



**Grondprijzennota 2016  
(Nr: 960159)**





## Grondprijzennota 2016

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Methode van grondprijsbepaling	4
1.3 Uitzonderingen	4
1.4 Uitgangspunten	4
1.5 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. Grondprijzennota 2015	5
1.6 Aansprakelijkheid	5
2. Grondprijzen 2016	6
2.1 Woningbouw	6
2.1.1 Sociale woningbouw	6
2.1.2 Projectmatige woningbouw	6
2.1.3 Vrije kavels	7
2.1.4 Appartementen	7
2.1.5 Huurwoningen	7
2.2 Bedrijventerreinen	8
2.3 Maatschappelijke voorzieningen	8
2.4 Sportvelden	8
2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	9
2.6 Nutsvoorzieningen	9
2.7 Prijzen overige functies	9
2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden	9
2.7.2 Jachtrecht	10
2.7.3 Visrecht	10
2.7.4 Recht van opstal	10
2.7.4.1 Zendmasten en zendapparatuur	10
2.7.4.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	11
2.7.4.3 (Maatschappelijke) voorzieningen met winstoogmerk	11
2.8 Erfpacht	11
2.9 Incidentele gronduitgiften	11

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De grondprijzennota is een uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het college. Uitgangspunt van de grondprijzennota is dat de gemeente gronden marktconform uitgeeft. Dit is in lijn met de afdeling grondexploitatie in de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de vigerende wet- en regelgeving betreffende staatssteun. Transparantie en eenduidigheid zijn hierbij essentieel, zodat in een vroegtijdig stadium heldere (financiële) afspraken te maken zijn met toekomstige afnemers van grond. Daarnaast dient de grondprijzennota als basis voor het bepalen van opbrengsten in grondexploitaties en exploitatieplannen.

## 1.2 Methode van Grondprijsbepaling.

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. 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 waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen.

De grondwaarden voor verschillende typen woningen zoals vermeld in deze Grondprijzennota zijn bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijk anderszins gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente et cetera). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Voor de definitie van bouwrijpe grond wordt verwezen naar de 'Algemene Verkoopvoorwaarden Voor Grond Gemeente Meppel' (artikel 2.2), zoals is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 februari 2012.

## 1.3 Uitzonderingen

De grondprijzen gelden voor het jaar 2016. Echter, in uitzonderingsgevallen behoudt de gemeente 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 gemaakt wordt dan zal het college de gemeenteraad hierover consulteren.

## 1.4 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2016
- De prijzen zijn geldig van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016;
- De gehanteerde grondprijzen/kavelprijzen zijn voor bouwrijpe grond, exclusief BTW en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld;
- De VON (Vrij op naam)-prijzen zoals genoemd in deze nota zijn inclusief BTW. Als VON-prijs zal die prijs worden opgenomen waarbij de woning een dusdanig kwaliteitsniveau heeft, dat zij bij ingebruikname direct als bewoonbaar kan worden gebruikt, inclusief een 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 (maximaal 3 boekjaren, inclusief het lopende boekjaar).

### **1.5 Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van Grondprijzennota 2015**

De grondprijzen voor 2016 zijn voor een aantal categorieën gewijzigd ten opzichte van de grondprijzennota 2015. In het algemeen geldt dat de grondprijzen in de goedkopere woningbouwcategorieën een lichte stijging laten zien en dat de grondprijzen voor de duurdere woningen naar beneden worden bijgesteld. Daarnaast wordt de grondprijs voor de kavels in Blankenstein nu als bandbreedte opgenomen, waarbij de gemiddelde prijs lager ligt dan in 2015.

De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder opgesomd.

#### **Wijzigingen**

- Voor de type woningen "starter", "goedkoop" en "middenduur 1" is sprake van een lichte verhoging (€5 - €10 in de bandbreedtes) van de grondprijs. Dit wordt veroorzaakt door een lichte stijging in transactiepreisen (VON-prijzen) in dit segment.
- De minimale grondprijs voor het type 'Starters' is in lijn met het voorgaande verhoogd van € 23.000,- naar € 23.750,- , exclusief BTW.
- De grondprijs voor grondgebonden sociale woningen is verhoogd met 0,75%.
- Ten opzichte van de Grondprijzennota 2015 is er bij de type woningen "duur" sprake van een verlaging van € 30,- per m<sup>2</sup> kavel aan de onderkant van de bandbreedte om aansluiting te houden bij de markt en de productie in het duurdere segment te bevorderen.
- De grondprijs voor vrije kavels is in de grondprijzennota 2016 naar beneden bijgesteld (zie figuur 1). In de staffel ("getrapte" berekening van de grondprijs naar kaveloppervlakte) is rekening gehouden met bandbreedtes. De aanpassing van de grondprijs voor vrije kavels is eveneens noodzakelijk om aansluiting te houden bij de markt.
- De bandbreedtes in de grondprijzen maken het mogelijk om differentiatie aan te brengen voor goede en minder goede locaties. Naast deze bandbreedtes is in de nota van 2016 opgenomen dat de grondprijs voor vrije kavels tot maximaal 10% naar beneden kan worden bijgesteld indien sprake is van een incurante kavel.
- In de Grondprijzennota 2016 is de uitgifteprijs voor gronden op Blankenstein als bandbreedte ( €90 - € 125 / m<sup>2</sup>) opgenomen in plaats van vaste grondprijs (€ 125 / m<sup>2</sup>). Deze bandbreedte past beter bij de verschillende gebruiksmogelijkheden binnen de vigerende bestemmingen.

### **1.6 Aansprakelijkheid**

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de grondprijzennota 2016 kunt u contact opnemen met de afdeling Beleid en Regie van de gemeente Meppel.

## 2. Grondprijzen 2016

### 2.1 Woningbouw

Sinds 2013 wordt er geen onderscheid meer gemaakt in grondprijzen voor projectmatige bouw en particuliere opdrachtgeverschap. Om meer duidelijkheid te geven aan de afnemer is toen gekozen voor bandbreedtes van residuele grondprijzen per woningcategorie. De voordelen van deze methode zijn:

- De ontwikkelende partij weet precies waar hij aan toe is;
- Er is geen sprake meer van onduidelijkheden of nacalculaties.

Met het oog hierop is vanaf 2013 dan ook afscheid genomen van de grondquote tabel, zoals die daarvoor altijd is gehanteerd. De grondquote tabel was een tabel waarin ieder verschil in VON-prijs resulteerde in een verschil in grondprijs. Het nadeel van deze tabel was dat dit kon leiden tot tijdrovende processen door het moeten maken van prijsafspraken voor iedere specifieke woning.

#### 2.1.1 Sociale woningbouw

De kavelprijs voor sociale eengezinswoningen waarbij de huurprijs tot aan de zogenaamde aftoppingsgrens ligt, is in 2016 vastgesteld op € 16.925,- , exclusief BTW. De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens voor 2016 bedraagt € 586,68. Voor woningen met een huurprijs boven deze aftoppingsgrens bedraagt de kavelprijs € 20.750,-, exclusief BTW.

<b>Categorie</b>	<b>Type woning</b>	<b>Normkavel oppervlakte</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Sociale sector	Eengezins onder aftoppingsgrens <sup>1</sup>	125 m <sup>2</sup>	€ 16.800,-	€ 16.925,-
	Eengezins boven aftoppingsgrens	140 m <sup>2</sup>	€ 20.595,-	€ 20.750,-

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale sector woningen.

#### 2.1.2 Projectmatige woningbouw

De waardering van de bouwrijpe kavels is gebaseerd op de residuele grondwaardemethodiek. De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is, of mogelijkserwijs gaat worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente, enz.). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Op basis van plaatselijke kennis en recente verkopen onderscheiden we 6 typen woningen in de nieuwbouw in de gemeente Meppel.

<sup>1</sup> De basis voor deze grondprijfsafspraken is dat de woning in het sociale segment blijft en niet op den duur als vrije sector woning te koop of te huur wordt aangeboden. Mocht de corporatie toch willen verkopen dan zal zij een suppletie moeten betalen ten tijde van de verkoop van de 1<sup>e</sup> woning uit een complex voor het geheel van alle woningen in dat complex. Deze suppletie geldt bij vervreemding binnen 10 jaar, één en ander conform de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw Meppel'. De voormelde suppletie bedraagt het geïndexeerde verschil tussen de huidige sociale grondprijs en de grondprijs zoals die nu geldt voor een soortgelijke vrije sectorwoning. De basisbedragen voor de verrekening zullen in de akte van levering worden vermeld. De cpi-index is in deze regeling van toepassing.

Eerder genoemde uitgangspunten voor opbrengsten en kosten resulteren in het onderstaande overzicht van residuele grondwaarden per categorie, voor zowel projectmatige bouw als voor particulier opdrachtgeverschap. De minimale grondprijs voor het type 'Starters' bedraagt voor 2016 € 23.750,- exclusief BTW.

<b>Typen</b>	<b>VON-prijs Inclusief BTW</b>	<b>Kavelprijs per m<sup>2</sup> exclusief BTW</b>
Starters )*	< € 170.000,-	€ 155,- – € 175,-
Goedkoop	€ 170.000,- – € 200.000,-	€ 170,- – € 190,-
Middenduur 1	€ 200.000,- – € 240.000,-	€ 185,- – € 205,-
Middenduur 2	€ 240.000,- – € 280.000,-	€ 195,- – € 215,-
Middenduur 3	€ 280.000,- – € 320.000,-	€ 210,- – € 235,-
Duur	> € 320.000,-	€ 200,- – € 250,-

)\* met een minimum kavelprijs van € 23.750,-

Tabel 2: VON-prijs en kavelrijzen per m<sup>2</sup>, exclusief BTW.

### 2.1.3 Vrije kavels

Voor vrije kavels met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld hieronder) met de volgende m<sup>2</sup>-prijzen:

<b>Kavels groter dan 500m<sup>2</sup></b>	<b>Grondprijs /m<sup>2</sup> exclusief btw</b>
< 500 m <sup>2</sup>	€ 200,- – € 250,-
500 - 750 m <sup>2</sup>	€ 175,- – € 200,-
750 - 1000 m <sup>2</sup>	€ 150,-
> 1.000 m <sup>2</sup>	€ 85,-

Tabel 3: Grondprijzen vrije kavels.

De m<sup>2</sup>-prijzen zijn in 2016 naar beneden bijgesteld als gevolg van marktontwikkelingen. Tevens is een bandbreedte opgenomen. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte. Daarnaast is het mogelijk om de grondprijs voor minder courante kavels tot 10% naar beneden aan te passen.

#### Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een kavel van 1.100 m<sup>2</sup> ten behoeve van een vrijstaande woning op een gemiddelde locatie is de grondprijs:

500 x € 220,-- = € 110.000,- exclusief btw

250 x € 190,-- = € 47.500,- exclusief btw

250 x € 150,-- = € 37.500,- exclusief btw

100 x € 85,-- = € 8.500,- exclusief btw

Totaal € 203.500,- exclusief btw

### 2.1.4 Appartementen

Voor alle appartementen geldt een stapelingsfactor. De stapelingsfactor wordt bepaald door het aantal woonlagen. Bij gestapelde woningbouw waarbij op de begane grond een andere bestemming dan wonen geldt, telt de begane grond niet als woonlaag. De grondprijs voor meergezinswoningen kent een bandbreedte van 70% - 90% van de grondprijs van een woning zoals vermeld in tabel 1 en tabel 2.

### 2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2016 is deze € 710,68) wordt de grondprijs per woning bepaald door de grondprijs (zie tabel 2) te rekenen over de getaxeerde VON-prijs inclusief BTW. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat de verkoopwaarde van de woning in het vrije verkeer, in onverhuurde staat wordt bepaald. Daarmee is de belegger vrij om de woningen te verkopen op een door hem gewenst moment zonder dat verrekening hoeft plaats te vinden.

## 2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen per m<sup>2</sup> voor de verschillende bedrijventerreinen in de gemeente Meppel zijn bepaald op basis van een comparatieve benadering met een residuele toets. In tabel 4 zijn de m<sup>2</sup>-prijzen per locatie opgenomen.

De nog uit te geven kavels op bedrijventerrein Blankenstein hebben verschillende bestemmingen, waaronder 'gemengde doeleinden'. Binnen de bestemming gemengde doeleinden is (beperkt) een kantoorfunctie toegestaan. Gegeven de diversiteit in gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen wordt de vaste grondprijs van €125/m<sup>2</sup> zoals opgenomen in de Grondprijzennota 2015 losgelaten en wordt per 1 januari 2016 gerekend met een bandbreedte. Afhankelijk van de locatie specifieke kenmerken en bestemming wordt de grondprijs bepaald binnen deze bandbreedte.

<b>Grondprijzen bedrijventerreinen m<sup>2</sup>, exclusief BTW</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Noord II	€ 70,-	€ 65,- - € 75,-
Oevers D	€ 90,- - € 105,-	€ 90,- - € 105,-
Oevers E (woon-werkkavels)	€ 95,- - € 115,-	€ 95,- - € 115,-
Blankenstein	€ 121,50	€ 90,- - € 125,-
Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenbergweg	€ 90,- - € 110,-	€ 90,- - € 110,-

Tabel 4: Uitgifteprijzen bedrijventerrein.

## 2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)

Voor maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) geldt een vaste m<sup>2</sup>/BVO prijs van € 125,-. Onder maatschappelijke voorzieningen (zonder winst oogmerk) worden onder meer verstaan sociaal maatschappelijke voorzieningen zoals overheidsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, grootschalige medische voorzieningen en verzorging- en verpleegtehuizen.

Voor maatschappelijke voorzieningen (met winst oogmerk) geldt een vaste m<sup>2</sup>/BVO prijs van € 150,-. Onder commercieel maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan commerciële opleidingsinstituten, sportscholen, particuliere peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven e.d.

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 maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied. De index is hoog bij veel gebruikslagen/verdiepingen en nul indien de grond braak ligt of niet bebouwd is.

<b>Grondprijzen voorzieningen op basis van m<sup>2</sup> BVO, exclusief BTW</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 125,-	€ 125,-
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 150,-	€ 150,-

Tabel 5: 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 kosten voor werkzaamheden verricht ten behoeve van werkvoorbereiding tot en met de daadwerkelijke aanleg van de sportvelden.



## 2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen

Voor kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken/snippergroen zonder een bouwtitel is een vaste m<sup>2</sup>-prijs bepaald. Als vooraf duidelijk is dat door de verkoop van een groenstrook een extrabebouwingsmogelijkheid 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>.

<b><i>kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen</i></b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Zonder bouwtitel	€ 55,-	€ 55,-
Met bouwtitel	Minimale prijs van € 250,-	Minimale prijs van € 250,-

Tabel 6: Uitgifteprijsen 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 geldt een prijs van € 100,- 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.

## 2.7 Prijzen voor overige functies

In de hierna volgende paragrafen zijn voor diverse overige functies de (grond-)prijzen opgenomen.

### 2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

Binnen gemeente Meppel worden van oudsher twee soorten pachtcontracten gehanteerd, namelijk voor:

#### 1. Regulier 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 Ministerie van Economische Zaken uitgegeven 'Uitvoeringsregeling pacht' is vastgelegd wat de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio is. Per 1 juli 2014 is deze voor de regio waar ook de gemeente Meppel binnen valt, bepaald op € 652,- per hectare.

#### 2. Geliberaliseerde Pacht (artikel 7:397 BW)

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. Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij een termijn langer dan zes jaar de Grondkamer de pachtprijs toetst. Bij contracten voor zes jaar of korter toetst de Grondkamer de pachtprijs niet. Op 30 april 2015 heeft de raad de Nota Grondbeleid voor de komende 4 jaar vastgesteld. In de nota wordt ten aanzien van verpachting van landbouwgronden de volgende beleidsregel gehanteerd:

*Verpachting van de door de gemeente, ten behoeve van de productie van bouwgrond, aangekochte landbouwgronden, vindt plaats aan de hoogstbiedende en geschiedt –indien mogelijk- via geliberaliseerde pacht.*

<b><i>Pachtprijsen op basis van 1 hectare<sup>2</sup></i></b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Reguliere pacht	€ 500,- - € 652,-	€ 500,- - € 738,-
Geliberaliseerde pacht	€ 500,- - € 652,-	Hoogste bieder

Tabel 7: Pachtprijsen agrarische grond.

<sup>2</sup> Afhankelijk van de ligging en de in het algemeen inferieure kwaliteit van de gronden wordt een bandbreedte voor de te hanteren pachtprijsen gehanteerd.

### 2.7.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2016 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,50,- per hectare, per jaar.

<b>Jachtprijzen op basis van 1 hectare</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	€ 7,50,-	€ 7,50,-
Marktconforme huurprijs jachtrecht kan in 2016 anders bepaald worden. Dit is afhankelijk van het nog vast te stellen natuurwet. Naar verwachting wordt de natuurwet vastgesteld in maart 2016		

Tabel 8: Huurprijzen jachtovereenkomst.

### 2.7.3 Visrecht

De huurprijs voor het visrecht heeft betrekking op het water en op het looprecht langs alle wateren die in eigendom toebehoren aan de Gemeente Meppel en in de gemeente Meppel zijn gelegen. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 168,- per jaar. Deze prijs is tot stand gekomen door een al bestaande huurprijs van € 150,- uit 2009 te nemen en deze per 1 januari 2016 te indexeren met 0,7 %

<b>Huurprijzen visrecht</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	€ 168,-	€ 169,-

Tabel 9: Huurprijzen visrecht.

### 2.7.4 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.

In paragraaf 2.7.4.1 tot en met 2.7.4.3 worden een drietal opstalrechten behandeld welke binnen de gemeente Meppel wordt gehanteerd.

#### 2.7.4.1 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.

<b>Retributie zendmasten/zendapparatuur</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Retributie per jaar	€ 5.000,-	€ 5.000,-

Tabel 10: Retributie zendmasten en zendapparatuur.

#### **2.7.4.2 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 wordt geheven, bedraagt € 0,16 per m<sup>2</sup>. Dit bedrag wordt al een aantal jaren door de gemeente gehanteerd, maar was tot op heden niet opgenomen in de grondprijzennota.

<b>Retributie maatschappelijke voorzieningen</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Retributie per m <sup>2</sup>	€ 0,16	€ 0,16

Tabel 11: Retributie maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

#### **2.7.4.3 (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. Voor 2016 is dit percentage bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 100,--.

#### **2.8 Erfpacht**

Een alternatief voor verkoop van bouwgrond is uitgifte in erfpacht. Uitgifte in erfpacht behoort echter in uitzonderlijke gevallen tot de mogelijkheden.

Erfpacht is een zakelijk recht – al dan niet in combinatie met een opstalrecht - waarbij de grondeigenaar het gebruiksrecht over de grond afstaat aan de erfpachter. De pacht eindigt niet als de verpachter sterft (of de pacht opzegt). De erfpachthouder heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Mochten er vanuit de markt concrete vragen ontstaan, dan is het college bereid één en ander nader te onderzoeken op haalbaarheid daarvan. Voor het gebruik is de erfpachter een vergoeding verschuldigd, de erfpachtcanon. De canon wordt berekend door een percentage te vermenigvuldigen met de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer). Voor 2016 is dit percentage bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 100,--.

#### **2.9 Incidentele gronduitgiften**

De grondprijs voor incidentele gronduitgiften voor niet genoemde doeleinden (bijvoorbeeld incidentele voorzieningen, detailhandel, winkels, horeca e.d.) wordt onafhankelijk bepaald door middel van taxatie of residuele grondwaarde bepalingen.