



Nota grondprijzen 2022 – 2023

Vastgesteld door het College van Burgemeesters en
Wethouders op

NOTA GRONDPRIJZEN 2022 - 2023

Auteur: Unit Vastgoed en Gronden

Status: Vastgesteld door B&W op

Datum: 2022

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Marktontwikkelingen	4
Aanpassing prijzen ten opzichte van 2020 – 2021	4
Geldigheidsduur prijzen	5
Woningbouw	6
(Projectmatige) woningbouw	6
Vrije huursector woningen	6
Sociale huurwoningen	7
Vrije kavels	7
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	8
Tiny Houses	8
Woonwagens	8
Ondernemingen	9
Bedrijventerreinen	9
Boekelermeer	9
Overige bedrijventerreinen	9
Kantorenlocaties	9
Detailhandel	9
Horeca	10
Kiosken	10
Overige functies	10
Cultuur & ontspanning, recreatie en sport	10
Sociaal maatschappelijke voorzieningen	10
Verkoop openbaar groen	11
Nutsvoorzieningen (excl. UMTS-masten)	12
UMTS-(zend)masten	12
Alle andere overige bestemmingen	12
Algemeen	12
Parkeerplaatsen	12
grondexploitatie	12
Grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling	13
Erfpacht en huur	13
Berekening erfpacht	13
Verkoop bloot eigendom	13
Verhuur van grond	13
Pacht	14

INLEIDING

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2022-2023 van de gemeente Alkmaar. De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden in principe om het jaar herzien in de Nota Grondprijzen.

Deze nota geeft uitvoering aan de Nota Grondbeleid 2022 waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd. De Nota Grondbeleid is door de raad op 27 januari 2022 vastgesteld.

De grondprijzen gelden als kader voor de uitgifte van (bouwrijpe) grond. De gemeente Alkmaar voert een functionele grondprijspolitiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dit in dat de grondwaarde afhankelijk van de plek in de stad is en de beoogde functie. Naast woningbouw wordt ook de grondprijs voor alle overige functies zoveel mogelijk bepaald op een residuele grondslag, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijsbeleid heeft.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld.

MARKTONTWIKKELINGEN

Volgens het Centraal Planbureau is de Nederlandse economie snel en krachtig hersteld uit de coronarecessie. Het langzamerhand loslaten van de contactbeperkende maatregelen zorgde voor stevig aantrekkende bestedingen van huishoudens, mede geholpen door de opleving van het vertrouwen. Het economische herstel zet volgens het Centraal Planbureau door in 2022. Naar verwachting groeit onze economie met 3,6% in 2022 en met 1,7% in 2023

Volgens het Economisch Bureau van ABN AMRO (Woningmarktmonitor van januari 2022) blijven ook de huizenprijzen records vestigen, vooral door de lage hypotheekrente. Hoewel aan de hypotheekrentedaling een eind is gekomen door de gestegen inflatie, is de verwachting dat de hypotheekrente per saldo laag blijft. Dit betekent dat de huizenprijzen verder kunnen stijgen. Na een toename van 15% in 2021 kunnen de huizenprijzen volgens de ABN AMRO dit jaar met 12,5% en volgend jaar met 5% toenemen.

In de regio Alkmaar zijn ten opzichte van het derde kwartaal 2020 in het derde kwartaal 2021 de transactieprijzen met 24,5% toegenomen. De gemiddelde transactieprijs kwam hierdoor uit op €441.000,-. De gemiddelde transactieprijs in onze regio is daarbij ruim €20.000,- hoger dan het Nederlands gemiddelde. De grootste prijsstijging is opvallend te zien bij vrijstaande woningen. Dit kan verschillende oorzaken hebben. De lage rente is er één van. Door de lage rente kunnen steeds meer mensen zich een vrijstaande woning veroorloven. Hierdoor zijn er meer geïnteresseerden voor een woning. Daarbij wordt dit effect versterkt door het feit dat steeds meer mensen thuis werken en een grotere behoefte hebben aan een ruime tuin.

AANPASSING PRIJZEN TEN OPZICHTE VAN 2020 – 2021

De waarde wordt in de regel bepaald door de vraag, bestemming, locatie en (mogelijk) gebruik. Bij de bepaling van de grondprijs wordt daarom zoveel mogelijk met marktconforme grondprijzen gerekend, al dan niet gebaseerd op een taxatie van een gecertificeerd taxateur.

Zodra de gemeente grond of grond met een te slopen opstal middels openbare inschrijving verkoopt, is een dergelijke taxatie niet nodig. Aangezien bij een openbare inschrijving een ieder de kans krijgt om een “beste” bod neer te leggen wordt het resultaat gezien als marktconform. Dat maakt een taxatie overbodig.

Dit beleid sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moeten zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden vastgesteld.

Voor sociale huurwoningen in categorie 1 en categorie 2 heeft de gemeente Alkmaar de vaste grondprijzen geïndexeerd met de inflatie (consumentenprijsindex). De minimumprijzen voor de grondprijzen voor gronden voor gemeentelijk gebruik of sociaal maatschappelijke voorzieningen, Cultuur & ontspanning, recreatie en sport, de tarieven voor snippergroen en nutsvoorzieningen zijn eveneens geïndexeerd met de inflatie.

De vraag naar kavels op het bedrijventerrein Boekelermeer is ten opzichte van de vorige jaren toegenomen. Het aanbod van bedrijfskavels wordt hierdoor schaars. De bandbreedte van de grondprijzen voor bedrijventerrein de Boekelermeer-Zuid wordt dit jaar dan ook verhoogd ten opzichte van het niveau van 2012-2021.

GELDIGHEIDSDUUR PRIJZEN

Omdat vrijwel alle grondprijzen via de (genormeerde) residuele methode worden vastgesteld, volgen deze automatisch de marktontwikkelingen. De bandbreedte van de prijsrange voor bedrijventerrein de Boekelermeer-Zuid wordt ook ruim genoeg geacht om marktontwikkelingen in de nabije toekomst op te vangen. De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van de datum waarop deze nota door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld en worden per 1 januari 2024 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in beginsel geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt zo nodig tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

Eerder gemaakte afspraken en thans lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde grondprijzen af te wijken. Het moment van een grondaanbieding is in het algemeen bepalend voor de toe te passen prijs. Bij elke grondaanbieding wordt vermeld hoe lang het aanbod geldig is; in principe is deze periode niet langer dan 3 maanden.

WONINGBOUW

(PROJECTMATIGE) WONINGBOUW

Voor de projectmatige woningbouw, behalve voor sociale huur woningen, wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeerde residuele benadering.

Bij de genormeerde residuele benadering wordt bij de bepaling van de grondprijzen uitgegaan van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed die de gemeente onderscheidt zijn rijwoningen, 20001 kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Hieronder vallen ook de zogenaamde sociale koop woningen. Op basis van het programma wordt door de gemeente op voorhand een inschatting gemaakt van de commerciële waarde. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde stichtingskosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object. Zodra een ontwikkel locatie door de gemeente middels openbare inschrijving wordt verkocht gelden de gestelde voorwaarden en beoordelingscriteria als norm. De geboden prijs dient dan de prijs te zijn die de markt maximaal voor die aanbidding tegen de gehanteerde voorwaarden, bij een verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, wil betalen. Hier is geen aparte taxatie voor benodigd.

De gemeente Alkmaar behoudt zich het recht voor af te wijken van bovengenoemde grondprijsberekening als blijkt dat het genormeerde residuele systeem niet passend is op een vastgoedtransactie. Een reden hiervoor kan zijn dat er sprake is van een bijzonder type vastgoed, een complexe locatie en/of extra eisen ten opzichte van de 'referentie' kwaliteit. De gemeente Alkmaar stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Met deze projectspecifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijs. Daarnaast kan de gemeente een minimale grondprijs hanteren als grens waar beneden de grond niet wordt uitgegeven.

Ook bij projecten op uitzonderlijke locaties, kan de gemeente afwijken van de genormeerde grondprijzen. De gemeente Alkmaar laat in die gevallen zo nodig de residuele grondwaarde door een (extern) deskundige partij vaststellen.

VRIJE HUURSECTOR WONINGEN

Het grondprijsbeleid voor vrije huursector woningen ofwel markthuursector woningen is gebaseerd op een residuele benadering en met een marktconforme beleggerswaarde op maat. Op maat wil zeggen dat per geval de grondprijzen worden bepaald. De gemeente Alkmaar stelt zo nodig een onafhankelijke partij aan om de grondprijzen te bepalen. In dit segment huurwoningen rust er, in tegenstelling tot het sociale segment, geen gemeentelijke toewijzings- en handhavingsregime op de woningen. De huurprijzen van deze woningen bewegen mee met de prijschommelingen op de woningmarkt en is sterk afhankelijk van de locatie in de stad.

Er is sprake van een vrije huursectorwoning als de huur hoger is dan het maximum bedrag voor huurtoeslag. In 2022 ligt deze grens op € 763,47¹ per maand. Deze wordt ieder jaar vastgesteld.

¹ Wet op de Huurtoeslag

De grondwaarde wordt residueel benaderd door de beleggerswaarde te verminderen met de bouwkosten. De beleggerswaarde is de (maximale) waarde die een belegger/verhuurder bereid is te betalen gebaseerd op verhuuropbrengsten (en verkoop op termijn) en exploitatielasten. Om de beleggerswaarde te berekenen hanteert de gemeente Alkmaar de BAR-systematiek, dat wil zeggen, via een inschatting van de huurprijs per m2 en het vereiste (marktconforme) aanvangsrendement. Om vanuit een VON-prijs / leegwaarde een beleggerswaarde te berekenen, wordt afhankelijk van het type woning en de specifieke woningmarkt, een vormfactor op de VON-prijs / leegwaarde toegepast. Voor de stichtingskosten hanteert de gemeente dezelfde uitgangspunten als voor koopwoningen in de projectmatige woningbouw.

SOCIALE HUURWONINGEN

Voor de sociale huur woningen in categorie 1 en 2 hanteert de gemeente Alkmaar een vaste grondprijs. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 huurwoningen zijn gebaseerd op de Wet op de Huurtoeslag.

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 11.600,= per gestapelde woning (appartement) en € 14.900,= per grondgebonden woning. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In 2022 ligt dit bedrag op € 633,25 per maand². Deze huurgrens is wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 22.400,= per gestapelde woning (appartement) en € 32.400,= per grondgebonden woning. Een sociale huur woning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens voor huurtoeslag (in 2022 is dat € 633,25 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 763,47 per maand in 2022)³.

De gemeente hanteert voor woningen in categorie 1 en categorie 2 een relatief lage grondprijs om de realisatie van voldoende aanbod te stimuleren voor huishoudens die zijn aangewezen op deze woningen, tenzij dit in een bepaald geval leidt tot overcompensatie in de zin van staatssteunregelgeving. Voor het realiseren van sociale woningbouw voor deze lage grondprijs spreekt de gemeente extra regels met de ontwikkelaar af. Deze investering moet er nl. wel toe leiden dat de woningen ook daadwerkelijk worden toegewezen aan de doelgroep en voor een termijn van tenminste 25 jaar als sociale woning in exploitatie wordt gehouden. Regels voor de toewijzing zijn vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Indien grond is uitgegeven voor huurwoningen in categorie 1 en 2 en er desondanks huurwoningen in een duurdere categorie worden gerealiseerd, of huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen binnen de hiervoor genoemde instandhoudingstermijn dan zal de gemeente de partij aanspreken waarmee de overeenkomst tot gronduitgifte is gesloten en indien noodzakelijk als nog tot een genormeerde residuele grondprijs komen.

VRIJE KAVELS

Voor de uitgifte van grond aan individuele kopers wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Per project zullen de kavels afzonderlijk worden gewaardeerd. Hierbij zijn de ligging, grootte en bouwmogelijkheden bepalend.

² *Wet op de Huurtoeslag*

³ *Wet op de Huurtoeslag*

Bij de waardebeoordeling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeerd residueel benadering. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (extern) deskundige partij.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAAP (CPO)

De grondprijs is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype op de betreffende locatie. De waarde van een CPO-woning ligt op een vergelijkbaar niveau met de waarde van een reguliere woning.

TINY HOUSES

Een Tiny House is een relatief nieuwe woonvorm met een eigen filosofie van de bewoners. Het betreffen relatief kleine, veelal, vrijstaande woningen van maximaal 50m² woonoppervlak, maar vaker is een Tiny House niet groter dan ca. 30m². De focus van Tiny Houses is voornamelijk gericht op duurzaamheid en het minimalistische karakter. Bij de waardebeoordeling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikt gemaakt van een genormeerd residueel benadering. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij.

WOONWAGENS

Bij de waardebeoordeling van kavels ten behoeve van woonwagens aan individuele kopers wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij. Zodra er grond wordt verkocht ten behoeve van woonwagens aan een corporatie (of soortgelijke aangewezen instelling) kan de grondprijs gelijk gesteld worden aan die van een sociale grondgebonden huurwoning.

ONDERNEMINGEN

BEDRIJVENTERREINEN

BOEKELERMEER

De prijsrange voor de Boekelermeer, exclusief de Ecozone, is € 180 tot € 250 per m².

Voor de ecozone geldt een andere bestemming dan voor de rest van het bedrijventerrein Boekelermeer. De bestemming voor kavels in de Ecozone is maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en voor sommige kavels ook horeca. In de Ecozone zijn nog een beperkt aantal bouwvlakken beschikbaar (zie www.deboekelermeer.nl). De grondprijs voor kavel 2 B en kavel 3 bedraagt € 226 per m². Kavel 7 heeft een grondprijs van € 243 per m². Kavels 4 en 5 hebben een grondprijs van € 212 per m².

Bij grondaankoop dient een vastgestelde bijdrage te worden betaald aan de Stichting Beheerschapp Boekelermeer, zowel door de gemeente als door de koper. Voor 2022 is de bijdrage bepaald op € 1,05 per m² voor de gemeente en € 3,07 per m² voor de koper. De bijdrage wordt ieder jaar geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex van het CBS.

OVERIGE BEDRIJVENTERREINEN

Indien er in de gemeente grond voor bedrijfsvestiging wordt verkocht buiten het hierboven genoemde bedrijventerrein, dan zal per locatie de waarde comparatief worden vastgesteld, al dan niet bepaald door een onafhankelijk taxateur. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Voor de prijsstelling wordt een prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd.

KANTORENLOCATIES

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt de comparatieve methode als basis gebruikt om de grondprijs per locatie vast te stellen. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige.

De hoogte van de marktwaarde en daarmee afgeleide van de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzicht van infrastructuur etc.). De marktprijzen voor grond in de kantorenmarkt staan in nauwe relatie met de huurprijzen en het door beleggers verlangde bruto aanvangsrendement (BAR). De huurprijzen zijn voor nieuwe contracten redelijk gevoelig voor de markt. Het bruto aanvangsrendement dat door beleggers gevraagd wordt, is sterk bepalend en hangt samen met risico's en overige economische omstandigheden van enig moment.

DETAILHANDEL

De grondprijs voor detailhandel wordt op basis van de genormeerde residuele grondwaardemethode bepaald.

Gezien de grote differentiatie tussen (winkel)gebieden en type winkellocaties, maar ook bij projecten op uitzonderlijke locaties, kan de gemeente afwijken van de genormeerde grondprijzen. De gemeente Alkmaar laat in die gevallen zo nodig de residuele grondwaarde door een onafhankelijke partij vaststellen.

HORECA

De grondprijzen voor horecagelegenheden (incl. hotels) worden residueel bepaald. Hierbij zijn het type horeca en locatie bepalend voor de grondprijs. De gevolgen van de marktontwikkelingen wisselen per horecabranche. Grondprijzen voor horeca worden altijd op maat bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige.

KIOSKEN

De omzet van kiosken is zeer afhankelijk van de locatiekenmerken en het aantal dagelijkse passanten. Hierdoor kunnen op sommige locaties zeer hoge omzetten gehaald worden. Daarnaast zijn de bouwkosten van kiosken laag en hebben ze een gunstige vormfactor. Vanwege de locatiespecifieke kenmerken wordt de grondprijs residueel bepaald en is per kiosk maatwerk.

OVERIGE FUNCTIES

CULTUUR & ONTSPANNING, RECREATIE EN SPORT

Cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn bestemmingen die ofwel een winstoogmerk hebben, ofwel niet commerciële vrijetijdsvoorzieningen zijn. Enkele voorbeelden zijn: amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen. In veel gevallen, al dan niet op commerciële wijze geëxploiteerd, dient entree of abonnementsgelden voor deze voorzieningen betaald te worden.

Voor dergelijke commerciële bestemmingen zijn geen grondprijzen in deze nota opgenomen. Gezien de grote differentiatie tussen deze bestemmingen c.q. categorieën wordt voor iedere ontwikkeling separaat de grondprijs residueel bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige.

Als er sprake is van een niet commerciële vrijetijdsvoorziening, dat wil zeggen waarbij de (vastgoed)exploitatie (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen, geldt een minimum grondprijs van € 170 per m² bruto vloer oppervlak (bvo). Voorbeelden hiervan zijn gemeentelijke zwembaden, openbare bibliotheken, schouwburg, etc. Voor een onbebouwde niet commerciële vrijetijdsvoorziening geldt een minimumprijs van € 68 per m² bruto vloeroppervlak. Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Sociaal maatschappelijke voorzieningen zijn bestemmingen op het gebied van onderwijs, religie, opvang, welzijn, zorg en medisch. In deze categorieën is er sprake van een nieuwe dynamiek. Deze sociaal maatschappelijke voorzieningen worden steeds vaker commercieel geëxploiteerd. Door bijvoorbeeld de toenemende marktwerking in de zorg ontstaan er nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van dienstverlening (bv. private medische klinieken). De overheid is nu niet meer de enige aanbieder van dit type vastgoed.

Voor voorzieningen waarbij het vastgoed niet met publieke middelen wordt gerealiseerd of geëxploiteerd geldt dat de grondprijs per project residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 119 per m² bvo.

Als de vastgoedrealisatie of exploitatie van bovengenoemde voorzieningen (geheel of gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen geldt een vaste grondprijs van € 119 per m² bvo. Indien de floor space index lager dan 1 is (dat wil zeggen dat het aantal vierkante meters bvo lager is dan het aantal vierkante meters grondoppervlak van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd.

Aanvullend kan de gemeente de voorwaarde verbinden dat bij een dergelijke grondtransactie de gemeente het recht van eerste koop heeft op de grond, nadat de op de grond gerealiseerde bebouwing haar functie verliest, tegen de dan geldende sociaal maatschappelijke grondprijs.

VERKOOP OPENBAAR GROEN

Een bijzondere vorm van gronduitgifte betreft de uitgifte van “snippergroen”, zogenaamde reststroken openbaar groen. Veel inwoners van de gemeente zijn geïnteresseerd in het aankopen / gebruiken van een aan hun perceel grenzende strook gemeentegrond. Reden daarvoor is vooral het vergroten van het woongenot.

Voor de beoordeling van binnengekomen aanvragen tot aankoop of gebruik gemeentegrond worden vaste uitgangspunten gehanteerd. Hiermee kan elke aanvraag op gelijke wijze en zo consequent mogelijk worden behandeld en afgedaan.

Reststroken kunnen verkocht worden als geen sprake is van één van de volgende omstandigheden:

- Privaatrechtelijke belangen (bijvoorbeeld voorziene ontwikkelingen)
- Ruimtelijke bezwaren Verkeerstechnische bezwaren
- Beeld- of structuurbepalend groen (nader te specificeren in het nieuwe groenbeleid)
- Aanwezigheid van kabels en leidingen in strook

Een groot deel van het openbaar groen van de gemeente heeft een duidelijke functie en komt niet voor uitgifte in aanmerking. De stroken openbaar groen waarbij een duidelijke functie ontbreekt komen in principe wel in aanmerking voor uitgifte. Dit groen wordt gedefinieerd als “snippergroen”. Hiertoe wordt de grond aan de aanvrager te koop aangeboden.

In geval van de aanwezigheid van kabels en leidingen kan de bewuste grond te huur worden aangeboden. Snippergroen bij huurwoningen en woningen op erfpachtgrond kunnen evenmin worden verkocht, ook hier kan de bewuste grond te huur worden aangeboden

Bij de verkoop van kleine stukjes gemeentegrond (tot en met 100m²) ten behoeve van tuinuitbreiding wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 239 per m².

Indien het een strook grond betreft waarvan het afstoten naar het oordeel van de gemeente een gemeentelijk belang dient kan in hoge uitzondering een gereduceerd tarief in rekening worden gebracht. De grondprijs wordt dan met maximaal 40% verlaagd tot minimaal € 143 per m². Dit tarief van minimaal € 143 per m² wordt eveneens gehanteerd bij de verkoop gemeentegrond ten behoeve van achterontsluitingen c.q. achterpaden van maximaal 1 meter breed. Als er sprake is van een rij- of blokoningen geldt hierbij als voorwaarde dat alle eigenaren van de rij of het blok tot aankoop overgaan.

Bij de verkoop van een stukje grond ten behoeve van tuinuitbreiding dat op grond van een recognitie in gebruik is, wordt een verlaagde verkoopprijs van € 55 per m² gehanteerd.

Bij een omzetting van recognitie bij een huurwoning op het moment dat deze door een nieuwe huurder wordt betrokken wordt overgegaan op een huurcontract, waarbij de huur wordt gebaseerd op de reële grondwaarde, zie ook de paragraaf over verhuur van grond.

NUTSVOORZIENINGEN (EXCL. UMTS-MASTEN)

Stukjes grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (bijv. trafohuisjes) hebben een vaste grondprijs van € 239 per m², met een minimum uitgifte prijs van € 2.700,=.

UMTS-(ZEND)MASTEN

De locaties voor het plaatsen van bovengenoemde apparatuur worden uitgegeven in huur in combinatie met een huurafhankelijk recht van opstal. Voor een oppervlakte van max. 40 m² en/of een masthoogte van max. 40 meter wordt een jaarlijkse huursom voor de grond in rekening gebracht van € 5.600 per jaar. De hoogte van de huursom bij een grotere oppervlakte of masthoogte is maatwerk. Voor elke volgende provider die gebruikt maakt van de zendmast wordt de huursom verhoogd met € 1.500 per medegebruiker per jaar. De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. Er wordt naast de huursom geen retributie in rekening gebracht voor het huurafhankelijke opstalrecht.

ALLE ANDERE OVERIGE BESTEMMINGEN

De grondprijs voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, motorbrandstofpunten en dergelijke wordt primair residueel bepaald.

ALGEMEEN

PARKEERPLAATSEN

Op het moment dat er sprake is van een parkeervoorziening die wordt geïntegreerd in of onder de bebouwing, dan worden de stichtingskosten en opbrengsten mee genomen in de residuele berekening

GRONDEXPLOITATIE

Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, waarbij minimaal kostendekkende prijzen worden gehanteerd. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Hoge verwervingsprijzen, en/of hoge kosten voor bouw- en woonrijp maken kunnen de oorzaak zijn dat bij toepassing van de vastgestelde minimumprijzen de grondopbrengsten onvoldoende zijn om een grondexploitatie financieel haalbaar te maken. In dat geval is een nadere afweging nodig.

De gereduceerde prijs voor sociale huursector woningen in de categorie 1, kan bij een hoog percentage sociale woningbouw ook tot tekorten op de grondexploitatie leiden. In dat geval zal een nadere afweging nodig zijn.

Grondlevering vanuit de grondexploitatie aan een ander onderdeel van de gemeente is in fiscale termen een belaste opbrengst (fiscaal wordt dit gezien als levering aan een fictieve derde). In het BBV wordt een interne levering verantwoord tegen de boekwaarde van het betreffende complex of de kavel. Dit is feitelijk het saldo van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten (uitgedrukt in een kostprijs per m²) op het moment van 'levering'. Op de interne levering mag geen positief exploitatieresultaat worden verantwoord. Dit zou immers een niet toegestane herwaardering van de gronden bij de gemeente betekenen. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde. Wanneer sprake is van een

duurzaam lagere waarde moet voorafgaand aan de interne levering een afboeking naar marktwaarde plaatsvinden. Ten behoeve van de fiscale balans verdient het aanbeveling om een normgrondprijs te hanteren, gelijk aan de systematiek die wordt gehanteerd voor sociaal maatschappelijke voorzieningen.

GRENSCORRECTIES BIJ GEBIEDSONTWIKKELING

Wanneer er bij een nieuwe gebiedsontwikkeling een ondergeschikte grenscorrectie nodig is voor de uitvoering van een bouwplan voor met name de optimalisering van het openbaar gebied bij een stedenbouwkundig plan, wordt zowel voor te kopen als te verkopen grond € 15 per m² berekend, waarbij het bedrag dat de gemeente betaalt nooit meer kan zijn dan het bedrag dat wordt ontvangen. Dit speelt met name om de openbare ruimte te verbeteren of kadastrale grenzen recht te trekken.

ERFPACHT EN HUUR

BEREKENING ERFPACHT

Bij het afsluiten van nieuwe erfpachtcontracten bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals die op grond van de genoemde prijzen in deze Nota Grondprijzen wordt berekend. Het gehanteerde canonpercentage wordt per kwartaal vastgesteld door het college en wordt berekend aan de hand van het voortschrijdend gemiddelde rentepercentage over drie jaar dat de gemeente verschuldigd is voor bij de Bank Nederlandse Gemeente op te nemen geldleningen met een looptijd van tenminste 10 jaar, vermeerderd met een kwart procent voor administratiekosten.

VERKOOP BLOOT EIGENDOM

Bij verkoop van het blote eigendom van de grond voor woningbouw wordt de grondwaarde nader vastgesteld middels de rekensystematiek die wordt beschreven in de vigerende "uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht" die is vastgesteld door het college.

Voor de berekening die in bovengenoemde uitvoeringsregeling wordt beschreven wordt gebruik gemaakt van de onderstaande tabel voor de grondquotes.

Woningcategoriën	Soort woning	WOZ-waarde / maandhuur	Grondquote woningen	bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900,-	25%	
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000,-	30%	
Categorie 3	Grondgebonden	=> € 255.000,-	35%	
Categorie 1	Appartement	< € 210.900,-	18%	
Categorie 2	Appartement	< € 255.000,-	23%	
Categorie 3	Appartement	=> € 255.000,-	28%	

Tabel 1: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

VERHUUR VAN GROND

Bij nieuwe huurcontracten voor grond wordt de huurprijs berekend als percentage van de grondprijs van de functie waar deze grond aan is verbonden. Voor niet-commerciële partijen en particulieren bedraagt het gehanteerde percentage de rente zoals die door het college

wordt vastgesteld voor de berekening van de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten met een minimum van 4%. Incidenteel is het mogelijk dat er een opslag voor de zakelijke lasten wordt doorberekend. De huurprijs van een stukje grond kan nooit lager zijn dan de voorgaande huurprijs van hetzelfde stukje grond. Voor commerciële partijen geldt een marktconforme rente. Bij verhuur van grond voor parkeerplaatsen geldt een huur van € 300 tot € 500 per parkeerplaats per jaar, afhankelijk van de locatie.

Bij huurcontracten voor stukjes grond ten behoeve van tijdelijke exploitatie, kan van de (minimum) grondprijs worden afgeweken als er andere zwaarwegende belangen zijn.

De grondprijs bij agrarische gronden voor hobbymatig gebruik wordt bepaald m.b.v. de meest recente taxatiewijzer Agrarische Grond. De taxatiewijzer is de handleiding die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met gemeenten en taxatiebureaus opstelt voor de waardering van bijzondere objecten van de wet Waardering onroerende zaken (Woz). De huurprijs voor deze agrarische gronden is de grondprijs maal het percentage bepaald voor verhuur van grond aan commerciële partijen. Bij percelen van minimaal 1 hectare gaat het om pacht en wordt bij de pachtprijsbepaling gelet op het soort agrarische gebruik en het opbrengend vermogen.

Bij gebruik van percelen grond voor ketenterreinen wordt de vergoeding voor de eerste 500 m2 bepaald op basis van de precarioverordening. De vergoeding voor alle m2 boven die 500 m2 is vastgesteld op € 5,- per m2 per jaar.

PACHT

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond, dus het gebruik van een hoeve of los land ter uitoefening van de landbouw.

Voor pachtovereenkomsten ingegaan op of na 1 september 2007 geldt de maximale pachtprijs per pachtregio als maximaal te betalen pachtprijs, de zogenaamde regionorm. Voor pachtovereenkomsten ingegaan vóór 1 september 2007 wordt de pachtprijs van rechtswege gewijzigd met een regionaal veranderpercentage.

In de gevallen dat de pachter en verpachter vrij zijn om de pachtprijs te bepalen (zoals bij pacht van geringe oppervlakten, teeltpacht en geliberaliseerde pacht voor los land voor 6 jaar of korter) wordt voor de vergoeding aangesloten bij de regionorm zoals die jaarlijks wordt bepaald door de Rijksoverheid. Deze regeling geldt ook voor grond bestemd voor een ontwikkeling.

