



**Grondprijzennota 2019  
(Nr. 1317059)**





## Grondprijzennota 2019

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Methode van grondprijsbepaling	4
1.3 Uitzonderingen	4
1.4 Uitgangspunten	4
1.5 Conclusie	5
1.6 Aansprakelijkheid	5
2. Grondprijzen 2019	6
2.1 Woningbouw	6
2.1.1 Sociale woningbouw	6
2.1.2 Vrije Sector woningbouw	6
2.1.3 Vrije kavels	7
2.1.4 Gestapelde woningbouw (appartementen)	7
2.1.5 Huurwoningen	8
2.2 Bedrijventerreinen	8
2.3 Maatschappelijke voorzieningen (in woonwijken)	9
2.4 Sportvelden	9
2.5 Kleinschalige gronduitgifte bij bestaande woonpercelen	9
2.6 Nutsvoorzieningen	9
2.7 Prijzen overige functies	9
2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden	10
2.7.2 Jachtrecht	10
2.7.3 Visrecht	10
2.7.4 Recht van opstal	11
2.7.4.1 Zendmasten en zendapparatuur	11
2.7.4.2 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	11
2.7.4.3 (Maatschappelijke) voorzieningen met 'winstoogmerk'	11
2.8 Verhuur parkeerplaatsen	12
2.9 Verhuur van overige (onbebouwde) terreinen	12
2.10 Erfpacht	12
2.11 Incidentele gronduitgiften	12

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Grondprijzennota is een nadere uitwerking van de Nota Grondbeleid en wordt jaarlijks vastgesteld door het College van B&W. Uitgangspunt van de Grondprijzennota is dat de gemeente gronden aan de hand van marktconform prijzen uitgeeft. 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 te maken zijn 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 van 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 anderszins 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 stichtingskosten (inclusief rente, ontwikkelwinst, algemene en bijkomende kosten). Deze residuele grondwaarde geldt voor bouwrijpe grond. Voor de definitie van bouwrijpe grond wordt verwezen naar de 'Algemene Verkoopvoorwaarden voor grond Gemeente Meppel'.

## 1.3 Uitzonderingen

De in deze grondprijzennota opgenomen grondprijzen gelden voor het jaar 2019. 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.

## 1.4 Uitgangspunten

- Het prijspeil voor de genoemde bedragen is 1 januari 2019;
- De prijzen zijn geldig tot het moment van vaststelling van de grondprijzennota 2020;
- 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 grondprijs wordt voor maximaal 3 boekjaren gestand gedaan, inclusief het lopende boekjaar.

### **1.5 Conclusie**

Landelijk zijn de woningprijzen met ca. 10% gestegen in 2018. Ook in Meppel is een dergelijke prijsstijging zichtbaar. De stijging van de grondprijzen blijft hierbij achter doordat de bouwkosten het afgelopen jaar ook hard zijn gestegen, onder andere door de verplichting om vanaf 1 juli 2018 enkel nog gasloze woningen te bouwen. Dit is tot uitdrukking gebracht in de grondprijzennota 2019.

Ten opzichte van 2018 zijn de V.O.N.-prijzen van 6 verschillende woningbouwcategorieën verhoogd vanwege de gestegen woningprijzen en bouwkosten. Daarbij zijn er duidelijke verschillen zichtbaar in de woningprijzen binnen de gemeente Meppel. Met name in Nijeveen liggen de transactieprizen gemiddeld genomen wat lager. Daarom zijn aparte grondprijzen vastgesteld voor de woningbouwlocaties in Meppel (Nieuwveense Landen) en Nijeveen (Danninge Erve).

De grondprijzen van vrije sector woningbouw door projectontwikkelaars zijn over de gehele linie met gemiddeld € 5,- per m<sup>2</sup> verhoogd voor het plan Nieuwveense Landen. Terwijl voor Danninge Erve Zuid de grondprijs aan de onderkant van de bandbreedte met € 5,- per m<sup>2</sup> is verruimd zodat het voor ontwikkelende partijen, gezien vanuit de kosten en opbrengsten, mogelijk blijft om nieuwbouwwoningen te realiseren in Nijeveen.

De uitgifte van bouwgrond op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren toegenomen. De aanvangsrendementen van bedrijfsruimten zijn stabiel gebleven, en de huurprijzen zijn licht gestegen waardoor sprake is van een lichte waardeontwikkeling van het vastgoed. De bouwkosten van bedrijfsgebouwen nemen echter sterk toe, waardoor de (residuele) grondwaardeontwikkeling beperkt blijft. De grondprijzen voor de bedrijventerreinen worden daarom gehandhaafd met uitzondering van de nog beschikbare bouwkvelds op Noord II en Oevers D mede gezien de belangstelling voor deze terreinen.

Tot slot zijn in de grondprijzennota 2019 huurprijzen opgenomen voor parkeerplaatsen en overige (onbebouwde) terreinen en/of de methode op basis waarvan de huur- en pachtprizen worden bepaald.

### **1.6 Aansprakelijkheid**

De gemeente Meppel aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Grondprijzennota 2019 kunt u contact opnemen met de afdeling Beleid en Regie van de gemeente Meppel.

## 2. Grondprijzen 2019

### 2.1 Woningbouw

Sinds enkele jaren maakt de gemeente Meppel geen onderscheid meer 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:

- er geen sprake meer is van aparte berekeningen via een grondquote tabel (\*);
- er beter wordt aangesloten bij de specifieke marktomstandigheden per locatie;
- de ontwikkelende partij weet duidelijker waar hij aan toe is;
- er zijn nagenoeg geen nacalculaties nodig.

(\*) Tot 2013 werden de grondprijzen aan de hand een grondquotetabel bepaald. Het nadeel van deze tabel was dat ieder afwijking in de V.O.N.-prijs van een woning leidde tot een correctie van de grondprijs. Door bandbreedtes te hanteren hoeft een (beperkte) bijstelling van de V.O.N.-prijs per woning niet meteen te leiden tot een andere grondprijs.

#### 2.1.1 Sociale woningbouw

Na vier jaren waarin de maximale huur niet steeg, is deze voor het jaar 2019 wel geïndexeerd. Voor personen ouder dan 23 jaar is de liberalisatiegrens € 720,42 (dit was: € 710,68) voor sociale huurwoningen. Dit bedrag is de maximale maandelijkse huur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor personen jonger dan 23 jaar geldt een lagere maximale huurprijs die voor 2019 is vastgesteld op € 424,44 (dit was: € 417,34).

Aan de hand van een comparatieve vergelijking worden de gehanteerde grondprijzen voor sociale woningbouw als marktconform beoordeeld. De vaste kavelprijzen worden daarom gehandhaafd op het grondprijsniveau van 2018, mede omdat de beperkte stijging van de huurprijzen teniet wordt gedaan door stijgende bouwkosten. Binnen de sociale woningbouwcategorie wordt onderscheidt gemaakt in eengezinswoningen onder en boven de *aftoppingsgrens* <sup>(1)</sup>, als volgt:

Woningbouw-categorie	Type woning	Normkavel oppervlakte	2018	2019
Sociale sector	Eéngzins, onder aftoppingsgrens	125 m <sup>2</sup>	€ 16.925,-	€ 16.925,-
	Eéngzins, boven aftoppingsgrens	140 m <sup>2</sup>	€ 20.750,-	€ 20.750,-

Tabel 1: Vaste kavelprijzen sociale woningbouw exclusief BTW.

De basis voor deze grondprijzafspraken met corporaties/beleggers is dat de woning in het sociale segment blijft en als vrije sector woning te koop of te huur wordt aangeboden. Mocht de corporatie/belegger toch willen verkopen binnen een periode van 10 jaar, dan is een suppletie (nabetaling) verschuldigd bij de verkoop van de eerste woning uit een complex voor het geheel van alle woningen in dat complex. 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. 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

Sinds 2016 maken we bij het bepalen van de vierkante meter grondprijs gebruik van bandbreedtes. 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.

<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 2019 is de lage *aftoppingsgrens* vastgesteld op € 607,46 voor 1 of 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge *aftoppingsgrens* is vastgesteld op € 651,03 voor huishoudens van 3 of meer personen.

De grondprijzen van bouwrijpe percelen worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen. De 'residuele grondwaarde' is het verschil tussen de opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed (V.O.N.-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten.

Ten opzichte van de Grondprijzennota 2018 zijn de V.O.N.-prijzen van de 6 verschillende woningbouwcategorieën verhoogd vanwege de gestegen woningprijzen en bouwkosten. Daarbij zijn er duidelijke verschillen zichtbaar in de woningprijzen binnen de gemeente Meppel. Met name in Nijeveen liggen de transactieprijzen gemiddeld lager. Bij gelijke bouwkosten leidt dit tot een lagere grondwaarde. In de Grondprijzennota 2019 worden daarom aparte grondprijzen gehanteerd voor bouwkavels in Nijeveen en Meppel, respectievelijk Danninge Erve Zuid fase 2 en Nieuwveense Landen fase 1.

<b>Woningbouw-categorieën</b>	<b>V.O.N.-prijs woning incl. BTW</b>	<b>Grondprijs/m<sup>2</sup> excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel)</b>	<b>Grondprijs/m<sup>2</sup> excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen)</b>
Starters (#)	tot € 195.000	€ 170,- tot € 190,-	€ 160,- tot € 185,-
Goedkoop (#)	€ 195.000 tot € 240.000	€ 185,- tot € 205,-	€ 175,- tot € 200,-
Middenduur 1	€ 240.000 tot € 290.000	€ 200,- tot € 220,-	€ 190,- tot € 215,-
Middenduur 2	€ 290.000 tot € 350.000	€ 200,- tot € 220,-	€ 190,- tot € 215,-
Middenduur 3	€ 350.000 tot € 400.000	€ 220,- tot € 250,-	€ 210,- tot € 245,-
Duur	vanaf € 400.000	€ 220,- tot € 270,-	€ 210,- tot € 265,-

(#) **minimale kavelprijs bedraagt € 23.750,- excl. BTW**

Tabel 2: Grondprijzentabel per woningbouwcategorie. De vermelde grondprijzen zijn exclusief BTW.

### 2.1.3 Vrije kavels

Voor de 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 bouwkavel in Nijeveen en Meppel. Voor vrije kavels groter dan 500 m<sup>2</sup> geldt een 'getrapt' systeem (zie rekenvoorbeeld) met de volgende m<sup>2</sup>-prijzen:

<b>Vrije kavels</b>	<b>Grondprijs/m<sup>2</sup> excl. BTW (Nieuwveense Landen, Meppel)</b>	<b>Grondprijs/m<sup>2</sup> excl. BTW (Danninge Erve Zuid, Nijeveen)</b>
< 500 m <sup>2</sup>	€ 200,- tot € 300,-	€ 190,- tot € 300,-
500 - 750 m <sup>2</sup>	€ 175,- tot € 200,-	€ 165,- tot € 200,-
750 - 1000 m <sup>2</sup>	€ 150,-	€ 140,- tot € 150,-
> 1.000 m <sup>2</sup>	€ 85,-	€ 75,- tot € 85,-

Tabel 3: Grondprijzen vrije kavels per m<sup>2</sup> exclusief BTW.

#### Rekenvoorbeeld:

Bij verkoop van een particuliere bouwkavel van 1.100 m<sup>2</sup> in het plan Nieuwveense Landen fase 1, op een *gemiddelde locatie*, bedraagt de grondprijs:

500 x € 250,-	=	€ 125.000,-
250 x € 187,50	=	€ 46.875,-
250 x € 150,-	=	€ 37.500,-
100 x € 85,-	=	€ 8.500,-
<b>Totaal</b>		<b>€ 217.875,- exclusief BTW</b>

### 2.1.4 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 stichtingskosten 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 verdieping. Het lijkt daardoor niet eenduidig een vast percentage van de grondprijs voor eengezinswoningen toe te rekenen. Derhalve is besloten de grondwaarde per casus te laten bepalen aan de hand van concrete ontwerptekeningen, op basis van vergelijkingstransacties en op basis van de residuele methode.

### 2.1.5 Huurwoningen

Voor de vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (voor 2019 is deze € 720,42) wordt de grondprijs per woning bepaald door de grondprijs (zie tabel 2) te rekenen over de getaxeerde V.O.N.-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. 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.

Ten aanzien van de bedrijfsruimtemarkt zien wij dat de uitgifte van bedrijventerreinen in Meppel de afgelopen jaren is toegenomen. De huurprijzen van bedrijfsruimten stijgen licht en de aanvangsrendementen blijven gelijk. Dit leidt tot een beperkte waardeontwikkeling van het vastgoed. De bouwkosten van bedrijfsgebouwen nemen echter sterk toe.

<b>Grondprijzen bedrijventerreinen m<sup>2</sup>, exclusief BTW</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Noord II	€ 70,- tot € 90,-	€ 80,- tot € 90,-
Oevers D	€ 95,- tot € 110,-	€ 100,- tot € 115,-
Oevers E (woon-werkkavels)	€ 95,- tot € 115,-	€ 95,- tot € 115,-
Blankenstein	€ 90,- tot € 125,-	€ 90,- tot € 125,-
Maatschappelijke werkkavels aan de Bremenbergrweg	€ 90,- tot € 110,-	€ 90,- tot € 110,-

Tabel 4: Uitgifteprijzen bedrijventerrein.

De in de 'Grondprijzennota 2018' opgenomen prijzen worden in 2019 gehandhaafd, met uitzondering van de bedrijfskavels, gelegen in Noord II en Oevers D. De ondergrens van de bandbreedte voor wat betreft de bedrijfskavels gelegen in Noord II, wordt verhoogd naar € 80,-, omdat alle overgebleven bedrijfskavels op dit bedrijventerrein II aangeboden (zullen) worden voor € 80,- per m<sup>2</sup>. Uitzondering hierop wordt echter gemaakt voor de bedrijfskavels, gelegen aan de Douwemaat. Deze bedrijfskavels worden, vanwege hun ligging, aangeboden voor € 70,- per m<sup>2</sup>.

Op advies van de Stuurgroep PPS Oevers D wordt, voor wat betreft de bedrijfskavels gelegen in het bedrijventerrein Oevers D, zowel de ondergrens als de bovengrens van de bandbreedte met € 5,- verhoogd. De bandbreedte gaat van € 95,- - € 110,- naar € 100,- tot € 115,-.

De grondprijs van € 100,- heeft dan betrekking op de bedrijfskavels, gelegen op de Autoboulevard en op de zichtlocaties langs de N375. Voor de bedrijfskavels gelegen aan het water wordt een grondprijs van € 115,- gehanteerd.



### 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 overheidsinstellingen, onderwijs, grootschalige medische centra 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. De uitgifteprijs van maatschappelijke voorzieningen in 2018 zijn nog steeds marktconform en kunnen dan ook worden gehandhaafd.

<b>Grondprijzen voorzieningen op basis van m<sup>2</sup> BVO, exclusief BTW</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 125,-	€ 125,-
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 150,-	€ 150,-

Tabel 5: Uitgifteprijs 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 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>. de in 2018 gehanteerde grondprijzen worden in 2019 gehandhaafd.

<b>kleinschalige gronduitgiftes en groenstroken snippergroen</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Zonder bouwtitel	€ 55,-	€ 55,-
Met bouwtitel	Minimale prijs van € 250,-	Minimale prijs van € 250,-

Tabel 6: 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 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 de (grond)prijzen voor diverse overige functies opgenomen.

### 2.7.1 Pachtovereenkomsten agrarische gronden

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

<b>Pachtprijzen op basis van 1 hectare<sup>2</sup></b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Reguliere pacht	€ 500,- - € 796,-	€ 500,- - € 586,-
Geliberaliseerde pacht	Hoogste bieder	Hoogste bieder

Tabel 7: Pachtprijzen agrarische grond.

#### 1. 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.

Per 1 juli 2018 is deze pachtprijs voor de regio "noordelijk weidegebied", waarbinnen ook de gemeente Meppel valt, bepaald op € 586,- per hectare (ten tijde van het opstellen van deze nota waren de hoogst toelaatbare pachtprijs per regio nog niet bekend voor 2019). Nederland heeft 14 pachtprijsgebieden voor akkerbouw- en grasland. De pachtnormen 2018 zijn in bijna alle pachtprijsgebieden ten opzichte van de pachtnormen 2017 gedaald. De nieuwe pachtnormen zijn gebaseerd op bedrijfsresultaten (periode 2012 – 2016) van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven in een regio.

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

In de huidige Nota Grondbeleid is voor de bepaling van de hoogte van de pachtprijs de volgende beleidsregel opgenomen:

*Verpachting van "nieuwe" landbouwgronden welke vrij komen doordat bijvoorbeeld de huidige pachter(s) zijn/hun pachtcontracten opzeggen, vindt plaats aan de hoogstbiedende gegadigde en geschiedt bij voorkeur middels geliberaliseerde pacht.*

Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbepaald 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. In de Nota

### 2.7.2 Jachtrecht

Voor het jaar 2019 is de marktconforme huurprijs voor het jachtrecht bepaald op € 7,50 per hectare, per jaar.

<b>Jachtprijzen op basis van 1 hectare</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	€ 7,50,-	€ 7,50,-

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 zijn van de Gemeente Meppel. De huurprijs voor het visrecht bedraagt € 170,- per jaar. Deze huurprijs sluit aan op de prijzen die worden gehanteerd door de buurgemeenten.

<b>Huurprijzen visrecht</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
	€ 170,-	€ 170,-

Tabel 9: Huurprijzen visrecht.

<sup>2</sup> Afhankelijk van de ligging van de landbouwgronden en mede gelet op de in het algemeen inferieure kwaliteit van deze gronden, wordt een bandbreedte voor de bepaling van de pachtprijzen gehanteerd.

#### 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>2018</b>	<b>2019</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 hierbij wordt geheven, bedraagt van oudsher € 0,16 per m<sup>2</sup>. Ook in 2019 is er geen aanleiding om hiervan af te wijken.

<b>Retributie maatschappelijke voorzieningen</b>	<b>2018</b>	<b>2019</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. Net als in 2018 is dit percentage ook voor 2019 bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt echter wel een minimale prijs van € 100,--.

## 2.8 Verhuur parkeerplaatsen J. van den Boschkade 3 Meppel

De gemeente Meppel verhuurt garageboxen en parkeerplaatsen voor auto's en motoren aan de J. van den Boschkade 3. Het betreft een verouderde parkeergarage aan de rand van het Meppelse centrum. De door de gemeente gehanteerde huurprijzen zijn hieronder in een tabel weergegeven. Deze bedragen zijn als markconform beoordeeld.

<b>Parkeerplaatsen J. van den Boschkade</b>	<b>Huurprijzen per maand (2019)</b>
Parkeerplaats auto	€ 44,96
Parkeerplaats motor	€ 19,32
Garagebox	€ 107,40

Tabel 12: Huurprijzen parkeerplaatsen J. van den Boschkade

## 2.9 Verhuur van overige (onbebouwde) terreinen

De gemeente Meppel hanteert op dit moment bij de verhuur van terreinen als regel een percentage van 5,0% over de grondwaarde voor bouwrijpe gronden. Desgevraagd heeft een deskundige externe partij de gemeente geadviseerd hiervoor een percentage in een bandbreedte van 3,5% tot 5,0% te hanteren over de grondwaarden zoals opgenomen in deze grondprijzennota. Het te hanteren percentage is dan afhankelijk van de verwachte beheerkosten. Wanneer het gaat om relatief kleine terreinen dan kunnen we aan de onderkant van de bandbreedte zitten, gaat het echter om terreinen waar intensief beheer wordt verwacht, dan gaan we aan de bovenkant van de bandbreedte zitten.

## 2.10 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. In de huidige Nota Grondbeleid is voor uitgifte in erfpacht de volgende beleidsregel opgenomen:

*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). Net als in 2018 is dit percentage ook voor het jaar 2019 bepaald op 5%. Per overeenkomst geldt wel een minimale prijs van € 100,-.

## 2.11 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 residuele grondwaarde bepaling.