

Nota grondprijzen 2020 gemeente Best

1 Inleiding

De Nota grondprijzen wordt jaarlijks vastgesteld door het college. Deze nota is gebaseerd op de door de raad vastgestelde Nota grondbeleid 2015. Met de vastgestelde nota worden potentiële afnemers van gronden vroegtijdig geïnformeerd over de actuele grondprijzen. De grondprijzen zijn op basis van actuele marktontwikkeling bepaald, hetzij door de residuele methode, hetzij door het hanteren van een index (peildatum eind oktober 2019).

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor bouwgrond zijn gebaseerd op de verkoop van grond in bouwrijpe staat.
- Alle genoemde grondprijzen zijn exclusief belastingen (BTW / overdrachtsbelasting).
- De opgenomen grondprijzen zijn geldig vanaf 1 februari 2020 tot vaststelling van de volgende Nota grondprijzen.
- De grondprijzen die zijn opgenomen in deze Nota grondprijzen zijn niet van toepassing op de grondtransacties waar vóór de vaststelling van deze prijzen al afspraken over de grondprijs zijn gemaakt tussen de gemeente en een derde partij (bijvoorbeeld reeds gesloten overeenkomsten en bouwclaims).
- Bij verkoop van bouwgrond wordt geen ongeoorloofde staatssteun verstrekt door verkoop van bouwgrond onder de marktwaarde.
- De grondprijzen voor zowel woningbouw kavels als bedrijventerreinen zijn marktconform. Specifieke feiten en omstandigheden leiden er mogelijk toe dat een vaste prijs per vierkante meter niet marktconform wordt geacht, of dat er twijfel bestaat over de marktconformiteit. In dergelijke gevallen wordt een onafhankelijk taxateur ingeschakeld om de marktwaarde van de betreffende kavel(s) te bepalen.
- Het college behoudt zich te allen tijde het recht voor om af te wijken van de in deze nota opgenomen grondprijzen.
- Grondprijzen die afwijken van de vastgestelde grondprijzen dienen goed gemotiveerd door het college te worden vastgesteld.
- Voor de meeste segmenten is een grondprijs per m² kavel gegeven. Voor sommige segmenten is een totaalprijs of een prijs per m² BVO opgenomen. De gemeente Best streeft naar een zo effectief mogelijk ruimtegebruik op de uit te geven grond. De grondprijzen voor gestapelde woningen (appartementen) en voor (maatschappelijke) voorzieningen hebben daarom betrekking op het bebouwd oppervlak (en de stapeling daarvan). Voor alle grond die verder benodigd is of meeverkocht wordt, afhankelijk van de bestemming of het gebruik, wordt de grondprijs per m² bepaald.

Exploitatiebijdragen

Als de gemeente een bestemmingsplan vaststelt en geen bouwrijpe grond verkoopt moet een initiatiefnemer op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatiebijdrage betalen. Deze exploitatiebijdrage kan bestaan uit onder andere planontwikkelingskosten, kosten aanleg openbaar gebieden/of afdrachten bestemmingsreserves (fondsbijdragen). Als de gemeente bouwrijpe grond verkoopt dan hoeft de initiatiefnemer geen exploitatiebijdragen te betalen omdat deze in de grondprijs zijn verdisconteerd.

1.2 Methoden van grondprijsbepaling

Voor het bepalen van de grondprijs is een aantal methodieken voor de gemeente Best beschikbaar. Deze methodieken zijn door vaststelling van de Nota grondbeleid 2015 door de raad vastgesteld. Hieronder worden de methodieken kort toegelicht.

Comparatieve methode

Bij deze waarderingsmethode wordt de waarde van de grond afgeleid uit vergelijkbare gerealiseerde transacties. De waarde van de te waarden locatie wordt gecorrigeerd voor eventuele verschillen die zich voordoen met de gehanteerde vergelijkingstransacties. Het voordeel van deze methode is haar eenvoud en de toepasbaarheid, maar het nadeel is dat er vaak gebrek is aan kwalitatief goede vergelijkingstransacties. Ook is niet altijd duidelijk wat de uitgangspunten voor deze prijzen is geweest.

Kostprijsmethode

De kosten die de gemeente maakt (verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten) worden in deze methode als basis gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs. De optelsom van alle gemeentelijke kosten vormt de verkoopprijs van de grond. Indien deze methode van prijsbepaling wordt gekozen,

sluit de gemeentelijke exploitatie op € 0. De kostprijs blijkt vaak echter geen goede afspiegeling te zijn van de marktconforme prijs. Daardoor bestaat het risico dat deze methode niet voldoet aan de staatssteunregels die stellen dat de gemeente bouwgrond tegen de marktwaarde dient te verkopen.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaarde is het verschil tussen enerzijds de marktwaarde van het gerealiseerde vastgoed (grond plus opstallen) en anderzijds de totale bouw- en bijkomende kosten (inclusief ontwikkelwinst). Het verschil, het residu, is de waarde die aan de grond kan worden toegerekend. Dit is dus de uiteindelijke grondprijs. De grondprijs is bij deze methode sterk afhankelijk van het op de grond te realiseren vastgoed.

Bij huurobjecten wordt de waarde mede gebaseerd op het huurniveau en de eventuele restwaarde bij verkoop.

Deze methode wordt vooral toegepast bij de bepaling van de grondprijs bij multifunctionele gebouwen. Dat wil zeggen dat binnen een dergelijk gebouw diverse combinaties van functies worden ingevuld zoals winkels, horeca, woningen, maatschappelijk. Het verschil in grondprijs tussen locaties wordt veroorzaakt door het verschil in de te realiseren functies en/of de aantrekkingskracht van de locatie.

Grondquote methode

Deze methode is afgeleid van de residuele grondprijsmethode. In plaats van de grondwaarde per object te bepalen, wordt de waarde voor meerdere objecten bepaald. De grondprijs wordt aangegeven in een percentage van de vrij-op-naam prijs. Deze methode leent zich met name voor projectmatige woningbouw. Ook dient deze methode om actueel te blijven, regelmatig getoetst en bijgesteld te worden aan de actuele residuele methode.

Vaste grondprijs

De grond heeft een vaste grondprijs per m². Deze methode leent zich voor een plangebied waarbij de grond in het hele gebied dezelfde kwaliteiten heeft. Indien gewenst kan een verschillende m²-prijs gehanteerd worden bij verschillende woningtypologieën, prijscategorieën, locaties of kavelgrootte.

Grondprijs op basis van biedprocedure

Via een inschrijving worden meerdere private partijen uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op bouwgrond. Het hoogste bod geldt als de grondprijs. De gemeente heeft alleen op voorhand de mogelijkheid om (stedenbouwkundige) criteria mee te geven. Daarnaast is het aan te raden om (intern) een minimum marktconforme verkoopprijs te bepalen.

Taxatie

In voorkomende situaties kan een onafhankelijke taxatie de marktconforme grondprijs bepalen.

Keuze van grondprijsmethode

De keuze van de grondprijsmethode is mede afhankelijk van het soort project, het te realiseren vastgoed en de doelstellingen en ambities die de gemeente heeft. Niet voor ieder project zal dezelfde methode worden gekozen. Uitgangspunt is dat de uitgifteprijzen marktconform zijn en dus de werkelijke marktwaarde vertegenwoordigen. Dit voorkomt verkapte, ongeoorloofde staatssteun in de grondprijs. Per benoemd vastgoedsegment in deze nota wordt aangegeven welke methode is gebruikt. Deze nota geeft echter geen uitputtend beeld en biedt ruimte voor maatwerk.

2 Grondprijzen woningbouw

2.1 Grondprijzen 2020 voor woningbouw

In de grondprijsbepaling voor woningbouw maken we onderscheid tussen projectbouw (vrije sector), woningbouw door particulieren (bouwkavels) en sociale woningbouw. Binnen deze categorieën worden de prijsgrenzen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de "Regionale Begrippenlijst Wonen 2019" en vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost-Brabant.

In de volgende paragrafen gaan we per woningsegment in op de gehanteerde grondprijzen.

2.1.1 Projectbouw (vrije sector)

Het segment vrije sector kan worden onderverdeeld in huurwoningen in het middensegment, dure huurwoningen, middeldure en dure koopwoningen:

Tabel 1: Definitie deelsegmenten vrije sector woningen in 2019 en 2020

Woningtype	Segment	Prijsklasse
Vrije sectorhuurwoningen	Middenhuur	Vanaf € 720,42* per maand
	Dure huur	Vanaf € 1.000 per maand
Vrije sector koopwoningen	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.

Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.
-----------	------------------------

*prijsspeil 2019, de liberalisatiegrens voor 2020 is nog niet bekend.

Vrije sectorhuurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld)

Voor grondgebonden vrijesectorhuurwoningen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd. Voor gestapelde vrijesectorhuurwoningen wordt een vaste prijs per vierkante meter BVO gehanteerd. In onderstaande tabel zijn zowel de grondprijzen van 2019 als voor 2020 weergegeven. De grondprijzen voor 2020 zijn door middel van de residuele methode (via het bruto aanvangsrendement, het BAR) bepaald. We maken onderscheid naar grondgebonden en gestapelde woningen.

Tabel 2: Grondprijzen vrije sectorhuur in 2019 en 2020 (ex btw)

Woningtype	Segment	Prijsklasse	2019	2020
Grondgebonden	Middenhuur	Vanaf € 720,42* per maand	€ 325 per m ² kavel	€ 400 per m ² kavel
	Dure huur	Vanaf € 1.000 per maand	€ 375 per m ² kavel	€ 400 per m ² kavel
Gestapeld	Middenhuur	Vanaf € 720,42* per maand	€ 325 per m ² BVO	€ 355 per m ² BVO
	Dure huur	Vanaf € 1.000 per maand	€ 375 per m ² BVO	€ 355 per m ² BVO

Vrije sector koopwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld)

Voor grondgebonden vrije sector koopwoningen wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd. Voor gestapelde vrije sector koopwoningen wordt een vaste prijs per vierkante meter BVO gehanteerd. We maken vanaf deze Nota grondprijzen voor dit segment woningen onderscheid naar locaties binnen Centrum Best en locaties buiten Centrum Best. Binnen de Regionale Begrippenlijst Wonen 2019 is de bandbreedte van deze categorie ruim geformuleerd. Daarom is ervoor gekozen om binnen de categorie middeldure woningen (grondgebonden en gestapeld) verder te differentiëren en voor de deelcategorieën verschillende grondprijzen te hanteren. Een woning met een verkoopprijs van € 200.000 is immers niet gelijk aan een woning met een verkoopprijs van € 345.000. De grondprijzen voor 2020 zijn voor deze woningen residueel bepaald.

Tabel 3: Grondprijzen vrije sector koopwoningen in 2019 en 2020 (ex btw)

Locatie	Woningtype	Segment	Prijsklasse	2019	2020
Centrum Best	Koopwoningen Grondgebonden	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 344 per m ² kavel	(maatwerk)
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 420 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 405 per m ² kavel
	Koopwoningen Gestapeld	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 460 per m ² BVO
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 425 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 425 per m ² BVO
Overige locaties	Koopwoningen Grondgebonden	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 344 per m ² kavel	€ 365 per m ² kavel
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 340 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
	Koopwoningen Gestapeld	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 395 per m ² BVO
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 380 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 380 per m ² BVO

We verwachten dat in de huidige woningmarkt er in Centrum Best geen grondgebonden woningtypen met een VON-prijs tussen de 200.000 - 250.000 gerealiseerd zullen worden. Daarom hanteren we nu geen prijsniveau hiervoor. Indien er initiatieven zijn die inzetten op dit niveau, dan passen we maatwerk toe.

2.1.2 Woningbouw door particulieren (bouw kavels)

Bouwkavels

Voor de uitgifte van bouw kavels aan particulieren wordt een vaste grondprijs per vierkante meter gehanteerd. De basisprijs voor zelfbouw kavels bedraagt in 2020 € 385 per m² kavel (ex btw). Deze prijs is gebaseerd op de grondprijs voor dure koopwoningen buiten Centrum Best (zie tabel 3), het aanbod en de verkochte bouw kavels en woningen in de gemeente Best en omgeving en de kavel prijzen van omliggende gemeenten. Deze grondprijs ligt binnen de marges van omliggende gemeenten en de verkochte kavels. We gaan hierbij overigens uit van de uitgifte van kavels voor zelfbouw buiten Centrum Best.

Grote bouw kavels

Voor bouw kavels met een groot oppervlak (vanaf 750 m²) wordt een degressief stelsel gehanteerd (staffeling). Dit houdt in dat de prijs trapsgewijs afneemt naarmate de oppervlakte van de bouw kavel toeneemt. Voor het degressief stelsel is gekozen omdat bij grotere kavels de bebouwingsmogelijkheden niet evenredig toenemen. Tevens benadert de methode van staffeling de bepaling van de waarde in het economisch verkeer het beste. Voor een koper heeft de extra oppervlakte van de tuin minder toegevoegde waarde dan de waarde van de oppervlakte van het perceel met bebouwingsmogelijkheden (eerste 750 m²).

Voor de grote kavels wordt daarom de volgende systematiek gehanteerd:

- Voor de eerste 750 m² geldt de vaste grondprijs per m² die geldt voor de grootste referentiekavel per type woning genoemd in tabel 3.
- Voor de volgende 500 m² geldt 50% van de vaste grondprijs per m².
- Voor de tweede volgende 500 m² geldt 25% van de vaste grondprijs per m².
- Voor de derde volgende 500 m² en het meerdere geldt 12,5% van de vaste grondprijs per m².

In tabel 4 treft u de grondprijzen voor grote bouw kavels voor particulieren.

Tabel 4: Grondprijzen 2019 en 2020 voor grote bouw kavels voor particulieren

Oppervlak bouw kavel		Prijs / m ² 2019	Prijs / m ² 2020
Tot 750 m ²	Eerste 750 m ²	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
> 750 m ²	Eerste 750 m ²	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
	Volgende 500 m ²	€ 188 per m ² kavel	€ 193 per m ² kavel
	Tweede volgende 500 m ²	€ 94 per m ² kavel	€ 96 per m ² kavel
	Derde volgende 500 m ² en het meerdere	€ 47 per m ² kavel	€ 48 per m ² kavel

2.1.3 Sociale woningbouw

In onderstaande tabel staan de verschillende categorieën van sociale woningbouw. Hierbij maken we onderscheid tussen sociale huur- en koopwoningen. De prijsgrens voor sociale huur wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van Binnenlandse Zaken. Een woning valt onder het sociale segment als de prijs onder de aftoppingsgrenzen van de wet op Huurtoeslag ligt. Sinds 2008 wordt voor de categorie sociale huur de aftoppingsgrens vanaf 3-persoonshuishoudens gehanteerd. Deze bedraagt sinds 1 januari 2019 € 651,03 per maand.

Tabel 5: Definitie sociale sector huur- en koopwoningen in 2019 en 2020*

Woningtype (grondgebonden en gestapeld)	Huurprijs
Goedkope huurwoning	Huur tot € 424,44
Betaalbare huurwoning	Huur van € 424,44 tot € 720,42
Sociale huurwoning	Goedkope en betaalbare huur tot € 720,42
Woningtype (grondgebonden en gestapeld)	Koopprijs (VON)
Goedkope koopwoning	Tot € 165.000 VON
Betaalbare koopwoning	Tussen € 165.000 tot € 200.000

Sociale koopwoning ¹	Goedkoop en betaalbare koop tot € 200.000
---------------------------------	---

Bron: Regionale begrippenlijst Wonen 2019, MRE, bewerking Stec Groep (2019). * huurprijzen voor 2020 zijn nog niet bekend, maar volgen de grenzen van het sociale huurstelsel.

Sociale huurwoningen (grondgebonden en gestapeld)

Binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is in 2013 geconstateerd dat er verschillende grondprijzen voor sociale woningbouw worden gehanteerd. Daarom is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om voor het bepalen van een grondprijs voor sociale huurwoningen een gezamenlijke methode af te spreken. Het portefeuilleoverleg Wonen (van het SGE) heeft in 2016 besloten om de normatieve residuele methode te hanteren voor het bepalen van de grondprijzen voor sociale huurwoningen. Het SGE berekent de grondprijs voor sociale woningbouw op basis van een uniforme berekeningsmethodiek (grondwaarde = commerciële waarde - stichtingskosten). Hierbij wordt gebruikgemaakt van verschillende uitgangspunten, zoals huuropbrengsten, kosten voor onderhoud en beheer, stichtingskosten, de geldende rente voor woningcorporaties en de verhuurdersheffing.

Met deze methode kwam de grondprijs voor sociale woningbouw in 2016 uit op een bedrag tussen de € 275 en € 350 per m². In 2019 bedraagt de grondprijs voor grondgebonden sociale woningbouw in het huursegment in Best € 297 per m². Voor gestapelde woningen in het sociale huursegment wordt deze prijs per m² Bruto Vloeroppervlakte (BVO) in rekening gebracht. De geïndexeerde prijs voor 2020 bedraagt € 305 per m² kavel of BVO. (Bron: CPI van het CBS september 2019). Dit valt binnen de eerder vastgestelde bandbreedte.

Mochten de grenswaarden die het SGE stelt tussentijds veranderen, dan worden de nieuwe waarden van toepassing voor de grondprijzen in 2020.

Sociale koopwoningen (grondgebonden en gestapeld)

Binnen het SGE is besloten om vanwege de marktversturende werking ook de korting op de grondprijs voor sociale koopwoningen af te schaffen. Vanwege dit besluit is aanpassing van de prijssystematiek noodzakelijk.

De voor 2020 gehanteerde grondprijsindexatie (over de grondprijs van 2019) bedraagt 2,6 %, conform de CPI van het CBS (september 2019). De grondprijs voor sociale (grondgebonden) koopwoningen bedraagt in 2019 € 325 per m². De geïndexeerde grondprijs voor 2020 bedraagt € 333 per m² kavel. Voor gestapelde woningen is dit de prijs per m² BVO.

Tabel 6: grondprijzen voor sociale sector huur- en koopwoningen in 2019 en 2020 (exclusief btw)

Woningtype	Segment	Prijs / m ² 2019	Prijs / m ² 2020
Grondgebonden	Sociale huur (tot € 720)	€ 297 per m ² kavel	€ 305 per m ² kavel
	Sociale koop (tot € 200.000)	€ 325 per m ² kavel	€ 333 per m ² kavel
Gestapeld	Sociale huur (tot € 720)	€ 297 per m ² BVO	€ 305 per m ² BVO
	Sociale koop (tot € 200.000)	€ 325 per m ² BVO	€ 333 per m ² BVO

Bron: gemeente Best, bewerking Stec Groep (2019).

3 Grondprijzen overige functies

3.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

Voor gemeentelijke gronden die zijn bestemd voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (zoals de bouw van scholen, wijkcentra, et cetera) wordt een residuele grondwaarde berekend. Er is vaak sprake van herstructureringslocaties waar naast grondprijzen ook andere factoren een rol spelen. Maatwerk is hier daarom meer op zijn plaats. De gemeente zou flexibiliteit in het onderhandelingsproces met (maatschappelijke) partijen verliezen als de grondprijs vooraf vastgelegd is.

De grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen voor 2020 staan in onderstaande tabel weergegeven.

1) Onder sociale koopwoningen wordt verstaan een woning die in gebruiksklare toestand aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklare toestand wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, gas, water, CV en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken (niet verplicht aanwezig: keukenapparatuur, vloerbedekking, gordijnen en behang). De keuken dient minimaal te bestaan uit een keukenblok met RVS-blad en spoelbak met kraan, aangesloten afzuigkap en 2 bovenkastjes. Aanwezig dient ook te zijn een betegelde toiletruimte met toiletspot en spoelinrichting met toebehoren. Voorts een betegelde badruimte met wasbak en douche voorzien van benodigde kranen en toebehoren. Verder geldt in geval een koper verplicht is 'extra's' bij nieuwbouwwoningen af te nemen (zoals garage en/of parkeerplaats) dat deze kosten begrepen moeten zijn in de hiervoor vermelde maximale koopprijs.

Tabel 7: Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (niet limitatief) voor 2019 en 2020

Maatschappelijke voorziening	Specificatie	Prijs / m ² bvo of prijs / m ² kavel	
		2019	2020
Zonder commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken	Maatwerk	€ 190 - 210 per m ² BVO
Sport/recreatie bebouwd	Sporthal	Maatwerk	Maatwerk
Sport/recreatie onbebouwd	Kinderboerderij, speeltuin, sportveld	Maatwerk	Maatwerk

Bron: Stec Groep (2019). Cijfers zijn afgerond op tien- en vijftallen. Afronding vond plaats na berekening, hierdoor kunnen verschillen ontstaan.

De grondprijzen die zijn vermeld in de nota's van de omliggende gemeenten voor dit segment variëren van € 162 tot 210 per m². Met de prijs van € 190 tot 210 per m² BVO ligt de door gemeente Best voor 2020 gehanteerde op eenzelfde niveau als in andere gemeenten in de regio.

3.2 Commerciële voorzieningen (o.a. huisartsen / detailhandel / overig)

De gronden die de gemeente verkoopt voor de realisatie van commerciële voorzieningen (zoals huisartspraktijken, winkels, en sportcentra) wordt door middel van de residuele methode bepaald. De te realiseren bestemming en het gebruik van een perceel is bepalend voor de opbrengst van een perceel.

Ook hier geldt echter dat flexibiliteit voor de gemeente gewenst is. Immers, als eigenaar van het openbaar gebied is de gemeente regelmatig partij bij een ontwikkeling door een derde voor de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen. De waaier van activiteiten is echter breed. Daarnaast kunnen de prijzen verschillen, afhankelijk van locatie (centrum of juist niet), branche (denk aan detailhandel, horeca, commerciële zorgactiviteiten, et cetera), oppervlakte en aanvullende voorwaarden die aan de ontwikkeling verbonden (kunnen) worden.

Per locatie en voorziening wordt echter maatwerk gehanteerd.

3.3 Kabel en netwerkbedrijven en reclamemasten

De gemeente vestigt een recht van opstal voor een reclamemast of een zendmast (voor 15 jaar of langer), op maximaal een oppervlak van 100 m². De jaarlijkse retributie of huur bedraagt € 5.500 (prijsspeil 2020). Indien een medegebruikrecht wordt verleend aan een derde, wordt de retributie verhoogd. Voor een extra unit van een of meer providers per zendmast, rekenen we met een tarief van € 3.000 per extra unit. Eenzelfde tarief geldt voor extra reclamemasten. De retributie indexeren we jaarlijks met de CPI (van september) van het CBS. We baseren ons voor beide typen op de grondprijzbrieven en nota's van verscheidene gemeenten.

3.4 Rest-/groenstroken

Tot op heden hanteert de gemeente een vaste prijs per m² voor gedeeltelijke gronden, die in gebruik zijn als openbaar groen of reststroken en die een particulier wil toevoegen aan een aangrenzend huisperceel.

De prijs bedraagt in 2019 € 188 per m² kavel. Voor 2020 hanteren we een prijsindex van 2,6% (conform de CPI van het CBS van september 2019). Hiermee komt de grondprijs voor 2020 voor rest- en groenstroken op € 193 per m² kavel.

3.5 Recht van opstal en retributie / huurprijs

Als de gemeente een recht van opstal vestigt, dan vraagt zij daarvoor aan de gebruikers een jaarlijkse bijdrage (huur of retributie). Dit wordt bepaald op basis van de meest actuele WOZ-waarde indien er geen bestemmingswijziging hoeft plaats te vinden. Indien wel een bestemmingswijziging plaatsvindt, dan wordt de waarde van de grond bepaald aan de hand van de WOZ-waarde of de grondprijs per m² voor de nieuwe bestemming, op basis van het grondprijsoverzicht in de vigerende Nota Grondprijzen. De hoogte van de retributie/huur bedraagt een percentage van de WOZ of waarde van de grond. Dit percentage is de actuele interne gemeentelijke omslagrente hanteren, verhoogd met 1,5%-punt opslag (voor risico en administratiekosten). Indien deze optelling lager is dan 2%, bedraagt de retributie / huur 2%.

De retributie / huur wordt jaarlijks verhoogd met de CPI van het CBS. Indien deze negatief is, bedraagt de verhoging 0%. Indien een medegebruikrecht wordt verleend aan een derde, wordt de retributie verhoogd.

3.6 Agrarische gronden

Voor agrarische gronden wordt de grondprijs individueel, project specifiek bepaald. Om de minimale verkoopprijs te bepalen wordt een taxatie van de marktwaarde uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur/rentmeester.

3.7 Overige belangrijke bepalingen

Voor het overige geldt nog in het algemeen:

Ingangsdatum

Als ingangsdatum voor de Nota grondprijzen 2020 is 1 februari 2020 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er optie- of conceptovereenkomsten gesloten onder het oude grondprijzbeleid 2019. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 mei 2020.

4 Tabel grondprijzen alle functies

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de gehanteerde grondprijzen per functie voor 2019 en 2020.

Tabel 8: Overzicht grondprijzen gemeente Best 2019 en 2020

Locatie	Woningtype	Segment	Prijsklasse	2019	2020
Best	Vrije sectorhuur Grondgebonden	Middenhuur	> € 720,42* per maand	€ 325 per m ² kavel	€ 400 per m ² kavel
		Dure huur	> € 1.000 per maand	€ 375 per m ² kavel	€ 400 per m ² kavel
	Vrije sectorhuur Gestapeld	Middenhuur	> € 720,42* per maand	€ 325 per m ² BVO	€ 355 per m ² BVO
		Dure huur	> € 1.000 per maand	€ 375 per m ² BVO	€ 355 per m ² BVO
Locatie	Woningtype	Segment	Prijsklasse	2019	2020
Centrum Best	Koop Grondgebonden	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 344 per m ² kavel	(maatwerk)
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 420 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 405 per m ² kavel
	Koop Gestapeld	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 460 per m ² BVO
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 425 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 425 per m ² BVO
Overige locaties	Koop Grondgebonden	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 344 per m ² kavel	€ 365 per m ² kavel
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 340 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
	Koop Gestapeld	Middeldure koop	Vanaf € 200.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 395 per m ² BVO
			Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 380 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 345.000 V.O.N.	€ 375 per m ² BVO	€ 380 per m ² BVO
Locatie	Oppervlak bouwka- vel			2019	2020
Overige locaties	Bouwka- vel particulieren	Tot 750 m ²	Eerste 750 m ²	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
		> 750 m ²	Eerste 750 m ²	€ 375 per m ² kavel	€ 385 per m ² kavel
	Volgende 500 m ²		€ 188 per m ² kavel	€ 193 per m ² kavel	

			Tweede volgende 500 m ²	€ 94 per m ² kavel	€ 96 per m ² kavel
			Derde volgende 500 m ² en het meerdere	€ 47 per m ² kavel	€ 48 per m ² kavel
Locatie	Woningtype	Prijsklasse		2019	2020
Best	Sociaal Grondgebonden	Sociale huur (tot € 720)		€ 297 per m ² kavel	€ 305 per m ² kavel
		Sociale koop (tot € 200.000)		€ 325 per m ² kavel	€ 333 per m ² kavel
	Sociaal Gestapeld	Sociale huur (tot € 720)		€ 297 per m ² BVO	€ 305 per m ² BVO
		Sociale koop (tot € 200.000)		€ 325 per m ² BVO	€ 333 per m ² BVO
Locatie	Maatschappelijke voorziening			2019	2020
Best	Zonder commerciële functie (bijv. onderwijs, politie, bibliotheek, religieuze bouwwerken)			Maatwerk	€ 190 - 210 per m ² BVO
	Sport/recreatie bebouwd (bijv. sporthal)			Maatwerk	Maatwerk
	Sport/recreatie onbebouwd (bijv. kinderboerderij, speeltuin, sportveld)			Maatwerk	Maatwerk
Locatie	Overige functies			2019	2020
Best	Kabel en netwerkbedrijven en reclamemasten			€ 364 per m ² kavel	Jaarlijks retributie/huur van € 5.500, € 3.000 extra per unit
	Rest-/groenstroken			€ 188 per m ² kavel	€ 193 per m ² kavel
	Recht van opstal en retributie / huurprijs			Maatwerk	% van de WOZ of grondwaarde
	Agrarische gronden			Maatwerk	Maatwerk