

# Nota Grondprijnsbeleid

GEMEENTE UITGEEST

29 OKTOBER 2020 DOOR GEMEENTERAAD VASTGESTELD

## Inhoudsopgave

1. Samenvatting en overzicht grondprijsbeleid .....	3
APPENDIX NOTA GRONDPRIJSBELEID .....	6
2. Grondprijsmethodiek per functie .....	7
2.1. Woningbouw.....	7
2.1.1. Sociale sector woningen .....	7
2.1.2. Vrije sector woningen (incl. CPO) .....	8
2.2. Bedrijventerreinen .....	10
2.3. Kantoren.....	10
2.4. Detailhandel en Horeca .....	10
2.5. Hotels.....	10
2.6. Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur) .....	11
2.7. Parkeren .....	11
2.8. Benzineverkooppunten.....	11
2.9. Nutsvoorzieningen, windmolens, reclamezuilen en zendmasten.....	11
3. Overige uitgiftedvormen .....	13
3.1. Erfpacht.....	13
3.2. Recht van opstal .....	13
3.3. Bruikleen .....	14
4. Verhuur en Pacht .....	15
4.1 Verhuur .....	15
4.2 Pacht.....	15
5. Begrippenlijst.....	17

## 1. Samenvatting en overzicht grondprijnsbeleid

### ***Aanleiding en doel***

Met de Nota Grondprijnsbeleid worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijnsbepaling (welke rekenmethode) en wordt informatie gegeven over de grondprijzen voor de verschillende functies, zoals woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc. Het doel van deze nota is niet om concrete uitgifteprijsen te bepalen, maar aan te geven met behulp van welke methoden de grondprijzen het best kunnen worden bepaald om recht te doen aan het streven om marktconforme uitgifteprijsen te hanteren. Met het vaststellen van de nota komt de gemeente tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. Daarnaast is de nota voor de interne organisatie een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen voor bouwrijpe grond ten behoeve van verschillende functies plaatsvinden.

### ***Uitgangspunten grondprijnsbeleid***

De gemeente Uitgeest hanteert een drietal uitgangspunten bij het waarderen van de grondprijzen. Allereerst is de waarde van de grond afhankelijk van de functie die er op mogelijk is (wonen, bedrijven, kantoren, maatschappelijk, ...), ten tweede moet de grondprijs marktconform zijn en ten derde hanteert de gemeente in beginsel dezelfde waarderingsmethodiek als de markt. Een toelichting op de drie uitgangspunten wordt gegeven in de bijlage.

### ***Waarderingsmethodiek***

De gemeente Uitgeest heeft relatief weinig grond in eigendom. De gronden die door de gemeente worden verkocht, m.u.v. grond voor sociale huurwoningen, verkrijgen hun grondprijs door een onafhankelijke taxatie. De taxatie dient uitgevoerd te worden door een vastgoedtaxateur die ingeschreven staat in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), bij voorkeur in de gemeente Uitgeest.

In de onderzoeksfase zal de gemeente aan de hand van voorcalculaties residueel bepalen wat de waarde van de grond is<sup>1</sup>. Voor sociale huurwoningen wordt in dit grondprijnsbeleid een vaste grondprijs bepaald. Bij een openbaar biedproces *hoeft* een taxatie geen onderdeel uit te maken van de uiteindelijke verkoop, dat *kan* wel.

Naast grondverkoop bestaan er overige vormen van gronduitgifte, namelijk het opstalrecht en gronduitgifte in erfpacht. Deze laatste categorie komt maar weinig voor en heeft niet de voorkeur voor de gemeente.

Onderstaand schema geeft per functie aan welke uitgangspunten worden gehanteerd.

### ***Geldigheidsduur prijzen***

De genoemde prijzen zijn geldig vanaf de datum waarop de raad het grondprijnsbeleid vaststelt. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde prijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het bod geldig is.

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 1 voor een toelichting op de waarderingsmethodiek van het residueel rekenen

### ***Gestanddoeningstermijn***

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

### ***Overeenkomst grondverkoop***

Na het aangaan van een overeenkomst met betrekking tot de verkoop van de grond aan een initiatiefnemer/ ontwikkelaar, komt het risico -van waarde fluctuaties- bij de initiatiefnemer/ ontwikkelaar te liggen. In de situatie dat de bouwkosten toenemen en de VON-prijzen afnemen bijvoorbeeld, kan het niet zo zijn dat ontwikkelaars terug naar de gemeente gaan om overeenkomsten open te breken en te gaan heronderhandelen. Contractbeheer zal er op toezien dat afspraken worden nageleefd.

### ***Aansprakelijkheid***

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijnsbeleid en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot team Beleid en Vastgoed van de werkorganisatie BUCH.

### ***Samenvatting waarderingmethodieken per functie***

Onderstaande tabel laat een samenvatting zien van de waarderingmethodieken die worden gebruikt in de onderzoeksfase. In de meeste gevallen maakt een openbaar biedproces geen onderdeel uit van de verkopen van de grond en zal de waarde van de grond definitief bepaald worden door een onafhankelijke taxatie. In de appendix van deze nota grondprijnsbeleid zal dieper ingegaan worden op de waarderingmethodieken per functie.

Tabel: Samenvatting waarderingsmethodieken per categorie.

		Grondverkoop			Opstalrecht			Erfpacht		
		Vaste grondprijs	Residueel	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,33/m <sup>2</sup> )	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,33/m <sup>2</sup> )	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk
<b>Woningbouw<sup>2</sup></b>	<i>Sociale huur</i>	√ <sup>3</sup>								
	<i>Sociale koop</i>		√ <sup>4</sup>							
	<i>Vrije sector huur/koop</i>		√							
	<i>CPO</i>		√							
	<i>Tiny Houses/ Flevwonen</i>					√				
<b>Bedrijventerreinen</b>			√							
<b>Kantoren</b>			√							
<b>Detailhandel/ Horeca</b>			√							
<b>Maatschappelijke voorz.</b>	<i>Met winstoogmerk</i>		√			√				
	<i>Zonder winstoogm.</i>			√	√		√			
<b>Parkeren</b>			√							
<b>Overig<sup>5</sup></b>										√

<sup>2</sup> Bij een sociaal programma kunnen in de overeenkomst aanvullende voorwaarden van toepassing worden verklaard zoals een doelgroepenverordening, een anti-speculatiebeding en/of een overwinstregeling.

<sup>3</sup> geldt voor toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet.

<sup>4</sup> grondprijs met een minimum van de in het sociale huursegment genoemde prijzen.

<sup>5</sup> Onder overig vallen oa. benzineverkooppunten, nutsvoorzieningen, windmolens, reclamezuilen, zendmasten, zonnepanelen.

APPENDIX NOTA GRONDPRIJSBELEID

## WAARDERINGSMETHODIEKEN PER FUNCTIE

## 2. Grondprijsmethodiek per functie

In dit hoofdstuk wordt per functie weergegeven welke grondwaardemethode wordt gehanteerd. Deze methoden zijn bepaald om de algemene manier van grondwaardebepaling binnen de gemeente inzichtelijk te krijgen.

### 2.1. Woningbouw

Voor het bepalen van grondprijzen voor woningbouw wordt een splitsing gemaakt tussen de grondwaarde bepaling van sociale sector woningen en vrije sector woningen. In onderstaande tabellen zijn deze woningbouwcategorieën weergegeven. De sociale sector bestaat uit categorie 1 en categorie 2.

woningbouwcategorieën regio Alkmaar 2013-2020

	Koop	Huur
<b>Categorie 1</b>	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet Bevordering Eigenwoningbezit' (art. 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 20 lid 2 onder a)
<b>Categorie 2</b>	Bovengrens = €245.000. Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het 'Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens' van het CBS (afgerond op €1.000).	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 13 lid 1 onder a)
<b>Categorie 3</b>	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.

Kalenderjaar 2020

	Koop	Huur
<b>Categorie 1</b>	Tot € 199.400,-	Tot € 619,01,
<b>Categorie 2</b>	€ 199.400 - € 245.000,-	€ 619,01 - € 737,14
<b>Categorie 3</b>	Vanaf € 245.000,-	Vanaf € 737,14

#### 2.1.1. Sociale sector woningen

De gemeente hanteert een **vaste grondprijs** voor sociale woningen in de *huur*sector. Dit geldt alleen voor toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet. Redenen voor het uitgangspunt voor vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn:

- Het biedt hulp bij het invullen van het maatschappelijke belang.
- Het is transparant. De corporatie 'weet waar hij aan toe is' als een vaste grondprijs wordt gehanteerd. Er zijn geen verrassingen in de grondprijs met betrekking tot een ontwikkellocatie, bedragen liggen immers vast.
- Het werkt efficiënt. Het is een eenvoudige methode om snel te kunnen bepalen wat de grondprijzen zijn bij een ontwikkeling van huurwoningen in de sociale sector. De gemeente en de instelling besparen hierdoor veel tijd omdat anders per ontwikkellocatie de residuele waarde van een sociale woning moet worden bepaald. Voor iedere afzonderlijke locatie moeten uitgangspunten worden opgesteld om een zo goed mogelijke inschatting te kunnen maken van de grondprijs.

Voor de hoogte van de vaste grondprijs is gekeken naar de gerealiseerde grondprijzen van de afgelopen 4 jaar en deze zijn vergeleken met de grondprijzen voor sociale woningbouw in omliggende gemeenten.

Hieruit blijkt dat de hoogte van de grondprijzen voor sociale woningbouw in de huursector vastgesteld kan worden op:

- **Sociale huurwoningen categorie 1: € 16.500**
- **Sociale huurwoningen categorie 2: € 22.500<sup>6</sup>**

Bij een sociaal programma kunnen in de overeenkomst aanvullende voorwaarden van toepassing worden verklaard zoals een doelgroepenverordening, een anti-speculatiebeding en/of een overwinstregeling. De voorwaarden hiervoor zijn te vinden in de betreffende beleidsnotities van de gemeente, en/of kunnen worden opgenomen in de te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer.

De gemeente hanteert de **residuele grondwaardebepaling** voor sociale huurwoningen voor overige initiatiefnemers (niet zijnde de toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo Woningwet) en voor sociale *koopwoningen*. De grondprijs kent in die gevallen een minimum van de vaste prijzen zoals hierboven genoemd.

#### 5.1.2. Vrije sector woningen (incl. CPO)

Voor vrije sector woningen (incl. CPO) wordt de **residuele grondwaardemethodiek** gehanteerd. De residuele grondprijs is het verschil tussen de marktwaarde van de te ontwikkelen woningen VON (excl. btw) en de bouw- en bijkomende kosten.

De marktwaarde van een woning is vaak lastig in te schatten. Een hulpmiddel kan hierbij zijn het hanteren van de gemiddelde vierkante meter gebruiksoppervlak prijs. Ook kunnen marktonderzoeken helpen bij het inschatten van de VON-prijs.

Locatie specifieke kenmerken, kaveloppervlakte, massa van het vastgoed en afwerkingsniveau hebben allen invloed op de uiteindelijke VON-prijs.

Hieronder staat een voorbeeldberekening van een residuele grondprijs berekening.

<b>Kader voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen</b>	
VON Prijs*	235.000
BTW	<u>40.785</u> -/-
Opbrengsten ontwikkelaar	194.215
Bouwkosten en bijkomende kosten** (excl. BTW)	<u>155.000</u> -/-
Grondprijs (excl. BTW)	39.215
BTW grond	<u>8.235</u>
Grondprijs (incl. BTW)	47.450

\*De VON-prijs is afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) evt. gecorrigeerd voor de kaveloppervlakte, voor de bouwkosten is het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO) van belang. De verhouding GBO/BVO wordt ook wel de vormfactor genoemd.

\*\*De bouwkosten zijn alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van **bestek** en **technische tekeningen**, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. De stichtingskosten zijn de bouwkosten vermeerderd met kosten posten zoals honoraria en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en onvoorziene uitgaven. Deze bijkomende kosten worden gemiddeld genomen bepaald op 25% - 30% van de bouwkosten.

Bij de residuele waardebeoordeling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

---

<sup>6</sup> Voor de genoemde bedragen geldt een jaarlijkse indexatie op basis van het CPI-index



### *VON-prijzen of beleggingswaarde bij grondgebonden woningen, gestapelde bouw en huurwoningen*

Vanuit de VON-prijzen en de bouwkosten valt de residuele grondwaarde te berekenen. Voor huurwoningen wordt een fictieve VON-prijs verkregen op basis van een BAR. Over het algemeen geldt hoe lager de BAR, hoe meer risico de ontwikkelaar bereid is te nemen. Hoe hoog deze BAR precies is hangt naast het risico (op leegstand) van de ontwikkeling af van de rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, de alternatieve investeringsmogelijkheden en de ontwikkelingen van de prijzen van koopwoningen ten opzichte van huurniveaus.

De BAR is de afgelopen tijd gedaald, oorzaak hiervoor zijn de goede economische uitgangspunten. De markt kent een lage rentestand, kapitaal is relatief eenvoudig beschikbaar en de prijzen van koopwoningen zijn harder gestegen dan de huren van huurwoningen. Op de beste locaties kwam het bruto aanvangsrendement (BAR) voor aankopen voor het eerst onder de 4,0%.

Wanneer het uitgangspunt BAR 4% wordt gehanteerd, dan wordt de VON-prijs bepaald door de maandhuur te vermenigvuldigen met de factor  $(100/4) * 12$  maanden<sup>7</sup>.

### *Collectief particulier opdrachtgeverschap*

De waarde van een (C)PO woning ligt op een vergelijkbaar niveau met de waarde van een reguliere woning. De bouwkosten van (C)PO-projecten kunnen zowel positief als negatief afwijken van de kosten voor reguliere projecten. Daardoor kan de residuele grondprijs van (C)PO afwijken van de reguliere bouw. De feitelijke afwijking van de reguliere grondprijs hangt per project en locatie samen met de mate van samenwerking tussen de particulieren, de marktomstandigheden voor aannemers en het werk dat een eigenaar zelf in een woning steekt. De afwijking op de grondprijzen ligt tussen de – 15% (lager dan reguliere bouw) tot +15% (hoger dan reguliere bouw).

De gemeente zal bij het uitgeven van bouw kavels ten behoeve van (C)PO de kavelprijs **residueel** benaderen, uitgaande van een bouwprogramma uitgevoerd door een aannemer.

### *Tiny Houses/ Flexwonen*

Door actuele vraag naar alternatieve woonvormen als Tiny Houses en flexwonen binnen de BUCH-gemeenten is de behoefte ontstaan aan beleid over de gewenste (juridische en financiële) voorwaarden waaronder deze woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Het beleid wordt opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie

Bij de uitgifte van grond voor Tiny Houses zijn de belangrijkste criteria:

De tijdelijkheid in verband met de wens om deze (nieuwe) woonvorm op termijn te kunnen evalueren, grip houden op gemeentegrond en de kosten.

Hieruit volgt dat voor de vestiging van Tiny Houses binnen de BUCH het opstalrecht het meest geëigende instrument is om genoemde criteria te borgen. Tuinen, al dan niet gemeenschappelijk, worden verhuurd aan de bewoners van de Tiny Houses. De retributie voor het opstalrecht voor de grond onder het Tiny House bedraagt een percentage van de grondprijs op basis van vrije sector woningen zoals die via taxatie tot stand is gekomen. Het gehanteerde retributiepercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar, zie ook hoofdstuk 3.2.

---

<sup>7</sup> Een maandhuur van € 1.000 levert een fictieve VON-prijs op van  $[\text{€ } 1.000 \times (100/4)] \times 12 = \text{€ } 300.000$

De huurprijs van de, al dan niet gemeenschappelijke, tuin en overige gronden die bij de Tiny Houses horen, wordt per project vastgesteld (maatwerk), en is mede afhankelijk van de oppervlakte van de grond en het aantal woningen.

## 2.2. Bedrijventerreinen

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is weer afgestemd op het gebruik.

Onder bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus wordt verstaan bedrijfsruimte resp. kantoorruimte, niet gelegen op bedrijfs- of kantoorterreinen. veelal gelegen onder of aan woningen. Voor het prijsregime bij een dergelijke functiemenging wordt verwezen naar de residuele berekening van woningen.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden over het algemeen **residueel** berekend. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Bij een floor space index (fsi) groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m<sup>2</sup> b.v.o. gehanteerd. Bij een fsi kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling een vaste prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

## 2.3. Kantoren

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. De gemeente heeft geen omvangrijke kantorenlocatie behoudens enkele kleinschalige kantoorgelegenheden "aan huis". De gemeente heeft behoudens het gemeentehuis (eigen gebruik) geen kantoorgebouwen in eigendom. In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de **residuele** grondwaardemethodiek voor de waardebeoordeling van de grond onder kantoren.

## 2.4. Detailhandel en Horeca

Detailhandel gaat om ruimtes die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is. Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke. Bar, dancing, restaurant en fastfoodformules maken hier onderdeel van uit. In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de **residuele** grondwaardemethodiek voor de waardebeoordeling van de grond onder detailhandel en kantoren.

## 2.5. Hotels

De hotelmarkt in de gemeente is een kleine markt die bestaat uit zakelijke en toeristische bezoekers. De economie kent vanaf 2015 weer een opwaartse lijn, die ook positieve weerslag op de grondwaarde onder hotels zou kunnen hebben. Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld

verwachte kameropbrengsten, de bezettingsgraad, de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten, de congresfaciliteiten, de ligging en bereikbaarheid. Daar komt bij dat de waarde van een hotel sterk afhankelijk is van de exploitatie van het hotel en zelfs van de exploitant. Dit komt tot uiting in de grondprijsmethode, waarin ook het exploitatieresultaat van het hotel wordt meegewogen.

Het berekenen van de grondwaarde van een hotel zal plaatsvinden aan de hand van de **residuele** waardemethodiek. Deze is zeer specialistisch en vraagt maatwerk in voorkomende gevallen.

## 2.6. Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur)

Onder deze categorie worden voorzieningen verstaan die een ideële en/of publieke functie dienen. Maatschappelijke voorzieningen worden onderverdeeld in commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

*Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen:* Hieronder vallen sportverenigingen, buurthuizen, onderwijs en cultuur. Vaak wordt de grond uitgegeven in erfpacht of wordt er een recht van opstal op deze gronden verleent, zie hiervoor hoofdstuk 3.1 en 3.2.

*Commerciële maatschappelijke voorzieningen:* Hieronder valt de rest van de maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven, medische centra, sportscholen etc. De grondwaarde voor de verkoop van gronden wordt **residueel** bepaald.

## 2.7. Parkeren

De verkoopprijs van gemeentegrond ten behoeve van parkeren wordt **residueel** berekend. Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen behorende bij de te bouwen opstallen wordt geregeld in het Parkeerbeleidsplan. De waarde van een parkeerplaats wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (niet overdekt, overdekt of (half)verdiept in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privé-gebruik). De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder. In geval van de verkoop van grond ten behoeve van parkeren op een ontwikkelingslocatie wordt de grondwaarde van de parkeerplaatsen meegenomen in de totale grondwaarde van de herontwikkeling (complexwaarde).

## 2.8. Benzineverkooppunten

Indien van toepassing: Bij de uitgifte van benzineverkooppunten is het gebruikelijk om de grond uit te geven tegen een marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal voor minimaal een periode van 10 jaar.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de grondprijs te bepalen.

## 2.9. Nutsvoorzieningen, windmolens, reclamezuilen en zendmasten, zonnepanelen

*Nutsvoorzieningen:* Grond onder nutsvoorzieningen wordt door een recht van opstal uitgegeven. Voor percelen tot 30 m<sup>2</sup> geldt een eenmalige vergoeding van €2.000,-- , voor een opstalrecht voor onbepaalde tijd. Verleggingskosten zijn geregeld in de AVOI (Algemene verordening openbare infrastructuur). Indien

voor nutsvoorzieningen een grotere oppervlakte noodzakelijk is, wordt de retributie bepaald op basis van **taxatie**.

*Windmolens, reclamezuilen, zendmasten, trafo's en zonnepanelen:* Grond onder windmolens en reclamezuilen wordt door een recht van opstal uitgegeven. In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de grondprijs vast te stellen.

## 3. Overige uitgiftedvormen

### 3.1. Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) te houden, te gebruiken en het genot ervan te trekken. Een erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot uitgifte van een perceel grond in erfpacht in de openbare registers van het kadaster. Bij uitgifte in erfpacht wordt als tegenprestatie een jaarlijkse canon in geld in rekening gebracht, of wordt de canon voor langere periode afgekocht. De afkoopsom van de canon is gelijk aan de marktwaarde van de grond als ware er sprake is van eigendomsoverdracht. Gronduitgifte in erfpacht vindt in de gemeente incidenteel plaats.

#### *Commerciële doeleinden*

Bij het afsluiten van nieuwe erfpachtcontracten bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals die op grond van de genoemde prijzen in deze Nota Grondprijnsbeleid wordt berekend (maatwerk met taxatie). Het gehanteerde canonpercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar.

#### *Niet-commerciële maatschappelijke doeleinden*

Bij de gronduitgifte in erfpacht voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt een vaste prijs gehanteerd. Deze wordt vaak toegepast bij sportverenigingen of buurthuizen. De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse “indoor” sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.

Bij een nieuw verzoek tot erfpacht zal een prijs van € 2,33 per m<sup>2</sup> worden gehanteerd. Bij een verlenging van de huidige erfpacht wordt de volgende staffel gehanteerd om uiteindelijk op de bovengenoemde prijs per m<sup>2</sup> uit te komen.

<b>Staffel bij verlenging erfpacht</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1 <sup>e</sup> jaar	€ 1,16
2 <sup>e</sup> jaar	€ 1,74
Vanaf 3 <sup>e</sup> jaar	€ 2,33

### 3.2. Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is het beperkt zakelijk recht van de opstaller om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder het recht van opstal wordt het opstal door natrekking eigendom van de eigenaar van de grond. Een recht van opstal ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot vestiging van een opstalrecht in de openbare registers van het kadaster. Bij de vestiging van een recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie overeengekomen, of de retributie wordt afgekocht. Dit is vergelijkbaar met de canonberekening inzake erfpacht. Het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond vindt binnen de gemeente op beperkte schaal plaats.

### *Tiny Houses/ Flexwonen*

Het recht van opstal voor Tiny Houses/ Flexwonen wordt bepaald door de grondwaarde van vrije sector woningen –die residueel wordt bepaald- te vermenigvuldigen met de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar.

### *Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen*

Voor deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen een nieuw verzoek en de verlenging van een bestaand opstalrecht. Voor verlenging zal volgens onderstaande staffel de prijs voor het opstalrecht worden berekend parallel aan de berekening van de erfpachtcanon.

<b>Staffel bij verlenging recht van opstel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1 <sup>e</sup> jaar	€ 1,16
2 <sup>e</sup> jaar	€ 1,74
Vanaf 3 <sup>e</sup> jaar	€ 2,33

Voor nieuwe verzoeken geldt een tarief van € 2,33 per vierkante meter.

### *Overige gevallen*

In andere voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de retributie vast te stellen.

### 3.3. Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (korter dan één jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

## 4. Verhuur en Pacht

### 4.1 Verhuur

De gemeente kent een aantal verhuursituaties van gronden. Dit kan zijn verhuur ten behoeve van commerciële doeleinden, zijnde (horeca)terrassen, paardenweiden, standplaatsen woonwagens en gebruik openbare ruimten, of niet commerciële doeleinden zijnde paardenweiden voor eigen (hobbymatig) gebruik, gebruik openbare ruimten, snippergroen en volkstuinen.

#### ***Terrassen Gemeente Uitgeest***

Terrassen ten behoeve van commerciële doeleinden zijn meestal aan horeca gerelateerd. Terrasverkopen geven met name in de zomer een significante omzetverhoging. Inmiddels zijn in de winter ook terrassen toegestaan. Gemeenten kunnen de regelingen omtrent het gebruik van de gronden opnemen in een precarioverordening.

#### *Paardenweiden*

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen grond verhuurd of in bruikleen gegeven om als paardenweide te laten gebruiken door particulieren/bedrijven. Als de gemeente het perceel niet binnen één jaar nodig heeft voor welk doel dan ook, dan wordt waar mogelijk het perceel verhuurd tegen een huursom.

De huurprijs is € 1.075 per hectare per jaar.

#### *Volkstuinen*

De volkstuinen zijn zelfstandige verenigingen. Iedere tuinder betaalt de huursom aan de vereniging en de vereniging voldoet het totaal aan huurpenningen voor het gehele complex aan de gemeente.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de huurprijs te bepalen.

#### *Snippergroen*

Voor de uitgifte van snippergroen wordt verwezen naar de door de raad vastgestelde beleidsnotitie snippergroen 2019.

### 4.2 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) een perceel grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en de andere partij (pachter) zich verbindt tot een tegenprestatie.

De voornaamste pachtvormen zijn reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. Ieder pachtregime kent haar eigen regels.

#### *Reguliere pacht*

Reguliere pacht is een pachtovereenkomst van langer dan zes jaren. In het verleden heeft de gemeente een beperkt aantal pachtcontracten gesloten betreffende los land die als reguliere pacht zijn geregistreerd bij de Grondkamer. Dit heeft als gevolg dat de pachtprizen aan een maximum zijn gebonden, de pachter een eerste recht van koop heeft (voorkeursrecht), het indeplaatsstellingsrecht van toepassing is en de overeenkomst steeds stilzwijgend wordt verlengd voor een periode van zes jaren. Opzeggen van de

pachtovereenkomst is slechts in enkele gevallen mogelijk. De pachtprijs wordt bepaald via het **pachtprijzenbesluit** dat jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld.

#### *Geliberaliseerde pacht*

Voor agrarische gronden die al dan niet zijn aangekocht voor ontwikkelings- en/of uitbreidingsplannen en waarbij het niet gewenst is een langdurige gebruiksrelatie aan te gaan, kent de gemeente de uitgiftevorm van geliberaliseerde pacht. Dit is een kortlopende pacht met een looptijd van zes jaren of korter en is alleen mogelijk voor los land. Geliberaliseerde pacht geeft meer vrijheid dan reguliere pacht: er gelden geen maximum pachtprizen, de pachter heeft geen eerste recht van koop (voorkeursrecht), geen indeplaatsstellingsrecht en geen stilzwijgende verlenging van de overeenkomst.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer. De kosten hiervan en de eenmalige administratiekosten ad € 75,- incl. BTW worden door de pachter betaald aan de gemeente.

Geliberaliseerde pacht kent vrije tarieven die aan de hand van **taxaties** tot stand komen. De uitgangspunten bij deze taxaties verschillen per geval en zijn maatwerk. De kosten voor de Grondkamer en de taxatie zijn voor rekening van de pachter.



## 5. Begrippenlijst

### Bruto Aanvangs Rendement Vrij Op Naam, BAR (VON)

huurwaarde 1e jaar / totale aankoopinvestering.

### Bouwrijpe grond:

- de grond is ontdaan van bouwbelemmerende elementen: de aanwezige opstallen zijn gesloopt, de funderingsresten, kabels en leidingen, bomen e.d. zijn verwijderd;
- het perceel is te bereiken via een (bouw) ontsluiting;
- de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik: eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden of milieukundigemaatregelen zijn voltooid;
- het perceel ligt op maximaal 25 meter (hemelsbreed) van een aansluitmogelijkheid op de riolering en nutsvoorzieningen.

### Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen, gemeten conform NEN norm 2580<sup>8</sup>.

### Floor Space Index (FSI)

de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing (= oppervlakte), inclusief de verdiepingen, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het perceel.

### Kosten Koper (K.K.)

alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van een onroerende zaak worden door de koper betaald.

### VON waarde

hoogte van de totale investering die een koper wil doen om de grond met of zonder opstal in het bezit te krijgen, inclusief belastingen en andere aankoopkosten.

### Vormfactor

verhouding GBO (Gebruiksoppervlakte) /BVO (Bruto Vloer Oppervlakte).

### Gebruiksoppervlakte (GBO)

van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van (binnen)ruimten omhullen, gemeten conform NEN norm 2580.

---

<sup>8</sup> [www.nen.nl](http://www.nen.nl)