

Grondprijsbrief 2024

CONCEPT 2 oktober 2023

Inleiding

Recreatieschap Voorne-Putten heeft in 2016 de Nota Grondbeleid vastgesteld. De Nota Grondbeleid geeft richting aan de wijze waarop het recreatieschap in het kader van haar doelstellingen grond verwerft, gebruikt, beheert en uitgeeft. De methodiek die de nota benoemt voor het grondprijsbeleid wordt in deze Grondprijsbrief uitgewerkt. De laatste versie betreft de Grondprijsbrief 2021. De Grondprijsbrief wordt geactualiseerd, indien de grondmarkt **of andere omstandigheden** daar aanleiding toe geven. De Grondprijsbrief wordt in het vierde kwartaal van 2023 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld **en is geldig vanaf 1 januari 2024**. De Grondprijsbrief wordt niet extern gepubliceerd.

Uitgangspunten waardebeoordeling

- Het belangrijkste uitgangspunt van het grondprijsbeleid is het grondbeleid met daarin een belangrijke rol voor marktconformiteit. De Wet markt en overheid en de staatssteunregelgeving wordt bij gronduitgiftes in acht genomen.
- Allereerst wordt de grondwaarde van een perceel bepaald aan de hand van de (te realiseren) functie. Daarbij wordt de grondwaarde modulair opgebouwd per (deel)functie van de beoogde ontwikkeling. De planologische mogelijkheden en het door het schap toegestaan ontwerp zijn hierbij leidend. Vervolgens wordt ter bepaling van de jaarlijks te betalen vergoeding de grondwaarde vermenigvuldigd met het in deze Grondprijsbrief genoemde percentage.
- De toepassing van de in deze grondprijsbrief genoemde bedragen varieert per categorie. Hierbij geldt het onderstaande:

Categorie	Bedragen
Gras- en akkerland	Vast bedrag
Oevers en Wateren	Vast bedrag
Tijdelijk grondgebruik	Vast bedrag
Nutsvoorzieningen	Vast bedrag / Taxatie
Grond t.b.v. sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen	Richtbedrag, eventueel afstemmen op lokaal gemeentelijk grondprijsbeleid
Grond t.b.v. commerciële voorzieningen	Taxatie / richtbedragen, eventueel afstemmen op lokaal gemeentelijk grondprijsbeleid
Snippergroen	Richtbedrag, eventueel afstemmen op lokaal gemeentelijk grondprijsbeleid
Opstallen algemeen	Taxatie

Een vast bedrag is niet onderhandelbaar. Een richtbedrag geldt als richtinggevend, indicatief en als vangnet, eventueel kan aanvullend een taxatie verricht worden als men vermoedt dat de grondwaarde geen recht doet aan de marktconformiteit of kan worden afgestemd op lokaal gemeentelijk grondprijsbeleid (maatschappelijke functies, snippergroen). Taxatie laten verrichten bij nagenoeg al het grondgebruik voor commerciële functies.

- Alle in deze Grondprijsbrief genoemde bedragen zijn exclusief btw, overdrachtsbelasting en notariskosten én exclusief periodieke gebruikerskosten, -belastingen en -heffingen.
- De in deze grondprijsbrief genoemde bedragen gelden **vanaf 1 januari 2024, na vaststelling** door het Dagelijks Bestuur eind 2023, voor alle aanbiedingen waarover nog geen prijsafspraken zijn gemaakt.

Jaarlijkse vergoeding

De als erfpachtcanon of huurprijs te betalen jaarlijkse vergoeding wordt uitgedrukt in een percentage van de grondwaarde. Dit percentage omvat een basisrendement, een opslag voor apparaatskosten en risico's en een marktconformiteitstoeslag. Deze marktconformiteitstoeslag is analoog aan de Staatsbosbeheersystematiek voor erfpacht voor niet-woningen en is onderverdeeld in:

- Segment A: horeca / hotels / gebouwde verblijfsrecreatie (huisjesparken)/ campings/ outdoor/ Leisure en aanverwante functies; en
- Segment B: bedrijven algemeen / overige.

De herzieningsmomenten geven de mogelijkheid de erfpachtcanon of huurprijs marktconform aan te passen.

Basisrendement*:		[...%]
Opslag voor apparaatskosten en risico's	+	1,50%
Marktconformiteitsopslag niet-woningen segment A	+	3,25%
OF		
Marktconformiteitsopslag niet-woningen segment B	+	2,00%
Canonpercentage 2024	=	[...%]
Toeslag bij huur en ingebruikgeving (als zakelijke lasten bij verhuurder blijven)	+	1,00%
Huurpercentage 2024	=	[...%]

* als percentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.

Uitgangspunten jaarlijkse vergoeding

- De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de betreffende functie/ categorie bepaald. Dit kan zijn per perceeloppervlak, bebouwd gedeelte (m² bruto vloeroppervlak), te allen tijde met inbegrip van alle bouwlagen (dus ook kelders en ondergrondse containers). Het door het schap toegestaan ontwerp is leidend.
- Indexering van erfpachtcanon en huurprijs vindt jaarlijks per 1 januari plaats op basis van de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (reeks alle huishoudens). Daarbij wordt de 4/16 methode gehanteerd, met als referentieperiode de maand september van het voorgaande jaar ten opzichte van de maand september van het voorvoorgaande jaar.
- Herziening van erfpachtcanon en huurprijs vindt elke 10 jaar plaats.
- Het vergoedingspercentage wordt gehanteerd bij de bepaling van de jaarlijkse canon voor een recht van erfpacht en de retributie voor een recht van opstal. Ingeval van huur en ingebruikgeving wordt het percentage met 1% verhoogd ter dekking van de zakelijke lasten als deze voor rekening van verhuurder blijven (tenzij ze afzonderlijk worden doorbelast).
- Wanneer de percentageberekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 2,5%, dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 2,5%, tenzij in een bestaand contract iets anders is opgenomen.
- Wanneer deze percentageberekening leidt tot een huurpercentage dat lager is dan 3,5% (als de zakelijke lasten bij verhuurder blijven) dan wordt het huurpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 3,5%, tenzij in een bestaand contract iets anders is opgenomen.
- De bedragen gaan uit van uitgifte van grond waarbij de bodemkwaliteit van het desbetreffende perceel geschikt is voor de beoogde bestemming en er geen bijzondere (privaatrechtelijke) belemmeringen zijn die de gebruiksmogelijkheden substantieel beperken. De overige kosten van bouw- en woonrijp maken, waaronder (maar niet-limitatief) planologie, grondwerk, ontsluiting, nutsvoorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen, zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

- De erfpachter dient binnen het uitgegeven perceel zorg te dragen voor de aanwezigheid van parkeerplaatsen overeenkomstig de toepasselijke gemeentelijke norm. Als dat niet mogelijk is óf er te weinig ruimte is kan gebruik worden gemaakt van openbare parkeerplaatsen van het schap, tegen een vergoeding ter grootte van de volledige onderhoudskosten.
- Er wordt onderscheid gemaakt tussen voorzieningen met en zonder winstoogmerk (commercieel versus maatschappelijk). Hierbij wordt het criterium “zonder winstoogmerk” gehanteerd in de lijn van de belastingwetgeving. Aanvullend zijn het planologische regime van de locatie, btw-plichtigheid en/of ANBI-status indicaties voor het wel of niet kunnen scharen onder de noemer “zonder winstoogmerk”.
- In alle gevallen waarin deze Grondprijnsbrief niet voorziet, beslist het dagelijks bestuur van het schap.

Afkoop erfpachtcanon gedurende looptijd contract

Aan de erfpachter wordt de mogelijkheid geboden om het canonpercentage voor de gehele 30 jaar af te kopen. Dit kan direct bij het afsluiten van het erfpachtcontract voor de volledige contractduur, maar ook later (tussentijdse afkoop). Bij afkoop geldt een opslag van 1%, als zijnde een verdiscontering van het gegeven dat het canonpercentage voor de hele looptijd vastligt, hetgeen de erfpachter een bepaalde mate van zekerheid biedt. De afkoopmogelijkheid geldt niet voor huurders.

Vergoedingentabel vaste bedragen

Categorie	Functie / categorie	Grondwaarde	Per eenheid	Jaarlijkse vergoeding
Gras- en akkerland (vaste bedragen)	Afhankelijk van type gebruik		ha perceeloppervlak	LNV tarieven 'pachtnormbesluit', worden jaarlijks rond de zomer vastgesteld) 2023: los bouw- en grasland: € 0,0518 per m2 regio Westelijk Holland, € 0,0842 per m2 regio Holland Utrecht's weidegebied) Minimaal 33% regionale pachtnorm, afhankelijk van kwaliteit grond en al of niet toestaan van meststoffen en chemicaliën + administratiekosten € 150,- per jaar.
	Jachtrechten		ha oppervlak + per diersoort	SBB tarieven. 2023: basisprijs € 0,53 per ha (met minimum van € 75,- en maximum van € 121,73) + opslag per soort + administratiekosten € 150,- per jaar.
Oevers en wateren	Visrechten recreatief, zowel huurovereenkomsten als machtigingen		ha wateroppervlak & km ¹ oever	LNV tarieven uitgiftebeleid visrechten voor beroeps & sportvisserij: schubvis 2023. (€ 4,53 per km ¹ oever, vermeerderd met € 0,45 per ha water) met een minimum van € 25,- + administratiekosten €150,- per jaar.
	Visrechten beroepsvissers		ha wateroppervlak	LNV tarieven uitgiftebeleid visrechten voor beroeps & sportvisserij: Aal/ kreeft 2023 e.v. (€ 2,26 per ha) met minimum van € 25,- + administratiekosten € 150,- per jaar.
Tijdelijk grondgebruik (vaste bedragen)	Reclameborden, bouwborde, gebruik parkeerterrein, telecom korter dan 1 jaar	€ 30,-	m ² perceeloppervlak	per maand: € 2,50, met een minimum van € 300,- + administratiekosten € 150,- per jaar.
	Reclameborden, bouwborde, gebruik parkeerterrein, telecom langer dan 1 jaar			Hierop zijn de andere categorieën van toepassing.

Nutsvoorzieningen (vaste bedragen)	Nutsvoorzieningen en transformatoren	€ 250,-	m ² BVO	% grondwaarde, met een minimum van € 2.500,- per locatie per jaar.
	Waterinlaten, stuwen, gemalen, rioolleidingen, waterberging, boscompensatie	Taxeren		Maatwerk.
	Maatschappelijke zendmasten (o.a. C2000)		Per mast	75% SBB tarief telecom zendmasten + 1/3 per additionele gebruiker.
	Telecom zendmasten per cluster /bedrijf		Per mast + additionele gebruiker	SBB tarief. 2023: € 7.073,02 zendmast + € 3.536,51 per additionele gebruiker.
	Kabels en leidingen, werkstroken			Vergoedingenlijst LTO Gasunie/ Tennet + volledige schadeloosstelling en vergoeding meerwerk inzet Staatsbosbeheer.
	Windturbines	Taxeren of tenderen	Per turbine en stroomopwekking.	
	Inzet Staatsbosbeheer		Per uur	2023: € 109,- (NB per jaar worden door SBB uurtarieven "Werk voor derden als omzet E-projecten" vastgesteld).

Vergoedingentabel Richtbedrag

Categorie	Functie / categorie, ondergrond van	Grondwaarde	Per eenheid	Jaarlijkse vergoeding
Grond t.b.v. Sociaal-maatschappelijke en non-profit voorzieningen (richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)	Bebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 150,-	m ² BVO	% grondwaarde, verrekening naar (deels) commerciële bestemming (bij verkoop gedurende 10 jaar).
	Onbebouwde maatschappelijke en non-profit voorzieningen	€ 45,-	m ² perceeloppervlak	
	Parkeren (onbetaald)	€ 15,-	m ² perceeloppervlak	
	Wegen	€ 1,-	massa	Symbolische waarde.
Grond t.b.v. commerciële voorzieningen (Taxeren of richtbedrag, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid, taxatie kan altijd plaatsvinden als men vermoed dat grondwaarde geen recht doet aan de marktconformiteit)	Groter bedrijfsterrein	€ 200,-	m ² BVO	Ligging buiten aangewezen bedrijventerreinen.
	Bedrijfswoning	+25% van GW waaraan de bedrijfswoning is gekoppeld	m ² BVO	% grondwaarde.
	Tuin bij bedrijfswoning	Zie snippergroen	m ² perceeloppervlak	% grondwaarde.
	Bijgebouwen in de buitenruimte (niet hoogwaardig vastgoed)	€ 17,50	m ² BVO	% grondwaarde NB. Aansluiting bij activiteiten agrarisch erf in buitengebied
	Overige onbebouwde recreatieve voorzieningen (zoals visvijvers)	€ 15,-	m ² perceeloppervlak	% grondwaarde.
	Wegen en parkeerplaatsen recreatieve voorzieningen (onbetaald)	€ 15,-	m ² perceeloppervlak	% grondwaarde.
	Gebruik openbare parkeerplaatsen (indien niet op eigen terrein te realiseren)		Per parkeerplaats	TBM-lasten per jaar, aantal parkeerplaatsen naar rato van m ² BVO functies conform geldende CROW-normen 2018 (Publicatie 381).
	Verblijfsrecreatie: caravans en tenten	Taxeren	m ² standplaats	% grondwaarde
	Verblijfsrecreatie: stacaravans (roerend)		m ² standplaats	Maatwerk, waarbij rekening gehouden wordt met eventueel publiekrechtelijk gedoogd wonen.
	Verblijfsrecreatie: chalets en recreatiewoningen, woonboten (onroerend)		m ² BVO	
Horeca alle categorieën (bebouwd) / overdekt	m ² BVO		% grondwaarde, Maatwerk.	

	Horeca (terras, buitenruimte / voorzieningen onbebouwd, zoals tent, steiger ed.)		m ² perceeloppervlak	
	Golfbaan / Pitch & Putt onbebouwd		m ² perceeloppervlak	
	Jachthavens (al dan niet commercieel)		m ² perceeloppervlak	
	Overige commerciële exploitaties (zoals maneges, sportscholen, sauna's etc.)		m ² perceeloppervlak / m ² BVO	
Snippergroen <i>(richtbedragen, evt. afstemmen op lokaal gemeentelijk beleid)</i>	Snippergroen	- € 150,- - € 75,-	perceeloppervlak: - eerste 100 m ² - meerdere m ²	% grondwaarde, verrekening naar (deels) commerciële bestemming (bij verkoop gedurende 10 jaar).

Aan de inhoud van deze Grondprijsbrief is uiterste zorg besteed. Het recreatieschap aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, zet- of drukfouten.