

Grondprijzenbrief

2019
2020



Colofon

Stellers M. de Lange/ T. Bijlenga
Eigenaar Grondzaken
Herziening Eerste kwartaal 2021
Zaaknummer 9904

Versie
definitief

Vastgesteld op
5 november 2019

Vastgesteld door
B&W

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	5
1.2	Status grondprijzenbrief	5
1.3	Uitgangspunten grondprijzenbrief	5
1.4	Verschillen met de grondprijzenbrief 2017	6
2	Woningbouw	7
2.1	Vrije sector projectmatig	7
2.2	Vrije sector kavels particulieren	8
2.3	Sociale woningbouw	8
3	Bedrijventerrein	10
3.1	Bedrijven	10
3.2	Kantoren	10
4	Overige functies	11
4.1	Detailhandel en horeca	11
4.2	Sociaal Maatschappelijke voorzieningen	11
4.3	Groenstroken en kleine gronduitgiftes	11
4.4	Nutsvoorzieningen	13
4.5	Parkeren	13
4.6	Stijgers	13
4.6	Zendmasten	13
5	Overige vormen van gronduitgifte	14
5.1	Verhuur van gemeenteground	14
5.2	Recht van opstal	14
5.3	Recht van erfpacht	14
5.4	Pacht	14
	Samenvatting	15
	Begrippen	16

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De in deze nota gehanteerde begrippen zijn aan het einde van deze nota nader verklaard.

De nota 'Grondbeleid' 2018-2019 (hierna: de nota 'Grondbeleid') beschrijft in paragraaf 2.4 het grondprijsbeleid van de gemeente Noordwijk. Deze paragraaf geeft onder meer aan dat de vaststelling van een herziening van de grondprijzenbrief is gedelegeerd aan het college. Daarnaast beschrijft de nota 'Grondbeleid', in deel II van de nota, de verschillende methodes die de gemeente hanteert om de grondprijzen te bepalen. De voorliggende Grondprijzenbrief oktober 2019-2020 (hierna: de grondprijzenbrief) geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. De samenvatting, na hoofdstuk 5, geeft het overzicht weer.

Uiteindelijk streeft de grondprijzenbrief daarmee transparantie na en een heldere basis voor de totstandkoming van gronduitgifteovereenkomsten met derden.

1.2 Status grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. Het team Grondzaken van de afdeling Ruimte en Samenleving is, binnen de gemeente Noordwijk, verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondprijzenbrief en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen. De grondprijzenbrief is voor deze afdeling kaderstellend voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college.

De grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het opstellen van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (hierna: MPG);
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegrond.

Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht waarbij er wordt afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel meerwaarde voor de gemeente oplevert. Voorwaarde voor het afwijken van de vastgestelde grondprijzen is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

1.3 Uitgangspunten grondprijzenbrief

In de nota 'Grondbeleid' is het volgende vermeld:

- Bij de grondprijsbepaling voor woningbouw wordt uitgegaan uit van de residuele grondwaardemethode, waarbij aanvullend de grondquote methode gehanteerd wordt;
- Voor de prijsbepaling van overige gronden wordt de vergelijkingsmethode gebruikt;
- De kostprijsmethode wordt toegepast voor de prijsbepaling van incourant onroerend goed.

Daarnaast is het volgende van belang:

- De totstandkoming van de prijzen wordt, met uitzondering van prijzen voor de woningbouw, gebaseerd op de marktwaarde van de grond. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële prijs en wordt voorkomen dat de afnemer van de grond indirect gesubsidieerd wordt;

- De prijzen gelden vanaf oktober 2019 tot en met 2020;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (zoals btw, andere belastingen, notaris kosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- De grondprijzenbrief zal jaarlijks worden herzien. De genoemde prijzen zullen, indien de actualisatie niet tijdig plaatsvindt, in ieder geval geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex (hierna: CPI) alle huishoudens.

1.4 Verschillen met de grondprijzenbrief 2017

Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2017 is paragraaf 2.3 (Sociale woningbouw) aangepast. Er wordt vanaf 1-7-2019 een grondprijs van € 180,- per m² bruto vloeroppervlak (bvo) gehanteerd voor sociale huurwoningen. Het aantal m² bvo wordt hierbij bepaald middels de NEN 2580.

2 Woningbouw

2.1 Vrije sector projectmatig

Alle vrije sector koopwoningen die ontwikkeld worden door een particuliere ontwikkelaar vallen onder de categorie 'vrije sector projectmatig'. De woningcorporaties zijn ontwikkelaar indien de corporaties bouwen voor de vrije sector, echter dit komt bijna nooit voor.

Conform de 'nota Grondbeleid' worden de grondprijzen voor deze categorie woningen residueel bepaald. Eventueel kan de grondprijs daarna worden vastgelegd in een percentage van de vrij op naam prijs (hierna: VON-prijs exclusief kosten¹) van de woning. Dit percentage is dan de zogenaamde grondquote. Het vastleggen van de grondquote heeft verschillende voordelen.

- Het komt voor dat de gronden niet direct na het sluiten van de overeenkomst aan de ontwikkelaar overgedragen kunnen worden als gevolg van de opgestelde fasering of als gevolg van het doorlopen van bijvoorbeeld bestemmingsplan- of vergunningprocedures. Als de gronden later worden overgedragen kunnen de VON-prijzen gewijzigd zijn en wordt de grondprijs daardoor gecorrigeerd. Bij gestegen VON-prijzen profiteert de gemeente, omdat de vastgelegde grondquote over een hogere VON-prijs wordt berekend. Hetzelfde geldt voor een daling in de VON-prijzen: de gemeente moet dan genoegen nemen met een lagere grondopbrengst.
- Het biedt een extra controle om de marktconformiteit van bepaalde grondprijzen te verifiëren. Bij een dusdanige afwijking van de grondprijs die resulteert uit een residuele berekening, geeft dit een sterke indicatie dat er binnen de residuele berekening minimaal een parameter/uitgangspunt niet marktconform is. Indien dit een bewuste keuze is (bijvoorbeeld hogere bouwkosten door aanvullende duurzaamheidseisen) behoeft dit geen probleem te zijn, maar geeft dit een onderbouwing voor de afwijkende grondquote.

Bij het bepalen van de grondprijs wordt dus uitgegaan van de VON-prijzen in de verkoopbrochure. De VON-prijs voor de woning moet gebaseerd zijn op een woning met een dusdanig uitrustingsniveau dat de woning direct betrokken kan worden (inclusief een keuken, sanitair en installaties). Indien de ontwikkelaar de woningen niet oplevert inclusief de genoemde zaken dan zal de VON-prijs fictief worden verhoogd met de kosten voor een dergelijke uitrusting. Over de fictief verhoogde VON-prijs exclusief kosten¹ wordt vervolgens de grondprijs berekend aan de hand van de overeengekomen grondquote.

Als gevolg van de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek uit september 2011 wijken de nu gehanteerde categorieën woningbouw af van de categorieën zoals is aangegeven in de woonvisie.

In onderstaande tabel zijn de woningcategorieën conform de Woonagenda 2016 – 2020 van de gemeente en zoals ze nu gehanteerd worden, aangegeven.

De grens van een sociale koopwoning is vastgesteld op een VON-prijs van maximaal € 200.000,- en komt overeen met artikel 1.1.1 lid e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Woningcategorie, VON prijzen (incl. kosten ¹)	woonagenda 2016-2020
sociaal	Huur: tot de dan geldende liberalisatiegrens € 710,68 (2018) Koop met VON tot € 200.000,-
middelduur	Huur: van € 710,69 (2018) tot € 1.050,- Koop: van € 200.000,- tot € 350.000,-

Tabel 1: Prijsklasse woningen

¹ Kosten: btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte

2.2 Vrije sector kavels particulieren

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers geldt een bandbreedte in de prijs per m² grond. De bandbreedte maakt het mogelijk rekening te houden met de courantheid van de kavel. Hierbij spelen tal van factoren een rol: ligging binnen Noordwijk, bereikbaarheid, uitzicht, aanwezigheid bedrijven, etc. De prijs voor deze kavels is tot stand gekomen op basis van de vergelijkingswaardemethode. Bij de vergelijkingswaardemethode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of andere vergelijkbare gemeenten. Deze methode wordt ook wel de comparatieve methode genoemd.

Vrije sector kavels particulieren	Prijs per oktober 2019	
	Prijs per m ² grond	van € 500

Tabel 2: Grondprijzen vrije sector kavels exclusief kosten ^{1(zie blz.7)}

Indien de verhouding tussen het kaveloppervlak en de footprint van het mogelijke bouwvlak groter is dan 5 dan zal de grondprijs op basis van een taxatie worden berekend.

2.3 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw kent een maximum huur- of koopprijs. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de maximale huur vast. Voor oktober 2019-2020 geldt voor een sociale huurwoning een maximale huur van € 720,42 per maand. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Voor een sociale koopwoning geldt een prijsgrens van € 200.000,- inclusief kosten ^{1(zie blz.7)}, peildatum 1-1-2019.

Sociale huurwoningen

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een grondprijs waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een 'Toegelaten Instelling', onder andere woningcorporaties en instellingen, mogelijk wordt gemaakt. In voorgaande jaren was daarbij het uitgangspunt dat de grondprijs residueel werd bepaald, door middel van een bedrijfswaardeberekening en een minimale grondquote van 18%.

Deze methodiek wordt per oktober 2019 vervangen door een (sociale) grondprijs per m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Voordeel van deze methodiek is dat de grondprijs bepaald wordt door de omvang van de woning. Een ander voordeel van deze methodiek is dat er een vast uitgangspunt wordt gehanteerd waarbij er geen bedrijfswaardeberekening meer hoeft te worden gemaakt die tot veel discussies leidt.

De prijs per m² bvo wordt per peildatum oktober 2019, vastgesteld op € 180,- per m² bvo. Deze prijs is gebaseerd op een doorrekening van eengezinwoningen en meergezinwoningen conform het voorgaande grondprijsbeleid. De grondprijs van € 180,- per m² bvo is ook getoetst door de betaalde grondprijzen uit recente overeenkomsten tussen de toegelaten instellingen en de gemeente te vergelijken met de nieuwe rekenmethodiek.

De restrictie is dat de woningen voor 30 jaar aangewend dienen te worden als sociale huurwoning.

Het bruto vloeroppervlakte wordt per heden dus als uitgangspunt gebruikt voor de bepaling van de grondprijs. Hierbij geldt dat de uitgangspunten van de NEN 2580 in acht moeten worden genomen bij de bepaling van het bruto vloeroppervlakte.

Sociale koopwoning

De grondprijs voor een sociale koopwoning wordt residueel berekend waarbij een minimale grondquote wordt gehanteerd van 18%. Vanuit de afdeling volkshuisvesting kunnen aanvullende eisen worden gesteld, zoals anti-speculatiebeding e.d.

Type sociale woning	Grondprijs
Huurwoningen	€ 180,- per m ² bvo; m ² bvo conform NEN 2580
Koopwoningen	Residueel, minimale grondquote van 18%

Tabel 3: Grondprijzen in de sociale sector

3 Bedrijventerrein

3.1 Bedrijven

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt bepaald door middel van de vergelijkingswaardemethode, zoals opgetekend in de nota 'Grondbeleid'. Bij het bepalen van de prijzen zorgen de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid voor differentiatie van de prijzen. Vanwege de gelijkwaardigheid van de kavels is er specifiek voor het Space Business Park gekozen om één prijs te hanteren. Het Space Business Park is bijvoorbeeld niet direct of in de nabijheid gelegen aan een doorgaande provinciale weg. Hierdoor is er geen sprake van zichtlocaties.

De grondprijs is tot en met 2020 vastgesteld op € 283,25,- per m² voor reguliere bedrijventerrein.

Daarnaast gelden er op de bedrijventerreinen nog prijzen voor talud en water.

Bedrijventerreinen	Prijs per m²
Kavel bouwgrond	€ 283,25,-
Talud en water	€ 25,-

Tabel 4: Grondprijzen bouwgrond, talud en water, prijspeil oktober 2019 tot en met 2020, exclusief kosten¹ (zie blz.7)

Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt op een bedrijventerrein kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs en kan de residuele grondwaarde methode gehanteerd worden. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse.

3.2 Kantoren

De grondprijs voor kantoren wordt residueel bepaald. Als minimum geldt de grondprijs voor bedrijventerrein.

4 Overige functies

4.1 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. De grote verschillen tussen de locaties komen tot een grondprijsbepaling per ontwikkeling. Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en het door beleggers gewenste rendement belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en het verzorgingsniveau, bijvoorbeeld een winkel op buurt- of regioniveau.

4.2 Sociaal Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook **geen winstoogmerk**. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of middelbare school;
- Verzorgings- of verpleegtehuizen;
- Welzijnsgebouwen of religieuze voorzieningen;
- Sport- en recreatieve voorzieningen.

Door het specifieke karakter van dergelijke gebouwen is het vaak lastig om de grondprijs te bepalen. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een vaste niet commerciële grondprijs. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden.

De vaste grondprijs is € 180,- per m², exclusief kosten¹(zie blz.7). Deze prijs is bepaald door de vergelijkingwaardesmethode te hanteren.

Indien de floor space index, dat wil zeggen de verhouding tussen vierkante meters bruto vloer oppervlak (bvo) en vierkante meters grond op de uit te geven kavel groter is dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bvo in plaats van per m² grond. Dit gaat bijvoorbeeld op als er op een kavel van 200 m² een pand wordt gebouwd van 2 lagen, waarvan de oppervlakte per laag 140 m² bedraagt. In totaal is de bruto vloeroppervlakte dan 280 m². In dat geval is de floor space index $280 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 1,4$. Dit is groter dan 1,0 dus zal er afgerekend worden op basis van bruto vloeroppervlak. Het bruto vloeroppervlak zal worden bepaald conform de richtlijnen van de NEN 2580.

Bij de sport- en recreatieve voorzieningen is er een onderscheid naar bebouwd en onbebouwd. Voor het bebouwde deel van deze categorie geldt een grondprijs van € 180,- per m² exclusief kosten¹(zie blz.7). Voor het onbebouwde deel in de categorie sport- en recreatievoorzieningen geldt een prijs van € 50,- per m² exclusief kosten¹(zie blz.7).

Indien de maatschappelijke voorzieningen **wel een winstoogmerk** hebben, zal de grondprijs residueel bepaald worden. Hiermee voorkomt de gemeente indirecte subsidiëring via de grondprijs. Bij dit soort voorzieningen gaat het om huisartsenpraktijken, paramedische beroepen, kinderdagverblijven, bioscopen etc.

4.3 Groenstroken en kleine gronduitgiftes

In de nieuw vastgestelde Nota 'Grondbeleid' 2018-2019, is in het uitgiftebeleid openbaar groen, de kaders voor uitgifte vastgelegd. Het 'nee tenzij' beleid is een 'ja tenzij' beleid geworden.

Naast de legalisering door uitgifte van openbaar groen in geval van oneigenlijk grondgebruik, zal aan bewoners die nu een huur- of gebruiksovereenkomst hebben, de mogelijkheid worden geboden de grond te kopen.

Daarnaast kunnen bewoners die geen gemeentegrond in gebruik hebben een verzoek tot aankoop indienen. Om ongewenste rafelige randvorming en verrommeling te voorkomen zal de gemeente die gevallen, waar dit dreigt te ontstaan, de bewoners actief benaderen met de vraag of men gemeentegrond wil kopen.

Voor oktober 2019 tot en met 2020 zijn de volgende prijzen per m² opgenomen voor de verkoop van grond;

- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m², vergunningsvrije bouw mogelijkheden, grondprijs € 210,-.*
Door uitbreiding van het grondeigendom ontstaat er een verruiming van de vergunningsvrije bouw mogelijkheid. Als door de eigenaar gebruik wordt gemaakt van deze vergunningsvrije verruiming blijft de grondprijs € 210,-. Er vindt geen naheffing plaats ook niet als het bouwwerk wordt gebouwd op de gekochte grond, omdat het bestemmingsplan nog niet is aangepast, terwijl hetzelfde bouwwerk na de bestemmingsplanherziening (naar erf of tuin) wél vergunningsvrij geweest zou zijn. Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd.
- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m², vergunningsplichtige bouw mogelijkheden, grondprijs minimaal € 500,- tot € 1000,-.*
- *Stroken grond groter dan 50 m², vergunningsvrije bouw mogelijkheden, grondprijs deel € 210,- en deel taxatie.*

Voor de eerste 50 m² zal de grondprijs altijd € 210,- bedragen. Voor het aantal vierkante meters groter dan 50 m² zal de getaxeerde prijs per m² worden gebruikt. Voorbeeld; een strook grond van 60 m² wordt getaxeerd op € 200,- per m²; de prijs voor het perceel bedraagt dan 50 x 210,- + 10 x 200,- = € 12.500,-. Er vindt geen naheffing plaats als er gebruik wordt gemaakt van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken, dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd.

- *Stroken grond groter dan 50 m², vergunningsplichtige bouw mogelijkheden, grondprijs deel minimaal € 500 deel taxatie.*

Voor de eerste 50 m² zal de grondprijs altijd minimaal € 500,- bedragen. Voor het aantal vierkante meters groter dan 50 m², daarvoor zal de getaxeerde prijs per m² worden gebruikt.

Onder- en overmaat wordt vanaf 5% verrekend.

Indien de gronden worden verhuurd, dan komt ook de huurprijs tot stand op basis van de marktwaarde van de grond. Hierover wordt 5% in rekening gebracht als zijnde de huurprijs.

Samenvatting		
Groenstroken en kleinschalige gronduitgiftes	oppervlakte	Prijs per m²
Zonder bebouwingmogelijkheid	<= 50 m ²	€ 210
Met bebouwingmogelijkheid	<= 50 m ²	€ 500 - € 1000
Zonder bebouwingmogelijkheid	> 50 m ²	taxatie
Met bebouwingmogelijkheid	> 50 m ²	taxatie

Tabel 5: Grondprijzen groenstroken per 1-1-2018 exclusief kosten¹(zie blz.7)

Verhuren van snippergroen is mogelijk, echter de gemeente is hiermee terughoudend vanwege administratieve lasten. Er zijn echter situaties (bijvoorbeeld aanwezigheid kabels en leidingen) waar verhuur wenselijker is dan verkoop als men daarin geïnteresseerd zou zijn.

4.4 Nutsvoorzieningen

Voor overige nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, geldt een vaste prijs per m². Er is daarbij geen onderscheid naar het soort nutsvoorziening. De prijs hiervoor is € 220,- per m².

4.5 Parkeren

In Noordwijk moet het parkeren in beginsel op eigen terrein plaatsvinden, met de mogelijkheid van ontheffing. Dit is onder andere vastgelegd in de Kadernota voor parkeerbeleid uit januari 2010 en de Bouwverordening Noordwijk 2008. Daarnaast zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bepalingen uit het bestemmingsplan van belang. Het parkeren kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: op maaiveld, half verdiept of ondergronds. Afhankelijk van de aard en locatie van het project komt de grondprijs op verschillende manieren tot stand. Zo kan de grondprijs voor parkeren bij nieuwbouwprojecten in uitleggebieden in de uitgifteprijs verdisconteerd worden, maar ook een residuele grondwaardeberekening behoort tot de mogelijkheden. Door de verscheidenheid aan variabelen wordt de grondprijs voor parkeren per project bepaald.

4.6 Steigers

De prijs van steigers is conform het voormalige beleid van Noordwijkerhout met dien verstande dat er vanaf oktober 2019 één tarief wordt gehanteerd voor nieuw op te nemen steigers, te weten € 50,- per steiger.

4.6 Zendmasten

Voor het gebruik van een zendmast is de standaard prijs € 6.000,- en een totaalbedrag van € 1.000,- voor medegebruikers. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

5 Overige vormen van gronduitgifte

Conform de nota 'Grondbeleid' kan grond niet alleen in eigendom uitgegeven worden. Het is mogelijk om grond te verhuren, in erfpacht uit te geven, uit te geven met een recht van opstal of te verpachten als het agrarische gronden betreft. Hieronder staan de varianten kort beschreven.

Voor het bepalen van huurprijzen van opstallen wordt altijd een makelaar/taxateur ingeschakeld.

5.1 Verhuur van gemeentegrond

De gemeente verhuurt in voorkomende gevallen grond die hij in eigendom heeft. Grenst die grond aan een woning of tuin dan wordt dat snippergroen genoemd. Verhuurovereenkomsten voor gemeentegrond worden in principe gesloten voor een periode van vijf jaar. Ongeacht de grootte van de verhuurde grond is de verhuurprijs 5% van de vastgestelde verkoopprijs voor stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m². De verhuurprijs is € 10,50 per m² per jaar en geldt voor de verhuurperiode tot en met 5 jaar. Bij verhuur van een periode langer dan vijf jaar wordt de verhuurprijs na vijf jaar herzien.

5.2 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De vergoeding in geld die voor het recht van opstal gevraagd wordt heet retributie. Deze wordt bepaald op 5% van de grondwaarde per m² per jaar.

5.3 Recht van erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht is na eigendom, het meestomvattend recht. De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten bloot eigendom. De erfpachter is met uitsluiting van een ieder (dus ook de eigenaar) bevoegd de zaak te gebruiken en te houden. De eigenaar mag echter wel erfpachtvoorwaarden stellen in de akte van vestiging. De vergoeding in geld die voor erfpacht gevraagd wordt heet canon. Deze wordt bepaald op 5% van de grondwaarde per m² per jaar.

5.4 Pacht

Pacht vindt alleen plaats als er sprake is van agrarische gronden of gebouwen. De gemeente geeft diverse gronden in pacht uit. Het zijn geliberaliseerde pachtcontracten voor 6 jaar of korter. De pachtprizen zijn gebaseerd op taxaties van gespecialiseerde taxateurs. Indien pachtcontracten langer dan 6 jaar worden overeengekomen is er sprake van reguliere pachtovereenkomsten, bij reguliere pachtovereenkomsten gelden wettelijk gezien maximumprijzen.

Samenvatting

Categorie	Methodie	2019	2017
Woningen			
Vrije sector kavels particulier	Residuele grondwaarde	€ 500,- tot € 1.000,-	€ 500,- tot € 1.000,-
Sociale huurwoningen	Vergelijkingswaarde	€ 180,- per m ² bvo; max. liberalisatiegrens (= 2019: € 720,42 per mnd.)	Min. grondquote 18% max. liberalisatiegrens huur (= 2018: € 710,68 per mnd.)
Sociale koopwoningen	Vergelijkingswaarde	Min. Grondquote 18% max. VON-prijs € 200.000,-	Min. Grondquote 18% max. VON-prijs € 200.000,-
Woningen, projectmatig	Residuele grondwaarde		
Woningen, projectmatig (verhouding kaveloppervlak en footprint groter dan 5)		taxatie	taxatie
Bedrijventerreinen			
Uitgeefbare bouwgrond	Vergelijkingswaarde	€ 283,25- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo	€ 275,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo
Uitgeefbaar talud	Vergelijkingswaarde	€ 25,- per m ²	€ 25,- per m ²
Uitgeefbaar water	Vergelijkingswaarde	€ 25,- per m ²	€ 25,- per m ²
Detailhandel en horeca			
Uitgeefbare bouwgrond	Residuele grondwaarde	maatwerk	maatwerk
Sociaal Maatschappelijke voorzieningen			
Voorziening zonder winstoogmerk	Vergelijkingswaarde	€ 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo	€ 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo
Voorziening met winstoogmerk	Residuele grondwaarde	Doch minimaal € 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo	Doch minimaal € 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo
Sport- en recreatieve voorzieningen			
Bebouwd	Vergelijkingswaarde	€ 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo	€ 180,- per m ² of indien FSI>1 per m ² bvo
Onbebouwd	Vergelijkingswaarde	€ 50,- per m ²	€ 50,- per m ²
Groenstroken en kleinschalige gronduitgiftes			
Zonder bebouwingmogelijkheden	Vergelijkingswaarde	= <50 m ² € 210,- per m ²	= <50 m ² € 210,- per m ²
Met bebouwingmogelijkheden	Vergelijkingswaarde	<=50 m ² € 500,- tot € 1.000,- per m ²	<=50 m ² € 500,- tot € 1.000,- per m ²
Zonder bebouwingmogelijkheden	Taxatie	>=50 m ² uitkomst taxatie	>=50 m ² uitkomst taxatie
Met bebouwingmogelijkheden	Taxatie	>=50 m ² uitkomst taxatie	>=50 m ² uitkomst taxatie
Nutsvoorzieningen			
Bijvoorbeeld traforuimten	Vergelijkingswaarde	€ 220,- per m ²	€ 220,- per m ²
Parkeren			
Ontwikkelingen		maatwerk	maatwerk
Overige vormen van gronduitgifte			
Erfpacht (canon)	Percentage van de grondwaarde	5%	5%
Huur	% marktwaarde van de grond	5%	5%
Recht van opstal (retributie)	Percentage van de grondwaarde	5%	5%
Pacht	Wettelijke bepalingen	Geliberaliseerde pachtcontracten	Geliberaliseerde pachtcontracten

Begrippen

Begrip of afkorting	Omschrijving
Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder d en e) geldig op 1 februari 2017	<p>d. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;</p> <p>e. sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.</p>
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Een nadere toelichting is opgenomen in de NEN 2580.
Consumentenprijsindex (CPI)	Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.
Erfpacht en canon	<p>Uit de Nota 'Grondbeleid' 2017-2018: Bij erfpacht behoudt de gemeente het eigendomsrecht, maar heeft zij verder geen rechten ten aanzien van het gebruik van de grond. Wel kan de gemeente in de erfpachtovereenkomst voorwaarden stellen. De erfpachter heeft alle zeggenschap, behalve het eigendom. De gemeente behoudt alleen het recht om te verkopen. Een ander belangrijk verschil tussen eigendom en erfpacht is de uitgifteprijs. Bij eigendomsoverdracht zal de nieuwe eigenaar direct de volledige koopsom voldoen. Bij erfpacht wordt jaarlijks een bedrag geïnd, ook wel de canon genoemd. De hoogte van de canon kan verschillen, afhankelijk van de duur ervan. Noordwijk hanteert geen erfpacht voor woningbouw. Tot op heden is dit instrument in Noordwijk niet of nauwelijks gebruikt. Wel kan erfpacht een uitkomst zijn bij nieuwe bedrijven, omdat een bedrijf bij de eerste uitgifte alleen de kosten van de canon moet voldoen en niet de volledige prijs van de grond. Zo kan het voor startende bedrijven aantrekkelijker worden om zich in Noordwijk te vestigen.</p>
Floor Space Index (FSI)	De Floor Space Index is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.
Grondquote	<p>Uit de Nota 'Grondbeleid' 2017-2018 Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld als percentage van de verkoopprijs van het vastgoed. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van</p>

	<p>ervaringscijfers van referentieprojecten binnen de gemeente. Een mogelijk nadeel is dat bij een stijging van de v.o.n. prijs de grondprijs meestijgt en dit een kwaliteitsdrukkend effect op de opstellen teweeg brengt. Dit nadeel ontstaat wanneer de bouwkosten harder stijgen dan de v.o.n. prijs. Het voordeel van een stijging van de VON-prijs is een hogere grondprijs. Wanneer de markt deze stijging van de grondprijs toelaat, is dit een aantrekkelijke methode om de grondprijs te bepalen. Vaak wordt de grondquote methode toegepast, nadat de grondprijs eerst residueel bepaald is. De uitkomst van de residuele waardebepaling wordt dan vastgelegd in een percentage van de v.o.n. prijs per woningtype. Zo wordt de grondprijs eerst residueel bepaald, overeenkomstig het convenant en stijgt/daalt de grondprijs mee bij stijging/daling van de verkoopprijzen zonder dat opnieuw alle prijzen berekend hoeven te worden.</p>
MPG	Meerjaren Prognose Grondbedrijf
Pacht	Dit is een vergoeding voor het gebruik van agrarische gronden of gebouwen waar men niet de eigenaar van is.
Recht van opstal en retributie	Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De vergoeding in geld die voor het recht van opstal gevraagd kan worden, heet retributie.
Residuele grondwaarde	<p>Uit de Nota 'Grondbeleid' 2017-2018</p> <p>Deze methode wordt veel toegepast. Eerst wordt onderzocht wat de mogelijke marktwaarde is van een ontwikkeling, zoals de vrij op naam prijs (VON-prijs) van een eengezinswoning. Vervolgens wordt de waarde van de grond bepaald. Dit is de VON-prijs minus de kosten voor bouw en ontwikkeling. Het "residu" is de grondwaarde. Deze methode wordt geprefereerd en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van VROM. De overeenkomst is vastgelegd in het convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit.</p> <p>Hieronder is schematisch nog eens de berekening van de grondwaarde weergegeven:</p> <p style="padding-left: 40px;">VON-prijs woning</p> <p>-/- btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte</p> <p>-/- bouwkosten</p> <p>-/- <u>bijkomende kosten</u> (architect, installatie, risico-opslag)</p> <p>= grondopbrengst</p>
Taxatie	Waardebepaling van grond of vastgoed op een bepaald moment. De taxatie dient gedaan te worden door een erkende taxateur.
Vergelijkingswaardemethode of comparatieve methode	<p>Uit de Nota 'Grondbeleid' 2017-2018</p> <p>Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed. Deze methode is vooral toepasbaar bij</p>

	<p>courant onroerend goed en kan voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij o.a. bedrijventerreinen.</p>
VON-prijs	<p>Vrij op naam wil zeggen dat de wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de koopsom. Het betreft hier de btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.</p>

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
I www.noordwijk.nl