

Grondprijzen 2023 Gemeente Hoeksche Waard

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard op 10 januari 2023, nummer Z/22/176798

1. Inleiding

Als onderdeel van het grondbeleid stelt het college jaarlijks een grondprijzenbrief vast. Met de Grondprijzenbrief 2023 geeft de gemeente hier invulling aan.

Na vaststelling komt de Grondprijzenbrief 2022 te vervallen.

De raad informeren wij over deze grond-prijzenbrief.

2. Doel en status Grondprijzenbrief

2.1 Doel

Het doel van de grondprijzenbrief is om een consistent grondprijzenbeleid te kunnen voeren en adequaat te kunnen insprijngen op veranderende marktomstandigheden.

Uitgangspunt is een marktconforme grondprijzen. Uitzondering wordt gevormd door de bij wet beschermde woonproducten in de sociale woningbouw.

De grondprijzenbrief 2023 is de basis waarop de gemeentelijke gronden in 2023 worden verkocht en beheerd (verhuur, retributies, etc.).

2.2 Status

Deze grondprijzenbrief heeft geen invloed op bestaande overeenkomsten. Zoals overeenkomsten waarin afspraken zijn gemaakt over de grondprijzen, optieverleningen, verhuur, pacht, retributies etc. Daarvoor gelden de afspraken zoals vastgelegd in de gesloten overeenkomsten.

De grondprijzenbrief is tot stand gebracht met gebruikmaking van:

- de eigen gronduitgifte gegevens;
- gegevens uit de markt;
- gegevens van CBS en rijksoverheid.nl

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in voorkomende gevallen van de grondprijzenbrief af te wijken.

2.3 Proces van een overeenkomst

Naast het sluiten van een overeenkomst over de verkoop en/of het beheer van gemeentegrond zijn er andere wettelijke bepalingen die van belang zijn voordat gronden werkelijk van eigenaar wisselen of in gebruik kunnen worden genomen. Dit ziet veelal op te doorlopen procedures die tot doel hebben om de rechtmatigheid van de overeenkomst te duiden. De belangrijkste zijn:

1. Een taxatie door een onafhankelijke deskundige. Door de vele toepassingen van gronden is het ondoenlijk om op voorhand de waardering daarvan op te nemen in de Grondprijzenbrief. Ook om tarieven van de gefuseerde gemeenten te harmoniseren is een taxatie veelal noodzakelijk.
2. Een Bibob procedure. Dit is een preventieve integriteitstoets. Deze heeft tot doel om ondermijning van de overheid en witwassen tegen te gaan. Niet in alle gevallen is dit nodig. Details treft u [hier](#).
3. Motiveren, besluiten en publiceren van een voornemen om 1-op-1 gronden te verkopen of in beheer te geven. Naar aanleiding van het Didam arrest in 2021 is duidelijk geworden dat dit een verplicht onderdeel is geworden voor gemeenten om invulling te geven aan behoorlijk bestuur.

Bovengenoemde procedures kunnen gelijktijdig plaatsvinden. Desalniettemin is hier tijd mee gemoeid. Vraag hiernaar bij uw contactpersoon van de gemeente en houd hier rekening mee.

3. Methode bepaling (grond)prijzen

Voor het bepalen van grondprijzen voor het aankopen en verkopen van gronden en gebouwen worden verschillende methoden gehanteerd.

Om de grondprijs te bepalen kan worden uitgegaan van:

- a. een grondquote,
- b. de comparatieve methode,
- c. de methode van het bepalen van de residuele grondwaarde
- d. de taxatie door een onafhankelijke deskundige.

a. De *grondquote* gaat uit van vaste grondprijzen op basis van een percentage van de vrij-op-naam prijzen en kan daardoor aantoonbaar marktconform zijn.

b. Bij de *comparatieve methode* wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijzen die gerealiseerd zijn in de markt, of worden gehanteerd in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten.

c. De *residuele grondwaardeberekening* gaat uit van de bouw- en bijkomende kosten in relatie tot de verkoopprijs van de woning. Het residu is de grondwaarde.

d. Een *taxatie* van de grondwaarde wordt door een onafhankelijke deskundige uitgevoerd. Deze methode hanteren we indien we een objectieve vaststelling van de waarde willen teneinde de indruk van vermeende staatssteun te voorkomen. Dit speelt met name als gemeentegrond in de staat waarin het verkeert (inbreng) 1-op-1 wordt verkocht aan een ontwikkelaar.

Feitelijk past de onafhankelijke deskundige de comparatieve methode (zie hierboven onder punt b.) en de residuele methode (zie hierboven onder punt c.) toe, naast de bijzondere (project specifieke) uitgangspunten, om te komen tot een waardering van de gronden.

4. Grondverkoop

4.1. Inleiding

Uitgangspunt is dat gemeente haar gronden tegen marktconforme prijzen verkoopt. Er zijn echter uitzonderingen, waaronder die voor sociale woningbouw. Ook kan voor specifieke ontwikkelingen en experimenten, binnen de regelgeving van staatsteun, worden gekozen voor een afwijkende grondprijsmethode.

Onderstaand geven wij per categorie aan wat het grondprijsbeleid is.

4.2. Woningbouw sociale huur

De grond voor sociale huurwoningen beneden de huurtoeslaggrens is voor 2023 niet gewijzigd en geven wij uit tegen een vaste (gesubsidieerde) grondprijs hetgeen bij wet is toegestaan. Op deze manier houden wij de sociale huursector betaalbaar. De vaste grondprijzen hebben als uitgangspunt een maximum kavelgrootte van 150 m². De uitgifteprijs van een kavel is minimaal € 21.000,-. Is de kavel groter dan 150 m² dan vindt boven de kavel-prijs nog een verrekening plaats van € 225,- per m² excl. BTW uit te geven grond. In onderstaand rekenvoorbeeld ziet dat er volgt uit:

Type uitgifte	Kavel m ²	Kavel prijs	Kavel m ²	Kavelprijs
Sociale huurwoning	150	€ 21.000	160	€ 23.250

Voor sociale huurappartementen hanteren wij een grondprijs van € 18.000,- per appartement.

Deze prijzen hebben betrekking op bouwrijpe kavels. Deze maken deel uit van een gemeentelijke grondexploitatie waarbij naast sociale woningbouw veelal plaats is voor woningen in het midden- en dure segment.

4.3. Overige woningbouw

De grondprijzen voor woningen in het vrije segment worden marktconform bepaald, waarbij in de regel de residuele grondwaarde wordt toegepast.

Op dit moment heeft de gemeente geen woningbouwkavels die zij kan uitgeven (alle gronden van de lopende gemeentelijke grondexploitaties zijn verkocht).

4.4. Bijzondere woonvormen

Onder een bijzondere woonvorm worden woonconcepten verstaan zoals tiny-houses, seniorenhofjes en woonwagenstandplaatsen. De genoemde voorbeelden geven geen volledig overzicht.

In de regel worden de grondprijzen residueel bepaald tenzij sprake is van een sociaal woonproduct.

Voorbeeld van een sociaal woonproduct zijn de woonwagenstandplaatsen. Deze gronden verkopen wij aan HW Wonen tegen het tarief van sociale woningbouw met een minimaal tarief van € 21.000 euro per standplaats tot een maximum kaveloppervlakte van 150 m² (zie paragraaf 4.2). HW Wonen zal het beheer (waaronder verhuur) en onderhoud verzorgen. Hiermee wordt zeker gesteld dat deze schaarse plekken in stand worden gehouden.

4.5. Bedrijventerreinen

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden marktconform bepaald, waarbij in de regel de comparatieve methode wordt toegepast.

Op dit moment heeft de gemeente geen bedrijfskavels die zij kan uitgeven (alle kavels van de lopende grondexploitaties zijn verkocht).

Er staan vooralsnog geen nieuw te ontwikkelen gemeentelijke bedrijventerreinen in de planning.

4.6. Kantoren

Kantoorfuncties zijn alleen mogelijk als ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering.

Nieuwe terreinen voor kantoren zijn op dit moment niet in ontwikkeling. Daar waar mogelijk werken wij mee om kantoorlocaties om te zetten naar een ander functioneel gebruik.

4.7. Winkels en horecavoorzieningen

De grondprijzen voor winkels en horecavoorzieningen zijn specifiek en hangen af van de locatie, type voorziening, omzetcijfers etc.. Een winkel- of horecavoorziening binnen een woonwijk, aan de rand van het dorp, of in het centrumgebied leidt tot verschillen in de gronduitgifteprijs.

Afhankelijk van de locatie en locatie-invulling bepalen wij de gronduitgiftemethode. De onderstaande gronduitgifte methoden zijn van toepassing:

- De grondprijs laten bepalen door een onafhankelijke deskundige.
- De grondprijs residueel te bepalen op basis van de huurprijs per m² bvo (bruto vloeroppervlakte), het BAR (bruto aanvangsrendement) percentage en de bouwkosten.

4.8. Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn te onderscheiden in:

- Sociaal maatschappelijke voorzieningen;
- Commercieel maatschappelijke voorzieningen.

Sociaal maatschappelijke voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen. Deze voorzieningen hebben meestal een wijk, buurt of buurtschap gerelateerde functie.

Bij sociaal maatschappelijke voorzieningen denken wij aan:

- Gemeentehuis, brandweerkazerne, politiebureau, onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet commerciële culturele voorzieningen (kleinschalig), zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, hospices, verenigingen, bibliotheken enz.

Voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen hanteren wij een grondprijs van € 160,- per m² uit te geven grond.

Commercieel maatschappelijke voorzieningen

zijn voorzieningen die een maatschappelijke gebruiksbestemming kennen en die commercieel of semi commercieel worden geëxploiteerd. Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer door de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsvoering met winst oogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Voor dergelijke ondernemingen bepalen wij de grondprijs residueel of door een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Bij commercieel maatschappelijke voorzieningen kan worden gedacht aan:

- Kinderdagverblijven, Fysiopraktijken, Tandartspraktijken, Paramedische zorg, enz.

Vindt in de gronduitgifte een combinatie van sociaal- en commercieel maatschappelijke activiteiten plaats, dan wordt naar rato van de hoeveelheid vierkante meters functie een grondprijs bepaald.

4.9. Snippergroen en overige gronden

Onder snippergroen en overige gronden verstaan wij stukken grond, gelegen in de openbare ruimte en welke niet persé noodzakelijk zijn om de openbare ruimte te laten functioneren én niet noodzakelijk

zijn om te worden ingebracht bij een gebieds-ontwikkeling (zie voor de waardebepaling hoofdstuk 3 onderdeel d).

In de '**Nota Snippergroen en overige gronden**' worden de restpercelen onderscheiden in snippergroen en overige percelen. In het algemeen wordt in enge zin gesproken over verkoop en in gebruik geven van openbaar groen, maar in de praktijk reikt dit verder dan alleen groenvoorzieningen. Over het algemeen is bebouwing van restpercelen op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Voor wat betreft de verkoop van snippergroen en overige gronden voeren wij geen actief beleid. Bij een verzoek tot aankoop vindt er een interne toetsing plaats. De voorwaarden voor deze toetsing hebben wij vastgelegd in de '**Nota Snippergroen en overige gronden**'. Uiteindelijk beslissen wij of tot een grondverkoop wordt overgegaan. Hierbij kunnen ook andere afwegingen, dan de criteria vanuit het snippergroenbeleid een rol spelen.

De gronduitgifteprijs voor restpercelen hebben wij laten taxeren door onafhankelijke deskundigen.

Verkooprijzen

Voor de restpercelen wordt een vaste verkoopprijs van € 157,- per m² gehanteerd. Bij verkoop van restpercelen met een oppervlakte van meer dan 100 m² vindt altijd een taxatie plaats.

Jaarlijks worden de verkoopprijzen verhoogd met het indexcijfer zoals opgenomen in de gemeentebegroting (thans 4,9%).

Over het algemeen is bij verkoop van deze percelen het regime van overdrachtsbelasting aan de orde.

De verkoopprijs is kosten koper en is exclusief bijkomende kosten zoals taxatiekosten, notariskosten, overdrachtsbelasting, kadastraal recht, wet identificatie bij dienstverlening, verleggen van kabels en/of leidingen, het vestigen van een zakelijk recht voor de ligging van kabels en/of leidingen etc.

5. Grondbeheer (verhuur, retributies, etc.)

5.1. Tijdelijk beheer vastgoed

Wij voeren het tijdelijk beheer van vastgoed op een zo'n commercieel mogelijke wijze uit. Dit om financiële risico's te beperken. De overeenkomst en daarmee de juridische gebondenheid mag niet tot gevolg hebben dat het in exploitatienemen door derden dit de gemeente hindert of beperkt. De huurprijs wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.

5.2. Tijdelijk agrarisch gebruik

Wij geven agrarische gronden tijdelijk uit op basis van geliberaliseerde pacht-overeenkomsten als binnen een afzienbare tijd deze agrarische grond tot ontwikkeling komt. De pachtprijs wordt bepaald conform de regionorm voor de Hoeksche Waard.

5.3. Terrassen

De huurprijzen voor terrassen zijn op dit moment nog niet geharmoniseerd en zijn verschillend per fusiegemeente. Deze harmonisatie zal spoedig plaatsvinden. Zolang deze harmonisatie niet heeft plaatsgevonden handhaven we de huidige afspraken betreffende de lopende huurprijzen.

Onderdeel van de harmonisatie is het uitvoeren van een taxatie door een onafhankelijk deskundige. Op basis daarvan zullen de tarieven nader worden bepaald.

5.4. Ligplaats pleziervaartuig

De huurprijs voor een ligplaats van een pleziervaartuig aan een gemeentelijke steiger bedraagt € 254,50 per jaar. Dit ziet op een gemeentelijke steiger aan het Maaslaantje en de Polderdijk, beide in Maasdam, en bij de Nassaubrug in Puttershoek. Een ligplaats in de haven of aan een kade valt hier niet onder. Daarvoor geldt de 'Haven- en kadegeldenverordening'.

De huurprijzen worden jaarlijks verhoogd op basis van de indexering zoals opgenomen in de gemeentebegroting (thans 4,9%).

5.5. Nutsvoorzieningen en GSM-masten

De verkoop van grond voor gebouwde nutsvoorzieningen zoals transformator-stations, rioolgemalen, verdeelstations, kabelkasten e.d. en ook voor GSM-masten vindt niet plaats. Voor dergelijke voorzieningen vestigen wij een recht van opstal. Afhankelijk van de voorziening, of contractuele afspraken brengen wij hiervoor een (jaarlijkse) financiële vergoeding in rekening: de retributie.

Voor GSM-masten bedraagt de retributie € 6.720,- per jaar. Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI: 12,0% per augustus 2022), totdat deze opnieuw worden getaxeerd door een onafhankelijke deskundige.

5.6. (Sport)verenigingen

Voor gemeentegronden die in gebruik worden genomen door (sport)verenigingen vestigen wij een zakelijk recht. Het gaat om verenigingsgebouwen zoals kantines, tribunes, kleedruimten etc. Hiervoor brengen wij een (jaarlijkse) financiële vergoeding in rekening: de retributie. De volgende formule wordt hierbij gehanteerd:

Jaarlijkse vergoeding =
Grondwaarde snippergroen (thans € 157/m²) x rente (2%) x oppervlakte (m²) x %-gebruiksmogelijkheden (50%)

- De grondwaarde wordt gelijkgesteld aan die van snippergroen. Deze grondwaarde, en daarmee de vergoeding, wordt jaarlijks aangepast aan de gemeentebegrotings-index.
- Als rentepercentage hanteren wij de wettelijke rente voor particulieren die is vastgesteld op 2% (ongewijzigd in 2023).
- De gebruiksmogelijkheden worden bepaald aan de hand van een percentage onttrekking openbaar gebruik. In verband met het semi-openbare karakter van verenigingen wordt niet gerekend met een 100% onttrekking van de gronden van de openbare ruimte maar met 50%.

5.7. Overig grondgebruik

Gemeentegronden die worden aangewend voor andere doeleinden dan die in voorgaande paragrafen zijn beschreven, zoals gebouwen, uitbouwen, luifels, warmte-koude opslag en dergelijke, vestigen wij een zakelijk recht. Hiervoor brengen wij een (jaarlijkse) financiële vergoeding in rekening: de retributie. De volgende formule wordt hierbij gehanteerd:

Jaarlijkse vergoeding =
Grondwaarde x rentepercentage x oppervlakte x %-gebruiksmogelijkheden

- De grondwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke deskundige. De kosten van de rapportage zijn voor rekening van de eigenaar van de opstal. Deze grondwaarde, en daarmee de vergoeding, wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI: 12,0% per augustus 2022).
- Als rentepercentage hanteren wij de wettelijke rente voor particulieren respectievelijk ondernemingen, die is vastgesteld op 2% respectievelijk 8% (ongewijzigd in 2023).
- De gebruiksmogelijkheden worden bepaald aan de hand van een percentage onttrekking openbaar gebruik. Per locatie kan dit verschillen.

5.8. Snippergroen

De voorkeur gaat uit naar verkoop. Alleen als er bijzondere redenen aanwezig zijn, worden nieuwe huurovereenkomsten voor het in gebruik nemen van openbaar gebied gesloten. Een bijzondere reden om toch te verhuren en niet te verkopen kan de aanwezigheid van kabels en leidingen zijn ter plaatse van de betrokken gronden.

In het verleden zijn voor openbare reststroken huurovereenkomsten afgesloten. Deze huurovereenkomsten respecteren wij. In voorkomende gevallen zet de gemeente idealiter de verhuur om in een verkoop.

Verhuurprijzen

Als basis voor de verhuurprijzen geldt een percentage van 5% van de verkoopprijs op basis van het hoogste aantal m² per schaal.

Dat houdt dan in:

0-25 m² € 197,- per jaar

26-50 m² € 393,- per jaar

51-75 m² € 591,- per jaar

76-100 m² € 787,- per jaar

Bij percelen groter dan 100 m² wordt de huurprijs bepaald op basis van taxatie en 5% van de grondwaarde, met een minimum van € 787,- per jaar.

Bij verhuur van groenstroken wordt éénmalig administratiekosten in rekening gebracht van € 79,-. Kosten ten behoeve van de klic-melding worden doorberekend aan de huurder.

De huurprijzen worden jaarlijks verhoogd op basis van de indexering zoals opgenomen in de gemeentebegroting (thans 4,9%).

Gebruiksovereenkomst

Wij geven gemeentegrond tijdelijk uit op basis van een gebruiksovereenkomst als binnen een afzienbare tijd deze grond tot ontwikkeling komt. De grond wordt dan "om niet" in gebruik gegeven en de gebruiker ervan onderhoudt de grond. Er wordt altijd een einddatum aangegeven in de gebruiksovereenkomst.

Snippergroen of overige gronden worden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen "om niet" in gebruik gegeven. Hiervoor wordt éénmalig administratiekosten in rekening gebracht van € 79,-.

Samenvatting prijspeil 1-1-2023

GRONDVERKOOP

Par.	Omschrijving	Prijs	Toelichting
4.2	Sociale huurwoningen e.g.w.	€ 21.000	Per kavel met een maximale oppervlakte van 150m ²
		€ 225	Per m ² boven kavel van 150 m ²
	Sociale huur appartementen	€ 18.000	Per appartement
4.3	Overige woningbouw	Marktconform	Eventueel obv taxatie onafhankelijke deskundige (veelal residueel)
4.4	Bijzondere woonvormen	Divers	Eventueel obv taxatie door onafhankelijke deskundige
	Bijzondere woonvormen Woonwagenstandplaatsen	€ 21.000	Per kavel met een maximale oppervlakte van 150m ²
		€ 225	Per m ² boven kavel van 150 m ²
4.5	Bedrijventerrein	Marktconform	Eventueel obv taxatie onafhankelijke deskundige (comparatief in regio-verband)
4.6	Kantoren	Marktconform	Eventueel obv taxatie onafhankelijke deskundige (huurwaarde-methode, comparatief)
4.7	Winkels/horeca	Marktconform	Eventueel obv taxatie onafhankelijke deskundige (huurwaarde, omzetcijfers, comparatief of anderszins)
4.8	Maatschappelijke Voorzieningen	€ 160	Per m ²
	Maatschappelijke Voorzieningen commercieel	Divers	Eventueel obv taxatie door onafhankelijke deskundige
4.9	Snippergroen verkoop tot en met 100m ²	€ 157	Per m ² (wordt jaarlijks geïndexeerd met begrotingsindex) Plus kosten voor klic-melding en bepalen voorlopige kadastrale grenzen
4.9	Snippergroen verkoop > 100m ²	Divers	Groter dan 100 m ² => obv taxatie door onafh. deskundige

GRONDBEHEER

Par.	Omschrijving	Prijs per jaar	Toelichting
5.1	Tijdelijk beheer vastgoed	Divers	Huurprijs. Eventueel obv taxatie door onafhankelijke deskundige
5.2	Tijdelijk agrarisch gebruik	Regionorm HW	Pachtprijs, geliberaliseerd
5.3	Terrassen	Divers	Huurprijs. Harmonisatie in voorbereiding
5.4	Ligplaats pleziervaartuig	€ 254,50	Huurprijs. Wordt jaarlijks aangepast op basis van de gemeentebegrotingsindex
5.5	Nutsvoorzieningen	Divers	Recht van opstal met of zonder vergoeding (retributie). Eventueel obv taxatie door onafhankelijke deskundige
5.5	GSM-masten	€ 6.720,00	Recht van opstal met vergoeding (retributie). Wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI
5.6	(Sport)verenigingen	Formule	Recht van opstal met vergoeding (retributie). Wordt jaarlijks aangepast op basis van de gemeentebegrotingsindex
5.7	Overig grondgebruik	Formule	Recht van opstal met vergoeding (retributie). Wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI.
5.8	Snippergroen verhuur tot en met 100m ²	€ 197 € 393 € 591 € 787	0 – 25 m ² 26 – 50 m ² 51 – 75 m ² 76 – 100 m ²

			Wordt jaarlijks aangepast op basis van de gemeentebegrotingsindex
5.8	Snippergroen verhuur > 100m ²	Divers	Groter dan 100 m ² => obv taxatie door onafhankelijke deskundige => 5% van de grondwaarde met een minimum van € 787 plus kosten klic-melding en voorlopige kadastrale grenzen. Wordt jaarlijks aangepast op basis van de gemeentebegrotingsindex