

Grondprijzenbrief 2023



GEMEENTE
Schagen

| Samen werken aan geluk

1. Inleiding

Deze grondprijzenbrief geeft een overzicht van de geldende grondprijzen en uitgiftemethodieken zoals die eerder door het college zijn vastgesteld en geldt voor:

1. Gemeentelijke grondexploitaties / uitgifte van bouwrijpe grond.
2. Exploitatieplannen en anterieure overeenkomsten.
3. Uitgifte van grond in huidige staat met of zonder opstal.

2. Ingangsdatum en herzieningsdatum

De Grondprijzenbrief 2023 geldt vanaf 1-1-2023 totdat er een nieuwe grondprijzenbrief wordt vastgesteld. De vaste grondprijzen worden geïndexeerd conform de methodiek zoals opgenomen in deze grondprijzenbrief.

Het college heeft de bevoegdheid om gemotiveerd af te wijken van de vastgestelde grondprijzen en bepalingsmethoden. Aanleidingen hiervoor kunnen onder meer zijn: eerder gemaakte afspraken, lopende onderhandelingen of bijzondere marktomstandigheden.

3. Uitgangspunten grondprijnsbeleid

In de Nota Grondbeleid hebben wij opgenomen dat wij bij grondverkoop een marktconforme grondprijs aanhouden. De grondprijzenbrief is een nadere uitwerking van dit uitgangspunt.

De marktwaarde van de grond bepalen wij bij voorkeur door gebruik te maken van een openbare biedprocedure waarbij meerdere partijen een bieding mogen uitbrengen. Als de omstandigheden het noodzakelijk maken, bepalen we de grondprijs door een onafhankelijke taxatie op te laten stellen door een erkend taxateur en op basis van residuele grondwaarde en/of de comparatieve grondwaardeberekening.

Voor bepaalde categorieën heeft de gemeente Schagen gekozen voor vaste prijzen waardoor hier geen openbare bieding of taxatie nodig is, te weten bij: sociale huurwoningbouw, (snipper)groen, maatschappelijk vastgoed, nutsvoorzieningen en zendmasten.

4. Grondprijzen: methodiek of bedragen

4.1 Residuele grondwaarde

De standaard methodiek voor waardebeoordeling van gronden in de gemeente Schagen betreft de residuele grondwaardemethode. Het is de meest gangbare vorm van grondprijsbepaling. Bij de residuele methode is de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie die er wordt gerealiseerd. Omdat vrijwel alle grondprijzen via de (genormeerde) residuele methode worden vastgesteld, volgen deze automatisch de marktontwikkelingen.

Voor de volgende te realiseren functies in bouwprojecten geldt de residuele grondwaardemethode:

- Vrije sector koop- en huurwoningen, waaronder:
 - o Goedkope koopwoningen (tot € 227.500,- V.O.N.¹);
 - o Projectmatige woningbouw in koop en huur;
 - o Collectief particulier opdrachtgeverschap ('CPO');
 - o Particulier; opdrachtgeverschap ('vrije kavels');
- Commercieel vastgoed voor bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca.
- Voor vastgoed voor commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld gezondheidszorg, kinderopvang en sportzalen wordt de

¹ Naar aanleiding van de ontwikkeling in de bouwkostenmarkt wordt voorgesteld om de maximale grens van een goedkope koopwoning te verhogen van € 220.000 naar € 227.500 VON. Deze verhoging is gebaseerd op de Bouwkostenindex

Bouwkostenkompas nieuwbouw tussen oktober 2021 en 2022 (3,4%). Een goedkope koopwoning is nu gedefinieerd als een woning met een marktwaarde van niet meer dan € 227.500 VON incl. btw.

grondprijs residueel bepaald of via de comparatieve methode. Als het aantal vierkante meters bvo groter is dan de uitgeefbare vierkante meters wordt gerekend met een prijs per m² bvo.

4.2 Comparatieve methode

De comparatieve methode houdt in dat de grondprijs wordt bepaald op basis van vergelijkbare transacties. Deze methode wordt door de gemeente gehanteerd bij de uitgifte van gronden op bedrijventerreinen, maar in sommige gevallen ook bij uitgifte van (relatief grote) kavels voor vrijstaande woningen en bij commercieel maatschappelijk vastgoed.

4.3 Vaste grondprijzen

Voor sociale huurwoningbouw, (snipper)groen, maatschappelijk niet-commercieel vastgoed, nutsvoorzieningen en zendmasten wordt een vaste grondprijs toegepast. Hierbij is sprake van grondprijzen die jaarlijks worden geïndexeerd.²

4.3.1 Sociale huursector woningen

De grondprijzen voor de sociale huursector zijn per 1-1-2023 als volgt:

- a) Grondgebonden woning: € 18.000,- voor bouwrijpe grond, exclusief btw, prijspeil 1-1-2023.
- b) Gestapelde woning: € 14.400,- voor bouwrijpe grond, exclusief btw, prijspeil 1-1-2023.

4.3.2 (Snipper)groen

De spelregels omtrent snippergroen zijn vastgelegd in de 'Spelregels verkoop en verhuur snippergroen d.d. 4 juli 2018' (collegebesluit d.d. 09 oktober 2018). De criteria voor verkoop en verhuur van snippergroen zijn hierin vastgelegd. In de onderliggende grondprijzenbrief worden enkel de actuele verkoop- en verhuurprijzen vastgelegd.

² De grondprijzen voor een aantal uitgifte-categorieën met vaste prijzen worden in principe jaarlijks herzien met de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens. Hierbij wordt de prijsstijging van september tot september genomen. In de grondprijzenbrief 2023 worden de grondprijzen echter geïndexeerd met de CPI zoals opgenomen in de

Verkoop snippergroen

Snippergroen is het openbaar groen dat geen structuurgroen is: kleine stroken groen van maximaal 50 m² (eventueel met verharding), eigendom van de gemeente en grenzend aan particulier grondeigendom. Het kan worden afgestoten zonder dat dit de kwaliteit of functionaliteit van de openbare ruimte aantast. Snippergroen is alle openbaar groen in woonwijken dat niet van belang is voor uitvoering van gemeentelijke taken, realisatie van gemeentelijk beleid of tot stand te brengen toekomstige ontwikkelingen.

De verkoopprijzen voor snippergroen bedragen:

- a) € 126,85 per m² exclusief kosten koper in de stad Schagen prijspeil 1-1-2023;
- b) € 102,70 per m² exclusief kosten koper buiten de stad Schagen prijspeil 1-1-2023.

Alle bijkomende kosten, ook wel 'kosten koper' of k.k. genoemd, zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

Verkoop groen

Bij verkoop van openbaar groen groter dan 50 m² (niet- snippergroen) wordt de grondprijs bepaald via een onafhankelijke taxatie.

Verhuur snippergroen

Hoewel verhuur van snippergroen niet de voorkeur heeft, is dit ook mogelijk. Hiervoor gelden in beginsel dezelfde spelregels als bij verkoop van snippergroen.

De huurprijs per m² per jaar bedraagt 6% van de geldende verkoopprijs. Dit is in lijn met het marktconforme bruto aanvangsrendement voor woningverhuur buiten de Randstad.

De huurprijs van 6% van de verkoopprijs geldt niet als er gebruiksbepalingen op de grond

programmabegroting 2023 (9%). Zie ook paragraaf Lokale Heffingen/Inflatiecijfer van de Programmabegroting. Afspraken over grondprijzen en indexering zoals reeds vastgelegd in anterieure overeenkomsten zijn preferent boven de grondprijzenbrief en kunnen afwijken van voornoemde prijzen.

rusten, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van kabels en leidingen. In dat geval kan het groen verhuurd worden tegen een gereduceerde huurprijs per jaar van 3% van de geldende verkoopprijs.

Verhuur groen

Voor verhuur van openbaar groen groter dan 50 m² (geen snippergroen) gelden dezelfde regels als bij verhuur van snippergroen.

Minimale huurprijs

Voor snippergroen en groen geldt een minimale huurprijs van € 27,50 per m² per jaar.

4.3.3 Maatschappelijk niet commercieel vastgoed

Voor maatschappelijk niet-commercieel vastgoed³ geldt een vaste verkoopprijs van:

- a) € 126,85 per op te richten m² bvo exclusief kosten koper in de stad Schagen prijspeil 1-1-2023;
- b) € 102,70 per op te richten m² bvo exclusief kosten koper buiten de stad Schagen prijspeil 1-1-2023.

4.3.4 Nutsvoorzieningen

Voor transformatorgebouwen (trafo's) en overige gebouwde nutsvoorzieningen geldt bij verkoop een vaste grondprijs van € 139,77 per m² exclusief kosten koper prijspeil 1-1-2023.

Voor de nutsvoorzieningen is een terugkooprecht van toepassing. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Alle bijkomende kosten, ook wel 'kosten koper' of k.k. genoemd, zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

4.3.4 Zendmasten

De uitgifte van grond ten behoeve van een zendmast voor telecomdoeleinden wordt geregeld door middel van een recht van opstal. Voor een vrijstaande mast op een kavel tot 40 m² wordt € 7.276,- excl. btw per jaar

retributie geheven, prijspeil 2023. Vanaf 40 m² geldt een toeslag van € 106,50 / m² excl. btw.

Alle bijkomende kosten voor vestiging van bovengenoemd recht zijn voor rekening van de opstalhouder. Hieronder vallen onder meer notariskosten, kadasterkosten en overdrachtsbelasting.

4.4 Overig

Voor situaties waar de grondprijzenbrief geen uitsluitel over geeft zal maatwerk worden geleverd.

³Maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat wordt ingezet ten behoeve van het verlenen van diensten die kennelijk van zodanig maatschappelijk belang worden geacht, dat deze geheel of gedeeltelijk publiek worden bekostigd, dat is ingericht op het

regelmatig fysiek samenkomen door dienstverlener en eindgebruikers rond de levering van de dienst. Tennekes et. al., 2017, Maatschappelijk vastgoed in verandering)

**Bijlage 1. Samenvattend overzicht grondprijzen
per 1-1-2023**

Functie	Specificatie	Uitgangspunt grondprijsbepaling	Grondprijs (excl. Btw)	Per	Bijzonderheden
Vrije sector koop- en huurwoningen	Goedkope koop, CPO, projectmatige bouw	Residuele methode	n.n.t.b.		
Vrije kavels (zelfbouw / PO)		Residuele methode of comparatief	n.n.t.b.		
Commercieel vastgoed	Kantoor, detailhandel, horeca	Residuele methode	n.n.t.b.		
Commercieel maatschappelijk vastgoed	Gezondheidszorg, kinderopvang	Residuele methode of comparatief	n.n.t.b.		
Bedrijventerrein		Comparatief	n.n.t.b.		
Sociale huurwoningen	Eengezins	Vaste grondprijs	€ 18.000,00	woning	
Sociale huurwoningen	Meergezins	Vaste grondprijs	€ 14.400,00	woning	
(Snipper)groen	In stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 126,85	m2 kavel	excl kosten koper
(Snipper)groen	Buiten stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 102,70	m2 kavel	excl kosten koper
Maatschappelijk vastgoed	In stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 126,85	m2 bvo	excl kosten koper
Maatschappelijk vastgoed	Buiten stad Schagen	Vaste grondprijs	€ 102,70	m2 bvo	excl kosten koper
Nutsvoorzieningen		Vaste grondprijs	€ 139,77	m2 kavel	excl kosten koper
Zendmasten		Retributie recht van opstal	€ 7.276,00	jaar	vanaf 40 m2 toeslag van €106,50 / m2 kavel