

Nota Grondprijzen 2022-2023

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
December 2021

Inhoudsopgave

| | | | | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Inhoudsopgave..... | 1 | 5.3 | Snippergroen en andere kleine percelen grond | 9 | |
| 1 Inleiding..... | 2 | 5.4 | Verkoop water(gangen) | 9 | |
| 1.1 | Achtergrond Nota Grondprijzen | 2 | 5.5 | Verkoop mandelig gebied | 9 |
| 1.2 | Relatie met andere beleidsdocumenten | 2 | 5.6 | Zendmasten | 9 |
| 1.3 | Status Nota Grondprijzen 2022 - 2023 | 2 | 6 | Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom..... | 10 |
| 2 Methode van grondprijsbepaling..... | 3 | 6.1 | Pacht | 10 | |
| 2.1 | Residuele methode | 3 | 6.2 | Erfpacht | 10 |
| 2.2 | Grondquote methode | 3 | 6.3 | Recht van opstal | 10 |
| 2.3 | Comparatieve methode | 3 | 6.4 | Huur | 10 |
| 2.4 | DCF-methode | 4 | 6.5 | Gebruik | 10 |
| 2.5 | Keuze methode(n) van grondprijsbepaling per functie en parkeren | 4 | | | |
| 3 Woningbouw | 5 | | | | |
| 3.1 | Kleine woning en onzelfstandige wooneenheid | 5 | | | |
| 3.2 | Sociale huurwoningen | 5 | | | |
| 3.3 | Huurwoningen in de marktsector | 5 | | | |
| 3.4 | Koopwoningen | 5 | | | |
| 3.5 | Kavels voor particuliere opdrachtgevers | 6 | | | |
| 4 Commerciële functies | 7 | | | | |
| 4.1 | Bedrijfskavels | 7 | | | |
| 4.2 | Kantoren | 7 | | | |
| 4.3 | Detailhandel | 7 | | | |
| 4.4 | Horeca, hotels en overige commerciële functies | 7 | | | |
| 5 Maatschappelijke voorzieningen en overig | 8 | | | | |
| 5.1 | Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk | 8 | | | |
| 5.2 | Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk | 8 | | | |

1 Inleiding

1.1 Achtergrond Nota Grondprijzen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp stelt om de twee jaar de Nota Grondprijzen vast. De nota beschrijft de uitgangspunten voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van gronden door de gemeente. Het grondprijsbeleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Een marktconforme grondprijsbepaling op basis van de actuele marktsituatie, het bouwprogramma en de kwaliteit van een locatie.
2. Een uniforme rekensystematiek die aansluit op de huidige praktijk van gebiedsontwikkeling en grondprijsonderhandelingen.
3. Transparantie naar marktpartijen, burgers en het bestuur over achtergronden en systematiek waarop grondprijzen tot stand komen.
4. Hantering van de Mededeling staatssteun van de Europese Commissie.

1.2 Relatie met andere beleidsdocumenten

De Nota Grondprijzen is een uitwerking van de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de raad op 28 maart 2019). De Nota Grondprijzen is de onderbouwing van het grondbeleid op *operationeel niveau* (hoofdstuk 5, Nota Grondbeleid). De Nota Grondbeleid 2015-2019 is verlengd tot 2023. Belangrijke punten hierbij zijn:

- integrale samenwerking op het gebied van ontwikkeling, planologie en vergunningen;
- verschuiving van aanbodgerichte naar vraaggerichte gebiedsontwikkeling;
- grotere rol voor particuliere en marktinitiatieven;
- situationeel gemeentelijk grondbeleid om publiekelijke doelstellingen te bereiken.

Het kenmerkende van een regisserend grondbeleid is dat maatwerk wordt gezocht om in onderhandeling en samenwerking tussen gemeente en aanvrager/gegadigde gewenste invullingen tot stand te laten komen. Het *grondprijsbeleid* borgt dat dit op marktconforme gronden kan gebeuren.

1.3 Status Nota Grondprijzen 2022 - 2023

De Nota Grondprijzen 2022 - 2023 biedt het kader voor grondprijsbepalingen waarbinnen het college haar bevoegdheid om grond uit te geven kan uitoefenen. Deze bevoegdheid is overeenkomstig artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet. Uitgangspunt bij de in deze nota gehanteerde prijsniveaus is dat de grond:

- in bouwrijpe staat wordt geleverd; hieronder wordt verstaan de staat waarbij de onroerende zaak is opgeruimd en de grotere grondwerken, de aanleg van drainage, rioleringsystemen, open water, kunstwerken en bouwstraten zijn gerealiseerd;
- geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- geen bijzondere belemmeringen kent die het gebruiksrecht beperken.

Uitzondering hierop is snippergroen. Snippergroen wordt geleverd in de huidige staat in plaats van bouwrijp.

De in deze nota genoemde (grond)prijzen zijn indicatief en zal altijd naar specifieke locatie en programma kenmerken worden gekeken bij de bepaling van de marktconforme grondprijs. De uitzonderingen hierop zijn de gehanteerde uitgifteprijsen voor snippergroen en zendmasten, dit betreffen vaste grondprijzen.

Als bij vaststelling van deze nota al met een partij over een bepaald perceel grond al bindende prijsafspraken zijn gemaakt, dan gelden die prijsafspraken onverminderd.

De Nota Grondprijzen wordt om de twee jaar herzien. Hierdoor kan tijdig worden gereageerd op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Indien de marktconforme grondprijs lager is dan het gestelde prijzenkader zal het voorstel aan college en raad worden voorgelegd.

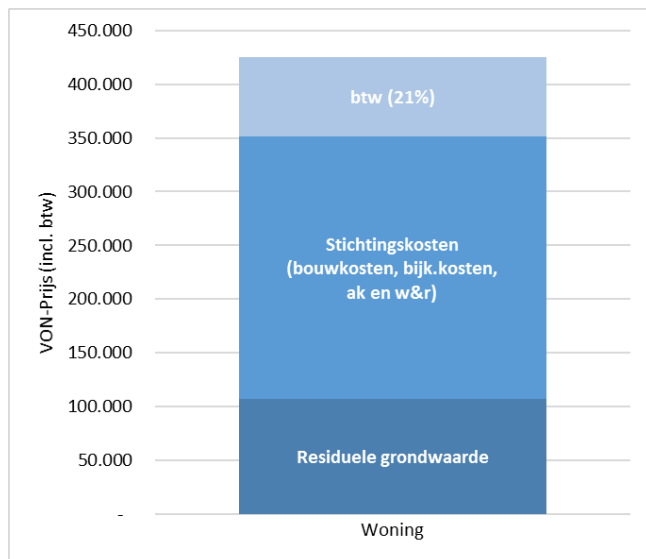
2 Methode van grondprijbepaling

Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende manieren waarop grondprijzen kunnen worden bepaald en sluit af met welke methode per functie wordt toegepast.

2.1 Residuele methode

Een marktconforme grondprijs is wat een koper in vergelijkbare omstandigheden in concurrentie voor de grond zou betalen, deze prijs is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en de bouwmogelijkheden (programma). De *residuele grondwaarde methode* is bij uitstek een methode waarin specifieke locatiekenmerken en het te realiseren vastgoedproduct worden meegenomen in de bepaling van de grondprijs.

In een residuele berekening wordt de beoogde nieuwbouw vertaald naar kosten en opbrengsten in de opstalexploitatie. De opbrengsten minus de kosten in de opstalexploitatie is de grondwaarde. Anders gezegd, het residu (commerciële waarde minus stichtingskosten) is in deze methode de maximale grondwaarde uitgaande van een sluitende opstalexploitatie. Zie ook onderstaand figuur voor een schematisch voorbeeld van de residuele methode.



De opbrengsten bestaan uit de beleggingswaarde of verkoopwaarde van woningen en/of voorzieningen. De beleggingswaarde wordt berekend op grond van een aanvangshuur en het bruto aanvangsrendement (BAR). De stichtingskosten bestaan uit de aanneemsom (directe + indirecte bouwkosten), bijkomende kosten, algemene kosten ontwikkelaar (AK) en winst en risico (W&R). De beleggingswaarde of verkoopwaarde heeft een directe relatie met de marktsituatie, de locatie en de kwaliteit van het vastgoedproduct. De stichtingskosten vertalen de kwaliteit van het vastgoedproduct in bijpassende investeringen.

2.2 Grondquote methode

De grondquotebenadering wordt als methode voornamelijk toegepast bij woningbouw. De quote is feitelijk een afgeleide van een residuele berekening aan de hand van referentieprojecten. De grondwaarde wordt berekend met een percentage (de grondquote) van de v.o.n. prijs gecorrigeerd voor btw.

De grondquotemethodiek gaat ervan uit dat de verhouding tussen marktwaarde en bouwkosten stabiel is. In plaats van per gerealiseerd vastgoedobject een residuele grondwaarde te bepalen, wordt vooraf een normgrondquote bepaald per woning per verkooprijksklasse.

Het is een snelle methode om de grondprijs te bepalen; er hoeft niet per project of object onderzoek te worden gedaan naar marktwaarde en bouwkosten. Het is echter wel een versimpeling van de werkelijkheid die werkt met gemiddelden en daarmee onvoldoende recht doet aan verschillen tussen locaties en vastgoedprojecten. Een gewenste investering in kwaliteit laat zich bij deze methodiek moeilijker vertalen in de grondwaarde.

2.3 Comparatieve methode

In de comparatieve methode wordt de grondprijs bepaald op basis van vergelijking met andere recentelijk verkochte percelen grond, die qua functie en ligging vergelijkbaar zijn met het betreffende perceel. Op basis van een comparatieve analyse tussen diverse aanbieders (vaak gemeenten) binnen een

marktgebied komt de prijsvorming dan tot stand. Bij de prijsvorming van bedrijventerreinen en vrije kavels is dit een veel gehanteerde systematiek. De reden hiervoor is dat veelal een specifiek bouwprogramma wordt gerealiseerd op een kavel afgestemd op de eindgebruiker, dit maakt de waardebeoordeling vooraf vaak lastig. De vergelijking vindt daarom op kavelprijs per m² plaats.

2.4 DCF-methode

De discounted cashflow methode is een methode waarbij de waarde wordt bepaald op basis van toekomstige kasstromen van huurinkomsten, beheerskosten, onderhoudskosten en dergelijke. Deze methode is geschikt voor het bepalen van de waarde van verhuurobjecten.

2.5 Keuze methode(n) van grondprijsbepaling per functie en parkeren

De methode die wordt toegepast per type vastgoed en/of functie verschilt. Bij de keuze van een toepassing van een methode is aansluiting gezocht bij de in de markt gangbare methode. De uitgangspunten met betrekking tot grondprijsbepaling en de uitgangspunten voor parkeerplaatsen zijn opgenomen in de hiernaast opgenomen tabel.

| Grondgebruik-functie | Grondprijsbepaling | Parkeerplaatsen |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koopwoningen | Residuele methode | Exclusief |
| Vrije sector huurwoningen | Residuele methode | Exclusief |
| Sociale (huur)woningen | Vaste minimum grondprijs en residuele methode | Exclusief. Vergoeding voor als gemeente de parkeeropgave overneemt. Bij een door de gemeente te realiseren standaardoplossing voor ongebouwd parkeren in het openbaar gebied op maaiveld bijdraagt de vergoeding € 2.500,-* excl. BTW per parkeerplaats. Bij andere parkeeroplossingen worden de stichtingskosten van de te realiseren parkeervoorziening gehanteerd. |
| Vrije kavels (PO) | Maatwerk | Bewoners parkeren moet door koper gerealiseerd worden binnen de contouren van de te realiseren ontwikkeling. Bezoekers parkeren is inbegrepen bij de v.o.n. prijs van de kavel. |
| Bedrijven | Comparatieve methode | De parkeeropgave moet binnen de contouren van de ontwikkeling worden opgelost. |
| Kantoren | Comparatieve en residuele methode | De parkeeropgave moet binnen de contouren van de ontwikkeling worden opgelost. |
| Detailhandel | Residuele methode | Maatwerk |
| Horeca, hotels en overige commerciële functies | Maatwerk, DCF-berekening en residuele methode | Maatwerk |
| Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel) | Kostprijsbenadering/ comparatieve methode | Maatwerk |
| Overige niet benoemde functies | Maatwerk | Maatwerk |

* Deze prijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de "CPI-index" alle huishoudens (2015=100)

3 Woningbouw

3.1 Kleine woning en onzelfstandige wooneenheid

Onzelfstandige wooneenheden zijn woningen die bepaalde voorzieningen met andere woningen delen, zoals een gezamenlijke voordeur, keuken of sanitaire voorzieningen. Het kan bijvoorbeeld ook om onzelfstandige wooneenheden in de zorgsector gaan. Bij onzelfstandige wooneenheden worden de oppervlaktes van de gezamenlijke ruimtes naar rato toegerekend aan de privé-vertrekken om het gebruiksoppervlak (GO) per woning te bepalen. Een kleine woning wordt gedefinieerd als een woning met 50 m² GO of minder. Hanteren van een vaste grondprijs bij kleine woningen en onzelfstandige wooneenheden kan tot ongewenst hoge grondprijzen leiden. Voor de grondprijsbepaling wordt de residuele methode gehanteerd.

3.2 Sociale huurwoningen

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gereguleerde huurprijzen. In verband met beleidsdoelstellingen van de gemeente, zoals de uitvoeringsstrategie wonen, lokale prestatieafspraken met woningcorporaties, beleid wonen - zorg - welzijn en duurzaamheidsbeleid is een (transparante) sociale grondprijs van belang.

Voor de sociale huurwoningen zijn grondprijzen bepaald rekening houdend met een 'passende' woningkwaliteit bij de doelgroep. De grondprijzen gelden voor woningen die structureel in voorraad DAEB-voorraad (Diensten van Algemeen Economisch Belang) blijven. Een termijn van ten minste 30 jaar is daarbij kader.

Bij nieuw uit te geven gronden wordt in de koopovereenkomst en de akte van levering uitdrukkelijk bepaald dat de grond wordt geleverd voor de realisering van sociale huurwoningen met een minimale instandhoudingstermijn. Bij verkoop van de huurwoning binnen de afgesproken instandhoudingstermijn is de toestemming van de gemeente vereist en kan een verrekenbeding worden ingeroepen, zodat het verschil tussen de vaste prijs en de marktconforme prijs door de woningcorporatie aan de gemeente moet worden voldaan.

De onderstaande tabel geeft inzicht in de grondprijzen die de gemeente per 1-1-2022 hanteert voor sociale huurwoningen.

| Functie | Vaste minimum grondprijs per won. excl. btw | Doelgroep |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Grondgebonden woningen (incl. rug-aan-rug en boven-en-benedenwoningen) | | |
| Sociale huur tot 1 ^e aftoppingsgrens | € 19.250 | Een- en tweepersoonshuishoudens |
| Sociale huur tot 2 ^e aftoppingsgrens | € 19.250 | Drie- of meerpersoonshuishoudens |
| Sociale huur tot liberalisatiegrens | € 22.750 | Drie- of meerpersoonshuishoudens |
| Appartementen | | |
| Sociale huur tot 1 ^e aftoppingsgrens | € 13.500 | Een- en tweepersoonshuishoudens |
| Sociale huur tot 2 ^e aftoppingsgrens | € 13.500 | Drie- of meerpersoonshuishoudens |
| Sociale huur tot liberalisatiegrens | € 16.500 | Drie- of meerpersoonshuishoudens |

Per 1-1-2022 bedragen de maximum huurprijzen:

1^e aftoppingsgrens: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,40 per maand

2^e aftoppingsgrens: voor 3 of meer persoonshuishoudens € 678,66 per maand

Liberalisatiegrens: € 752,33 per maand

3.3 Huurwoningen in de marktsector

Huurwoningen in de marktsector (huur vanaf de liberalisatiegrens) hebben normaliter een lagere marktwaarde dan een koopwoning met vergelijkbaar woonoppervlak en omgevingskenmerken. Voor vrije sector huurwoningen geldt dat aan de hand van huurprijzen en een voor beleggers marktconform rendement de grondprijs residueel kan worden bepaald. Indien nodig kan de opbrengstenkant nader geanalyseerd worden met de DCF-methode.

3.4 Koopwoningen

De waarde van de grond voor woningbouwontwikkeling wordt in de praktijk door verschillende factoren beïnvloed. De kwaliteit van de locatie en de kwaliteit van woning zijn hierin belangrijke factoren die van invloed zijn op de prijs. Om deze reden kiest de gemeente voor de residuele methode om de grondprijs van woningen te bepalen. Minimaal maatschappelijke grondprijs per m² uitteefbaar.

3.5 Kavels voor particuliere opdrachtgevers

Voor woningbouwkavels voor particuliere opdrachtgevers wordt uitgegaan van een prijs per m² grond gebaseerd op de comparatieve benadering. De prijs voor de kavel wordt bepaald op grond van kwaliteit, locatie en omgeving, oppervlakte en bebouwingmogelijkheden in vergelijking met vrije kavel verkopen in de regio. De gemeente maakt daarnaast onderscheid tussen woonkavels op een bedrijventerrein, veelal onderdeel van een woonwerkkavel en woonkavels voor particulieren.

4 Commerciële functies

4.1 Bedrijfskavels

De grondprijs van bedrijfskavels wordt met de comparatieve methode bepaald op basis van vergelijkbare locaties in de regio. Om onze bedrijventerreinen binnen de bandbreedte te positioneren, worden de grondprijzen zoveel mogelijk gedifferentieerd naar maatstaven zoals bereikbaarheid, imago, representativiteit, gebruiksmogelijkheden, milieucategorie en gewenste of toegestane bebouwingsdichtheid. Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs berekend over het bebouwd vloeroppervlak (BVO), of wel wanneer Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Bij een FSI kleiner dan 1 wordt voor de prijsstelling een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.

Ter bepaling van de grondwaarde is maatwerk vereist als de betreffende kavel op een ongewone manier afwijkt van de referenties (bijvoorbeeld indien sprake is van groot snijverlies). Daarnaast is maatwerk nodig als de bedrijfsruimte respectievelijk kantoorruimte niet gelegen is op een bedrijfs- of kantoorterrein en een BVO van maximaal 250 m² per afzonderlijke unit kent.

Grondprijzen

In onderstaande tabel staan de richtprijzen voor de bedrijventerreinen. De richtprijzen zijn gebaseerd op verrichtte taxaties, marktonderzoek en gesloten overeenkomsten.

| Functie | Prijs per m ² | Btw | Rekeneenheid |
|--------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|
| Bedrijfsterrein (FSI <1) | € 200 - € 350 | exclusief btw | per m ² terrein |
| Bedrijfsterrein (FSI >1) | € 200 - € 350 | exclusief btw | per m ² BVO |

4.2 Kantoren

De residuele grondwaarde methode wordt toegepast bij solitaire kantoorontwikkelingen. Wanneer de kantoorfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie, zoals op bedrijventerreinen veelal het geval is, wordt de comparatieve methode toegepast. In de onderstaande tabel zijn de richtprijzen voor kantoren opgenomen.

| Functie | Prijs per m ² | Btw | Rekeneenheid |
|-------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|
| Kantoren (FSI <1) | € 230 - € 370 | exclusief btw | per m ² terrein |
| Kantoren (FSI >1) | € 230 - € 370 | exclusief btw | per m ² BVO |

Wanneer er meer bebouwd oppervlak wordt gerealiseerd dan de kavelgrootte, wordt de grondprijs gerekend over het bebouwd oppervlak (BVO), ofwel wanneer Floor Space Index (FSI) groter is dan 1. Bij een FSI kleiner dan 1, hanteert de gemeente een prijs per m² uitgeefbaar terrein.

4.3 Detailhandel

In het algemeen geldt voor detailhandel dat bij de prijsbepaling een maatoplossing het meest gangbaar is. Daarbij wordt de grondprijs bepaald met de residuele waardebepaling, maar met de aantekening dat, indien een dergelijke uitgifte speelt, intensief wordt geanalyseerd wat het haalbare prijsniveau is gezien de prijzen op vergelijkbare locaties. Bij de residuele berekening zijn de huurprijzen en het verlangde rendement belangrijke parameters.

4.4 Horeca, hotels en overige commerciële functies

Aangetekend wordt dat horeca veelal deel uitmaakt van integrale winkelprojecten. Daarom vindt solitaire gronduitgifte ten behoeve van de horeca nauwelijks plaats. Voor het vaststellen van de grondwaarde zal daarom meestal geen aanleiding zijn voor onderscheid tussen detailhandel en horeca. De bepaling van grondprijzen voor horeca, hotel en overige commerciële functies is maatwerk, waarbij een combinatie van een DCF-berekening en een residuele berekening voor de hand ligt.

5 Maatschappelijke voorzieningen en overig

5.1 Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Onder maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet-commercieel) worden onder meer verstaan:

- sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals:
 - overheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld: brandweerkazerne, politiebureau;
 - onderwijsvoorzieningen, bijvoorbeeld: basisschool, middelbare school;
 - grootschalige medische voorzieningen: ziekenhuis, sanatorium;
 - (para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
 - verzorgings- en verpleegtehuizen;
 - sociaal-culturele voorzieningen: gesubsidieerde niet-commerciële peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen;
- nutsvoorzieningen (Indien sprake is van een bedrijfsvoering met winstoogmerk valt de categorie onder 5.2.), bijvoorbeeld: rioolwaterzuiveringsinstallaties;
- recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld: kinderboerderij, speeltuin, sport- en recreatieve voorzieningen.

De prijs voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en intern door te leveren gronden bedraagt per 1 januari 2022:

| Functie | Prijs per m ² | Btw | Rekeneenheid |
|----------------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|
| Maatschappelijke voorz. (FSI <1) | € 190 | exclusief btw | Per m ² terrein |
| Maatschappelijke voorz. (FSI >1) | € 190 | exclusief btw | Per m ² BVO |
| Verenigingsterrein | € 55 | exclusief btw | Per m ² terrein |

Voor de prijs ten behoeve van een verenigingsterrein is het uitgangspunt dat er geen noemenswaardige activiteiten in het kader van bouwrijp uitgevoerd hoeven te worden en dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd voor rekening van de koper.

Bij aanpassing van de maatschappelijke functie is de toestemming van de gemeente vereist en kan het terug lever beding of verrekenbeding worden ingeroepen. Het verrekenbeding houdt in dat het verschil tussen de maatschappelijke prijs van de locatie en de marktconforme prijs door de eigenaar aan de gemeente moet worden voldaan.

Voor niet-commerciële voorzieningen kan ook sprake zijn van een andere manieren dan gronduitgifte in eigendom bijvoorbeeld het vestigen van een recht van opstal of erfpachtconstructie.

5.2 Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk

Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

- (para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- medische en paramedische functies zoals artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

Als een maatschappelijke voorziening met winstoogmerk wordt uitgevoerd, dan komt de grondprijs tot stand conform de grondprijzen voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca of woning, al naar gelang wat het meest van toepassing is, met dien verstande dat de prijs niet lager zal zijn dan de prijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.

Indien een complex wordt ontwikkeld met verschillende functies, waarbij één van deze functies een commercieel oogmerk kent, zal voor het betreffende deel van het complex een commerciële grondprijs worden gehanteerd.

5.3 Snippergroen en andere kleine percelen grond

Onder snippergroen wordt verstaan stukken grond die in huidige staat uitgegeven worden ten behoeve van tuin en andere kleine percelen grond.

Grondprijs

Bij uitgaven van snippergroen geldt een grondprijs van € 190 per m² (exclusief Belastingen) en kosten. Alle kosten met betrekking tot een grondverkoop zijn voor rekening van de koper. Voor een grondverkoop wordt eenmalig € 200,- aan administratiekosten in rekening gebracht.

In uitzonderlijke gevallen, en slechts in geval van grond in gebieden waarvoor een exploitatieopzet of een projectadministratie is vastgesteld, waar een ongewenste onderhoud- of beheersituatie voor de gemeente ontstaat (bijvoorbeeld bij onbereikbare reststroken openbare ruimte tussen uitgeefbare percelen) of andere situaties kunnen groenstroken en/of watergangen om niet worden overgedragen in eigendom aan naastgelegen percelen.

Huurprijs

Verhuur van snippergroen is niet mogelijk. Voor oude gevallen van verhuur of bruikleen geldt een afbouwbeleid.

5.4 Verkoop water(gangen)

Bij een bouwkel die direct aan een water(gang) grenst wordt in sommige gevallen de oeverstrook inclusief een deel van de watergang mee verkocht met de kavel. Dit betekent dat de eigenaar ook verantwoordelijk is voor het onderhoud daarvan. Uitgangspunt is dat de waarde van de ligging aan het water, de eventuele aanlegkosten voor rekening van de koper en het onderhoud worden meegenomen in de waardebeoordeling van de kavelprijs dan wel de verkoopwaarde van de woning. De waarde van dergelijke waterstroken zal per saldo beperkt dan wel € 0,- zijn.

Verkoop water ten behoeve van functie

Indien met de verkoop van wateroppervlak specifiek ruimte wordt geboden voor de realisatie van een functie, bijvoorbeeld een waterwoning of drijvende woning of wanneer het een substantieel oppervlak betreft zal de verkoopwaarde op grond van maatwerk worden bepaald.

| Grondgebruik-functie | Grondprijsbepaling |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Verkoop oever- en beperkte waterstrook bij woningen | Inbegrepen bij de v.o.n. prijs |
| Verkoop oever- en beperkte waterstrook bij woon- en bedrijvenskavels | Inbegrepen bij kavelprijs |
| Verkoop oeverstrook en wateroppervlak ten behoeve van functie | Maatwerk |

5.5 Verkoop mandelig gebied

Op een aantal nieuwbouwlocaties wordt ervoor gekozen delen van het gebied als mandelig gebied mee te verkopen bij de woningen. Betreft het privéparkeerplaatsen is hier in de meeste gevallen sprake van een meerwaarde die meegenomen wordt in bepaling van de grondprijs. De andere elementen zoals mandelige wegen en groen zijn niet per definitie waarde verhogend. Het betekent dat toekomstige eigenaren zelf het onderhoud van deze gebieden moeten organiseren en betalen. De waarde van dergelijke mandelige gebieden zal per saldo beperkt dan wel € 0 zijn.

5.6 Zendmasten

Ten behoeve van de plaatsing van zendmasten wordt een recht van opstal verleend. De looptijd van het opstalrecht is vijftien jaar. Deze termijn is afgestemd op de economische levensduur van de zendmast. Indien (her)ontwikkeling van het betreffende gebied te verwachten is wordt een huurovereenkomst afgesloten. De looptijd van deze huurovereenkomst wordt afgestemd op de planning van de (her)ontwikkeling. De prijs voor zendmasten wordt via maatwerk bepaald.

6 Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Naast De prijzen voor pacht, erfpacht, opstalrecht, huur en gebruik hebben veelal een relatie met grondprijzen, in die zin dat ze een bepaald percentage van de grondprijzen bedragen, afhankelijk van het gewenste rendement van de grond.

Voor meer informatie alsook de voorwaarden waaronder deze vormen van gronduitgifte plaatsvinden, wordt korthedshalve verwezen naar de nota Grondbeleid 2015-2019, welke verlengd is tot 2023.

6.1 Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en de pachtovereenkomst komen tot stand op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek (boek 7 titel 5) en het Pachtnormbesluit.

De wettelijke spelregels voor reguliere pacht hebben een dwingend karakter, evenals de maximaal te hanteren pachtprijzen. De gemeente heeft hierin geen beleidsvrijheid.

Wanneer echter wordt gekozen voor kortdurende verpachting op basis van teelt- of geliberaliseerde pacht met een looptijd van respectievelijk maximaal twee en zes jaar, zijn de dwingende bepalingen van het pachtrecht in verminderde mate van toepassing. Bij deze pachtvormen hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de maximale pachtprijs volgens het Pachtprijzenbesluit.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp kijkt bij nieuwe verpachting van gronden zorgvuldig naar de mogelijkheden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In nieuwe gevallen dient te worden uitgegaan van het sluiten van geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van maximaal zes jaar.

6.2 Erfpacht

Indien grond in erfpacht wordt uitgegeven zal de erfpachtcanon worden afgestemd op de grondwaarde die de grond in het geval van verkoop heeft. De grondwaarde wordt bepaald op basis van de grondprijzen (methode) in deze nota of door middel van een taxatie van de grond.

De jaarlijkse erfpachtcanon komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Het canonpercentage wordt bepaald door de rekenrente van de grondexploitaties plus een opslagpercentage van voor beheers- en administratiekosten en risicodekking. De op basis van deze rekenrente vastgestelde erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI-index (alle huishoudens).

| Canonpercentage erfpacht per 1 januari 2022 | | % |
|---------------------------------------------|--|--------------|
| Rekenrente | | 1,15% |
| Opslagpercentage | | 1,50% |
| Canonpercentage (per 1 januari 2022) | | 2,65% |

6.3 Recht van opstal

Het recht van opstal is een geschikt instrument als wordt voorzien dat een partij over een lange periode wil gebruikmaken van gemeentelijke grond/gebouwen terwijl het voor de gemeente wenselijk is de grond/het gebouw in eigendom te houden maar geen belang heeft bij het beheer en onderhoud van het te stichten gebouw respectievelijk het aan te leggen werk. Voor het hebben van dit recht wordt een jaarlijkse vergoeding (retributie genaamd) worden gevraagd.

6.4 Huur

Verhuur van gemeentegrond is naar zijn aard kortdurend, maximaal vijf jaar. De huurprijs wordt gerelateerd aan de grondwaarde, het gewenste rendement en de aard van het grondgebruik.

6.5 Gebruik

Ingebruikgeving van gronden wordt over het algemeen 'om niet' gedaan en het gebruik kan elk moment worden opgezegd. Verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, is voor gebruiker.