

Grondprijzenbrief 2021

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief vast binnen de door de raad vastgestelde kaders in de Nota Grondbeleid 2019 – 2022. Het doel is de hoogte bepalen van de grondprijzen voor verschillende functies, op basis van een marktconforme grondprijs.

1. Inleiding

1.1 Status grondprijzen

De grondprijzenbrief informeert de raad, inwoners en andere externe partijen op een transparante manier over het grondprijzenbeleid.

Deze brief geeft een kader waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Er zijn hierop uitzonderingen; er kan sprake zijn van afwijkingen op de vastgestelde prijzen. Bijvoorbeeld bij een ontwikkeling die niet gerealiseerd wordt binnen de gestelde kaders, maar wel een meerwaarde oplevert voor de gemeente en haar inwoners. De voorwaarde is in dat geval dat het college hierover een besluit neemt. Het college informeert in dit geval de raad.

Aan de inhoud van deze brief is door de gemeente uiterste zorg besteed. De kandidaten voor grondafname kunnen op geen enkele wijze rechten ontlenen aan de hierin genoemde prijzen. Het team Vastgoed & Grondzaken van de gemeente Hollands Kroon kan nadere informatie geven over de inhoud van de grondprijzenbrief.

1.2 Ingangsdatum en herzieningsdatum

De genoemde prijzen gelden vanaf 1 januari 2021 en worden per 1 januari 2022 herzien. Als de grondprijzen niet op tijd worden geactualiseerd, dan worden de genoemde bedragen geïndexeerd op grond van de consumentenprijsindex van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Bij elke grondaanbieding wordt aangegeven dat deze niet langer dan drie maanden geldt.

1.3 Uitgangspunten grondprijzenbeleid

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen en tegen minimaal kostendekkende prijzen. Er mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Alle grondprijzen zijn exclusief BTW en overige kosten (zoals van de notaris en belastingen), tenzij anders is vermeld. De vrij op naam prijzen (V.O.N.-prijzen) voor woningen zijn inclusief BTW. Bij grondverkoop voor een gemeentelijke ontwikkeling wordt er bij de grondprijs van uitgegaan dat de grond bouwrijp geleverd wordt aan de afnemer. De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Als een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten hiervan verrekend met de grondprijs.

1.4 Opmerkingen en aanpassingen ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2020

- a. De grondprijs voor woningbouwgrond sociale sector huurwoningen wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer van 0,8 %.
- b. De grondprijs voor bedrijfsgrond op Robbenplaat is met 2,6 % verhoogd voor categorie I (van € 78,- naar € 80,- per vierkante meter) en met 3,1 % voor categorie III (van € 97,- naar € 100,- per vierkante meter). Ook de grondprijs voor bedrijfsgrond op de Hoornseweg is met 3,1 % verhoogd (van € 97,- naar € 100,- per vierkante meter).
- c. Omdat de verkoop van niet-commerciële maatschappelijke grond is gekoppeld aan de goedkoopste grondprijs voor bedrijfskavels, wordt deze prijs automatisch verhoogd van € 78,- naar € 80,- per vierkante meter.
- d. Omdat het vestigen van een recht van opstal op niet-commerciële maatschappelijke grond is vastgesteld op 6% van de verkoopprijs voor maatschappelijke grond, verhoogt de prijs van een recht van opstal voor niet-commerciële hoofdgebouwen van € 4,68 naar € 4,80 per vierkante meter en voor seizoensgebonden terreinen van € 2,34 naar € 2,40 per vierkante meter.
- e. De prijzen voor snippergroen zijn aangepast ten opzichte van 2020. De prijs voor de eerste 150 vierkante meter is € 80,-, voor de volgende 151 tot 300 meter is de prijs € 50,-. Mocht een perceel groter zijn dan 300 vierkante meter dan moet deze worden getaxeerd.

2. Woningbouwgrond

2.1 Sociale huursector woningen

Voor de sociale huursector, woningen in categorie 1 en 2, hanteert de gemeente Hollands Kroon een vaste grondprijs voor zowel een gestapelde woning (appartement) als voor een grondgebonden woning. Hierbij is € 124,- per vierkante meter het uitgangspunt. Voor gestapelde bouw wordt hier een percentage van berekend voor elke bouwlaag:

- 100% van de grondwaarde voor de begane grond;
- 80% van de grondwaarde voor de 1e verdieping;
- 60% van de grondwaarde voor de 2e verdieping en elke verdieping daarboven.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de maximale huurprijs voor sociale woningbouw vastgesteld op € 752,33 (prijspeil 2021).

2.2 Vrije huursector woningen

Het grondprijsbeleid voor vrije huursector woningen (markthuurloningen) is gebaseerd op een residuele benadering en met een marktconforme beleggerswaarde op maat. Dit wil zeggen dat per geval de grondprijzen worden bepaald. De gemeente Hollands Kroon stelt zo nodig een onafhankelijke partij aan om de grondprijzen te bepalen.

2.3 (Projectmatige) woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw, behalve voor vrije en sociale huursectorwoningen, wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeerde residuele benadering.

Bij de genormeerde residuele benadering wordt bij de bepaling van de grondprijzen uitgegaan van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk.

De verschillende typen vastgoed zijn; rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen, appartementen en sociale koopsector woningen. Op basis van het programma wordt van tevoren een inschatting gemaakt van de commerciële waarde. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Deze wordt verminderd met genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten en overige bijkomende kosten van het object.

1. Gebaseerd op een prognose, op het moment van vaststellen Grondprijzenbrief 2021 was dit cijfer nog niet bekend.

De gemeente Hollands Kroon behoudt zich het recht om af te wijken van bovengenoemde grondprijsberekening als blijkt dat het genormeerde residuele systeem niet passend is op een vastgoedtransactie. Een reden kan zijn dat het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt. Is er sprake van een afwijking, dan wordt een onafhankelijke partij aangesteld om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs. Een alternatief hiervoor is door middel van een onafhankelijk taxatierapport via de comparatieve methodiek bepalen wat de grondwaarde is.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties kan de gemeente afwijken van de genormeerde grondprijzen. De gemeente Hollands Kroon laat in die gevallen zo nodig de residuele grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

3. Ondernemingen

3.1 Kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen met als minimum € 200,- per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd (floor space index lager dan 1).

De hoogte van de marktwaarde en daarmee de afgeleide van de grondprijs is afhankelijk van de locatiewaliteiten (zoals goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infra-

structuur). Dit kan op een gunstige locatie aanzienlijk hogere grondprijzen voor kantoren met zich meebrengen.

3.2 Bedrijventerreinen

De gemeente beschikt over vier bedrijventerreinen die in eigen beheer worden ontwikkeld. Dit zijn Robbenplaat in Wieringerwerf, Industrieweg in Middenmeer, Hoornseweg fase I en fase II in Middenmeer en Den Oever Zuid II in Den Oever. De gehanteerde grondprijzen worden verwerkt in de lopende grondexploitaties.

3.3 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor detailhandel en horeca wordt bepaald door de residuele rekenmethode of door middel van taxatie. Als het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd (floor space index lager dan 1).

De grondprijzen voor horeca worden altijd op maat bepaald.

3.4 Kiosken

Omzetten van kiosken zijn afhankelijk van locatiemarkeringen en het aantal dagelijkse passanten. De locatie met specifieke kenmerken bepaalt de grondprijs.

4. Overige functies koop

4.1 Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)

Bij verkoop van gemeentelijke eigendommen en maatschappelijk vastgoed met bijbehorende gronden, zijn de beleidsregels overdracht maatschappelijk vastgoed van toepassing om te bepalen of er sprake is van overdracht tegen een symbolisch bedrag /om niet of tegen de marktaande. De symbolische waarde is gekoppeld aan een terug leveringsplicht aan de gemeente.

De beleidsregels overdracht maatschappelijk vastgoed houden onder andere in dat de nieuw op te richten beheerstichting sowieso onderdak moet bieden aan veel verschillende maatschappelijke organisaties, clubs en/of verenigingen. Daarnaast moet ze ook inzicht geven in een positieve langdurige exploitatiebegroting, waarin ook het groot onderhoud is meegenomen.

De hoogte van de prijzen van grond voor niet-commerciële sociale maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld welzijnsvoorzieningen, onderwijs, sportaccommodaties) zijn gekoppeld aan de goedkoopste grond voor bedrijventerreinen. Deze prijs bedraagt € 80,- per m². De extra grond zonder bouw mogelijkheden wordt verkocht voor marktconforme prijzen.

Bij verkoop van grond onder maatschappelijke en/of niet commerciële voorzieningen wordt een recht van eerste koop opgenomen voor de gemeente. Bij de prijsbepaling van de terugkoop wordt uitgegaan van dezelfde maatschappelijke functie.

Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht, dan wordt bij een functiewijziging van de bestemming een bijbetalingsregeling (anti-speculatiebeding) bedongen.

4.2 Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

Voor commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld gezondheidszorg, kinderopvang, sportzalen) wordt de grondprijs residueel bepaald of via de comparatieve methode.

4.3 Verkoop snippergroen bij woning

De verkoopprijzen van snippergroen zijn variabele prijzen per m² grond.

De verkoopprijs bedraagt voor de eerste 150 m² € 80,- per m², van 151 m² tot en met 300 m² € 50,- per m² en voor stukken groter dan 300 m² wordt een aparte taxatie gedaan.

Een rekenvoorbeeld: een stuk grond van 250 m² kost € 17.000,-: 150 x € 80,- + 100 x € 50,-.

Hierbij komen de overdrachts- en de kadastrale kosten.

4.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, is een vaste prijs bepaald van € 150,- per m² met een minimum uitgifteprijs van € 2.500,- exclusief de kosten van een milieukundig onderzoek. Er is hierbij geen onderscheid gemaakt naar het soort nutsvoorziening.

5. Verhuur van gronden

5.1 Verhuur snippergroen bij woning

Het uitgangspunt bij snippergroen is verkoop, echter is verhuur van grond in bijzondere gevallen mogelijk, zoals bijvoorbeeld bij aanwezigheid van kabels en leidingen.

De huurprijs van snippergroen bedraagt tot en met 10 m² € 100,- per jaar. Elke m² meer kost € 3,- per vierkante meter per jaar. Deze bedragen zijn inclusief administratiekosten.

5.2 Bruikleenovereenkomst

In uitzonderlijke gevallen wordt gebruik gemaakt van een bruikleenovereenkomst. Dit kan bijvoorbeeld in gevallen wanneer een stuk grond al jaren in gebruik is en wordt onderhouden en de gemeente akkoord gaat met dit gebruik.

Voor duidelijkheid rond het eigendom wordt er een bruikleenovereenkomst afgesloten. Dit stuit tevens verjaring.

5.3 Verhuur stukken groen

Voor de verhuur van gemeentelijke stukken groen bijvoorbeeld volkstuinverenigingen, paardenweitjes of hondenclubs, hanteert de gemeente Hollands Kroon vanaf 2020 als jaarlijkse huurprijs € 0,30 per m² per jaar waarbij het onderhoud voor de huurder is.

5.4 Verhuur seizoensgebonden terreinen

De huurprijs voor seizoensgebonden terreinen zoals ijsbanen is € 0,15 per m² per jaar. Het onderhoud van het terrein is de verantwoordelijkheid van de huurder.

5.5 Verhuur overige functies

De verhuur tarieven voor overige functies aan zowel commerciële als niet-commerciële partijen bestaat uit een percentage van de grondwaarde. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een indexering per jaar volgens het CPI, waarbij de huur nooit omlaag kan gaan. De taxatiekosten zijn bij verhuur aan commerciële partijen voor rekening van die partij. De taxatiekosten zijn bij verhuur aan niet-commerciële partijen voor rekening van de gemeente.

De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen etc., die op gemeentegrond staan en die worden doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden aangemerkt als commerciële voorzieningen. In nieuw op te stellen overeenkomsten wordt voorgaande opgenomen als clausule.

6. Pacht, recht van opstal, erfpacht

6.1 Pacht

De huur- en pachtprijs van agrarische grond wordt vastgesteld op minimaal € 1.500, - per hectare per jaar.

De pachtcontracten worden gesloten voor maximaal zes jaar en voor percelen van minimaal 1 hectare groot. Voor gronden bestemd voor een ontwikkeling worden kortlopende pachtovereenkomsten (korter dan zes jaar) aangegaan.

Bij langdurige pachtcontracten (langer dan zes jaar) mag de pachtprijs niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs, die is bepaald op grond van het Pachtprizenbesluit van 1 juli 2020. De Grondkamer toetst de prijs. De maximale prijs wordt vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Hierbij wordt gelet op het soort agrarisch gebruik en de opbrengst. Periodiek wordt door het Ministerie de maximaal toegestane pachtprijs en de pachtprijsverhoging vastgesteld.

6.2 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van de gemeentegebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld sportkantines en kleedkamers. Het beheer en onderhoud komen voor rekening van de sportclub. De retributie (vergoeding bij een recht van opstal) bestaat uit vast tarief voor grond met verschillende bestemmingen.

Bij een recht van opstal voor seizoengebonden terreinen kost een m² € 2,40 per jaar, bij niet-commerciële hoofdgebouwen kost een m² € 4,80 per jaar en bij niet-commerciële bijgebouwen kost een m² € 3,- per jaar. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De notariskosten komen voor rekening van de gemeente.

Bij een recht van opstal voor een commerciële partij, zoals een kiosk, bestaat de retributie uit een percentage van de grondwaarde met toekomstige opstal. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een retributiestijging per jaar volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De overdrachtsbelasting wordt berekend volgens de geldende regelgeving. De notariële, taxatie- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager (opstalhouder).

Wanneer er een recht van opstal is afgesloten met een partij en deze wil de locatie uitbreiden, is het mogelijk om de voorwaarden die gelden onder het huidige recht van opstal te behouden. Voor het nieuwe recht van opstal ten behoeve van de uitbreiding zal de huidige grondprijzenbrief worden gehanteerd. In dergelijke gevallen zal het nieuwe recht van opstal (de uitbreiding) evenwel moeten worden vastgelegd door de notaris.

In gevallen van een recht van opstal voor UMTS-masten, reclamemasten of motorbrandstofpunten wordt een vaste retributie gehanteerd van € 5.709, - per jaar voor maximaal 30 m² grond. Als een tweede provider gebruik maakt van dezelfde UMTS-(zend) mast bedraagt de huurprijs € 8.754, - per jaar.

6.3 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het beleid van de gemeente is geen nieuwe gronden in erfpacht uit te geven.

7. Vereveningsbijdrage recreatiewoningen

Bijdrage recreatiefonds

In de raadsvergadering van november 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie geactualiseerd op het onderdeel 'Wonen'. De uitwerking van dit onderdeel had betrekking op het stellen van kaders voor de transformatie van recreatiewoningen naar een permanent woonverblijf. Wanneer aan alle kaders wordt voldaan, werkt Hollands Kroon mee aan een bestemmingsplanwijziging en kan er op dat betreffende vakantiepark permanent gewoond worden. Dit beïnvloedt de ruimtelijke en planologische balans. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. Daarom is compensatie gewenst middels investeringen in recreatie en toerisme. De compensatie wordt bekostigd uit een vereveningsbijdrage die wordt betaald door de eigenaren van recreatiewoningen waar vervolgens permanent gewoond mag worden. De vereveningsbijdrage wordt gestort in een recreatiefonds van waaruit maatregelen worden gefinancierd die er gezamenlijk voor zorgen dat het toeristisch recreatief aanbod minimaal op een kwalitatief gelijk niveau blijft. De hoogte van de bijdrage aan het recreatiefonds wordt jaarlijks vastgesteld in de Grondprijzenbrief en betreft een percentage van de WOZ-waarde voor omzetting naar een permanente woonbestemming.

Bijlage: Tabel met prijzen (tarief per 1 januari 2021)

	Grondprijis-bepalingsmethode	Grondprijis kosten koper	Grondprijis incl. kosten koper (v.o.n.) / huurder
2. Woningbouwgrond			
Prijsgrens huur tot € 752,33¹	vast	€ 124,00 per m ²	
Prijsgrens huur € 752,33 1 e verdieping (80 %)	vast	€ 99,20 per m ²	
Prijsgrens huur € 752,33 vanaf 2 e verd. (60 %)	vast	€ 74,40 per m ²	
Vrije sector huur	residueel / comparatief	€ per m ²	
(Projectmatige) woningbouw	residueel / comparatief	€ per m ²	
CPO woningbouw	residueel / comparatief	€ per m ²	
Vrije sector gestapeld	residueel / comparatief	€ per m ²	€ per m ²
Bouwwijze vrije kavels	comparatief		
3. Ondernemingen			
Kantoren	residueel	min. € 200,- m ² bvo	
Bedrijventerreinen			
Robbenplaat I regionaal hoogwaardig	grondexploitatie / comparatief	€ 80,- per m ²	
Robbenplaat II regionaal hoogwaardig	grondexploitatie / comparatief	- uitverkocht -	
Robbenplaat III zichtlocatie	grondexploitatie / comparatief	€ 100,- per m ²	
Industrieweg lokaal	grondexploitatie / comparatief	€ 80,- per m ²	
Hoornseweg lokaal fase I	grondexploitatie / comparatief	- uitverkocht -	
Hoornseweg lokaal fase II	grondexploitatie / comparatief	€ 100,- per m ²	
Den Oever Zuid II regionaal hoogwaardig	grondexploitatie / comparatief	€ 65,- tot € 390,- per m ²	
Detailhandel en horeca	residueel / comparatief	€ per m ² bvo	
Kiosken	residueel / comparatief	€ per m ² bvo	
4. Overige functies koop			
Maatsch. voorz. niet-commercieel	vast + comparatief	€ 80,- per m ² bebouwing	
Maatsch. voorz. commercieel	residueel / comparatief	+ € per m ² overige grond	
Verkoop snippergroen bij woning (<i>niet zijnde een bouwkaavel</i>)	tot en met 150 m ² van 151m ² tot en met 300m ² groter dan 300 m ²	€ per m ² € 80,- per m ² € 50,- per m ² comparatief	
Nutsbedrijven	vast	€ 150,- per m ² , minimaal € 2.500,-	
	Grondprijis-bepalingsmethode	Grondprijis kosten koper	Grondprijis incl. kosten koper (v.o.n.) / huurder
5. Verhuur van gronden			
Verhuur snippergroen bij woning	vast		tot en met 10 m ² € 100,- per jaar; elke meter meer € 3,- per m ² per jaar € 0,-
Bruikleenovereenkomst	kosteloos		€ 0,30 per m ² per jaar
Verhuur stukken groen (<i>t.b.v. maatschappelijke voorzieningen</i>)	vast		+ onderhoud huurder
Verhuur seizoensgebonden terreinen (<i>t.b.v. maatschappelijke voorzieningen</i>)	vast		€ 0,15 per m ² per jaar + onderhoud huurder
Verhuur overige functies			
Aan niet-commerciële instellingen	6% van de grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI		€ per m ²
Aan commerciële instellingen	6% van de grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI + taxatiekosten		€ per m ²
6. Pacht, recht van opstal, erfpacht			
Pacht			
Maximaal 6 jaar (geliberaliseerd)	vast		€ 1.500,- per ha.
Lange pacht	maximale pacht prijs pachtbesluit		
Recht van opstal (<i>jaarlijkse verhoging met CPI</i>)			
Seizoensgebonden terreinen (<i>maatschappelijk</i>)	vast		€ 2,40 per m ² per jaar
Niet-commercieel hoofdgebouw	vast		€ 4,80 per m ² per jaar
Niet-commercieel bijgebouw	vast		€ 3,00 per m ² per jaar
(<i>bv. overkapping, losstaand pand voor opslag</i>)			
Commercieel	6% van grondwaarde + jaarlijkse verhoging volgens indexcijfer CPI + overdrachts- en taxatiekosten		€ per m ²
UMTS-mast met één gebruiker	vast	€ 5.709,- (max. 30 m ²)	
UMTS-mast twee gebruikers op dezelfde mast	maatwerk	€ 8.754,-	
Erfpacht			

1) Gebaseerd op een prognose, op het moment van vaststellen Grondprijzenbrief 2021 was dit cijfer nog niet bekend.

7. Vereveningsbijdrage recreatiewoningen

Bijdrage recreatiefonds

n.t.b. maximaal 15% van WOZ-
waarde

€ totaal