

Grondprijzennotitie 2024-2025 gemeente Dijk en Waard

Zaaknummer: 841879

Datum collegevergadering: 9 juli 2024

Het college besluit:

1. De 'Grondprijzennotitie 2024-2025 gemeente Dijk en Waard' vast te stellen (bijlage 1).
2. De raad te informeren met bijgaand collegebericht (bijlage 2).
3. De Grondprijzennotitie 2024-2025 te publiceren in de Staatscourant.
4. Op grond van artikel 87 en verder van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op bijlage 3 *Grondprijzadvies bedrijventerreinen Dijk en Waard d.d. 26 maart 2024, STEC groep*
5. De geheimhouding te laten voortduren tot het college de geheimhouding opheft.

Bijlage 1 Grondprijzennotitie 2024-2025 Gemeente Dijk en Waard

1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding Grondprijzennotitie

Het college van de gemeente Dijk en Waard stelt jaarlijks een Grondprijzennotitie vast. De Grondprijzennotitie geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2024, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2024, waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd.

1.2 Doel Grondprijzennotitie

Het doel is enerzijds het vastleggen van verschillende methodieken voor het bepalen van grondprijzen. Afhankelijk van de beoogde functie wordt vervolgens een bepaalde grondprijsmethode 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 juli 2024;
- De genoemde grondprijzen gelden met terugwerkende kracht van 1 juli 2024 tot 1 juli 2025;
- Alle grondprijzen zijn exclusief BTW, kosten koper en overige bijkomende kosten, tenzij anders aangegeven.
- 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 Grondprijzennotitie 2024-2025 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 grondprijs methode;
- Kostprijsmethode;
- Grondquotemethodiek;
- Tender;
- Lump sum.

In dit hoofdstuk worden de voor- en nadelen van de verschillende methoden nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt per functiecategorie 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

In deze methode worden vaste grondprijzen gehanteerd, die periodiek worden aangepast.

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 woningbouwcategorieën 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 de woningbouwcategorieën nader gedifferentieerd naar prijsklasse. Zie onderstaande tabel (prijsspeel 1 januari 2024, de prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd).

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 224.625,-	Tot € 650,43 (aftoppingsgrens)
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,43 tot € 879,66 (liberalisatiegrens)
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.129,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.129,39

3.1 Sociale sector

Sociale huur

In de categorie sociale huur vallen enkel de huurwoningen in categorie 1 en 2. Ongeacht de grootte van de kavel en de feitelijke stichtingskosten wordt voor een sociale huurwoning een vaste grondprijs voorgeschreven¹ (zie bijlage 1).

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

Sociale koop

In categorie 1 en 2 kunnen tevens woningen worden aangeboden voor verkoop. Voor categorie 1 en 2 sociale koop geldt een vaste grondprijs (zie bijlage 1).

3.2 Marktsector

Particulier Opdrachtgeverschap (vrije kavels)

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.

Bij kavels met particulier opdrachtgeverschap (PO) gaat het om de verkoop van vrije kavels ten behoeve van zelfbouw.

Voor vrije kavels geldt een vaste grondprijs per m². Deze grondprijs kan per project en zelfs per kavel verschillen afhankelijk van de ligging, gebruiksmogelijkheden en grootte. Voordat de betreffende kavels daadwerkelijk in verkoop gaan, vindt 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 grondprijs bij collectief particulier opdrachtgeverschap wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode.

Projectmatige woningbouw

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

De grondprijs voor projectmatige woningbouw wordt bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode.

4. Grondprijzen ondernemingen

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

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 daarvan afgeleid de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (zoals goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van infrastructuur). Dit kan op een gunstige locatie logischerwijs hogere grondprijzen met zich meebrengen.

4.2 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 winst oogmerk. 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.

4.3 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 grondprijzen voor bedrijventerreinen weergegeven.

5. Grondprijzen overige voorzieningen

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.

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-culture 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 d.d. 25 april 2023.

De grondprijs voor snippergroen wordt bepaald met een vaste grondprijs van € 128,= per m² kosten koper. Wanneer de grond moeilijk beheer- en/of bereikbaar is komt de grondprijs op € 76,= per m². Als de grond aan het water ligt, wordt de aanwezige beschoeiing ook verkocht. Als compensatie voor de kosten van het onderhoud aan de beschoeiing, geldt een korting op de grondprijs van € 103,= per strekkende meter beschoeiing.

Bij percelen groter dan 200 m² wordt de waarde van de grond vastgesteld door een taxateur in opdracht van de gemeente. De kosten van een taxatie komen voor rekening van de koper.

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. Pacht prijzen 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 deze onderdeel uitmaakt van een bouwplan of 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 excl. BTW. Om de kosten van de desbetreffende grondtransactie te kunnen dekken, wordt een minimumprijs van € 2.500,= excl. BTW per transactie gehanteerd.

6. (Erf)pacht, retributie zakelijke rechten en verhuur van grond

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

6.1 Pacht

De gemeente Dijk en Waard heeft diverse agrarische gronden in eigendom (compensatiegrond). De meeste agrarische gronden worden door de gemeente verpacht. Er bestaan een drietal pachtvormen:

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).

- Reguliere pacht (hoeve met land, agrarische woningen, agrarische bedrijfsgebouwen, los land);
- Teeltplicht (los land gebruikt voor vruchtwisseling);
- Geliberaliseerde pacht (los land).

De meest gebruikte pachtvorm binnen de gemeente Dijk en 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 onbeperkt 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 registreren. Er vindt dus geen toetsing plaats van de pachtprijs.

6.2 Pachtprijzen

In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de pachtprijzen in relatie tot geliberaliseerde pacht van los land, aangezien binnen de gemeente Dijk en 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 pachtprijzen voor contracten die op of ná 1 september 2007 zijn aangegaan en in de vaststelling van percentages waarmee de geldende pachtprijzen in contracten die zijn aangegaan vóór 1 september 2007 wijzigen (zogenoeten veranderpercentages). Per 1 juli 2024 is het Pachtnormenbesluit van 2024 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 2024 is de pachtprijs € 1.500,= per hectare.

Pachtprijs contracten langer dan 6 jaar

Voor contracten van vóór 1 september 2007 geldt per 1 juli 2024 voor Westelijk Holland (regio waaronder de gemeente Dijk en Waard valt) een veranderpercentage van +41%.

Voor contracten die ná 1 september 2007 zijn gesloten geldt een maximale pachtprijs, de regionorm. De regionorm vanaf 1 juli 2024 in Westelijk Holland, is voor los bouw- en grasland vastgesteld op € 729,= per hectare. De pachtnormen zijn gebaseerd op de bedrijfsresultaten van middelgrote 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 Recht van opstal

Opstalrecht is een zakelijk recht dat de houder toestaat om gebouwen of constructies te bezitten en te beheren op iemand anders zijn grond, zonder eigenaar van de grond zelf te zijn. Hierbij wordt als tegenprestatie een periodieke vergoeding (canon) in rekening gebracht.

Voor het vestigen van een recht van opstal geldt voor de canonbepaling een percentage van 2,5%. De canon wordt bepaald door het canonpercentage van 2,5% te vermenigvuldigen met de grondwaarde van de kavel.

De retributie voor een recht van opstal ten behoeve van antennemasten vormt een uitzondering en wordt afzonderlijk bepaald (zie paragraaf 6.8).

6.5 Verhuur van snippergroen

In bepaalde gevallen kunnen bewoners stukjes snippergroen huren. Er wordt een verhuurprijs van 3% van de grondprijs aangehouden (zie paragraaf 5.2). Bij verhuur zijn er geen bijkomende kosten. In de huurovereenkomst wordt bepaald dat de huur jaarlijks geïndexeerd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.

6.6 Verhuur sportbestemmingen en recreatieve voorzieningen

Grondslag voor de bepaling van de huurprijs voor sportbestemmingen en recreatieve voorzieningen is de onder paragraaf 5.1 genoemde bandbreedte voor maatschappelijke voorzieningen € 75,- tot € 125,- per m² exclusief BTW.

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 miste 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 € 0,25 per m² per jaar. Deze verhuurprijs zal als basis dienen voor de verhuurde locaties voor volkstuinen. Een evaluatie waarbij de grondprijs van omliggende gemeenten vergeleken wordt met die van gemeente Dijk en Waard zal moeten uitwijzen of een huurverhoging aan de orde is en met hoeveel procent de grondprijzen voor de volkstuinen worden verhoogd.

6.7 Verhuur openbare buitenruimte: terrassen

In de gemeente Dijk en Waard bevinden zich meerdere horecagelegenheden. Bij sommige van deze gelegenheden wordt de openbare buitenruimte benut voor terrassen. De huurprijzen voor het gebruik van deze ruimtes zijn in het verleden gefaseerd ingevoerd. Als gevolg van deze gefaseerde invoering variëren de huurprijzen. Op deze verschillende prijzen voor terrassen zal jaarlijks een prijsindex worden toegepast, die aansluit bij de uitgangspunten die worden vastgesteld bij de gemeentelijke 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 wordt van de opstalhouder, terwijl de ondergrond eigendom van de gemeente blijft. Hiervoor geldt een jaarlijkse vergoeding. De jaarlijkse vergoeding bedraagt € 5.000,= per jaar en voor elke medegebruiker een aanvullend bedrag van € 2.500,= per jaar. De bedragen van de vergoedingen worden jaarlijks geïndexeerd. De notaris-/kadastrerkosten en bijkomende kosten zijn voor rekening van de verzoeker.

Bijlage 1 – Tabel met grondprijzen

1. Woningbouwgrond	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten	eenheid koper
--------------------	-----------------------------	-------------------	---------------

Categorie 1 huur - grondgebonden (GO: ca. 105 m ²)	Vaste prijs	€ 17.750	per stuk
Categorie 1 huur - studio (GO: ca. 30 - 40 m ²)	Vaste prijs	€ 10.750	per stuk
Categorie 1 huur - appartement (GO: ca. 50 - 70 m ²)	Vaste prijs	€ 14.750	per stuk
Categorie 1 koop - grondgebonden (GO: ca. 100 m ²)	Vaste prijs	€ 25.000	per stuk
Categorie 1 koop - appartement (GO: ca. 50 - 60 m ²)	Vaste prijs	€ 22.500	per stuk
Categorie 2 huur - grondgebonden (GO: ca. 125 m ²)	Vaste prijs	€ 25.500	per stuk
Categorie 2 huur - appartement (GO: ca. 60 - 75 m ²)	Vaste prijs	€ 18.500	per stuk
Categorie 2 koop - grondgebonden	Vaste prijs	€ 33.750	per stuk
Categorie 2 koop - appartement (GO: ca. 60 - 70 m ²)	Vaste prijs	€ 27.750	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 / taxatie	n.t.b.	per m ²
2. Ondernemingen	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Kantoren:	Residueel		
Commerciële voorzieningen:	Residueel / taxatie		
Bedrijventerreinen:			
Breekland reguliere kavels incl. groen	Comparatief	€ 135	per m ²
Breekland reguliere kavels excl. groen	Comparatief	€ 150	per m ²
Breekland zichtkavels incl. groen	Comparatief	€ 155	per m ²
De Vaandel Midden	Comparatief	€ 150	per m ²
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 ²
Parkeren (maaiveld of gebouwd)	Maatwerk	n.t.b.	per stuk
Nutsvoorzieningen	Vaste prijs	€ 220	per m ²
4. Pacht	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Regulier	Maximale pacht prijs pacht prijzen besluit		
Geliberaliseerd (contracten korter dan 6 jaar)	Comparatief	€ 1.500	per ha. per jaar

Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten voor 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	+41%	veranderpercentage per jaar
Geliberaliseerd (contracten langer dan 6 jaar, contracten na 1-7-2007)	Regionorm Westelijk Holland	€ 729	per ha. per jaar
5. Erfpacht	Grondprijs-bepalingsmethode	Erfpachtcanon	eenheid
Bedrijventerreinen	2,5% * grondwaarde	n.t.b.	per kavel per jaar
6. Recht van opstal	Grondprijs-bepalingsmethode	Retributie	eenheid
Gebouwen of constructies	2,5% * grondwaarde	n.t.b.	per recht per jaar
Antennemasten	Vaste prijs / comparatief	€ 5.000	per jaar
		€ 2.500	per medegebruiker per jaar
7. Verhuur van gronden	Grondprijs-bepalingsmethode	Grondprijs kosten koper	eenheid
Verhuur van snippergroen bij woning	3,0% * grondwaarde	3,0%	per kavel per jaar
Verhuur sport en recreatie	n.t.b.% * grondwaarde	n.t.b.	per kavel per jaar
Volkstuinen	Vaste prijs	€ 0,25	per m ² per jaar
Openbare buitenruimte: terrassen	Terrassenbeleid afdeling omgevingsvergunning		