

Kadernota Grondprijnsbeleid 2022-2026



Inhoud

1 Inleiding	5	8 Overige gronden	23
1.1 Aanleiding.....	5	8.1 Grondprijsbeleid snippergroen.....	23
1.2 Doelstelling	5	8.2 Grondprijs tabel snippergroen	23
1.3 Opzet van de Kadernota.....	5	8.3 Parkeren.....	23
1.4 Frequentie herziening en vaststelling	5	8.4 Zendmasten, garageondergrond en nutsvoorzieningen.....	23
2 Beleidskader	7	8.5 Motorbrandstof-verkooppunten	24
2.1 Europese regelgeving	7	9 Andere methoden dan uitgifte van grond in eigendom	25
2.2 Rijksbeleid	8	9.1 Erfpacht/opstalrecht	25
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9	9.2 Pacht.....	25
2.4 Methoden van grondprijstabel	11	9.3 Huur	25
3 Woningbouw	15	Bijlage 1 Prijstabelmethodieken	28
3.1 Woningmarkt Emmen	15		
3.2 Grondprijsbeleid woningbouw	15		
3.3 Grondprijs tabel woningbouw	16		
4 Bedrijventerreinen	17		
4.1 Bedrijventerreinenmarkt Emmen.....	17		
4.2 Grondprijsbeleid bedrijventerreinen	17		
4.3 Grondprijs tabel bedrijventerreinen.....	17		
5 Kantoren	18		
5.1 Kantorenmarkt Emmen	18		
5.2 Grondprijsbeleid kantoren	18		
5.3 Grondprijs tabel kantoren.....	18		
6 Detailhandel en horeca	19		
6.1 Detailhandel- en horecamarkt Emmen.....	19		
6.2 Grondprijs tabel detailhandel en horeca.....	19		
7 Maatschappelijke voorzieningen	20		
7.1 Maatschappelijke voorzieningen Emmen	20		
7.2 Grondprijs tabel maatschappelijke voorzieningen	20		



Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige Kadernota Grondprijsbeleid is aan vervanging toe. Gewijzigd beleid op (inter)nationaal, regionaal en lokaal niveau enerzijds en economische ontwikkelingen anderzijds, vragen om het vigerend beleid tegen het licht te houden.

Op dit moment is nog niet bekend wat de impact van het coronavirus op de prijsontwikkeling zal zijn. Gezien het grote aantal factoren dat hierin een rol speelt is er op voorhand geen voorspelling te doen. De impact hiervan zal ter zijne tijd middels de marktwerking tot uiting komen en vervolgens in de jaarlijkse nota grondprijzen worden verwerkt.

1.2 Doelstelling

De Kadernota Grondprijsbeleid gaat in op de wijze waarop de prijs van grond bij verkoop door de gemeente wordt vastgesteld. De raad stelt met deze Kadernota de uitgangspunten vast voor het bepalen van deze gronduitgifteprijzen. Het uitgangspunt is dat de grond marktconform wordt geleverd, zodat de gemeente een reële marktprijs ontvangt en vermeden wordt dat de afnemer van de grond indirect via de grondprijs wordt gesubsidieerd (staatssteun).

Het doel van dit grondprijsbeleid is om te komen tot uniformiteit en objectiviteit. Hiertoe hanteert de gemeente een aantal methoden die in deze Kadernota worden beschreven.

1.3 Opzet van de Kadernota

De Kadernota Grondprijsbeleid 2014-2018 dient als basis voor de actualisatie van deze Kadernota. Dat betekent dat het bestaande beleid grotendeels wordt voortgezet. Verschillende passages uit de vorige Kadernota zijn hier dan ook terug te vinden.

In deze Kadernota wordt eerst in hoofdstuk 2 een wettelijk kader uiteengezet, daarna worden de verschillende gebruiksfuncties van gronden met de te hanteren prijsbepalingsmethode in aparte hoofdstukken (hoofdstuk 2 tot en met hoofdstuk 9) uitgewerkt. In Bijlage I zijn twee uitwerkingen van een prijsbepalingsmethode weergegeven, ter verduidelijking van deze methoden.

1.4 Frequentie herziening en vaststelling

De Kadernota Grondprijsbeleid stelt voor de duur van de nota, de kaders vast voor de jaarlijks op te stellen Nota Grondprijzen. De Kadernota Grondprijsbeleid wordt elke vijf jaar geactualiseerd of herzien, conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. De kaders worden vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen deze kaders kan het college van burgemeester en wethouders jaarlijks de Nota Grondprijzen vaststellen.



Hoofdstuk 2

Beleidskader

Op Europees en Rijksniveau zijn beleidsdocumenten die relevant zijn bij het opstellen van gemeentelijk grondprijnsbeleid. Tevens zijn er verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten die ook van invloed zijn op het grondprijnsbeleid.

2.1 Europese regelgeving

2.1.1 Gewijzigde Aanbestedingswet 2012

In juli 2016 is de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012 in werking getreden samen met het gewijzigde Aanbestedingsbesluit. Hierin zijn de Europese aanbestedingsregels geïmplementeerd. In het gewijzigde aanbestedingsbeleid heeft het Nederlands model Eigen Verklaring plaats gemaakt voor het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA). Dit document is van toepassing op alle aanbestedingen, zowel boven als onder de Europese drempelwaarde die plaatsvinden op grond van de Gewijzigde Aanbestedingswet 2012. Of er Europees aanbesteed moet worden hangt af van het karakter van de opdracht. Daarin moet getoetst worden aan de richtlijnen Werken, Diensten en Leveringen. Voor de richtlijnen geldt dat er Europees aanbesteed moet worden wanneer de kosten naar schatting hoger zijn dan de drempelwaarde. Deze drempelwaarden worden tweejaarlijks aangepast. Een andere wijziging is dat per 1 juli 2017 alle aanbestedingen boven de drempelwaarde volledig digitaal uitgezet moet worden, dit betekent dat naast publicatie en communicatie ook de inschrijving en beoordeling digitaal verloopt (e-aanbesteden). Voor de herziening waren er twee gunningcriteria: laagste prijs en economisch meest voordelige inschrijving (EMVI). Dit onderscheid is met de herziening komen te vervallen. Onder de economisch meest voordelige inschrijving vallen nu drie gunningcriteria: beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV), laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit

(laagste KBK) en laagste prijs (LP). Aanbestedingen boven het Europese drempelbedrag hebben BPKV als uitgangspunt.

2.1.2 Europese staatssteunregels

De Europese staatssteunregels zijn vastgelegd in artikel 107, 108 en 109 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Onder de de-minimisverordening kan door een decentrale overheid een beperkt bedrag aan steun worden verleend. Zo kan per onderneming over een periode van drie belastingjaren een bedrag tot 200.000,- euro aan steun worden verleend. In dit kader verdienen grondtransacties van de overheid extra aandacht. Verkoop, aankoop, uitgifte in erfpacht of verhuur van gronden en gebouwen, zijn enkele voorbeelden van grondtransacties. Bij grondtransacties moet sprake zijn van een marktconforme prijs, dit is in de Mededeling van de Europese Commissie (Notion of State aid 18 mei 2016). Indien er sprake is van een marktconforme prijs, is er geen sprake van staatssteun.

Er is sprake van een marktconforme prijs indien er gebruik wordt gemaakt van een aantal waarderingsmethoden, zoals:

- De transactie vindt plaats op voet van gelijkheid (pari passu) tussen overheidsinstanties en private partijen (paragraaf 86 Notion of State aid);
- De aan- en verkoop van activa, goederen en diensten (of andere vergelijkbare transacties) verloopt via concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure (paragraaf 89);
- De transactie kan worden beoordeeld in het licht van de voorwaarden waarop vergelijkbare transacties door vergelijkbare particuliere partijen in vergelijkbare situaties hebben plaatsgevonden (benchmarking) (paragraaf 98);
- Overige waarderingsmethoden die door het Hof van Justitie van de Europese Unie zijn geaccepteerd in de arresten Scott v Commissie en Seydaland (paragraaf 101 en verder);



- Een taxatie door een onafhankelijke taxateur, welke voor de verkooponderhandelingen moet zijn uitgebracht.

Het college van burgemeester en wethouders toetst bij contractsluiting de risico's met betrekking tot staatssteun en aanbesteding. Hierbij wordt uitgegaan van de meest recente Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. Alle transacties (aan- en verkoop van gronden en gebouwen) tussen de gemeente en ondernemingen worden onderbouwd door een onafhankelijke taxatie.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in 2008 in werking getreden. De mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere initiatiefnemers met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen zijn met deze wet verbeterd en heeft zodoende de positie van de gemeente versterkt. In Afdeling 6.4 Grondexploitatie(wet) van de Wro wordt de inhoud en de reikwijdte van een exploitatieplan beschreven. Via het exploitatieplan kan de gemeente onder andere locatie-eisen stellen ten aanzien van het verplicht stellen van woningbouwcategorieën en locatie-eisen stellen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het verhalen van kosten op de initiatiefnemer is met deze wet ook geborgd.

2.2.2 Omgevingswet

Met de Omgevingswet, beoogde ingangsdatum 1 januari 2023, worden bestaande instrumenten en wetgeving voor de fysieke leefomgeving (inclusief instrumenten voor het gemeentelijk grondbeleid) onder één wet samengebracht. Afdeling 6.4 Grondexploitatie van de Wro wordt integraal opgenomen in de Omgevingswet. Om de flexibiliteit te vergroten worden enkele aanpassingen gedaan: de

Wet inrichting landelijk gebied (omvat de kaders voor herverkaveling en kavelruil in het landelijk gebied), de Ontheeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten worden onderdeel van de Omgevingswet. De vernieuwde regelgeving voor de instrumenten van grondbeleid staan nu nog in de Aanvullingswet grondeigendom en moet onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingswet. Een nieuw instrument is de stedelijke kavelruil. Hierin worden de koop- en verkooptransacties die nodig zijn om de kavelindeling in een gebied te wijzigen, samen gebracht in één kavelruilovereenkomst. Of de Aanvullingswet grondeigendom voldoende instrumenten bevat voor de problematiek in krimpgebieden wordt nog onderzocht. Naast veranderende wet- en regelgeving, brengt de wet een grote cultuuromslag met zich mee. De houding van de overheid zal gaan veranderen van 'nee, tenzij' in 'ja, mits', dit wordt ook wel 'het zoeken naar de ja' genoemd. Daarnaast zullen initiatieven steeds meer van onderaf komen.

2.2.3 Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid (waarmee de Mededingingswet is gewijzigd) is in juli 2012 in werking getreden. Het doel van deze wet is om oneerlijke concurrentie tegen te gaan en een zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven te creëren. Wanneer een overheid (zelf of via hun overheidsbedrijven) economische activiteiten op de markt uitvoeren, zijn er vier gedragsregels waaraan zij zich moeten houden:

- Doorberekening kosten: ten minste alle integrale kosten van een economische activiteit moeten zijn doorberekend in de verkoopprijs;
- Bevoordelingsverbod: eigen overheidsbedrijven mogen niet boven concurrerende bedrijven worden bevooroordeeld;
- Gegevensgebruik: gegevens waar overheden over beschikken, mogen alleen hergebruikt worden voor andere, economische activiteiten indien andere organisaties of bedrijven ook onder dezelfde

voorwaarden over de gegevens kunnen beschikken;

- Functiescheiding: indien een overheid voor een bepaalde economische activiteit een bestuurlijke rol heeft en de economische activiteit ook zelf uitvoert, mogen niet dezelfde personen betrokken zijn bij de bestuurlijke en de economische activiteiten van die organisatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Onderstaande beleidsdocumenten zijn van invloed op deze Kadernota Grondprijnsbeleid:

1. Kadernota Grondbeleid 2018-2022
2. Strategische Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Emmen 2016
3. Woonvisie 2017-2023 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien' (wordt herzien)
4. Strategische visie 'Emmen 2030: dáár wil je zijn'
5. Structuurvisie 2020 'Veelzijdigheid troef'
6. Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020

Ad. 1 Kadernota Grondbeleid 2018-2022

De Kadernota Grondbeleid is in januari 2018 door de gemeenteraad van Emmen vastgesteld. In de Kadernota staat hoe grondbeleid en grondbeleidsinstrumenten worden ingezet om ruimtelijke doelstellingen/visies uit de verschillende beleidsvelden (zoals volkshuisvesting, maatschappelijke voorzieningen, groen en infrastructuur) te bereiken.

De visie van de Kadernota Grondbeleid 2018-2022 is: *'Het aanreiken van handvatten om grondbeleid bij te laten dragen aan (de ontwikkeling van) een toekomstbestendig Emmen'*.

De doelstellingen die deze visie ondersteunen zijn:

- Een grondbeleid waar zowel bestuurlijk als ambtelijk aan getoetst kan worden;
- Een helder en transparant inzicht in type sturing te geven welke de voorkeur van de gemeente Emmen heeft;

- Inzicht te geven welke juridische en/of financiële instrumenten binnen het grondbeleid inzetbaar zijn.

Voor de periode van de Kadernota is gekozen voor 'situationeel grondbeleid'. Per situatie wordt beoordeeld voor welke vorm van grondbeleid wordt gekozen en welke instrumenten daarbij worden ingezet. Hierbij is het uitgangspunt: 'facilitair grondbeleid en pas wanneer de situatie het rechtvaardigt actief grondbeleid'. Het maatwerk is afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen, de prioriteit die de gemeente aan een ontwikkeling geeft, de financiële consequenties en de risico's die gelopen worden. In de Kadernota is een afwegingskader in de vorm van een beslissboom opgenomen met criteria voor de te kiezen strategie.

Ad. 2 Strategische Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Emmen 2016

De Strategische Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Emmen is in juni 2016 vastgesteld. In de strategische nota worden de kaders, doelstellingen en uitgangspunten voor het handelen van de gemeente Emmen ten aanzien van inkopen en aanbesteden beschreven. Zodoende kan het inkoopbeleid op uniforme wijze door de hele organisatie worden toegepast. Hiermee wordt een belangrijke voorwaarde gecreëerd voor de ambitie van de gemeente om het inkoopproces continue te verbeteren.

Ad. 3 Woonvisie 2017-2023 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien'

In september 2017 is de Woonvisie 'Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien' vastgesteld. In de visie wordt op basis van een woningmarktonderzoek verwacht dat tot het jaar 2026 het aantal huishoudens toeneemt, daarna is er sprake van een gestage afname. Naast deze ontwikkeling speelt de ontgroening (lager geboortecijfer), vergrijzing en het wegtrekken van mensen (veelal jongeren) uit de gemeente een belangrijke rol. Deze bevolkingsontwikkeling en -samenstelling zorgt voor een verandering in de behoefte naar type woningen, minder eengezinswoningen en meer woningen voor kleinere huishoudens.

Ten aanzien van de woningvoorraad valt op dat deze in 2031 voor bijna 60 procent uit woningen van 50 jaar en ouder zal bestaan. De verduurzamingsopgave wordt vooral voor deze woningen een grote uitdaging. In de Woonvisie wordt een aanzet gegeven voor het aangaan van deze uitdaging; door het terugbrengen van voorgenomen bouwplannen (zowel door de bestemmingsplannen aan te passen als ook waar plannen voor in de maak zijn) ontstaat ruimte om op de locaties waar groei verwacht wordt, woningbouw mogelijk te maken. Het schrappen van woningbouwlocaties is vastgelegd in de 'Structuurvisie Herprogrammering Woningbouw 2018-2028'.

Op dit moment wordt de woonvisie herzien. Daarin wordt uitgegaan van een lichte toename van de bevolking. Naast de aandacht voor kwalitatieve verbetering van het bezit en aanpassen van de voorraad aan de bevolkingssamenstelling zal in de herziene woonvisie meer aandacht zijn voor het opnieuw uitbrengen van bouwkvelds en stimuleren van woningbouwprojecten, met name op inbreidingslocaties. Hiermee kan Emmen een rol spelen in het oplossen van de landelijke problematiek van het woningtekort.

Ad. 4 Strategische visie 'Emmen 2030: dáár wil je zijn'

In januari 2018 is de Strategische visie 'Emmen 2030: dáár wil je zijn' vastgesteld. In de strategische visie worden drie streefbeelden beschreven waarmee Emmen zich in 2030 kan onderscheiden:

- Innovatie kern in Noord- en Oost-Nederland: moderne industrie, vrije tijdseconomie, onderwijs en leefomgeving;
- Logistiek knooppunt tussen de Randstad en Noordoost-Europa, vernieuwend vertaald in werkgelegenheid;
- Onderscheidende en wervende woon- en werkomgeving.

De drie streefbeelden hangen nauw met elkaar samen en kunnen ook alleen in samenhang bereikt worden. Elk sfeerbeeld heeft specifieke ontwikkelingen en aandachtsgebieden welke in de visie benoemd worden.

De gemeente trekt samen met inwoners, bedrijven, instellingen en maatschappelijke organisaties op om de sfeerbeelden te bereiken. Zonder het betrekken van de samenleving kan dit niet bereikt worden.

Ad. 5 Structuurvisie Emmen 2020 'Veelzijdigheid troef'

De Structuurvisie Emmen 2020 'Veelzijdigheid troef' bevat ambities waar Emmen aan wil werken en is een vertaling van de ambities en doelen uit de (vorige) Strategienota Emmen 2020. Deze ambities zijn:

- Méér en andere werkgelegenheid: naast aandacht voor de huidige werkgelegenheid kiest Emmen voor het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid, met name in kansrijke economische sectoren. Kansrijke sectoren zijn vooral de dienstverlening, moderne industrie, glastuinbouw, transport en distributie (inclusief Value Added Logistics), zorg, en leisure. De inzet op een ander type werkgelegenheid vereist aandacht voor de arbeidsmarktkwalificaties en stelt eisen aan vestigingslocaties;
- Emmen, stedelijk centrum van en voor de regio: Emmen kiest voor een sterke stedelijke kern gelegen binnen diverse (inter)nationale samenwerkingsverbanden;
- Een optimale bereikbaarheid van Emmen via de A37, de N34 en het spoor.

Ad. 6 Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020

De Structuurvisie Emmen 2020 'Veelzijdigheid troef' wordt facetmatig uitgewerkt in de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020. De uitwerking geeft de huidige en toekomstige context ten aanzien van de winkelvoorzieningen en bedrijventerreinen in de gemeente weer. Ook biedt de structuurvisie een basis voor de actualisatie van bestemmingsplannen. De visie vindt zijn weerslag in de uitgangspunten in projecten voor het verbeteren van winkelcentra en andere winkellocaties, en het aanleggen en herstructureren van bedrijventerreinen.

2.4 Methoden van grondprijsbepaling

Er is een aantal methoden om de grondprijs te bepalen. Afhankelijk van de bestemming en het type functie welke kan worden gerealiseerd op een specifieke locatie, bepaald welke methode wanneer gebruikt kan worden. In de praktijk wordt veelal een combinatie van methoden gehanteerd om tot grondprijsbepaling te komen. Hieronder volgt een korte uitleg van de methodieken die binnen de gemeente Emmen worden gehanteerd. Standaard zullen twee methoden worden toegepast. Eén als basis en één als toets. De uitkomsten van de gebruikte methodieken zijn in principe niet onderhandelbaar. Indien afgeweken wordt van de uitkomsten zal dit zorgvuldig moeten worden onderbouwd en gemotiveerd aangezien de transparantie en toetsbaarheid niet in het geding moeten komen.

De comparatieve methode

Bij deze methode wordt de grondprijs vastgesteld aan de hand van de waarde van vergelijkbare percelen grond. De vergelijking vindt plaats op basis van gerealiseerde transacties. Bij deze referenties dient rekening gehouden te worden met onder andere stand, ligging en grootte van de percelen.

Grondquotemethode

Bij deze methode worden grondprijzen bepaald aan de hand van het nemen van een bepaald percentage van de commerciële waarde van het te realiseren onroerend goed. Het percentage kan door middel van de comparatieve methode worden bepaald, ofwel op basis van de residuele methode. In het percentage dat genomen wordt zit een bepaalde bandbreedte. Het exacte percentage wordt vastgesteld aan de hand van stand, ligging, aantal bouwlagen en commerciële waarde.

Residuele grondwaardemethode

De grondwaarde wordt bij deze methode bepaald aan de hand van de formule: commerciële waarde van de

onroerende zaak minus stichtingskosten van de opstal(len). Als uitgangspunt voor de berekening geldt de maximale invulling die volgens het betreffende bestemmingsplan mogelijk is.

Vast bedrag

Voor functies in de sociale sfeer en voor 'snippergroen' wordt voor de uit te geven grond een vast bedrag per m² gerekend tot een bepaalde grondoppervlakte.

Kostprijs methode

Bij deze methode wordt de uitgifteprijs bepaald op basis van de totale grondkosten, te weten: verwerving, bouwen woonrijp maken en overige kosten. Al deze kosten moeten minimaal worden terugverdiend bij de verkoop van de gronden.

Tender

Meerdere partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. Vaak wordt de tender gecombineerd met een ontwerpcompetitie en meestal met een programma van eisen als basis. Op deze wijze kan tevens de kwaliteit worden geborgd.

Een nadere uitwerking van de residuele-, grondquote-, kostprijs- en comparatieve methode met voorbeelden en berekeningen is opgenomen in bijlage 1.

Er zijn uitzonderingssituaties waardoor het niet mogelijk is één lijn te kiezen ten aanzien van de grondprijs voor maatschappelijke functie. In paragraaf 7.2 wordt hier nader op ingegaan.

DCF-methode

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt aangesloten bij de International Valuation Standards (IVS) of de European Valuation Standards (EVS).

De meest gebruikte methoden hierbij zijn de comparatieve (vergelijkende) methode en de inkomstenmethode zoals de BAR methode en de DCF methode. Deze methoden

zijn in verschillende standaardwerken met betrekking tot taxeren uitgebreid omschreven.

De zogeheten Discounted Cash Flow- methode is een exploitatiemodel waar alle toekomstige inkomsten en uitgaven gedurende een bepaalde periode contant worden gemaakt.

Beleggingswaarde en Bruto Aanvangsrendement (BAR)

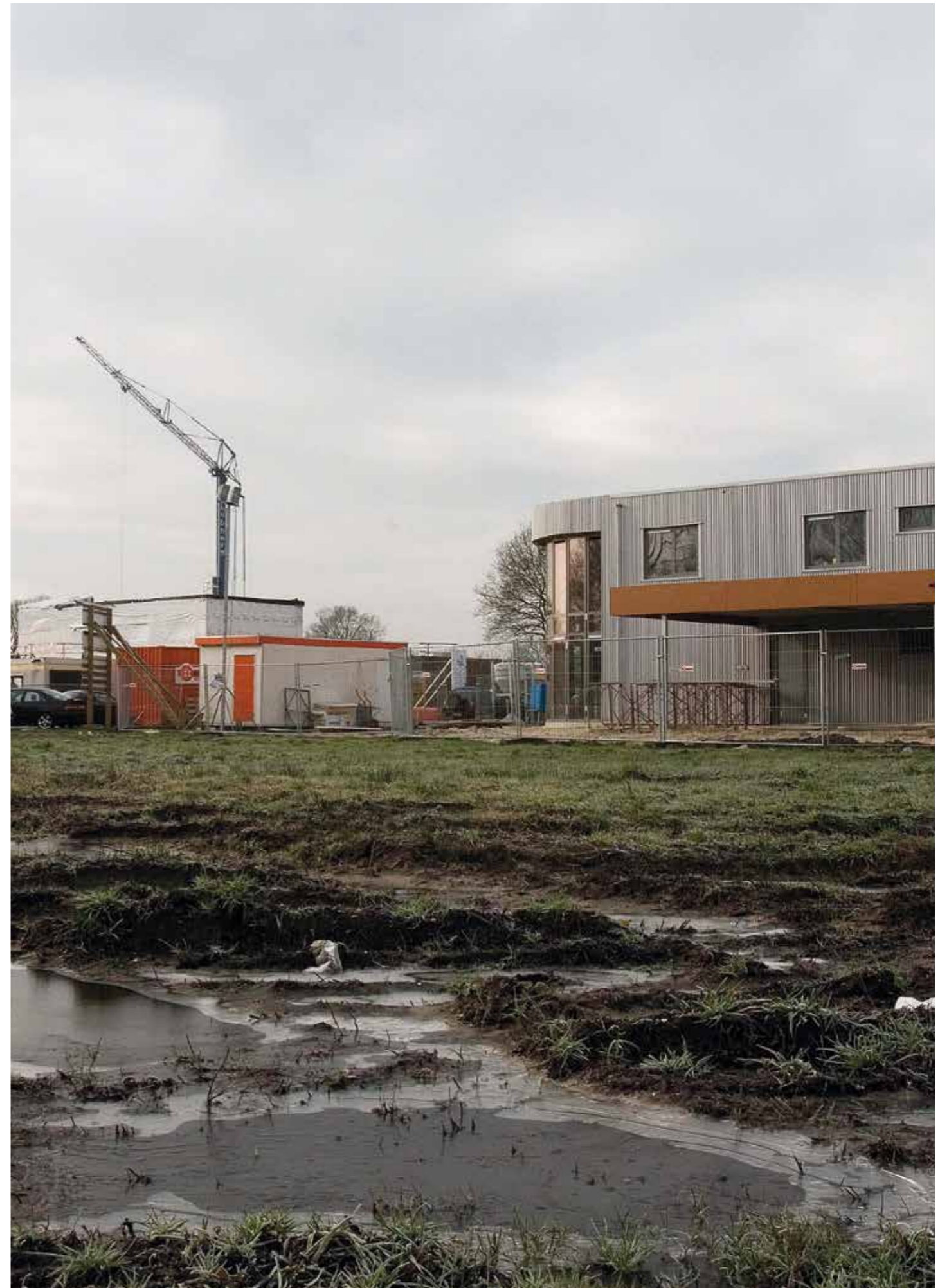
De beleggingswaarde van een vastgoedobject wordt bepaald aan de hand van de BAR-methode. Het BAR drukken wij uit als percentage van de volledige verhuur tegen markthuurniveau en de totale investering van het vastgoedobject. Het BAR is geen rendementscriterium maar een hulpmiddel om snel de marktwaarde van commercieel onroerend goed vast te stellen. Het wordt dan ook vaak gebruikt als benchmark.

In formulevorm:

$$\text{BAR} = \frac{\text{markthuur}}{\text{totale investering}} \times 100\%$$

FSI (Floor-space index)

De verhouding tussen de vloeroppervlakte van een gebouw in m² bruto vloeroppervlakte (BVO) en de oppervlakte van de totale kavel waar het gebouw op staat in m². Dit geldt met name voor kantoren, maatschappelijke functies en in mindere mate voor bedrijventerrein.



Hoofdstuk 3

Woningbouw

3.1 Woningmarkt Emmen

Op 1 januari 2021 stonden er in de gemeente Emmen 49.528 woningen. Hiervan zijn ongeveer 62,3 procent koopwoningen, 28,4 procent corporatie huurwoningen, 9,3 procent particuliere huurwoningen (inclusief beleggers). De bron van deze gegevens is het CBS laatst gewijzigd 5 november 2021. Het gemiddelde huishouden binnen de Gemeente Emmen bestaat volgens het CBS per 1 januari 2021 uit 2,2 personen.

Belangrijke demografische ontwikkelingen in de gemeente Emmen zijn vergrijzing, ontgroening (lager geboortecijfer) en het wegtrekken van jongeren uit de gemeente. Een veranderende bevolkingssamenstelling, zorgt ook voor een andere behoefte aan type woningen.

Daarnaast is er sprake van een afnemend aantal inwoners in de gehele gemeente, met name in de dorpen, ondanks een toename in aantal huishoudens (tenminste tot 2026). Deze toename in aantal huishoudens ontstaat doordat het aantal personen per huishouden afneemt (dit wordt de verdunning van huishoudens genoemd). De toename vindt voornamelijk in de kern van Emmen plaats.

In het Woningmarktonderzoek Emmen (2020) is in beeld gebracht aan welke type woningen de komende jaren behoefte is. Er is behoefte aan levensloopbestendig wonen en landelijk wonen. Tevens is er behoefte aan goedkope huurwoningen (levensloopbestendig). Er is een overschot aan grondgebonden rijwoningen. De afname van de bevolking blijft maar door verwachte instroom van mensen uit andere delen van het land is het uitgangspunt lichte groei. Belangrijk is een gediversifieerd woningaanbod aan te bieden.

3.2 Grondprijsbeleid woningbouw

Woningbouw kan in drie categorieën ingedeeld worden. Naast de categorie is de ligging bepalend voor de grondprijs. In de volgende paragrafen wordt dit per categorie nader uitgewerkt.

3.2.1 Individuele woningbouw

Hier wordt woningbouw onder verstaan waarbij particulieren bouwgrond kopen om hier zelfstandig een woning op te laten bouwen zonder tussenkomst van een ontwikkelaar.

Bij de waardebeoordeling van de kavels kan zowel de residuele als van de comparatieve methode gebruik worden gemaakt. Gezien de verscheidenheid aan locaties van de uit te geven kavels en de specifieke kenmerken van de kavels, zoals grootte, ligging en bouw mogelijkheden, zullen er onderlinge verschillen ontstaan.

3.2.2 Projectmatige woningbouw

Dit betreft woningbouw waarbij de particulieren een woning (grondgebonden of appartement, niet sociaal zijnde) koopt bij een aannemer, ontwikkelaar of corporatie. De bouw wordt projectmatig uitgevoerd om een gewenste beeldkwaliteit te behalen of omdat particuliere uitgifte niet mogelijk is (hier is sprake van in het geval van een appartement of rijwoning).

3.2.3 Sociale woningbouw

Hier wordt alle woningbouw onder verstaan die ontwikkeld wordt voor de sociale doelgroep (huishoudinkomen tot €40.024,- prijspeil 2021). De woningcorporaties bedienen met name deze doelgroep maar ook particuliere initiatiefnemers kunnen hier ontwikkelingen op plegen



Hoofdstuk 4

Bedrijventerreinen

(denk bijvoorbeeld aan huisvesting voor jongeren of senioren). Ten aanzien van middenhuur is het streven een goed evenwicht in de markt te realiseren.

Op basis van de Woonvisie 2017-2023 van de gemeente ('Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien') hebben de woningcorporaties, huurdersorganisatie en gemeente een Lokaal Akkoord gesloten.

Hierin wordt onder andere beschreven op welke wijze de partijen omgaan met nieuwbouwiniciatieven op gronden van de gemeente en welke grondprijzen hierin gehanteerd wordt.

3.3 Grondprijstabel woningbouw

Functie	Methodiek	Resultaat
Individuele woningbouw	Vaste grondprijs per kern op basis van comparatieve methode Toets: residuele methode	Prijs per te verkopen perceel / object, te bepalen bij verkoop
Projectmatige woningbouw	Residuele grondquote Incidenteel: tender	Percentage van de V.O.N.-prijs Biedingen door marktpartijen, ontwerpcompetitie, programma van eisen
Sociale woningbouw	Vaste prijs conform afspraken Lokaal Akkoord 2019-2024	Prijs per te verkopen perceel / object, te bepalen bij verkoop

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

De gemeente hanteert een sociale grondprijs van €18.000 (excl. BTW, prijspeil 2022) bij nieuwbouw door corporaties op gronden van de gemeente in uitleglocaties. De corporaties spreken af dat zij wanneer dit aan de orde is bij herstructureringsopgaven gronden om niet ruilen. Eventuele bijkomende kosten, zoals belastingen, kadastrale bijdragen en notariskosten worden gelijkmatig verdeeld tussen de corporatie en de gemeente. De grondruil vindt plaats binnen een jaar na afronding van de herstructureringsopgave of een afzonderlijk deelproject van deze opgave. De gemeente neemt het eigendom van gronden die in de nieuwe situatie de bestemming openbaar groen krijgen over van de corporatie tenzij een andere afspraak wordt gemaakt. (lokaal akkoord Emmen 2019-2024).

4.1 Bedrijventerreinenmarkt Emmen

Gelegen aan de A37 is Emmen goed verbonden met de Randstad. Daarnaast is de A37 ook een belangrijke schakel in de verbinding met Duitsland, Scandinavië en de Baltische Staten. Met de ongeveer 7.800 bedrijven die in de regio gevestigd zijn, is Emmen de grootste industriekern van Noord-Nederland. Op het gebied van High Tech Systemen en Materialen (HTSM), de maakindustrie en logistiek heeft Emmen een sterke positie. Op het gebied van (groene) chemie is Emmen zelfs koploper.

In de gemeente Emmen zijn de volgende bedrijventerreinen gevestigd:

- De Tweeling (Nieuw-Amsterdam/Veenoord)
- De Vierslagen (Schoonebeek)
- Waanderveld (Emmen)
- Businesspark Eigenhaard (Emmen)
- Industry and Businesspark Emmtec (Emmen)
- Bargermeer Noord (Emmen)
- Bargermeer Zuid (Emmen)
- Businesspark Meerdijk (Emmen)
- Bedrijvenpark A37 (Nieuw-Dordrecht)
- Pollux (Klazienaveen)

Bij de aanleg is veel aandacht besteed om te komen tot goed bereikbare en ruim opgezette en groene bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen wordt ruimte geboden aan diverse sectoren: grootschalig en internationaal georiënteerde bedrijven, kantoren, groothandel en grootschalige detailhandel, ICT-bedrijven en dienstverleners. Momenteel zijn kavels van 750 tot ongeveer 200.000 vierkante meter beschikbaar.

Naast de bedrijventerreinen bevinden zich nog twee tuinbouwgebieden in de regio, te weten in Erica en in Klazienaveen. In het verleden is Het Rundedal (Barger-Compascuum) bestemd als ontwikkellocatie voor tuinbouw. In de 'Ontwikkelvisie Rundedal' uit 2012 worden de niet ingevulde locaties van het gebied in drieën

opgedeeld met als bestemming: agrarisch, agropark met energie (op deze zone is reeds een zonne-akker gerealiseerd) en grootschalige bedrijvigheid.

4.2 Grondprijnsbeleid bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt gebruikt gemaakt van de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Indien het in specifieke situaties nuttig en noodzakelijk blijkt een residuele grondwaardeberekening toe te passen, dan zal deze methode eveneens worden gebruikt en de verkregen grondprijs worden vergeleken met de verkregen grondprijs uit de comparatieve methode. Tevens geldt dat, bij gewijzigde marktomstandigheden (die van invloed zijn op de grondprijzen) dit verwerkt zal worden in de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijzen.

4.3 Grondprijstabel bedrijventerreinen

Functie	Methodiek	Resultaat
Bedrijven	Comparatieve methode Toets: residuele methode	Prijs per vierkante meter

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

Hoofdstuk 5

Kantoren

5.1 Kantorenmarkt Emmen

Naast grote bedrijventerreinen, heeft de gemeente Emmen verschillende terreinen die zijn ingericht als hoogwaardige werklocaties voor het vestigen van kantoren en woonwerk-combinaties.

In de westflank van de gemeente Emmen zijn de volgende kantorenparken gevestigd:

- Waanderveld (Emmen)
- Hooggoorns/Bukakkers (Emmen)
- Westenesch (Emmen)
- Eigenhaard (Emmen)
- Businesspark Meerdijk (Emmen)

Tevens is het mogelijk om op bedrijventerrein Pollux (Klazienaveen) kantoren te vestigen.

Op de locatie Waanderveld zijn nog enkele kavels beschikbaar. Op Businesspark Meerdijk zijn zowel klein- als grootschalige kavels beschikbaar, hierop zijn meerdere functies zoals onderwijs en leisure mogelijk. Op bedrijventerrein Pollux zijn nog meerdere kavels beschikbaar, dit betreffen zichtlocaties aan de A37.

5.2 Grondprijnsbeleid kantoren

Voor kantoorlocaties wordt eveneens gebruikt gemaakt

van de comparatieve methode om de grondprijs te bepalen. Indien het in specifieke situaties nuttig en noodzakelijk blijkt een residuele grondwaardeberekening toe te passen, dan zal deze methode eveneens worden gebruikt en de verkregen grondprijs worden vergeleken met de verkregen grondprijs uit de comparatieve methode. Tevens geldt dat, bij gewijzigde marktomstandigheden (die van invloed zijn op de grondprijzen) dit verwerkt zal worden in de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijzen.

5.3 Grondprijstabel kantoren

Functie	Methodiek	Resultaat
Kantoren	Residuele methode in combinatie met BAR- / DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel / object, te bepalen bij verkoop (in vierkante meter bruto oppervlak)

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

Hoofdstuk 6

Detailhandel en horeca

6.1 Detailhandel- en horecamarkt Emmen

Binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid zijn twee beleidsdocumenten van belang: de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 en de Omgevingsvisie Emmen Centrum 'Compact, groen, gezellig en bereikbaar' (2017). Emmen is het winkelgebied voor de gehele regio met veel verschillende winkelvoorzieningen (verschillend ten aanzien van het aanbod, maar ook in de verschijningsvorm). Ontwikkelingen als faillissementen bij grote warenhuizen, veranderend koopgedrag van consumenten en demografische ontwikkelingen zet de huidige winkelstructuur onder druk.

In de Omgevingsvisie zijn negen ambities verwoord waar de komende jaren op ingezet wordt. Enkele voor dit thema relevante ambities zijn:

- Kernwinkelgebied als een nieuw maatpak: het winkelvloeroppervlak van het centrumgebied van Emmen moet teruggebracht worden, hiervoor wordt voorgesteld om tot een compacter centrum. Dit draagt bij aan de levendigheid en de economische potentie van het centrum.
- Groenste centrum van Nederland: de komende jaren wordt het centrum vergroend, hiervoor wordt nieuw groen aangeplant en bestaand groen (meer) gerespecteerd. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad.
- Horeca bij verblijfsplekken: de horeca moet geconcentreerd worden rondom de pleinen (Marktplaats en Raadhuisplein). Daghoreca is passend in de winkelstraten ter verhoging van de sfeer. Avond- en nachthoreca is alleen mogelijk op het Marktplaats en Raadhuisplein.

De komende jaren wordt naast het centrum van Emmen ook ingezet op de versterking van dorpskernen, wijkwinkelcentra en perifere detailhandel. Onder andere in Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Schoonebeek, Bargeres, Emmerhout en Rietlanden is reeds uitvoering gegeven aan

de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020. In Emmer-Compasuum wordt gewerkt aan het versterken van de dorpskern. Voor de perifere detailhandel geldt dat wij verder inzetten op het versterken van de Nijbracht, als concentratie van grootschalige winkels.

6.2 Grondprijstabel detailhandel en horeca

Functie	Methodiek	Resultaat
Detailhandel en horeca: - Winkels - Winkels met baliefuncties - Grootschalige detailhandel - Restaurants / cafés	Residuele methode in combinatie met DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel / object, te bepalen bij verkoop

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

Hoofdstuk 7

Maatschappelijke voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen Emmen

De gemeente vervult ten aanzien van het realiseren van (sociaal) maatschappelijke voorzieningen een belangrijke rol. Maatschappelijke voorzieningen beschouwend, is er een onderscheid te maken in welke mate er sprake is van een primair winstoogmerk. Zodoende is er een onderscheid te maken tussen niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie. Niet-commerciële voorzieningen zijn bijvoorbeeld overheidsinstellingen, onderwijsinstellingen en religieuze bouwwerken. Commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie zijn onder andere fitnesscentra, kinderdagverblijven en gezondheidsvoorzieningen (zoals huisartsenpraktijken, ziekenhuizen, fysiotherapeuten en apotheken). Dit onderscheid is van belang bij het vaststellen van de grondprijs. Ook of de grond bebouwd wordt of onbebouwd blijft, is relevant bij het vaststellen van de grondprijs. Een onbebouwd niet-commerciële voorziening is bijvoorbeeld een speeltuin of een kinderboerderij. Een parkeerterrein is een voorbeeld van een onbebouwd commerciële voorziening met maatschappelijke functie.

In de Strategische visie 'Emmen 2030: dáár wil je zijn' is het belang van een goede aansluiting van opleidingen op de arbeidsmarkt onderstreept. De komende jaren blijft de gemeente Emmen zich inzetten om deze aansluiting te verbeteren. Ook in regionaal verband wordt hier samen in opgetrokken. Een goed voorbeeld hiervan is het GAS 2.0 project waarin zeven mbo-scholen en 45 regionale bedrijven samenwerken om gezamenlijk tot een innovatieve opleiding te komen. Het sluiten van de gaskraan in 2030, vraagt niet alleen om nieuwe systemen. Ook toekomstige monteurs moeten hiervoor opgeleid worden.

De demografische ontwikkelingen in de gemeente zijn ook van invloed op ontwikkelingen op onderwijsinstellingenniveau. Door ontgroening en

wegtrekkende jongeren, zijn er minder (toekomstige) leerlingen. Hierdoor sluiten sommige scholen de deuren, zijn er scholen die samengevoegd worden of plegen scholen nieuwbouw op andere locaties. De vrijkomende scholen worden gesloopt (voor zover de scholen geen monumentale status hebben) indien de scholen niet aan particulieren of maatschappelijke organisatie verkocht kan worden. Voor nieuw te ontwikkelen maatschappelijke voorzieningen is voldoende grond, al dan niet in het bezit van de gemeente, beschikbaar.

7.2 Grondprijstabel maatschappelijke voorzieningen

Functie	Methodiek	Resultaat
Functie	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per vierkante meter
Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, onbebouwd		
Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, bebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per vierkante meter
Commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, onbebouwd	Residuele methode (maatwerk)	Prijs per uit te geven oppervlakte
Commerciële voorzieningen met een maatschappelijke functie, bebouwd	Residuele methode (maatwerk)	Prijs per uit te geven oppervlakte

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

Toelichting maatschappelijke functies:

Met maatschappelijke accommodaties worden panden bedoeld ten behoeve van niet commerciële organisaties met een maatschappelijk doel. De aard van maatschappelijke accommodaties en de organisaties die er gebruik van maken lopen zeer uiteen. Het blijkt daardoor niet mogelijk om één lijn te kiezen ten aanzien van de grondprijs voor maatschappelijke functies. De mogelijkheden zijn daardoor:

1. **Om niet:** de grond wordt om niet aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert en als de gemeente het maatschappelijk belang van het gebouw/ organisatie groot vindt.
2. **Kostprijs:** de grond kan tegen kostprijs worden aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert, maar de gemeente het maatschappelijk belang klein vindt;
3. **Marktprijs:** de grond kan tegen marktprijs (taxatie op basis van bijvoorbeeld functie dienstverlening of zorg) worden aangeboden wanneer er geen tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert.

Hoofdstuk 8

Overige gronden

Naast reguliere bouwkvelds, verkooft of verhuurt de gemeente gronden in het openbaar gebied welke aan particuliere percelen grenzen. Hier gaat het onder ander om snippergroen en gronden welke voor verschillende doeleinden gebruikt worden.

Functie	Methodiek	Resultaat
Snippergroen (variabel)	Vaste prijs	Prijs per vierkante meter
	Verhuur	percentage van de verkoopprijs met een minimum van 90,- euro

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

8.1 Grondprijsbeleid snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m² gerekend. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijs is het bestaande beleid. Bij de waardering van het snippergroen wordt rekening gehouden met de ligging van het snippergroen ten opzichte van de woning of bedrijf. De grondprijs wordt gebaseerd op het marktniveau per locatie.

Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, is vastgelegd in een notitie snippergroen.

8.2 Grondprijsstabel snippergroen

Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m² gerekend. Uitgangspunt voor het bepalen van de grondprijs is het bestaande beleid. Bij de waardering van het snippergroen wordt rekening gehouden met de ligging van het snippergroen ten opzichte van de woning of bedrijf. De grondprijs wordt gebaseerd op het marktniveau per locatie. Nadere uitgangspunten ten aanzien van voorwaarden waaronder uitgifte van snippergroen kan plaatsvinden, is vastgelegd in een notitie snippergroen.

8.3 Parkeren

Mensen die in Emmen-Centrum werken en geen parkeergelegenheid op eigen terrein hebben, komen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een parkeervergunning op een parkeergelegenheid die door de gemeente is aangewezen. Deze parkeervergunning is voor bewoners van het centrum zonder een eigen parkeerplaats. Het kenteken van de auto staat geregistreerd op naam van de bewoner. Een parkeervergunning geldt uitsluitend voor een specifiek terrein en geeft geen garantie op een vrije parkeerplaats. De jaarlijkse tarieven staan op de website van de gemeente Emmen. Hier is apart parkeerbeleid voor opgesteld.

8.4 Zendmasten, garageondergrond en nutsvoorzieningen

Voor grond ten behoeve van zendmasten geldt een grondprijs per locatie met een extra bijdrage voor elke extra provider die wordt toegevoegd. Voor ondergrondse garages en voor Nutsvoorzieningen geldt eveneens een grondprijs per locatie, waarbij voor Nutsvoorzieningen een maximum aantal m² geldt.



Functie	Methodiek	Resultaat
Zendmasten	Vaste prijs of recht van opstal Vaste prijs	Prijs per locatie en extra bijdrage voor elke extra provider
Garage-ondergrond	Vaste prijs	Prijs per locatie
	Verhuur	Huur per jaar
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs of recht van opstal	Prijs per locatie tot maximaal 25m ² . Daarna een extra bedrag per m ² .

* vestigen van een zakelijk recht mogelijkheden biedt om zendmasten en nutsvoorzieningen te realiseren.

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.

8.5 Motorbrandstof-verkoop punten

De grondwaarde zal worden bepaald aan de hand van de REN-methodiek. De genoemde REN-methode definieert een aantal kenmerken van benzinestations aan de hand waarvan op een objectieve manier de mogelijke omzet (mogelijke doorzet in aantal liters brandstof) bepaald kan worden. Op basis van marktgegevens en DCF-berekeningen kan een landelijk stelsel van kengetallen worden gegeven, waarmee de berekende "geobjectiverde" omzet vertaald kan worden in een taxatie van de waarde in het economische verkeer. Bron: Vraagbaak waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ.

De waarde van het motorbrandstofpunt zal hierbij worden bepaald aan de hand van het aantal verkochte liters brandstof. Een standaard kavelgrootte is het uitgangspunt bij de REN-methodiek. Naast de REN-methodiek kan tevens de DCF-methodiek worden gehanteerd. Indien

de ondernemer meer grond wenst wordt dit aantal vierkantemeters vermenigvuldigd met de voor het motorbrandstofverkoop punt bepaalde grondprijs per vierkante meter terrein.

Uitgifte van gronden ten behoeve van motorbrandstofverkoop punten vindt in beginsel plaats in de vorm van het vestigen van erfpachtrecht of een huurafhankelijk recht van opstal.

De vergoeding die bij deze vormen van uitgifte verschuldigd zijn bestaan uit een vast bedrag per vierkante meter uitgegeven grond en een variabel bedrag dat is gebaseerd op het totaal aan verkochte liters brandstof in het betreffende jaar. Beide vergoedingen worden afgeleid van vergoedingen die in den lande gebruikelijk zijn.

Hoofdstuk 9

Andere methoden dan uitgifte van grond in eigendom

In voorgaande hoofdstukken ligt de focus met name op de uitgifte van gronden in eigendom. Ook heeft de gemeente Emmen enkele gronden die middels erfpacht, pacht of huur worden uitgegeven. De prijzen voor erfpacht en huur hebben een directe relatie met grondprijzen omdat de grondprijs onderdeel uitmaakt van de gebruikte rekenmethodieken. Bij pacht ligt dit anders. Hierbij heeft de grondprijs een directe relatie met het opbrengend vermogen van de gronden (bij agrarisch gebruik).

9.1 Erfpacht/opstalrecht

Erfpacht is een instrument waarbij het mogelijk wordt gemaakt om (vastgoed)ontwikkelingen te realiseren, zonder dat daarbij de grond verkocht wordt aan de ontwikkelende partij. In plaats daarvan wordt er met de ontwikkelende partij een vergoeding voor de grond vastgesteld (erfpachtcanon), die wordt afgestemd op de marktwaarde van de grond vermenigvuldigd met een rentepercentage. Dit canonpercentage is samengesteld uit een rentepercentage (reële rente), een percentage voor inflatie en een opslag voor administratie en risico. Deze canon wordt voor een bepaalde periode afgesproken en er worden afspraken gemaakt over een periodieke herziening. Het is soms ook mogelijk om deze erfpachtcanon voor een overeengekomen periode af te kopen.

Het opstalrecht is het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Voor dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding ook wel retributie genoemd betaald. De lijn is voor gebouwen in openbare ruimte om een opstalrecht te vestigen in plaats van verkoop.

9.2 Pacht

Voor de agrarische gronden die de gemeente in pacht uitgeeft worden de pachtprijzen berekend door de gemeentelijke rentmeesters. De gemeente geeft vrijwel geen nieuwe gronden meer uit in reguliere pacht. Er zullen voornamelijk gronden uitgegeven worden in de vorm van "geliberaliseerde pacht". Geliberaliseerde pacht is een flexibelere pachtvorm dan reguliere pacht. Voor deze pachtvorm gelden minder wettelijke bepalingen. Bij een termijn van zes jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij, deze wordt niet getoetst door de grondkamer. Bij een termijn van meer dan zes jaar wordt de pachtprijs wel getoetst door de grondkamer en moet de pachtprijs voldoen aan de regionorm.

Bij de vaststelling van de pachtprijzen onder de reguliere pacht dient rekening gehouden te worden met de 2%-norm en de regionorm. Dit betekent dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het betreffende land bij voortgezet agrarisch gebruik. Ook wordt per pachtgebied een maximale pachtprijs vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken. Deze maximale pachtprijs zal jaarlijks in de nota grondprijzen worden opgenomen.

Voor gronden die de gemeente in geliberaliseerde pacht uitgeeft, worden de pachtprijzen berekend door de gemeentelijke rentmeesters. Bij de bepaling van de pachtprijs wordt rekening gehouden met de marktomstandigheden en de kwaliteit (het opbrengend vermogen) van de grond.

9.3 Huur

Momenteel worden volkstuinen en paardenweiden alleen te huur aangeboden. Verhuur vindt plaats aan zowel particulieren, alsmede verenigingen. Er wordt hierbij een prijs per m² gehanteerd.

Aangezien verhuur aan verenigingen minder administratieve kosten met zich meebrengt ligt de huurprijs hierbij enigszins lager.

Bij nieuwe huurcontracten voor stukjes grond ten behoeve van paardenweiden en soortgelijke functies wordt de huurprijs berekend als percentage van de (minimum) grondprijs van de functie waar deze grond aan is gebonden. Het gehanteerde percentage bedraagt 5 %. Indien het bestemmingsplan extra mogelijkheden toestaat, zal dit in de grondprijs tot uitdrukking worden gebracht.

Functie	Methodiek	Resultaat
Volkstuinen	Verhuur	Prijs per vierkante meter
Paardenweiden	Verhuur	Prijs per vierkante meter

Voor de actuele grondprijzen, zie de meest recente Nota Grondprijzen.



Bijlage I

Prijsbepalingsmethodieken

Deze bijlage geeft een uitwerking van de meest gehanteerde methoden van opbrengstbepaling.

Methoden van opbrengstbepaling

Voor het bepalen van de grondwaarde worden in beginsel twee benaderingen onderscheiden:

- de kostprijsbenadering;
- de marktwaardebenadering.

a. Bij de kostprijsbenadering wordt vooral gekeken naar de daadwerkelijke productiekosten van de bouwrijpe grond, door de directe (aanleg openbare voorzieningen zoals verharding, groen en water) en de indirecte kosten (voorbereiding en toezicht, fondsbijdrages etc.) te 'vertalen' naar de uit te geven m² bouwrijpe grond. De grondprijsmethode die hierop aansluit is de kostprijsmethode.

b. Bij de marktwaardebenadering wordt uitsluitend gekeken naar de waarde van de grond als afgeleide van de op de grond te realiseren functie. De hoogte van grondwaarde hangt daarbij af van de economische "kracht" van de te realiseren functie. In dit systeem worden dus de "zwaarste" lasten gedragen door de sterkste economische functies. Is bij de kostprijsmethode het resultaat van de grondexploitatieberekening altijd 0 (in principe sluitende grondexploitatie), bij de marktwaardebenadering is er altijd sprake van een exploitatieresultaat. De kosten zijn onafhankelijk van de opbrengsten bepaald, waardoor er een resultaat ontstaat. Dit kan uiteraard zowel voor- als nadelig zijn. Functionele grondprijspolitiek is dat voor verschillende bestemmingen verschillende prijzen worden berekend (=dus marktwaarde). Het berekenen van verschillende prijzen voor verschillende bestemmingen past binnen het marktprijsstelsel omdat binnen de totale grondmarkt verschillende deelmarkten, voor kantoren, industrieën, woningen etc. kunnen worden onderscheiden, waarop met de prijsdifferentiatie wordt ingespeeld. Door politiek beleid wordt niet alle grond uitgegeven tegen marktprijzen. Het verschil tussen de marktprijs (de prijs

die de meest biedende vrager redelijkerwijs zou willen betalen) en de uitgifteprijs ten gunste van een minder draagkrachtige gebruiker kan worden beschouwd als een vorm van subsidie. Overigens mag de gevoerde functionele grondprijspolitiek niet leiden tot afwijking van het marktprijsprincipe.

Functionele grondprijspolitiek is dus een instrument voor het stimuleren dan wel afremmen van bepaalde activiteiten op gemeentelijk grondgebied. Ongewenste activiteiten kunnen het beste via bestemmingsplannen geweerd worden of door eenvoudig geen grond uit te geven. Weliswaar vormt de grondprijs niet zelden slechts een fractie van de totale investering van een bedrijf of instelling. De locatiebeslissing wordt echter in de meeste gevallen onafhankelijk van de productie-investeringsbeslissing genomen.

De grondprijsmethodieken die gebaseerd zijn op de marktwaardebenadering zijn de residuele grondwaardemethode, de grondquotemethode en de comparatieve methode.

Het uitgangspunt van de Kadernota grondprijsbeleid is de marktwaarde benadering.

Hieronder worden de grondprijsmethoden die gebaseerd zijn op de marktwaardebenadering nader toegelicht. Dit zijn de residuele grondwaardemethode, de grondquote en de comparatieve methode.

De Residuele grondwaardemethode is een berekeningsmethode welke onderdeel uitmaakt van de marktwaardebenadering.

De residuele grondwaarde is de commerciële waarde (CW) van het te ontwikkelen onroerend goed min de investeringen (INV) die nodig zijn voor de realisatie van de opstal. De investeringen zijn dus exclusief de grondkosten. De commerciële waarde wordt bepaald door de verhouding tussen de beginopbrengst en het bruto aanvangsrendement.

In formulevorm:

$$CW = RGW_{max} + INV$$

$$RGW_{max} = CW - INV$$

$$CW = (Oa / r_{ba})$$

$$RGW_{max} = (Oa / r_{ba}) - INV$$

RGW = residuele grondwaarde ook wel grondopbrengst genoemd (vanuit de gemeente of grondbedrijf geredeneerd) of grondkosten (vanuit de koper geredeneerd).

CW = commerciële waarde van de onroerende zaak, dit is de totale waarde van de onroerende zaak (grond plus alles wat er op gebouwd wordt).

Oa = opbrengst van de nieuwe onroerende zaak in het eerste jaar van ingebruikname (Vrij Op Naam prijs). De opbrengst wordt bij deze benadering gedefinieerd als de te verwachten huuropbrengst in het eerste jaar. de opbrengst dient beschouwd te worden exclusief eventuele leegstandsrisico's.

rba = gewenst bruto aanvangsrendement (vandaar ook de huurbedraging in het eerste jaar). Het woord aan-vang is hierin maatgevend. Het leegstandsrisico vertaalt naar het algemene risico dient in het ge-wenste rendement tot uitdrukking te komen.

INV = alle investeringen die nodig zijn om de nieuwe economische eenheid (opstal) te realiseren en in gebruik te nemen, exclusief de grondkosten.

In het onderstaande schema is dit inzichtelijk gemaakt.

Commerciële waarde nieuw onroerend goed (huuropbrengst eerste jaar/ aanvangsrendement) af:

- Investerings t.b.v.
 - bouwkosten inclusief prijsstijgingen tijdens de bouw
 - bijkomende kosten, bijv. honoraria
 - rente verliezen tijdens de bouw
 - aanloopkosten t.b.v. exploitatie van het onroerend goed
 - winst voor de ontwikkelaar
- =
- a. - b. Residuele grondwaarde = marktprijs bouwrijpe grond (waarde bouwrijpe grond)

Deze residuele grondwaarde kan weer worden geconfronteerd met de werkelijke grondproductiekosten op kostprijsbasis. Hierdoor kan worden gezien of e.e.a. een haalbare ontwikkeling is. Voordeel van het hanteren van deze methode is dat er gewerkt wordt met op zich objectieve maatstaven, waardoor inzichtelijk is gemaakt hoe men tot een bepaalde prijs is gekomen. Discussies kunnen dan gevoerd worden op in feite meetbare begrippen wat veelal verhelderend werkt.

Voorbeeld

Gegevens:

Bouwvolume = 3000 m² bvo (bruto vloeroppervlak)

Gewenst aanvangsrendement inclusief risico-opslag = 9 % (veel risico i.v.m. marktgegevens, maar toch interessant genoeg om tot ontwikkeling over te gaan)

Huuropbrengst = € 225/m² /jaar

Uitwerking (volgens formule)

$$CW = 225 \times 3000 \text{ m}^2 = \text{€ } 675.000 / 0,09 (9\%) = \text{€ } 7.500.000$$

$$INV = \text{stel bouw prijs per m}^2 \text{ bvo} = \text{€ } 2000$$

$$3000 \times \text{€ } 2000 = \text{€ } 6.000.000$$

stel bijkomende investeringen zoals aanloopkosten op 10 % van = € 600.000
 bouwkosten
 Totale INV = € 6.600.000

$$RGW_{max} = CW - INV, \text{ invullen geeft:}$$

$$= \text{€ } 7.500.000 - \text{€ } 6.600.000 = \text{€ } 900.000$$

(excl., BTW)
 Deze € 900.000 is dus de residueel bepaalde maximale grondprijs voor deze ontwikkeling.
 Per m² is dit dan € 900.000/3.000 m² = € 300/m² bvo.

In de woningbouw wordt deze residuele methode ook wel tot uitdrukking gebracht in een zogenaamde grondkostenquote.

Residuele grondwaarde methode	Berekening	
Opbrengst:		
kantoor 3000 m ² BVO		
Jaarhuur kantoor (€ 225,00/m ²)	3000 m ² x € 225,00/m ² = € 675.000,-	
Aanvangsrendement 9 %	€ 675.000,- / 0,09 = € 7.500.000,-	
Marktwaarde (CW)		€ 7.500.000,-
af: Investerings/kosten		
Bouwkosten	3000 m ² x € 2000,00/m ² =	€ 6.000.000,-
Aanloopkosten 10 %	10 % van € 6.000.000,-	€ 600.000,-
Totale investeringen (INV)		€ 6.600.000,-
Residuele grondwaarde (CW-INV)		€ 900.000,-
Grondwaarde per m ²	€ 900.000,- / 3000 m ²	€ 300,00/m ²

Voorbeeld woning:

Gegevens:

Kaveloppervlak:	130 m ²
Inhoud woning:	400 m ³
Bouwkosten:	€ 200.000
Verkoopprijs VON:	€ 275.000

Uitwerking

Residuele grondwaarde methode	Berekening	
Opbrengst:		
Woning 400 m ³ marktwaarde		€ 275.000,-
Kosten: Bouwkosten € 500,-/m ³	400 m ³ x € 500,- per m ³	€ 200.000,-
Residuele grondwaarde (CW-INV)		€ 75.000,-
Grondquote	€ 75.000,- / € 275.000,-	27%

Grondwaarde is € 275.000 -/ - € 200.000 = € 75.000.
 De grondquote bedraagt dan 27% (€ 75.000 / € 275.000)

Grondquote

Deze methode bepaalt aan de hand van de verkoopprijzen de grondwaarde.
 Voorbeeld: VON-prijs € 250.000 de bij deze prijs behorende grondquote is 30%.
 30% van € 250.000 is € 75.000 dit is echter inclusief BTW

dus hier moet nog 21 % BTW vanaf dus de opbrengst voor de grondexploitatie is € 59.250

De comparatieve methode

Deze methode wordt ook wel de vergelijkende of de referentiewaarde methode genoemd. De grondprijs wordt bepaald door te vergelijken met buurgemeenten c.q. relevante particuliere projecten. Deze methode is additioneel en dient als borging voor een regionaal verantwoorde grondwaarde.



Colofon

Een uitgave van de gemeente Emmen

Bezoekadres

Raadhuisplein 1, 7800 RA Emmen
Telefoon: 14 0591

gemeente.emmen.nl
gemeente@emmen.nl