



# Grondprijzennota 2024

6 februari 2024



# Inhoudsopgave

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b> .....                                                | <b>4</b> |
| 1.1 <i>Aanleiding</i> .....                                              | 4        |
| 1.2 <i>Methode voor grondprijsbepaling</i> .....                         | 4        |
| 1.3 <i>Uitgangspunten</i> .....                                          | 4        |
| 1.4 <i>Uitzonderingen</i> .....                                          | 5        |
| 1.5 <i>Aansprakelijkheid</i> .....                                       | 5        |
| <b>2. Grondprijzen 2024</b> .....                                        | <b>6</b> |
| 2.1 <i>Woningbouw</i> .....                                              | 6        |
| 2.1.1 <i>Sociale woningbouw</i> .....                                    | 6        |
| 2.1.2 <i>Vrije sector woningbouw</i> .....                               | 7        |
| 2.1.3 <i>Gestapelde woningbouw (appartementen)</i> .....                 | 8        |
| 2.1.4 <i>Bijzondere woonvormen</i> .....                                 | 8        |
| 2.1.5 <i>Huurwoningen</i> .....                                          | 9        |
| 2.2 <i>Bedrijventerreinen</i> .....                                      | 9        |
| 2.3 <i>Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)</i> .....          | 9        |
| 2.4 <i>Sportvelden</i> .....                                             | 10       |
| 2.5 <i>Snippergroen</i> .....                                            | 10       |
| 2.6 <i>Nutsvoorzieningen</i> .....                                       | 10       |
| 2.7 <i>Pachtovereenkomsten agrarische gronden</i> .....                  | 10       |
| 2.8 <i>Jachtrecht</i> .....                                              | 11       |
| 2.9 <i>Visrecht</i> .....                                                | 11       |
| 2.10 <i>Recht van opstal</i> .....                                       | 12       |
| 2.10.1 <i>Nutvoorzieningen</i> .....                                     | 12       |
| 2.10.2 <i>Zendmasten en zendapparatuur</i> .....                         | 12       |
| 2.10.3 <i>Maatschappelijke voorzieningen ‘zonder winstoogmerk’</i> ..... | 12       |
| 2.10.4 <i>(Maatschappelijke) voorzieningen ‘met winstoogmerk’</i> .....  | 13       |
| 2.11 <i>Parkeren</i> .....                                               | 13       |
| 2.12 <i>Gefaseerde grondafname</i> .....                                 | 13       |
| 2.13 <i>Erfpacht</i> .....                                               | 14       |
| 2.14 <i>Incidentele gronduitgiften</i> .....                             | 14       |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Belangrijk uitgangspunt van het grondprijnsbeleid is dat (bouw)grond voor marktconforme grondprijzen worden uitgegeven. Dit is in lijn met de vigerende wet- en regelgeving aangaande Staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken gemaakt kunnen worden met toekomstige afnemers van grond. De Grondprijzennota wordt ook gebruikt voor de onderbouwing en actualisatie van de gehanteerde grondprijzen in grondexploitaties en/of exploitatieplannen.

## 1.2 Methode voor grondprijsbepaling

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming op een bepaalde locatie genereert. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen die worden bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen.

De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de (potentiële) opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De grondwaarde wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk kan of gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het vastgoed (V.O.N.-prijs of de beleggingswaarde verminderd met BTW) en de bouw- en bijkomende kosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond.

## 1.3 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2024.
- De prijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling van de Grondprijzennota 2025.
- De gehanteerde kavel-/grondprijzen gelden voor bouwrijpe gronden, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.
- De V.O.N.(Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW.
- De V.O.N.-prijzen gaan uit van woningen die bij ingebruikname direct bewoonbaar zijn, inclusief standaard keuken, sanitair en installaties.
- Bij verkoop vindt de betaling van de grondprijs (uiterlijk) plaats bij het passeren van de akte van levering.
- Het moment van het aangaan van een grondreserveringsovereenkomst is bepalend voor de te hanteren grondprijzen in de koopovereenkomst. De daarin vastgelegde grondprijs wordt voor maximaal 2 boekjaren gestand gedaan waaronder het lopende boekjaar.

- In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht met ketting- en derdenbeding opgenomen van 5 jaar bij grondverkoop voor nieuwbouwprojecten voor koopwoningen met een V.O.N.-prijs tot de NHG-grens (prijsspeil 2024: € 435.000 en met energiebesparende voorzieningen € 461.100).
- Bij de gemeentelijke uitgifte van onroerend goed past de gemeente de voorschriften vanuit het Didam-arrest toe. Per locatie kunnen de uitgiftecriteria verschillen. Op de gemeentelijke website wordt het aanbod van onroerend goed met bijbehorende selectiecriteria gepubliceerd.

## **1.4 Uitzonderingen**

De in deze Grondprijzennota opgenomen grondprijzen gelden voor het jaar 2024. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente zich het recht om tussentijds grondprijzen bij te stellen. Dit gebeurt alleen wanneer maatwerk nodig is om marktconformiteit van de uitgifte van gronden te waarborgen. De uitzonderingen moeten wel passen binnen de geformuleerde uitgangspunten in deze nota. Indien van een uitzondering gebruik wordt gemaakt dan zal het college de gemeenteraad hierover consulteren.

## **1.5 Aansprakelijkheid**

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2024 kunt u contact opnemen met de afdeling Economie en Regio van de gemeente Meppel.

## 2. Grondprijzen 2024

### 2.1 Woningbouw

Gemeente Meppel maakt geen onderscheid in de grondprijzen voor projectmatige en particuliere woningbouw. De grondprijzen worden bepaald door middel van residuele grondwaardeberekeningen die jaarlijks worden geactualiseerd.

De voordelen van deze methode zijn dat:

- door het hanteren van bandbreedtes voor de V.O.N.-prijzen, leidt een afwijking van de V.O.N.-prijs niet direct tot een correctie van de grondprijs;
- er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- de ontwikkelende partij weet duidelijker waar hij aan toe is;
- er nagenoeg geen nacalculaties nodig zijn.

#### 2.1.1 Sociale woningbouw

Door de gestegen liberalisatiegrens, de afschaffing van de verhuurdersheffing en dalende bouwkosten voor nieuwbouwwoningen stijgen de grondprijzen voor sociale woningbouw in 2024.

Binnen de sociale woningbouwcategorie wordt onderscheid gemaakt in eengezinswoningen onder en boven de aftoppingsgrens (1). Voor sociale huurappartementen geldt een vast kavelprijs van € 17.500,- ex. BTW.

| <b>Woningbouw-categorieën</b> | <b>Normkavel</b>   | <b>Woningtype</b>     | <b>Kavelprijs, excl. BTW 2024</b> |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Sociale huur eg               | 125 m <sup>2</sup> | Onder aftoppingsgrens | € 18.350,-                        |
| Sociale huur eg               | 140 m <sup>2</sup> | Boven aftoppingsgrens | € 22.500,-                        |
| Sociale huur mg (app.)        |                    |                       | € 17.500,-                        |

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale woningbouw exclusief BTW

De basis voor deze grondprijzafspraken met corporaties is dat de woning in het sociale segment blijft. Mocht de corporatie toch willen verkopen binnen een periode van 10 jaar, dan is die corporatie een suppletie (nabetaling) verschuldigd bij de verkoop van die betreffende woning. De suppletie bedraagt het geïndexeerde verschil tussen de betaalde (sociale) grondprijs en de grondprijs zoals die in deze Grondprijzennota is vastgelegd voor een soortgelijke vrije sectorwoning.

---

<sup>1</sup> De aftoppingsgrens is de bovengrens van de maandelijkse huurprijs voor de toekenning van huurtoeslag. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Voor 2024 is de lage aftoppingsgrens vastgesteld op € 650,43 voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens is vastgesteld op € 697,07 voor huishoudens van 3 of meer personen.

De CPI-index is in deze regeling van toepassing. De basisbedragen voor de nabetaling zullen in de akte van levering worden vermeld.

## 2.1.2 Vrije sector woningbouw

Voor het bepalen van de grondprijzen wordt gebruik gemaakt van bandbreedtes. Afhankelijk van locatie-specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Daarnaast is het mogelijk om de grondprijs voor minder courante kavels met maximaal 10% naar beneden bij te stellen.

In de Grondprijzennota worden aparte grondprijzen gehanteerd voor bouwgrond in Meppel en Nijeveen, respectievelijk Nieuwveense Landen en Danninge Erve, vanwege de verschillen in opbrengstenniveau.

### Nieuwveense Landen, Meppel

| <b>Woningbouw-categorieën</b> | <b>Normkavel</b>                        | <b>V.O.N.-prijzen woning, incl. BTW 2024</b> | <b>Grondprijzen/m<sup>2</sup>, excl. BTW 2024</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Starters                      | 125 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup> | tot € 350.000                                | € 265,- tot € 315,-                               |
| Betaalbaar                    | 150 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup> | € 350.000 tot € 450.000                      | € 270,- tot € 320,-                               |
| (Middel)duur                  | 250 m <sup>2</sup> – 400 m <sup>2</sup> | € 450.000 tot € 600.000                      | € 280,- tot € 330,-                               |
| Duur                          | 400 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup> | vanaf € 600.000                              | € 285,- tot € 335,-                               |

Tabel 2: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Nieuwveense Landen Meppel.

### Danninge Erve Zuid, Nijeveen

| <b>Woningbouw-categorieën</b> | <b>Normkavel</b>                        | <b>V.O.N.-prijzen woning, incl. BTW 2024</b> | <b>Grondprijzen/m<sup>2</sup>, excl. BTW 2024</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Starters                      | 125 m <sup>2</sup> – 150 m <sup>2</sup> | tot € 350.000                                | € 250,- tot € 300,-                               |
| Betaalbaar                    | 150 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup> | € 350.000 tot € 450.000                      | € 255,- tot € 305,-                               |
| (Middel)duur                  | 250 m <sup>2</sup> – 400 m <sup>2</sup> | € 450.000 tot € 600.000                      | € 265,- tot € 315,-                               |
| Duur                          | 400 m <sup>2</sup> – 700 m <sup>2</sup> | vanaf € 600.000                              | € 270,- tot € 320,-                               |

Tabel 3: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie Danninge Erve Zuid Nijeveen

Voor de grote vrije kavels (kaveluitgifte aan particuliere bouwers) wordt de grondprijs via een staffel bepaald, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel en de ligging. Ook voor de particuliere kaveluitgifte wordt een onderscheid gemaakt in de grondprijzen voor een bouwperceel in Nijeveen en Meppel. Voor vrije kavels groter dan 700 m<sup>2</sup> geldt de 'standaard' grondprijs voor de eerste 700 m<sup>2</sup> en een lagere grondprijs voor de m<sup>2</sup>'s daarboven.

### Nieuwveense Landen, Meppel

| <b>Vrije kavels</b>  | <b>Grondprijzen/m<sup>2</sup>, excl. BTW</b> |
|----------------------|----------------------------------------------|
| > 700 m <sup>2</sup> | € 170,- tot € 200,-                          |

Tabel 4: Grondprijzen grote vrije kavels in Nieuwveense Landen per m<sup>2</sup> exclusief BTW

### Danninge Erve Zuid, Nijeveen

| <b>Vrije kavels</b>  | <b>Grondprijzen/m<sup>2</sup>, excl. BTW</b> |
|----------------------|----------------------------------------------|
| > 700 m <sup>2</sup> | € 160,- tot € 190,-                          |

Tabel 5: Grondprijzen grote vrije kavels in Danninge Erve Zuid per m<sup>2</sup> exclusief BTW

### **2.1.3 Gestapelde woningbouw (appartementen)**

Bij de uitgifte van bouwgrond ten behoeve van de realisatie van appartementen is het van belang welk kaveloppervlakte wordt gehanteerd. Wordt hierin ontsluiting van het perceel opgenomen en is sprake van een eigen tuin of parkeeroplossing op eigen terrein? Is bijvoorbeeld sprake van een volledig verdiepte parkeervoorziening, dan gaat dit met aanzienlijke bouwkosten gepaard. Appartementen kunnen in diverse vormen worden uitgevoerd. Er zijn verschillen in kapvorm, aantal bouwlagen, type (galerij, portiek, urban villa), grootte, bergingen, balkons, buitenruimten en met of zonder eigen parkeerplaats. Daarnaast zijn er grote verschillen in exploitatievorm (koop/huur), vormfactor (oppervlakte GBO / oppervlakte BVO), opbrengstpotentie en stichtingskosten. Het opbrengstniveau varieert daarnaast vaak per type.

Het is daardoor niet mogelijk om eenduidig een vast percentage van de grondprijs voor appartementen toe te rekenen. De grondwaarde wordt per casus bepaald aan de hand van concrete ontwerptekeningen, op basis van vergelijkingstransacties en op basis van de residuele methode.

Indien een initiatiefnemer aan het begin van het ontwerpproces een indicatie wenst van een koopsom voor de bouwrijpe gronden, kan eerst worden gewerkt met een globale taxatie en nadien worden gewerkt met een concretere hertaxatie.

### **2.1.4 Bijzondere woonvormen**

In Nederland zijn bijzondere woonvormen steeds meer in opkomst. Bijzondere woonvormen ontleen de bijzonderheid aan de fysieke verschijningsvorm en/of aan de ontwikkelvorm. Een voorbeeld van een bijzondere woon-verschijningsvorm zijn tiny houses. De beelden van wat een tiny house kan zijn lopen nogal uiteen. Als er binnen gemeente Meppel ruimte wordt geboden aan bijzondere woonvormen, zoals bijvoorbeeld tiny houses, gaat het om permanente, niet verplaatsbare woningen op een vaste fundering. Bijzondere woonvormen hebben ook te maken met wet- en regelgeving. Zo is er onder andere een omgevingsvergunning nodig die getoetst wordt aan het bouwbesluit.

Een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) geldt binnen gemeente Meppel ook als een bijzondere woonvorm. In deze ontwikkelvorm zijn toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun nieuwbouwproject. Het doel van CPO is dat bewoners meer invloed hebben op de ontwikkeling van de eigen woning. Initiatiefnemers zijn daarin georganiseerd in een stichting of vereniging en worden gedurende het ontwikkeltraject geadviseerd door professionele procesbegeleiders/adviseurs. Een CPO heeft geen winst oogmerk.

Voor het bepalen van de grondwaarde zal bij bijzondere woonvormen veelal sprake zijn van maatwerk. De berekening is afhankelijk van het type woningen, het plan, de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van bestemmingsplan, het grondgebruik en het al dan niet realiseren en onderhouden van infrastructuur. In de grondprijsberekening zal de grondwaarde residueel benaderd worden, uitgaande van de uiteindelijke V.O.N- prijs in het vrije verkeer.



### 2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen wordt uitgegaan van de V.O.N.-prijs van de woningen om de grondprijs te bepalen. Als uitgangspunt geldt de verkoopwaarde van de woning in het vrije verkeer en gelden de grondprijzen voor de vrije sector woningbouw (zie 2.1.2).

## 2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per vierkante meter voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Meppel zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. Gegeven de diversiteit in gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen wordt een bandbreedte gehanteerd. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken en de bestemming wordt de grondprijs bepaald.

| <b>Grondprijzen bedrijventerreinen m<sup>2</sup>, excl. BTW</b> | <b>2024</b>         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Noord III                                                       | € 135,- tot € 160,- |
| Noord IV                                                        | € 135,- tot € 160,- |
| Oevers D                                                        | € 120,- tot € 145,- |
| Oevers E                                                        | € 120,- tot € 145,- |
| Blankenstein                                                    | € 120,- tot € 145,- |
| Kop van Noordpoort                                              | € 110,- tot € 135,- |

Tabel 6: Uitgifteprijzen bedrijventerrein

## 2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) geldt een vaste vierkante meterprijs, uitgaande van BVO. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsinstellingen, onderwijs, grootschalige medische centra en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk) geldt tevens een vaste vierkante meterprijs, uitgaande van BVO. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt o.a. verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven.

Als de Floor Space Index (FSI) lager is dan 1 wordt in plaats van het aantal BVO het aantal m<sup>2</sup> grondoppervlakte gehanteerd. De FSI is de verhouding tussen het aantal vierkante meters BVO en het aantal vierkante meters van de kavel. De uitgifteprijzen van maatschappelijke voorzieningen in 2024 zijn als marktconform beoordeeld.

| <b>Grondprijzen voorzieningen op basis van m<sup>2</sup> BVO, excl. BTW</b> | <b>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)                | € 150,-     |
| Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)               | € 175,-     |

Tabel 7: Uitgifteprijzen maatschappelijke voorzieningen

## 2.4 Sportvelden

Grond voor sportvelden wordt tegen de kostprijs in eigendom uitgegeven. Bij het bepalen van de kostprijs dient rekening te worden gehouden met alle te maken kosten van de werkzaamheden van voorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.

## 2.5 Snippergroen

Voor kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m<sup>2</sup>-prijs bepaald van € 70,- per m<sup>2</sup>. Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een extra bebouwingsmogelijkheid op de bebouwde kavel ontstaat waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, wordt bij uitgifte van gronden, de grondprijs residueel of op basis van taxatie bepaald, echter met een minimale uitgifteprijs van € 250,- per m<sup>2</sup>. Voor groenstroken/snippergroen zonder bouwtitel geldt een lagere grondprijs. De groenstroken/snippergroen worden verkocht als V.O.N.-prijs.

| Kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken | 2024                                          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Zonder bouwtitel                             | € 70,- per m <sup>2</sup>                     |
| Met bouwtitel                                | Minimale prijs van € 250,- per m <sup>2</sup> |

Tabel 8: Uitgifteprijs kleinschalige gronduitgiftes, groenstroken/snippergroen

## 2.6 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond ten behoeve van nutsbedrijven is meestal sprake van een beperkt aantal m<sup>2</sup> grond. Voor nutsvoorzieningen gelden onderstaande grondprijzen per m<sup>2</sup> exclusief BTW. Om de kosten van transactie te dekken is per transactie een minimum prijs bepaald van € 1.000,- per transactie k.k.

- Nutsvoorzieningen binnen woongebied: € 175,- per m<sup>2</sup>
- Nutsvoorzieningen op bedrijventerrein\*: € 110,- tot € 160,- per m<sup>2</sup>
- Nutsvoorzieningen overige locatie: € 150,- per m<sup>2</sup>

\* grondprijs van het betreffende bedrijventerrein

## 2.7 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Meppel worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor reguliere en geliberaliseerde pacht.

| Pachtprijzen op basis van 1 hectare | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|
| Reguliere pacht                     | € 621,-        |
| Geliberaliseerde pacht              | Hoogste bieder |

Tabel 9: Pachtprijzen agrarische grond

### Reguliere pacht (artikel 7:317-326 BW)

Dit betreft pachtcontracten die voor langer dan zes jaar zijn aangegaan, waar de pachtprijsbeheersing van toepassing is.

In de door het Ministerie van Economische Zaken uitgegeven: "Uitvoeringsregeling pacht" is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. De pachtprijs voor de regio "noordelijk weidegebied", waarbinnen ook de gemeente Meppel valt, is bepaald op € 621,- per hectare.

#### *Geliberaliseerde pacht (artikel 7:397 BW)*

In de Nota Grondbeleid wordt voor de bepaling van de hoogte van de pachtprijs verwezen naar de notitie 'Uitgiftevoorwaarden geliberaliseerde pacht voor los land'. Hierin staat als uitgiftevoorwaarde vermeld:

*"Uitgifte (verpachting) van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond aangekochte landbouwgronden, vindt plaats door middel van een inschrijvingsprocedure. De verpachting zal uiteindelijk aan de hoogstbiedende worden gegund waarbij een 'vanaf-pachtprijs' zal gelden."*

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren verpachten. De pachtduur van een volgende overeenkomst hoeft niet aan te sluiten bij de vorige. De verpachter is vrij in de keuze van de pachter. De Grondkamer moet de overeenkomst goedkeuren, maar voor contracten met een looptijd korter dan 6 jaar toetst de Grondkamer de pachtprijs niet.

## 2.8 Jachtrecht

Voor het jaar 2023 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 8,57 per hectare, per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index. Van oktober 2022 tot oktober 2023 is deze index echter 0%. Daarom is de prijs hetzelfde gebleven.

| Jachtprijzen op basis van 1 hectare | 2024   |
|-------------------------------------|--------|
|                                     | € 8,57 |

Tabel 10: Huurprijzen jachtovereenkomst

## 2.9 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom zijn van de Gemeente Meppel. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 194,31 per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI-index. Van oktober 2022 tot oktober 2023 is deze index echter 0%. Daarom is de prijs hetzelfde gebleven.

| Huurprijzen visrecht | 2024     |
|----------------------|----------|
|                      | € 194,31 |

Tabel 11: Huurprijzen visrecht

## 2.10 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een andere persoon gebouwen, werken of beplantingen (de zogenaamde opstallen) in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Door het vestigen van een recht van opstal ontstaat als het ware een (juridische) scheiding tussen de ondergrond en datgene dat daarop is gebouwd of geplaatst.

Degene die het recht van opstal heeft, heet opstalhouder. De eigenaar van de grond waarop een opstalrecht is gevestigd, wordt blote eigenaar of opstalgever genoemd.

### 2.10.1 Nutvoorzieningen

Wanneer de gronden waarop gebouwd zal worden, worden uitgegeven middels een recht van opstal, wordt per 2024 een vergoeding van 5,0% van de grondprijs gehanteerd.

Voor het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van beperkte delen, ten behoeve van kabels en leidingen, wordt een vergoeding van € 3,50 per m<sup>2</sup> belemmerde strook met een minimum van € 1.000 per transactie gehanteerd.

In navolgende paragrafen zijn de (grond)prijzen voor overige functies opgenomen.

### 2.10.2 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond door telecom aanbieders, zoals KPN, T-Mobile, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd.

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur wordt bij het aangaan van een overeenkomst voor het vestigen van een opstalrecht, een retributie in rekening gebracht van € 5.000,-, per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 500,-, kosten opstaller. De duur van de overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal is bepaald op 20 (twintig) jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

De ondergronden waarop nu nog zendmasten zijn geplaatst of in de toekomst hiervoor in aanmerking komen, gaan we vooralsnog niet over tot voor verkoop van deze gronden, omdat deze locaties altijd noodzakelijk zullen blijven voor communicatie doeleinden.

| Retributie zendmasten/zendapparatuur | 2024      |
|--------------------------------------|-----------|
| Retributie per jaar                  | € 5.000,- |

Tabel 12: Retributie zendmasten en zendapparatuur

### 2.10.3 Maatschappelijke voorzieningen 'zonder winstoogmerk'

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt verstaan voorzieningen/opstallen die onder andere door sportverenigingen, stichtingen enz. op gemeentegrond worden gerealiseerd welke bestemd zijn voor eigen gebruik door de betreffende organisatie.

Te denken valt hierbij aan sportkantines, kleedkamers, dug-outs, kunstgrasvelden e.d. De retributie die hierbij wordt geheven, bedraagt van oudsher € 0,16 per m<sup>2</sup>. Bij de herziening van het sport- en accommodatiebeleid zal de retributie voor sportaccommodaties meegenomen worden.

| <b>Retributie maatschappelijke voorzieningen</b> | <b>2024</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Retributie per m <sup>2</sup>                    | € 0,16      |

Tabel 13: Retributie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

#### **2.10.4 (Maatschappelijke) voorzieningen ‘met winstoogmerk’**

Onder voorzieningen met winstoogmerk wordt verstaan de opstallen die onder andere door commerciële uitbaters, zoals fitness/sportscholen en andere commerciële initiatiefnemers op gemeentegrond worden gerealiseerd. De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen, die op gemeentegrond staan en welke worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden eveneens aangemerkt als maatschappelijke voorzieningen met ‘winstoogmerk’.

De hierbij te hanteren retributie wordt afgestemd op de marktconforme grondwaarde die in geval van verkoop van deze grond gegolden zou hebben. Voor zover de grondwaarde niet uit deze nota is te achterhalen, dan wordt deze waarde door een taxateur vastgesteld.

De jaarlijkse retributie komt tot stand door de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) te vermenigvuldigen met een percentage van 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 100,-.

### **2.11 Parkeren**

Binnen de gemeente Meppel komen uitgaven voor waar het niet mogelijk is om het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op de eigen kavel te realiseren. In dit geval kan er, in overleg met de gemeente, voor worden gekozen om de parkeerplaatsen in het openbare gebied aan te leggen. De afkoopsom voor een normatieve parkeerplaats van circa 20 m<sup>2</sup> bedraagt € 6.000,- excl. BTW.

### **2.12 Gefaseerde grondafname**

Wanneer er sprake is van gefaseerde afname van de gronden, namelijk niet alle gronden in één jaar, kan ervoor worden gekozen om de grondprijzen te corrigeren voor tijdseffecten en deze grondprijzen te indexeren. Voor 2024 wordt voor kortlopende projecten een indexering van 4,0% per jaar gehanteerd. Dit is gebaseerd op een basis (risicovrij) rendement en een opslag voor risico en beheerkosten, zoals weergegeven in navolgende tabel.

| <b>Opbouw canonpercentage</b>                       | <b>Rendement</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Risicovrije rente (basisrendement op lange termijn) | + 2,00%          |
| Risico-opslag en beheerkosten                       | + 2,00%          |
| <b>Percentage indexatie</b>                         | <b>= 4,00 %</b>  |

Tabel 14: Indexering bij gefaseerde afname

## 2.13 Erfpacht

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden. In de huidige Nota Grondbeleid is voor uitgifte in erfpacht de volgende beleidsregel opgenomen:

Uitgangspunt is om (bouw)gronden in eigendom uit te geven door middel van grondverkoop. Incidenteel kan ervoor gekozen worden om gronden via (erf)pacht uit te geven.

Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. Voor de berekening van het erfpachtcanon wordt als uitgangspunt de reële marktwaarde van de grond (de waarde in het economisch verkeer) gehanteerd. Het erfpachtcanonpercentage bedraagt 5%. Het percentage is als volgt opgebouwd.

| <b>Opbouw canonpercentage</b>                       | <b>Rendement</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Risicovrije rente (basisrendement op lange termijn) | + 2,00%          |
| Risico-opslag en beheerkosten                       | + 2,00%          |
| Grondwaardestijging (stijging indirect rendement)   | + 1,00%          |
| <b>Canonpercentage</b>                              | <b>= 5,00 %</b>  |

Tabel 15: Canonpercentage

## 2.14 Incidentele gronduitgiften

De grondprijs voor incidentele gronduitgiften voor de niet in deze Grondprijzennota genoemde doeleinden, zoals incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d., wordt altijd onafhankelijk vastgesteld door middel van een taxatie door een makelaar dan wel door het toepassen van een andere benadering (residueel, BAR/NAR/DCF etc.)