

Grondprijsbrief 2024

0 Samenvatting

Aan deze grondprijsbrief liggen de beleidskaders, die in de Nota Grondbeleid 2024-2027 voor het gemeentelijk grondprijsbeleid zijn geformuleerd, ten grondslag. Harlingen heeft in de afgelopen jaren geen actief grondbeleid gevoerd. Als gevolg daarvan is aan het grondprijsbeleid en vaststelling van grondprijzen weinig inhoud gegeven. In combinatie met de herziening van het grondbeleid wordt daar via deze Grondprijsbrief 2024 weer invulling aan gegeven.

Het niet voeren van een actieve grondpolitiek in de afgelopen jaren heeft tot gevolg dat bij de totstandkoming van deze grondprijsbrief geen gebruik kon worden gemaakt van grondtransacties en inzicht in de lokale marktomstandigheden. Daarnaast is de verwachting dat de gemeente in 2024 niet of nauwelijks zelf bouwrijpe grond zal uitgeven. Via vergelijking met grondprijzen in omliggende gemeenten (comparatieve methode) en via genormeerde residuele berekeningen voor woningbouw is dit prijskader bepaald. De uitgangspunten voor de grondprijzen voor woningbouw zullen worden toegepast bij het sluiten van anterieure overeenkomsten ten behoeve van kostenverhaal bij particuliere woningbouwplannen. Deze grondprijzen dienen als basis voor de beoordeling van de haalbaarheid van plannen en om de hoogte van kostenverhaal te kunnen vaststellen.

Voor commerciële voorzieningen beperkt deze grondprijsbrief zich tot het noemen van een minimale grondprijs voor bedrijvigheid, als basis voor verhuur van bedrijfsmatige gronden. Wel bevat deze grondprijsbrief een (prijs)kader voor maatschappelijke voorzieningen en voor de verkoop van overhoeken (snippergroen). Voor maatschappelijke voorzieningen wordt in deze grondprijsbrief het kader geformuleerd waaronder de mogelijke toekomstige uitgifte van bouwrijpe grond tegen maatschappelijke, niet marktconforme, grondprijzen kan plaatsvinden. Voor overhoeken is het bestaand prijsbeleid geactualiseerd, mede op basis van een comperatieve vergelijking met andere gemeenten.

Vaststelling van deze grondprijsbrief door het college is opgenomen in de door de gemeenteraad op 24 april 2024 vastgestelde Nota grondbeleid 2024-2027.

1 Inleiding

In de door de gemeenteraad op 24 april 2024 vastgestelde Nota Grondbeleid 2024-2027 worden de beleidsmatige kaders voor het gronduitgifte- en grondprijsbeleid van de gemeente beschreven. Binnen de kaders van deze nota stelt het college jaarlijks een grondprijsbrief vast. Die geldt dan als uitgangspunt bij het sluiten van anterieure overeenkomsten, de uitgifte van bouwrijpe grond en bij verhuur, verpachting en ingebruikgeving van gronden. Alleen voor de (her)uitgifte in erfpacht zal later dit jaar aan de gemeenteraad een separaat voorstel worden aangeboden.

De ontwikkeling van de bouwkosten en de hypotheekrente heeft in de afgelopen twee jaar een grote invloed gehad op de woningmarkt. Door de hoge bouwkosten zijn nieuwbouwwoningen in het koopsegment relatief duur geworden t.o.v. de bestaande voorraad. De gestegen rente, in combinatie met wijzigende regelgeving, heeft nadelige consequenties voor de ontwikkeling van het aanbod aan nieuwbouw huurwoningen. Nu de inflatie daalt en de rente op de kapitaalmarkt stabiliseert, lijkt de markt zich geleidelijk weer te kunnen herstellen. Uit de in figuur 1 weergegeven ontwikkeling van de aanbestedingsindex blijkt dat door de wegvallende vraag de bouwprizen onder druk staan.



Figuur 1 Ontwikkeling bouwkosten en aanbestedingsresultaten (Bron: Bouwkostenkompas)

De woningbouwproductie wordt in Harlingen nagenoeg volledig door De Bouwvereniging en private partijen gerealiseerd. De gemeente oefent via het gemeentelijk grondprijsbeleid daarom vooral indirect invloed uit op de ontwikkeling van de prijzen van nieuwbouwwoningen. Uitgifte van bouwrijpe grond t.b.v. commerciële of maatschappelijke functies vindt in 2024 niet of zeer beperkt plaats. Daarom beperkt deze eerste grondprijsbrief tot het formuleren van de principes.

2 Woningbouw

In de Nota Grondbeleid 2024-2027 is de woningbouw ingedeeld naar categorieën en is per categorie gedefinieerd op welke wijze de grondprijs wordt bepaald. Deze zijn in tabel 1 weergegeven.

Categorie	Kaders categorie	Grondslag grondprijs
Sociale huur <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden • Gestapeld • Grondgebonden senioren/ levensloopgeschikt 	Liberalisatiegrens 2024 ¹ Minimale instandhoudstermijn sociale huurwoning van 20 jaar.	Vaste grondprijs per kavel, max kavel 125 m ² Vaste grondprijs per appartement Vaste grondprijs per kavel
Particuliere verhuur <ul style="list-style-type: none"> • Appartement • Grondgebonden senioren/ levensloopgeschikt 	Huur > liberalisatiegrens sociale huur en huur < € 1.123 ²	Minimale grondquote
Koop Sociale koopwoningen <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden • Gestapeld 	v.o.n. prijs ³ < 60% NHG grens (€ ≤ 261.000 in 2024)	Vaste grondquote Kavelgrote max. 125 m ² Vaste grondquote
Betaalbaar <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden • Gestapeld 	v.o.n. prijs < 80% van NHG (€ < =348.000 in 2024)	Grondquote op basis van genormeerde residuele waardebeoordeling
Middenduur	v.o.n. prijs = NHG grens	

1) Wordt jaarlijks aangepast

2) De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel Betaalbare Huur aangenomen en behandeling in de Eerste Kamer vindt snel plaats, waarna de invoering per 1 juli 2024 plaatsvindt. Het woningwaarderingstelsel (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Bij 186 punten hoort een maximale huur bij van circa 1.123,12 euro (prijsspeel januari 2024). Voor nieuwbouwwoningen geldt tot 1 januari 2026 een nieuwbouwopslag van 10%.

3) De v.o.n. prijs wordt daarbij gedefinieerd als de koopsom die de 1^o eigenaar van een nieuwbouwwoning met betrekking tot het verkrijgen van het eigendom van de woning incl. btw. Bij gemeentelijke gronduitgifte zijn daarin ook de gebruikte koopopties verdisconteerd.

<ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden • Gestapeld 	(€ ≤ 435.000 in 2024)	Grondquote op basis van genormeerde residuele waardebeoordeling
<p><i>Duur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden • Gestapeld 	v.o.n. prijs > NHG grens > € 435.000 in 2024)	Grondquote op basis van genormeerde residuele waardebeoordeling

Tabel 1 Kaders grondprijnsbeleid woningbouw

In deze grondprijnsbrief worden de kaders van deze Nota vertaald naar grondprijzen. Die worden als uitgangspunt gebruikt bij kostenverhaal en, voor zover van toepassing, bij uitgifte van bouwrijpe grond door de gemeente. Bij de genormeerde residuele grondwaardebeoordeling is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de Bouwkostenkompas pp. 1-1-2024. Per woningcategorie is daarbij onderzocht welk type woningen binnen die bandbreedte in de huidige woningmarkt realiseerbaar zijn. Bij het bepalen van die grondprijzen is het resultaat vergeleken met het grondprijnsbeleid van een aantal omliggende gemeenten

2.1 Verhuur

2.1.1 Sociale huurwoningen

In het wetsvoorstel van Versterking regie volkshuisvesting wordt voorgesteld om de omschrijving van sociale huur in het Besluit kwaliteit leefomgeving als volgt op te nemen:

- Een laag-segment-huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
- Die bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens⁴; en
- Een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

Wordt een nieuwbouwwoning gerealiseerd en verhuurd door een andere partij dan een woningcorporatie, dan zal de gemeente gemotiveerd moeten aantonen dat de gerealiseerde woningen voldoen aan alle van de hiervoor beschreven elementen van de nieuwe definitie voor sociale huur. Alleen dan tellen ze mee als onderdeel van de sociale huurvoorraad binnen een gemeente.

Omdat nog geen zekerheid bestaat of het wetsvoorstel in zijn huidige vorm zal worden vastgesteld, worden in dit grondprijnsbeleid tot dat moment de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor nieuwbouw sociale huurwoningen, waarvoor een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, worden vaste grondprijzen gehanteerd;
- Voor huurwoningen, waarvan de aanvangshuur onder de liberalisatiegrens ligt maar waarvoor geen instandhoudingstermijn geldt, wordt de grondwaarde op basis van een minimale grondquote bepaald.

Die grondquote is afgeleid van een genormeerde residuele grondwaardeberekening. Voor sociale huurwoningen is de liberalisatiegrens voor 2024 bepaald op € 879,66, terwijl de hoge aftoppingsgrens in 2024 € 697,07 bedraagt. Wanneer de instandhoudingstermijn van toepassing is, is de aftoppingsgrens als uitgangspunt gehanteerd. Wanneer die instandhoudingstermijn niet geldt, is de liberalisatiegrens als uitgangspunt gehanteerd. Voor marktpartijen, die bereid zijn de instandhoudingstermijn na te komen, worden dezelfde voorwaarde als voor de corporatie De Bouwvereniging gehanteerd, te weten een vaste grondprijs zoals hierna wordt beschreven.

Voor sociale huurwoningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een gemiddelde kavelgrootte van 125 m²;
- Een BAR⁵ van 5,4% gehanteerd;
- Een woninggrootte van 85 m² gbo voor grondgebonden woningen en 70 m² gbo voor appartementen.

4) Voor een- en meerpersoonshuishoudens is voor een periode van drie jaar in 2022 een inkomensgrens vastgesteld met behulp waarvan de belangrijkste doelgroep van de woningcorporaties wordt gedefinieerd.

5) Bruto aanvangsrendement geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering met als doel de haalbaarheid van een investering, gegeven een bepaalde rendementseis, te kunnen bepalen. Corporaties hanteren in werkelijkheid een lager aanvangsrendement (ca. 3,5%).

Op basis van het huurbeleid van de corporatie leidt een residuele grondwaardebepaling tot een negatief resultaat. Daarom is de vaste grondprijs voor sociale huurwoningen met behulp van de comparatieve methode bepaald. Die bedraagt in 2024 € 24.000 excl. btw voor grondgebonden woningen en € 18.000 excl. btw voor appartementen.

Uit een door RIGO in opdracht van BZK in 2022 uitgevoerd onderzoek⁶ blijkt dat bij marktpartijen bij de verhuur van sociale huurwoningen vaker sprake is van appartementen en de oppervlakte van de woningen kleiner is. De marktpartijen verhuren de nieuwe woningen waar mogelijk met een prijs op of tegen de liberalisatiegrens, terwijl de woningcorporatie passend toewijst aan lagere inkomens met bijbehorende lagere huren. Verder houden marktpartijen geen rekening met specifieke toewijzingscriteria (doelgroepenbeleid).

De verwachting is dat marktpartijen bij de huidige bouwkosten in combinatie met de maximale huur alleen appartementen in de sociale huur kunnen en willen realiseren. Of marktpartijen bereid zijn een instandhoudingsplicht van 25 jaar te accepteren moet nog blijken.

In combinatie met afspraken over de aanvangshuur maar zonder instandhoudingstermijn wordt een minimale grondquote van 15% t.o.v. de beleggingswaarde excl. btw gehanteerd. De beleggingswaarde wordt gedefinieerd als jaarhuur excl. btw/BAR. Bij gronduitgifte c.q. anterieure overeenkomst zal de aanvangshuur worden gedefinieerd.

Categorie sociale huur	Grondgebonden	Gestapeld
Sociale huur met instandhoudingstermijn	24.000/kavel	18.000/woning
Sociale huur zonder instandhoudingstermijn	n.v.t. ⁷	15%

Tabel 2 Grondprijs en minimale grondquote sociale huur excl. btw en

2.1.2 Particuliere verhuur

Nieuwbouw huurwoningen met een puntenaantal vanaf de huurtoeslaggrens tot 187 WWS punten mogen na aanvaarding van de Wet Betaalbare huur door de Eerste Kamer, inclusief nieuwbouwopslag, worden verhuurd voor maximaal 1.235 euro per maand. Daarbij moet wel worden aangetekend dat deze huur via de puntentelling van het WWS⁸ middeldure huur moet worden onderbouwd.

Grondgebonden nieuwbouwwoningen zijn op basis van die puntentelling in deze categorie niet rendabel te realiseren. Appartementen groter dan ca. 65 m² gbo, in combinatie met energiemaatregelen, zullen die grens ook overschrijden. Op basis van de huidige bouwkosten zijn in het segment middenhuur nieuwbouwappartementen alleen realiseerbaar als zij tegen een voor Harlingen relatief hoge huur (14,35/m² gbo) en tegen de huurgrens van het 187 WWS punten aanschurken en geen hoge bouwkwaliteit wordt nagestreefd.

Dure huur zijn de nieuwbouwwoningen met een huur van meer dan € 1.235 per maand. Voor het duur segment wordt uitgegaan van een minimale grondquote van 20%. Om deze grondquote te kunnen realiseren zijn, afhankelijk van het woningtype, huren van € 1.500 tot € 1.900 per maand noodzakelijk. Gezien de woningmarkt in Harlingen zal hier naar verwachting maar beperkt vraag naar zijn.

Particuliere verhuur	Minimale grondquote	Normatieve kavelgrootte in m ²	Minimale prijs/m ² kavel
Middenhuur			
• gestapeld	15%	n.v.t.	n.v.t.
Duur			
• grondgebonden	20%	175 m ²	€ 329
• gestapeld	20%	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 3 Minimale grondquote vrije sector huurwoningen

2.2 Koop

Voor de koopwoningen is de minimale grondquote bepaald aan de hand van de maximale v.o.n. prijs van de verschillende categorieën. Voor grondgebonden woningen is daarbij ook aangegeven in welke

6) Nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen

7) In de situatie dat deze wel door een marktpartij worden aangeboden, zal op basis van het concrete plan de grondwaarde van de kavel worden vastgesteld.

8) Woningwaarderingssstelsel

minimale grondprijs dit op basis van een normatieve kavel per woningtype per m² kavel resulteert. In tabel 4 zijn gehanteerde kaveldgroottes aangegeven. In de categorie sociale koop zullen alleen kleine rijwoningen (80-90 m² gbo) en kleine appartementen (55-65 m² gbo) voor starters kunnen worden aangeboden. Bij de categorie betaalbaar kunnen grotere rijwoningen (110-120 m² gbo), kleinere 2[^]1 kap woningen (110 m² gbo) en appartementen van ca. 75 m² gbo worden aangeboden. In het segment middenduur kunnen grotere hoekwoningen, 2[^]1 kap woningen (ca. 125 m² gbo) en appartementen (ca. 90 tot 100 m² gbo) worden aangeboden.

In het segment duur kunnen grotere 2[^]1 kap woningen, vrijstaande woningen en duurdere appartementen (>= 100 m² gbo) worden aangeboden.

De in tabel 4 opgenomen grondprijzen per m² kavel zijn gebaseerd op de maximale v.o.n. prijs per categorie. Een lagere v.o.n. prijs leidt bij handhaving van de grondquote leidt tot een dalende grondprijs per m² kavel. De in tabel 4 aangegeven minimale grondprijs is daarbij, uitgaande van de gehanteerde normatieve kaveldgrootte, de resultante van deze grondquote.

Categorie	v.o.n.prijs 2024	Grondgebonden			
		Minimale grondquote	Normatieve kaveldgrootte in m ²	Minimale grondprijs/m ² kavel	Minimale grondquote Appartement
Sociale koop	<= € 260.000	15%	150	€ 215	15%
Betaalbaar	<= € 348.000	20%	175	€ 329	15%
Middenduur	<= € 435.000	25%	275	€ 326	20%
Duur 2 [^] 1 kap vrijstaand	> € 435.000	25%	300	€ 330	20%
		25%	400	€ 350	

Tabel 4 Minimale grondquote koopwoningen (prijzen excl. btw)

Voor projectmatige bouw zal de grondquote als uitgangspunt dienen. Voor particuliere eigenaren, waarbij bij uitgifte de woning veelal nog niet is ontworpen, zal de m² kavelprijs als basis gelden.

2.3 Uitgifte van bouwrijpe grond overige functies

2.3.1 Bedrijven

De gemeente heeft op dit moment nauwelijks bouwrijpe grond voor bedrijvigheid in voorraad. Om over een grondslag bij de verhuur van grond t.b.v. bedrijfsmatige activiteiten te beschikken, wordt een grondprijs van € 65 per m² gehanteerd. Deze grondprijs is bepaald op basis van een comparatieve analyse.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

De gemeente zal naar verwachting in 2024 geen bouwrijpe grond ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen uitgeven. Toch wordt deze grondprijsbrief gebruikt om een kader voor de toekomst te creëren.

Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie zonder winstoogmerk dienen. De 'lijst maatschappelijk vastgoed' uit de Europese beschikking staatssteun (dec. 2009) wordt als leidraad gebruikt bij de bepaling van wat niet-commerciële voorzieningen zijn.

Conform de Nota grondbeleid 2024-2027 wordt een onderscheid gemaakt in twee categorieën:

- De gronduitgifte en interne overdrachten t.b.v. maatschappelijke voorzieningen aan andere (semi-)overheden (bijvoorbeeld scholen, politie of brandweer en welzijnsvoorzieningen)
- De gronduitgifte t.b.v. voorzieningen die worden aangewend om onder marktwerking maatschappelijke diensten te verlenen (o.a. kinderopvang, medische voorzieningen, zorg, etc.), aangemerkt als commercieel maatschappelijk vastgoed.

Voor de categorieën a. zal een maatschappelijke grondprijs gelden, die niet marktconform hoeft te zijn. Voor categorie b. zal uitgifte op basis van taxatie plaatsvinden

Voorwaarde voor het toepassen van maatschappelijke, niet marktconforme grondprijzen, is dat activiteiten als DAEB⁹-activiteit zijn aangewezen. Een aanwijzingsbesluit is in beginsel vormvrij. Wel moet in dit besluit worden vastgelegd waar de dienst uit bestaat, wat het toepassingsbereik ervan is en onder welke voorwaarden de dienst uitgevoerd zal worden.

9) Dienst van Algemeen Economisch Belang

Voor maatschappelijke functies zonder winstoogmerk wordt gerekend met een vaste vierkante meter prijs. De vierkante meterprijs is bepaald met behulp van de comparatieve methode. In onderstaande tabel zijn de vaste grondprijzen per m² kavel opgenomen.

Functies	Prijs m ² terrein	Toelichting
Categorie a en b		
Sociaal culturele voorzieningen (Incl. onderwijs)	€ 125	Bij een fsi ¹⁰ groter dan 1 per vierkante meter BVO. Voor onbebouwde grond geldt een grondprijs van € 50,- per m ²
Sport en overige recreatieve voorzieningen		
• onbebouwd	€ 25	
• Grond voor bouw kantines bij sportterreinen	€ 65	

Tabel 5 Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (excl. btw)

Commerciële maatschappelijke voorzieningen

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt als gevolg van de in afgelopen jaren ingevoerde marktwerking in de zorg, kinderdagverblijven en recreatieve voorzieningen commercieel geëxploiteerd. Tot deze categorie worden onder andere gerekend:

- (Para)medische beroepen die solitair dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven (commercieel);
- Medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten, apothekers en dergelijke.

Voor al deze functies geldt een marktconforme prijs, die op basis van taxatie wordt bepaald.

2.3.3 Overhoeken

De Nota grondbeleid 2024-2027 is in verband met maatschappelijke ontwikkelingen terughoudend in het afstoten van overhoeken, die voorheen als groenstroken/snippergroen werden aangemerkt. In de nota Groenstroken- en erfpachtbeleid Gemeente Harlingen d.d. 1 april 2020 zijn voor het laatst de uitgangspunten voor grondprijzen bepaald. De wijze van prijsbepaling is afhankelijk van de grootte. Uit een comparatieve prijsvergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat de in 2020 vastgestelde prijs relatief laag is.

Gemeente	Prijs/m ² 2024	Toelichting
Fryske Marren (pp 2020)		
• Snippergroen	€ 77	Uitbreiding perceel met minimaal 25% en maximaal 200 m ² . Bij vrij uitzicht, bebouwingmogelijkheden (zijnde geen woningbouw) en bij het creëren van ontsluitingsmogelijkheden. Groen percelen aan open vaarwater.
• Snippergroen	€ 110	
• Snippergroen aan water	€ 154	
• Snippergroen met bebouwingmogelijkheden	€ 176	
• Snippergroen > 200 m ² en/of uitbreiding perceel met meer dan 35%	Taxatie	Uitbreiding perceel met minimaal 35% en meer dan 200 m ² .
Leeuwarden (pp 2023)		
• Snippergroen zonder bebouwingmogelijkheden	€ 66	Uitgangspunt van grondprijsbeleid zijn vaste prijzen.
• Snippergroen met bebouwingmogelijkheden	€ 87	
Súdwest-Fryslân (pp 2023)	€ 63	Is de prijs voor onbebouwd niet commerciële grond. Grondprijsbeleid kent niet aparte categorie snippergroen
Waadhoeke	PM	PM

10) Floor space index, die is gedefinieerd als m² bvo/m² kavel. Wanneer die > 1, is sprake van intensieve(re) bebouwing van de kavel en wordt het aantal m² bvo als maatgevend voor de grondprijsbepaling gehanteerd.

<ul style="list-style-type: none"> • Kleiner dan 200 m² • Groter of gelijk aan 200 m² 		Taxatie
---	--	---------

Tabel 6 Comparatieve vergelijking grondprijzen overhoeken

Conform de Nota Grondbeleid 2024-2027 is maatgevend voor de prijsbepaling of de te verkopen overhoek wel of niet bebouwd mag worden. Het onderscheid kleiner of groter dan 200 m² komt daarmee te vervallen. Bij overhoeken > 200 m², die zonder bebouwingsmogelijkheid worden verkocht, zal conform de Nota grondbeleid 2024-2027 een meerwaardeclausule worden opgenomen. Daarmee wordt speculatie voorkomen.

Oppervlakte overhoek	Prijzen 2020	Prijzen 2024
Zonder bebouwingsmogelijkheid <ul style="list-style-type: none"> • Kleiner dan 200 m² • Groter of gelijk aan 200 m² 	€ 60 per m ² Taxatie	€ 70 per m ²
Met bebouwingsmogelijkheid	Taxatie	Taxatie

Tabel 7 Grondprijzen overhoeken 2024

Het minimumbedrag is voldoende om de kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte/verkoop te dekken. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de koper.

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs wordt een uitzondering gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich onder andere kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad en aan de binnenstad grenzende wijken) of wanneer de toevoeging van het perceel snippergroen zal leiden tot een forse waardeverhoging van de woning. In dat geval zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. Deze wordt uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateur.

2.4 Verhuur en verpachtingen

Algemeen uitgangspunt is dat de uitgifte in pacht, verhuur en erfdienstbaarheid zoveel mogelijk kostendekkend plaats.

2.4.1 Verhuur van gronden

Algemeen uitgangspunt bij de verhuur van gronden is dat deze tegen een percentage van de grondprijs van de functie van de grond wordt verhuurd. Dit verhuurpercentage is gebaseerd op de actuele risicovrije vrije rente op de kapitaalmarkt (tienjarige staatslening), verhoogd met een risicopercentage van 2% en 0,5% voor administratieve kosten. Uitgaande van een rentevoet van 2,8% voor de tienjarige staatslening kan daarmee het percentage worden bepaald op 5,3%.

Opslagterrein

Voor onverhard opslagterrein bedraagt de verhuurprijs € 3,90 per m².

Agrarisch (hobbymatig)

Voor de huur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden geldt een vergoeding van 5,3% per jaar van de grondprijs. De grondprijs wordt marktconform bepaald. Als grondslag wordt het op moment van verhuur laatst gepubliceerde Kwartaalbericht agrarische grondmarkt van het Kadaster. De gemiddelde agrarische grondprijs bedraagt in het 4e kwartaal van 2023 voor Fryslân € 59.500.

Volkstuinen

Voor volkstuinen geldt een gemiddelde huurprijs van € 0,20 per m² bij een gemiddelde oppervlakte van 100 m² per tuin.

Verhuur overhoeken (snippergroen)

De huurprijs waaronder overhoeken worden verhuurd is afgeleid van de in deze grondprijsbrief gehanteerde verkoopprijs. Verhuur vindt alleen plaats t.b.v. onbebouwd gebruik. Bij de bepaling van de huurprijs gelde een vergoeding van 6% van de grondprijs.

Jachtrecht

De jaarlijkse vergoeding voor nieuwe of verlengde jachtrechten € 5,- per hectare.

Visrecht

Visrechten worden verhuurd aan de federatie van sportvissers en plaatselijke visclubs (hobbymatig). Daarnaast vindt verhuur plaats beroepsmatig aan de bond voor binnenvissers en beroepsvissers. Voor het visrecht voor hobbymatige doeleinden wordt €50,- per in de overeenkomst omschreven locatie per jaar in rekening gebracht. Beroepsmatige verhuur van het visrecht is maatwerk.

Zend- en ontvangstinstallaties

Hiervoor geldt een huur van € 3.500,00 per jaar per provider.

2.4.2 Pacht

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De gemeente past alleen geliberaliseerde pacht toe. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pacht prijs vrij is. Als minimale grondslag geldt de regionorm, zoals die voor reguliere pacht is bepaald. Op dit moment bedraagt die voor het Noordelijk weidegebied, waar Harlingen in is gelegen, € 621/ha.