

Grondprijsbeleid 2019

Gemeente Langedijk

Maart 2019

Projectnummer R.101000-441-06

1 Inleiding

In hoofdstuk 1 staat de aanleiding en het doel van de Nota Grondprijsbeleid centraal.

1.1 Aanleiding Nota Grondprijsbeleid

In de Nota Grondbeleid d.d. februari 2017 (vastgesteld door de raad op 28 februari 2017) heeft de gemeente Langedijk haar uitgangspunten ten aanzien van het grondbeleid vastgelegd. Onderdeel van de Nota Grondbeleid is de uitgifte van gronden en het grondprijsbeleid (hoofdstuk 6). Hierin zijn de beleidsuitgangspunten met betrekking tot gronduitgifte en grondprijzen op hoofdlijnen vastgelegd.

Één van de beleidsuitgangspunten in de Nota Grondbeleid is dat het college jaarlijks een Nota Grondprijsbeleid vaststelt. In de Nota Grondprijsbeleid wordt, waar mogelijk, aangegeven wat de concrete grondprijzen zijn. Daarnaast geeft de nota invulling aan de erfpachtvoorwaarden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan hoogte van de canon of de periode waarvoor deze vastgelegd wordt.

Voorliggende nota Grondprijsbeleid legt de grondprijzen voor 2019 vast.

1.2 Doel Nota Grondprijsbeleid

De Nota Grondbeleid van de gemeente Langedijk geeft in hoofdstuk 6 de beleidskaders voor de wijze waarop grondprijzen en voorwaarden bij uitgifte van gronden in erfpacht tot stand dienen te komen. Het doel van de Nota Grondprijsbeleid is, waar mogelijk, deze uitgangspunten te vertalen naar concrete grondprijzen of richting te geven aan de gekozen grondprijsmethodieken. Daarbij worden ook de voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht nader geconcretiseerd.

Grondprijzen of concrete erfpachtvoorwaarden kunnen jaarlijks wijzigen. Om die reden is gekozen om de uitwerking en vertaling van de in de Nota Grondbeleid opgenomen beleidsuitgangspunten jaarlijks plaats te laten vinden in de Nota Grondprijsbeleid. Dat voorkomt dat de Nota Grondbeleid jaarlijks moet worden aangepast.

1.3 Toepassingsbereik

Met het opstellen van de Nota Grondprijsbeleid wordt bovendien een eenduidig en consequent beeld gecreëerd met betrekking tot grondprijzen en erfpachtvoorwaarden. Daarmee wordt geborgd dat de beleidsuitgangspunten uit de Nota Grondbeleid in alle projecten en bij alle grondverkoop eenduidig en consequent worden toegepast. Dit biedt zowel intern als extern duidelijkheid.

De nota biedt daarnaast een nadere onderbouwing van grondprijzen indien de gemeente een exploitatieplan in het kader van de Wro wenst op te stellen.

Ten aanzien van de nota dient te worden opgemerkt dat de opgenomen grondprijzen niet gelden voor projecten waarvoor reeds afspraken zijn gemaakt over grondprijzen, bijvoorbeeld in de vorm van contracten. Dat betekent dus dat de Nota Grondprijsbeleid alleen van toepassing is op nieuwe projecten.

Verder zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De inwerkingtreding van deze Nota grondprijsbeleid is per 1 januari 2019;
- De genoemde grondprijzen in deze Nota Grondprijsbeleid hebben het prijspeil 1 januari 2019;
- De genoemde grondprijzen gelden voor het jaar 2019;
- Alle grondprijzen zijn, tenzij expliciet anders benoemd, exclusief BTW, kosten koper, en overige bijkomende kosten;
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, geschikt voor de beoogde bestemming.

1.4 Ongeoorloofde staatssteun

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bij uitgifte van gronden is in de Nota Grondbeleid vastgelegd dat de gemeente Langedijk bij uitgifte van gronden de voorkeur geeft aan een openbare biedprocedure. Er kunnen echter redenen zijn om met één specifieke marktpartij in zee te gaan. In dat geval is een onafhankelijke taxatie benodigd, voorafgaand aan de onderhandelingen met de betreffende

marktpartij. Het voldoen aan de uitgangspunten van de Nota Grondprijsbeleid is dus niet per definitie voldoende ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun bij grondverkoop.

Voorafgaand aan een onderhandelingsstraject zijn niet altijd alle specifieke kenmerken van het bouwplan bekend. Dergelijke kenmerken kunnen van invloed zijn op de hoogte van de taxatie. Om die reden kan een taxatie, naarmate meer concrete uitgangspunten bekend zijn, bijgesteld worden. Dit uiteraard alleen voor zover de specifieke kenmerken van het plan dit noodzakelijk maken.

2 Grondprijzen Woningbouw

In hoofdstuk 2 staat de grondprijsbepaling voor woningbouw centraal. In de eerste plaats wordt ingegaan op de actuele woningbouwontwikkelingen in de gemeente Langedijk. Vervolgens worden de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie 2013-2020 uiteengezet, voor zover relevant in relatie tot de grondprijsbepaling. Tot slot wordt de grondprijsbepaling voor woningbouw toegelicht, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen sociale woningbouw, de vrije sector en (C)PO.

2.1 Ontwikkelingen Langedijk

Binnen de gemeente Langedijk zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen waarbij woningen worden gerealiseerd op door de gemeente uit te geven gronden. Binnen het project Westerdel is sprake van de verkoop van bouwrijpe kavels door de gemeente zowel voor projectmatige bouw als vrije kavels. Bij de projectmatige bouw zijn de grondprijzen reeds vastgelegd in overeenkomsten. Voor Dr. Wilminkstraat fase 2 (voormalig mavo-veld Noord-Scharwoude) verkoopt de gemeente de grond in huidige staat en voert de ontwikkelende partij zelf de grondexploitatie. De prijs van de grond is aan de hand van een onafhankelijke taxatie bepaald. In het project Noordlob Sint Maarten heeft de gemeente nog een aantal te verkopen vrije kavels. Daarnaast is de gemeente voornemens een aantal andere locaties te gaan ontwikkelen waar mogelijk bouwrijpe kavels worden uitgegeven, onder andere de locatie De Overbrugging, de locatie De Ark in Sint Pancras en de IKC-locatie in Sint Pancras.

2.2 Regionale Woonvisie

In de Regionale Woonvisie 2013-2020, d.d. 3 juli 2013 zijn de woningen verdeeld in 4 prijscategorieën. In tabel 1 wordt deze categorisering weergegeven, met de maximale v.o.n.- dan wel huurprijzen per maand zoals deze gelden op prijspeil 2019.

De bandbreedte van de verschillende prijscategorieën wordt conform de Regionale Woonvisie 2013-2020 en de Huisvestingsverordening Langedijk bepaald mede op basis van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit en de Wet op de Huurtoeslag.

Voor koopwoningen wordt de bovengrens in prijscategorie 1 gebaseerd op de maximale koopprijs op basis van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit. In 2019 is de maximale koopprijs vastgesteld op € 195.100,=. De bandbreedte voor de overige prijscategorieën blijft ongewijzigd.

Voor huurwoningen wordt de bovengrens in prijscategorie 1 gebaseerd op de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens uit de Wet op de Huurtoeslag. Deze aftoppingsgrens is per 2019 gewijzigd naar € 607,=. Voor huurwoningen in categorie 2 geldt als bovengrens per 2019 € 720,=.

Tabel 1: Prijscategorieën Regionale Woonvisie 2013-2020 (€)

Prijscategorieën	Mogelijkheden in de koop (v.o.n.)		Mogelijkheden in de huur	
	van	tot	van	tot
Categorie 1		< 195.100		< 607
Categorie 2	195.100	239.000	607	720
Categorie 3	225.000	325.000	> 720	
Categorie 4	> 325.000			

2.3 Grondprijzen Langedijk

Voor de bepaling van de grondprijzen voor woningbouw zijn in de Nota Grondbeleid van de gemeente Langedijk verschillende categorieën van woningen onderscheiden:

- Sociale huur
- Marktsegment:
 - o Vrije kavels voor PO (Particulier Opdrachtgeverschap)\
 - o Kavels voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
 - o Vrije sector projectmatige woningbouw

In het onderstaande wordt de grondprijsbepaling per categorie nader toegelicht.

2.3.1 Sociale woningbouw (huur)

In deze categorie vallen alleen huurwoningen in categorie 1 en 2 (zie tabel 1). Koopwoningen in categorie 1 worden binnen de gemeente vaak gezien als sociale koopwoningen. Voor de bepaling van de grondprijs van deze woningen wordt echter aangesloten op de systematiek van projectmatig te ontwikkelen woningen (zie paragraaf 2.3.2). De reden daarvoor is dat ook veel woningen die qua prijsstelling in deze prijscategorie vallen niet specifiek een sociale signatuur hebben, maar dat het bijvoorbeeld gaat om relatief wat kleinere woningen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast speelt mee dat koopwoningen, als gevolg van prijsontwikkelingen, niet altijd duurzaam voor de sociale voorraad (en daarmee doelgroep) behouden blijven.

Ongeacht de grootte van de kavel en de feitelijke stichtingskosten wordt door de Nota Grondbeleid voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs per woning voorgeschreven.

In tabel 2 worden de vaste grondprijzen voor huurwoningen in het sociale segment weergegeven. Voorwaarde voor de te hanteren grondprijzen voor sociale huurwoningen is dat deze tenminste voor een periode van 25 jaar beschikbaar blijft als sociale huurwoning. Dit ter voorkoming van speculatie met sociale huurwoningen. Indien de verhuurder de woning binnen deze periode onttrekt aan de voorraad huurwoningen en tegen marktconforme waarde verkoopt aan een derde, dan is een nabetaling van de grondprijs verschuldigd ter hoogte van het verschil tussen de dan geldende grondprijs voor sociale huurwoningen en de dan geldende marktconforme grondprijs. Bij de grondverkoop wordt dit contractueel vastgelegd in de grondverkoopovereenkomst. Daarnaast mogen sociale huurwoningen pas worden onttrokken aan de voorraad na goedkeuring door de gemeente.

Tabel 2: Grondprijzen sociale woningbouw (€)

Woningcategorieën		Maandhuur	Grondprijs
Categorie 1 huur	Grondgebonden	max. € 607	€ 17.000
Categorie 2 huur	Grondgebonden	max. € 720	€ 20.000
Categorie 1 huur	Appartementen	max. € 607	€ 13.500
Categorie 2 huur	Appartementen	max. € 720	€ 16.000

Indien afspraken worden gemaakt over gefaseerde afname van gronden dan wordt daarbij ook een indexering van de grondprijzen afgesproken.

Sociale koop / koopgarant

Binnen de gemeente Langedijk geldt dat woningen in categorie 1 worden gezien als sociale koop. Aangezien deze woningen, in tegenstelling tot sociale huur, meestal niet duurzaam voor de sociale voorraad beschikbaar blijven, geldt voor deze woningen niet de vaste grondprijs voor sociale huurwoningen. Voor deze woningen wordt de grondprijs bepaald op basis van de dezelfde methodiek als een reguliere koopwoning (zie paragraaf 2.3.2).

Voor woningen die worden verkocht via een koopgarant constructie wordt een sociale grondprijs aangehouden. Daarbij wordt, bij de gronduitgifte, contractueel vastgelegd dat de woning blijvend als koopgarantwoning (dus met korting) op de markt gebracht wordt. Na terugkoop wordt de woning dus wederom via koopgarant constructie verkocht. Wordt de woning op dat moment wél tegen marktconforme prijs verkocht, dan vindt een nabetaling plaats van het verschil tussen de dan geldende sociale grondprijs en de dan geldende marktconforme grondprijs.

Overigens komen koopgarantconstructies in de nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Langedijk op dit moment niet voor.

Bouwen voor specifieke doelgroepen en alternatieve woonvormen

Om specifieke doelgroepen te bedienen, bijvoorbeeld starters op de woningmarkt, worden soms alternatieve woningconcepten ontwikkeld. Voorbeeld daarvan zijn tijdelijke woonvormen en modulair bouwen. In dergelijke gevallen wordt op basis van maatwerk bepaald wat een realistische grondprijs is.

Op dit moment is geen sprake van concrete projecten binnen de gemeente Langedijk met een dergelijk woningconcept.

2.3.2 Woningbouw marktsegment

Particulier Opdrachtgeverschap

Bij kavels met particulier opdrachtgeverschap (PO) gaat het om de verkoop van vrije kavels waarop de koper zelf zijn eigen woning kan bouwen.

Conform de Nota Grondbeleid geldt voor de vrije kavels voor PO een vaste grondprijs per m² per project. Op basis van de *comparatieve methode* wordt een gemiddelde marktwaarde per m² vastgesteld per project. Daarbij wordt gekeken naar de prijzen van vrije kavels in de regio, die zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn. De prijzen van kavels met bijvoorbeeld een bijzondere ligging of grootte en dergelijk worden afzonderlijk beoordeeld en vastgesteld. Voordat de betreffende kavels daadwerkelijk in verkoop gaan, vindt een onafhankelijke taxatie plaats van de verkoopprijzen.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Van collectief particulier opdrachtgeverschap is sprake indien grond wordt uitgegeven aan een collectief van particulieren die op de grond gezamenlijk woningen gaan ontwikkelen / bouwen. Dit zonder tussenkomst van een ontwikkelende partij. Het kan daarbij gaan om twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen of zelfs een appartementencomplex.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondwaarde bij particulier opdrachtgeverschap op dezelfde wijze wordt bepaald als bij projectmatige woningbouw. Dat betekent dat de v.o.n.-prijs van de beoogde woningtypen onafhankelijk wordt getaxeerd op basis waarvan de grondwaarde residueel wordt bepaald. Een residuele grondwaardeberekening houdt in dat de v.o.n.-prijs, na aftrek van de BTW, wordt verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Het bedrag dat resteert (residu) is de grondwaarde.

Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige woningbouw gaat het om kavels die worden verkocht aan een ontwikkelende partij die deze kavels vervolgens projectmatig gaat ontwikkelen. Voor de bepaling van de grondprijs worden ook koopwoningen in categorie 1 als projectmatig te ontwikkelen woningbouw gezien.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondprijzen voor projectmatige woningbouw residueel worden bepaald. Een residuele grondwaardeberekening houdt in dat de v.o.n.-prijs, na aftrek van de BTW, wordt verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Het bedrag dat resteert (residu) is de grondwaarde. Een residuele berekening sluit het beste aan bij de marktbenadering van de grondprijs en op deze manier wordt maatwerk geleverd. Enerzijds met betrekking tot het effect van ligging en kwaliteitsniveau op de v.o.n.-prijzen, anderzijds met betrekking tot de hoogte van de bouwkosten.

Voor de residuele berekening wordt uitgegaan van kengetallen en referentiecijfers voor de bouw- en bijkomende kosten. Indien deze kengetallen niet aansluiten op het beoogd te ontwikkelen vastgoed, kan de gemeente Langedijk een onafhankelijke partij inschakelen om de specifieke v.o.n.-prijzen van het object of de bouwkosten te ramen.

Conform de Nota Grondbeleid (hoofdstuk 6) gaat de voorkeur uit naar een openbare biedprocedure voor de uitgifte van gronden aan marktpartijen. Indien er redenen zijn om de grond aan één partij aan te bieden vindt altijd vooraf een onafhankelijke taxatie plaats om de marktconformiteit van de grondtransactie te waarborgen. De getaxeerde marktwaarde vormt de ondergrens voor de verkoopprijs van de grond.

2.3.3 Woonvormen / woningbouw in combinatie met andere functies

Voor woonvormen / woningbouw die een combinatie met andere functies dan wonen kennen, wordt geen afwijkend grondprijsbeleid gehanteerd. Het gaat hierbij om vastgoedconcepten met een geheel aan samenhangende functies. Denk hierbij aan seniorencomplexen, woonzorgvoorzieningen of woonvormen voor mensen met een beperking. Hierbij bestaat het te ontwikkelen vastgoed vaak uit woningen/wooneenheden in combinatie met maatschappelijke- en/of (semi)commerciële functies.

De totale grondwaarde is als het ware een 'optelsom' van de grondwaarde behorende bij de individuele functies. De grondprijsmethodieken uit het vigerende grondprijsbeleid worden geselecteerd op basis van de aard van de individuele functies. De grondprijsmethodiek voor wooneenheden in een 'woonvorm' worden gelijk gesteld aan de grondprijsmethodiek voor woningbouw in het marktsegment.

In bijlage 1 is ter illustratie uitgewerkt hoe dit in de praktijk zou kunnen worden toegepast bij woonzorgvoorzieningen.

3 Grondprijzen Kantoren

In hoofdstuk 3 staat de grondprijsbepaling voor kantoorlocaties centraal.

3.1 Ontwikkelingen Langedijk

Op dit moment zijn er geen plannen binnen de gemeente Langedijk waar kantoorlocaties worden ontwikkeld.

3.2 Grondprijzen Langedijk

Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen voor kantoorlocaties bepaald aan de hand van de *comparatieve methode* en de *residuele grondwaardemethode*. De residuele grondwaarde wordt bepaald aan de hand van factoren als ligging, representativiteit en aansluiting op openbaar vervoer en uitvalswegen. De marktwaarden in de omgeving gelden hierbij als toetsingskader, waarbij de residuele grondwaarde niet lager is dan de comparatief bepaalde grondwaarde.

De residuele grondwaarde wordt berekend door de beleggingswaarde van het betreffende kantoor te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de verwachte huur en het bruto aanvangsrendement r_1 . Het residu daarvan betreft de residuele grondwaarde.

Voor kantoren geldt verder dat bij een Floor Space Index FSI_2 (FSI) kleiner dan 1 de grondprijs per m² uitgeefbaar terrein wordt berekend. Bij een FSI van 1 of groter wordt de grondprijs per m² BVO berekend.

1 Bruto aanvangsrendement (BAR): huuropbrengst in het eerste jaar van exploitatie / totale investering. De BAR wordt uitgedrukt in een percentage.

2 Floor Space Index (FSI): oppervlak uitgeefbare kavel (m² uitgeefbaar) / het bruto vloeroppervlak van het gebouw (m² BVO).

4 Grondprijzen Bedrijven

In hoofdstuk 4 staat de grondprijsbepaling voor bedrijventerreinen centraal.

4.1 Ontwikkelingen Langedijk

Binnen de gemeente Langedijk wordt op dit moment bedrijventerrein Breekland ontwikkeld. Andere ontwikkelingen van bedrijventerreinen zijn op dit moment niet aan de orde.

4.2 Grondprijzen Langedijk

Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen voor bedrijventerreinen, als prijs per m², bepaald aan de hand van de *comparatieve methode*. Dat betekent dat gekeken wordt wat de gehanteerde grondprijzen zijn op bedrijventerreinen in de regio. Hierbij wordt mede gekeken naar aspecten als ligging, representativiteit en aansluiting op openbaar vervoer en uitvalswegen.

Binnen het project Breekland is sprake van verschillende soorten kavels. Vanwege de verschillen in kwaliteit en mogelijkheden van deze soorten, wordt onderscheid gemaakt in prijsstelling. Daarnaast

wordt sinds 2015 een grondprijsstaffel toegepast. Hierbij wordt een degressief stelstel gehanteerd. Dat wil zeggen dat de grondprijs trapsgewijs afneemt naarmate het oppervlakte van het kavel toeneemt:

- Korting maximaal € 10,= per m² uitteefbaar voor kavels groter dan 5.000 m²;
- Korting maximaal € 20,= per m² uitteefbaar voor kavels groter dan 15.000 m²;
- Korting maximaal € 30,= per m² uitteefbaar voor kavels groter dan 20.000 m²;
- Maatwerk voor kavels groter dan 30.000 m².

In tabel 5 en 6 is een overzicht weergegeven van de grondprijzen zoals deze op het bedrijventerrein Breekland worden gehanteerd in 2019. Op bedrijventerrein Breekland wordt onderscheid gemaakt tussen uitteefbare kavels mét groenstrook en uitteefbare kavels zonder groenstrook. Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen reguliere kavels en zichtkavels. De zichtkavels liggen in het zicht vanaf de provinciale weg N504.

Tabel 5: Grondprijzen per m² bedrijventerrein reguliere kavels (€, excl. BTW)

<u>Omschrijving</u>	<u>Grondprijs exclusief groen</u>	<u>Grondprijs inclusief groen</u>
Reguliere kavels	v.a. 135	v.a. 120
Reguliere kavels (> 5.000 m ²)	125-135	110-120
Reguliere kavels (> 15.000 m ²)	115-125	100-110
Reguliere kavels (> 25.000 m ²)	100-115	90-100
Reguliere kavels (> 30.000 m ²)	maatwerk	maatwerk

Tabel 6: Grondprijzen per m² bedrijventerrein zichtkavels (€, excl. BTW)

<u>Omschrijving</u>	<u>Grondprijs exclusief groen</u>	<u>Grondprijs inclusief groen</u>
Zichtkavels	nvt	v.a. 140
Zichtkavels (> 5.000 m ²)	nvt	130-140
Zichtkavels (> 15.000 m ²)	nvt	120-130
Zichtkavels (> 25.000 m ²)	nvt	110-120
Zichtkavels (> 30.000 m ²)	nvt	maatwerk

5 Grondprijzen Winkels en horeca

In hoofdstuk 5 staat de grondprijsbepaling voor winkels en horeca centraal.

5.1 Ontwikkelingen Langedijk

Binnen de gemeente Langedijk is het winkelcentrum BroekerVeiling herontwikkeld. Dit betreft een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum. De gronden hiervoor zijn inmiddels overgedragen. Daarnaast wordt op de voormalige bibliotheeklocatie aan de Voorburggracht een supermarkt ontwikkeld. Voor laatstgenoemde ontwikkeling geldt dat er overeenstemming is over de te hanteren grondprijs. Voorliggende nota heeft geen invloed op de reeds overeengekomen prijzen. Momenteel is geen sprake van andere concrete locaties waar de gemeente Langedijk grond uitteeft ten behoeve van winkels of horeca.

5.2 Grondprijzen Langedijk

Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen bepaald aan hand van een *residuele grondwaardeberekening*. De huurprijzen/commerciële waarden lopen in deze gebruiksfunctie sterk uiteen. Op basis van een comparatief onderzoek wordt gekeken naar marktconforme huur- en commerciële waarden alsmede het bruto aanvangsrendement (BAR).

Na aftrek van de bouw- en bijkomende kosten resteert de residuele grondwaarde.

6 Grondprijzen overige voorzieningen

In hoofdstuk 6 staat de grondprijsbepaling voor overige voorzieningen centraal. Bij de overige voorzieningen wordt een onderscheid gemaakt naar (semi-)commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Bij commerciële voorzieningen gaat het om voorzieningen die op (semi-)commerciële wijze worden geëxploiteerd. Bij niet-commerciële voorzieningen gaat het om voorzieningen die geheel of grotendeels mogelijk worden gemaakt door publieke middelen.

6.1 Semi-commerciële voorzieningen

Voorbeelden van (semi-)commerciële voorzieningen zijn een fysiotherapeut, huisartsenpost of culturele voorziening. De wijze waarop de grondprijs wordt bepaald is afhankelijk van de aard van de voorziening. Hoe meer een functie een commercieel oogmerk heeft, des te hoger zal over het algemeen de grondprijs zijn.

Waar het gaat om commerciële voorzieningen wordt de grondprijs residueel bepaald op basis van een marktconforme huur en bruto aanvangsrendement.

Voor meer semi-commerciële voorzieningen is het lastiger de grondprijs residueel te bepalen aangezien daarvoor niet altijd sprake is van een specifieke markt. Voor dergelijke voorzieningen wordt de grondprijs bepaald middels maatwerk waarbij een ondergrens geldt van € 150,= per m² BVO bij gebouwde voorzieningen.

Vanwege het specifieke karakter van dergelijke voorzieningen zal voor de bepaling van de grondprijs veelal een onafhankelijke deskundige / taxateur worden ingeschakeld. Daarmee is dan ook meteen het aspect staatssteun gedekt. Vaak gaat het hier om één-op-één verkopen.

6.2 Niet commerciële voorzieningen

Bij niet-commerciële voorzieningen kan worden gedacht aan voorzieningen als scholen, bibliotheken en openbare, niet commerciële sportvoorzieningen. Momenteel zijn er geen concrete ontwikkelingen van dergelijke functies.

Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen bepaald aan de hand van een vaste grondprijs per m² BVO. Voor dergelijke functies is meestal geen duidelijke markt en zijn daardoor marktconforme prijzen lastig te bepalen. Voor bebouwde voorzieningen wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 120,= per m² BVO.

Voor onbebouwde voorzieningen wordt een vaste grondprijs aangehouden van € 50,= per m² uitgeefbaar terrein.

6.3 Openbaar groen

In bepaalde gevallen kunnen bewoners stukjes groen kopen om de eigen tuin uit te breiden. De kosten voor de aankoop van dergelijke stukken groen bedragen € 170,= per m² kosten koper. Voor 2010 is een korting van 40% op de verkoop van openbaar groenpercelen vastgesteld. Deze korting blijft ook in 2019 gehandhaafd. De prijs voor openbaar groen komt daarmee op € 102,= per m² kosten koper. Bij percelen groter dan 200 m² wordt de waarde van de grond vastgesteld door een taxatie door een beëdigd makelaar/taxateur in opdracht van de gemeente.

6.4 Agrarische gronden

De gemeente Langedijk heeft verschillende agrarische gronden in eigendom. Een deel daarvan betreft strategisch bezit op locaties waarvan de verwachting is dat deze op langere termijn ontwikkeld gaan worden. Deze gronden, bijvoorbeeld Breekland fase 2 worden verpacht (zie hoofdstuk 7). De gronden waarvoor geen concrete plannen (meer) bestaan voor ontwikkeling kunnen in aanmerking komen voor verkoop. De betreffende gronden zijn in 2015 getaxeerd en worden tegen marktconforme prijs verkocht.

6.5 Parkeren

In de meeste gevallen zijn eventuele parkeerplaatsen reeds meegenomen in de uitgifteprijs van de grond. In geval van de ontwikkeling van woningbouw moeten voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Voor bepaalde woningtypen (vrijstaand / 2 onder 1 kap) geldt veelal dat tenminste één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In dergelijke gevallen maakt de parkeerplaats onderdeel uit van de v.o.n.-prijs. In geval van uitgifte van gronden voor kantoren en bedrijven dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost en maakt dit dus onderdeel uit van de totale uitgifteprijs van de grond.

In incidentele gevallen kan het zijn dat de gemeente een afzonderlijke parkeerplaats verkoopt zonder dat dit onderdeel uitmaakt van een bouwplan dan wel reeds verrekend is in de grondprijs van een bouwplan. In dat geval wordt uitgegaan van de gemiddelde kostprijs voor een parkeerplaats. Voor een parkeerplaats op maaiveld bedraagt de prijs € 2.500,=.

De gemeente Langedijk heeft op dit moment geen gebouwde parkeerplaatsen in eigendom. Mocht dit in de toekomst wijzigen dan zal, desgewenst, op dat moment een eventuele verkoopprijs worden bepaald.

7 (Erf)pacht en verhuur van grond

In hoofdstuk 7 staat (erf)pacht en verhuur van grond centraal.

7.1 Pacht

De gemeente Langedijk heeft diverse agrarische gronden in eigendom (compensatieland). Alle agrarische gronden worden door de gemeente verpacht. Er bestaan een drietal pachtvormen:

- Reguliere pacht (Hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen, los land);
- Teeltpacht (los land gebruikt voor vruchtwisseling);
- Geliberaliseerde pacht (los land).

De meest gebruikte pachtvorm binnen de gemeente Langedijk is de geliberaliseerde pacht. Geliberaliseerde pacht is alleen mogelijk voor los land. De pachtvorm is echter flexibeler dan reguliere pacht, omdat er minder wettelijke bepalingen gelden. Een verpachter mag bijvoorbeeld een bepaald stuk grond een onbeperkt aantal keren achtereenvolgende keren verpachten, waarbij de verpachter vrij is in de keuze van de pachter.

Er is een onderscheid tussen contracten van zes jaar of korter en contracten van langer dan zes jaar. Het verschil tussen deze contracten is dat bij geliberaliseerde pacht van los land voor langer dan zes jaar de grondkamer de pachtprijs toetst. Bij een looptijd van zes jaar of korter is de pachtprijs dus vrij.

De verpachter is tevens vrij in de keuze voor de pachter en de grondkamer is verplicht de overeenkomst te registreren. Er vindt dus geen toetsing plaats van de pachtprijs.

7.2 Pacht prijzen

In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de pacht prijzen in relatie tot geliberaliseerde pacht van los land, aangezien binnen de gemeente Langedijk deze pachtvorm het meest wordt gebruikt. Zoals in paragraaf 7.1 gesteld is de pachtprijs voor contracten korter dan zes jaar vrij, waarbij samen met de pachter een pachtprijs kan worden afgesproken die niet gebonden is aan een maximale pachtprijs.

Contracten langer dan zes jaar worden getoetst door de grondkamer. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de pachtprijs bepaald volgens het Pacht prijzen besluit 2007. De herziening van de maximale pacht prijzen worden jaarlijks per 1 juli vastgesteld door een wijziging van de Uitvoeringsregeling pacht. Voorzien is in de vaststelling van de maximale pacht prijzen voor contracten die op of na 1 september zijn aangegaan en in de vaststelling van percentages waarmee de geldende pacht prijzen in contracten die zijn aangegaan voor 1 september 2007 wijzigen (zogenoemde *veranderpercentages*). Op moment van schrijven is het Pacht normen besluit van 2018 van kracht.

De gemeente Langedijk heeft slechts één langdurig pachtcontract. Dit contract is vóór 1 september 2007 afgesloten. De pachtprijs wordt dus elk jaar aangepast conform de veranderpercentages uit het pachtnormenbesluit.

Pachtprijs contracten korter dan 6 jaar

Bij geliberaliseerde pacht voor 6 jaar of korter is de pachtprijs geheel vrij. Voor 2019 blijft de pachtprijs € 1.400,- per hectare.

Pachtprijs contracten langer dan 6 jaar

Voor contracten van vóór 1 september 2007 geldt per 1 juli 2018 voor Westelijk Holland (regio waaronder de gemeente Langedijk valt) een negatief veranderpercentage van -16%.

Voor contracten die na 1 september 2007 zijn gesloten geldt een maximale pachtprijs, de regionorm. De regionorm voor 2018 in Westelijk Holland, is voor los bouw- en grasland vastgesteld op € 548,- per hectare. De pachtnormen van 2018 zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en grote akkerbouw- en melkveebedrijven.

Bollentoeslag

In het kader van de zogeheten “reizende bollenkraam” wordt incidenteel verzocht om grasland te scheuren om dit voor een jaar te mogen gebruiken als bollengrond. Dit levert voor de pachter van gemeenteland een veel hogere pachtprijs op. De pachter moet in dat geval een bollentoeslag aan de verpachter betalen, bovenop de normale pachtprijs.

Deze is € 1.500,- per hectare. De huidige pachter blijft aansprakelijk voor mogelijke vervuiling in de grond.

Onderverpachten

De gemeente zal dit jaar en de aankomende jaren extra toezien op het mogelijke onderverpachten van haar percelen door de zittende pachters. Mocht er geconstateerd worden dat er percelen worden onderverpacht dan heeft dat tot gevolg dat de huidige pachter niet meer voor verlenging in aanmerking zal komen en/of mogelijk een procedure wordt gestart om het lopende pachtcontract te ontbinden.

7.3 Erfpacht

Zowel voor de gronden op Breekland als vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Westerdel biedt de gemeente Langedijk de mogelijkheid aan om deze in erfpacht uit te geven. Dient zich elders de situatie aan dan sluit de gemeente overigens ook voor overige projecten de mogelijkheid tot gronduitgifte middels erfpacht niet uit.

Breekland

Voor de bedrijfskavels op Breekland is het erfpachtcanon op dit moment gesteld op 2,7% van de verkoopwaarde van de kavels. De verkoopwaarde van de kavels waarover de erfpachtcanon berekend wordt, wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie. Op het moment dat een erfpachtovereenkomst wordt aangegaan wordt het canonpercentage voor 10 jaar vastgelegd. Na die 10 jaar wordt de erfpachtcanon herzien.

Het canonpercentage van 2,7% is bepaald aan de hand van de gemeentelijk interne rekenrente, vermeerderd met een opslag voor het risico op renteschommelingen. Daarnaast is een erfpachter eenmalig een afsluitprovisie verschuldigd van in totaal € 7.500,- exclusief BTW.

Woningbouw

Ook voor woningbouwkavels is uitgifte in erfpacht mogelijk. Concreet is dit in Westerdel aan de orde. Het canonpercentage kan voor een periode van 15 of 30 jaar worden vastgelegd. Het canonpercentage is afhankelijk van de periode waarvoor deze wordt vastgelegd aangezien de gemeente bij een langere looptijd meer risico loopt op renteschommelingen.

Het canonpercentage is gebaseerd op de aan de gemeentelijke grondexploitaties toe te rekenen rente, vermeerderd met een toeslag om renteschommelingen op te vangen en administratieve gemeentelijke kosten te dekken. Indien het canonpercentage voor 15 jaar wordt vastgelegd wordt daarvoor een toeslag gerekend van circa 0,5%. Bij 30 jaar bedraagt de toeslag circa 1,3%. Het canonpercentage wordt gerekend over de grondwaarde van de kavel zoals die zou gelden bij verkoop. De grondwaarde van de kavel wordt niet geïndexeerd. Erfpachter heeft daarnaast te allen tijde de mogelijkheid om de in erfpacht afgenomen kavel te kopen.

In 2019 is de erfpachtcanon voor 15 jaar vast 1,90% en voor 30 jaar vast 2,65%.

7.4 Verhuur openbaar groen

In bepaalde gevallen kunnen bewoners stukjes openbaar groen huren om de eigen tuin uit te breiden. De gemeente hanteert hiervoor een verhuurprijs van € 3,40 per m² per jaar met een minimum huurprijs van € 50,- per jaar.

Bijlage 1 Voorbeeld grondwaardebepaling woningbouw i.c.m. andere functies

In deze bijlage is uitgewerkt hoe de grondwaardebepaling bij woningbouw in combinatie met andere functies in de praktijk zou kunnen worden toegepast. Hierbij wordt ter illustratie uitgegaan van een woonzorgvoorziening.

Onder de categorie woonzorgvoorzieningen vallen zorgwoningen en zorgappartementen (woningen waarvoor een zorggarantie geldt) of andersoortige woonzorgvoorzieningen.

De grondprijs wordt, voor zover er geen sprake is van een sociale signatuur, per wooneenheid bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Hiermee wordt de grondprijsmethodiek voor wooneenheden in woonzorgvoorzieningen gelijk gesteld aan de grondprijsmethodiek voor woningbouw in het marktsegment.

In de regel bevinden zorgwoningen zich op de huurmarkt. De maandlasten bestaan uit een wooncomponent en een zorgcomponent die in de praktijk lastig te scheiden zijn. In die gevallen wordt een inschatting gemaakt van de marktconforme huur op het moment dat de betreffende wooneenheden als 'normale woningen' verhuurd zouden worden in de vrije huursector. Indien uit die analyse blijkt dat er sprake is van een sociale signatuur, dan wordt de grondprijs bepaald op basis van de grondprijs voor sociale huurwoningen (zie 2.3).

Daarnaast wordt de ondergrond van de geplande gezamenlijke ruimten en overige ruimten in het gebouw bepaald op basis van een vaste prijs per m² BVO te weten:

- **€ 120,=** per m² BVO voor sociale doeleinden, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer (zie 6.2);
- **€ 150,=** per m² BVO voor (semi-)commerciële activiteiten zoals bijvoorbeeld een restaurant of een ruimte voor een fysiotherapeut (zie 6.3).