

Nota Grondprijzen 2015

*vastgesteld door burgemeester en wethouders gemeente Emmen
op 20 januari 2015*

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Grondprijzen woningbouw	3
Uitgifte grondprijzen vrije sector kavels particulieren per kern	4
Bedrijventerreinen	6
Grondprijzen kantoren	8
Grondprijzen detailhandel en horeca	9
Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen	10
Pachtprijzen	11
Grondprijzen openbaar groen en reststroken	11
Grondprijstabel zendmasten, garageondergrond en nutsvoorzieningen	13
Grondprijstabel verhuur volkstuinen en paardenweiden	14

Inleiding

In deze nota zijn grondprijzen opgenomen die van toepassing zijn bij de uitgifte van gronden door de gemeente Emmen. Deze nota vervangt de afzonderlijke tariefbesluiten per categorie die door het college zijn vastgesteld.

De kaders voor het vaststellen van de grondprijzen zijn vastgelegd in de Kadernota Grondprijsbeleid 2014 – 2018 Gemeente Emmen. Deze Kadernota is door de Raad in december 2013 vastgesteld.

Uitgangspunt is dat de grondprijzen marktconform worden bepaald.

In de Kadernota zijn de grondprijsmethodieken beschreven om tot de verschillende grondprijzen per functie te komen.

De Kadernota geeft aan dat de grondprijzen voor een specifiek jaar in een Nota grondprijzen worden vastgelegd. Het college is door de gemeenteraad gemandateerd om de Nota grondprijzen jaarlijks vast te stellen. De gemeenteraad krijgt jaarlijks de herziene nota ter kennisname toegestuurd.

Algemene uitgangspunten

Indien niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die in deze nota worden genoemd, exclusief BTW en kosten koper.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is de grootst mogelijke zorg besteed. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type-, druk- en zelffouten.

Grondprijzen woningbouw

Er zijn verschillende categorieën gronduitgifte ten behoeve van woningbouw van toepassing. De Kadernota Grondprijzbeleid 2014-2018 onderscheidt: vrije kavels (particulieren), projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen), sociale koop- & huurwoningen (grondgebonden en appartementen). In de Kadernota grondprijzbeleid is per categorie aangegeven welke methodiek wordt gehanteerd voor de bepaling van de grondprijs. Hierna volgen de grondprijzen voor 2015:

Vrije kavels (particulieren)

In tabel 1 zijn de grondprijzen weergegeven van vrije sector kavels per plangebied binnen de gemeente Emmen. Per plan zijn de beschikbare kavelnummers vermeld per 1 januari 2015 met de grondprijs per m².

Projectmatige woningbouw (grondgebonden en appartementen)

Per project wordt de specifieke prijs van de betreffende percelen berekend aan de hand van de residuele rekenmethodiek.

Sociale woningbouw (koop & huur, grondgebonden en appartementen)

Grondprijzen in dit segment gelden voor de bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven geen huurtoeslag wordt verleend.

Voor 2015 geldt voor de sociale koop en huurwoningen een vaste grondprijs per kavel van € 16.643,- exclusief BTW.

Bij sociale huurwoningen geldt in de gemeente Emmen een instandhoudingstermijn van 10 jaar op grond van artikel 1.1.1. lid 1 onder e Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Algemeen

De grondprijzen zijn gebaseerd op de huidige bestemmingsplannen en bouwplannen, met typologie van woningen. Indien deze wijzigen, kan de grondprijs wijzigen. Hierover neemt het college een besluit.

Uitgifte grondprijzen vrije sector kavels particulieren per kern

Per 1 januari 2015 zijn de prijzen van de verschillende kavels c.q. de verschillende prijzen per m² te handhaven zoals hierna vermeld. (Prijzen zijn exclusief omzetbelasting en bijkomende kosten)

Plaats	Plan	prijs per m ²
Emmen	Delftlanden 1- 1e uitwerking	
	Kavel 14	€ 204,90
	Kavel 17 en 19	€ 215,30
Emmen	Delftlanden 1- 2e uitwerking	
	Kavels 39 t/m 45 Hazelaarwal	€ 215,25
	Taluddeel Hazelaarwal 42 t/m 45	€ 107,60
	Kavels 62 t/m 67 Lunekehaar en 46 t/m 55 en 59 t/m 61 Wolferingehaar	€ 225,50
	Kavels 68 t/m 73 Lunekehaar en 56 t/m 58 Wolferingehaar	€ 246,00
	Delftlanden, Spitaalzoom	
Emmen	Kavel 1 en 31 t/m 36	€ 225,00
	Kavel 2 t/m 14 en 25 t/m 30	€ 230,00
	Kavel 15 t/m 24	€ 220,00
Emmen	Gorzenveld	
	Kavel 5	€ 255,00
	Kavel 20	€ 225,00
Emmen	Emmermeer, aan de Bosrand	
	Kavel 3 t/m 7, 9 t/m 11 en 18 t/m 23	€ 165,00
	Kavel 8	€ 160,00
	Kavel 13 en 14	€ 155,00
Emmen	Oude Meerdijk	
	Kavel 6 en 7	€ 210,00
	Kavel 8	€ 165,00
	Kavel 9	€ 181,40
	Kavel 10 t/m 13, kavel 30 t/m 34	€ 200,00
	Kavel 23 t/m 25, kavel 35 t/m 41	€ 225,00
Barger Compascuum	ten noorden van de Postweg, fase III	
	Kavel 19 en 20	€ 111,80
	Kavel 23 t/m 29	€ 117,50
	Kavel 30 t/m 31	€ 120,00
Emmer Compascuum	Koppelwijk/Maatschappijweg	
	Kavel 1 t/m 4	€ 135,00
	Kavel 5 t/m 8, 13 t/m 16, 23 t/m 26 en 33 t/m 36	€ 130,00
	Kavel 9 t/m 12 en 49 t/m 63	€ 132,50
	Kavel 17 t/m 22, 27 t/m 32 en 37 t/m 42	€ 125,00
	Kavel 43 t/m 48	€ 122,50
Erica	Veenschapswijk	
	Kavel 55 en 64 t/m 71	€ 145,00
	Kavel 72 t/m 76	€ 155,00
Klazienaveen	Planeet	
	Kavel 5 t/m 13	€ 155,00
	Kavel 15 t/m 26, 46 t/m 49 en 73 t/m 82	€ 140,00
	Kavel 45 en 83	€ 135,00

	Kavel 29 t/m 41	€ 130,00
	Kavel 27	€ 125,00
	Kavel 28	€ 120,00
Nieuw Schoonebeek	Bekel's Erf	
	Kavel 1 t/m 6 en 9 t/m 29	€ 125,00
Nieuw Weerdinge	Mandebroek III	
	Kavel 2 t/m 10	€ 120,00
	Kavel 34 t/m 44	€ 130,00
Roswinkel	Roswinkelerkanaal NZ	
	Kavel 5 en 6	€ 110,00
Schoonebeek	Locatie Aikes Tallenhuis	
	Kavel 1	€ 140,00
	Stroomdal	
	Kavel 102 en 103	€ 128,50
	Kavel 119 t/m 122, 127 en 128 en 135 en 136	€ 128,50
Veiteveen	Kienholt	
	Kavel 14 en 23	€ 112,70
Zwartemeer	Zuid West	
	Kavel 10 t/m 12 en 36	€ 130,00
	Kavel 14 t/m 18 en 37	€ 127,50
	Kavel 30 t/m 33	€ 125,00
	Kavel 38 t/m 43	€ 122,50
	Kavel 54	€ 132,50

tabel 1.

Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn door middel van de residuele- en de comparatieve (vergelijkende) waardemethodiek bepaald. De prijs van een bedrijfskavel wordt vastgesteld aan de hand van vergelijking met gerealiseerde transacties van verkochte kavels. Op basis van inventarisatie van grondprijzen van omliggende gemeenten kan worden geconcludeerd dat de gemeente Emmen in de pas loopt met de omliggende gemeenten. De prijs wordt sterk beïnvloed door locatie en ligging en de bestemmingsplan -technische invulling.

Indien wonen op het (bedrijven) terrein bestemmingsplan technisch mogelijk is, zal dit in verhouding gekoppeld worden aan de te hanteren uitgifteprijs. Deze mogelijkheid van wonen bij het bedrijf leidt tot een opslag voor die kavels (onafhankelijk van de oppervlakte van de kavel).

Aan deze factoren wordt nog een factor toegevoegd waarbij op basis van bijzondere omstandigheden de marktprijs enigszins kan worden aangepast. Hierbij dient te worden gedacht aan bijzondere ligging, bodemgesteldheid, vorm en omvang van de kavel of anderszins. Slechts op basis van deze objectieve criteria kan een correctiefactor worden toegepast.

Bedrijvenpark A 37

Het bedrijvenpark A 37 ligt aan de autosnelweg A 37. Dit bedrijvenpark biedt aan de noordzijde van de A 37 vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in de sfeer van logistiek, distributie, Value Added Logistics en (lichte) maakindustrie.

Waanderveld

Waanderveld is verdeeld in twee deelgebieden. Een gebied in de directe omgeving van de Nieuw-Amsterdamsestraat bestemd voor bedrijven met schone en hoogwaardige productie of in de zakelijke dienstverlening.

Een ander deel van het Waanderveld is speciaal ingericht voor de combinatie van woon- werk.

Business Park Meerdijk

Dit park biedt primair ruimte aan zakelijke dienstverlening en aan sport gelieerde economische activiteiten. Door de beschikbare ruimte leent het gebied zich daarnaast voor vormen van leisure en recreatie. Een deel van het park zal ontwikkeld worden voor woon- werk combinaties.

Businesspark Eigenhaard

Het bedrijvenpark bestaat uit twee delen: het noordelijk deel is speciaal geschikt voor kantoren en bedrijven in de sectoren dienstverlening en leisure. Het zuidelijke deel (Nijbrachtcenter) is specifiek geschikt voor grootschalige perifere detailhandel, zoals bouwmarkten.

Pollux

Bedrijventerrein Pollux is een kleinschalig ingericht gemengd bedrijventerrein gelegen ten zuiden van de A 37 bij Klazienaveen. Een gedeelte van het bedrijventerrein Pollux is gekwalificeerd voor de vestiging van ondernemingen met een bedrijfswoning (woon-werk). Op dit moment zijn er geen kavels direct uitgeefbaar voor deze woon-werk combinatie. Er zijn nog wel kavels beschikbaar voor bedrijfsactiviteiten zonder wonen.

De Tweeling

Naast het bestaande bedrijventerrein De Tweeling is een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Dit nieuwe bedrijventerrein ligt ten zuiden van de A 37 bij Nieuw Amsterdam- Veenoord met eigen op- en afritten naar de A 37. Het terrein is beoogd voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten in de sfeer van logistiek, distributie, Value Addees Logistics en maakindustrie.

Bargermeer

Het bedrijventerrein is een van de grootste bedrijventerreinen van Emmen en omstreken. Er zijn nog enkele kavels beschikbaar.

EMMTEC Industry & Businesspark

Het bedrijventerrein ligt direct aan de Rondweg. Op het park zijn multinationale bedrijven gevestigd. De Emmtec-Zuid locatie aansluitend aan en ten zuiden van het EMMTEC Industry & Businesspark is speciaal door de gemeente ontwikkeld en bestemd voor (proces-) gelieerde bedrijven in de sfeer van chemie, kunststoffen en food en zware (maak-)industrie.

Functie Plangebied	Methodiek	Resultaat	Grondprijs Prijs per m ² , excl. BTW
<u>Bedrijven</u> Bedrijvenpark A37 Waanderveld Businesspark Meerdijk Eigenhaard Pollux De Tweeling Bargermeer Emmtec Industry & Businesspark	Comparatieve methode Toets: residuele grondwaarde berekening		Locatie Noordzijde € 54,00 - € 78,00 €70,00 tot € 102,00 Woontoeslag € 50.000,00 tot € 70.000,00 € 100,00 tot € 135,00 € 79,00 tot € 115,00 € 45,00 tot € 55,00 Woontoeslag € 38.000,00 tot € 46.000,00 €54,00 tot € 90,00 €40,50 tot € 78,00 €40,50 tot € 79,00

N.B. De bij uitgifteplan vast te stellen grondprijzen kunnen, rekening houdend met specifieke omstandigheden hoger of lager uitvallen dan de genoemde bandbreedte.

Grondprijzen kantoren

De grondprijs voor gronden met een kantoorbestemming is sterk afhankelijk van de locatie, zichtlijnen, de bereikbaarheid, parkeervoorzieningen en de algemene kwaliteit en uitstraling van de kantoorlocatie. De waarde wordt in beginsel door middel van de residuele grondwaarde methodiek bepaald.

De grondprijzen voor kantoorlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m2

Functie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m2 b.v.o., excl. BTW
Kantoren	Residuele methode i.c.m. BAR-/DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop (in m2 bvo)	Vanaf €100,00 -

Grondprijzen detailhandel en horeca

De grondprijzen voor betreffende categorie zijn sterk afhankelijk van onder andere het type bedrijf, de locatie, de omvang en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed. In dat kader kan van een specifiek grondprijzenkader geen sprake zijn. Gezien de grote differentiatie tussen locaties en ontwikkelingen wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijzen op bouwplanniveau vastgesteld.

Functie/ locatie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m2 b.v.o., excl. BTW
Detailhandel en horeca Bestaande uit: Winkels Winkels met baliefuncties Grootschalige detailhandel Restaurants / café's Hotels Emmen Centrum Emmen wijkcentra Emmen dorpen	Residuele methode i.c.m. DCF-methode	Prijs per te verkopen perceel/object, te bepalen bij verkoop	 Vanaf € 400,- Vanaf € 300,- Vanaf € 200,-

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen

Onder de categorie “Maatschappelijke voorzieningen” worden gronduitgiften geschaard die veelal een publieke functie dienen zonder winstoogmerk. Voorbeelden van dergelijke functies zijn scholen, kerken, zorginstellingen, zwembaden, e.d.

Functie	Methodiek	Resultaat	Minimale Grondprijs per m ² , excl. BTW
Niet commerciële maatschappelijke functies onbebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m ²	vanaf € 25,-/m ²
Niet commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Methodiek wordt per ontwikkelingsopgave bepaald (maatwerk)	Prijs per m ² BVO	vanaf € 75,-/m ²
Commerciële maatschappelijke functies onbebouwd	Residuele methode	Prijs per uit te geven oppervlakte	vanaf € 30,-/m ²
Commerciële maatschappelijke functies bebouwd	Residuele methode	Prijs per uit te geven oppervlakte	vanaf € 125,-/m ² (Emmen centrum) Vanaf € 80,-/m ² Overige locaties

Er zijn echter ook maatschappelijke voorzieningen met een commercieel oogmerk. Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Voorbeelden van dergelijke functies zijn huisartsenpraktijken, kinderopvang, fysiotherapie.

Voor deze categorie wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de residuele methode.

De gemeente Emmen bepaalt per ontwikkelingsopgave de berekeningsmethodiek. Wel wordt uitgegaan van een minimale grondprijs per m².

Indien door de non-profit voorziening zelf de keuze wordt gemaakt om zich te vestigen op een locatie die qua opbrengst bestemd is voor een commerciële grondprijscategorie, zal echter de grondprijs in rekening worden gebracht die geldt voor de betreffende categorie.

Pachtprijzen

Voor de gemeentelijke percelen die vallen onder Reguliere pacht wordt de maximale pacht prijs voor 2015 vastgesteld op € 575,00 per hectare (dit is overeenkomstig de hoogst toelaatbare pacht prijs zoals bepaald door het Ministerie van Economische Zaken). Indien er reden is voor neerwaartse bijstelling van de pacht prijs, bijvoorbeeld in verband met de inferieure kwaliteit van de gronden, zal de pacht prijs worden bepaald door de gemeentelijke rentmeesters.

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

Grondprijzen openbaar groen en reststroken

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk openbaar gemeentelijk groen aan te kopen.

Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs per m² gerekend.

Uitgangspunt voor het bepalen van de grond prijs is het bestaande beleid. De grond prijs wordt gebaseerd op het marktniveau per locatie. Bij deze grond prijs wordt ervan uitgegaan dat het gekochte perceelsgedeelte alleen als (sier) tuin wordt gebruikt en dat door de toevoeging van dit perceelsgedeelte aan de bebouwde kavel geen sprake is van een (extra) bebouwingsmogelijkheid.

Woonkern	Methodiek		Grond prijs tot 150 m ²
Klazienaveen Noord, Oranjedorp, Roswinkel, Zandpol	vaste prijs	Prijs per m ²	Woning € 24,-
Bargercompascuum, Emmer- Erfcheidenveen, Nieuw Dordrecht, Nieuw Schoonebeek, Nieuw Weerdinge, Weiteveen, Zwartemeer	vaste prijs	Prijs per m ²	Woning € 30,-
Barger-oosterveld, Emmercompascuum, Emmermeer, Emmerschans, Erica, Nw. Amsterdam/Veenoord, Schoonebeek	vaste prijs	Prijs per m ²	Woning € 36,-
Angelslo, Bargeses, Emmerhout, Klazienaveen, Weerdinge, Westenesch	vaste prijs	Prijs per m ²	Woning € 45,-
Noordbarge, Rietlanden, Zuidbarge	vaste prijs	Prijs per m ²	Woning € 54,-

Verkoop openbaar groen en reststroken op bedrijventerreinen zonder woonmogelijkheid vanaf € 10,00 per m². Excentrisch gelegen bedrijventerreinen op basis van taxatie. Kantoorlocaties en Grootschalige detailhandellocaties vanaf € 24,00 per m² (prijzen zijn zonder (extra) bebouwingsmogelijkheid).

De gemeente Emmen kan in specifieke gevallen besluiten aan de hand van een taxatieverslag af te wijken van de tarieven. Bij de afwijking van de genoemde grondprijzen spelen factoren mee als ligging en grootte van het te verkopen perceel, bereikbaarheid van het perceel, mogelijkheden van het perceel (zoals wel of geen bebouwing), de vermeerdering van de waarde van het perceel waaraan het wordt toegevoegd en of het betreffende perceel al in gebruik is (als gevolg van huur of anderszins)

Overige locaties waaronder het buitengebied en recente bestemmingsplannen < 10 jaar, zoals o.a. Emmen-Centrum, Parc Sandur, de Delftlanden, BargerOosterveld NoordOost, Noorderwerf en Erica Noordwest op basis van taxatie.

Ingeval er een groenstrook verkocht kan of mag worden in een recent bestemmingsplan (richtlijn < 10 jaar) / danwel een nieuw uit te geven bouwkaavel, wordt de prijs bepaald door de taxateur van de gemeente en zal de prijs van die groenstroken gerelateerd worden aan de uitgifteprijzen en de leeftijd van het bestemmingsplan. De prijzen zullen in een dergelijk geval aanzienlijk hoger kunnen liggen dan de reguliere uitgifteprijzen. De gehanteerde norm voor prijsbepaling is minimaal 40 % van de uitgifteprijs. Ingeval van discussie is de taxatie van de gemeentelijke taxateur bindend.

De nieuwe tarieven per 1 januari 2015 kunnen afwijken ten opzichte van de voorheen gehanteerde tarieven, zoals vastgesteld per 2008. Voor nieuwe verzoeken na 1 januari 2015 gelden de nieuwe grondprijzen.

In een klein aantal gevallen worden er nog groenstroken verhuurd. In deze gevallen wordt een huurprijs gehanteerd die 5% van de verkoopprijs behelst, met een minimumbedrag van € 90,-

Grondprijstabel 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 ondergrond garages en voor nutsvoorzieningen geldt eveneens een grondprijs per locatie, waarbij voor nutsvoorzieningen een maximum aantal m2 geldt.

Functie	Methodiek	Resultaat	Grondprijs / Huurprijs
Zendmasten	Vaste prijs	Prijs per locatie	€ 3.000,00 Bijdrage voor elke extra provider € 750,00
Garageondergrond	Vaste prijs	Prijs per locatie	€ 1.250,00
	Verhuur	Huur per jaar	€ 125,00 per locatie p/jaar
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	Prijs per locatie	€1.250,00 tot max. 25m2. Daarna €125,00 per m2.

Grondprijstabel verhuur volkstuinen en paardenweiden

<i>Functie</i>	<i>Methodiek</i>	<i>Resultaat</i>	<i>Huurprijs</i>
<i>Volkstuinen</i>	<i>Verhuur</i>	<i>Prijs per m²</i>	<i>Particulier - € 13,00 per 100 m²</i> <i>Vereniging - € 11,50 per 100 m²</i>
<i>Paardenweide</i>	<i>Verhuur</i>	<i>Prijs per m²</i>	<i>€ 5,00 per 100 m²</i>