte tussentijdse winst. Bij verliesgevende projecten valt de voorziening hoger uit en daardoor daalt de reserve". Kortom dit zit in een stuk wet- en regelgeving. Aanvullend willen we daarbij aangeven dat bij verliesgevende projecten per heden een bedrag gereserveerd wordt, die we aan het eind van het project nodig hebben (we ontvangen nog rente op dit bedrag).

GRONDPRIJZEN NOTITIE GEMEENTE HENGELO 2024



d.d. december 2023

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.....6
4.4	Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten..... 7
5.	Gestapelde bouw.....8
5.1	Rekenmethode..... 8
6.	Sociale woningbouw..... 9
	<i>Dit hoofdstuk wordt later toegevoegd</i>
7.	Bedrijventerreinen en kantoren..... 10
7.1	Rekenmethode kantorenlocaties..... 10
7.2	Rekenmethode bedrijventerreinen..... 10
7.3	Beoordeling Marktsituatie.....10
7.4	Grondprijzen afzonderlijke Bedrijventerreinen..... 10
7.5	Interne Levering.....11
8.	Commerciële voorzieningen..... 12
8.1	Winkels..... 12
8.2	Zendmasten..... 12
8.3	Nutsbedrijven..... 12
8.4	Netbeheerder..... 12
8.5	Overige commerciële voorzieningen..... 12
9.	Niet Commerciële voorzieningen..... 13
10.	Snippergroen en reststroken..... 14
10.1	Termijnbetalingen..... 14

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:

Hoofdstuk 2 en 3 zijn algemeen van aard. 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 in optie worden genomen of 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

Een verlaagde grondprijs zal altijd worden doorgevoerd in een optieovereenkomst of koopovereenkomst, totdat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Voor koopovereenkomsten die vóór 1 januari 2024 zijn aangegaan geldt nog het beleid (van de Grondprijsnotitie 2023) dat deze verlaagde grondprijs ook wordt overgenomen in de akte van levering.

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 optieperiodes van 10 weken.

De eerste optieperiode van 10 weken betreft een kosteloze optie;

Over de tweede optieperiode van 10 weken wordt een rente van 4% betaald.

Wordt tot aankoop overgegaan dan is deze tweede optieperiode kosteloos.

Wordt de optie binnen deze optieperiode opgezegd, dan is rente verschuldigd over het daadwerkelijk aantal dagen. Deze wordt achteraf in rekening gebracht.

Over de derde optieperiode van 10 weken wordt een rente van 4% 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 rente verschuldigd over zowel 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 burens 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.

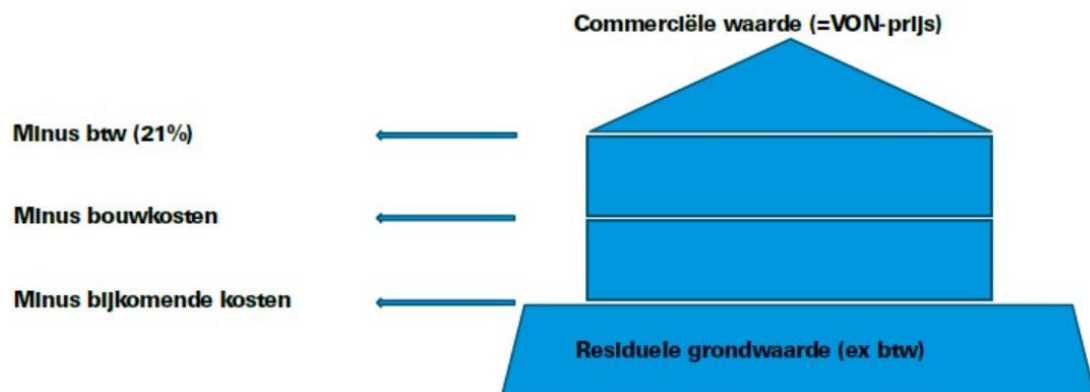
4 Grondgebonden woningen

4.1 Rekenmethode

Voor kavels voor grondgebonden woningen 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.

Omdat het afgelopen jaar de VON-prijs is gedaald en de stichtingskosten zijn gestegen wordt door Stec geadviseerd de prijzen naar beneden bij te stellen.



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:

Met name in 2022 zijn de bouwkosten sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoont. De sterke stijging van de afgelopen vijf jaar is wel verleden tijd. De verwachting is dat de lichte stijging van de bouwkosten de komende periode nog verder zullen blijven toenemen, maar de stijging blijft beperkt. (Bron: Advies Stec en Bouwkostenkompas)

VON-prijs:

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

De verkoopprijs van bestaande woningen ligt in het 3e kwartaal van 2023 1,7% lager dan in het derde kwartaal van 2022. Wel is er een lichte verkooptoeename van 2,4% ten opzichte van een jaar geleden zichtbaar. (Bron NVM)

De verkoopprijs van nieuwbouwwoningen ligt in het derde kwartaal van 2023 5,3% lager dan in het derde kwartaal van 2022. Deze verkoopprijs is al wel een half jaar redelijk stabiel. Wel is er een verkooptoeename van 18% ten opzichte van een jaar geleden zichtbaar. Maar het aantal verkopen ligt nog steeds op een historisch laag niveau.

4.3 Grondprijzen afzonderlijke projecten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor 2024 is het advies van Stec leidend.

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

Grondprijzen woningbouw 2024

Locatie/Project	Oppervlakte	m ² -prijs 2023	m ² -prijs 2024
Dalmeden	tot 500	€ 481,00	€ 450,00
	500 tot 800	€ 481,00 - € 420,00	€ 450,00 - € 402,00
	800 tot 1000	€ 420,00 - € 400,00	€ 402,00 - € 386,00
	1000 tot 1400	€ 400,00 - € 377,00	€ 386,00 - € 368,00
	> 1400	< € 377,00	< € 368,00
Broek Noord	450-531	€ 390,00 - € 430,00	€ 380,00 - € 420,00
	580-620	€ 390,00 - € 430,00	€ 355,00 - € 390,00
Marskant	stadsvilla's	€ 425,00 - € 445,00	€ 415,00
	Stadswoningen	€ 480,00 - € 500,00	€ 405,00
Willem de Clercqstraat	vrijstaand	€ 400,00 - € 420,00	€ 330,00 - € 350,00

4.4 Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten

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

Dalmeden:

Het afgelopen jaar zijn er in Dalmeden geen nieuwe kavels in de verkoop gegaan. Begin dit jaar waren er nog 8 kavels die moesten worden verkocht. Van deze kavels zijn er ondertussen 5 verkocht. Van één kavel is bekend dat deze begin 2024 zal worden verkocht. Er resteren nog 2 grote kavels in Stromen. Conform het advies van Stec zullen deze kavels tussen de 2,4% en 6,5% in prijs dalen.

Het streven is dat (een deel van de vrije bouw kavels in) het volgende woongebied, te weten Meander Noord, midden 2024 in de verkoop gaan.

Broek Noord

Begin 2023 zijn alle 13 kavels in optie uitgegeven. Inmiddels zijn 5 kavels verkocht en zijn er 7 in optie waarvan 1 binnenkort verkocht zal worden.

Conform het advies van Stec en rekening houdend met de differentiatie zullen de kleinere kavels rond de 2,5% in prijs dalen en de 2 kavels van ca. 600 m² 9%.

Marskant:

De kavels aan de Marskant zijn net voor de zomer van 2022 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 kavels voor een stadsvilla is ruim voldoende belangstelling. Twee kavels zijn ondertussen verkocht en de rest is in optie. Gelet op de nieuwe waardering van de grondprijzen zullen deze kavels licht in prijs dalen.

Voor de kavels voor een stadswoning is duidelijk minder belangstelling op dit moment. Hierbij gaat het om luxe herenhuizen in een blok. Bij het realiseren van dit type woning heb je te maken met relatief hoge bouwkosten. Maar het blijft onderdeel van een blok wat de verkoopwaarde drukt. Daarom zal dit kavel sterk in prijs dalen.

Willem de Clercqstraat:

Na gedeeltelijke sloop van Machinefabriek Vos ontstaat er aan de Willem de Clercqstraat één bouw kavel voor het realiseren van een particuliere vrijstaande woning.

Bij het bepalen van de grondprijs is bij dit kavel meer rekening gehouden met het uitzicht op het ROC gebouw. Dit heeft geresulteerd in een geschatte lagere VON-prijs. Wat tot gevolg heeft dat ook dit kavel sterk in prijs is gedaald.

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

Nog nader te bepalen.

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 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

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.

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 krapte op de bedrijfsruimtemarkt (zowel in uitgeefbare kavels als beschikbaar bestaand bedrijfsvastgoed) blijft onverminderd groot, ondanks de enigszins afkoelende economie. Als gevolg van deze afkoelende economie neemt het Bruto Aanvangsrendement (BAR) weer toe na een jarenlange daling, het vertrouwen van beleggers neemt enigszins af. Daar tegenover staat echter – als gevolg van de krappe bedrijfsruimtemarkt – een sterke stijging van de huurprijzen van bestaand bedrijfsvastgoed het afgelopen jaren. In het derde kwartaal van 2023 lag de vierkante meterprijs van bedrijfsvastgoed landelijk gezien op circa €65 voor bestaand vastgoed, de huurprijs van nieuw vastgoed lag rond €80. Hiermee is de gemiddelde huurprijs sinds 2017 met circa 20% gestegen.

De bouwkosten stabiliseren na een jarenlange explosieve stijging, maar blijven nog altijd onverminderd hoog. (bron: Stec)

Dit beeld is in grote lijnen ook door te trekken naar Hengelo en de nog beschikbaar zijnde bouw kavels. De afgelopen periode zijn erg veel bouw kavels verkocht, waardoor schaarste is ontstaan wat een prijsopdrijvend effect heeft. Zowel op Westermaat Campus en Gezondheidspark zijn nog meerdere bouw kavels in roulatie.

7.4 Grondprijzen afzonderlijke bedrijventerreinen

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen adviseert Stec de grondprijzen in 2024 gelijk te houden of beperkt te laten stijgen (met circa 2 tot 3%) ten opzichte van 2023.

Bij het bepalen van de grondprijzen voor 2024 is het advies van Stec leidend.

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 2024 vermeld voor de verschillende bedrijventerreinen.

Grondprijzen bedrijventerreinen 2024, per m2 excl. BTW

Locatie/Project	nadere aanduiding	m ² -prijs 2023	m ² -prijs 2024
Westermaat Campus	Regulier-gemengd	€ 175,00 - €265,00*	€ 180,00 - € 190,00
	Hoogwaardig-regulier		€ 200,00 - € 225,00
	Hoogwaardig		€ 265,00 - € 275,00
Gezondheidspark	Hoogwaardig	€ 205,00 - € 220,00	€ 205,00 - € 220,00
Kanaalzone	West	€ 145,00 - € 150,00	€ 145,00 - €150,00
Westermaat De Veldkamp		€ 155,00 - € 200,00	€ 155,00 - € 200,00

*In het advies van Stec is nu onderscheid gemaakt in 3 type kavels.

Westermaat Campus

Op dit bedrijventerrein zijn nog bouwkavels te koop. De kavels binnen deelgebied 3c, aan de vijver, worden in prijs verlaagd naar € 225,- per m2. Dit is meer passend bij een niet-zichtlocatie vanaf de snelweg. De kavels aan de noordwestzijde aan de vijver worden in prijs verhoogd naar € 200,- per m2. Verder gaat deelgebied 1b (de kavel langs de Bornsestraat) vanwege de zichtlocatie en de algemene prijsstijging, in prijs omhoog naar € 200,- per m2.

Kanaalzone West

Er ligt ten westen van de Laan Hart van Zuid nog één bedrijfskavel die in 2024 in verkoop gaat. De methode van verkoop moet nog worden bepaald.

Westermaat De Veldkamp:

Voor de in optie uitgegeven (4) kavels die uitgegeven worden onder of direct naast een hoogspanningstracé liggen, wordt een korting verleend van 25% voor het aantal m2's waarop - ten gevolge hiervan - bouwbeperkingen gelden.

De verwachting is dat de "groene Wig" in 2024 in uitgifte gaat volgens de vast te stellen verkoopcriteria. Daarnaast is nog één kavel (k.2) waarbij nog duidelijk moet worden welk gedeelte hiervan in verkoop komt.

7.5 Interne Levering

Bij alle interne leveringen, met uitzondering van erfpachten, wordt de grondprijs bepaald door de boekwaarde of lagere verkeerswaarde.

8 Commerciële voorzieningen

Hierbij gaat het om commerciële (medische) voorzieningen zoals apotheken, sportscholen, 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 2024 zullen de prijzen gelijk blijven. Dat betekent dat voor 2024 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 2023. Dat betekent dat voor 2024 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 Netbeheerder

Netbeheerders 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 2024 wordt een prijs gehanteerd van €95,00 per m².

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. De prijs voor snippergroen heeft een directe relatie met de prijs voor woningbouwkavels. Nu de prijs voor woningbouwkavels licht daalt zal ook de prijs voor snippergroen licht dalen. Voor 2024 wordt een snippergroenprijs gehanteerd van € 95,00 per m². Deze is € 5,00 lager dan de prijs van 2023.

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.