

Deel II: Overzicht grondprijzen 2019 (richtprijzen)

Aanpassingen ten opzichte van 2018.

Bij de vaststelling van de prijzen voor 2019 is slechts gedeeltelijk een prijsstijging doorgevoerd ten opzichte van de prijzen toegepast in 2018 in de gemeente Heerhugowaard. De categorieën **Woningbouw** en **Bedrijventerreinen** worden op hoofdlijnen toegelicht.

Ten opzichte van de aanpassing (grond)prijzen per 1-07-2018 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- **1. Woningbouw.**

De woningmarkt draait op volle toeren; met name de afzet in het lage en midden segment vindt gretig aftrek. Dit heeft o.a. geleid tot een stijging in de VON-prijzen.

De in de bijlage opgenomen VON-prijzen voor de woningen en koopsommen per kavel zijn opgenomen in de herziene grondexploitaties 2018 voor de projecten De Draai en Het Land van Luna (Heerhugowaard Zuid). Deze prijzen zullen rekening houdend met de ingerekende index basis zijn voor de herziene grexen in het voorjaar 2019.

- **2. Grondprijzen bedrijventerreinen.**

De markt voor het vestigen van bedrijven op bedrijventerrein is aanzienlijk veranderd. De crisis, welke achter ons ligt, veranderende productiemethoden en automatisering heeft bedrijven voorzichtig gemaakt in de plannen voor nieuwbouw door vestiging op bedrijventerreinen.

Toch kan er van een herstel, zij het voorzichtig, worden gesproken.

Uitgifte van grond op het bedrijventerreinen is maatwerk !

Om het palet van uitgiftemogelijkheden te vergroten heeft de gemeenteraad in haar vergadering RB2016075 het grondbeleid aangepast met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen, en de algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld.

Door middel van een taxatie, uitgevoerd door de regionale makelaardij, is een maximaal haalbare marktconforme grondprijs voor de bedrijventerreinen vastgesteld.

In het bedrijventerrein **De Vaandel** zijn enkele specifiek gelegen zichtkavels beschikbaar, de zogenaamde Q-kavels. Voor deze Q-kavels is door middel van een taxatie, uitgevoerd door derden, een maximaal haalbare marktconforme grondprijs (zie tabel) vastgesteld.

1. Woningbouw.

In de onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de financieringscategorieën, die momenteel in uitbreidingslocaties kunnen worden onderscheiden.

Bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties voor de uitleg gebieden De Draai en Heerhugowaard Zuid worden grondprijzen door externe bureaus getoetst. Deze bureaus voeren steekproefgewijs een nacalculatie uit op de bouwkosten van gerealiseerde projecten. Met deze gegevens als basis kunnen dan de vrij-op-naam-prijzen en vervolgens de maximaal haalbare grond- of kavelprijzen worden bepaald. Afhankelijk van de uitkomst van deze toets worden de grond- of kavelprijzen voor de verschillende financieringscategorieën aangepast, zodat deze actueel en marktconform zijn.

Bij een in ontwikkeling te nemen bouwveld is het uitgangspunt dat minimaal de in de grondexploitatie ingerekende grondwaarde van het ingerekende programma verschuldigd is. Het vooraf bepaalde woningbouwprogramma kent in de basis een normatief ruimtegebruik. Bij binnenstedelijke locaties kan van de bovenstaande wijze van bepaling van grond- of kavelprijzen en de daarbij behorende uitgangspunten worden afgeweken. Binnenstedelijke locaties hebben door het specifieke karakter een afwijkend kosten- en opbrengstniveau ten opzichte van een uitleg gebied.

De onderstaande tabel vermeldt de **richtprijzen** voor de grondprijzen voor de verschillende financieringscategorieën.

Prijsspeil 1-01-2018	Uitgeefbaar in m2 per kavel ca.	Indicatie VON- prijs incl. BTW p.p. 1-01-2019	Indicatie grondprijs excl. BTW p.p. 1-01-2019
Categorie I: < € 188.900,-			
I. A Huur sociaal; starter, Esdégé.	gestapeld	tot	€ 14.000,-
I. B Huur app; starter/doorstroomer Centrum	gestapeld	€ 188.900,-	tot
I. C Koop appartement; starter/doorstroomer	gestapeld		€ 23.500,-
I. D Koop sociaal; starter	100-135	tot	€ 21.500,-
I. D Koop sociaal; starter; SPECIAL	80-125	€ 188.900,-	tot
			€ 25.000,-
Categorie II: < € 225.000,-			
II. A. Koop appartement; starter doorstroomer	gestapeld	tot	€ 22.900,-
		€ 225.000,-	tot
			€ 28.000,-
II. B Koop rij starter/doorstroomer	145	€ 185.000,-	tot
II. C Koop rij starter/doorstroomer	145	tot	€ 25.700,-
II. C Koop rij starter/doorstroomer; SPECIAL	65	€ 225.000,-	tot
			€ 35.000,-
Categorie III: < € 300.000,-			
III. A Appartement; doorstroomer/ senior	gestapeld		€ 30.000,-
III. B Appartement; doorstroomer;SPECIAL	gestapeld	Vanaf € 225.000,-	tot
III. D Appartement; doorstroomer/senior	90		€ 35.000,-
III. B Patio; doorstroomer/senior	180		
III. B. Patio; doorstroomer/senior SPECIAL	180	€ 240.000,- tot	€ 40.000,- tot
III. C. Bijz. rij; werkwoning	190	€ 280.000,-	€ 55.000,-
III. G. Patio + garage; SPECIAL	200		
III. E 2/1 kap klein; optie garage; senior	220	€ 250.000,-	€ 60.000,- tot
III. F 2/1 kap optie garage; doorstroomer	235	tot	€ 75.000,- Afhankelijk
		€300.000,-	van ligging en grootte
Categorie IV: > € 300.000,-			
IV. A Appartement; doorstroomer/senior	gestapeld	€ 300.000,-	€ 60.000,- tot
IV. A Appartement; doorstroomer, SPECIAL	gestapeld		€ 75.000,- Afhankelijk
			van ligging en grootte
IV. B 2/1 kap garage (1 pp eigen erf)	250		€ 70.000,- tot
IV. B 2/1 kap garage SPECIAL	250	Vanaf € 300.000,-	€ 90.000,- Afhankelijk
IV. C 2/1 kap garage groot (2 pp eigen erf)	285 en >		van ligging en grootte
IV. D Vrijstaand; doorstroomer	400		
IV. E Vrijstaand; doorstroomer	500	Vanaf € 360.000,-	Prijs per m2 € 280,- tot
IV. F Vrijstaand buitencategorie	600		€ 360,- excl. BTW.
			Afhankelijk van ligging,
			grootte en
			gebruiksmogelijkheden.

2. Grondprijzen bedrijventerreinen.

Richtprijzen voor 2019.

Locatie	Minimale prijs per m2, excl. BTW.	Maximale prijs per m2, excl. BTW.
Zandhorst (uitverkocht)	N.v.t al uitgegeven	€ 141,00
De Vaandel Midden Q-kavels	€ 135,00	€ 150,00 € 175,00
Gildestraat	€ 160,00	€ 175,00

In het plangebied **Zandhorst** was sprake van gedifferentieerde prijzen. Hierbij kon de bovengrens (maximale prijs per m2) gerekend worden voor de zichtlocaties en de ondergrens (minimale prijs per m2) voor de achter deze zichtlocaties gelegen percelen.

Voor de locatie Pannekeetweg 14/N242 (nog te ontwikkelen zichtlocatie) zal een marktconforme uitgifteprijs worden bepaald aan de hand van functie, ligging en het aantal lagen aan voorgestane bebouwing.

De markt voor het vestigen van bedrijven op bedrijventerrein **De Vaandel** is aanzienlijk veranderd. De crisis, welke achter ons ligt, veranderende productiemethoden en de automatisering heeft bedrijven voorzichtig gemaakt in de plannen voor nieuwbouw door vestiging op bedrijventerrein **De Vaandel**.

Toch kan er van een, zij het voorzichtig, herstel worden gesproken.

Uitgifte van grond voor het bedrijventerrein De Vaandel is maatwerk!

Om het palet van uitgiftemogelijkheden te vergroten heeft de gemeenteraad in haar vergadering RB2016075 het grondbeleid aangepast met de mogelijkheid tot gronduitgifte in erfpacht op bedrijventerreinen, en de algemene erfpachtvoorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van bedrijfsgronden 2016 vastgesteld.

Om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij marktconforme uitgifteprijzen en de in de regio toegepaste uitgifteprijzen heeft een (her)beoordeling van de uitgifteprijzen per m2 plaats gevonden. Door middel van een taxatie, uitgevoerd door derden, is een maximaal haalbare marktconforme grondprijs (zie tabel) voor het bedrijventerrein **De Vaandel** vastgesteld.

Deze maximaal haalbare marktconforme grondprijs vormt de basis om potentiële bedrijven via maatwerk te verleiden zich op dit bedrijventerrein te vestigen.

In het bedrijventerrein **De Vaandel** zijn enkele specifiek gelegen zichtkavels beschikbaar, de zogenaamde Q-kavels. Voor deze Q-kavels is door middel van een taxatie, uitgevoerd door derden, een maximaal haalbare marktconforme grondprijs (zie tabel) vastgesteld.

Door de gemeenteraad (RB2014136) is een gebiedsontwikkeling strategie voor het bestemmingsplan De Vork (bedrijventerrein De Vaandel) vastgesteld. Hiermee is een kader vastgesteld voor de toekomstige invulling van dit bedrijventerrein. De verwachting is dat door middel van deze gebiedsontwikkeling strategie aansluiting wordt gevonden bij de vraag naar verschillende vormen van bedrijvigheid en de daarbij behorende (regionale) marktconforme grondprijzen.

Naast de in de bovenstaande tabel vermelde maximaal haalbare grondprijs is een eenmalige opslag per m² van € 2,50 (vaste prijs) van toepassing t.b.v parkmanagement, specifiek voor dit bedrijventerrein.

Aan de **Gildestraat** heeft de gemeente Heerhugowaard eveneens grond voor uitgifte beschikbaar. Deze gronden zijn gelegen tussen de Gildestraat en spoorlijn, en Gildestraat en N 242.

De uitgifte van deze gronden is eveneens maatwerk. Per geval zal aan de hand van functie, ligging, het aantal lagen aan voorgestane bebouwing en een taxatie de marktconforme uitgifteprijs worden bepaald.

3. Grondprijzen kantoren/gemengd bedrijventerrein.

Richtprijzen voor 2019.

Locatie	Minimale prijs per m2, excl. BTW.	Maximale prijs per m2, excl. BTW.
Beveland	N.v.t. al uitgegeven	Ca. € 175,- *

In het plangebied **Beveland** was sprake van gedifferentieerde prijzen. Hierbij kon de bovengrens (maximale prijs per m2) gerekend worden voor de zichtlocaties en de ondergrens (minimale prijs per m2) voor de achter deze zichtlocaties gelegen percelen.

Op dit moment resteren een tweetal percelen grond gelegen in de hoek Westtangent/Abe Bonnemaweg en Abe Bonnemaweg/spoorlijn. Prima zichtlocaties. De marktconforme uitgifteprijs hiervoor wordt nader bepaald aan de hand van de functie, ligging en het aantal lagen aan voorgestane bebouwing.

4. Grondprijzen commerciële bestemmingen.

Voor commerciële bestemmingen worden marktconforme uitgifteprijzen toegepast.

Voor commerciële voorzieningen, zoals horeca en winkelveorzieningen zijn op voorhand geen eenduidige uitgifteprijzen aan te geven. Ook hier is het begrip maatwerk van toepassing, per geval zal de marktconforme uitgifteprijs worden bepaald aan de hand van functie, ligging, het aantal lagen bebouwing, en indien noodzakelijk een taxatie.

Onder commerciële voorzieningen worden eveneens verstaan voorzieningen voor o.a. telecommunicatie- en energielevering.

Voor de uitgifte van gronden benodigd voor de realisatie van voorzieningen voor o.a. telecommunicatie- en energielevering, wordt een marktconforme m2 prijs toegepast van € 220,00 per m2 exclusief BTW.

5. Grondprijzen maatschappelijke functies algemeen.

De Richtprijs voor 2019 ligt binnen de bandbreedte van € 115,- en € 125,- per m2 exclusief BTW. Ook hier is maatwerk van toepassing en zal per geval een uitgifteprijs per m2 worden bepaald.

Deze grondprijs is van toepassing bij het uitnemen van gronden uit de grondexploitatie en activering van deze gronden benodigd voor de realisatie van maatschappelijke functies.

6. Grondprijzen sportbestemmingen en overige recreatieve voorzieningen.

De Richtprijs voor 2019 ligt binnen de bandbreedte van € 115,- en € 125,- per m2 exclusief BTW. Ook hier is maatwerk van toepassing en zal per geval een uitgifteprijs per m2 worden bepaald.

Deze grondprijs is van toepassing bij het uitnemen van gronden uit de grondexploitatie en activering van deze gronden benodigd voor de realisatie van sportbestemmingen en overige recreatieve voorzieningen.

7. Verkooprijzen openbaar groen bij woningbouw en bedrijfsterrein.

In de kooprijzen van bestaande woningen is een spectaculair herstel waarneembaar. Ondanks dat het te verkopen openbaar groen direct is gelegen aan het **bestaande woningareaal**, welke onderhevig is aan dit herstel, wordt geen verhoging van de verkoopprijs openbaar groen doorgevoerd.

Richtprijs voor 2019

• (Verhuurd) openbaar groen per m2	€	128,-
• Openbaar groen moeilijk bereik- en beheersbaar	€	76,-
• Verrekening beschoeiing per strekkende meter	€	103,-

De prijzen voor beschoeiing zijn onderhevig aan wijzigingen vanuit de markt. Eenmaal in de vijf jaar zal worden beoordeeld of de nu per 1-07-2019 vermelde prijzen dienen te worden aangepast.

Bij verkoop van openbaar groen (reeds gerealiseerd) op de **bedrijventerreinen** wordt de prijs bepaald op basis van de laatst toegepaste gedifferentieerde uitgifte prijzen voor bouwgrond (zoning), nadat deze op prijspeil 1-07-2019 zijn gebracht.

In die situaties waar sprake is van openbaar groen, wat past binnen het gestelde kader "Venster op het groen" opgenomen in het bestemmingsplan Zandhorst, en waarop vanuit het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid wordt gegeven, zal aansluiting worden gezocht bij de laatst toegepaste gedifferentieerde uitgifteprijs voor bouwgrond en de criteria voor de uitgifte van openbaar groen zoals boven beschreven.

In het geval van de strook grond gelegen tussen de bestaande bebouwing aan de Einsteinstraat en de gracht gelegen langs de K. Onnesweg (moeilijk bereikbaar en beheerbaar groen tussen spoorlijn en N242) geldt een prijs van € 76,- per m2.

8. Verkoop braakliggende terreinen, niet zijnde openbaar groen.

In enkele gevallen is tijdens de uitvoering van het grondbeleid zichtbaar geworden, dat er situaties zijn waar sprake is van gebruik van gemeentegrond zonder dat daaraan een overeenkomst ten grondslag ligt.

Middels RB2013159 heeft de gemeenteraad besloten hiervoor het volgende kader vast te stellen.

Bij verkoop van kavels gemeentegrond welke moeten worden gekwalificeerd als "braakliggende terreinen, niet zijnde openbaar groen", e.e.a. ter beoordeling van het college van B en W, wordt de verkoopprijs per m2 door het college vastgesteld op basis van een door een plaatselijke, onafhankelijke en gecertificeerde makelaar uitgevoerde taxatie.

9. Verhuur maatschappelijke functies algemeen.

Richtprijs voor 2019

Uitgangspunt voor de bepaling van de huurprijs is de onder **5. Grondprijzen maatschappelijke functies algemeen** weergegeven bandbreedte.

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het voortschrijdend gemiddeld rentepercentage, over de voorafgaande periode van vijf jaar berekend, dat de gemeente als schuldenaar is verschuldigde inzake met de BNG afgesloten geldleningsovereenkomsten met een looptijd

van ten miste tien jaar vermeerderd met een opslag van één procentpunt voor beheer-, administratiekosten en risico.
Dit percentage wordt vervolgens gekoppeld aan de totaal benodigde oppervlakte en de daarbij behorende m2-prijs.

Deze huurprijs is van toepassing bij de verhuur van de uitgenomen gronden uit de grondexploitatie, welke geactiveerd zijn en benodigd voor de realisatie (nieuw) van maatschappelijke functies.

Het resultaat van deze huurprijs in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) wordt benut voor de bepaling van de huurprijs en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

10. Verhuur sportbestemmingen en overige recreatieve voorzieningen.

Richtprijs voor 2019

Uitgangspunt voor de bepaling van de huurprijs is de onder **6. Grondprijzen sportbestemmingen en overige recreatieve voorzieningen** weergegeven bandbreedte.

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het voortschrijdend gemiddeld rentepercentage, over de voorafgaande periode van vijf jaar berekend, dat de gemeente als schuldenaar is verschuldigde inzake met de BNG afgesloten geldleningsovereenkomsten met een looptijd van ten miste tien jaar vermeerderd met een opslag van één procentpunt voor beheer-, administratiekosten en risico.
Dit percentage wordt vervolgens gekoppeld aan de totaal benodigde oppervlakte en de daarbij behorende m2-prijs.

Deze huurprijs is van toepassing bij de verhuur van de uitgenomen gronden uit de grondexploitatie, welke geactiveerd zijn en benodigd voor de realisatie (nieuw) van maatschappelijke functies.

Het resultaat van deze huurprijs in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) wordt benut voor de bepaling van de huurprijs en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

De verhuur van grond aan de volkstuinvereniging vindt plaats tegen een verhuurprijs van € 0,50 per m2 per jaar.

Deze verhuurprijs zal als basis dienen voor de verhuurde locaties voor volkstuinen. Daar waar dit mogelijk is (juridisch) zullen de bestaande huurovereenkomsten als gevolg van deze verhuurprijs worden aangepast.

Het resultaat van deze huurprijs in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) wordt benut voor de bepaling van de huurprijs en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

11. Verhuur openbaar groen woningbouw en bedrijfsterrein.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering d.d. 26-03-2013 het beleid rond de "Verhuurregeling openbaar groen" aangepast.

Dit beleid is nog steeds van toepassing, waarbij een marktconforme benadering bij de prijsvorming bij de verkoop en verhuur van openbaar groen als uitgangspunt door de gemeenteraad is meegegeven.

Vanuit een "marktconforme" benadering worden de volgende prijsstellingen toegepast;

Verhuur openbaar groen gelegen aan de zijkant en/of achterzijde van de woning:

<i>Oppervlakte</i>	<i>Huurprijs per jaar</i>
0 t/m 20 m2	€ 10,00

21 t/m 50 m2	€ 25,00
51 t/m 100 m2	€ 50,00
101 t/m 200 m2	€ 75,00
> 200 m2	€ 100,00

Verhuur openbaar groen gelegen voor de voorgevel rooilijn van de woning:

Oppervlakte	Huurprijs per jaar
0 t/m 20 m2	€ 5,00
21 t/m 50 m2	€ 15,00
51 t/m 100 m2	€ 25,00
101 t/m 200 m2	€ 40,00
> 200 m2	€ 50,00

Bij een combinatie van aan de voorzijde, zijkant en/of achterzijde van de woning gelegen oppervlakten geldt een maximum huurprijs van € 100,00 per jaar.

De vermelde huurprijzen zijn per 1-01-2015 ingegaan en worden éénmaal in de 5 jaar geïndexeerd, dit om de administratieve lasten tot een minimum te beperken. Voor de indexering zullen de uitgangspunten opgenomen in de begroting van het betreffende jaar als uitgangspunt dienen.

12. Verhuur openbare buitenruimte.

Parkeren.

Richtprijs voor 2019

Conform de comparatieve methode, een bedrag ad € 58,50 per maand per parkeerplaats.

(Bij de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare stukken grond en de daaraan toegekende functie. Deze methode wordt vaak als aanvulling op andere methoden of als toetsing gebruikt).

Terrassen.

In 2011 is de horecaboulevard in het Stadshart voltooid en in gebruik genomen. Ook vindt het gebruik (exploitatie) van de openbare buitenruimte door de horeca exploitanten plaats, door middel van de inrichting van terrassen binnen het door de afdeling Omgevingsvergunning toegepaste terrassenbeleid.

Met als basis het B en W besluit d.d. 12-06-2012 zijn gefaseerd huurprijzen voor het gebruik van de openbare buitenruimte ten behoeve van terrassen ingevoerd. Door deze gefaseerde invoering zijn er verschillende prijzen van toepassing. Op deze verschillende prijzen voor terrassen zal jaarlijks een prijsindex worden toegepast, die aansluit bij de uitgangspunten die worden vastgesteld bij de begroting van het betreffende jaar.

13. Vestiging recht van opstal.

Commerciële doeleinden.

Richtprijs per verzoek bepalen op basis van de comparatieve methode.

Niet (semi) commerciële doeleinden.

Richtprijs per verzoek bepalen op basis van een percentage van 50% van de vergoeding voor commerciële doeleinden vastgesteld via de comparatieve methode.

Met een maatschappelijk belang.

Richtprijs per verzoek bepalen op basis van een percentage van 25% van de vergoeding voor commerciële doeleinden vastgesteld via de comparatieve methode.

Het resultaat van deze vergoeding in relatie tot de maatschappelijke functie (voorziening) zal als basis worden benut voor de bepaling van de vergoeding en de voorgestane subsidie vanuit het subsidiebeleid.

14. Inbrengwaarde bestaande voorzieningen.

Vanuit het gemeentelijk grondprijsbeleid en vastgoedbeleid is o.a. het volgende uitgangspunt geformuleerd;

“Grond en vastgoed mogen in principe niet voor een lagere prijs dan de marktconforme prijs worden verkocht, verhuurd of op andere wijze in gebruik worden gegeven”.

Met dit uitgangspunt als basis wordt ten aanzien van de inbrengwaarde van bestaande voorzieningen het volgende bepaald;

Bij het bepalen van de grondprijs of inbrengwaarde van de bij de gemeente in eigendom zijnde grond benodigd voor (her)ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, wordt de grondprijs of inbrengwaarde van het al bestaande onroerend goed vastgesteld via een marktconforme benadering.

Hierbij is de waarde die de markt bereid is te betalen bij de beoogde toekomstige functies maatgevend voor de grondprijs of inbrengwaarde, tenzij de kostprijs hoger is dan de marktwaarde.

Met nadruk wordt gesteld dat deze bepaling niet van toepassing is voor de in eigendom zijnde gronden benodigd voor uitbreidingsplannen.

15. Verpachting voorraad grond bestemd voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen.

De voorraad (agrarische) grond welke is bestemd om op termijn te worden bouwrijp gemaakt binnen de werking van het vigerende bestemmingsplan wordt verpacht aan derden voor agrarisch gebruik.

Voor de prijsvorming van de pachtprijs wordt aangesloten bij de bepalingen behorende bij de geliberaliseerde pacht van de Grondkamer Noordwest.

Jaarlijks wordt op de bovenstaande (grond)prijzen een prijsindex toegepast die aansluit bij de uitgangspunten die worden vastgesteld bij de begroting van het betreffende jaar, de grondexploitatieberekeningen en de ontwikkelingen in de markt.