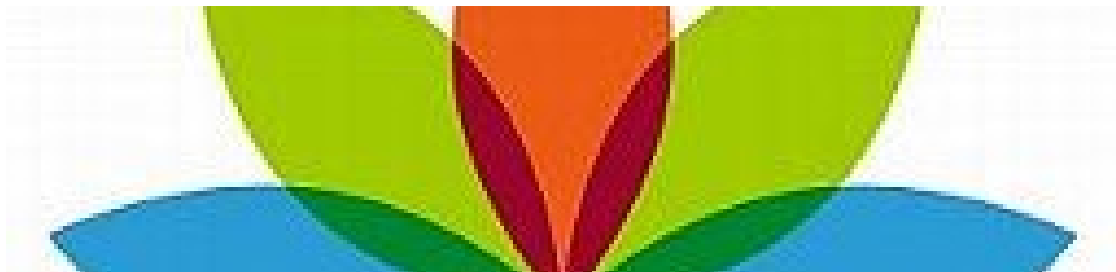


Grondprijzenbrief 2019





Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Status grondprijzen	3
1.2 Ingangsdatum en gestandsdoeningstermijn	3
1.3 Uitgangspunten grondprijnsbeleid	3
1.4 Opmerkingen en aanpassingen ten opzichte van de grondprijzenbrief 2018	3
2. Woningbouwgrond	
2.1 Sociale huursector woningen	4
2.2 Vrije huursector woningen	4
2.3 Projectmatige woningbouw	4
3. Ondernemingen	
3.1 Kantoren	4
3.2 Bedrijventerreinen	5
3.3 Detailhandel en horeca	5
3.4 Kiosken	5
4. Overige functies	
4.1 Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel)	5
4.2 Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)	5
4.3 (Snipper)groen	6
4.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)	6
4.5 Alle overige bestemmingen	6
5. Pacht en Erfpacht	
5.1 Pacht	6
5.2 Recht van opstal (niet commercieel)	7
5.3 Recht van opstal (commercieel)	7
5.4 Erfpacht	7

Bijlage: Tabel met prijzen



1. Inleiding

Het college stelt jaarlijks de grondprijzenbrief, een openbaar stuk, vast binnen de door de raad vastgestelde kaders in de nota Grondbeleid 2012 – 2015. Het doel is de hoogte bepalen van de grondprijzen voor verschillende functies, op basis van een marktconforme grondprijs.

1.1 Status grondprijzen

De grondprijzenbrief informeert de Raad, inwoners en andere externe partijen op een transparante manier over belangrijke marktontwikkelingen en het geldende grondprijzenbeleid. Deze brief geeft een kader aan waarbinnen de grondprijsonderhandelingen plaatsvinden. Er zijn hierop uitzonderingen, er kan sprake zijn van afwijkingen op de vastgestelde prijzen. Bijvoorbeeld bij een ontwikkeling die niet gerealiseerd wordt binnen de gestelde kaders, maar wel een meerwaarde oplevert voor de gemeente en zijn inwoners. De voorwaarde is in dat geval dat het college hierover een besluit neemt. Het college informeert in dit geval de raad.

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

1.2 Ingangsdatum en gestandsdoeningstermijn

De genoemde prijzen gelden vanaf 1 januari 2019 en worden per 1 januari 2020 herzien. Als de grondprijzen niet op tijd worden geactualiseerd, dan worden de genoemde bedragen geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de

vastgestelde grondprijzen af te wijken. Bij elke grondaanbieding wordt aangegeven dat deze niet langer dan 3 maanden geldt.

1.3 Uitgangspunten grondprijnsbeleid

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

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

1.4 Opmerkingen en aanpassingen ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2018

1. De verkoopprijzen van grond voor woningbouw, industriegrond en commerciële maatschappelijke voorzieningen, nutsbedrijven en overige bestemmingen zijn niet geïndexeerd.
2. De huurprijzen voor snippergroen zijn tot en met 10 m² standaard € 100 per jaar, elke m² die extra wordt gehuurd bedraagt € 3 per jaar.
3. In uitzonderlijke gevallen wordt gebruik gemaakt van een bruikleenovereenkomst. Hiervoor wordt € 35,- aan administratiekosten gerekend.
4. Voor aankoop van snippergroen is het betalen in termijnen niet mogelijk.
5. Het maximale grondoppervlak dat onder 'snippergroen' valt is 300 m². Is het oppervlak groter dient de grond te worden getaxeerd.
6. De maatschappelijke voorzieningen van sportverenigingen en stichtingen etc., op gemeentegrond en welke worden



doorverhuurd aan commerciële uitbaters, worden aangemerkt als commerciële voorzieningen.

7. De notaris- en taxatiekosten bij het vestigen van een opstalrecht voor niet commerciële voorzieningen, komen voor rekening van de gemeente.

2. Woningbouwgrond

2.1 Sociale huursector woningen

Voor de sociale huursector, woningen in categorie 1 en 2, hanteert de gemeente Hollands Kroon een vaste grondprijs voor zowel een gestapelde woning (appartement) als voor een grondgebonden woning. Hierbij is € 120,- per vierkante meter het uitgangspunt. Voor gestapelde bouw wordt hier een percentage van berekend voor elke bouwlaag: 100% van de grondwaarde voor de begane grond, 80% van de grondwaarde voor de 1^e verdieping en 60% van de grondwaarde voor de 2^e verdieping. Het ministerie van Buitenlands zaken en Koninkrijk zaken heeft de maximale huurprijs voor sociale woningbouw vastgesteld op € 720,42 (prijspeil 2019).

2.2 Vrije huursector woningen

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

2.3 (Projectmatige) woningbouw

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

Bij de genormeerde residuele benadering wordt bij de bepaling van de grondprijzen uitgegaan van

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

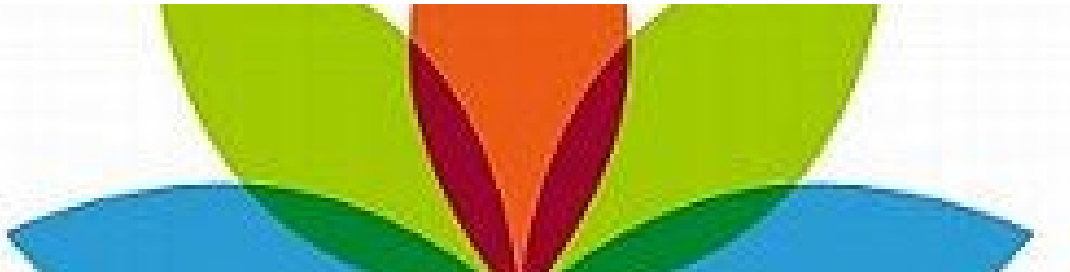
De gemeente Hollands Kroon behoudt zich het recht om af te wijken van bovengenoemde grondprijsberekening als blijkt dat het genormeerde residuele systeem niet passend is op een vastgoedtransactie. Een reden kan zijn dat het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt. Is er sprake van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

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

3. Ondernemingen

3.1 Kantoren

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de residuele methode als basis gebruikt om de grondprijs



per locatie vast te stellen met als minimum € 195,- per m² bruto vloer oppervlak (bvo).

Indien het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd (floor space index lager dan 1).

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

3.2 Bedrijventerreinen

De gemeente beschikt over een viertal bedrijventerreinen die in eigen beheer worden ontwikkeld. Dit zijn Robbenplaat in Wieringerwerf, Industriebweg in Middenmeer, Hoornseweg fase 1 en fase 2 in Middenmeer en Den Oever Zuid II in Den Oever. De grondprijzen maken onderdeel uit van de grondexploitaties. De prijzen worden in 2019 niet verhoogd.

3.3 Detailhandel en horeca

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

De grondprijzen voor horeca worden altijd op maat bepaald.

3.4 Kiosken

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

4. Overige functies

4.1 Maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel)

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

De beleidsregels overdracht maatschappelijk vastgoed zijn in te zien via de gemeentelijke website, maar de nieuw op te richten beheerstichting moet sowieso onderdak gaan bieden aan veel verschillende maatschappelijke organisaties, clubs en/of verenigingen. Daarnaast moeten ze ook inzicht geven in een positieve langdurige exploitatiebegroting, waarin ook het groot onderhoud is meegenomen.

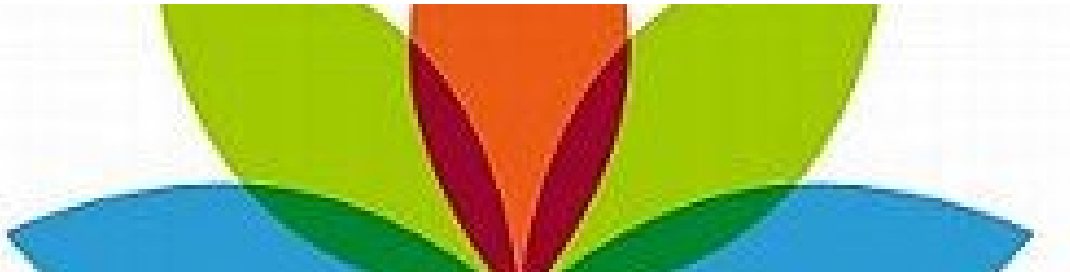
De hoogte van de prijzen van grond voor niet-commerciële sociale maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld welzijnsvoorzieningen, onderwijs, sportaccommodaties) zijn gekoppeld aan de goedkoopste grond voor bedrijventerreinen. Deze prijs bedraagt € 78,- per m² bruto vloeroppervlak. De extra grond zonder bouw mogelijkheden wordt wel verkocht voor marktconforme prijzen.

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

Maakt de gemeente geen gebruik van dit recht, wordt bij een functiewijziging van de bestemming een bijbetalingsregeling (antispeculatiebeding) bedongen.

4.2 Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)

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



via de comparatieve methode. Indien het aantal vierkante meters bvo groter is dan de uitgeefbare vierkante meters wordt gerekend met een prijs per m² bvo.

4.3 (Snipper)groen

De verkoop- en verhuurprijzen van snippergroen zijn variabele prijzen per m² grond. Het uitgangspunt is verkoop. Verhuren van de grond is mogelijk in bijzondere gevallen, zoals bijvoorbeeld bij aanwezigheid van kabels en leidingen.

De verkoopprijs bedraagt voor de eerste 100 m² € 80,- per m², van 101 m² tot en met 200 m² € 50,- per m² en vanaf 201 m² € 25,- per m².

Een rekenvoorbeeld: een stuk grond van 250 m² kost € 14.250,-: 100 x € 80,- + 100 x € 50,- + 50 x € 25,-.

Hierbij komen dan nog wel de notariskosten en de kadastrale kosten.

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

In uitzonderlijke gevallen wordt gebruik gemaakt van een bruikleenovereenkomst. Hiervoor wordt € 35,- aan administratiekosten gerekend.

Voor de verhuur van gemeentelijke stukken groen, niet zijnde stukken grond die als siertuin worden gebruikt, bijvoorbeeld volkstuintverenigingen, paardenweitjes of hondenclubs, hanteert de gemeente Hollands Kroon als jaarlijkse huurprijs € 0,10 per m² zonder bebouwing (schuurtjes en dergelijke) en € 0,20 per m² met bebouwing.

De huurprijs voor seizoensgebonden terreinen zoals ijsbanen bedraagt € 0,05 per m². Het onderhoud van het terrein is de verantwoordelijkheid van de huurder. Het tarief voor het recht van opstal bij seizoensgebonden terreinen bedraagt € 2,- per m² bvo. De notariskosten worden door beide partijen gedeeld.

De huurprijs van grond aan niet-commerciële instellingen bedraagt 6% van de grondwaarde (zie voor niet-commerciële instellingen de bijlage).

4.4 Nutsvoorzieningen (exclusief UMTS-masten)

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

4.5 Alle overige bestemmingen

Dit is de grondprijs voor alle andere overige bestemmingen, zoals UMTS-masten, reclamemasten, motorbrandstofpunten. Hierbij wordt een vaste huurprijs gehanteerd van € 5.625,- per jaar voor de huur van maximaal 30 m² grond. Indien een tweede provider gebruik maakt van dezelfde UMTS- (zend)mast bedraagt de huurprijs € 8.625,- per jaar.

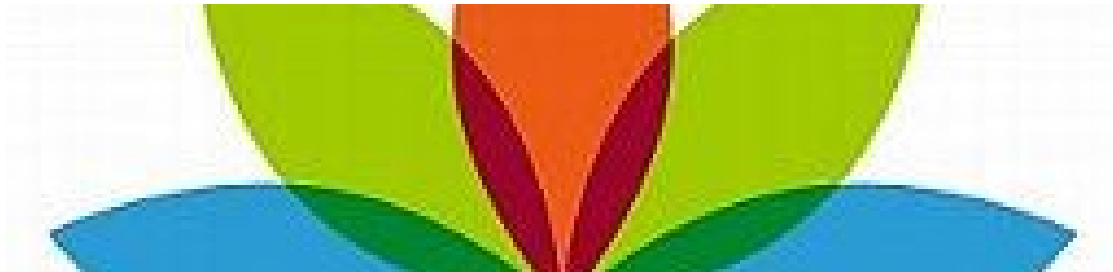
5. Pacht, recht van opstal en erfpacht

5.1 Pacht

De huur- en pachtprijs van agrarische grond wordt vastgesteld op minimaal € 800,- per hectare.

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

Bij zogenoemde langdurige pachtcontracten (langer dan zes jaar) mag de pachtprijs niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs, die is bepaald op grond van het Pachtprizenbesluit van 2017. De grondkamer toetst de prijs. De maximale prijs wordt vastgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Hierbij wordt gelet op het soort agrarisch gebruik en de opbrengst. Periodiek wordt door het Ministerie de maximaal toegestane pachtprijs en de pachtprijsverhoging vastgesteld.



5.2 Recht van opstal (niet commercieel)

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van de gemeente gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld sportkantines en kleedkamers. Het beheer en onderhoud komen voor rekening van de sportclub. De vergoeding, de retributie (is de vergoeding voor het recht van opstal), bestaat uit een percentage van de grondwaarde. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een retributiestijging per jaar volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De overdrachtsbelasting wordt berekend volgens de vigerende regelgeving. De notariële, taxatie- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de gemeente.

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

5.3 Recht van opstal commercieel

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het gemeentelijke eigendom gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een kiosk. Het beheer en onderhoud komt voor rekening van de aanvrager. De vergoeding in geld, die voor het recht van opstal gevraagd wordt, heet retributie. De vergoeding bestaat uit een percentage van de grondwaarde met toekomstige opstal. De percentages waarmee gerekend wordt zijn 6% rendement en een retributiestijging per jaar volgens het CPI, waarbij de retributie nooit omlaag kan gaan. De overdrachtsbelasting wordt berekend volgens de vigerende regelgeving. De notariële, taxatie- en overige bijkomende kosten zijn voor rekening van de aanvrager (opstalhouder).

5.4 Erfpacht

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