

Nota Grondprijnsbeleid

GEMEENTE BERGEN

VASTGESTELD 10 DECEMBER 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel van de nota	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Waarderingsmethodieken	5
2.1 Grondquote	5
2.2 Kostprijsmethode.....	5
2.3 Comparatieve methode	5
2.4 Residuele methode	6
3. Uitgangspunten grondprijnsbeleid	7
Uitgangspunt 1: functioneel grondprijnsbeleid.....	7
Uitgangspunt 2: (zoveel mogelijk) marktconforme prijzen	7
Uitgangspunt 3: wijze van waardebepaling gelijkschakelen met de markt.....	7
4. Marktontwikkelingen	9
4.1 Woningbouw.....	9
4.2 Overig programma	10
5. Grondprijsmethodiek per functie	13
5.1. Woningbouw.....	13
5.1.1. Sociale sector woningen	13
5.1.2. Vrije sector woningen.....	14
5.1.3. Collectief particulier opdrachtgeverschap	15
5.2. Bedrijventerreinen	16
5.3. Kantoren.....	16
5.4. Detailhandel en Horeca	17
5.5. Hotels.....	17
5.6. Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur)	17
5.7. Parkeren	17
6. Overige uitgiftedvormen	19
6.1 Erfpacht.....	19
6.1.1. Commerciële doeleinden.....	19
6.1.2. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk.....	19
6.2 Recht van opstal	19
6.2.1. Tiny Houses/ Flexwonen	20
6.2.2. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	20
6.2.3. Benzineverkooppunten.....	20
6.2.4. Nutsvoorzieningen	20
6.2.5. Windmolens, reclamezuilen, zendmasten en zonnepanelen	21
6.2.6. Overige gevallen	21
6.3 Bruikleen	21
7. Verhuur en Pacht	22
7.1 Verhuur	22
7.2 Pacht.....	22
8. Begrippenlijst.....	24

Samenvatting

De gemeenteraad stelt periodiek een Nota Grondprijsbeleid vast, waarin de kaders zijn opgenomen voor de verkoop van bouwrijpe grond ten behoeve van verschillende functies zoals woningbouw, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, etc. Door het vaststellen van de Nota Grondprijsbeleid 2020 stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen het college van B&W bevoegd is tot de uitgifte van grond.

Voor het verkopen van grond wordt in de onderzoeksfase vaak gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde bepaling, gevolgd door een onafhankelijke taxatie. Bij een openbaar biedproces *hoeft* een taxatie geen onderdeel uit te maken van de uiteindelijke verkoop, dat *kan* wel.

Naast grondverkoop bestaan er overige vormen van gronduitgifte, namelijk het opstalrecht en gronduitgifte in erfpacht. Deze laatste categorie komt maar weinig voor en heeft niet de voorkeur voor de gemeente.

Onderstaand schema geeft per functie aan welke uitgangspunten worden gehanteerd.

	Grondverkoop			Opstalrecht			Erfpacht		
	Vaste grondprijs	Residueel	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,33/m ²)	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk	Vast tarief (€ 2,33/m ²)	Rente percentage X Grondprijs	Maatwerk
Woningbouw									
<i>Sociale huur</i>	√ ¹								
<i>Sociale koop</i>		√ ²	√ ³						√ ³
<i>Vrije sector huur/ koop</i>		√							
<i>CPO</i>		√	√ ³						√ ³
<i>Tiny Houses/ Flexwonen</i>			√ ³		√				√ ³
Bedrijventerreinen		√							
Kantoren		√							
Detailhandel/ Horeca		√							
Maatschappelijke voorzieningen									
<i>Met winstoogmerk</i>		√			√				
<i>Zonder winstoogmerk</i>			√	√			√		
Parkeren		√							
Benzineverkooppunten						√			
Nutsvoorzieningen						√			
Windmolens						√			
Reclamezuilen						√			
Zendmasten						√			
Zonnepanelen						√			

¹ geldt voor toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet.

² grondprijs met een minimum van de in het sociale huursegment genoemde prijzen.

³ bij lokale initiatieven van sociale aard de keuze voor maatwerk aan de raad voor te leggen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de Nota Grondprijsbeleid worden richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling (welke rekenmethode) en wordt informatie gegeven over de grondprijzen voor de verschillende functies. Met het vaststellen van de nota komt de gemeente tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen. Daarnaast is de nota voor de interne organisatie een kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen plaatsvinden.

1.2 Doel van de nota

Het doel van deze nota is niet om concrete uitgifteprijzen te bepalen, maar aan te geven met behulp van welke methoden de grondprijzen het best kunnen worden bepaald om recht te doen aan het streven om marktconforme uitgifteprijzen te hanteren. Hiermee wordt duidelijk hoe uitgifteprijzen tot stand komen. Dit voorkomt onduidelijkheid over de juistheid van uitgifteprijzen tijdens de uitgifteonderhandelingen, zowel intern als extern.

Het grondprijsbeleid wordt door de raad vastgesteld en vormt samen met het grondbeleid het beleidskader van Vastgoed en Grondzaken. De raad stelt met het grondprijsbeleid vast welke methoden van grondprijsbepaling worden gehanteerd in de gemeente. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld voor 4 jaar en kent een jaarlijkse indexatie. Indien algemene-, economische-, juridische- en/of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven wordt het grondprijsbeleid eerder herzien.

Status en doel van het grondprijsbeleid

Met het grondprijsbeleid stelt de raad de uitgangspunten op voor de grondprijsbepaling bij de uitgifte van grond door de gemeente. Het vaststellen van het grondprijsbeleid dient de volgende belangen:

- *uniformiteit en objectiviteit*: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld binnen BUCH,
- *transparantie*: zowel naar marktpartijen, inwoners als het bestuur wordt inzicht geboden in de grondprijzen of methodieken die de gemeente hanteert;
- *draagvlak*: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen;
- *verdienend vermogen*: de Nota Grondprijsbeleid ondersteunt de financiële doelstellingen van de gemeente.

De waarde van grond wordt in de regel bepaald door de vraag, bestemming, locatie en (mogelijk) gebruik. Bij de bepaling van de grondprijs wordt zoveel mogelijk met marktconforme grondprijzen gerekend, al dan niet gebaseerd op een makelaarstaxatie. In het voortraject van een ruimtelijke ontwikkeling (initiatiefase, definitiefase) worden aan de hand van de diverse grondprijsmethodieken de uitgangspunten voor de hoogte van de grondprijs bepaald. Aan de daadwerkelijke koopovereenkomst ligt in beginsel een taxatie ten grondslag. Hierbij is de gemeente leidend om te bepalen of een taxatie nodig is⁴. Dit beleid sluit aan op de (Europese) wet- en regelgeving. Daarin staat aangegeven dat de grondprijzen van de gemeente transparant moet zijn opgebouwd en in principe door een onafhankelijke partij moeten worden opgesteld.

Het grondprijsbeleid geeft het kader aan waarbinnen grondprijzen methodisch tot stand komen. Veel grondprijzen zijn maatwerk doordat functie-/en project specifieke aspecten een rol spelen. Om flexibel in te

⁴ Een openbare biedprocedure is een andere manier om de marktwaarde van grond te bepalen.

kunnen spelen op (markt-)ontwikkelingen en genoemde omstandigheden is bij de verkoop van gronden veelal maatwerk aan de orde. Voor zover niet anders vermeld, zijn alle grondprijzen die gepubliceerd zijn in het grondprijnsbeleid van de gemeente gebaseerd op prijspeil 1-1-2020 en exclusief BTW en kosten koper.

Geldigheidsduur prijzen

De genoemde prijzen zijn geldig vanaf de datum waarop de raad het grondprijnsbeleid vaststelt. Eerder gemaakte afspraken en lopende onderhandelingen kunnen aanleiding zijn om van de vastgestelde prijzen 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 bod geldig is.

1.3 Leeswijzer

In het grondprijnsbeleid worden 3 stappen gevolgd. Dit zijn achtereenvolgens:

- Stap 1: analyse van de verschillende waarderingsmethoden (hoofdstuk 2);
- Stap 2: algemene keuze van de gemeente voor waarderingsmethode (hoofdstuk 3);
- Stap 3: waarderingsmethode per functie inclusief aandachtspunten (hoofdstuk 4).

Stap 1: analyse van de verschillende waarderingsmethodieken

In deze stap worden de belangrijkste waarderingsmethoden voor de verschillende soorten vastgoed op een rij gezet. Van elke methode worden de voor- en nadelen benoemd. Dit wordt zo veel mogelijk specifiek gemaakt voor de verschillende uitgiftecategorieën.

Stap 2: Grondprijnsmethodiek in de gemeente

Vervolgens wordt weergegeven welke waarderingsmethode het meest geschikt is als basis voor het grondprijnsbeleid.

Stap 3: waarderingsmethode per functie (incl. aandachtspunten)

In de derde stap wordt per functie de waarderingsmethode benoemd en de daarbij behorende aandachtspunten die van invloed zijn op de grondwaardering. De daadwerkelijke bepaling van de grondprijzen vindt plaats in de afzonderlijke projecten en *niet* in deze nota.

Deze Nota Grondprijnsbeleid gaat vervolgens in op de waardebepaling van *verkoop* van gronden voor verschillende functies. Hierna zullen gronduitgifte via recht van opstal en erfpacht aan bod komen. Verhuur en pacht nemen een bijzondere positie in, hoofdstuk 7 gaat hier verder op in.

Gestanddoeningstermijn

Bij onderhandelingen, prijsafspraken, grondreserveringen en dergelijke wordt door de gemeente duidelijk vermeld welk prijspeil de grondprijzen hebben. Indien van toepassing wordt gemeld op welke wijze de grondprijs vanaf 1 januari van het volgende jaar voor de betreffende gronduitgifte zal worden berekend.

Aansprakelijkheid

Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor type-, druk- en zetfouten. Voor nadere informatie over de inhoud van de Nota Grondprijnsbeleid en grondprijzen voor bepaalde ontwikkelingen dient u zich te wenden tot team Beleid en Vastgoed van de werkorganisatie BUCH.

2. Waarderingsmethodieken

Voor het bepalen van de grondprijzen gebruiken gemeenten verschillende waarderingsmethoden. De meest voorkomende zijn:

- grondquote;
- kostprijsmethode;
- comparatieve methode;
- residuele methode.

Hieronder worden de methoden uitgewerkt en voor- en nadelen gegeven.

2.1 Grondquote

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten of het residueel bepalen van de grondquote voor een aantal veel voorkomende woningtypen.

Voordelen van de grondquote:

- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.
- De grondprijs is snel bepaald.

Nadeel van de grondquote:

- De berekende grondprijs heeft geen relatie met het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. Een grote kavel met een kleine woning kan een even hoge VON-waarde hebben als een kleine kavel met een grote woning. Er wordt dan eenzelfde grondquote gehanteerd.

2.2 Kostprijsmethode

Bij de kostprijsmethode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van de totale grondkosten, te weten verwerving, bouw- en woonrijp maken en overige plankosten. De grondprijs wordt zo vastgesteld dat door de grondopbrengsten de grondexploitatie sluitend is.

Voordelen van de kostprijsmethode:

- Er wordt goed inzicht gegeven in de opbouw van de kosten.
- De grondprijs zorgt in ieder geval voor een sluitende exploitatie.

Nadelen van de kostprijsmethode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld.
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.

2.3 Comparatieve methode

Grondprijzen worden bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordelen comparatieve methode:

- De grondprijs is snel bepaald.
- De methode is transparant, zowel binnen de gemeente als naar marktpartijen.

Nadelen van de comparatieve methode:

- De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde van het object waarvoor de grondprijs is bedoeld. De comparatieve methode leidt veelal tot terugkijken en conserverende grondprijzen ('elkaar nadoen').
- De gemeente kan grondopbrengsten mislopen, omdat de vastgestelde prijzen lager zijn dan de marktconforme prijzen.
- Het is geen objectieve methode.

2.4 Residuele methode

Bij de residuele grondwaardemethode vormt de grondprijs de restwaarde (residu) van de commerciële waarde van het vastgoed, verminderd met de investeringskosten (bouw- en bijkomende kosten).

Voordelen van de residuele methode:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.
- Transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt helder welke factoren van invloed op de hoogte van de grondprijs.

Nadelen van de residuele methode:

- Marktkennis is een vereiste bij deze methodiek om de marktconformiteit van de input te waarborgen en de gevoeligheden van de berekening te overzien. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijnsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.
- Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk.
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

3. Uitgangspunten grondprijsbeleid

De gemeente hanteert een drietal uitgangspunten waaraan het grondprijsbeleid moet voldoen.

- Functioneel grondprijsbeleid
- Marktconforme prijzen
- De wijze van waardebeoordeling gelijkstellen met de markt

Uitgangspunt 1: functioneel grondprijsbeleid

Uitgangspunt in het grondprijsbeleid is een functionele grondprijsmethodiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Kortom de grondwaarde is afhankelijk van de plek in het dorp en de functie van het vastgoed.

Uitgangspunt 2: (zoveel mogelijk) marktconforme prijzen

Een tweede basis van het grondprijsbeleid is dat de grondprijs zoveel mogelijk overeenkomt met de grondwaarde en daarmee marktconform is. Ervaring leert dat de residuele grondprijsmethode de meest marktconforme grondwaardemethode is. Bij de comparatieve- en de kostprijsmethode zitten grondprijzen veelal onder de marktwaarde.

Het voeren van marktconform grondprijsbeleid is noodzakelijk voor de gemeente ongeacht de marktomstandigheden. Het is een belangrijk onderwerp bij gebiedsontwikkeling en in de samenwerkingsafspraken met marktpartijen. Afwegingen over grondprijzen zijn van grote invloed op het financiële resultaat. Daar komt bij dat ook Europese en nationale regelgeving een marktconform grondprijsbeleid voorschrijven.

Over grondprijzen wordt door ontwikkelende partijen altijd onderhandeld. Het is voor de gemeente daarom belangrijk een helder en goed onderbouwd inzicht te hebben in de ontwikkelingen en de parameters van de residuele benadering om zo de onderhandelingen over grondtransacties optimaal te voeren en waar mogelijk bouwproductie te bevorderen. Uitgangspunt is dat de gemeente voor de grond vraagt wat deze waard is. Een marktconforme grondprijs. Ongeoorloofde staatssteun bij verkoop van gronden wordt in ieder geval voorkomen indien de gemeente een openbare biedprocedure hanteert of de verkoopprijs baseert op een onafhankelijke taxatie.

Uitgangspunt 3: wijze van waardebeoordeling gelijkstellen met de markt

De gemeente hanteert in beginsel de residuele grondwaardemethodiek. Deze methodiek is ook de methode die marktpartijen het meest gebruiken in de waardebeoordeling van grond voor hun ontwikkelingsportefeuille. Waarbij de gemeente een residuele grondwaardebeoordeling hanteert, rekenen marktpartijen vaak aan de hand van vastgoedexploitaties waarbij de grondwaarde een onderdeel is van de berekening. Aanvullend kan door de gemeente worden gekozen voor andere methoden: de comparatieve methoden of het doorrekenen van grondquotes op basis van de residuele benadering (genormeerd residueel rekenen).

Naar een actueel grondprijnsbeleid voor de gemeente:

Gebruik marktindexcijfers ter ondersteuning bij het beleid

Om een zo actueel mogelijk beeld te krijgen van de uitgifteverwachtingen is het raadzaam gebruik te maken van indexcijfers die de markt ook gebruikt. Projectontwikkelaars gebruiken naast het BAR⁵ een aantal andere cijfers bij het nemen van investeringsbeslissingen, zoals de inflatie en rente ontwikkeling. Omdat deze cijfers de koopkracht en dus de aankoopbeslissingen van consumenten, maar ook van bedrijven, beïnvloeden, baseren projectontwikkelaars hun plannen mede op dergelijke verwachtingen. Die verwachtingen hebben zodoende invloed op het uitgiftetempo.

Meer differentiëren in prijzen per locatie en functie.

De gemeente rekent zorgvuldig aan de grondprijzen en houdt daarbij rekening met locatie- en functie specifieke verschillen ter beoordeling van de waardeontwikkeling van gronden. Dit betekent dat per functie de bandbreedte voor grondprijzen groter is, maar dat per locatie sprake is van een gericht grondprijnsbeleid dat recht doet aan verschillen in waarde tussen locaties en tussen vastgoedprogramma's.

Hardheidsclausule

Bij de grondprijzen gaat de gemeente uit van een bepaald type vastgoed en een standaard kwaliteitsniveau van het vastgoed dat gerealiseerd wordt op locatie of in een wijk. De typen vastgoed en de bijbehorende kwaliteitsniveaus zijn terug te vinden bij de onderliggende 'bouwkosten' behorende bij elke uitgifte-categorie. Hiervoor hanteert de gemeente als referentie het "Bouwkostenkompas" van IGG bouweconomie. Als het type vastgoed en/of de kwaliteit binnen een project afwijkt van de typen en kwaliteit genoemd in deze nota, dan houdt de gemeente zich het recht voor af te wijken van de berekening van grondprijzen zoals die in deze nota zijn genoemd. De gemeente stelt bij afwijkingen zo nodig een onafhankelijke partij aan om op projectniveau de opbrengstpotentie en de specifieke bouwkosten in te schatten. Aan de hand van de project specifieke taxaties bepaalt de gemeente vervolgens de residuele grondprijns.

⁵ Bruto aanvangsrendement: Het bruto aanvangsrendement (BAR) is een instrument om de (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering.

4. Marktontwikkelingen

4.1 Woningbouw

Verkoopprijzen woningen stijgen

De woningmarkt heeft zich in rap tempo ontwikkeld. De verkopen zijn na de crisis in rap tempo omhoog gegaan, evenals de woningbouwrijzen. Een uitgestelde vraag in combinatie met een groeiende economie en een lage rentestand zijn oorzaken die hier positief aan bijdragen. De verwachting is dat betaalbaarheid van de woningen en het bevorderen van de doorstroming belangrijke onderwerpen zijn voor de woningmarkt in de komende jaren. Inmiddels ligt de grens voor NHG⁶-hypotheken per 1-1-2020 op een koopsom van de woning van € 310.000. Voor woningen met energiebesparende voorzieningen is de koopsom 6% hoger, namelijk € 328.600.

Ook dit jaar blijken de woningbouwrijzen binnen onze regio met gemiddeld 11% te stijgen. Dit ondanks de teruglopende economische groei, de afnemende werkgelegenheid en de Coronacrisis. Deze stijging is grotendeels te verklaren door de aanhoudende krapte op de woningmarkt en lage hypotheekrente.

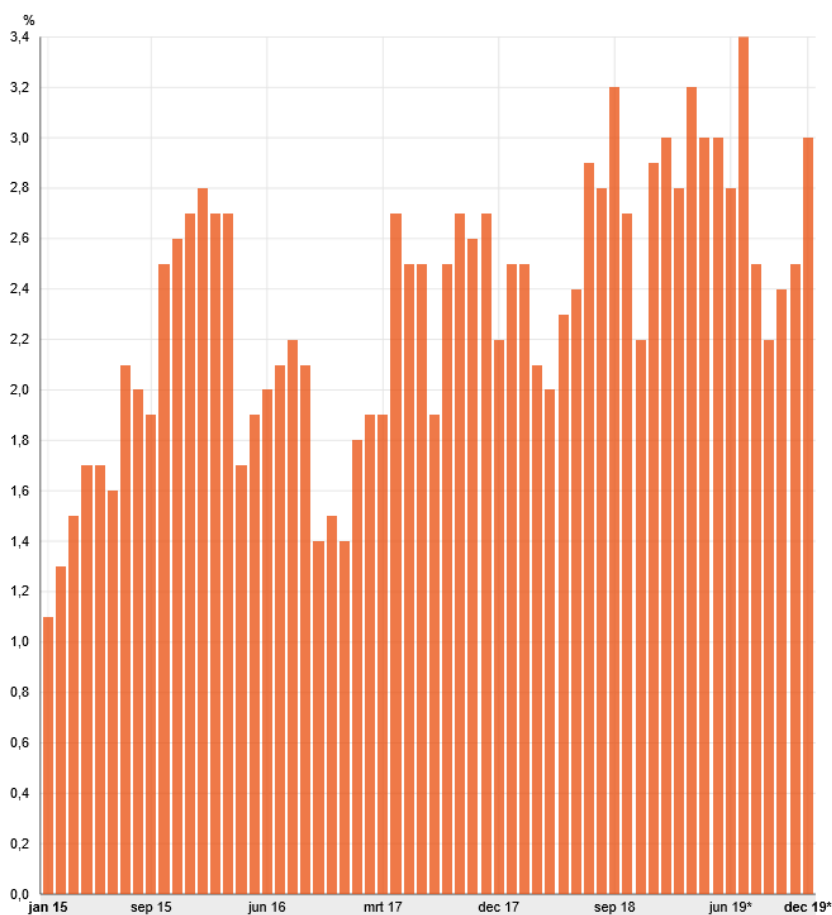
Bouwkosten stijgen

De bouwkosten stijgen vanaf 2016 versneld (meer dan inflatie). Jaarlijks worden de stijgingen van grondstoffen en lonen gecorrigeerd in de bouwkosten. Ook zien we vanaf 2016 de aanbestedingen in toenemende mate hoger uitvallen dan het geraamde bouwbudget. Dit betekent dat er weer meer werk in de markt is en aannemers kunnen “kiezen”. De verwachting is dat deze trend zich in de nabije toekomst zich zal doorzetten.

Bouwkosten stijgen ook als gevolg van maatregelen om woningen aardgasvrij te maken. Deze investeringen in onder meer warmtepompen liggen hoger dan de traditionele cv-ketels. In de huidige opgaande markt worden deze extra investeringen geheel of deels opgevangen in een hogere VON-prijs. Daarnaast, voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Onderstaande figuur is afkomstig van het CBS en laat de stijging in bouwkosten zien.

⁶ Nationale hypotheekgarantie



Figuur 1: Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2000 = 100

4.2. Overig programma

Bedrijventerreinen en kantoren

Huurwaarde stijgt licht in standaard segment en stijgt sterker voor het topsegment

De waardeontwikkeling van het bestaande vastgoed zit weer in de lift. Dit geldt vooral voor de courantere bedrijfs- en kantoorpanden. Monofunctionele panden uit de jaren 70 en 80 die geschikt zijn voor één type gebruik of activiteit profiteren niet of minder van de huidige waardeontwikkeling. Moderne hoogwaardige panden kennen een stabiel huurprijsniveau. Vooral duurzamere panden zijn in trek. In de gemeente worden er weinig bedrijfspanden door investeerders gebouwd. Meestal koopt de eindgebruiker een perceel grond om voor zichzelf te bouwen.

De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel

De huidige situatie van de economie heeft ook invloed op het BAR. Het BAR stabiliseert of daalt zelfs door een kleiner risico op leegstand en stijgende (huur-)prijzen. Dit geldt vooral voor courant bestaand vastgoed op goede locaties. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties.

Stichtingskosten stijgen

De ontwikkeling van de stichtingskosten voor bedrijfsruimte kennen een stijgend verloop. Bouwbedrijven hebben weer meer werk en de kosten van materiaal en loon stijgen. Dat zorgt voor stijgende bouwkosten voor ondernemers met nieuwbouwplannen.

Detailhandel

Door de positieve economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben supermarkten en detailhandel goede tijden achter de rug. De verwachting is dat dit op de middellange termijn nog zal voortzetten. Deze trend is niet direct te zien in het winkelvastgoed. Leegstand is nog steeds een groot probleem, voornamelijk op secundaire locaties.

Waar E-commerce in het verleden vaak als dreiging voor fysiek winkelvastgoed werd gezien, wordt steeds duidelijker dat dit niet helemaal het geval is. Hoewel de omzet van online winkels harder groeit dan van fysieke winkels, blijkt een combinatie van beiden over het algemeen het meest succesvol. Hierbij fungeren de winkels vaak voornamelijk als een showroom om producten te bekijken en te vergelijken. De verwachting is verder dat E-commerce een belangrijkere rol gaat spelen voor supermarkten in de komende jaren.

Over de hele linie zal de markt voor winkelvastgoed het zwaar krijgen. Zelfs voor de betere locaties in het land is de voorspelling dat slechts een geringe huurstijging die net boven het inflatieniveau ligt zal blijven. Voor de overige gebieden zullen de huurprijzen in veel gevallen niet meegaan met het inflatieniveau. Er is dan ook, buiten de toplocaties, veelal sprake van een structureel overaanbod van winkelvastgoed. Leegstand vormt daarmee de komende tijd nog een groot probleem. Rekening houdend met de verwachte economische afzwakking van de komende jaren, en het dalende consumentenvertrouwen, lijken grote delen van de winkelmarkt voor een grote opgave te staan. Deze opgave kan deels aangegaan worden door transformatie naar woningen. Terwijl de huurprijzen van winkelvastgoed de inflatie niet of nauwelijks kunnen bijhouden, laten de woningprijzen nog een stijgende lijn zien. Gezien winkelvastgoed zich doorgaans op gunstige locaties bevindt, wordt transformatie naar woningen de komende tijd een steeds betere optie⁷.

De bruto aanvangsrendementen ontwikkelen zich stabiel

Het bruto aanvangsrendement ligt voor winkels veelal tussen de 6,50% en 7,25%.

Stijgende stichtingskosten

De ontwikkeling van de stichtingskosten voor retail en horeca is een stijgende lijn. Ook voor de komende jaren wordt verwacht dat de bouwkostenstijging zich doorzet.

Maatschappelijke voorzieningen

Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar zorg de komende jaren (verder) toe. Bovendien is er vanuit de eerstelijnszorg de tendens om de huisvesting van zorggerelateerde voorzieningen te clusteren. Een Woonservicezone heeft naast een woonfunctie ook maatschappelijke ruimten. Daarnaast is het mogelijk dat zorggerelateerde specialisten zoals: therapeuten, tandarts, psycholoog, apotheek, thuiszorgwinkel en een balie van de zorgverzekeraar zich kunnen vestigen.

De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse "indoor" sporten mogelijk. Een

⁷ Bron: OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2020, 5 december 2019, "Afvlakkende groei op de markt".

deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.

5. Grondprijsmethodiek per functie

In dit hoofdstuk wordt per functie weergegeven welke grondwaardemethode wordt gehanteerd. Deze methoden zijn bepaald om de algemene manier van grondwaardebepaling binnen de gemeente inzichtelijk te krijgen.

5.1. Woningbouw

Voor het bepalen van grondprijzen voor woningbouw wordt een splitsing gemaakt tussen de grondwaarde bepaling van sociale sector woningen en vrije sector woningen. In onderstaande tabellen zijn deze woningbouwcategorieën weergegeven. De sociale sector bestaat uit categorie 1 en categorie 2.

woningbouwcategorieën regio Alkmaar 2013-2020

	Koop	Huur
Categorie 1	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet Bevordering Eigenwoningbezit' (art. 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens = €245.000. Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het 'Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens' van het CBS (afgerond op €1.000).	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (art. 13 lid 1 onder a)
Categorie 3	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	Woningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.

Kalenderjaar 2020

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 199.400,-	Tot € 619,01,
Categorie 2	€ 199.400 - € 245.000,-	€ 619,01 - € 737,14
Categorie 3	Vanaf € 245.000,-	Vanaf € 737,14

5.1.1. Sociale sector woningen

De gemeente hanteert een **vaste grondprijs** voor sociale woningen in de *huur*sector. Dit geldt alleen voor toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo. Woningwet. Redenen voor het uitgangspunt voor vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen zijn:

- Het biedt hulp bij het invullen van het maatschappelijke belang.
- Het is transparant. De corporatie 'weet waar hij aan toe is' als een vaste grondprijs wordt gehanteerd. Er zijn geen verrassingen in de grondprijs met betrekking tot een ontwikkellocatie, bedragen liggen immers vast.
- Het werkt efficiënt. Het is een eenvoudige methode om snel te kunnen bepalen wat de grondprijzen zijn bij een ontwikkeling van huurwoningen in de sociale sector. De gemeente en de instelling besparen hierdoor veel tijd omdat anders per ontwikkellocatie de residuele waarde van een sociale woning moet worden bepaald. Voor iedere afzonderlijke locatie moeten uitgangspunten worden opgesteld om een zo goed mogelijke inschatting te kunnen maken van de grondprijs.

Voor de hoogte van de vaste grondprijs is gekeken naar de gerealiseerde grondprijzen van de afgelopen 4 jaar en deze zijn vergeleken met de grondprijzen voor sociale woningbouw in omliggende gemeenten. Hieruit

blijkt dat de hoogte van de grondprijzen voor sociale woningbouw in de huursector vastgesteld kan worden op:

- **Sociale huurwoningen categorie 1: € 16.500**
- **Sociale huurwoningen categorie 2: € 22.500⁸**

Bij een sociaal programma kunnen in de overeenkomst aanvullende voorwaarden van toepassing worden verklaard zoals een doelgroepenverordening, een anti-speculatiebeding en/of een overwinstregeling. De voorwaarden hiervoor zijn te vinden in de betreffende beleidsnotities van de gemeente, en/of kunnen worden opgenomen in de te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer.

De gemeente hanteert de **residuele grondwaardebepaling** voor sociale huurwoningen voor overige initiatiefnemers (niet zijnde de toegelaten instellingen als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting jo Woningwet) en voor sociale *koopwoningen*. De grondprijs kent in die gevallen een minimum van de vaste prijzen zoals hierboven genoemd.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de wijze van uitgifte te bepalen. Bij lokale initiatieven van sociale aard zal de keuze voor maatwerk aan de raad worden voorgelegd.

5.1.2. Vrije sector woningen

Voor vrije sector woningen wordt de **residuele grondwaarde** methodiek gehanteerd. De residuele grondprijs is het verschil tussen de marktwaarde van de te ontwikkelen woningen VON (excl. btw) en de bouw- en bijkomende kosten.

De marktwaarde van een woning is vaak lastig in te schatten. Een hulpmiddel kan hierbij zijn het hanteren van de gemiddelde vierkante meter gebruiksoppervlak prijs. Ook kunnen marktonderzoeken helpen bij het inschatten van de VON-prijs.

Locatie specifieke kenmerken, kaveloppervlakte, massa van het vastgoed en afwerkingsniveau hebben allen invloed op de uiteindelijke VON-prijs.

Hieronder staat een voorbeeldberekening van een residuele grondprijs berekening.

Kader voorbeeldberekening residuele grondprijs woningen	
VON Prijs*	235.000
BTW	<u>40.785</u> -/-
Opbrengsten ontwikkelaar	194.215
Bouwkosten en bijkomende kosten** (excl. BTW)	<u>155.000</u> -/-
Grondprijs (excl. BTW)	39.215
BTW grond	<u>8.235</u>
Grondprijs (incl. BTW)	47.450

*De VON-prijs is afhankelijk van het aantal m² gebruiksoppervlak (GBO) evt. gecorrigeerd voor de kaveloppervlakte, voor de bouwkosten is het aantal m² bruto vloeroppervlak (BVO) van belang. De verhouding GBO/BVO wordt ook wel de vormfactor genoemd.

De bouwkosten zijn alle kosten die nodig zijn om een bouwproject, eventueel met behulp van **bestek en **technische tekeningen**, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. De stichtingskosten zijn de bouwkosten vermeerderd met kosten posten zoals honoraria en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitkosten, financieringskosten en onvoorziene uitgaven. Deze bijkomende kosten worden gemiddeld genomen bepaald op 25% - 30% van de bouwkosten.

⁸ Voor de genoemde bedragen geldt een jaarlijkse indexatie op basis van het CPI-index

Bij de residuele waardebeoordeling wordt een directe relatie gelegd tussen de commerciële waarde van een vastgoedobject, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarde. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond.

VON-prijzen of beleggingswaarde bij grondgebonden woningen, gestapelde bouw en huurwoningen

Vanuit de VON-prijzen en de bouwkosten valt de residuele grondwaarde te berekenen. Voor huurwoningen wordt een fictieve VON-prijs verkregen op basis van een BAR. Over het algemeen geldt hoe lager de BAR, hoe meer risico de ontwikkelaar bereid is te nemen. Hoe hoog deze BAR precies is hangt naast het risico (op leegstand) van de ontwikkeling af van de rentestand, de beschikbaarheid van kapitaal, de alternatieve investeringsmogelijkheden en de ontwikkelingen van de prijzen van koopwoningen ten opzichte van huurniveaus.

De BAR is de afgelopen tijd gedaald, oorzaak hiervoor zijn de goede economische uitgangspunten. De markt kent een lage rentestand, kapitaal is relatief eenvoudig beschikbaar en de prijzen van koopwoningen zijn harder gestegen dan de huren van huurwoningen. Op de beste locaties kwam het bruto aanvangsrendement (BAR) voor aankopen voor het eerst onder de 4,0%.

Wanneer het uitgangspunt BAR 4% wordt gehanteerd, dan wordt de VON-prijs bepaald door de maandhuur te vermenigvuldigen met de factor $(100/4) * 12$ maanden⁹.

5.1.3. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap

De waarde van een (C)PO woning ligt op een vergelijkbaar niveau met de waarde van een reguliere woning. De bouwkosten van (C)PO-projecten kunnen zowel positief als negatief afwijken van de kosten voor reguliere projecten. Daardoor kan de residuele grondprijs van (C)PO afwijken van de reguliere bouw. De feitelijke afwijking van de reguliere grondprijs hangt per project en locatie samen met de mate van samenwerking tussen de particulieren, de marktomstandigheden voor aannemers en het werk dat een eigenaar zelf in een woning steekt. De afwijking op de grondprijzen ligt tussen de – 15% (lager dan reguliere bouw) tot +15% (hoger dan reguliere bouw).

De gemeente zal bij het uitgeven van bouw kavels ten behoeve van (C)PO de kavelprijs **residueel** benaderen, uitgaande van een bouwprogramma uitgevoerd door een aannemer.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de wijze van uitgifte te bepalen. Bij lokale initiatieven van sociale aard zal de keuze voor maatwerk aan de raad worden voorgelegd.

5.1.4. Tiny Houses/ Flexwonen

Door actuele vraag naar alternatieve woonvormen zoals Tiny Houses en flexwonen binnen de BUCH-gemeenten is de behoefte ontstaan aan beleid over de gewenste (juridische en financiële) voorwaarden waaronder deze woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Het beleid wordt opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie.

Bij de uitgifte van grond voor Tiny Houses zijn de belangrijkste criteria:

⁹ Een maandhuur van € 1.000 levert een fictieve VON-prijs op van $[\text{€ } 1.000 \times (100/4)] \times 12 = \text{€ } 300.000$

De tijdelijkheid in verband met de wens om deze (nieuwe) woonvorm op termijn te kunnen evalueren, grip houden op gemeentegrond en de kosten.

Hieruit volgt dat voor de vestiging van Tiny Houses binnen de BUCH het opstalrecht het meest geëigende instrument is om genoemde criteria te borgen. Tuinen, al dan niet gemeenschappelijk, worden verhuurd aan de bewoners van de Tiny Houses. De retributie voor het opstalrecht voor de grond onder het Tiny House bedraagt een percentage van de grondprijs op basis van vrije sector woningen zoals die via taxatie tot stand is gekomen. Het gehanteerde retributiepercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar, zie ook hoofdstuk 6.2.

De huurprijs van de, al dan niet gemeenschappelijke, tuin en overige gronden die bij de Tiny Houses horen, wordt per project vastgesteld (maatwerk), en is mede afhankelijk van de oppervlakte van de grond en het aantal woningen.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de wijze van uitgifte te bepalen. Bij lokale initiatieven van sociale aard zal de keuze voor maatwerk aan de raad worden voorgelegd.

5.2. Bedrijventerreinen

Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor productie, groothandel, transport, distributie, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Vaak maakt een kantoorgedeelte deel uit van een bedrijfspand. De stichtingskosten en de waarde van bedrijfsgebouwen zijn vaak heel specifiek, vooral gebonden aan het gebouw en dat is weer afgestemd op het gebruik.

Bedrijfsruimte resp. kantoorruimte gelegen binnen woonmilieus zijn veelal gelegen onder of aan woningen. Voor het prijsregime bij een dergelijke functiemenging wordt verwezen naar de residuele berekening van woningen.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen worden over het algemeen **residueel** berekend. De ligging, alternatieve gebruiksmogelijkheden en de mate van schaarste hebben sterke invloed op de prijs. Bij een floor space index (fsi) groter of gelijk dan 1, wordt voor de prijsstelling een prijs per m² b.v.o. gehanteerd. Bij een fsi kleiner dan 1, wordt voor de prijsstelling een vaste prijs per m² uitgeefbaar terrein gehanteerd. Voor gebouwen waarvoor de vereiste grootte van het terrein, de inhoud en de vloeroppervlakte zich op bijzonder ongewone manier tot elkaar verhouden, is maatwerk vereist.

5.3. Kantoren

Onder kantoorruimte wordt verstaan een ruimte die geheel of grotendeels bestemd is om gebruikt te worden als ruimte voor bureau gebonden werkzaamheden en ondersteunende activiteiten t.b.v. management, administratie en/of zakelijke dienstverlening. De gemeente heeft geen omvangrijke kantorenlocatie behoudens enkele kleinschalige kantoorgelegenheden “aan huis”. De gemeente heeft behoudens het gemeentehuis (eigen gebruik) geen kantoorgebouwen in eigendom.

In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de **residuele** grondwaardemethodiek voor de waardebeoordeling van de grond onder kantoren.

5.4. Detailhandel en Horeca

Detailhandel gaat om ruimtes die bestemd zijn om gebruikt te worden voor de uitoefening van een detailhandelsbedrijf, waarbij een voor het publiek toegankelijke ruimte voor rechtstreekse levering van roerende zaken en diensten aanwezig is. Onder horeca (excl. hotels) wordt verstaan een ruimte die bestemd is gebruikt te worden voor het verschaffen van etenswaren en/of dranken voor directe consumptie ter plekke. Bar, dancing, restaurant en fastfoodformules maken hier onderdeel van uit.

In voorkomende gevallen hanteert de gemeente de **residuele** grondwaardemethodiek voor de waardebeoordeling van de grond onder detailhandel en kantoren.

5.5. Hotels

De hotelmarkt in de gemeente is een kleine markt die bestaat uit zakelijke en toeristische bezoekers. De economie kent vanaf 2015 weer een opwaartse lijn, die ook positieve weerslag op de grondwaarde onder hotels zou kunnen hebben. Bepalend voor de hoogte van de grondprijs voor hotels zijn de gemiddeld verwachte kameropbrengsten, de bezettingsgraad, de verhouding logies ten opzichte van overige inkomsten, de congresfaciliteiten, de ligging en bereikbaarheid. Daar komt bij dat de waarde van een hotel sterk afhankelijk is van de exploitatie van het hotel en zelfs van de exploitant. Dit komt tot uiting in de grondprijsmethode, waarin ook het exploitatieresultaat van het hotel wordt meegewogen.

Het berekenen van de grondwaarde van een hotel zal plaatsvinden aan de hand van de **residuele** waardemethodiek. Deze is zeer specialistisch en vraagt maatwerk in voorkomende gevallen.

5.6. Maatschappelijke voorzieningen (zorgvoorzieningen, sport, onderwijs en cultuur)

Onder deze categorie worden voorzieningen verstaan die een ideële en/of publieke functie dienen. Maatschappelijke voorzieningen worden onderverdeeld in commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen: Hieronder vallen sportverenigingen, buurthuizen, onderwijs en cultuur. Vaak wordt de grond uitgegeven in erfpacht of wordt er een recht van opstal op deze gronden verleent, zie hiervoor hoofdstuk 6.1 en 6.2.

Commerciële maatschappelijke voorzieningen: Hieronder valt de rest van de maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven, medische centra, sportscholen etc. De grondwaarde voor de verkoop van gronden wordt **residueel** bepaald.

5.7. Parkeren

De verkoopprijs van gemeentegrond ten behoeve van parkeren wordt **residueel** berekend. Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen behorende bij de te bouwen opstallen wordt geregeld in het Parkeerbeleidsplan. De waarde van een parkeerplaats wordt beïnvloed door de ligging van de parkeerplaats (in openbaar gebied of op eigen terrein), het type parkeerplaats (niet overdekt, overdekt of (half)verdiept in een parkeergarage) en het type gebruik (gedeeld gebruik of exclusief privé-gebruik). De bouwkosten van een parkeerplaats variëren sterk. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd. Een niet-overdekte parkeerplaats op maaiveld is goedkoper dan een parkeerplaats in een parkeerkelder. In geval

van de verkoop van grond ten behoeve van parkeren op een ontwikkelingslocatie wordt de grondwaarde van de parkeerplaatsen meegenomen in de totale grondwaarde van de herontwikkeling (complexwaarde).

6. Overige uitgiftedvormen

6.1 Erfpacht

Erfpacht is een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) te houden, te gebruiken en het genot ervan te trekken. Een erfpachtrecht ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot uitgifte van een perceel grond in erfpacht in de openbare registers van het kadaster. Bij uitgifte in erfpacht wordt als tegenprestatie een jaarlijkse canon in geld in rekening gebracht, of wordt de canon voor langere periode afgekocht. De afkoopsom van de canon is gelijk aan de marktwaarde van de grond als ware er sprake is van eigendomsoverdracht. Gronduitgifte in erfpacht vindt in de gemeente in principe **niet** plaats. In uitzonderlijke gevallen kan de volgende beleidslijn worden gehanteerd.

6.1.1. Commerciële doeleinden

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 Grondprijsbeleid wordt berekend (maatwerk met taxatie). Het gehanteerde canonpercentage wordt berekend aan de hand van de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar.

6.1.2. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Bij de gronduitgifte in erfpacht voor niet-commerciële maatschappelijke doeleinden zonder winstoogmerk wordt een vaste prijs gehanteerd. Deze wordt vaak toegepast bij sportverenigingen of buurthuizen. De gemeente heeft een rijk verenigingsleven en biedt de mogelijkheid om een groot aantal sporten te beoefenen. Naast de diverse sportvelden en een zwembad zijn er ook diverse “indoor” sporten mogelijk. Een deel van deze sportaccommodaties is in eigendom van particuliere instellingen. Het overgrote deel is in eigendom van de gemeente en wordt beschikbaar gesteld aan de diverse sportverenigingen.

Bij een nieuw verzoek tot erfpacht zal een prijs van € 2,33 per m² worden gehanteerd. Bij een verlenging van de huidige erfpacht wordt de volgende staffel gehanteerd om uiteindelijk op de bovengenoemde prijs per m² uit te komen.

Staffel bij verlenging erfpacht	m ²
1 ^e jaar	€ 1,16
2 ^e jaar	€ 1,74
Vanaf 3 ^e jaar	€ 2,33

6.2 Recht van opstal

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is het beperkt zakelijk recht van de opstaller om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (de bloot eigenaar) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. Zonder het recht van opstal wordt het opstal door natrekking eigendom van de eigenaar van de grond. Een recht van opstal ontstaat door inschrijving van een notariële akte tot vestiging van een opstalrecht in de openbare registers van het kadaster. Bij de vestiging van een recht van opstal wordt een jaarlijkse retributie overeengekomen, of de retributie wordt afgekocht. Dit is vergelijkbaar

met de canonberekening inzake erfpacht. Het vestigen van een recht van opstal op gemeentegrond vindt binnen de gemeente op beperkte schaal plaats.

6.2.1. Tiny Houses/ Flexwonen

Het recht van opstal voor Tiny Houses/ Flexwonen wordt bepaald door de grondwaarde van vrije sector woningen –die residueel wordt bepaald- te vermenigvuldigen met de gemiddelde rekenrente van de gemeente van de afgelopen drie jaar. Uitgangspunt hierbij is wel dat deze prijs marktconform moet zijn.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente de grond verkopen tegen een marktconforme grondprijs. De waarde wordt bepaald op basis van een **taxatie**.

6.2.2. Maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk

Voor deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen een nieuw verzoek en de verlenging van een bestaand opstalrecht. Voor verlenging zal volgens onderstaande staffel de prijs voor het opstalrecht worden berekend parallel aan de berekening van de erfpachtcanon.

Staffel bij verlenging recht van opstal	m ²
1 ^e jaar	€ 1,16
2 ^e jaar	€ 1,74
Vanaf 3 ^e jaar	€ 2,33

Voor nieuwe verzoeken geldt een tarief van € 2,33 per vierkante meter.

In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente de grond verkopen tegen een marktconforme grondprijs. De waarde wordt bepaald op basis van een **taxatie**.

In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de wijze van uitgifte te bepalen. Bij lokale initiatieven van sociale aard zal de keuze voor maatwerk aan de raad worden voorgelegd.

6.2.3. Benzineverkooppunten

Indien van toepassing: Bij de uitgifte van benzineverkooppunten is het gebruikelijk om de grond uit te geven tegen een marktconforme huur met een afhankelijk recht van opstal voor minimaal een periode van 10 jaar. In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de grondprijs te bepalen.

6.2.4. Nutsvoorzieningen

Grond onder nutsvoorzieningen wordt door een recht van opstal uitgegeven. Voor percelen tot 30 m² geldt een eenmalige vergoeding van €2.000,-- , voor een opstalrecht voor onbepaalde tijd. Verleggingskosten zijn geregeld in de AVOI (Algemene verordening openbare infrastructuur). Indien voor nutsvoorzieningen een grotere oppervlakte noodzakelijk is, wordt de retributie bepaald op basis van **taxatie**.

Bij het verplaatsen van een trafo zal in voorkomende gevallen **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de grondprijs vast te stellen.

6.2.5. Windmolens, reclamezuilen, zendmasten en zonnepanelen

Grond onder windmolens en reclamezuilen wordt door een recht van opstal uitgegeven. In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de grondprijs vast te stellen.

6.2.6. Overige gevallen

In andere voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de hoogte van de retributie vast te stellen.

6.3 Bruikleen

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (korter dan één jaar), geeft de gemeente gronden in bruikleen. Bruikleen is een overeenkomst om niet, zodat geen tegenprestatie kan worden bedongen. Bruikleen wordt gebruikt ter overbrugging van een periode tot invulling van een definitieve bestemming of ontwikkeling. Het voordeel van deze gebruiksvorm is dat de situatie snel kan worden beëindigd en het perceel wordt beheerd (onderhouden) door de gebruiker.

Vanuit het verleden heeft de gemeente nog te maken met het in bruikleen geven van gemeentegronden grenzend aan particulier eigendom. Daar waar het gaat om niet-strategische gronden wordt deze beheervorm afgebouwd. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

7. Verhuur en Pacht

7.1 Verhuur

De gemeente kent een aantal verhuursituaties van gronden. Dit kan zijn verhuur ten behoeve van commerciële doeleinden, zijnde (horeca)terrassen, paardenweiden, standplaatsen woonwagens en gebruik openbare ruimten, of niet commerciële doeleinden zijnde paardenweiden voor eigen (hobbymatig) gebruik, gebruik openbare ruimten, snippergroen en volkstuinen.

Terrassen

Terrassen ten behoeve van commerciële doeleinden zijn meestal aan horeca gerelateerd. Terrasverkopen geven met name in de zomer een significante omzetverhoging. Inmiddels zijn in de winter ook terrassen toegestaan. Gemeenten kunnen de regelingen omtrent het gebruik van de gronden opnemen in een precarioverordening.

Paardenweiden

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen grond verhuurd of in bruikleen gegeven om als paardenweide te laten gebruiken door particulieren/bedrijven. Als de gemeente het perceel niet binnen één jaar nodig heeft voor welk doel dan ook, dan wordt waar mogelijk het perceel verhuurd tegen een huursom. De huurprijs is € 1.075 per hectare per jaar.

Volkstuinen

De volkstuinen zijn zelfstandige verenigingen. Iedere tuinder betaalt de huursom aan de vereniging en de vereniging voldoet het totaal aan huurpenningen voor het gehele complex aan de gemeente. In voorkomende gevallen zal **maatwerk** worden geleverd om de huurprijs te bepalen.

Snippergroen

Voor de uitgifte van snippergroen wordt verwezen naar de door de raad vastgestelde beleidsnotitie snippergroen 2019.

7.2 Pacht

Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar (verpachter) een perceel grond in gebruik geeft voor bedrijfsmatige landbouw en de andere partij (pachter) zich verbindt tot een tegenprestatie.

De voornaamste pachtvormen zijn reguliere pacht en geliberaliseerde pacht. Ieder pachtregime kent haar eigen regels.

Reguliere pacht

Reguliere pacht is een pachtovereenkomst van langer dan zes jaren. In het verleden heeft de gemeente een beperkt aantal pachtcontracten gesloten betreffende los land die als reguliere pacht zijn geregistreerd bij de Grondkamer. Dit heeft als gevolg dat de pacht prijzen aan een maximum zijn gebonden, de pachter een eerste recht van koop heeft (voorkeursrecht), het indeplaatsstellingsrecht van toepassing is en de overeenkomst steeds stilzwijgend wordt verlengd voor een periode van zes jaren. Opzeggen van de pachtovereenkomst is slechts in enkele gevallen mogelijk. De pacht prijs wordt bepaald via het **pachtprijzenbesluit** dat jaarlijks door de overheid wordt vastgesteld.

Geliberaliseerde pacht

Voor agrarische gronden die al dan niet zijn aangekocht voor ontwikkelings- en/of uitbreidingsplannen en waarbij het niet gewenst is een langdurige gebruiksrelatie aan te gaan, kent de gemeente de uitgiftevorm van geliberaliseerde pacht. Dit is een kortlopende pacht met een looptijd van zes jaren of korter en is alleen mogelijk voor los land. Geliberaliseerde pacht geeft meer vrijheid dan reguliere pacht: er gelden geen maximum pachtprizen, de pachter heeft geen eerste recht van koop (voorkeursrecht), geen indeplaatsstellingsrecht en geen stilzwijgende verlenging van de overeenkomst.

Een geliberaliseerde pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer. De kosten hiervan en de eenmalige administratiekosten ad € 75,- incl. BTW worden door de pachter betaald aan de gemeente.

Geliberaliseerde pacht kent vrije tarieven die aan de hand van **taxaties** tot stand komen. De uitgangspunten bij deze taxaties verschillen per geval en zijn maatwerk. De kosten voor de Grondkamer en de taxatie zijn voor rekening van de pachter.

8. Begrippenlijst

Bruto Aanvangs Rendement Vrij Op Naam, BAR (VON)

huurwaarde 1e jaar / totale aankoopinvestering.

Bouwrijpe grond:

- de grond is ontdaan van bouwbelemmerende elementen: de aanwezige opstallen zijn gesloopt, de funderingsresten, kabels en leidingen, bomen e.d. zijn verwijderd;
- het perceel is te bereiken via een (bouw) ontsluiting;
- de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik: eventueel noodzakelijke saneringswerkzaamheden of milieukundigemaatregelen zijn voltooid;
- het perceel ligt op maximaal 25 meter (hemelsbreed) van een aansluitmogelijkheid op de riolering en nutsvoorzieningen.

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen, gemeten conform NEN norm 2580¹⁰.

Floor Space Index (FSI)

de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing (= oppervlakte), inclusief de verdiepingen, vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van het perceel.

Kosten Koper (K.K.)

alle kosten die gemoeid zijn met de verwerving van een onroerende zaak worden door de koper betaald.

VON waarde

hoogte van de totale investering die een koper wil doen om de grond met of zonder opstal in het bezit te krijgen, inclusief belastingen en andere aankoopkosten.

Vormfactor

verhouding GBO (Gebruiksoppervlakte) /BVO (Bruto Vloer Oppervlakte).

Gebruiksoppervlakte (GBO)

van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van (binnen)ruimten omhullen, gemeten conform NEN norm 2580.

¹⁰ www.nen.nl