

Grondprijzenbrief 2025

Gemeente Midden-Drenthe



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel	3
1.2	Uitgangspunten	3
1.3	Aansprakelijkheid	3
2	Grondprijzen wonen	4
2.1	Woningmarktontwikkelingen	4
2.2	Grondprijzen projectmatige koopwoningen	6
2.3	Grondprijzen particuliere kavels	7
2.4	Grondprijzen vrijesectorhuurwoningen	8
2.5	Grondprijzen sociale huurwoningen	8
2.6	Indexatie woningbouwkavels	8
3	Grondprijzen bedrijventerreinen	10
3.1	Ontwikkelingen bedrijventerreinenmarkt	10
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen	12
4	Grondprijzen overige functies	12
4.1	Grondprijzen detailhandel en horeca	13
4.2	Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen	13
4.3	Ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk	13
4.4	Grondprijzen zendmasten	13
4.5	Grondprijzen nutsvoorzieningen	14
4.6	Grondprijzen snippergroen	14
4.7	Pachtprijs agrarische gronden	14
	Bijlage A Kavelprijzen	15

1 Inleiding

1.1 Doel

In deze grondprijzenbrief hebben we de grondprijzen opgenomen die van toepassing zijn bij de uitgifte van gronden in de gemeente Midden-Drenthe.

De kaders voor het vaststellen van de grondprijzen zijn vastgesteld in de Nota grondprijnsbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. Deze nota is door de Raad in november 2022 vastgesteld. Hierin zijn ook de grondprijsmethodieken beschreven die we gebruiken om tot de gehanteerde grondprijzen te komen.

In deze nota is ook opgenomen dat de grondprijzen voor een specifiek jaar in een grondprijzenbrief worden opgenomen. Deze wordt dus jaarlijks geactualiseerd. De gemeenteraad ontvangt jaarlijks de geactualiseerde grondprijzenbrief ter kennisname.

Met deze grondprijzenbrief bieden we een kader waarbinnen grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Om flexibel in te kunnen spelen op de (markt)ontwikkelingen sturen we waar nodig bij en leveren we maatwerk voor deze specifieke ontwikkeling.

1.2 Uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen zijn marktconform.
- De grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2025 tot vaststelling van een nieuwe grondprijzenbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn exclusief alle kosten en belastingen.
- De genoemde prijzen voor overige functies zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.3 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze grondprijzenbrief is de grootst mogelijke zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen aansprakelijkheid voor foutieve of onvolledige gegevens.

2 Grondprijzen wonen

2.1 Woningmarktontwikkelingen

Om tot gedegen grondprijzen te komen voor woningen zijn ontwikkelingen op de woningmarkt van belang. Dit betreft zowel de ontwikkeling van de huizenprijzen (binnen de bestaande bouw (=k.k.) en de nieuwbouw (=VON) als de stichtingskosten. We kijken hiervoor niet enkel naar het verleden, maar houden ook rekening met verwachte prijsontwikkelingen. Dit doen we op basis van landelijke trends, maar we besteden ook aandacht aan ontwikkelingen die spelen in onze eigen gemeente.

Ontwikkeling woningvoorraad Midden-Drenthe

Onderstaande tabel bevat gegevens over de woningvoorraad en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Tabel 1: mutaties woningvoorraad gemeente Midden-Drenthe, 2019 t/m 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beginstand voorraad	14.313	14.378	14.413	14.674	14.704
Nieuwbouwwoningen	59	52	256	60	144
Overige toevoeging	34	24	25	25	8
Sloop woningen	26	35	14	52	43
Overige onttrekking	4	6	4	4	10
Correctie	2	0	-2	1	-2
Saldo voorraad	+65	+35	+261	+30	+97
Eindstand voorraad	14.378	14.413	14.674	14.704	14.801

Bron: CBS (2023, cijfers 2019-2023).

Dynamiek onder rijwoningen het hoogst, veel aanbod van vrijstaande woningen

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. We zien vooral veel aanbod en verkochte woningen bij vrijstaande woningen. De meeste koopwoningen in Midden-Drenthe zijn ook van dit type. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en appartementen t/m 75 m². Dit betekent dat er relatief weinig van dit type te koop staan in verhouding tot het aantal verkochte woningen in dit segment.

Tabel 2: te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Midden-Drenthe

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	3	2%	29	9%	0,10
Hoekwoningen	5	4%	29	9%	0,17
Twee-onder-een-kapwoningen	28	22%	76	23%	0,37
Geschakelde woning	2	2%	8	2%	0,25
Vrijstaande woningen	75	60%	162	49%	0,46
Appartement t/m 75 m ²	0	0%	6	2%	0,00
Appartement vanaf 75 m ²	12	10%	22	6%	0,55
Totaal	125	100%	332	100%	0,38

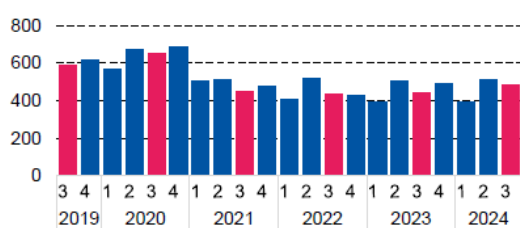
Bron: Funda.nl (oktober 2024). ratio*: verhouding te koop ten opzichte van verkochte woningen.

Onderstaande NVM-woningmarktgegevens laten voor regio Noord-Drenthe op basis van een vrij stabiel beeld in het aantal transacties een stijging van de transactieprijs van circa 12% zien. Op basis van de berichtgeving vanuit hypotheekverstrekkers ABN AMRO, ING en Rabobank lijkt deze ontwikkeling te kunnen worden toegeschreven aan hogere lonen, lagere rente, ruimere leenvoorwaarden.

Figuur 1: NVM-woningmarktgegevens COROP-regio Noord-Drenthe, 2019 – 3e kwartaal 2024

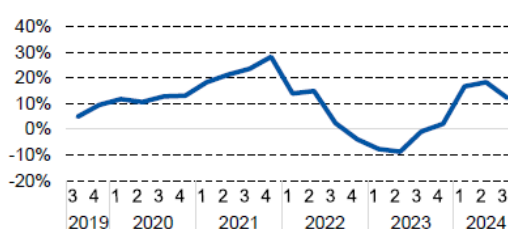
NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Aantal transacties



Noord-Drenthe | 3e kwartaal 2024

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Bron: NVM, Marktoverzicht regio Noord-Drenthe 3e kwartaal 2024

VON-prijzen nieuwbouw met enige vertraging ook in de lift

Op basis van de transactieprijzen nieuwbouw per m² zoals deze naar voren komen in de NVM rapportage, marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3^e kwartaal 2024, is hieronder de ontwikkeling van de VON-prijzen voor de verschillende woningtypes in beeld gebracht.

Tabel 3: Ontwikkeling VON-prijzen woningbouw 2023 richting 2024

Transactieprijs m ² (euro/m ² gbo wonen)	2023-3	2024-3	Ontwikkeling VON-prijzen
Tussenwoning	3.721	3.845	3,3%
Hoekwoning	3.858	3.982	3,2%
2-onder-1-kap	3.983	3.980	-0,1%
Vrijstaand	4.725	4.709	-0,3%
Appartement	5.177	5.515	6,4%
Ongewogen gemiddelde VON-prijs	4.293	4.406	2,6%

Bron: NVM, marktoverzicht nieuwbouw Nederland 3^e kwartaal 2024

Vanuit de in 2023 nagenoeg tot stilstand gekomen prijsontwikkeling op de woningmarkt lijkt de stijging in 2024 inmiddels weer te zijn ingezet. Door de belangrijke hypotheekverstrekkers wordt ook voor 2025 een duidelijk doorzettende prijsstijging verwacht waarbij vermeld moet worden dat zij over het verwachte niveau hiervan niet op 1 lijn zitten.

- ING Research Verwachte prijsontwikkeling 2025 5,5%
- ABN-AMRO Verwachte prijsontwikkeling 2025 7,0%
- Rabobank Verwachte prijsontwikkeling 2025 10,7%

Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitaties 2025 voor de niet Randstedelijke gebieden over een woningprijs ontwikkeling voor 2025 van minimaal 7% en maximaal 10%. Op basis van genoemde informatie wordt er voldoende basis gezien om voor de woningprijs ontwikkeling 2025 aan te sluiten bij het gemiddelde van de door ING, ABN-AMRO en de Rabobank uitgesproken verwachtingen te weten 7,7%.

Stichtingskosten onder invloed van stevige loonontwikkelingen stijgende

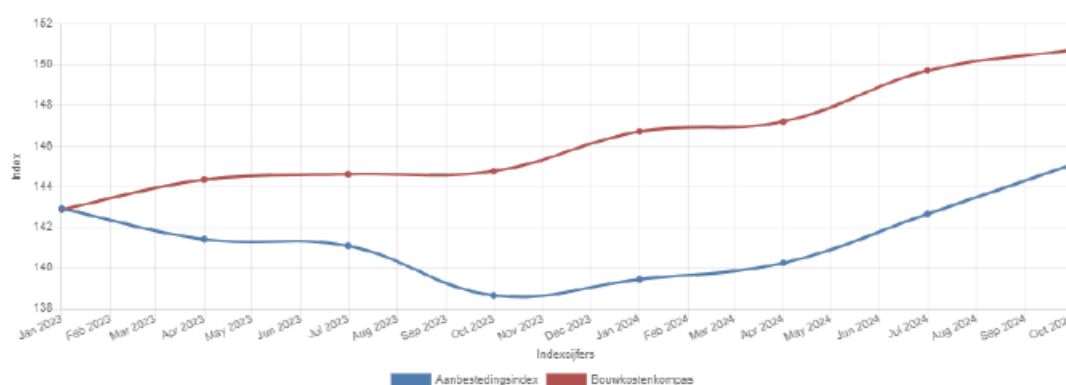
De in 2023 vanuit vraaguitval tot stilstand gekomen stijging van de stichtingskosten is in de loop van 2024 weer opgang gekomen zoals hierna weergegeven.

Figuur 2: Ontwikkeling bouwkostenprijzen Woningbouw januari 2023 richting oktober 2024

Indexcijfers -

Van: 2023

Tot: 2024



Bron: Bouwkostenkompas.nl (13-11-2024)

Het visiedocument 'Marktontwikkelingen bouwkosten', december 2024 van BBN adviseurs raadt aan voor het budgetteren van een project rekening te houden met een prijsstijging van 3,5% tot 4,5% voor de periode Q4 2024 tot en met Q4 2025. Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitatie 2025 ten aanzien van de bouwkosten de volgende verwachting uit:

- | | | |
|--------------------------|----------------------------------|---------|
| - Grond Weg en Waterbouw | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 3% - 6% |
| - Plankosten | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 4% - 7% |
| - Woningbouwkosten | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 3% - 6% |

Op basis van genoemde informatie wordt voor 2025 een verwachte stijging van de stichtingskosten van 4,5% aangehouden.

2.2 Grondprijzen projectmatige koopwoningen

Ter bepaling van de grondprijzen van projectmatige koopwoningen hebben we een indeling gemaakt naar drie typen kernen. We baseren deze indeling op basis van de grootte, woningbehoefte en marktkansrijkheid van de kern:

- Beilen
- Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork
- Kleine kernen

Voor elk type kern hebben we op basis van een residuele berekening een bandbreedte voor de grondprijzen bepaald voor verschillende woningtypen. Als we hier aanleiding toe zien hanteren we een staffel voor grote kavels. De grondprijzen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Deze vormen het kader voor de grondprijsonderhandelingen. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een inschatting van de VON-prijzen en stichtingskosten per woningtype per kern (peildatum januari 2025). Aanbod- (Funda.nl en jaap.nl) en transactiegegevens (verkoopcijfers gemeente Midden-Drenthe) vormen de basis voor de VON-prijzen. Referenties voor de bouwkosten (Bouwkostenkompas) vormen de basis voor de stichtingskosten. De bandbreedte binnen de type kernen hanteren we op basis van onderlinge verschillen tussen de kernen per type. Hierdoor hanteren we een grotere bandbreedte voor middelgrote kernen dan voor de kern Beilen en is de bandbreedte voor kleine kernen het grootst.

Tabel 4: residuele grondprijzen voor projectmatige woningbouw per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Beilen	Rijwoning	€ 215 - € 240
	2-1-kap	€ 195 - € 225
	Vrijstaand	€ 205 - € 235
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 290 - € 320
	Appartement	€ 300 - € 335
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	Rijwoning	€ 160 - € 210
	2-1-kap	€ 160 - € 210
	Vrijstaand	€ 180 - € 230
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 200 - € 265
	Appartement	€ 220 - € 300
Kleine kernen	Rijwoning	€ 105 - € 160
	2-1-kap	€ 120 - € 175
	Vrijstaand	€ 145 - € 210
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 155 - € 225
	Appartement	€ 170 - € 245

2.3 Grondprijzen particuliere kavels

De grondprijzen voor particuliere kavels bepalen we net als voor projectmatige woningbouw residueel. Als we hier aanleiding toe zien kunnen we ook voor particuliere kavels rekenen met een staffel voor grote kavels.

Tabel 5: residuele grondprijzen voor particuliere kavels per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Beilen	2-1-kap (zelfbouw)	€ 215 - € 255
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 220 - € 260
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	2-1-kap (zelfbouw)	€ 175 - € 240
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 185 - € 245
Kleine kernen	2-1-kap (zelfbouw)	€ 145 - € 225
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 150 - € 235

Lievingerveld

Naast de reguliere woningbouwplannen van de gemeente waarbij bouwrijpe grond aan particuliere opdrachtgevers of ontwikkelaars wordt geleverd en de gemeente zorgdraagt voor de openbare ruimte kent gemeente Midden-Drenthe het plan Lievingerveld. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplan Lievingerveld kopen particuliere initiatiefnemers de grond van de gemeente en maken deze zelf bouwrijp. Gezamenlijk zorgen de eigenaren in het gebied via de beheersvereniging, waar zij met de aankoop van de grond verplicht lid van worden, voor de aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen als elektriciteit en riolering. Hiervoor moeten de eigenaren in het gebied een bijdrage van € 25,50 per m² betalen bij de aankoop van de kavel. Daarnaast bedraagt de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds € 100,00 en contributie aan de beheersvereniging € 60,00 per jaar. Deze kosten zijn dan ook niet meegerekend in de uitgifteprijs van Lievingerveld.

Recentelijk is voor Lievingerveld het bestemmingsplan herzien zodat de resterende gronden kunnen worden uitgegeven. De plancapaciteit is van 150 woningen naar 165 woningen gegaan.

Op basis van de door de raad van gemeente Midden-Drenthe vastgestelde Nota Grondbeleid is de grondprijs voor Lievingerveld op basis van de residuele benadering opnieuw bepaald. Hierbij is gekeken naar de plancapaciteit in combinatie met de kaveloppervlakte. Om alle gronden te verkopen, met een maximum van 165 kavels in het plangebied, moet het overgrote deel van de kavels minimaal 2.000 m² groot zijn. Wanneer we hiermee residueel rekenen, dan resulteert dit in een grondprijs van € 65,00 per m². Op basis van de comparatieve methode is deze prijs nogmaals gecontroleerd en als marktconform beoordeeld.

2.4 Grondprijzen vrijesectorhuurwoningen

De grondprijzen voor vrijesectorhuurwoningen zijn residueel berekend aan de hand van de BAR-methode. De grondprijzen zijn universeel voor de gehele gemeente bepaald en onderverdeeld in twee woningtypen (grondgebonden of gestapeld) en twee prijsniveaus (middenhuur en dure huur).

Tabel 6: residuele grondprijzen voor vrijesectorhuurwoningen per vierkante meter kavel

Type kern	Woningtype	Gbo m ²	Kavel	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw)
Gemeente	Rijwoning (middenhuur)	100 m ²	250 m ²	€ 155,00
	2-1-kap (vrijesector)	120 m ²	275 m ²	€ 120,00
	Appartement (middenhuur)	75 m ²	- m ²	€ 175,00
	Appartement (vrijesector)	95 m ²	- m ²	€ 165,00

2.5 Grondprijzen sociale huurwoningen

De grondprijzen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen voor toegelaten instellingen worden bepaald in de prestatieafspraken.

2.6 Indexatie woningbouw kavels

Wanneer de markt hier ruimte voor geeft passen we jaarlijks een indexatie van de al in exploitatie genomen woningbouw kavels toe. We controleren deze geïndexeerde kavelprijzen op basis van de comparatieve methode waarbij we de kavelprijzen van gemeenten in de directe omgeving betrekken.

Voor de grondprijzen van 2025 hanteren we een kavelprijsontwikkeling van +3,2%. Na toepassing van deze indexatie zijn de kavelprijzen gecontroleerd op basis van een vergelijking met kavelprijzen van gelijksoortige ontwikkelingen in omliggende gemeenten en als marktconform beoordeeld. De prijzen van de beschikbare kavels voor 2025 zijn in te zien in bijlage A.

3 Grondprijzen bedrijventerreinen

3.1 Ontwikkelingen markt voor Commercieel vastgoed

Om tot gedegen grondprijzen te komen voor de uitgifte van bedrijventerrein zijn ontwikkelingen op deze markt van belang. Dit betreft zowel de prijsontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed voor de bestaande bouw (=k.k.) als de stichtingskosten. We kijken hiervoor niet alleen naar het verleden, maar houden ook rekening met verwachte prijsontwikkelingen. Dit doen we op basis van landelijke trends, maar we besteden ook aandacht aan ontwikkelingen die spelen in onze eigen gemeente. Anders dan voor de woningmarkt is voor de uitgifte van bedrijventerreinen geen analyse te maken op basis van VON-prijzen. De relevante informatie hiervoor ontbreekt.

Niet-woningvoorraad Midden-Drenthe afgelopen jaren stabiel toegenomen

Onderstaande tabel bevat gegevens over de Niet-woningvoorraad en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig van het CBS, die hun gegevens afleiden uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). We zien door de jaren een zeer geringe toename van het aantal Niet-woning objecten.

Tabel 7: mutaties Niet-woningvoorraad gemeente Midden-Drenthe, 2019 t/m 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Beginstand voorraad	3.170	3.179	3.179	3.194	3.221
Nieuwbouw	11	16	31	37	162
Overige toevoeging	11	13	10	33	42
Sloop	3	11	11	33	10
Overige onttrekking	11	19	14	15	13
Correctie	1	1	-1	5	29
Saldo voorraad	+9	+0	+15	+27	+210
Eindstand voorraad	3.179	3.179	3.194	3.221	3.431

Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023).

Prijsontwikkeling commercieel vastgoed objecttype Industrie

Hieronder is een overzicht opgenomen met de prijsontwikkeling (afkomstig van het CBS) die de verschillende typen commercieel vastgoed over de periode 2023 tot en met het tweede kwartaal van 2024 heeft doorgemaakt.

Tabel 8: Prijsindex commercieel vastgoed, 2023Q1-2024Q2

Prijsindex commercieel vastgoed objecttype	industrie Prijsindex	kantoren Prijsindex	winkels Prijsindex	huurwoningen Prijsindex
Periode				
1e kwartaal 2023	178,8	175,1	113,8	219,9
2e kwartaal 2023	180,0	156,0	120,2	215,7
1e kwartaal 2024	182,7	171,7	130,0	212,0
2e kwartaal 2024	183,4	174,6	127,5	220,4

Bron: CBS

Vastgoedfondsbeleggen.nl spreekt in haar artikel 'Vastgoed Vooruitzichten: Ontwikkelingen en Kansen 2025' d.d. 11-09-2024 voor logistiek en industrieel vastgoed van een verwachte kleine groei voor 2025 van +2%. ABN-AMRO geeft in haar bericht "Vastgoedmarkt laat turbulentie achter zich" d.d. 17-12-2024 een prijsstijging voor logistiek en industrieel vastgoed te verwachten van 3%.

Op basis van genoemde informatie wordt voor de verwachte prijs ontwikkeling 2025 voor industrieel en logistiek vastgoed uitgegaan van 2,5%.

Stichtingskosten onder invloed van stevige loonontwikkelingen stijgende

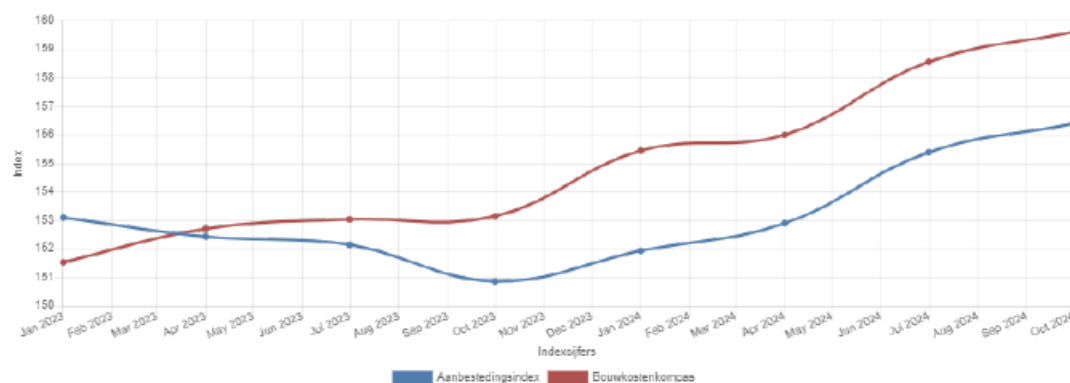
De in 2023 vanuit vraaguitval tot stilstand gekomen stijging van de stichtingskosten is in de loop van 2024 weer opgang gekomen zoals hierna weergegeven.

Figuur 4: Ontwikkeling bouwkostenprijzen utiliteitsbouw januari 2023 richting oktober 2024

Indexcijfers -

Van: 2023

Tot: 2024



Bron: Bouwkostenkompas.nl (13-11-2024)

Het visiedocument marktontwikkelingen bouwkosten, december 2024 van BBN adviseurs raad aan voor het budgetteren van een project rekening te houden met een prijsstijging van 3,5% tot 4,5% voor de periode Q4 2024 tot en met Q4 2025. Bureau Metafoor spreekt in haar Outlook Grondexploitatie 2025 ten aanzien van de bouwkosten de volgende verwachting uit:

- | | | |
|--------------------------|----------------------------------|---------|
| - Grond Weg en Waterbouw | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 3% - 6% |
| - Plankosten | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 4% - 7% |
| - Woningbouwkosten | Verwachte prijsontwikkeling 2025 | 3% - 6% |

Nu Metafoor niet ingaat op de bouwkosten voor de utiliteitsbouw maar er geen aanknopingspunten worden voorzien dat deze ontwikkeling betekenisvol af zal wijken van de verwachte prijsstijging in de woningbouwkosten, zal bij deze verwachting worden aangesloten. Op basis van genoemde informatie wordt voor 2025 een verwachte stijging van de stichtingskosten van 4,5% aangehouden.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor toekomstige uitgeefbare bedrijfsterreinkavels berekenen we de grondprijs residueel en toetsen we dit vervolgens comparatief aan de prijzen van omliggende gemeenten. We houden hierbij rekening met de locatie van de grond en de bedrijvigheid waarvoor de grond is bestemd. Dit doen we onder meer door verschillende grondprijzen te hanteren voor zichtlocaties en niet-zichtlocaties. De bandbreedte voor bedrijfsterreinkavels komt uit op € 50,00- € 130,00 (excl. btw).

Voor de reeds in exploitatie genomen bedrijfsterrein-kavels wordt de grondprijs, wanneer de markt hier ruimte voor geeft, jaarlijks geïndexeerd. Op basis van de voor 2025 verwachte prijsontwikkeling van industrieel vastgoed en stijging van de stichtingskosten wordt deze ruimte niet gezien. Middels een vergelijking met de grondprijzen in omliggende gemeenten is verder geconstateerd dat de huidige uitgifteprijs niet te hoog is. De prijzen van de beschikbare bedrijfskavels worden voor 2025 dan ook op het niveau van 2024 vastgesteld en zijn weergegeven in bijlage A.

4 Grondprijzen overige functies

Voor overige functies bepalen we onze grondprijzen in de hoofdzaak comparatief. Dit doen we door de gehanteerde grondprijzen in omliggende gemeenten te vergelijken. Er kan reden zijn om af te wijken van deze algemene prijzen. In dat geval passen we een maatwerkberekening toe. Onderstaande prijzen geven dus met name een eerste indicatie (richtprijs).

4.1 Grondprijzen detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca zijn sterk afhankelijk van onder andere het type bedrijf, de locatie, de omvang en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed. We passen daarom een maatwerkberekening per locatie toe. Wel hanteren we een richtprijs grondprijs van € 200 per m².

4.2 Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

We maken voor de maatschappelijke voorzieningen onderscheid in een richtprijs voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, commercieel maatschappelijke voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen (bebouwd en niet-bebouwd). Wat betreft bebouwde sport- en recreatieve voorzieningen hanteren we eenzelfde grondprijs als voor overige maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van of de desbetreffende voorziening wel of geen winstoogmerk heeft. De richtprijzen hebben we comparatief bepaald op basis van de prijzen in omliggende gemeenten. Vanwege de grote onderlinge verschillen passen we ook voor maatschappelijke voorzieningen een maatwerkberekening toe wanneer benodigd.

Tabel 9: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Type	Grondprijs per m ² kavel (excl. btw.)
Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	€ 100,00 per m ²
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 150,00 per m ²

4.3 Ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk

Grond voor ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk (zoals sportvelden) worden 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.

4.4 Jaarlijkse retributie zendmasten en zendapparatuur

Voor het plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeenteground door telecom aanbieders, zoals KPN, Odido, Vodafone e.d., wordt een recht van opstal gevestigd waarvoor jaarlijks een retributie in rekening wordt gebracht. Op basis van de comparatieve methode met een achttal gemeenten in de directe omgeving is de retributie voor 2025 bepaald op € 5.400,00 per jaar. Hierbij wordt uitgegaan van een contract van 20 jaar en een kavel van maximaal 100 m². Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Voor elke volgende provider die gebruik maakt van de zendmast of zendapparatuur is door de opstalhouder aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd van € 750,00 kosten opstalhouder. 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.

4.5 Grondprijzen nutsvoorzieningen

De grondprijzen voor nutsvoorzieningen hebben we comparatief bepaald. We rekenen met een vaste grondprijs van € 130,00 per m² excl. btw. Om de kosten van transactie te dekken, geldt een minimum prijs van € 1.000,00- per transactie k.k.

4.6 Grondprijzen snippergroen

Voor de grondprijzen van snippergroen hanteren we een staffel. Bij aankoop geldt voor de eerste 100 m² een grondprijs van € 40,00 per m² excl. overdrachtsbelasting en elke meter daarbovenop kost € 35,00 per m² excl. overdrachtsbelasting.

4.7 Pachtprijs agrarische gronden

We geven agrarische gronden uit op basis van geliberaliseerde pacht. We baseren de pachtprijs op het pachtnormenbesluit. We nemen de grondprijzen voor het pachtprijsgebied Veenkoloniën en Oldambt, waar de gemeente Midden-Drenthe toe behoort, als uitgangspunt. Per 1 juli 2024 bedraagt de regionorm voor Veenkoloniën en Oldambt € 547,00 per hectare.

Bijlage A Kavelprijzen

Woningbouwkavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2025 excl. btw
Drijber		
Kavel 22	548 m ²	€ 149,20
Oranje		
Kavel 1	300 m ²	€ 119,40
Kavel 2	300 m ²	€ 119,40
Kavel 3	300 m ²	€ 119,40
Kavel 4	300 m ²	€ 119,40
Nieuw-Balinge fase 2		
Rijwoningen	Nader te bepalen	€ 144,40
2/1 kap woningen	Nader te bepalen	€ 162,00
Vrijstaande woningen	Nader te bepalen	€ 162,00
Beilen		
Lievingerveld	Nader te bepalen	€ 65,00

Bedrijfskavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2025 excl. btw
Dambroeken		
Kavel 4	1.684 m ²	€ 82,30
Kavel 8	2.635 m ²	€ 82,30