

Uitvoeringsregels Grondprijzen 2021 Gemeente Zaanstad

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Grondprijzen 2021
 - 2.1 Gronden voor maatschappelijke doeleinden
 - 2.2 Stroken grond (snippergroen)
 - 2.3 Buitensportaccommodaties

1. Inleiding

In 2016 zijn de Uitvoeringsregels Grondprijzen 2016 vastgesteld. Inmiddels liggen de marktprijzen anders en is het tijd de grondprijzen weer vast te stellen op een prijsniveau van deze tijd.

De grondprijzen voor commerciële gronden worden niet vastgesteld, maar worden per locatie en situatie marktconform bepaald, hetzij via de residuele waarde methodiek (de grondwaarde wordt gevormd door het verschil tussen enerzijds de commerciële waarde van het vastgoed en anderzijds de bouwkosten plus bijkomende kosten om het vastgoed te realiseren, waarbij het residu de waarde voor de grond vertegenwoordigt), hetzij via de comparatieve methode (op basis van vergelijking met gerealiseerde prijzen voor soortgelijke gronden). Daarnaast worden gronden voordat er een transactie plaatsvindt veelal getaxeerd door een onafhankelijk makelaarskantoor/taxateur.

Uitgangspunten bij het bepalen van de grondprijzen zijn:

- Er zijn geen bijzondere stichtingskosten noodzakelijk voor de realisatie van het project;
- De gronden worden bouw- en woonrijp geleverd en kennen geen bijzondere;
- De gronden voldoen aan de bodemkwaliteit van bestemming;
- Grondprijzen zijn kosten koper (k.k.).

2. Grondprijzen 2021

2.1 Gronden met maatschappelijke doeleinden

De Gemeente Zaanstad kiest ervoor, voor de gronden voor maatschappelijke doeleinden in principe een residuele grondprijs te hanteren, ongeacht de mate van commercialiteit, dus zonder een onderscheid te maken naar niet-commerciële maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld een buurthuis) en commerciële maatschappelijke doeleinden (bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk).

(Residueel: grondprijzen worden bepaald aan de marktwaarde van een object. Op de marktwaarde worden de bouwkosten en de bijkomende kosten in mindering gebracht en het residu is de grondprijs).

Het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek geeft echter in sommige gevallen een minder geschikte uitkomst voor maatschappelijke doeleinden. Het is namelijk moeilijk een marktwaarde te bepalen voor maatschappelijk vastgoed of de waarde is heel laag. Het hanteren van een residuele grondprijsystematiek zal vaak leiden tot een grondwaarde die lager is dan de kostprijs van de grond of zelfs tot een negatieve grondwaarde. Er wordt daarom in die gevallen dat een residuele benadering niet mogelijk is, gekozen voor een bepaling van de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden op basis van de kostprijsbenadering (de grondprijs is gelijk aan de productiekosten van de bouw/woonrijpe grond).

In beide gevallen wordt er een minimale prijs per m² aangehouden. Voor 2021 wordt de geïndexeerde prijs bepaald op € 147,- b.v.o. (bij floor space index (fsi¹) groter dan 1) of per m² uitgeefbare grond (bij fsi kleiner dan 1).

1) Fsi = Floor space index, is de verhouding tussen het aantal m² bruto vloeroppervlak en het aantal m² uitgeefbaar terrein.

Overigens wordt voor interne transacties (dus binnen de gemeente zelf) altijd de kostprijs gehanteerd, ook wanneer deze hoger of lager uitvalt dan het bedrag van € 147 per m² b.v.o. of per uitgeefbare grond, om te voorkomen dat de nieuwe zakelijke opstelling ten aanzien van maatschappelijke grondprijzen onnodige 'vestzak-broekzak' transacties met zich meebrengt.

Bovengenoemde prijs wordt jaarlijks, ingaande op 1 januari van het geldende jaar, geïndexeerd op basis van het CPI cijfer, gebaseerd op de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de maanden juli van het voorgaande jaar tot en met juli van het huidige jaar.

2.2 Stroken Grond (snippergroen)

Gezien de waardevermeerdering wat een aankoop van een stukje 'snippergroen' voor een huis in de huidige markt kan betekenen zien wij dat de prijzen voor het snippergroen niet meer marktconform zijn. De gemeente verkoopt haar eigendommen marktconform. De grondprijs voor stroken grond van 2021 zijn op basis van een comparatieve methode tot stand gekomen waarbij gekeken is naar prijzen van snippergroen in de omliggende gemeenten.

Stroken grond (snippergroen) worden als volgt gedefinieerd

I. Grond grenzend aan aanliggende eigendommen, waarvoor geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;

II. Grond direct grenzend aan openbaar water, alsmede stroken waarbij inritvergunningen kunnen worden verstrekt en waarbij erven direct toegankelijk worden vanaf de openbare weg. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is;

III. Talud bij bedrijfsterreinen. In het verleden is bij bedrijfsterreinen talud uitgegeven in erfpacht voor een lagere grondwaarde dan de grondwaarde voor bedrijfsterreinen, daar deze taluds niet voor een bedrijfsbestemming konden worden gebruikt.

IV. Stroken grond met bestemming tuin of erf behorend bij ligplaatsen voor woonboten alsmede de stroken grond die niet onder categorie I, II en III vallen. Ook voor deze gronden geldt dat er geen zelfstandige bebouwingsmogelijkheid aanwezig is. De groundbepaling voor deze bijzondere soort is erg afhankelijk van de locatie en beoogd gebruik

	Prijspeil 2016 (per m2)	Prijspeil 2021 (per m2)	Administratiekosten (eenmalig)
Stroken grond I koop t/m 50 m2	€ 137	€ 250	€ 250
Stroken grond II koop t/m 50 m2	€ 190	€ 350	€ 250
Stroken grond III koop	€ 28	€ 50	€ 250
Stroken grond IV koop	Maatwerk	Maatwerk	€ 250
Stroken Grond > 50 m2 (categorie I en II)	-	Maatwerk	€ 250

De administratiekosten worden ingezet voor de ambtelijke behandeling van het aankoopverzoek en worden alleen in rekening gebracht als er een verkoopovereenkomst wordt gesloten.

Huurprijzen

De huurprijs voor deze stroken grond en andere percelen grond of water wordt berekend op basis van de gemeentelijke rekenrente plus 0,5% 'administratie kosten' met een minimum van 4% (3,5% + 0,5%) over de grondwaarde. Daarnaast geldt een minimum huurprijs van €100 per jaar.

Bovengenoemde prijzen in de tabel, alsmede de minimum huurprijs en administratiekosten, worden jaarlijks, ingaande op 1 januari van elk jaar, geïndexeerd op basis van het CPI cijfer, gebaseerd op de gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de maand juli van 2020 tot en met juli van het jaar voorafgaand aan de ingang van indexatie.

Indien stroken grond, zoals in de bovenstaande tabel - bijvoorbeeld door het ontbreken van basiskwaliteiten of bijzondere fysieke omstandigheden - gebruikbeperkingen kennen, kan van deze richtprijzen naar beneden worden afgeweken. Het omgekeerde geldt uiteraard ook: indien de uitgifte kan leiden tot uitzonderlijke bebouwingsmogelijkheden en/of gebruiksuitbreidingen, zal van deze prijzen naar boven worden afgeweken.

2.3 Buitensportaccommodaties

Op gronden die bestemd zijn voor buitensport, kan men voor het stichten van de aan de buitensport gerelateerde opstallen in aanmerking komen voor het vestigen van een opstalrecht, c.q. erfpachtrecht. Voor 2016 kwam dit op een totaal bedrag van € 66 per jaar per contract.

Voor 2021 wordt dit bedrag geïndexeerd gebaseerd op het CBS/CPI cijfer over juli 2015 – juli 2020, zijnde € 71 per jaar per contract. Deze indexeringssystematiek zal jaarlijks, per 1 januari, op deze wijze plaatsvinden.

Voor eventuele omliggende onbebouwde gronden wordt een jaarlijkse huur in rekening gebracht. De bepaling van het huurbedrag is maatwerk.

Gronden ten behoeve van binnensport vallen onder gronden voor maatschappelijk doeleinden.