

# Grondprijzenbrief

2023  
2026



gemeente  
**Noordwijk**

**Colofon**

Steller S. Rutte / K. van Zaanen  
Eigenaar Grondzaken  
Herziening 2023  
Zaaknummer 555091

**Versie**

Definitief

**Vastgesteld op**

26 september 2023

**Vastgesteld door**

B&W

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Achtergrond	4
1.2	Status grondprijzenbrief	4
1.3	Uitgangspunten grondprijzenbrief	5
<b>2</b>	<b>Woningbouw</b>	<b>6</b>
2.1	Vrije sector koop/huur, midden koop/huur	6
2.2	Vrije sector kavels particulieren	7
2.3	Sociale woningbouw	7
2.4	Middeldure huurwoning	8
2.5	Sociale- en middeldure koopwoning	8
<b>3</b>	<b>Bedrijventerrein</b>	<b>9</b>
3.1	Bedrijven	9
3.1.1	Space Business Park	9
3.2	Floor Space Index (FSI)	9
3.3	Kantoren	9
<b>4</b>	<b>Overige functies</b>	<b>10</b>
4.1	Detailhandel en horeca	10
4.2	Sociaal Maatschappelijke voorzieningen	10
4.3	Groenstroken en kleine gronduitgiftes	11
4.4	Nutsvoorzieningen	11
4.5	Parkeren	11
4.6	Steigers (boten)	12
4.6	Zendmasten	12
<b>5</b>	<b>Overige vormen van gronduitgifte</b>	<b>13</b>
5.1	Verhuur van gemeenteground	13
5.2	Recht van opstal	13
5.3	Recht van erfpacht	13
5.4	Pacht	13
5.5	Werkterrein	13
	<b>Begrippen</b>	<b>14</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

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

De vigerende 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 2023 (hierna: de grondprijzenbrief) geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. Daarnaast is de grondprijzenbrief een uitwerking van de sectorale beleidsdoelen Economie, Wonen en daarbij behorende verordeningen.

Uiteindelijk streeft de grondprijzenbrief daarmee transparantie na en een heldere basis voor de totstandkoming van grondprijzen bij gronduitgiftes aan derden.

De nota Grondbeleid 2023 is op het moment van schrijven van deze grondprijzenbrief nog niet vastgesteld. Wanneer de nota Grondbeleid 2023 is vastgesteld wordt deze leidend.

## 1.2 Status grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden aan te kopen en uit te geven. Het beleid hiervoor is vastgelegd in de Nota Grondbeleid. De grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college deze bevoegdheid kan uitoefenen. Het team onroerende zaken is verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondprijzenbrief en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen. De grondprijzenbrief stelt de kaders voor dit team voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college.

De grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gemeentegronde;
- Het in gebruik geven en verhuren van gemeentegronde;
- Het actualiseren van grondexploitaties en de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG);
- Het onderhandelen met marktpartijen;
- Het maken van haalbaarheidsstudies.

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.

De voorliggende grondprijzenbrief wordt niet per vaste termijn vernieuwd maar aangepast wanneer dit relevant wordt geacht.

### 1.3 Uitgangspunten grondprijzenbrief

De Grondprijzenbrief is een uitwerking van de vigerende Nota Grondbeleid en gaat dieper in op de te hanteren grondprijzen en bijbehorende rekenmethode(s).

Daarnaast is het volgende van belang:

- Gronden worden in principe middels een tender verkocht;
- Indien er redenen zijn om hiervan af te wijken, dient de prijs altijd tegen een actuele marktconforme waarde verkocht te worden. Hierdoor ontvangt de gemeente een reële prijs en wordt voorkomen dat onrechtmatige staatsteun wordt verleend;
- De prijzen gelden vanaf moment vaststelling grondprijzenbrief;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (BTW, overdrachtsbelasting, notaris kosten, kadastrale kosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- Genoemde vaste grondprijzen zijn prijspeil 1 januari 2023 en zullen jaarlijks worden geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index vanaf 1 januari 2024 waarbij het nieuwe prijsniveau geldend is voor het gehele nieuwe jaar.

## 2 Woningbouw

In onderstaande tabel zijn de woningcategorieën conform de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente "Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen" en de geldende wet en regelgeving en zoals ze nu gehanteerd worden, aangegeven.

Woningcategorie	Definitie
<b>Sociale koop</b>	VON-prijs tot € 200.000,-
<b>Midden koop</b>	VON-prijs tussen € 200.000,- en € 355.000,-
<b>Vrije sector koop</b>	VON-prijs boven € 355.000,-
<b>Sociale huur</b>	Huur tot liberalisatiegrens, de maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13, lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag. (€ 808,06 per 2023)
<b>Midden huur *</b>	Huur tussen liberalisatiegrens en de huurprijs die is vastgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten en het Woningwaarderingstelsel als bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte en minder of gelijk is aan de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (187 punten) of de in de regio gehanteerde bovengrens voor middeldure huurwoningen (€ 1000,00 per 2023)
<b>Vrije sector huur</b>	Huur boven midden huur
<b>Vrije sector kavels particulieren</b>	Uitgifte van woningbouwkavels aan individuele kopers

Tabel 1: Definitie woningcategorieën

\* Op het moment van schrijven is de Wet Betaalbare Huur in voorbereiding. In dit wetsvoorstel wordt een nieuwe definitie Middenhuur vastgesteld. Indien deze wetswijziging plaatsvindt, zal dit een aanpassing van deze tabel vergen.

### 2.1 Vrije sector koop/huur, midden koop/huur

Voor deze koop- en huurwoningen wordt de grondprijs residueel bepaald. Dit geldt ook voor woningcorporaties. Dat laatste komt echter niet vaak voor.

Een residuele grondprijs wordt in principe als volgt bepaald:

VON-prijs / (huur)beleggingswaarde toekomstig object

Af: BTW-component

Af: Stichtingskosten exclusief BTW (gemiddelde bouwkosten opstal)

Saldo: Het zogenaamde "residu" is de grondprijs exclusief BTW

Rekenvoorbeeld:

Waarde woning (VON / Beleggingswaarde)	€ 400.000	
Waarde woning	€ 330.579	exclusief BTW
Woonoppervlak	100 m <sup>2</sup>	
Bouwkosten woning per m <sup>2</sup>	€ 2.000	exclusief BTW
Bouwkosten woning totaal	€ 200.000	exclusief BTW
<b>Grondwaarde</b>	<b>€ 130.579</b>	exclusief BTW

Het komt voor dat de gronden niet direct na het sluiten van de overeenkomst aan de ontwikkelaar overgedragen kunnen worden als gevolg van de afgesproken fasering of als gevolg van het doorlopen van bijvoorbeeld bestemmingsplan- of vergunningprocedures. In de overeenkomst kan dan opgenomen worden dat de overeengekomen grondprijs bij transport wordt aangepast met een overeenkomen indexering.

## 2.2 Vrije sector kavels particulieren

De prijs voor de uitgifte van grond aan individuele kopers komt tot stand op basis van een residuele grondwaardebepaling. Vrije sector bouw kavels worden altijd door een beëdigd taxateur gewaardeerd.

## 2.3 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw kent een maximum huurprijs. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de liberalisatiegrens vast (€ 808,06 per 2023). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Er zijn verschillende soorten instanties die sociale woningen exploiteren. Er bestaan zogeheten "toegelaten instellingen" en de "niet toegelaten instellingen". Onder de toegelaten instellingen vallen de woningcorporaties en onder de niet toegelaten instellingen alle overige exploitanten. Ondanks dat beide soorten instanties sociale woningen kunnen en mogen exploiteren zijn er wel verschillen tussen deze twee vormen. Met de Noordwijkse "toegelaten instellingen" zijn bijvoorbeeld prestatieafspraken overeengekomen. Met de zogenaamde "niet toegelaten instellingen" niet. Daar waar toegelaten instellingen op basis van de rijksregels voor passend toewijzen lage inkomens alleen een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrenzen mogen verhuren, mag de niet toegelaten instelling het totaal voor de maximale huurprijs wegzetten met in achtname van de van toepassing zijnde geldende wet en regelgeving. Door deze verschillen in exploitatie bij de verkoop van grond verschillende rekenmethodes gebruikt en gelden verschillende voorwaarden, zoals hieronder omschreven:

### **Sociale huurwoningen toegelaten instelling**

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een grondprijs waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een "toegelaten instelling" mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente hanteert een (sociale) grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo). De prijs per m<sup>2</sup> bvo bedraagt € 191,50,-.

Het bruto vloeroppervlakte wordt 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.

### Grondwaarde bij verkoop sociale huur

De restrictie om in aanmerking te komen voor een lagere grondprijs voor sociale huurwoningen is dat de woning voor minimaal 30 jaar aangewend dient te worden als sociale huurwoning, conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030 en de Doelgroepenverordening Noordwijk. Wanneer de gemeente grond verkoopt aan een toegelaten instelling met als doel hierop sociale huurwoningen te realiseren, zal bij vroegtijdig uitponen een grondwaarde surplus worden bepaald en in rekening worden gebracht. Dit wordt opgenomen in de koopakte en wordt gedaan volgens onderstaande rekensystematiek.

$(30 - \text{aantal jaren aangewend als sociale huurwoning}) / 30 * (\text{residuele grondwaarde huidig prijspeil} - \text{sociale grondprijs huidig prijspeil})$

In het geval van een negatief surplus, geldt een surplus van € 0,-

#### *Rekenvoorbeeld:*

Een woning van 65 m<sup>2</sup> wordt na 10 jaar verkocht voor € 250.000,- VON.

Dan geldt de volgende verrekening:

- Huidige sociale grondprijs: € 191,50 \* 65 = € 12.447,50
- Huidige residuele grondwaarde: € 76.612,00

$(30-10)/30 \times (\text{€ } 76.612,00 - \text{€ } 12.447,50) = \text{€ } 42.776,00$

### **Sociale huurwoningen niet-toegelaten instelling**

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector door een andere partij dan een toegelaten instelling, een grondprijs gebaseerd op de residuele grondwaarde met een minimum van de grondwaarde conform sociale grondprijs.

## **2.4 Middeldure huurwoning**

De grondprijs voor een middeldure huurwoning wordt residueel berekend voor zowel toegelaten- en niet toegelaten instelling met een minimum van de grondwaarde conform sociale grondprijs.

## **2.5 Sociale- en middeldure koopwoning**

De grondprijs voor een sociale- en middeldure koopwoning wordt residueel berekend met een minimum van de grondwaarde conform sociale grondprijs.



## 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bedrijven

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald door middel van de residuele- en comparatieve (vergelijkende) waardebeoordeling. Vergelijking vindt plaats met gerealiseerde Transacties in Noordwijk en vergelijkbare transacties in de regio.

De prijs voor bedrijventerreinen wordt sterk beïnvloed door locatie, ligging en de bestemmingsplan-technische mogelijkheden. Binnen een bedrijventerrein kan er derhalve sprake zijn van een differentiatie in prijzen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de ligging van de kavel op het terrein zelf (zichtlocatie / geen zichtlocatie) alsmede door specifieke omstandigheden zoals bijvoorbeeld de grondslag. Indien wonen op het (bedrijven)terrein is toegestaan zal een toeslag worden gerekend.

#### 3.1.1 Space Business Park

Vanwege de gelijkwaardigheid van de kavels op het Space Business Park is gekozen om hier 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 bijvoorbeeld ook geen sprake van zogenaamde zichtlocaties.

De grondprijs op het Space Business Park is vastgesteld op € 305,- per m<sup>2</sup> voor regulier bedrijventerrein, uitgaande van een Floor Space Index (FSI) van 1. Daarnaast gelden er op de bedrijventerreinen nog afzonderlijke prijzen voor talud en water.

Bedrijventerreinen	Prijs per m <sup>2</sup>
Kavel bouwgrond	€ 305,-
Talud en water	€ 25,-

Tabel: Grondprijzen bouwgrond, talud en water, exclusief BTW en kosten koper

### 3.2 Floor Space Index (FSI)

De FSI is de verhouding tussen de te ontwikkelen vierkante meters bruto vloer oppervlak (bvo) en vierkante meters uitgeefbare grond. Indien de FSI groter is dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m<sup>2</sup> bvo in plaats van per m<sup>2</sup> grond.

Rekenvoorbeeld grondprijs:

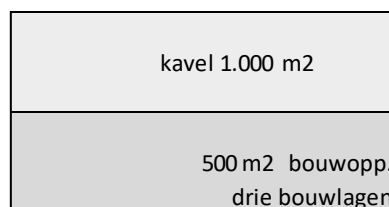
In voorbeeld 1) is de FSI  $600/1.000 = 0,6$ . Dan is het uitgeefbaar gebied bepalend.

In voorbeeld 2) is de FS  $1.500/1.000 = 1,5$ . Dan is het bruto vloeroppervlak bepalend.



bouwoppervlak < 1.000m<sup>2</sup>

prijs:  $1.000 \times € 305 = € 305.000$



bouwoppervlak  $3 \times 500\text{m}^2 = 1.500\text{m}^2$

prijs:  $1.500 \times € 305 = € 457.500$

### 3.3 Kantoren

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

## 4 Overige functies

### 4.1 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. Daarmee komen de specifieke kenmerken per locatie het best tot uiting.

Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en actuele rendementseisen de belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en het verzorgingsniveau, bijvoorbeeld een winkel op buurt- of regioniveau.

### 4.2 Sociaal Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal 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;
- Buurthuizen;
- Sport- en recreatievoorzieningen.

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 € 191,50 per m<sup>2</sup>, kosten koper. Deze grondprijs is in principe tegen kostprijs en door middel van een benchmarkonderzoek getoetst aan geldende grondprijzen in de regio. Indien de Floor Space Index groter is dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m<sup>2</sup> bvo in plaats van per m<sup>2</sup> grond (zie uitleg hoofdstuk 3.2).

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 € 191,50 per m<sup>2</sup> exclusief kosten. Voor het onbebouwde deel in de categorie sport- en recreatievoorzieningen geldt een prijs van € 53,20 per m<sup>2</sup>, kosten koper.

Indien de maatschappelijke voorzieningen **wel een winstoogmerk** hebben, zal de grondprijs residueel bepaald worden met een minimum van de grondwaarde conform sociale grondprijs. Hiermee voorkomt de gemeente indirecte subsidiëring via de grondprijs. Bij dit soort voorzieningen gaat het om bijvoorbeeld huisartsenpraktijken, paramedische beroepen, kinderdagverblijven, bioscopen, commerciële sportscholen etc.

### 4.3 Groenstroken en kleine gronduitgiftes

De gemeente Noordwijk heeft kaders vastgesteld in het Uitgiftebeleid Openbaar Groen. Dit beleid heeft als uitgangspunt: 'ja, tenzij'.

Het uitgiftebeleid Openbaar Groen staat ten dienste van: de handhaving bij illegaal in gebruik genomen openbaar groen, het desgewenst legaliseren van illegaal in gebruik genomen openbaar groen en het verkopen van legaal in gebruik genomen openbaar groen. Daarbij kunnen bewoners die geen gemeentegrond in gebruik hebben een verzoek tot aankoop indienen.

Om ongewenste rafelranden in de eigendomssituatie te voorkomen, kan de gemeente de bewoners ook actief benaderen met de vraag of men gemeentegrond wil kopen.

Vanaf datum vaststelling gelden de onderstaande grondprijzen:

- *Perceel kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup>, met vergunningsvrije bouwmogelijkheden:*  
**grondprijs € 210,- per m<sup>2</sup>**  
Door uitbreiding van het grondeigendom ontstaat er een verruiming van de vergunningsvrije bouwmogelijkheid. 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 een 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. Indien de bestemming anders is dan een woonbestemming, wordt de prijs door middel van taxatie vastgesteld.
- *Perceel groter dan 50 m<sup>2</sup>, met vergunningsvrije bouwmogelijkheden:*  
**grondprijs door middel van taxatie.**
- *Perceel, met vergunningsplichtige bouwmogelijkheden:*  
**grondprijs door middel van taxatie.**

Onder- en overmaat wordt vanaf 5% verrekend.

Verhuren van snippergroen is mogelijk, echter de gemeente is hiermee terughoudend vanwege administratieve lasten. Er zijn echter situaties waar verhuur wenselijker is dan verkoop, bijvoorbeeld door aanwezigheid van kabels en leidingen in de grond. Zie verder onder 5.1.

### 4.4 Nutsvoorzieningen

Het uitgangspunt is dat de gemeente gronden ten behoeve van opstallen voor nutsvoorzieningen (elektra, gas, data etc.) in erfpacht of recht van opstal uitgeeft. De gronden worden alleen verkocht indien erfpacht of recht van opstal niet mogelijk is. De prijs bij verkoop is het € 233,20 per m<sup>2</sup>. Dit bedrag is ook de basis voor uitgifte in erfpacht.

### 4.5 Parkeren

In Noordwijk moet het parkeren in beginsel op eigen terrein plaatsvinden, met de mogelijkheid van ontheffing. Dit is onder andere vastgelegd Nota Parkeernormen 2020. 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 doormiddel van een taxatie. De kosten van deze taxatie komt voor rekening van de koper.

#### **4.6 Steigers (boten)**

De prijs van steigers is conform het voormalige beleid van Noordwijkerhout met dien verstande dat er vanaf 2023 één tarief wordt gehanteerd voor nieuw op te nemen steigers, te weten € 53,- per steiger.

#### **4.6 Zendmasten**

Voor het gebruik van een zendmast is de standaard huurprijs € 6.360,- en een totaalbedrag van € 1.060,- 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 het 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. De verhuurprijs is dan € 10,50 per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### 5.5 Werkterrein

Het tarief wordt vastgesteld op € 40,00 per m<sup>2</sup> per jaar en € 3,33 per m<sup>2</sup> per maand (prijspeil 1-1-2023), exclusief BTW.

## Begrippen

Begrip of afkorting	Omschrijving
Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder d en e) geldig op 1 juli 2021	<p><b>d.</b> 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><b>e.</b> 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>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.</p> <p>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	Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld als percentage van de verkoopprijs van het vastgoed. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van ervaringscijfers van referentieprojecten binnen de gemeente. Een mogelijk nadeel is dat bij een stijging van de v.o.n. prijs

	<p>de grondprijs meestijgt en dit een kwaliteitsdrukkend effect op de opstallen 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>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> $\begin{aligned} & \text{VON-prijs woning} \\ -/- & \text{ btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de} \\ & \text{notariskosten voor de transportakte} \\ -/- & \text{ bouwkosten} \\ -/- & \text{ bijkomende kosten (architect, installatie, risico-opslag)} \\ = & \text{ grondopbrengst} \end{aligned}$
Taxatie	Waardebepaling van grond of vastgoed op een bepaald moment. De taxatie dient gedaan te worden door een erkende taxateur.
Vergelijkingswaardemethode of comparatieve methode	Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij o.a. bedrijventerreinen.

VON-prijs

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.

## 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](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)