



Nota grondprijzen 2024 – 2025

Vastgesteld door het College van Burgemeesters en
Wethouders op 3 september 2024

NOTA GRONDPRIJZEN 2024 - 2025

Auteur: Unit Vastgoed en Gronden

Status: Vastgesteld door B&W op 3 september 2024

Datum: 2024

INHOUDSOPGAVE

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

INLEIDING

Voor u ligt de Nota Grondprijzen 2024-2025 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 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 is van de beoogde functie en daarnaast nog van een aantal andere factoren, zoals o.a. locatie, ligging en bouwmogelijkheden. Zowel voor woningbouw als voor alle overige functies wordt de grondprijs zoveel mogelijk bepaald op een residuele grondslag, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijnsbeleid heeft.

Alle in deze nota genoemde bedragen zijn exclusief BTW, exclusief overdrachtsbelasting en exclusief kosten koper, tenzij anders vermeld. De gemeente Alkmaar behoudt zich het recht voor af te wijken van de in deze nota genoemde bedragen in geval van een maatschappelijk belang. In dat geval worden grondprijzen, eventueel met de hulp van een (externe) deskundige partij, op maat bepaald.

GELDIGHEIDSDUUR PRIJZEN

Omdat vrijwel alle grondprijzen via de (genormeerde) residuele methode worden vastgesteld, volgen deze automatisch de marktontwikkelingen. 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 2026 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 genormeerd 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. De typen vastgoed die de gemeente onderscheidt zijn rijwoningen, 20onder1 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 bieding(en) als de marktconforme prijs. 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 project specifieke 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 residuele grondprijsberekening. De gemeente Alkmaar laat in die gevallen zo nodig de marktconforme grondwaarde door een (extern) deskundige partij vaststellen.

MIDDENSEGMENT- EN VRIJE HUURSECTOR WONINGEN

Het grondprijzbeleid voor middensegment- en vrije huursector woningen ofwel markthuurlwoningen 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 huurlwoningen 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 huurlwoning in het middensegment als de huur tussen de huurtoeslag grens ligt van € 879,66 en € 1.129,39 (per 1-1-2024). Van een vrije huursectorwoning is sprake als de huur hoger is dan € 1.129,39 per maand (per 1-1-2024). Deze grenzen worden ieder jaar vastgesteld.

SOCIALE HUURLWONINGEN

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

Voor sociale huur woningen in categorie 1 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 12.000,= per gestapelde woning (appartement) en € 15.500,= 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 2024 ligt dit bedrag op € 650,43 per maand¹. Deze huurgrens wordt ieder jaar vastgesteld.

Voor sociale huur woningen in categorie 2 hanteert de gemeente een vaste grondprijs van € 23.300,= per gestapelde woning (appartement) en € 33.600,= 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 2024 is dat € 650,43 per maand) en de maximumgrens voor huurtoeslag (€ 879,66 per maand in 2024)².

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 alsnog 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.

Bij de waardebepaling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruik gemaakt van een genormeed residuele benadering en de comparatieve methode. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (extern) deskundige partij.

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP (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 hetzelfde niveau met de waarde als 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 waardebepaling van deze kavels aan individuele kopers wordt in beginsel gebruikt gemaakt van een genormeed residuele benadering. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige partij.

¹ *Wet op de Huurtoeslag*

² *Wet op de Huurtoeslag*

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 kavels in de Ecozone en de Haven, is € 200 tot € 260 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.

De prijsrange voor de kavels in de Haven is € 230 tot € 280,- 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 2024 is de bijdrage bepaald op € 1,20 per m² voor de gemeente en € 3,51 per m² voor de koper.

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 marktconforme 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 locatiemarkten 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 locatie specifieke kenmerken wordt de grondprijs residueel bepaald en is dit per kiosk maatwerk.

OVERIGE FUNCTIES

CULTUUR & ONTSPANNING, RECREATIE EN SPORT

Cultuur & ontspanning, recreatie en sport zijn bestemmingen die ofwel een winst oogmerk 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.

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 € 177 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 € 70 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).

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 € 124 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 € 124 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 en/of 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 niet verkocht worden, maar eventueel 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 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 blokwoningen geldt hierbij als voorwaarde dat alle eigenaren van de rij of het blok tot aankoop overgaan.

Bij verkoop van snippergroen binnen het Project grondgebruik – aanpak oneigenlijk gebruik van gemeentegrond – kan een korting van maximaal 60% ofwel een grondprijs van € 99,- per

m2 gehanteerd worden. Deze werkwijze wordt beschreven in de tijdelijke regeling Project grondgebruik die is vastgesteld door het college op 7 mei 2024. Deze korting geldt alleen gedurende de looptijd van het Project grondgebruik.

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 € 248 per m2, met een minimum uitgifte prijs van € 2.800,=.

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 € 10.000 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 € 2.500 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, 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 nieuwe erfpachtuitgiften van bestemmingen anders dan wonen en garages 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.

Bij nieuwe erfpachtuitgiften van bestemmingen wonen en garages, wordt de erfpachtcanon altijd op maat bepaald. Indien daar aanleiding toe is wordt de hulp ingeschakeld van een (externe) deskundige. Dit maatwerk van bestemmingen en garages is van toepassing op volledig nieuwe gronduitgiften ofwel geldt niet voor de bestaande erfpachtuitgiften waarvan het erfpachttijdvak afloopt. Hiervoor is de gemeente momenteel bezig met het vaststellen van nieuw beleid.

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 tijdelijke regeling voor het berekenen van de koopsom bij het omzetten van erfpacht naar vol eigendom die is vastgesteld door het college op 16 januari 2024.

De tijdelijke regeling is van toepassing totdat de 'Uitvoeringsregeling berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom erfpacht' is gewijzigd en vastgesteld.

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 € 350 tot € 550 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 € 7,50 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, teelpacht 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.

