

Grondprijzenbrief 2016

April 2016



Gemeente
NOORDWIJK



Bloemenbadplaats

Colofon

Stellers J. Haagsman/M.de Lange
Eigenaar Grondzaken
Herziening Laatste kwartaal 2016
Zaaknummer

Versie April 2016 **Vastgesteld op** 03-05-2016 **Vastgesteld door** B&W

B&W besluit				
4	RS	Grondprijzenbrief 2016	In te stemmen met de Grondprijzenbrief 2016.	Conform advies. De prijsstijging van grond van bedrijventerreinen van € 273 naar € 275 betreft een afronding op vijfvouden.

Inhoud

Grondprijzenbrief 2016	1
1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Status grondprijzenbrief	5
1.3 Uitgangspunten grondprijzenbrief	5
1.4 Verschillen met de grondprijzenbrief 2014	6
2 Woningbouw	7
2.1 Vrije sector projectmatig	7
2.2 Vrije sector kavels particulieren	8
2.3 Sociale woningbouw	8
3 Bedrijventerrein	9
4 Overige functies	10
4.1 Detailhandel en horeca	10
4.2 Sociaal Maatschappelijke voorzieningen	10
4.3 Groenstroken en kleine gronduitgiftes	10
4.4 Nutsvoorzieningen	11
4.5 Parkeren	11
5 Overige vormen van gronduitgifte	12
5.1 Erfpacht	12
5.2 Huur	12
5.3 Recht van opstal	12
5.4 Pacht	12
Samenvatting	13
Begrippen	14

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De in deze nota gehanteerde begrippen zijn aan het einde van deze nota nader verklaard.

De Nota Grondbeleid 'Grip op grondzaken' 2010 – 2014 (hierna: de nota grondbeleid) beschrijft in paragraaf 6.6 het grondprijsbeleid van de gemeente Noordwijk. Deze paragraaf geeft onder meer aan dat de vaststelling van een herziening van de grondprijzenbrief is gedelegeerd aan het college. Daarnaast beschrijft de nota grondbeleid de verschillende methodes die de gemeente hanteert om de grondprijzen te bepalen. De voorliggende Grondprijzenbrief 2016 (hierna: de grondprijzenbrief) geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. De samenvatting, na hoofdstuk 5, geeft het overzicht vanaf 2011 weer. In 2015 is door omstandigheden geen grondprijzenbrief vastgesteld.

Uiteindelijk streeft de grondprijzenbrief daarmee transparantie na en een heldere basis voor de totstandkoming van gronduitgifteovereenkomsten met derden.

1.2 Status grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden uit te geven. De grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. Het team Grondzaken van de afdeling Ruimte en Samenleving is, binnen de gemeente Noordwijk, verantwoordelijk voor de uitvoering van de grondprijzenbrief en voor de advisering over het bepalen van de grondprijzen. De grondprijzenbrief is voor deze afdeling kaderstellend voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college.

De grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

- Het actualiseren van grondexploitaties;
- Het bepalen van de grondprijs bij het verkopen van gronden;
- Het opstellen van de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG);
- Het onderhandelen met marktpartijen binnen de prijskaders;
- Het maken van haalbaarheidsstudies;
- Het ingebruikgeven en verhuren van gemeentegrond.

De grondprijzenbrief zal niet altijd als kader kunnen dienen voor de grondprijs. Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht. Hierbij wordt er afgeweken van de vastgestelde grondprijzen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn, wanneer een ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden binnen de gestelde kaders, maar wel meerwaarde voor de gemeente oplevert. Voorwaarde is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

1.3 Uitgangspunten grondprijzenbrief

In de nota grondbeleid is het volgende vermeld:

- Bij de grondprijsbepaling voor woningbouw wordt uitgegaan uit van de residuele grondwaardemethode, waarbij aanvullend de grondquote methode gehanteerd wordt;
- Voor de prijsbepaling van overige gronden wordt de vergelijkingsmethode gebruikt;
- De kostprijsmethode wordt toegepast voor de prijsbepaling van incourant onroerend goed.

Daarnaast is het volgende van belang:

- De totstandkoming van de prijzen wordt, met uitzondering van prijzen voor de woningbouw, gebaseerd op de marktwaarde van de grond. Hierdoor ontvangt de



gemeente een reële prijs en wordt voorkomen dat de afnemer van de grond indirect gesubsidieerd wordt;

- De prijzen gelden voor geheel 2016;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (zoals BTW, andere belastingen, notaris kosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- De grondprijzenbrief zal jaarlijks worden herzien. De genoemde prijzen zullen, indien de actualisatie niet tijdig plaatsvindt, in ieder geval geïndexeerd worden met de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens.

1.4 Verschillen met de grondprijzenbrief 2014

Ten opzichte van de Grondprijzenbrief 2014 worden geen aanpassingen in de systematiek voorgesteld. De prijs voor de grond van bedrijventerrein is verhoogd van € 273,- naar € 275,-. Zie hoofdstuk 3.

2 Woningbouw

2.1 Vrije sector projectmatig

Alle vrije sector koopwoningen die ontwikkeld worden door een professionele ontwikkelaar vallen onder de categorie 'vrije sector projectmatig'. Ook woningcorporaties zijn ontwikkelaar indien de corporaties bouwen voor de vrije sector.

Conform de Nota Grondbeleid worden de grondprijzen voor deze categorie woningen residueel bepaald. Eventueel kan de grondprijs daarna worden vastgelegd in een percentage van de vrije op naam prijs (hierna: VON-prijs) van de woning. Dit is dan de zogenaamde grondquote. Het vastleggen van de grondprijs in een percentage van de VON-prijs heeft verschillende voordelen.

- Het komt voor dat de gronden niet direct na het sluiten van de overeenkomst aan de ontwikkelaar overgedragen kunnen worden als gevolg van de opgestelde fasering of als gevolg van het doorlopen van bijvoorbeeld bestemmingsplan- of vergunningprocedures. Als de gronden later worden overgedragen kunnen de VON-prijzen gewijzigd zijn. Bij gestegen VON-prijzen profiteert de gemeente, omdat het vastgelegde percentage over een hogere VON-prijs wordt berekend. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor daling in de VON-prijzen: de gemeente moet dan genoeg nemen met een lagere grondopbrengst.
- Bij het bepalen van de grondprijs wordt dus uitgegaan van de huizenprijzen in de verkoopbrochure. De VON-prijs voor de woning moet gebaseerd zijn op een woning met een dusdanig uitrustingsniveau dat de woning direct betrokken kan worden. Dat wil zeggen dat de VON-prijs gebaseerd is op een huis inclusief een keuken, sanitair en installaties. Indien de ontwikkelaar de woningen niet oplevert inclusief de genoemde zaken dan zal de VON -prijs fictief worden verhoogd met de kosten voor een dergelijke uitrusting. Over de fictief verhoogde VON-prijs inclusief kosten¹ wordt vervolgens de grondprijs berekend aan de hand van het overeengekomen percentage.

Als gevolg van de uitkomsten van het woningbehoefte onderzoek uit september 2011 wijken de nu gehanteerde categorieën woningbouw wijkt af van de categorieën zoals is aangegeven in de woonvisie. Ten opzichte van de woonvisie is er een extra categorie toegevoegd.

In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de woningcategorieën conform de Woonvisie 2010 – 2015 van de gemeente Noordwijk en zoals ze nu gehanteerd worden, aangegeven. De sociale koopprijs is de grens die is vastgesteld door het samenwerkingsverband Holland Rijnland met prijspeildatum 1-1-2014. Sociale woningbouw valt niet onder de vrije sector koopwoningen en de grondprijzen worden daarom apart behandeld in paragraaf 0. In de in voorbereiding zijnde woonagenda gemeente Noordwijk wordt een nieuw voorstel gedaan. Dit voorstel is in de tabel opgenomen.

Woningcategorie, VON prijzen (incl. kosten ¹)	Aangepast, n.a.v. woningbehoefte onderzoek	Voorgesteld in de woonagenda 2015-2020
sociaal	< € 201.000,-	Huur tot € 710,- (2015) Koop tot €201.000,-
betaalbaar	< € 250.000,-	
middelduur	< € 350.000,-	Huur € 1050,- Koop van € 201.000,- tot € 350.000,-
duur	< € 600.000,-	
topsegment	> € 600.000,-	

Tabel 1: Prijsklasse woningen

¹ Kosten: BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte

2.2 Vrije sector kavels particulieren

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers geldt een bandbreedte in de prijs per vierkante meter. De bandbreedte maakt het mogelijk rekening te houden met de courantheid van de kavel. Hierbij spelen tal van factoren een rol: ligging binnen Noordwijk, bereikbaarheid, uitzicht, aanwezigheid bedrijven etc. De prijs voor deze kavels is tot stand gekomen op basis van de vergelijkingswaardemethode. Bij de vergelijkingswaardemethode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of andere vergelijkbare gemeenten. Deze methode wordt ook wel de comparatieve methode genoemd.

Vrije sector kavels particulieren	Prijs per 1-1-2016	
	van	tot
Prijs per m ²	€ 500	€ 1000

Tabel 2: Grondprijzen vrije sector kavels exclusief kosten¹

Indien de verhouding tussen het kaveloppervlak en de footprint groter is dan 5 dan zal de grondprijs op basis van een taxatie worden berekend.

2.3 Sociale woningbouw

Sociale woningbouw kent een maximum huur- of koopprijs. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de maximale huur vast. Voor 2016 geldt voor een sociale huurwoning een maximale huur van € 710,68 (2015) per maand. Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht. Voor een sociale koopwoning geldt een prijsgrens van € 201.000,- inclusief kosten¹, per 1-1-2016. Deze prijs is in het verleden bepaald door het samenwerkingsverband Holland Rijnland. In de huisvestingsverordening en de in de nog vast te stellen woonagenda wordt deze grens nog steeds aangehouden.

De grondprijs voor woningen in de sociale sector wordt op dezelfde wijze als voor woningen in de vrije sector, dus residueel, berekend. Door de grondprijs residueel te berekenen voorkomt de gemeente dat er via de grondprijs staatssteun wordt verstrekt. Eventueel kan vanuit de residuele berekening een vaste grondquote worden afgesproken. De gemeente hanteert dan wel een minimale grondquote van 18% van de getaxeerde waarde van de woning. Uitgangspunt voor de taxatiewaarde is de marktwaarde van de woning 'vrij van huur en gebruik'. Met de minimale grondquote wordt op voorhand een bovengrens gesteld aan de bouwkosten en daarmee aan de kwaliteit en grootte van een woning. De minimale grondquote is tot stand gekomen door verschillende residuele grondwaardeberekeningen te maken voor verschillende typen woningen. De bouwkosten in deze berekening zijn afkomstig uit het "Taxatieboekje 201 Bouwkosten woningen" van uitgeverij SDU. De laagste grondquote van die berekening is gehanteerd als ondergrens.

Type sociale woning	Grondprijs op basis van taxatiewaarde woning
Huurwoningen	residueel, minimale grondquote van 18%
Koopwoningen	residueel, minimale grondquote van 18%

Tabel 3: Grondprijzen in de sociale sector

3 Bedrijventerrein

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt bepaald door middel van de vergelijkingswaardemethode, zoals opgetekend in de nota grondbeleid. Bij het bepalen van de prijzen zorgen de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid voor differentiatie van de prijzen. Vanwege de gelijkwaardigheid van de kavels is er voor het Space Business Park gekozen om één prijs te hanteren. Het Space Business Park is bijvoorbeeld niet direct of in de nabijheid gelegen aan een doorgaande provinciale weg. Hierdoor is er geen sprake van zichtlocaties.

Indexering is vanaf 2007 tot 2013 toegepast. In 2013, 2014 en 2015 werd een prijs van € 273,- gehanteerd. Door het aantrekken van de markt kan de indexering weer worden toegepast. De indexering komt uit op 0,7%. De grondprijs wordt voor 2016 € 275,-/m².

Daarnaast gelden er op de bedrijventerreinen nog prijzen voor talud en water.

Bedrijventerreinen	Prijs per m²
Kavel bouwgrond	€ 275,-
Talud en water	€ 25,-

Tabel 4: Grondprijzen bouwgrond, talud en water, prijspeil 1-1-2016, exclusief kosten¹

Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt op een bedrijventerrein kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs en de residuele grondwaarde methode gehanteerd worden. Een dergelijke afwijking dient weloverwogen en goed onderbouwd te zijn, bijvoorbeeld met een maatschappelijke kosten-batenanalyse.

Uit een eigen onderzoek binnen regio Holland Rijnland is gebleken dat de grondprijs voor bedrijventerreinen ligt tussen € 140,- en € 565,- per m².

4 Overige functies

4.1 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. De grote verschillen tussen de locaties nopen tot een grondprijsbepaling per ontwikkeling. Bij het bepalen van de grondprijs zijn de actuele huurprijzen en het door beleggers gewenste rendement belangrijke parameters. Andere belangrijke elementen zijn de locatie en het verzorgingsniveau, bijvoorbeeld een winkel op buurt- of regioniveau.

4.2 Sociaal Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen dienen een publieke of ideële functie. De bedrijfsvoering kent dan ook **geen winstoogmerk**. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Overheidsvoorzieningen, zoals een brandweerkazerne of politiebureau;
- Onderwijsvoorzieningen, zoals een basisschool of middelbare school;
- Verzorgings- of verpleegtehuizen;
- Welzijnsgebouwen of religieuze voorzieningen;
- Sport- en recreatieve voorzieningen.

Door het specifieke karakter van dergelijke gebouwen is het vaak lastig om de grondprijs te bepalen. Daarom geldt voor maatschappelijke voorzieningen een vaste niet commerciële grondprijs. Het betreft vooral vastgoedfuncties die zonder vaste grondprijzen niet of moeilijk gerealiseerd worden.

De vaste grondprijs is € 180,- per m², exclusief kosten¹. Deze prijs is bepaald door de vergelijkingwaardesmethode te hanteren.

Indien de floor space index, dat wil zeggen de verhouding tussen vierkante meters bruto vloer oppervlak (bvo) en vierkante meters grond op de uit te geven kavel groter is dan 1,0 dan zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per m² bvo in plaats van per m² grond. Dit gaat bijvoorbeeld op als er op een kavel van 200 m² een pand wordt gebouwd van 2 lagen, waarvan de oppervlakte per laag 140 m² bedraagt. In totaal is de bruto vloer oppervlakte dan 280 m². In dat geval is de floor space index $280 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 1,4$. Dit is groter dan 1,0 dus zal er afgerekend worden op basis van bruto vloer oppervlak.

Bij de sport- en recreatieve voorzieningen is er een onderscheid naar bebouwd en onbebouwd. Voor het bebouwde deel van deze categorie geldt ook een grondprijs van € 180,- per m² exclusief kosten¹. Voor het onbebouwde deel in de categorie sport- en recreatievoorzieningen geldt een prijs van € 50,- per m² exclusief kosten¹.

Indien de maatschappelijke voorzieningen **wel een winstoogmerk** hebben, zal de grondprijs residueel bepaald worden. Hiermee voorkomt de gemeente indirecte subsidiëring via de grondprijs. Bij dit soort voorzieningen gaat het om huisartsenpraktijken, paramedische beroepen, kinderdagverblijven, bioscopen etc.

4.3 Groenstroken en kleine gronduitgiftes

In de Nota Grondbeleid 2010 – 2014 is een beleidsregel opgesteld over het verkopen van groenstroken. Hierin staat dat groenstroken in de openbare ruimte niet verkocht of verhuurd worden, tenzij er argumenten zijn die opwegen tegen het ruimtelijk belang. Als die argumenten wel aanwezig zijn dan is het uitgangspunt dat te verkopen grond gebruikt gaat worden als tuin en geen bebouwingsmogelijkheid heeft. De grondprijs is dan € 210,- per m² voor stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m². Indien er wel een bebouwingsmogelijkheid ontstaat waarvoor een bouwvergunning benodigd is, dan is de grondprijs tussen € 500 en €

1.000 per m2. Als de reststroken groter zijn dan 50 m2 zal de grondprijs tot stand komen op basis van een taxatie. Voor de eerste 50 m2 geldt echter altijd een prijs van minimaal € 210,- of € 500,- per m2. De getaxeerde prijs per m2 zal gebruikt worden om de waarde te berekenen van het aantal vierkante meters groter dan 50.

Mocht er een aanleiding toe zijn, dan kan ook tot taxatie besloten worden voor stroken groen kleiner dan of gelijk aan 50 m2. Een dergelijke beleidsregel wordt opgenomen in de te actualiseren nota Grondbeleid 2010-2014.

Groenstroken en kleinschalige gronduitgiftes	oppervlakte	Prijs per m2
Zonder bebouwingsmogelijkheid	<= 50 m2	€ 210
Met bebouwingsmogelijkheid	<= 50 m2	€ 500 - € 1000
Zonder bebouwingsmogelijkheid	> 50 m2	taxatie
Met bebouwingsmogelijkheid	> 50 m2	taxatie

Tabel 5: Grondprijzen groenstroken per 1-1-2016 exclusief kosten¹

Verhuren van snippergroen is mogelijk, echter de Gemeente Noordwijk is hiermee terughoudend vanwege administratieve lasten. Er zijn echter situaties (bijvoorbeeld aanwezigheid kabels en leidingen) waar verhuur wenselijker is dan verkoop als men daarin geïnteresseerd zou zijn.

4.4 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, geldt een vaste prijs per m2. Er is daarbij geen onderscheid naar het soort nutsvoorziening.

De prijs hiervoor is € 220,- per m2 met prijspeil 1-1-2014 en blijft voor 2016 gehandhaafd.

4.5 Parkeren

In Noordwijk moet het parkeren in beginsel op eigen terrein plaatsvinden, met de mogelijkheid van ontheffing. Dit is onder andere vastgelegd in de Kadernota voor parkeerbeleid uit januari 2010 en de Bouwverordening Noordwijk 2008. Daarnaast zijn ook de stedenbouwkundige randvoorwaarden en bepalingen uit het bestemmingsplan van belang. Het parkeren kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: op maaiveld, half verdiept of ondergronds. Afhankelijk van de aard en locatie van het project komt de grondprijs op verschillende manieren tot stand. Zo kan de grondprijs voor parkeren bij nieuwbouwprojecten in uitleggebieden in de uitgifteprijs verdisconteerd worden, maar ook een residuele grondwaardeberekening behoort tot de mogelijkheden. Door de verscheidenheid aan variabelen wordt de grondprijs voor parkeren per project bepaald.

5 Overige vormen van gronduitgifte

Conform de nota grondbeleid kan grond niet alleen in eigendom uitgegeven worden, maar kan er ook gekozen worden voor erfpacht. Daarnaast is het ook mogelijk om grond te verhuren, uit te geven met een recht van opstal, of te verpachten als het agrarische gronden betreft. Hieronder staan de varianten kort beschreven.

Voor het bepalen van huurprijzen van opstallen wordt altijd een makelaar ingeschakeld.

5.1 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat aan de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Erfpacht is hiermee het meestomvattend recht na eigendom. De gemeente behoudt bij erfpacht het zogeheten bloot eigendom. De erfpachter is met uitsluiting van een ieder (dus ook de eigenaar) bevoegd de zaak te gebruiken en te houden. De eigenaar mag echter wel erfpachtvoorwaarden stellen in de akte van vestiging. De gemeente Noordwijk gebruikt dit instrument nauwelijks, maar het kan ingezet worden voor bijvoorbeeld startende ondernemers. Daarnaast wordt erfpacht ingezet bij enkele Noordwijkse sportverenigingen. De prijs voor erfpacht bestaat uit een percentage van de grondwaarde, de zogenaamde canon. Het percentage waarmee gerekend wordt is gesteld op 5%.

5.2 Huur

Indien de gronden worden verhuurd, dan komt ook de huurprijs tot stand op basis van de marktwaarde van de grond. Hierover wordt 5% in rekening gebracht als zijnde de huurprijs.

5.3 Recht van opstal

Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De vergoeding in geld die voor het recht van opstal gevraagd kan worden, heet retributie. Deze wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het rentepercentage dat ook gehanteerd wordt bij uitgifte in erfpacht, de zogenaamde omslagrente. Het recht van opstal kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor sportclubs die een clubgebouw willen oprichten. Beheer en onderhoud komen dan voor rekening van de sportclub.

5.4 Pacht

Pacht vindt alleen plaats als er sprake is van agrarische gronden of gebouwen. De gemeente Noordwijk heeft momenteel diverse gronden in pacht uitgegeven. Het zijn geliberaliseerde pachtcontracten voor 6 jaar of korter (Boek 7 art. 397 lid 1 Burgerlijk Wetboek). De pachtprizen zijn gebaseerd op taxaties van gespecialiseerde taxateurs.

Samenvatting

De vermelde grondprijzen zijn exclusief BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte			
Categorie	Methodie	2016	2014
Woningen			
Vrije sector kavels particulier	residuele grondwaarde	€ 500,- tot € 1000,-	€ 500,- tot € 1000,-
Sociale huurwoningen	residuele grondwaarde	min. grondquote 18%	min. grondquote 18%
		max. € 710,00 per mnd	max. € 699,48 per mnd
Sociale koopwoningen	residuele grondwaarde	min. grondquote 18%	min. grondquote 18%
		max. € 201.000	max. € 201.000
Woningen, projectmatig	residuele grondwaarde		
Woningen, projectmatig (verhouding kaveloppervlak en footprint groter dan 5)		taxatie	
Bedrijventerreinen			
Uitgeefbare bouwgrond	vergelijkingswaarde	€ 275,- per m2	€ 273,- per m2
Uitgeefbaar talud	vergelijkingswaarde	€ 25,- per m2	€ 25,- per m2
Uitgeefbaar water	vergelijkingswaarde	€ 25,- per m2	€ 25,- per m2
Detailhandel en horeca			
Uitgeefbare bouwgrond	residuele grondwaarde	maatwerk	maatwerk
Sociaal Maatschappelijke voorzieningen			
Voorziening zonder winstoogmerk	vergelijkingswaarde	€ 180,- per m2	€ 180,- per m2
Voorziening met winstoogmerk	residuele grondwaarde	doch minimaal € 180,- per m2	maatwerk
Sport- en recreatieve voorzieningen			
Bebouwd	vergelijkingswaarde	€ 180,- per m2	€ 180,- per m2
Onbebouwd	vergelijkingswaarde	€ 50,- per m2	€ 50,- per m2
Groenstroken en kleinschalige gronduitgiftes			
Zonder bebouwingsmogelijkheden	vergelijkingswaarde	=<50m2 € 210,- per m2	<=50m2 € 210,- per m2
Met bebouwingsmogelijkheden	vergelijkingswaarde	<=50m2 € 500,- tot € 1.000,- per m2	<=50m2 € 500,- tot € 1.000,-
Zonder bebouwingsmogelijkheden	taxatie	>= 50m2 uitkomst taxatie	>= 50m2 uitkomst taxatie
Met bebouwingsmogelijkheden	taxatie	>= 50m2 uitkomst taxatie	>= 50m2 uitkomst taxatie
Nutsvoorzieningen			
Zoals traforuimten	vergelijkingswaarde	€ 220,- per m2	€ 220,- per m2
Parkeren			
Ontwikkelingen		maatwerk	maatwerk
Overige vormen van gronduitgifte			
Erfpacht (canon)	percentage van grondwaarde	5%	5%
Huur	% marktwaarde van de grond	5%	5%
Recht van opstal (retributie)	percentage van grondwaarde	5%	5%
Pacht	wettelijke bepalingen	geliberaliseerde pachtcontracten	geliberaliseerde pachtcontracten

Begrippen

Begrip of afkorting	Omschrijving
Residuele grondwaarde	<p>Uit de Nota Grondbeleid 2010-2014</p> <p>Deze methode wordt veel toegepast. Eerst wordt onderzocht wat de mogelijke marktwaarde is van een ontwikkeling, zoals de vrij op naam prijs (VON-prijs) van een eengezinswoning. Vervolgens wordt de waarde van de grond bepaald. Dit is de VON-prijs minus de kosten voor bouw en ontwikkeling. Het "residu" is de grondwaarde. Deze methode wordt geprefereerd en is ook overeengekomen tussen de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van VROM. De overeenkomst is vastgelegd in het convenant gemeentelijk grond(prijs)beleid bij gronduitgifte aan marktpartijen in relatie tot woningkwaliteit.</p> <p>Hieronder is schematisch nog eens de berekening van de grondwaarde weergegeven</p> <p>VON-prijs woning</p> <ul style="list-style-type: none"> -/- BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte -/- bouwkosten -/- bijkomende kosten (architect, installatie, risico-opslag) <p>= grondopbrengst</p>
VON-prijs	Vrij op naam wil zeggen dat de wettelijk te maken kosten zijn inbegrepen in de koopsom. Het betreft hier de BTW of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte.
Grondquote	<p>Uit de Nota Grondbeleid 201-2014</p> <p>Bij de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld als percentage van de verkoopprijs van het vastgoed. Het percentage wordt meestal bepaald op basis van ervaringscijfers van referentieprojecten binnen de gemeente. Een mogelijk nadeel is dat bij een stijging van de v.o.n. prijs de grondprijs meestijgt en dit een kwaliteitsdrukkend effect op de opstellen teweeg brengt. Dit nadeel ontstaat wanneer de bouwkosten harder stijgen dan de v.o.n. prijs. Het voordeel van een stijging van de VON-prijs is een hogere grondprijs. Wanneer de markt deze stijging van de grondprijs toelaat, is dit een aantrekkelijke methode om de grondprijs te bepalen. Vaak wordt de grondquote methode toegepast, nadat de grondprijs eerst residueel bepaald is. De uitkomst van de residuele waardebeoordeling wordt dan vastgelegd in een percentage van de v.o.n. prijs per woningtype. Zo wordt de grondprijs eerst residueel bepaald, overeenkomstig het convenant en stijgt/daalt de grondprijs mee bij stijging/daling van de verkoopprijzen zonder dat opnieuw alle prijzen berekend hoeven te worden.</p>
Vergelijkingswaardemethode of comparatieve methode	<p>Uit de Nota Grondbeleid 2010-2014</p> <p>Bij de vergelijkings- of comparatieve methode wordt een waarde toegekend door vergelijking met recent verkocht onroerend goed. Deze methode is vooral toepasbaar bij courant onroerend goed en kan voor de andere methoden een toetsende rol spelen. In Noordwijk wordt deze systematiek toegepast bij o.a. bedrijventerreinen.</p>
MPG	Meerjaren Prognose Grondbedrijf
Floor Space Index (FSI)	De Floor Space Index is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen, binnen een

	plangebied vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde plangebied.
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.
Consumentenprijsindex (CPI)	Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.
Taxatie	Waardebepaling van grond of vastgoed op een bepaald moment. De taxatie dient gedaan te worden door een erkende taxateur.
Erfpacht en canon	Uit de Nota Grondbeleid 2010-2014: Bij erfpacht behoudt de gemeente het eigendomsrecht, maar heeft zij verder geen rechten ten aanzien van het gebruik van de grond. Wel kan de gemeente in de erfpachtovereenkomst voorwaarden stellen. De erfpachter heeft alle zeggenschap, behalve het eigendom. De gemeente behoudt alleen het recht om te verkopen. Een ander belangrijk verschil tussen eigendom en erfpacht is de uitgifteprijs. Bij eigendomsoverdracht zal de nieuwe eigenaar direct de volledige koopsom voldoen. Bij erfpacht wordt jaarlijks een bedrag geïnd, ook wel de canon genoemd. De hoogte van de canon kan verschillen, afhankelijk van de duur ervan. Noordwijk hanteert geen erfpacht voor woningbouw. Tot op heden is dit instrument in Noordwijk niet of nauwelijks gebruikt. Wel kan erfpacht een uitkomst zijn bij nieuwe bedrijven, omdat een bedrijf bij de eerste uitgifte alleen de kosten van de canon moet voldoen en niet de volledige prijs van de grond. Zo kan het voor startende bedrijven aantrekkelijker worden om zich in Noordwijk te vestigen.
Recht van opstal en retributie	Het opstalrecht is het zakelijk recht om op het eigendom van derden gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben. De vergoeding in geld die voor het recht van opstal gevraagd kan worden, heet retributie.
Pacht	Dit is een vergoeding voor het gebruik van agrarische gronden of gebouwen waar men niet de eigenaar van is.

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
I www.noordwijk.nl