

Grondprijzennotitie 2023 gemeente Dijk en Waard

Zaaknummer: 432777

Datum: 13 december 2022

Het college besluit:

1. De 'Grondprijzennotitie 2023 gemeente Dijk en Waard' vast te stellen.

1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding Grondprijzennotitie

Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard opgegaan in de nieuwe gemeente Dijk en Waard. Door de bestuurlijke fusie dienen verschillende beleids- en uitvoeringsdocumenten te worden geharmoniseerd. Het gaat in dit verband om:

1. Nota Grondprijnsbeleid 2021
2. Nota Grondprijnsbeleid HHW 2009 Deel 1 (versie 26-5-2009)
3. Nota Grondprijnsbeleid HHW 2009 Deel 2 (versie 1-1-2019)

Op grond van de Wet Arhi, artikel 28, is bestaand beleid van beide gemeenten nog twee jaar na fusie-datum geldig. De gemeente Dijk en Waard vindt het wenselijk om de grondprijzen te actualiseren op prijspeil 2022 zodat er sprake is van actuele kaderstelling voor gronduitgifte.

1.2 Doel Grondprijzennotitie

De Grondprijzennotitie heeft een toepassingsbereik en bestuurlijke status op het schaalniveau van de gemeente Dijk en Waard. Het doel is enerzijds het vastleggen van verschillende methodieken voor het bepalen van grondprijzen. Afhankelijk van de beoogde functie wordt vervolgens een bepaalde grondprijsmethodiek voorgeschreven. Waar mogelijk worden concrete grondprijzen en/of bandbreedtes van grondprijzen vastgelegd. Tot slot worden ook kaders gesteld voor (erf)pacht en verhuur van grond.

1.3 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik is als volgt:

- De Grondprijzennotitie treedt in werking vanaf het moment van vaststelling;
- De genoemde grondprijzen in de Grondprijzennotitie hebben het prijspeil 1 januari 2023;
- De genoemde grondprijzen gelden voor het jaar 2023; Alle grondprijzen zijn, tenzij expliciet anders benoemd, exclusief BTW.
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer, dus in de btw-sfeer, geschikt voor de beoogde bestemming.

1.4 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van de grondprijzenbrief 2023 is de nodige zorg besteed. Echter, de gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor type- en drukfouten.

2. Grondprijsmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende waarderingsmethoden. De meest voorkomende zijn:

- Residuele methode;
- Comparatieve methode;
- Vaste grondprijzen methode;
- Kostprijzenmethode;
- Grondquotemethodiek;
- Tender;
- Lump sum.

In dit hoofdstuk worden de voor- en nadelen van de verschillende methoden nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt per functie-categorie de meest geschikte waarderingsmethode voorgeschreven. In de praktijk is het mogelijk dat een combinatie van methodieken wordt gebruikt.

2.1 Residuele grondwaardemethode

Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de restwaarde (residu) van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

2.2 Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode worden grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

2.3 Vaste grondprijs

Ook kan er een vaste grondprijs worden toegepast. Hierbij is sprake van grondprijzen die jaarlijks worden aangepast. De wijze van indexering is per categorie nader vastgelegd.

2.4 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

2.5 Grondquote

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

2.6 Tender

Een tender is een manier om te komen tot de bepaling van een uitgifteprijs is waarbij meerdere (markt)partijen worden uitgenodigd om in concurrentie een bod te doen op een perceel bouwgrond. Als resultaat geldt het bod dat het best voldoet aan de gestelde criteria, bijvoorbeeld de hoogste grondprijs of het bod met de beste prijs / kwaliteit verhouding.

Bij de tender wordt vaak een combinatie gemaakt met een ontwerpcompetitie of prijsvraag waarbij een programma van eisen (o.a. beeldkwaliteit en woningbouw programma) als basis dient. Bij een tender dient wel een referentiemogelijkheid beschikbaar te zijn, dit om het resultaat voor wat betreft de grondprijs te kunnen toetsen. Hiervoor kan de residuele grondwaarde methode dienen (zie 2.1).

2.7 Lump Sum

Bij de lump sum methode wordt voor een uit te geven perceel grond (locatie) een vooraf bepaalde grondprijs bepaald, waarbij nadien aangebrachte wijzigingen van het woningbouwprogramma geen invloed meer hebben op de vooraf bepaalde prijs.

3. Grondprijzen woningbouw

Voor de bepaling van de grondprijzen voor woningbouw kunnen verschillende categorieën van woningen worden onderscheiden:

- Sociale sector:
 - Sociale huur;
 - Sociale koop;
 - Specifieke doelgroepen en alternatieve woonvormen.
- Marktsector:
 - Vrije kavels voor PO (Particulier Opdrachtgeverschap);
 - Kavels voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap);
 - Vrije sector projectmatige woningbouw.

In de gemeente Dijk en Waard worden verder ten aanzien van de prijsklasse verschillende categorieën gehanteerd. Deze worden toelicht in onderstaande tabel.

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 210.900,=	Tot € 633,25 (aftoppingsgrens)
Categorie 2	€ 210.900,= tot € 255.000,=	€ 633,25 tot € 763,47 (liberalisatiegrens)

Categorie 3	Vanaf € 255.000,=	3a (middenhuur): € 763,47 tot € 988,= 3b: Vanaf € 988,=
-------------	-------------------	--

Bovenstaande tabel met prijsgrenzen huur- en koopwoningen betreft het prijspeil van 2022 en is ten tijde van vaststelling van deze notitie geldend. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd en aangepast. Zodra de nieuwe de grenzen voor (2023 e.v.) bekend zijn, zullen deze nieuwe prijsklassen geldend zijn.

3.1 Sociale sector

Sociale huur

In de categorie sociale huur vallen alleen huurwoningen welke onderscheiden worden in de categorieën 1 en 2. Ongeacht de grootte van de kavel en de feitelijke stichtingskosten wordt voor sociale huurwoningen een vaste grondprijs per woning voorgeschreven¹. In bijlage 1 worden de vaste grondprijzen voor huurwoningen in de sociale sector weergegeven.

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

Sociale koop

Binnen de gemeente Dijk en Waard kunnen in categorieën 1 en 2 tevens woningen worden aangeboden voor verkoop. Voor deze woningen geldt dat de grondprijs wordt bepaald op basis van dezelfde methode als voor huurwoningen in deze categorieën, namelijk op basis van vaste prijs. In bijlage 1 worden de vaste grondprijzen voor koopwoningen in de sociale sector weergegeven.

3.2 Marktsector

Particulier Opdrachtgeverschap (vrije kavels)

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

Voor de vrije kavels met PO geldt 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 grondprijzen van vergelijkbare vrije kavels in de regio. De grondprijzen van kavels met bijvoorbeeld een bijzondere ligging, gebruiksmogelijkheden of grootte en dergelijke worden afzonderlijk beoordeeld en vastgesteld. Voordat de betreffende kavels daadwerkelijk in verkoop gaan, vindt als second opinion een onafhankelijke taxatie van de verkoopprijzen plaats.

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.

De grondwaarde bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt op dezelfde wijze bepaald als bij projectmatige woningbouw, namelijk op basis van een residuele grondwaardeberekening.

Projectmatige woningbouw

Bij projectmatige woningbouw gaat het om kavels die worden verkocht aan een ontwikkelende partij, die deze kavels vervolgens projectmatig gaat ontwikkelen.

De grondprijzen voor projectmatige woningbouw worden vanuit vergelijkings- en ervaringscijfers marktconform bepaald. Indien woningontwerpen voorhanden zijn worden deze steekproefsgewijs getoetst door toepassing van de residuele grondwaardemethode om de marktconformiteit te waarborgen

4. Grondprijzen Ondernemingen

In hoofdstuk 4 staat de grondprijsbepaling voor kantoorlocaties, bedrijventerreinen en winkels en horeca centraal.

1) Voorwaarde hiervoor is dat de woningen tenminste voor een periode van 25 jaar beschikbaar blijven als sociale huurwoning, anders volgt een nabetaling 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.

4.1 Grondprijzen kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de residuele grondwaardemethode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen. 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 index² lager dan 1).

De hoogte van de marktwaarde en daarmee de afgeleide de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (zoals goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur). Dit kan op een gunstige locatie aanzienlijk hogere grondprijzen voor kantoren met zich meebrengen.

4.2 Grondprijzen bedrijven

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode. Dat betekent dat gekeken wordt wat de gehanteerde grondprijzen per m² zijn op bedrijventerreinen in de regio. Hierbij wordt mede gekeken naar aspecten als ligging, representativiteit en aansluiting op openbaar vervoer en uitvalswegen. In bijlage 1, onderdeel 2, zijn de huidige prijzen opgenomen van bedrijfskavels in de bedrijventerreinen in de gemeente waar thans bedrijfskavels worden verkocht.

4.3 Grondprijzen commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen zijn voorzieningen en/of diensten met een commerciële doelstelling. Het gaat om private/particuliere ondernemingen, waarbij sprake is van een bedrijfsvoering met winstoogmerk. Hierbij kan gedacht worden aan winkels en horeca.

De grondprijzen worden bepaald aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Hierbij wordt uitgegaan van marktconforme huur- en commerciële waarden alsmede het bruto aanvangsrendement (BAR) voor de betreffende gebruiksfunctie. De huurprijzen/commerciële waarden lopen per gebruiksfunctie sterk uiteen.

Gezien de complexiteit van de waardering van dergelijke voorzieningen zal voor de bepaling van de grondprijs indien nodig een onafhankelijke deskundige / taxateur worden ingeschakeld.

5. Grondprijzen overige voorzieningen

In hoofdstuk 5 staat de grondprijsbepaling voor overige voorzieningen centraal. Het gaat specifiek om maatschappelijke voorzieningen, openbaar groen, reststroken, agrarische gronden, parkeren en nutsvoorzieningen.

5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen met een publiek/maatschappelijk karakter. Het gaat doorgaans om functies als zorg, onderwijs, sport, kunst en cultuur en buurtvoorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke/maatschappelijke functie en worden zonder winstoogmerk geëxploiteerd (non-profit)³. Enkele voorbeelden zijn:

- Overheidsgebouwen (brandweerkazerne, politiebureau);
- Onderwijsgebouwen (basisschool, middelbare school);
- Niet commerciële sociaal-culturele voorzieningen (kerken, buurthuizen, bibliotheken);
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen (kinderboerderij, speeltuin, voetbalclub).

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt maatwerk geleverd binnen een vaste bandbreedte van € 75,- tot € 125,- per m² exclusief BTW.

5.2 Snippergroen

Snippergroen is gemeentegrond van beperkte omvang en heeft geen of minimale betekenis (meer) voor de openbare ruimte. Deze grond draagt niet bij aan (toekomstige) beleidsdoelstellingen van de gemeente. Voor snippergroen zijn er uitgiftemogelijkheden die zijn vastgelegd in de beleidsnota snippergroen.

2) Floor space index is een dichtheidsmaat waarbij het totale vloeroppervlak van één of meerdere gebouwen wordt gedeeld door het oppervlak van het bijbehorende terrein.

3) Er is ook een tussencategorie voorzieningen die getypeerd kan worden als 'commercieel maatschappelijk'. Dit zijn maatschappelijke voorzieningen met een 'commerciële inslag'. Deze voorzieningen hebben enerzijds een publiek/maatschappelijk karakter, maar tegelijkertijd is er sprake van een commerciële exploitatie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een huisartsenpraktijk al dan niet in combinatie met aanverwante functies (bijvoorbeeld een apotheek). De grondprijzen worden op dezelfde manier bepaald als voor de 'commerciële voorzieningen' (zie paragraaf 4.3).

De grondprijs voor snippergroen wordt bepaald met een vaste prijs van € 128,= per m² kosten koper. Wanneer de grond moeilijk bereik- en beheersbaar is komt de prijs op € 76,= per m². Bij beschoeiing wordt er per strekkende meter € 103,= verrekend. Bij percelen groter dan 200 m² wordt de waarde van de grond vastgesteld door een taxateur in opdracht van de gemeente.

5.3 Agrarische gronden

De gemeente Dijk en Waard 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 worden verpacht. Pachtprizen zullen aan bod komen in paragrafen 6.1 en 6.2.

5.4 Parkeren

In uitzonderlijke gevallen kan het voorkomen dat de gemeente een afzonderlijke parkeerplaats verkoopt, zonder dat dit onderdeel uitmaakt van een bouwplan of dat dit reeds verrekend is in de grondprijs van een bouwplan. Als dit het geval is wordt voor de grondprijsbepaling van een parkeerplaats, op maaiveld of in een gebouwde parkeervoorziening, maatwerk geleverd.

5.5 Nutsvoorzieningen

Bij de verkoop van grond aan nutsbedrijven ten behoeve van de realisatie van nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld telecommunicatie- en energielevering) wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 220,= per m².

6. (Erf)pacht en verhuur van grond

In hoofdstuk 6 staat (erf)pacht en verhuur van grond centraal.

6.1 Pacht

De gemeente Dijk en Waard heeft diverse agrarische gronden in eigendom (compensatieland). De meeste 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 Dijk & Waard 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 onbepert aantal keren achtereenvolgend verpachten, waarbij de verpachter vrij is in de keuze van de pachter alsmede de pachtprijs.

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 vrij, zolang de prijs maar niet hoger is dan de pachtprijs volgens het Pachtnormenbesluit. De verpachter is tevens vrij in de keuze voor de pachter zolang zij het gelijkheidsbeginsel maar in acht neemt (Didam-arrest). De grondkamer is verplicht de overeenkomst te registeren. Er vindt dus geen toetsing plaats van de pachtprijs.

6.2 Pachtprizen

In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de pachtprizen in relatie tot geliberaliseerde pacht van los land, aangezien binnen de gemeente Dijk & Waard deze pachtvorm het meest wordt gebruikt.

Contracten langer dan zes jaar worden getoetst door de grondkamer. De pachtprijs mag niet hoger zijn dan de pachtprijs bepaald volgens het Pachtnormenbesluit. Dit wordt elk jaar vastgesteld. In het Pachtnormenbesluit wordt voorzien in de vaststelling van de maximale pachtprizen voor contracten die op of na 1 september 2007 zijn aangegaan, en in de vaststelling van percentages waarmee de geldende pachtprizen in contracten die zijn aangegaan voor 1 september 2007 wijzigen (zogenoeten veranderpercentages). Per 1 juli 2022 is het Pachtnormenbesluit van 2022 van kracht. Voor langdurige pachtcontracten afgesloten vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs 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 2022 is de pachtprijs € 1.450,= per hectare.

Pachtprijs contracten langer dan 6 jaar

Voor contracten van vóór 1 september 2007 geldt per 1 juli 2022 voor Westelijk Holland (regio waaronder de gemeente Dijk & Waard valt) een negatief veranderpercentage van -3%.

Voor contracten die na 1 september 2007 zijn gesloten geldt een maximale pachtprijs, de regionorm. De regionorm vanaf 1 juli 2022 in Westelijk Holland, is voor los bouw- en grasland vastgesteld op € 400,= per hectare. De pachtnormen zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote en akkerbouw- en melkveebedrijven in het gebied.

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 prijs op. De pachter moet in dat geval een bollentoeslag aan de verpachter betalen, bovenop de normale pachtprijs.

De bollentoeslag is € 1.500,= per hectare. De pachter blijft aansprakelijk voor mogelijke vervuiling in de grond.

6.3 Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) te houden en te gebruiken. Hierbij wordt als tegenprestatie een periodieke vergoeding (canon) in rekening gebracht. Het is ook mogelijk de canon voor langere periode af te kopen.

Erfpachtuitgifte is op dit moment alleen mogelijk op woningbouwlocatie Westerdel, bedrijventerrein Breekland en bedrijventerrein De Vaandel Midden. Voor toekomstige projecten wordt erfpacht als uitgifte-instrument in heroverweging genomen.

Bedrijfskavels

Voor bedrijfskavels geldt een canonpercentage van 2,5%. De erfpachtcanon wordt bepaald door het canonpercentage van 2,5% te vermenigvuldigen met de grondwaarde van de kavel.

Het canonpercentage wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijk interne rekenrente, vermeerderd met een opslag voor het risico op renteschommelingen en administratieve lasten. De canonpercentages worden ook getoetst aan de ontwikkelingen op de hypotheek- en kapitaalmarkt.

6.4 Verhuur van snippergroen

In bepaalde gevallen kunnen bewoners stukjes snippergroen huren. Er wordt een verhuurprijs van 3% van de koopprijs aangehouden (zie hiervoor paragraaf 5.2).

6.5 Verhuur sportbestemmingen en recreatieve voorzieningen

Uitgangspunt voor de bepaling van de huurprijs is de onder 5.2, grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, weergegeven bandbreedte.

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het voortschrijdend gemiddeld rentepercentage, over de voorafgaande periode van vijf jaar berekend, dat de gemeente als schuldenaar is verschuldigde inzake met de BNG afgesloten geldleningsovereenkomsten met een looptijd van ten minste tien jaar vermeerderd met een opslag van één procentpunt voor beheer-, administratiekosten en risico. Dit percentage wordt vervolgens gekoppeld aan de totaal benodigde oppervlakte en de daarbij behorende m2-prijs.

Deze huurprijs is van toepassing bij de verhuur van de uitgenomen gronden uit de grondexploitatie, welke geactiveerd zijn en benodigd voor de realisatie (nieuw) van maatschappelijke functies. Het resultaat van deze huurprijs in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) wordt benut voor de bepaling van de huurprijs en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

De verhuur van grond aan de volkstuinverenigingen vindt plaats tegen een verhuurprijs van € 0,50 per m² per jaar. Deze verhuurprijs zal als basis dienen voor de verhuurde locaties voor volkstuinen. Daar waar dit mogelijk is (juridisch) zullen de bestaande huurovereenkomsten als gevolg van deze verhuurprijs worden aangepast. Het resultaat van deze huurprijs in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) wordt benut voor de bepaling van de huurprijs en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

6.6 Verhuur openbare buitenruimte: parkeren

Richtprijs conform de comparatieve methode, een bedrag van € 60,= per maand per parkeerplaats.

6.7 Verhuur openbare buitenruimte: terrassen

In 2011 is de horecaboulevard in het Stadshart voltooid en in gebruik genomen. Ook vindt het gebruik (exploitatie) van de openbare buitenruimte door de horeca exploitanten plaats, door middel van de inrichting van terrassen binnen het door de afdeling Omgevingsvergunning toegepaste terrassenbeleid.

Gefaseerd zijn huurprijzen voor het gebruik van de openbare buitenruimte ten behoeve van terrassen ingevoerd. Door deze gefaseerde invoering zijn er verschillende prijzen van toepassing. Op deze verschillende prijzen voor terrassen zal jaarlijks een prijsindex worden toegepast, die aansluit bij de uitgangspunten die worden vastgesteld bij de begroting van het betreffende jaar.

6.8 Antennemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten en dergelijke op gemeentegrond wordt er een recht van opstal gevestigd. Dit houdt in, dat de antennemast eigendom van de opstalhouder wordt en de ondergrond in eigendom bij de gemeente blijft. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 5.000,= per jaar en voor elke medegebruiker € 2.500,= per medegebruiker per jaar. De bedragen van de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd. De notaris-/kadasterkosten en bijkomende kosten zijn voor rekening van verzoeker.

Bijlage 1 – Tabel met grondprijzen

	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
1. Woningbouwgrond			
Categorie 1 huur grondgebonden (opp. GO: ca. 105 m ²)	vaste prijs	€ 17.750	per stuk
Categorie 1 huur studio (opp. GO: ca. 30-40 m ²)	vaste prijs	€ 10.750	per stuk
Categorie 1 huur appartement (opp. GO: ca. 40-60 m ²)	vaste prijs	€ 14.750	per stuk
Categorie 1 koop grondgebonden	vaste prijs	€ 24.750	per stuk
Categorie 1 koop appartement (opp. GO: ca. 50-60 m ²)	vaste prijs	€ 22.250	per stuk
Categorie 2 huur grondgebonden (opp. GO: ca. 125 m ²)	vaste prijs	€ 25.500	per stuk
Categorie 2 huur appartement (opp. GO: ca. 60-75 m ²)	vaste prijs	€ 18.500	per stuk
Categorie 2 koop grondgebonden	vaste prijs	€ 33.250	per stuk
Categorie 2 koop appartement (opp. GO: ca. 60-70 m ²)	vaste prijs	€ 27.250	per stuk
Vrije sector huur	Residueel	n.t.b.	per m ²
(Projectmatige) woningbouw	Residueel	n.t.b.	per m ²
CPO woningbouw	Residueel	n.t.b.	per m ²
Vrij sector gestapeld	Residueel	n.t.b.	per m ²
Bouwrijpe kavels PO	Comparatief, evt. i.c.m. taxatie	n.t.b.	per m ²
2. Ondernemingen			
Kantoren	Residueel		
Gemengde bedrijventerreinen:			
Beveland (zicht)	Comparatief	€ 185	per m ²
Bedrijventerreinen:			
Breekland reguliere kavels incl. groen	Comparatief	€ 145	per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen	Comparatief	€ 130	per m ²
Breekland reguliere kavels incl. groen (> 5000 m ²)	Comparatief	€ 135	per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen (> 5000 m ²)	Comparatief	€ 120	per m ²
Breekland reguliere kavels incl. groen (> 15000 m ²)	Comparatief	€ 125	per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen (> 15000 m ²)	Comparatief	€ 110	per m ²
Breekland reguliere kavels incl. groen (> 25000 m ²)	Comparatief/maatwerk		per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen (> 25000 m ²)	Comparatief/maatwerk		per m ²
Breekland zichtkavels incl. groen	Comparatief	€ 150	per m ²
Breekland zichtkavels incl. groen(> 5000 m ²)	Comparatief	€ 140	per m ²

Breekland zichtkavels incl. groen(> 15000 m ²)	Comparatief	€ 130	per m ²
Breekland zichtkavels incl. groen(> 25000 m ²)	Comparatief/maatwerk		per m ²
Zandhorst (binnenlocatie)	Comparatief	n.v.t. (uitverkocht)	
Zandhorst (zicht)	Comparatief	€ 150	per m ²
De Vaandel: Midden (minimaal)	Comparatief	€ 140	per m ²
De Vaandel: Midden (maximaal/zicht)	Comparatief	€ 160	per m ²
De Vaandel: Q-kavels (minimaal)	Comparatief	€ 140	per m ²
De Vaandel: Q-kavels (maximaal/zicht)	Comparatief	€ 185	per m ²
Gildestraat (minimaal)	Comparatief	€ 170	per m ²
Gildestraat (maximaal/zicht)	Comparatief	€ 185	per m ²
Commerciële voorzieningen	Residueel / indien nodig taxatie		

3. Overige functies koop	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Maatschappelijke voorzieningen	Maatwerk	€ 75 - € 125	per m ²
Snippergroen	Vaste prijs	€ 128	per m ²
	moeilijk bereik- en beheersbaar	€ 76	per m ²
	verrekening bij beschoeiing	€ 103	per m ¹
Gebruik parkeerplaats (maaiveld)	zie Nota Parkeernormen	zie Nota Parkeernormen	Per stuk
Parkeren (maaiveld of gebouwd)	Maatwerk	n.t.b.	Per stuk
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	€ 220	per m ²
4. Pacht, erfpacht, recht van opstal	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Pacht			
Regulier	Maximale pachtprijs pacht-prijzenbesluit		
Geliberaliseerd (contracten korter dan 6 jaar)	Comparatief	€ 1.450	per ha. per jaar
Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten voor 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	-3%	veranderpercentage per jaar
Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten na 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	€ 400	per ha. per jaar
Erfpacht			
Bedrijventerreinen	Erfpachtcanon o.b.v. grondwaarde	2,50%	grondwaarde
5. Verhuur van gronden	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Verhuur van snippergroen bij woning			
Verhuur snippergroen gelegen aan de voorkant, zijkant en/of achterzijde van de woning:	3% van koopprijs dergelijke grond		

Verhuur sport en recreatie	voortschrijdend gemiddeld rentepercentage, over de voorafgaande periode van vijf jaar, dat de gemeente is verschuldigd aan de BNG over leningen van ten miste tien jaar, vermeerderd met opslag van 1%		% over grondprijs
Verhuur sport en recreatie (Volkstuinvereniging)	Vaste prijs	€ 0,50	per m ² per jaar
Openbare buitenruimte: parkeren	Vaste prijs/comparatief	€ 60	per stuk per jaar
Openbare buitenruimte: terrassen	Terrassenbeleid afdeling omgevingsvergunning		
Antennemasten	Vaste prijs/comparatief	€ 5.000	per jaar
		€ 2.500	per medegebruiker per jaar