

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk houdende regels omtrent de grondprijzen (Beleidsregel grondprijzenbrief 2020/2021)

2 november 2020

Geregistreerd onder nummer BIVO/2020/30570

Wettelijke grondslag:

artikel 160 gemeentewet

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Doelstelling

In de Nota grondprijnsbeleid is het kader omschreven welke methoden het college van burgemeesters en wethouders moet hanteren om in individuele gevallen grondprijzen te bepalen.

De Beleidsregel grondprijzenbrief 2020/2021 bevat de grondprijzen die het college hanteert bij de verkoop van grond. Door grondprijzen te actualiseren wordt beter aangesloten op de ontwikkelingen in de woningmarkt en het helpt om de doelstellingen uit de Nota grondbeleid 2019-2022 te realiseren.

Artikel 2 Overzicht van uitgifteprijzen

Bij het bepalen van de grondprijs in individuele gevallen wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

Categorie	Methode van prijsbepaling	Uitgifteprijs	Grondquote
Sociale woningbouw			
Tussen- en eindwoningen huur, kavelgrootte 100 m ²	Inkomsten – en residuele methode	€ 200 per m ² € 20.000 per kavel	
Appartementen huur	Inkomsten – en residuele methode	€ 225 per m ² bruto vloeroppervlakte	
Vrije sector woningen			
Tussenwoningen, kavelgrootte 150 m ²	Residuele – en vergelijkende methode	€ 700 per m ² € 105.000 per kavel	35%
Hoekwoningen, kavelgrootte 200 m ²	Residuele – en vergelijkende methode	€ 550 per m ² € 110.000 per kavel	30%
Twee onder één kap woningen, kavelgrootte 250 m ²	Residuele – en vergelijkende methode	€ 600 per m ² € 150.000 per kavel	40%
Vrijstaande woningen, Kavelgrootte 500 m ²	Residuele – en vergelijkende methode	€ 500 per m ² € 250.000 per kavel	45%
Appartementen	Residuele – en vergelijkende methode	€ 650 per m ² bruto vloeroppervlak	20%
Vrije sector huurwoningen	Vergelijkend met type koopwoningen	Met koopwoningen overeenkomende prijs	
Grond voor tiny-houses	Vergelijkend met koopwoningen vrijstaand	€ 500 per m ² Huurprijs € 25 per m ² per jaar	
Overbodige reststroken bij woningbouw	25% van de basisprijs voor vrije sector woningen	Van € 125 tot € 150 per m ²	

Categorie	Methode van prijsbepaling	Uitgifteprijs	Grondquote
-----------	---------------------------	---------------	------------

Bedrijfsruimten			
Detailhandel, dienstverlening en horeca	Residuele – en vergelijkende methode of kostenmethode	Maatwerk per project	
Kantoren	Residuele – en vergelijkende methode of kostenmethode	Maatwerk per project	
Groothandel en industrie	Residuele – en vergelijkende methode of kostenmethode	Maatwerk per project	
Zendmast locaties tot 30 meter hoog	Vergelijkende methode	Huurprijs € 5000 per jaar, medegebruik € 2.500 per jaar	
Zendmast locatie vanaf 30 meter hoog	Vergelijkende methode	Huurprijs € 7.500 per jaar, medegebruik € 3.000 per jaar	
Agrarische gronden	Reguliere pacht landbouwgrond Geliberaliseerde pacht landbouwgrond. Reguliere pacht tuinbouwgrond Geliberaliseerde pacht tuinbouwgrond of hoogste bod	€ 501* € 1.500 € 3.141* € 4.500 PM	
*de pachtprizen van reguliere pacht worden jaarlijks aangepast volgens het Pachtprizenbesluit			
Commercieel maatschappelijke voorzieningen	Percentage van de stichtingskosten opstal	€ 300 per m ² grond	
Zorg, verpleging, ziekenzorg	Percentage van de stichtingskosten opstal	€ 270 per m ² grond	
Niet commerciële voorzieningen	Marginale meerkosten uitgifte	€ 95 per m ² grond	
Nutsvoorzieningen		€ 300 per m ² grond	
Niet in deze brief genoemde bestemmingen	Maatwerk per project of gebied	PM	
Percentage bij uitgifte in huur, opstalrecht of erfpacht	Van de basisprijs voor alle bestemmingen	3,2%	
Overbodige reststroken bedrijfsomgeving	Vergelijking met uitgifteprijs	Uitgifteprijs aanliggende bestemming	

Artikel 3 Kosten en belastingen over de prijzen

- De in artikel 2 genoemde uitgifte prijzen gelden voor bouwrijpe grond, exclusief de aanleg van het openbare gebied. Middels een anterieure overeenkomst worden de kosten van het openbaar gebied verhaald op de ontwikkelaar.
- Alle bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting.
- De aan de overdracht van grond verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

Hoofdstuk 2 Slotbepalingen

Artikel 4 Intrekking

De Grondprijzenbrief 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 5 Overgangsbepalingen

- De beleidsregel is van toepassing op prijsafspraken die worden gemaakt na de datum van de inwerkingtreding. Op bestaande overeenkomsten blijft de oude grondprijzenbrief 2019 van toepassing.
- Ook op reeds lopende onderhandelingen is de grondprijzenbrief 2019 van toepassing.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 8 januari 2021.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel grondprijzenbrief 2020/2021.

Aldus vastgesteld in de B&W vergadering 24 november 2020.

*burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris,
de burgemeester,*