



Grondprijzenbrief 2023

Stec Groep aan gemeente Midden-Drenthe

Erik de Leve & Job Wevers
7 februari 2023

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.....	6
2.4	Grondprijzen vrijesectorhuurwoningen	7
2.5	Grondprijzen sociale huurwoningen	7
2.6	Indexatie woningbouwkavels	7
3	Grondprijzen bedrijventerreinen	8
3.1	Ontwikkelingen bedrijventerreinenmarkt.....	8
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen.....	8
4	Grondprijzen overige functies	10
4.1	Grondprijzen detailhandel en horeca.....	10
4.2	Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen	10
4.3	Ongebouwde maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen zonder winstoogmerk.....	10
4.4	Grondprijzen zendmasten	10
4.5	Grondprijzen nutsvoorzieningen	10
4.6	Grondprijzen snippergroen	10
4.7	Pachtprijs agrarische gronden	11
	Bijlage A Kavelprijzen	12

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 grondprijsbeleid 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. Het college is door de gemeenteraad gemandateerd om de grondprijzenbrief jaarlijks vast te stellen. De gemeenteraad krijgt jaarlijks de geactualiseerde grondprijzenbrief ter kennisname toegestuurd.

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 2023 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.

Woningvoorraad Midden-Drenthe afgelopen jaren stabiel toegenomen, met name in 2021

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). We zien een relatief stabiele woningbouwproductie met een duidelijke piek in het aantal nieuwbouwwoningen in 2021 en een piek in het aantal overige toevoegingen (onder andere transformatie) in 2016.

Tabel 1: mutaties woningvoorraad gemeente Midden-Drenthe, 2017 t/m 2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beginstand voorraad	14.030	14.156	14.304	14.313	14.378	14.413
Nieuwbouwwoningen	50	145	56	59	52	256
Overige toevoeging	123	40	18	34	24	25
Sloop woningen	35	26	61	26	35	14
Overige onttrekking	11	13	5	4	6	4
Correctie	-1	2	1	2	0	-2
Saldo voorraad	+126	+148	+9	+65	+35	+261
Eindstand voorraad	14.156	14.304	14.313	14.378	14.413	14.674

Bron: CBS (2022, cijfers 2016-2021).

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 twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De meeste koopwoningen in Midden-Drenthe zijn ook één van deze twee typen. 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 tussenwoningen en kleine appartementen. Dit betekent dat er relatief weinig van dit type te koop staan in verhouding tot het aantal verkochte woningen in dit segment. Enkel onder grotere appartementen zien we dat het huidige aanbod het aantal verkochte woningen overtreft. Dit komt hoofdzakelijk door het op de markt komen van enkele nieuwbouwapartementen.

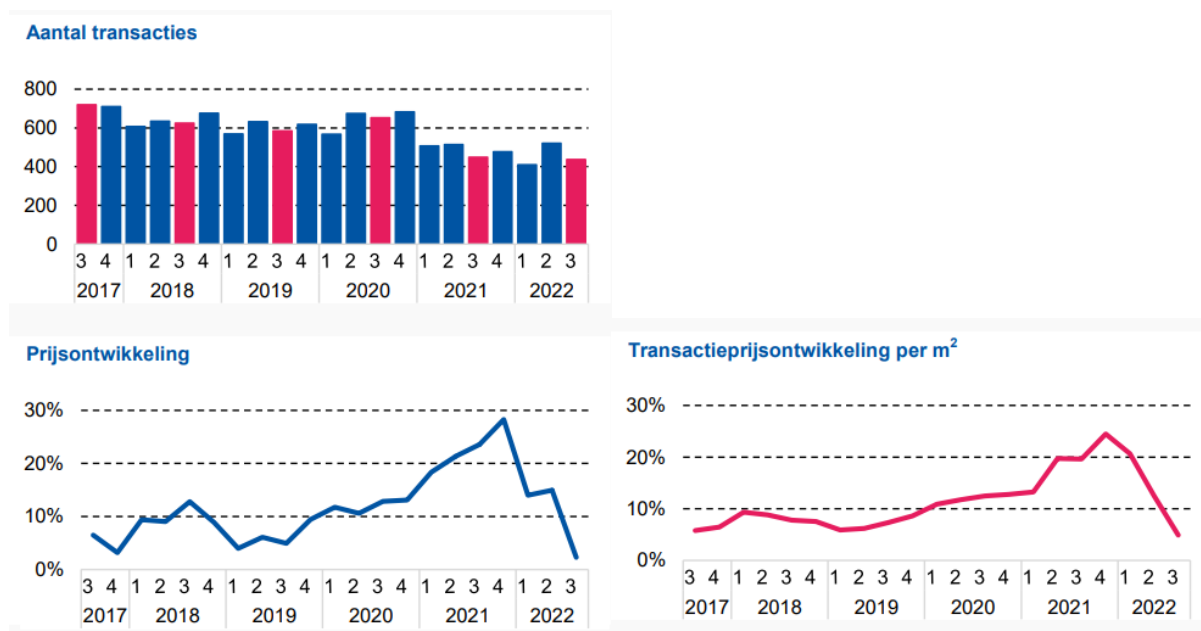
Tabel 2: te koop staande en verkochte aantal woningen per type, gemeente Midden-Drenthe

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	5	3%	26	7%	31	6%	0,19
Hoekwoningen	3	2%	10	3%	13	3%	0,30
Twee-onder-een-kapwoningen	29	19%	128	36%	157	31%	0,23
Vrijstaande woningen	78	50%	167	47%	245	48%	0,47
Appartement t/m 80 m ²	2	1%	11	3%	13	3%	0,18
Appartement vanaf 80 m ²	39	25%	13	4%	52	10%	3,00
Totaal	156	100%	355	100%	511	100%	0,44

Bron: Funda.nl (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkocht in afgelopen jaar. *ratio: verhouding te koop staande ten opzichte van verkochte woningen.

Onderstaande NVM-woningmarktgegevens tonen een oplopende krapte op de woningmarkt tot en met 2021. Hierna zien we echter dat de prijsontwikkeling is teruggelopen. Wel zijn de prijzen in het 3^e kwartaal van 2022 nog steeds hoger dan de prijzen in het 3^e kwartaal van 2021. Ontspanning van de markt is echter wel duidelijk zichtbaar.

Figuur 1: NVM-woningmarktgegevens COROP-regio Noord-Drenthe, 2017 – 3^e kwartaal 2022



Bron: NVM (oktober 2022), COROP-regio Noord-Drenthe.

VON-prijzen nemen naar verwachting dit jaar nog toe, daarna afvlakking

De woningprijsontwikkeling in Midden-Drenthe vertoonde de afgelopen jaren een zeer sterk stijgende lijn, vergelijkbaar met de prijsstijging op landsniveau. Met name in 2020 en 2021 zien we een zeer sterke toename van de prijzen ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2022). In 2020 was deze stijging ook zeer hoog ten opzichte van de landelijke prijsontwikkeling. Mogelijk heeft de coronacrisis ertoe geleid dat de vraag naar woningen in Midden-Drenthe toenam. Volgens verschillende prognoses (zie tabel 3) zet deze stijging de komende jaren door in Nederland. We verwachten wel dat de prijsstijgingen afvlakken. Onder andere een stijgende hypotheekrente ligt hieraan ten grondslag. Historisch gezien is de prijsstijging echter nog steeds hoog. De prijsontwikkeling in de gemeente Midden-Drenthe ligt iets boven het landelijk gemiddelde. Wel zien we dat de prijsontwikkeling in de loop van 2022 minder positief is geworden, vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Om die reden schatten we voor de komende twee jaar de prijsontwikkeling in de prognose voor Midden-Drenthe gelijk aan het landelijke gemiddelde. We baseren ons hierbij op de woningprijzen van de bestaande bouw. Doorgaans volgen de prijzen voor nieuwbouw de prijzen van de bestaande bouw (maar ligt de prijs van nieuwbouwwoningen iets hoger vanwege het kwaliteitsverschil met (verouderde) bestaande woningen).

Tabel 3: historische en geprognosticeerde VON-prijzen woningen Midden-Drenthe en Nederland

	2019	2020	2021	2022	2023
Woningprijzen Midden-Drenthe	6,6%	15,0%	16,4%	13,7%	5,3%
Woningprijzen Nederland	7,2%	8,6%	15,6%	13,7%	5,3%
Op basis van	CBS	CBS	CBS	ABN AMRO, Rabobank, DNB	ABN AMRO, Rabobank

Bron: CBS (2022, cijfers 2018-2021), Rabobank (2022), ABN AMRO (2022), DNB (2022). Afgerond op decimalen.

Ook sterke stijging van stichtingskosten verwacht, mogelijk hoger dan stijging VON-prijzen

De stichtingskosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit komt onder meer door een toename van de vraag, een tekort aan gekwalificeerd personeel en oplopende materiaalkosten. Met name dit laatste loopt op dit moment nog verder op door

de oorlog in Oekraïne. De onzekerheid met betrekking tot deze oorlog maakt het lastig een voorspelling te doen voor de toekomst. Wel lijkt het erop dat de stichtingskosten de komende tijd, mogelijk zelfs sterker, zullen doorstijgen. In het verleden zijn de bouwkosten minder hard stegen dan de VON-prijzen van woningen. Dit kan mogelijk dit jaar omslaan. Bouwkostenkompas gaat uit van een bouwkostenstijging van 3%. Stec Groep schat in dat de bouwkosten, zoals gesteld door Bouwkostenkompas, relatief laag zijn ten opzichte van de werkelijke bouwkosten. Ze rekenen daarom met een prijsniveau dat circa 10% boven dat van Bouwkostenkompas ligt. De stijging van de bouwkosten leidt tot een negatievere uitkomst van de grondprijzen.

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 2023). 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	€ 205 - € 225
	2-1-kap	€ 185 - € 205
	Vrijstaand	€ 190 - € 215
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 280 - € 300
	Appartement	€ 290 - € 310
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	Rijwoning	€ 145 - € 190
	2-1-kap	€ 145 - € 190
	Vrijstaand	€ 165 - € 210
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 190 - € 245
	Appartement	€ 210 - € 270
Kleine kernen	Rijwoning	€ 95 - € 140
	2-1-kap	€ 105 - € 150
	Vrijstaand	€ 130 - € 190
	Levensloopbestendig (hofje)	€ 140 - € 200
	Appartement	€ 160 - € 220

2.3 Grondprijzen particuliere kavels

De grondprijzen voor particuliere kavels bepalen we net als voor projectmatige woningbouw residueel. Als we hier aanleiding toe zien rekenen we ook voor particuliere kavels 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)	€ 205 - € 235
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 210 - € 240
Middelgrote kernen (Bovensmilde, Hooghalen, Smilde en Westerbork)	2-1-kap (zelfbouw)	€ 165 - € 220
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 185 - € 225
Kleine kernen	2-1-kap (zelfbouw)	€ 140 - € 205
	Vrijstaand (zelfbouw)	€ 150 - € 215

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	€ 140
	2-1-kap (vrijesector)	120 m ²	275 m ²	€ 105
	Appartement (middenhuur)	75 m ²	- m ²	€ 165
	Appartement (vrijesector)	95 m ²	- m ²	€ 145

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

We passen jaarlijks een indexatie van de al in exploitatie genomen woningbouw kavels toe. We doen dit op basis van een comparatieve methode waarbij we rekening houden met grondprijsontwikkelingen in andere gemeenten. Voor de grondprijzen van 2023 hanteren we een kavelprijsontwikkeling van +3,3%. Dit komt overeen met de gemiddelde grondprijsontwikkeling van kleine gemeenten volgens de benchmark gemeentelijke grondprijzen 2022-2023 van Stec Groep. De kavelprijzen voor 2023 zijn in te zien in bijlage A.

3 Grondprijzen bedrijventerreinen

3.1 Ontwikkelingen bedrijventerreinenmarkt

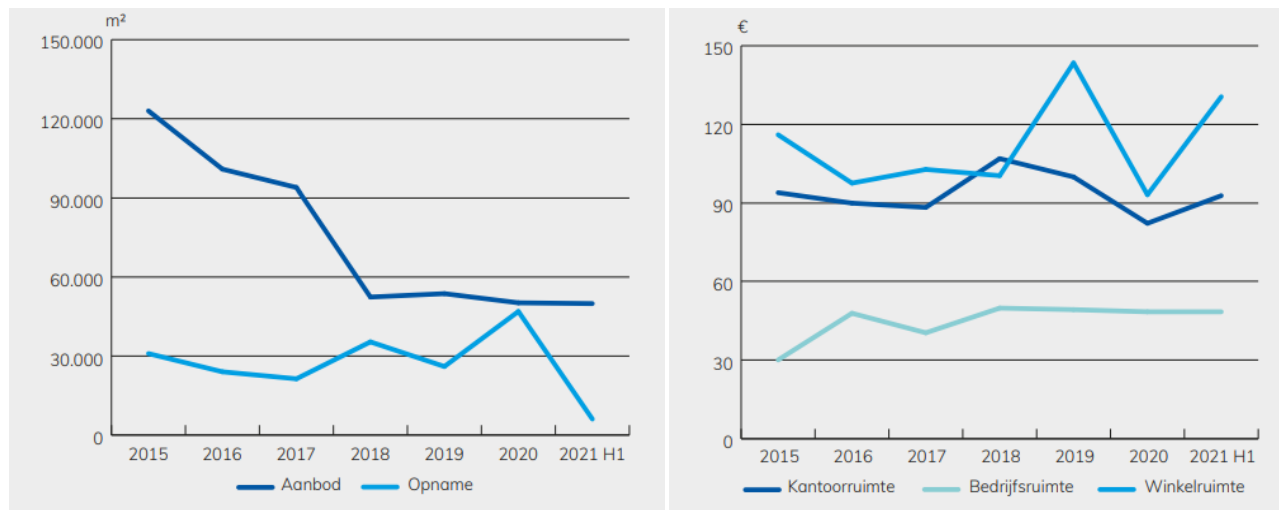
Opname bedrijfsruimtemarkt in eerste helft 2021 in COROP-regio relatief laag, aanbod redelijk constant

In de periode 2015-2021 werd in de COROP-regio gemiddeld ongeveer 30.000 m² bedrijfsruimte per jaar opgenomen. Na het eerste half jaar van 2021 liep dit nog achter op voorgaande jaren. Het aanbod van bedrijfsruimte is sinds een forse daling tussen 2015 en 2018 al enige tijd constant op ongeveer 55.000 m².

Huurprijzen bedrijfsruimte zeer constant

De huurprijzen voor bedrijfsruimte in de COROP-regio Noord-Drenthe zijn al sinds 2018 ongeveer constant. Gemiddeld gezien ligt de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte rond de € 50. Ook in de eerste helft van 2021. Een analyse van het huidige aanbod binnen de regio laat zien dat de prijzen van bedrijfsruimte onderling wel sterk verschillen. Dit is onder meer afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van het vastgoed. Nieuw kwalitatief hoogstaand vastgoed op een goed bereikbare (zicht)locatie is logischerwijs meer waard.

Figuur 2: NVM-gegevens over commercieel vastgoed COROP-regio Noord-Drenthe, aanbod en opname bedrijventerreinen (links) en huurprijzen commercieel vastgoed (rechts)



Bron: NVM (december 2021), COROP-regio Noord-Drenthe.

Bouwkosten fors gestegen met onzekere toekomstverwachting

Net als voor woningbouw geldt dat ook voor utiliteitsbouw de bouwkosten fors zijn gestegen. Wat betreft de toekomst zijn de verwachtingen zeer onzeker. We gaan er echter vanuit dat de bouwkosten de komende tijd nog verder zullen oplopen.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Voor toekomstige uitgiftebare 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 - € 85 (excl. btw). De reeds in exploitatie genomen bedrijfsterrein-kavels worden jaarlijks geïndexeerd op basis van een comparatieve methode waarbij we

rekening houden met grondprijzontwikkelingen in andere gemeenten. Voor de grondprijzen van 2023 hanteren we een kavelprijzontwikkeling van +2,9%. Dit komt overeen met de gemiddelde grondprijzontwikkeling 'Bedrijfsterrein' van kleine gemeenten volgens de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2022-2023 van Stec Groep. De kavelprijzen voor 2023 zijn in te zien 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 betreffende 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 een zelfde 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 wat betreft 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 per m ²
Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	€ 145 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 Grondprijzen zendmasten

De grondprijs voor zendmasten hebben we comparatief bepaald. Hierdoor komen we tot een vaste prijs van € 5.250 per zendmast. Bij gebruik door meerdere providers rekenen we bij nieuw te sluiten overeenkomsten een extra bijdrage van € 750 voor elke extra provider.

4.5 Grondprijzen nutsvoorzieningen

De grondprijzen voor nutsvoorzieningen hebben we comparatief bepaald. We rekenen met een vaste grondprijs van € 125 per m² excl. btw.

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. btw en elke meter daarbovenop kost € 35,00 per m² excl. btw.

4.7 Pachtprijs agrarische gronden

We geven agrarische gronden uit op basis van geliberaliseerde pacht. We nemen de grondprijzen voor het pacht prijsgebied Veenkoloniën en Oldambt, waar de gemeente Midden-Drenthe toe behoort, als uitgangspunt. Deze prijs is € 365 per hectare.

Bijlage A Kavelprijzen

Woningbouwkavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2023 excl. btw
Drijber		
Kavel 22	548 m ²	€ 144,60
Kavel 24	294 m ²	€ 144,60
Kavel 26	297 m ²	€ 144,60
Kavel 30	401 m ²	€ 144,60
Nieuw-Balinge		
Kavel 9	322 m ²	€ 144,60
Kavel 11	302 m ²	€ 144,60
Oranje		
Kavel 1	300 m ²	€ 115,70
Kavel 2	300 m ²	€ 115,70
Kavel 3	300 m ²	€ 115,70
Kavel 4	300 m ²	€ 115,70
Kavel 5	300 m ²	€ 115,70
Witteveen		
Kavel 12	433 m ²	€ 144,60
Westerbork – De Lindelaar		
Kavel 2	526 m ²	€ 216,90
Kavel 3	527 m ²	€ 216,90
Kavel 4	450 m ²	€ 216,90
Westerbork – An de Boerbrink		
Kavel 2	810 m ²	€ 216,90
Kavel 3	1.129 m ²	€ 216,90
Kavel 4	441 m ²	€ 216,90
Kavel 5	440 m ²	€ 216,90
Kavel 6	443 m ²	€ 216,90
Kavel 7	445 m ²	€ 216,90
Kavel 8	446 m ²	€ 216,90
Kavel 9	446 m ²	€ 216,90
Kavel 10	712 m ²	€ 216,90

Bedrijfskavels

Locatie	Oppervlakte ca.	Grondprijs/m ² 2023 excl. btw
Dambroeken		
Kavel 4	1.684 m ²	€ 82,30
Kavel 8	2.635 m ²	€ 82,30