

Notitie Grondprijzen 2021 Gemeente Het Hogeland

d.d. 02-03-2021

status definitief concept

Inhoud

Notitie Grondprijzen 2021 Gemeente Het Hogeland	1
1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding Notitie Grondprijzen	2
1.2 Grondbeleid	2
1.3 Status Notitie Grondprijzen	3
1.5 Uitgangspunten	4
1.6 Opbouw	4
1.7 Aansprakelijkheid	4
1.8 Methodiek	4
2 Woningbouw	6
2.1 Sociale Woningbouw	6
2.2 Projectmatige woningbouw	6
2.3 Vrije Kavels Particulier	6
3 Bedrijventerreinen & Kantoren	7
3.1 Kantoren	7
3.2 Bedrijventerreinen	7
4 Detailhandel en horeca	7
5 Overige voorzieningen	8
5.1 Maatschappelijke voorzieningen	8
5.2 Specifiek commercieel vastgoed	8
5.3 Reststroken/Overhoeken	8
5.4 Nutsvoorzieningen	9
5.5 Agrarische gronden	9
5.6 Recht van opstal	9
5.7 Erfpacht	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding Notitie Grondprijzen

Om transparant te zijn in de grondprijzen die de gemeente hanteert, is de Notitie Grondprijzen 2021 opgesteld. Hierin worden de actuele grondprijzen voor het jaar 2021 opgenomen. Deze notitie kan gezien worden als richtinggevend voor het nog op en vast te stellen grondbeleid. In het grondbeleid kan een beleidskader opgesteld worden, met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald.

Welke vorm van grondbeleid de gemeente voorstaat en welke instrumenten zij inzet om het ruimtelijk beleid tot uitvoering te brengen, kan vastgelegd worden in de Nota grondbeleid. De gemeenteraad stelt deze vast. In hoofdstuk 1.2 wordt dieper ingegaan op de doelstellingen en kaders van grondbeleid.

1.2 Grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, lokale economie, natuur en landschap, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De nog op te stellen nota grondbeleid schept dan het kader voor de manier waarop de gemeente haar rol (actief, passief of facilitair), haar ontwikkelstrategie en kostenverdeling bij initiatieven bepaalt. Daarnaast biedt de nota een kader voor de manier waarop zij haar instrumenten inzet om haar doelstellingen te realiseren. De hoofddoelstellingen die we voornamelijk (vanuit de voormalige gemeenten) hanteren is, verschillen niet zoveel van elkaar. Verwacht mag worden dat ook Het Hogeland voor wat betreft het onderdeel grondzaken inzet op het behalen van onderstaande doelen:

1. Het bevorderen en tijdig mogelijk maken van het gewenste ruimtegebruik;
2. Het bevorderen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
3. Het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en gemeente;
4. Risicobeheersing van ruimtelijke ontwikkelingen;
5. Optimalisatie van het financieel resultaat van een ontwikkeling.

Grondbeleid

De gemeente kan in grote lijnen kiezen tussen 3 vormen van grondbeleid:

- *Actief grondbeleid:* De gemeente koopt de grond, verkavelt de grond opnieuw en geeft de grond weer als bouw kavels uit.
- *Faciliterend grondbeleid:* De eigenaren passen in onderling overleg de verkaveling aan. De gemeente legt de openbare voorzieningen aan. De kosten hiervan verhaalt de gemeente op de eigenaren die de bouwplannen uitvoeren. Dit staat in de Wet ruimtelijke ordening.
- *Publiek-private samenwerking:* Via een gezamenlijke onderneming van de gemeente en ontwikkelaars (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) wordt grond herverdeeld en in kavels gesplitst.
- *Situationeel grondbeleid:* Dit houdt in dat per initiatief een keuze gemaakt wordt voor een vorm van grondbeleid (actief, passief of PPs). Om de de doelstellingen te kunnen realiseren en uitvoering te geven aan maatwerk, wordt op dit moment een situationeel beleid gevoerd.

Stelsel van het grondbeleid

De Rijksoverheid draagt een verantwoordelijkheid voor het stelsel van het grondbeleid. Dat stelsel bepaalt welke mogelijkheden gemeenten en provincies hebben om een grondbeleid te voeren. Het stelsel van het grondbeleid bestaat onder andere uit:

- *De Wet ruimtelijke ordening*: Deze wet maakt het mogelijk om kosten van de aanleg van wegen en andere openbare voorzieningen op bouwers en ontwikkelaars te verhalen.
- *De Onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten*: Deze wetten maken het mogelijk dat (onder voorwaarden) de overheid grond in bezit neemt. Of een eerste recht op koop heeft als de eigenaar de grond wil verkopen.
- *De Wet inrichting landelijk gebied*: Hierin staan regelingen voor herverkaveling van grond en vrijwillige ruil bij overeenkomst. Deze wet is vooral van toepassing voor de Provincie.
- *De Wet Belastingen op Rechtsverkeer en de Wet Omzetbelasting*: Deze wetten bepalen of en hoeveel belasting is verschuldigd bij overdracht van grond en gebouwen.
- *Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)*: Hierin staan regels over de financiële risico's die gemeenten mogen nemen. Dit heeft dan betrekking op aankoop van grond voor gebiedsontwikkeling. Of investeringen in de aanleg van openbare voorzieningen.

Nieuwe ontwikkelingen grondbeleid

Enkele wetten worden in hun geheel of grotendeels overgezet naar de Omgevingswet. Dat is om de wetgeving overzichtelijker en gemakkelijker toepasbaar te maken. Het gaat om:

- de Wet ruimtelijke ordening (afdeling grondexploitatie);
- de Onteigeningswet;
- de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- de Wet inrichting landelijk gebied

1.3 Status Notitie Grondprijzen

In deze Notitie Grondprijzen worden de grondprijzen in de verschillende woningbouw- en bedrijvenlocaties concreet gemaakt. Er wordt beschreven welke methodieken worden gebruikt om de grondprijzen te bepalen en welke uitgangspunten daarbij gelden. De methodieken verschillen per functie en zijn gebruikt om tot de aangegeven grondprijzen te komen. De vermelde grondprijzen en uitgangspunten gelden tot de volgende vaststelling. Met bestuurlijke vaststelling van deze notitie zal de eerste Notitie Grondprijzen voor de gemeente Het Hogeland een feit zijn.

1.4 Beëindiging Inkoopgarantieregeling

In 2010 heeft de voormalig gemeente Eemsmond vanwege de economische crisis en de invloed daarvan op de woningmarkt een *Fonds stimulering woningmarkt* in het leven geroepen, met een bijbehorende '*inkoopgarantieregeling gemeente Eemsmond*'.

Omdat deze regeling met de huidige woningmarkt overbodig is, wordt de inkoopgarantieregeling met deze Notitie Grondprijzen beëindigd, met dien verstande dat de regeling van toepassing blijft op gevallen waarin gebruik is gemaakt van de regeling.

1.5 Uitgangspunten

De gehanteerde uitgangspunten zijn, mits andere afspraken in een overeenkomst met een ontwikkelaar of een woningbouwstichting zijn vastgesteld, als volgt:

- Tenzij anders vermeld zijn alle in deze Notitie Grondprijzen genoemde grondprijzen exclusief BTW en kosten koper (k.k.)
- Uitgangspunt bij grondverkoop is dat de grond bouwrijp wordt geleverd aan de afnemer. De geleverde bouwrijpe kavel is qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming. Om de bodemkwaliteit aan te tonen wordt aangesloten bij het 'Intergemeentelijk Bodembeleidsplan Gemeenten Noord-Groningen'.
- Kleinere en incidentele kavels worden bij grondverkoop geleverd in de staat waarin deze zich bevinden, zonder enige bewerking en niet bouwrijp.
- Het is ook mogelijk grond te huren of in erfpacht te nemen. Grondslag voor het bepalen van de huur, dan wel erfpachtcanon, is de recent getaxeerde grondprijs. Indien er geen taxatie plaatsvindt wordt de grondprijs gehanteerd zoals in deze Notitie Grondprijzen is vastgelegd.
- Voor de woningbouw geldt dat de grondprijzen, die tot en met 31-12-2020 zijn afgegeven in verband met lopende reserveringen en/of opties, gehandhaafd blijven op de afgegeven grondprijs.
- Voor nieuwe inschrijvingen vrije sector kavels vanaf 1-1-2021 gelden de nieuwe grondprijzen zoals vermeld in deze "Notitie Grondprijzen 2021".
- Voor bedrijfskavels waarvoor in 2020 een grondprijs is afgegeven in het kader van onderhandeling, reserveringen en/of opties, geldt de afgegeven grondprijs.
- Voor nieuwe onderhandelingen met betrekking tot bedrijfskavels geldt vanaf 1-1-2021 de nieuwe grondprijzen bedrijventerreinen zoals afgegeven in deze "Notitie Grondprijzen 2021".
- Een eenduidige grondprijs bepalen voor alle denkbare locaties en bestemmingen is niet mogelijk. Het vaststellen van de grondprijs voor gronden die niet specifiek in deze Notitie Grondprijzen zijn vermeld gebeurt op basis van maatwerk, afhankelijk van de functies, omstandigheden en ligging, bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de vergelijkingsmethode.
- De medewerkers van het Team Grondzaken mogen in gezamenlijkheid (vier ogenprincipe) afwijken van de Notitie Grondprijzen als:
 - Er reeds afspraken zijn met een ontwikkelaar of wordt onderhandeld
 - Kavels al in uitgifte zijn gegeven in 2020 of begin 2021 in uitgifte komen
 - Er maatwerk nodig is, mits onderbouwd.

1.6 Opbouw

Per project worden de geldende grondprijzen beschreven. Eerst wordt gekeken naar de woningbouwprojecten, vervolgens naar bedrijventerreinen, detailhandel en horeca en tot slot naar overige voorzieningen.

1.7 Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. In bijzondere gevallen behoudt het college zich het recht voor om af te wijken van de genoemde verkoopprijzen. Voor nadere informatie over de grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient men zich tot het team Grondzaken van de Gemeente Het Hogeland te wenden.

1.8 Methodiek

Grond ontleent zijn waarde aan de bestemming en de opbrengst die deze bestemming genereert op de locatie. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de functie fluctueert de grondwaarde. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt uitgegaan van marktconforme grondprijzen.

De grondwaarden voor verschillende typen woningen zoals vermeld in dit document zijn voornamelijk bepaald aan de hand van residuele grondwaardeberekeningen, aangevuld met comparatieve berekeningen.

De residuele grondwaardemethodiek gaat uit van de potentiële opbrengstwaarde van het te realiseren onroerend goed. De waarde van de grond wordt bepaald door wat op de grond gerealiseerd is, of mogelijkerwijs kan worden. De residuele grondwaarde is het verschil van de opbrengstwaarde van het vastgoed (VON-prijs of beleggingswaarde verminderd met BTW) en de stichtingskosten (inclusief ontwikkelwinst, algemene kosten, rente, et cetera).

Als de waarde van het vastgoed stijgt, maar de stichtingskosten stijgen met hetzelfde bedrag, zal de grondwaarde dus gelijk blijven.

Tabel: Toepassing methodieken

Type	Residueel	Comperatief	Prijs per
Sociale huur		x	woning
Vrije sector / Projectmatig	x	x	m2 uitgeefbaar
Vrije sector Particulier	x	x	m2 uitgeefbaar
Bedrijfskavels	x	x	m2 uitgeefbaar
Maatschappelijk	x	x	m2 uitgeefbaar
Overhoeken	x	x	m2 uitgeefbaar

De Gemeente Het Hogeland gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw de residuele en/of de comparatieve methode. Dit kan ook uitgezet worden bij een onafhankelijk taxateur.

2 Woningbouw

De Gemeente Het Hogeland maakt, voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw, gebruik van comparatieve of residuele bepalingen. Per grondexploitatie wordt op deze basis een bandbreedte aangegeven. Er kan sprake zijn van afwijkende situaties waarvoor maatwerk nodig is. In deze gevallen kan onderbouwd afgeweken worden van de Notitie Grondprijzen. De hierna genoemde bedragen zijn exclusief btw.

2.1 Sociale Woningbouw

Onderstaande grondprijzen exclusief BTW zijn comparatief bepaald. Prijzen worden eventueel ook vastgelegd in de nog te maken prestatieafspraken.

Sociale huurwoningen, grondgebonden:	€ 15.000,- per woning/kavel
Sociale huurwoningen, appartementen:	€ 15.000,- per woning/kavel

2.2 Projectmatige woningbouw

Voor de projectmatige woningbouw wordt de grondprijs comparatief of residueel bepaald met een ondergrens die gelijk ligt aan de grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen. Tussen de woningbouwtypes (vrij, 2^e-kap, rij, appartement) kunnen daardoor grote prijsverschillen ontstaan.

Bij het vaststellen van een grondexploitatie wordt de grondprijs ook comparatief of residueel bepaald, met een ondergrens die gelijk ligt aan de grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen. De hierin bepaalde bandbreedte wordt als richtprijs gebruikt voor de grondprijzen voor projectmatige woningbouw.

2.3 Vrije Kavels Particulier

In onderstaande tabel is per project aangegeven wat de geactualiseerde grondprijzen zijn voor 2021.

Projecten	Plaats	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
		min.	max.
Scherphorn	Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 60,00
Grote Hadderstraat	Uithuizermeeden	€ 50,00	€ 60,00
Almersma	Uithuizen	€ 80,00	€ 95,00
Trekweg	Ulrum	€ 70,00	<
De Laan Zuid	Warffum	€ 50,00	€ 65,00
Ter Laan	Bedum	€ 175,00	€ 215,00

Nieuwe of niet genoemde plannen kunnen comparatief getoetst worden aan bovenstaande prijzen.

3 Bedrijventerreinen & Kantoren

3.1 Kantoren

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. Deze factoren zijn: de ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, floor space index (fsi), omgeving, zichtbaarheid en uitstraling. Deze elementen bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs per m² BVO.

De gemeente Het Hogeland gebruikt voor het bepalen van de grondprijzen voor kantoorlocaties de zogenaamde comparatieve methode. De residuele grondwaarde methode wordt gebruikt om de comparatieve methode te toetsen. Het blijft echter maatwerk, vanwege de vele factoren op de waarde van een locatie.

3.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen gebruiken we de comparatieve methode voor het bepalen van de grondprijzen. Hierbij worden vaste grondprijzen per m² per locatie gehanteerd, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. In onderstaande tabel worden de geactualiseerde grondprijzen voor 2021 vermeld.

Projecten	Plaats	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
		min.	max.
Nijverheidsweg	Uithuizen	€ 50,00	<
Tuinbouw-bedrijventerrein	Kruisweg	€ 15,00	€ 27,50
Bedrijvenpark de Marne	Ulrum	€ 43,00	€ 50,00

Bedrijvenpark de Marne is deels een woon-werk locatie. De minimale prijs geldt voor de kavels waar géén woning bij het bedrijf wordt gevestigd. De maximale prijs geldt voor de eerste 1.000m² van de kavel waar ook wonen gerealiseerd wordt.

4 Detailhandel en horeca

De grondprijzen voor detailhandel en horeca worden bepaald aan de hand van de comparatieve methode en zijn sterk afhankelijk van functie en locatie. De grondprijs per m² wordt per initiatief bepaald. Bij opmaak van deze Notitie Grondprijzen is van een dergelijke ontwikkeling geen sprake. Mocht zich deze ontwikkeling wel voordoen dan wordt per ontwikkeling separaat de grondprijs per m² bvo bepaald.

5 Overige voorzieningen

5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven verstaan die een ideële en/of publieke functie dienen waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen, gymlokalen, buurthuizen en bibliotheken.

De minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt bepaald aan de hand van maatwerk. In de eerste plaats wordt uitgegaan van de vervaardigingsprijs, zoals bedoeld in artikel 63, lid 3 van het 'Besluit begroting verantwoording provincies en gemeentes'. Bij uitzonderlijk hogere kosten, bijvoorbeeld bij een bepaalde bodemsanering, kan hier onderbouwd van afgeweken worden.

Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening met winstoogmerk, is sprake van specifiek commercieel vastgoed. In de volgende paragraaf "Specifiek commercieel vastgoed", wordt hier nader op ingegaan.

5.2 Specifiek commercieel vastgoed

Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven met winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de betreffende functie. Voorbeelden zijn: kinderdagverblijven, klimhallen, apotheken, overige praktijken voor gezondheidszorg en overige niet als maatschappelijk voorziening zonder winstoogmerk aangemerkte voorzieningen.

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald. Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m² bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m² af te nemen terrein, wordt het aantal m² bvo in rekening gebracht.

5.3 Reststroken/Overhoeken

De gemeente behandelt het verkopen van reststroken grond op aanvraag. Deze gronden hebben over het algemeen de bestemming groen. Deze reststroken worden aangemerkt als snippergroen of overhoeken. Het gaat bijvoorbeeld om gronden die slecht bereikbaar zijn voor onderhoud, of al geruime tijd bij burgers in gebruik zijn. De te verkopen grond wordt in bestaande toestand aangeboden. De huurprijs is vastgesteld op 10% van de grondprijs zoals in de volgende tabel is opgenomen. De volgende grondprijzen worden in rekening gebracht voor koop en huur:

Overhoeken	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
	koop	huur
Snippergroen/Overhoeken	€ 35,00	€ 3,50

Reststroken/-percelen waarbij de uitgifte niet bestemd is voor woningbouw of commerciële bebouwing worden verkocht op basis van de huidige staat en bestemming voor € 35,- per m². Bij verhuur geldt een ondergrens van € 20,- per perceel per jaar. Deze prijzen gelden alleen bij nieuw op te stellen huurovereenkomsten.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in specifieke gevallen, afhankelijk van de bestemming, omstandigheden en ligging, van deze prijzen af te wijken. Bijvoorbeeld door een taxatie van een onafhankelijke taxateur of op basis van de comparatieve methode.

5.4 Nutsvoorzieningen

De verkoop van grond ten behoeve van de oprichting van een nutsvoorziening geschiedt voor een vaste prijs van € 100,- per m2 uitgeefbaar terrein. Daarbij geldt een minimum van € 1.000,- per kavel.

Nutsvoorzieningen	Grondprijs per m2 uitgeefbaar	
	koop	
Nutsvoorzieningen	€	100,00
*Minimum kavelprijs van € 1.000,- excl. btw		

5.5 Agrarische gronden

De gemeente Het Hogeland beslaat een grote oppervlakte. Een groot gedeelte van die oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. In veel gevallen zijn dit Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG), dat wil zeggen dat deze percelen hun eindfunctie nog niet hebben bereikt als bijvoorbeeld woningbouwlocatie, bedrijventerrein, openbaar groen of sportcomplex. Over het algemeen worden deze percelen verpacht als landbouwgrond.

Zowel het grondgebruik als de grondprijs voor landbouwgrond loopt nogal uiteen binnen de gemeente. Ruwweg kan gesteld worden dat het gebruik loopt van akkerbouwmatic in de (brede) kuststreek, tot grasland in het zuidelijke gedeelte van de gemeente. De vrije waarde van de landbouwgrond loopt ruwweg van € 105.000,-/ha langs de kuststrook tot € 45.000,-/ha voor het grasland langs de grens met “Westerkwartier”.

- Bedrijfsmatig gebruik

Pachttermijn vrij, geen automatische verlenging, vrij overeen te komen pachtprijs. Alleen mogelijk zonder gebouwen. In gevallen dat landbouwgronden in pacht moeten worden uitgegeven, kan dat bij openbare inschrijving o.b.v. een geliberaliseerde pachtovereenkomst. Hoe groter de uit te geven oppervlakte, hoe hoger de te verwachten pachtopbrengst is. Voor geliberaliseerde pacht kan de pachtprijs oplopen tot ca. € 3.000/ha, indien slechts voor een jaar wordt uitgegeven en er in het betreffende jaar aardappels kunnen worden verbouwd. Voor perioden van ca 3 jaar en gebruik als (goed onderhouden) grasland, is een opbrengst tussen € 750 en € 1.100/ha te verwachten.

- Niet-bedrijfsmatig

De zelfde voorwaarden gelden als bij bedrijfsmatig gebruik. De prijzen worden in dat geval echter gebaseerd op de pachtnorm bij reguliere pacht zoals deze jaarlijks worden vastgesteld en gepubliceerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In de gemeente Het Hogeland zijn twee pachtprijsgebieden relevant. De voormalige gemeenten De Marne en Eemsum vallen in het gebied “Bouwhoek en Hogeland”, de landerijen in de voormalige gemeenten Winsum en Bedum vallen in het gebied “Noordelijk weidegebied”. De hoogst toelaatbare pachtprijs in de respectievelijke gebieden bedraagt op grond van het pachtnormenbesluit 2020 respectievelijk € 677 en € 535/ha. Bij afwijkende situaties zoals bijvoorbeeld slechte bereikbaarheid, slechte ondergrond en dijken kan afgeweken worden van deze prijzen.

De pachtovereenkomsten groter dan een hectare worden ingeschreven bij de Grondkamer. Per pachtovereenkomst wordt een vergoeding van de grondkamerleges tegen kostprijs bij de pachter in rekening gebracht.

5.6 Recht van opstal

Het recht van opstal, ook wel opstalrecht genoemd, is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te

verkrijgen. De gemeente vestigt in verschillende gevallen een recht van opstal ten behoeve van anderen op gronden die gemeentelijk bezit zijn.

Sport-, wijk-en dorpsverenigingen

Rechten van opstal met sport-, wijk-en dorpsverenigingen worden meestal gevestigd "om niet". De door de gemeente gemaakte kosten kunnen éénmalig in rekening worden gebracht bij desbetreffende vereniging.

Antenne-installatie ten behoeve van mobiele communicatie

Voor voorzieningen ten behoeve van mobiele telecommunicatie en dataverkeer worden antennes geplaatst op grond of diverse bouwwerken, waaronder antennemasten en gemeentelijke gebouwen, inclusief kabels en leidingen voor aansluiting op de daarvoor bestemde voorziening. Indien genoemde bouwwerken inclusief aansluitingen en aansluitpunten zich op, in of boven gemeentegrond bevinden wordt hiervoor een recht van opstal gevestigd.

Retributie recht van opstal

De retributie geldt voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige bouwwerken en dient jaarlijks vooruit te worden betaald. Daarnaast worden de door de gemeente gemaakte kosten éénmalig in rekening gebracht.

Zendmasten	Retributie Per jaar
Zendmasten	€ 7.000,00
Point-to-Multipoint netwerk	€ 4.500,00

Retributie wordt elk jaar per 1 januari geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) zoals opgesteld door het Centraal Bureau Statistiek.

5.7 Erfpacht

Naast verkoop van gronden kan de gemeente in voorkomende gevallen (bedrijfs)kavels in erfpacht uitgeven. Doorgaans gebeurt dit voor een periode van 20 tot 30 jaar met mogelijkheid tot verlenging. De jaarlijkse erfpachtcanon wordt gebaseerd op de marktwaarde van de grond waarop deze erfpacht wordt gevestigd. De marktwaarde is de actuele waarde en opgenomen in deze Notitie Grondprijzen.

Maatschappelijke commercieel vastgoed

Het canonpercentage wordt opgebouwd door het rentepercentage van de Bank Nederlandse Gemeenten voor langlopende leningen van 20 jaar te vermeerderen met een opslag van 0,25%. Daarbij opgemerkt dat minimaal de interne rekenrente van de gemeente wordt aangehouden.