

# Grondprijzenbrief

2022



gemeente  
**Noordwijk**

**Colofon**

Stellers	K. van Zaanen
Eigenaar	Grondzaken
Herziening	Versie 2022
Zaaknummer	179447

**Versie**

Definitief

**Vastgesteld op**

22 februari 2022

**Vastgesteld door**

B&amp;W

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Achtergrond	4
1.2	Status grondprijzenbrief	4
1.3	Uitgangspunten grondprijzenbrief	4
<b>2</b>	<b>Woningbouw</b>	<b>6</b>
2.1	Vrije sector projectmatig	6
2.2	Vrije sector kavels particulier	7
2.3	Sociale woningbouw	7
2.4	Middeldure huurwoning	8
2.5	Sociale- en middeldure koopwoning	8
<b>3</b>	<b>Bedrijventerrein</b>	<b>9</b>
3.1	Bedrijven	9
3.2	Kantoren	9
3.3	Floor Space Index (FSI)	9
<b>4</b>	<b>Overige functies</b>	<b>10</b>
4.1	Detailhandel en horeca	10
4.2	Sociaal Maatschappelijke voorzieningen	10
4.3	Groenstroken en kleine gronduitgiftes	10
4.4	Nutsvoorzieningen	12
4.5	Parkeren	12
4.6	Steigers (boten)	12
4.6	Zendmasten	12
<b>5</b>	<b>Overige vormen van gronduitgifte</b>	<b>13</b>
5.1	Verhuur van gemeentegrond	13
5.2	Recht van opstal	13
5.3	Recht van erfpacht	13
5.4	Pacht	13
5.5	Werkterrein	13
	<b>Begrippen</b>	<b>14</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

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

De laatst vastgelegde nota 'Grondbeleid' (hierna: de nota 'Grondbeleid') beschrijft in paragraaf 2.4 het grondprijnsbeleid 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', in deel II van de nota, de verschillende methodes die de gemeente hanteert om de grondprijzen te bepalen. De voorliggende Grondprijzenbrief 2022 (hierna: de grondprijzenbrief) geeft op basis hiervan een overzicht van de prijzen voor de verschillende grondfuncties. De was-woordt lijst, na hoofdstuk 5, geeft het overzicht weer. Uiteindelijk streeft de grondprijzenbrief daarmee transparantie na en een heldere basis voor de totstandkoming van gronduitgifteovereenkomsten met derden.

De nota 'Grondbeleid' 2022 is op het moment van schrijven van de grondprijzenbrief nog niet vastgesteld. Wanneer de nota 'Grondbeleid' 2022 is vastgesteld wordt deze leidend. Daarnaast is de grondprijzenbrief een uitwerking van de sectorale beleidsdoelen Economie, Wonen en daarbij behorende verordeningen.

## 1.2 Status grondprijzenbrief

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) is, overeenkomstig artikel 160, lid e van de Gemeentewet, bevoegd gronden aan te kopen en uit te geven. Het beleid hiervoor is vastgelegd in de nota 'Grondbeleid'. De grondprijzenbrief is een openbaar document en is tevens het kader waarbinnen het college de bevoegdheid kan uitoefenen. Het team onroerende zaken 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 dit team kaderstellend voor de wijze waarop over de prijzen wordt geadviseerd aan het college.

De grondprijzenbrief wordt gebruikt voor:

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

Voor specifieke ontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn dat er maatwerk wordt verricht waarbij er wordt 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 voor het afwijken van de vastgestelde grondprijzen is dat het college hierover een specifiek besluit neemt.

De voorliggende grondprijzenbrief wordt niet per vaste termijn vernieuwd. De grondprijzenbrief wordt aangepast wanneer dit relevant wordt geacht.

## 1.3 Uitgangspunten grondprijzenbrief

In de nota 'Grondbeleid' worden de verschillende verrekenmethoden toegelicht. De Grondprijzenbrief licht de verschillende grondtypen en de te hanteren rekenmethode uit.

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 vanaf moment vaststelling grondprijzenbrief;
- Bestaande overeenkomsten worden gerespecteerd;
- De grondprijzen zijn exclusief kosten (BTW, overdrachtsbelasting, notaris kosten, kadastrale kosten en overige bijkomende kosten), tenzij anders vermeld;
- De genoemde prijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden vanaf januari 2023 met de consumentenprijsindex (hierna: CPI) alle huishoudens.

## 2 Woningbouw

In onderstaande tabel zijn de woningcategorieën conform de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente "Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen" en de geldende wet en regelgeving en zoals ze nu gehanteerd worden, aangegeven.

Woningcategorie	Definitie
<b>Vrije sector projectmatig</b>	Vrije sector koopwoningen boven NHG-grens of huurwoningen boven € 1.057,80 (2022)
<b>Vrije sector kavels particulieren</b>	Uitgifte van grond aan individuele kopers
<b>Sociale huur</b>	Woningen tot de dan geldende liberalisatiegrens € 763,47 (2022)
<b>Middeldure huur</b>	Woningen met een minimum van de liberalisatiegrens tot een maximum van € 1.057,80 (2022)
<b>Sociale koop</b>	VON-prijs max. Besluit ruimtelijke ordening (2022: € 200.000,-)
<b>Middeldure koop</b>	VON-prijs boven Besluit ruimtelijke ordening (2022: € 200.000,-) tot max. NHG-grens (2022: € 355.000,-)

Tabel 1: Definitie woningcategorieën

### 2.1 Vrije sector projectmatig

Alle vrije sector koop- of huurwoningen die ontwikkeld worden door een particuliere ontwikkelaar vallen onder de categorie 'vrije sector projectmatig'. De woningcorporaties zijn ontwikkelaar indien de corporaties bouwen voor de vrije sector, echter dit komt bijna nooit voor.

De grondprijzen voor deze categorie woningen worden residueel bepaald waarbij een minimale grondquote wordt gehanteerd van 18%. Eventueel kan de grondprijs daarna worden vastgelegd in een percentage van de vrij op naam prijs (hierna: VON-prijs) of huurwaarde van de woning. Dit percentage is dan de zogenaamde grondquote. Het vastleggen van de grondquote 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 en wordt de grondprijs daardoor gecorrigeerd. Bij gestegen VON-prijzen profiteert de gemeente, omdat de vastgelegde grondquote over een hogere VON-prijs wordt berekend. Hetzelfde geldt voor een daling in de VON-prijzen: de gemeente moet dan genoeg nemen met een lagere grondopbrengst.
- Het biedt een extra controle om de marktconformiteit van bepaalde grondprijzen te verifiëren. Bij een dusdanige afwijking van de grondprijs die resulteert uit een residuele berekening, geeft dit een sterke indicatie dat er binnen de residuele berekening minimaal een parameter/uitgangspunt niet marktconform is. Indien dit een bewuste keuze is (bijvoorbeeld hogere bouwkosten door aanvullende duurzaamheidseisen) behoeft dit geen probleem te zijn, maar geeft dit een onderbouwing voor de afwijkende grondquote.

Bij het bepalen van de grondprijs wordt dus uitgegaan van de VON-prijzen 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 (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 exclusief kosten wordt vervolgens de grondprijs berekend aan de hand van de overeengekomen grondquote.

## **2.2 Vrije sector kavels particulieren**

De prijs voor de uitgifte van grond aan individuele kopers komt tot stand op basis van een residuele grondwaardebepaling, met een ondergrens van € 500,- per m<sup>2</sup> grond. Op basis van een taxatie wordt de waarde van de grond bepaald.

## **2.3 Sociale woningbouw**

Sociale woningbouw kent een maximum huurprijs. De Rijksoverheid stelt jaarlijks de liberalisatiegrens vast (2022: € 763,47 per maand). Het gaat hier om kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.

Er zijn verschillende instanties die sociale woningen exploiteren. De zogeheten "toegelaten instelling" en de "niet toegelaten instelling" Onder toegelaten instelling vallen de woningcorporaties en onder de niet toegelaten alle overige exploitanten. Ondanks dat beiden sociale woningen kunnen en mogen exploiteren zijn er wel verschillen tussen deze twee vormen. Met de Noordwijkse toegelaten instelling zijn prestatieafspraken overeengekomen die niet gelden voor de niet toegelaten instelling. Daar waar toegelaten instellingen op basis van de rijksregels voor passend toewijzen lage inkomens alleen een sociale huurwoning onder de aftoppingsgrenzen mogen verhuren, mag de niet toegelaten instelling het totaal voor de maximale huurprijs wegzetten met in achtneming van de van toepassing zijnde geldende wet en regelgeving. Door deze verschillen in exploitatie bij de verkoop van grond verschillende rekenmethodes gebruikt en gelden verschillende voorwaarden, zoals hieronder omschreven:

### **Sociale huurwoningen toegelaten instelling**

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector een grondprijs waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een 'toegelaten instelling', onder andere woningcorporaties en instellingen, mogelijk wordt gemaakt.

De gemeente hanteert een (sociale) grondprijs per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo). De prijs per m<sup>2</sup> bvo wordt per peildatum januari 2022, vastgesteld op € 191,50,- per m<sup>2</sup> bvo.

Het bruto vloeroppervlakte wordt per heden dus als uitgangspunt gebruikt voor de bepaling van de grondprijs. Hierbij geldt dat de uitgangspunten van de NEN 2580 in acht moeten worden genomen bij de bepaling van het bruto vloeroppervlakte.

### **Grondwaarde bij verkoop sociale huur**

De restrictie om in aanmerking te komen voor de lagere grondprijs voor sociale huurwoningen is dat de woning voor 30 jaar aangewend dient te worden als sociale huurwoning, conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030 en de Doelgroepenverordening Noordwijk. Wanneer de gemeente eigenaar is van de grond die verkocht wordt aan een toegelaten instelling met als doel sociale huurwoningen te realiseren die worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling, zal bij vroegtijdig uitponden (dit is niet het gemeentelijk uitgangspunt, er wordt uitgegaan van 30 jaar) een grondwaarde surplus worden bepaald. Dit wordt gedaan door op dat moment de (residuele) grondwaarde te bepalen minus de reeds betaalde grondprijs. Het surplus dient aan de gemeente te worden afgedragen, waarbij de hoogte van de surplus is afhankelijk van het moment van uitponden. Hierbij wordt de grondwaarde afgeleid van de geldende grondwaarde in het vigerende grondprijzenbeleid in het jaar van uitponden. Er wordt daarbij aansluiting gezocht bij de grondwaarde van eenzelfde type koopwoning.

De berekening om tot dit grondwaarde surplus te komen is de volgende:

Grondwaarde surplus =  $(1 - \text{jaren aangewend als huurwoning} / 30) * (\text{residuele grondwaarde} - \text{betaalde grondprijs})$

In het geval van een negatief surplus, geldt een surplus van € 0,-

*Rekenvoorbeeld:*

Een woning van 65 m<sup>2</sup> wordt verkocht voor een marktwaarde van € 250.000,- (k.k.), dan geldt het volgende:

- gemeente heeft een grondprijs van € 191,50 \* 65 = € 12.447,50 ontvangen
- de grondwaarde wordt residueel bepaald (zie hoofdstuk betaalbare koop) en komt uit op € 50.000,-

1. Wanneer het uitponden na 1 jaar plaatsvindt wordt het surplus berekend als:  $(1 - 1/30) * (\text{€ } 50.000,- - \text{€ } 12.447,50,-) = \text{€ } 36.301,-$
2. Wanneer het uitponden na 10 jaar plaatsvindt wordt het surplus berekend als:  $(1 - 10/30) * (\text{€ } 50.000 - \text{€ } 12.447,50) = \text{€ } 25.035,-$

Na een periode van 30 jaar is de termijn verstreken en is het grondwaarde surplus € 0,-.

### **Sociale huurwoningen niet-toegelaten instelling**

De gemeente hanteert voor een huurwoning in de sociale sector door een partij andere dan een toegelaten instelling, een grondprijs gebaseerd op de residuele grondwaarde minimale grondquote van 18%.

### **2.4 Middeldure huurwoning**

De grondprijs voor een middeldure huurwoning wordt residueel berekend voor zowel toegelaten- en niet toegelaten instelling waarbij een minimale grondquote wordt gehanteerd van 18%. Naar geldende volkshuisvestelijke verordeningen en woonbeleid.

### **2.5 Sociale- en middeldure koopwoning**

De grondprijs voor een sociale- en middeldure koopwoning wordt residueel berekend waarbij een minimale grondquote wordt gehanteerd van 18%. Naar geldende volkshuisvestelijke verordeningen en woonbeleid.



## 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bedrijven

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 specifiek 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.

De grondprijs is vastgesteld op € 301,30 per m<sup>2</sup> voor reguliere bedrijventerrein. Daarnaast gelden er op de bedrijventerreinen nog prijzen voor talud en water.

Bedrijventerreinen	Prijs per m <sup>2</sup>
Kavel bouwgrond	€ 301,30
Talud en water	€ 25,-

Tabel 2: Grondprijzen bouwgrond, talud en water, prijspeil 1 januari 2022, exclusief kosten

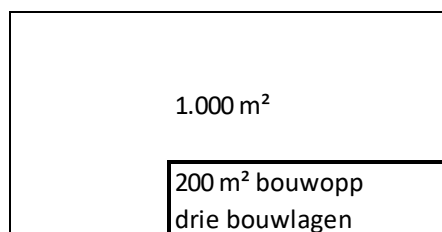
Wanneer de bovengenoemde grondprijs niet haalbaar is, maar het maatschappelijk wel wenselijk is dat een bepaald bedrijf zich vestigt op een bedrijventerrein, kan afgeweken worden van de hierboven genoemde grondprijs en kan de residuele grondwaarde methode gehanteerd worden. Een dergelijke afwijking dient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

### 3.2 Kantoren

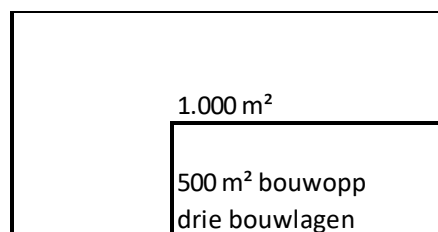
De grondprijs voor kantoren wordt residueel bepaald. Als minimum grondprijs geldt de grondprijs voor bedrijventerrein.

### 3.3 Floor Space Index (FSI)

Indien de Floor Space Index (FSI), 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 m<sup>2</sup> bvo in plaats van per m<sup>2</sup> grond. Dit gaat bijvoorbeeld op als er op een kavel van 1.000 m<sup>2</sup> een pand wordt gebouwd van 3 lagen, waarvan de oppervlakte per laag 500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt (zie voorbeeld 2). In totaal is de bruto vloeroppervlakte dan 1.500 m<sup>2</sup>. In dat geval is de Floor Space Index 1.500 m<sup>2</sup>/1.000 m<sup>2</sup> = 1,5. Dit is groter dan 1,0 dus zal er afgerekend worden op basis van het bruto vloeroppervlak zal worden bepaald conform de richtlijnen van de NEN 2580.



1. Bouwoppervlak < 1.000m<sup>2</sup>  
1.000 x 301,30 € 301.300,00



2. Bouwoppervlak 3 bouwlagen > 1.000m<sup>2</sup>  
1.500 x 301,30 € 451.950,00

## 4 Overige functies

### 4.1 Detailhandel en horeca

De grondprijs voor de detailhandel en horeca wordt residueel bepaald. De grote verschillen tussen de locaties komen 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 € 191,50 per m<sup>2</sup>, exclusief kosten. Deze prijs is bepaald door de vergelijkingwaardemethode 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 m<sup>2</sup> bvo in plaats van per m<sup>2</sup> grond (zie uitleg hoofdstuk 3.3).

Bij de sport- en recreatieve voorzieningen is er een onderscheid naar bebouwd en onbebouwd. Voor het bebouwde deel van deze categorie geldt een grondprijs van € 191,50 per m<sup>2</sup> exclusief kosten. Voor het onbebouwde deel in de categorie sport- en recreatievoorzieningen geldt een prijs van € 53,20 per m<sup>2</sup> exclusief kosten.

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 het uitgiftebeleid openbaar groen zijn de kaders voor uitgifte vastgelegd. Het is een 'ja tenzij' beleid. Naast de legalisering door uitgifte van openbaar groen in geval van oneigenlijk grondgebruik, zal aan bewoners die nu een huur- of gebruiksovereenkomst hebben, de indien mogelijk de grond te kopen.

Daarnaast kunnen bewoners die geen gemeentegrond in gebruik hebben een verzoek tot aankoop indienen. Om ongewenste rafelige randvorming en verrommeling te voorkomen zal de gemeente die gevallen, waar dit dreigt te ontstaan, de bewoners actief benaderen met de vraag of men gemeentegrond wil kopen.

Vanaf datum vaststelling zijn de volgende prijzen per m<sup>2</sup> opgenomen voor de verkoop van grond;

- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup>, vergunningsvrije bouw mogelijkheden, grondprijs € 210,-.*  
Door uitbreiding van het grondeigendom ontstaat er een verruiming van de vergunningsvrije bouw mogelijkheid. Als door de eigenaar gebruik wordt gemaakt van deze vergunningsvrije verruiming blijft de grondprijs € 210,-. Er vindt geen naheffing plaats, ook niet als het bouwwerk wordt gebouwd op de gekochte grond, omdat het bestemmingsplan nog niet is aangepast, terwijl hetzelfde bouwwerk na de bestemmingsplanherziening (naar erf of tuin) wél vergunningsvrij geweest zou zijn. Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd. Indien de bestemming anders is dan een woonbestemming, wordt de prijs door middel van taxatie vastgesteld.
- *Stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup>, vergunningsplichtige bouw mogelijkheden, door middel van taxatie.*  
De getaxeerde prijs per m<sup>2</sup> wordt gebruikt.
- *Stroken grond groter dan 50 m<sup>2</sup>, vergunningsvrije bouw mogelijkheden, grondprijs deel € 210,- en deel taxatie in het geval van woonbestemming.*  
Voor de eerste 50 m<sup>2</sup> zal de grondprijs € 210,- bedragen indien de bestemming een woonbestemming is. Voor het aantal vierkante meters groter dan 50 m<sup>2</sup> zal de getaxeerde prijs per m<sup>2</sup> worden gebruikt. Voorbeeld; een strook grond van 60 m<sup>2</sup> wordt getaxeerd op € 200,- per m<sup>2</sup>; de prijs voor het perceel bedraagt dan 50 x € 210,- + 10 x € 200,- = € 12.500,-. Er vindt geen naheffing plaats als er gebruik wordt gemaakt van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Als er binnen 10 jaar na overdracht vergunning wordt aangevraagd voor andere bouwwerken, dan die vergunningsvrij zijn of zouden zijn na bestemmingsplanherziening, dan zal er een naheffing in rekening worden gebracht. Deze naheffing wordt gebaseerd op de prijs voor bouwgrond in de grondprijzenbrief van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd. Indien de bestemming anders is dan woonbestemming, wordt de prijs bepaald door middel van taxatie.
- *Stroken grond groter dan 50 m<sup>2</sup>, vergunningsplichtige bouw mogelijkheden, grondprijs bepaald door middel van taxatie.*  
De getaxeerde prijs per m<sup>2</sup> wordt gebruikt.

Onder- en overmaat wordt vanaf 5% verrekend.

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.

<b>Samenvatting</b>		
<b>Groenstroken en kleinschalige gronduitgiftes</b>	<b>oppervlakte</b>	<b>Prijs per m<sup>2</sup></b>
Zonder bebouwingmogelijkheid	<= 50 m <sup>2</sup>	€ 210
Met bebouwingmogelijkheid	<= 50 m <sup>2</sup>	Taxatie
Zonder bebouwingmogelijkheid	> 50 m <sup>2</sup>	Taxatie (eerste 50 m <sup>2</sup> à € 210)
Met bebouwingmogelijkheid	> 50 m <sup>2</sup>	Taxatie

Tabel 3: Grondprijzen groenstroken, prijspeil 1 januari 2022, exclusief kosten.

Verhuren van snippergroen is mogelijk, echter de gemeente is hiermee terughoudend vanwege administratieve lasten. Er zijn echter situaties (bijvoorbeeld aanwezigheid kabels en leidingen) waar verhuur wenselijker is dan verkoop.

#### **4.4 Nutsvoorzieningen**

De gemeente heeft de voorkeur om gronden in erfpacht uit te geven en alleen de gronden te verkopen indien erfpacht niet mogelijk is. Voor overige nutsvoorzieningen, zoals traforuimten, geldt een vaste prijs per m<sup>2</sup>. Er is daarbij geen onderscheid naar het soort nutsvoorziening. De prijs bij verkoop is het € 233,20 per m<sup>2</sup>. Dit bedrag is ook de basis voor uitgaven van erfpacht.

#### **4.5 Parkeren**

In Noordwijk moet het parkeren in beginsel op eigen terrein plaatsvinden, met de mogelijkheid van ontheffing. Dit is onder andere vastgelegd Nota Parkeernormen 2020. Daarnaast zijn 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 doormiddel van een taxatie. De kosten van deze taxatie komt voor rekening van de koper.

#### **4.6 Steigers (boten)**

De prijs van steigers is conform het voormalige beleid van Noordwijkerhout met dien verstande dat er vanaf 2022 één tarief wordt gehanteerd voor nieuw op te nemen steigers, te weten € 53,- per steiger.

#### **4.6 Zendmasten**

Voor het gebruik van een zendmast is de standaard huurprijs € 6.360,- en een totaalbedrag van € 1.060,- voor medegebruikers. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

## 5 Overige vormen van gronduitgifte

Conform de nota 'Grondbeleid' kan grond niet alleen in eigendom uitgegeven worden. Het is mogelijk om grond te verhuren, in erfpacht uit te geven, 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/taxateur ingeschakeld.

### 5.1 Verhuur van gemeentegrond

De gemeente verhuurt in voorkomende gevallen grond die hij in eigendom heeft. Grenst die grond aan een woning of tuin, dan wordt dat snippergroen genoemd. Verhuurovereenkomsten voor gemeentegrond worden in principe gesloten voor een periode van vijf jaar. Ongeacht de grootte van de verhuurde grond is de verhuurprijs 5% van de vastgestelde verkoopprijs voor stroken grond kleiner of gelijk aan 50 m<sup>2</sup>. De verhuurprijs is € 11,- per m<sup>2</sup> per jaar en geldt voor de verhuurperiode tot en met 5 jaar. Bij verhuur van een periode langer dan vijf jaar wordt de verhuurprijs na vijf jaar herzien.

### 5.2 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 wordt heet retributie. Deze wordt bepaald op 5% van de grondwaarde per m<sup>2</sup> per jaar.

### 5.3 Recht van 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 na eigendom, het meestomvattend recht. 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 vergoeding in geld die voor erfpacht gevraagd wordt heet canon. Deze wordt bepaald op 5% van de grondwaarde per m<sup>2</sup> per jaar.

### 5.4 Pacht

Pacht vindt alleen plaats als er sprake is van agrarische gronden of gebouwen. De gemeente geeft diverse gronden in pacht uit. Het zijn geliberaliseerde pachtcontracten voor 6 jaar of korter. De pachtprizen zijn gebaseerd op taxaties van gespecialiseerde taxateurs. Indien pachtcontracten langer dan 6 jaar worden overeengekomen is er sprake van reguliere pachtovereenkomsten, bij reguliere pachtovereenkomsten gelden wettelijk gezien maximumprijzen.

### 5.5 Werkterrein

Het tarief wordt vastgesteld op € 39,70 per m<sup>2</sup> per jaar en € 3,31 per m<sup>2</sup> per maand (prijspeil 1-1-2022), exclusief BTW.

## Begrippen

Begrip of afkorting	Omschrijving
Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder d en e) geldig op 1 juli 2021	<p><b>d.</b> sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;</p> <p><b>e.</b> sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000,-, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.</p>
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. Een nadere toelichting is opgenomen in de NEN 2580.
Consumentenprijsindex (CPI)	Indexcijfer dat het prijsverloop weergeeft van een pakket goederen en diensten zoals dit gemiddeld wordt aangeschaft door alle huishoudens in Nederland.
Erfpacht en canon	<p>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.</p> <p>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.</p>
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.
Grondquote	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

	<p>de grondprijs meestijgt en dit een kwaliteitsdrukkend effect op de opstallen 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>
MPG	Meerjaren Prognose Grondbedrijf
Pacht	Dit is een vergoeding voor het gebruik van agrarische gronden of gebouwen waar men niet de eigenaar van is.
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.
Residuele grondwaarde	<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> $\begin{aligned} & \text{VON-prijs woning} \\ -/- & \text{ btw of overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten en de} \\ & \text{notariskosten voor de transportakte} \\ -/- & \text{ bouwkosten} \\ -/- & \text{ bijkomende kosten (architect, installatie, risico-opslag)} \\ = & \text{ grondopbrengst} \end{aligned}$
Taxatie	Waardebepaling van grond of vastgoed op een bepaald moment. De taxatie dient gedaan te worden door een erkende taxateur.
Vergelijkingswaardemethode of comparatieve methode	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.

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.



## 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](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)