Grondprijsbeleid 2021-2025



Gemeente Oss

Alle gegevens op deze website, inclusief de te downloaden bestanden, zijn met zorg samengesteld. De inhoud van deze website is uitsluitend informatief van karakter en de informatie komt tot stand onder verantwoordelijkheid van de gemeente Oss. Hoewel wij ernaar streven om correcte informatie te verschaffen, kunnen wij niet garanderen dat de content op deze website juist en volledig is. Mocht u van mening zijn dat er foutieve informatie getoond wordt, laat het ons dat weten via secrvb@oss.nl.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   - 1.1 Aanleiding 5
   - 1.2 Doelstelling 5
   - 1.3 Vaststellingsprocedure grondprijsbeleid 6
   - 1.4 Leeswijzer 6

2. Beleidskaders en uitgangspunten 7
   - 2.1 Europese regelgeving 7
   - 2.2 Gemeentelijk Beleid 7
   - 2.3 Uitgiftevormen bij grondprijsbeleid 7
   - 2.4 Uitgangspunten bij grondprijsberekening 8

3. Grondprijzen en methodieken bij verkoop (gronduitgifte) in eigendom 9
   - 3.1 Grondprijsbepalingsmethodieken 9
   - 3.2 Toegepaste grondprijsbepalingsmethodiek 11
   - 3.3 Functies 11

4. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid 15
   - 4.1 Verhuur van gronden 15
   - 4.2 Pacht 15
   - 4.3 Erfpacht 15
   - 4.4 Opstalrecht 16
   - 4.5 Erfdienstbaarheid 16
   - 4.6 Bruikleen 17
   - 4.7 Recognitie 17

Bijlage 1: Maatschappelijke voorzieningen 19

1. Inleiding

De Nota Grondprijsbeleid voorziet in de beleidsregels en uitgangspunten voor het grondprijsbeleid voor de komende vijf jaar. Het Grondprijsbeleid geeft aan welke uitgangspunten aan de grondprijsberekening ten grondslag liggen. Daarnaast geeft zij richtlijnen voor de wijze van grondprijsberekening en informatie over en onderbouwing van de actuele grondprijzen voor de verschillende functies. Met het grondprijsbeleid biedt de gemeente transparantie. Het Grondprijsbeleid biedt voor de ambtelijke organisatie een eenduidig kader waarbinnen vaststelling van en onderhandelingen over grondprijzen kan plaatsvinden.

1.1 AANLEIDING

Conform het huidige grondprijsbeleid worden de grondprijzen jaarlijks vastgesteld met de grondprijsbrief. Een evaluatie van het huidige grondprijsbeleid laat zien dat de huidige methode door middel van een taxatiecommissie en residuele berekening leiden tot veel discussie over de grondprijzen. Bij residueel rekenen wordt geen rekening gehouden met de grootte van de kavel. Dit resulteert in verschillen in de m² prijs bij gelijkwaardige woningen en in de m² prijs bij verschillende typen woningen binnen eenzelfde project en in de m² prijzen tussen projecten, wat leidt tot discussies. Dit geldt ook voor de overige commerciële functies waarbij verschillende huurniveaus worden gehanteerd en dan verschillende m² prijzen ontstaan voor eenzelfde gebouw. Residueel rekenen levert altijd discussie op over de verkoopwaarde en de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten. Daarnaast is het laten berekenen door een taxatiecommissie kostbaar, tijdrovend en een taxatie is maar beperkt houdbaar.

Bij de grondprijs voor sociale woningbouw wordt er geen rekening gehouden met de grootte van de kavel en de veranderde maatschappelijke omstandigheden zoals woningen voor eenpersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen wat resulteert in veel te lage grondprijzen voor levensloopbestendige woningen (2 woningen op 3 standaardkavels). Het verlengen van de verhuurperiode voor verkoop kan de vraag naar sociale woning kavels verlagen. Het verkopen van de sociale woning tegen een prijs die starters gefinancierd kunnen krijgen, verlaagt het aantal benodigde kavels voor starterswoningen. Een nabetaling ter hoogte van het verschil in de reguliere prijs en de sociale verkooprijs rechtvaardigt een verkoop en maakt het minder aantrekkelijk om sociale huurwoningen te verkopen.

Bovenstaande vraagt om een eenduidig en consequent prijsbeleid voor alle categorieën en een aangepast beleid ten aanzien van het uitponden van woningen door de corporaties.

1.2 DOELSTELLING

Grondprijzen moeten marktconform en objectief vastgesteld en verantwoord worden. Dit wordt bereikt met behulp van verschillende berekeningsmethoden. Deze notitie formuleert de uitgangspunten hiervoor. Dit voorkomt onduidelijkheid over prijzen tijdens de uitgifteonderhandelingen. Het Grondprijsbeleid bepaalt aan de hand van de gekozen methodiek(en) de grondprijzen per te onderscheiden functie.

1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE GRONDPRIJSBELEID

Eens per vijf jaar wordt het Grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. De jaarlijkse aanpassing van de grondprijzen in de grondprijsbrief wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders per 1 juli als datum aanpassing landelijke huurprijzen. De nieuwe grondprijzen gelden dan vanaf 1 juli. Het college bepaalt deze prijzen aan de hand van de markt-ontwikkeling van het afgelopen jaar en de verwachte marktontwikkeling binnen de kaders van deze notitie.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, doelstelling en de status van de nota grondprijsbeleid. Hoofd-stuk 2 gaat over beleid. Tevens komen in dit hoofdstuk de uitgiftevormen en de uitgangspunten bij de grondprijsberekening aan bod.
Hoofdstuk 3 beschrijft de methodes voor grondprijsberekening
Hoofdstuk 4 behandelt de beleidsuitgangspunten per functie/bestemming.
Hoofdstuk 5 zet de grondprijzen uiteen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid.
In bijlage 1 staat een lijst met maatschappelijke voorzieningen die voor staatssteun in aanmerking komen.

2. Beleidskaders en uitgangspunten

2.1 EUROPESE REGELGEVING

Mededeling Staatssteun

Controle op steun van de overheid is één van de belangrijkste onderdelen van het mededingings-beleid van de Europese Gemeenschap. Het scheppen van gelijke concurrentievoorwaarden voor alle ondernemingen op de markt is het doel van de mededingingsregelgeving. Bij grondprijsbeleid, bij gronduitgifte overeenkomsten en bij het aangaan van overeenkomsten met marktpartijen, waarbij prijsafspraken over de grond worden gemaakt, moeten gemeenten zich aan deze afspraken houden.

Grondtransacties met beperkte steun

De nieuwe Mededeling Staatssteun verandert niets voor kleine gevallen van steun. De gemeente kan tot een bedrag van €200.000, - aan steun verlenen op grond van de algemene Deminimisverordening.

Wet markt en overheid

De wet Markt en Overheid stelt voor een aantal economische activiteiten gedragsregels, die een gelijk speelveld tussen overheden en ondernemingen beogen te creëren.

2.2 GEMEENTELIJK BELEID

Nota Grondbeleid 2021

De Nota Grondbeleid geeft een koers voor de grondpolitiek. Het bepaalt op welke wijze en met welke instrumenten de gemeente haar ruimtelijke doelen en ambities wil realiseren.

Inkoopbeleid 2019

Als de gemeente aan opstalontwikkeling meer eisen stelt dan het vigerende Bouwbesluit moet de gemeente de grondverkoop aanbesteden conform het inkoop (en aanbesteding) beleid

Parkeernormen 2017

Hierin zijn opgenomen de bijdrage voor het parkeren bij de ontwikkeling van aangekochte gronden.

Nota Uitwerkingsregels woonwagenbeleid 2017

Hierin zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toewijzing van standplaatsen.

Woonvisie gemeente Oss 2020

In de woonvisie wordt aangegeven voor welke doelgroepen en functies grond wordt uitgegeven.

2.3 UITGIFTEVORMEN BIJ GRONDPRIJSBELEID

Voorafgaand aan een uitgifte bepaalt de gemeente welke uitgiftevorm zij kiest. De keuze wordt vastgelegd in een uitgifte overeenkomst. De belangrijkste uitgiftevorm is verkoop.
De volgende uitgiftevormen komen voor:

- Verkoop (gronduitgifte) in eigendom
- Uitgifte in erfpacht;
- Vestiging van een opstalrecht;
- Pacht
- Verhuur;
- Erfdienstbaarheid;
- Bruikleen

2.4 UITGANGSPUNTEN BIJ GRONDPRIJSBEREKENING

Het Grondprijsbeleid is van toepassing op alle (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen waar nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden of afspraken zijn gemaakt over (de wijze van) grondprijsberekening of grondprijzen.

Overgangsregeling

Om de overgang naar het grondprijsbeleid 2021 soepel te laten verlopen, geldt een overgangsregeling voor de lopende onderhandelingen:

- Reeds gemaakte afspraken blijven gehandhaafd.
- Indien de onderhandeling over de grondprijzen nog loopt met de inwerkingtreding van het grondprijsbeleid 2021 zonder dat er nog een concreet aanbod aan de koper is gedaan, geldt in beginsel voor het bereiken van wilsovereenstemming het nieuwe grondprijsbeleid.
- Voor nieuwe initiatieven geldt onverkort het nieuwe grondprijsbeleid.

Algemene uitgangspunten

Bij berekening van de grondprijs worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Alle grondprijzen zijn exclusief BTW. De gemeente bepaalt het belastingregime waarbinnen geleverd wordt (omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting) en vermeldt dit in het uitgiftebesluit;
- De grondprijzen zijn kosten koper (k.k.);
- De gronden worden in bouwrijpe staat geleverd (tenzij anders vermeld);
- De grond is planologisch geschikt voor de beoogde bestemming;
- De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming;
- Bebouwing tegen normale bouwkosten mogelijk is.
- De grond heeft geen bijzondere belemmeringen die het gebruiksrecht beperken;
- De grondprijzen hebben het prijspeil van 1 juli van het betreffende jaar;
- Het College kan tot 10% gemotiveerd afwijken van de in de grondprijsnotitie opgenomen richtprijzen en prijsberekeningsmethoden (meer is dan raadsbevoegdheid);
- Jaarlijks worden de grondprijzen in het tweede kwartaal geactualiseerd door het College, zij informeert de gemeenteraad over deze prijzen. Deze prijzen gelden tot een nieuwe grondprijsbrief wordt vastgesteld.
- Na vaststelling van de jaarlijkse grondprijzen gelden bij nieuwe verkoopsituaties, overeenkomsten, onderhandelingen en prijsafspraken de nieuwe grondprijzen met vermelding van het prijspeil.
- In de grondaanbieding genoemde prijzen met prijspeil worden in principe altijd geïndexeerd conform de index genoemd in de grondprijsbrief.

De prijzen kunnen door locatie- en ligging specifieke factoren op kavelniveau differentiëren;

Uitgangspunten met betrekking tot parkeren

Voor alle functies geldt dat de ontwikkelende partij bij de ontwikkeling moet voldoen aan het vigerende nota parkeerbeleid en de hierin opgenomen parkeernormen. Dit houdt in dat het parkeren in de regel opgelost moet worden binnen het projectgebied van een ontwikkeling.

Overige uitgangspunten

Naast het parkeren moet de ontwikkelaar voldoen aan de regels met betrekking tot watercompensatie. Dit betekent dat bij toename van het aantal m2 verharding extra water moet worden toegevoegd binnen het projectgebied van een ontwikkeling.

3. Grondprijzen en methodieken bij verkoop (gronduitgifte) in eigendom

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op grondprijsbepalingsmethodieken in het algemeen (paragraaf 3.1) en de toegepaste grondprijsbepalingsmethodieken in het bijzonder (paragraaf 3.2).

3.1 GRONDPRIJSBEPALINGSMETHODIEKEN

De volgende methodieken kunnen worden onderscheiden:

- Vaste grondprijs per m²: De grondprijs wordt per jaar berekend en vastgesteld.
- Kostprijsbenadering: de prijs wordt bepaald door de kostprijs van de grond.
- Comparatieve methode: De grondprijs wordt bepaald op basis van een vergelijking met de grondprijzen binnen andere gemeenten in de regio.
- Residuele methode: de grondprijs wordt bepaald door de waarde van het vastgoed per m² gebruiksoppervlak te verminderen met bouw- en bijkomende kosten per m² bruto vloeroppervlak.
- Taxatie: de grondprijs wordt bepaald door een taxatiebureau middels residueel rekenen en/of comparatief.
- Grondquote: de grondprijs is een vastgesteld percentage van de waarde van het vastgoed.
- Bieding of tender: De grondprijs is het hoogste bod bij een inschrijving door meerdere private partijen.
- Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie / prijsvraag: De grondprijs is het beste bod voor het beste ontwerp.
- Maatwerk: de grondprijs wordt bepaald aan de hand van een specifieke situatie.

Hieronder staan de methoden toegelicht met hun voor- en nadelen.

Vaste grondprijs: De prijs per m² wordt per functie eenmaal per jaar marktconform bepaald door middel van een residuele berekening op basis van een standaard kavel en/of vergelijking met prijzen per m2 in omliggende gemeenten (comparatief)

Voordelen: De grondprijzen hoeven maar één per jaar te worden berekend.
De grondprijs voor een kavel kan snel bepaald worden.
De grondprijzen zijn uniform en voor iedereen gelijk (marktconform).
Er wordt rekening gehouden met de grootte van de kavel. (variatie in kavelgroottes door nieuwe trends zoals kavels voor alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendig)
Er is geen discussie meer over gehanteerde parameters en kosten in afzonderlijke berekeningen.
Uniforme prijzen per functie.

Nadelen: Er wordt geen rekening gehouden met specifieke situaties.

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

Voordelen: De grondprijs zorgt voor een sluitende exploitatie.
Nadelen: · De berekende grondprijs houdt geen verband met de marktwaarde.

Comparatieve methode: Bij deze methode worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van omliggende of vergelijkbare gemeenten, waarbij locaties zoveel mogelijk vergelijkbaar worden gemaakt.

Voordelen: · Bij voldoende vergelijkingsmogelijkheden is de grondprijs snel bepaald.
Nadelen: · Mogelijk discussie met marktpartijen over gekozen vergelijkingsobjecten.

Residuele methode: Bij de residuele grondwaardeberekening wordt de grondwaarde bepaald als residu van de verkoopwaarde minus de bouwkosten.

Voordelen: De grondprijzen zijn marktconform.
Nadelen: · Er wordt geen rekening gehouden met de grootte van de kavel. Bij kleinere kavels wordt de prijs per m² hoger en omgekeerd. Er is geen sprake van uniforme prijzen per m². Dit levert altijd discussie op.
De methode is arbeidsintensief, de prijzen moeten per locatie/ontwikkeling/type worden berekend. Deze methode levert altijd discussie op over de hoogte van de bouwkosten en bijkomende kosten.

Taxatie: De prijzen worden bepaald door een taxatiebureau. Dit gebeurt meestal residueel en/of comparatief.

Voordelen: De grondprijzen zijn marktconform en onafhankelijk bepaald.
Nadelen: · De taxatie moet per locatie/type worden uitgevoerd. Dit is tijdrovend en kostbaar.
Taxatie is beperkt houdbaar.
Voor overige nadelen zie Residuele methode.

Grondquote: In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen.

Voordelen: De methode is transparant
De grondprijs is snel bepaald
Onderhandelingen met marktpartijen zijn niet aan de orde.
Nadelen: · Er wordt geen rekening gehouden met specifieke situaties.
Er is alleen een relatie met de verkoopprijs en niet met de kavelgrootte.

Bieding of tender: Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt. Degene, die het meeste biedt voor de grond, koopt de grond en ontwikkelt binnen de randvoorwaarden. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Voordelen: Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren.
Nadelen: Indien geen minimale prijs wordt meegegeven, kan de grondopbrengst lager uitvallen dan verwacht.
Arbeidsintensieve methode.

Grondprijsbieding met ontwikkelcompetitie / prijsvraag:
Bij deze methode doet de markt haar werk. De gemeente biedt bouwgrond aan op de markt en geeft daarbij op basis van een programma van eisen de opdracht om een ontwerp te maken De marktpartijen kunnen een ontwerp met prijsaanbieding indienen. Er kan vooraf een minimale prijs worden vastgesteld.

Voordelen:	Door de marktwerking is het mogelijk om de grondopbrengst te optimaliseren. Inzet van inventiviteit kan hoogwaardige ontwerpen opleveren.
Nadelen:	De beoordeling van de inschrijvingen is gedeeltelijk subjectief en minder transparant. Arbeidsintensief. Vaak discussie tijdens de uitvoering als de uitgangspunten of de planning wijzigen.

3.2 TOEGEPASTE GRONDPRIJSBEPALINGSMETHODIEK

De gemeente hanteert een functioneel grondprijsbeleid. Dat wil zeggen dat grondprijzen worden bepaald afhankelijk van de functie die op de betreffende gronden worden gerealiseerd.
De gemeente hanteert de methode van een vaste marktconforme prijs per m² per functie.
Deze wordt eenmaal per jaar residueel en/of comparatief bepaald en vastgelegd in de grondprijsbrief.
Gedurende het jaar wordt een index gehanteerd die is vastgelegd in de grondprijsbrief en bepaald is op basis van marktgegevens.
Er gelden toeslagen voor locatie en ligging eveneens vastgelegd in de grondprijsbrief.
Voor grote kavels kan een afslag gelden welke is vastgelegd in de grondprijsbrief.
Alle prijzen zijn exclusief BTW en kosten koper.

Het streven is om zoveel mogelijk te komen tot een uniforme m² prijs waarbij typologieën en functies uitgewisseld kunnen worden binnen dezelfde grondprijs.

Naast bovenstaande grondprijsbepaling blijft altijd de mogelijkheid voor een tender of ontwikkelcompetitie met bieding.

In uitzonderlijke gevallen kan het college, mits goed onderbouwd, maatwerk toepassen.

3.3 FUNCTIES

Voor commerciële functies gelden marktconforme prijzen hieronder vallen:
- Particuliere kavels (particuliere woningbouw, woonwerkkavels en collectief particulier opdrachtgeverschap CPO);
- Projectmatige woningbouw huur en koop;
- Kantoren;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Maatschappelijke commerciële voorzieningen (huisartsen, fysiotherapeuten e.d.)
- Grootschalige detailhandelsvestiging;
- Bedrijfskavels;

Voor de niet commerciële functies gelden aangepaste prijzen hieronder vallen;
- Sociale huurwoningen;
- Maatschappelijke niet-commerciële voorzieningen (scholen, sportvoorzieningen, bibliotheken e.d.)

Overige functies;
- Zendmasten en zendapparatuur.
- Nutsvoorzieningen;
- Reclamemasten;
- Parkeervoorzieningen;
- Snippergroen en restgronden.

3.3.1 Commerciële functies

Particuliere kavels (wonen/woonwerk/CPO)
Hiervan is sprake als de gemeente bouwgrond verkoopt aan particulieren die daarop zelf een woning kunnen bouwen zonder een verplichte keuze voor architect of aannemer. De grondprijs geldt per m² kavel. Bij grote kavels bestaat de mogelijkheid van een afslag voor een deel van de kavel. Dit is bepaald in de grondprijsbrief.

Projectmatige woningbouw huur en koop
Onder de projectmatige woningbouw vallen alle grondgebonden woningen en appartementen die niet vallen onder het gestelde bij sociale huur en waarbij verkoop plaatsvindt aan aannemers, woningbouwcorporaties of ontwikkelaars. Hieronder vallen ook de goedkope koop woningen waarvoor een maximum vrij op naam prijs geldt zoals bepaald in de grondprijsbrief. Voor grondgebonden woningen geldt de prijs per m² kavel en bij appartementen per m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Kantoren
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.
Het succes van een kantorenlocatie wordt door een groot aantal factoren bepaald. Hierbij kan men denken aan de ligging, de bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, en de algemene uitstraling van de locatie. Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.

Detailhandel.
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.
Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.

Horeca
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.
Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.
De grondprijs geldt per m² BVO.

Maatschappelijke commerciële voorzieningen.
Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd. Er is sprake van een bedrijfsuitvoering met winstoogmerk als de organisatie een onderneming is in de zin van de Wet op de omzetbelasting. Tot maatschappelijke voorzieningen mét winstoogmerk worden onder andere gerekend:

- (Para)medische beroepen die solitair zijn gevestigd dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd;
- Particuliere peuterspeelzalen, kinderopvang en opleidingsinstituten;
- Sportscholen, commerciële sportcomplexen;
- Voorzieningen voor geprivatiseerde nutsbedrijven;
- Medische en paramedische functies zoals (huis)artsen, fysiotherapeuten en dergelijke.

De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond. Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.

Grootschalige detailhandelsvestiging.
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond. Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.

Bedrijfskavels.
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond. Ligging, bereikbaarheid en uitstraling worden bepaald met de toeslagfactoren uit de grondprijsbrief.

3.2.2.Maatschappelijke niet-commerciële functies

Sociale huurwoningen.
Er is sprake van een sociale huurwoning als de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens. Voor grondgebonden woningen geldt de prijs per m² kavel en bij appartementen per m² BVO. Bij doorverkoop van de sociale huurwoning volgt er een nabetaling ter hoogte van de dan geldende grondprijs voor projectmatige bouw minus de op dat moment geldende prijs voor sociale huur.

Maatschappelijke voorzieningen.
Onder deze categorie vallen maatschappelijke voorzieningen die een publieke (ideële) functie dienen zonder winstoogmerk. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende voorzieningen:
Overheidsvoorzieningen: (brandweer, politie);

- Onderwijsvoorzieningen: (scholen);
- Grootschalige medische voorzieningen: (ziekenhuis, sanatorium);
- (Para)medische beroepen gevestigd in een door een stichting zonder winstoogmerk geëxploiteerd gezondheidscentrum;
- Zorginstellingen;
- Sociaal-culturele voorzieningen: (gesubsidieerde peuterspeelzalen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen, niet-commerciële culturele voorzieningen);
- Niet-commerciële recreatieve- en sportvoorzieningen (kinderboerderij, niet-commerciële sportaccommodaties, speeltuinen).

Voorziening t.b.v. onderwijs
Indien er sprake is van overdracht van het juridisch eigendom maar de gemeente het economisch claimrecht behoudt vindt overdracht 'om niet' plaats. Mocht de school ooit de locatie verlaten, dan vervallen grond en gebouw terug aan de gemeente.
Op verzoek en/of indien gewenst kan de grond verkocht worden aan het schoolbestuur. Die krijgen daardoor meer sturing op hun vastgoed. Indien het vastgoed wordt afgestoten heeft de gemeente het eerste kooprecht. In dat geval worden de gebouwen tegen de WOZ-waarde aangekocht. Hierdoor houdt de gemeente zeggenschap over de bestemming van de grond.

3.2.3. Overige functies
Nutsvoorzieningen
Voor traforuimten en overige (gebouwde) nutsvoorzieningen geldt een vaste grondprijs per m². conform de grondprijsbrief.

Parkeervoorzieningen
Het toenemende autobezit en autogebruik in Nederland heeft ertoe geleid dat lege parkeerplaatsen een steeds schaarser fenomeen worden en dat in toenemende mate tarieven worden geheven om een parkeerplaats te mogen gebruiken. Een parkeerplaats krijgt hiermee een economische waarde.
De grondprijs geldt per m² kavel. Indien de floor space index (de verhouding van vierkante meter BVO en vierkante meter grond) op de uit te geven kavel groter wordt dan 1,0 zal in beginsel worden afgerekend op basis van de prijs per vierkante meter BVO in plaats van per vierkante meter grond.
wat de totale kosten en opbrengsten voor de realisatie van een parkeervoorziening bedraagt.

Bij woningen wordt de grondprijs van parkeren in het geval van een eigen parkeerplaats bij de opstalexploitatie inbegrepen. De grondwaarde van parkeren is zodoende verdisconteerd in de grondwaarde van de woning.

Snippergroen
Voor snippergroen geldt een prijs per m² conform de grondprijsbrief.

Overige bestemmingen
Indien sprake is van de uitgifte van gronden voor niet in deze notitie genoemde bestemmingen dan wordt, indien daartoe aanleiding is, de hulp ingeschakeld van een externe onafhankelijke taxateur. De waarde berekening zal in eerste instantie worden uitgevoerd door de medewerkers van grondzaken.

4. Grondprijzen bij uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid

De Nota Grondbeleid heeft als uitgangspunt dat de uitgifte in pacht, erfpacht, verhuur en erfdienstbaarheid zoveel mogelijk kostendekkend gebeurt.

4.1 VERHUUR VAN GRONDEN

Verhuur gronden

Voor de huur van niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële doeleinden geldt een vergoeding van een percentage van de grondprijs genoemd in de grondprijsbrief. De grondprijs wordt marktconform bepaald conform de grondprijsbrief.

Verhuur ligplaatsen

De ligplaatsen worden verhuurd per meter conform de grondprijsbrief.

4.2 PACHT

Pacht heeft alleen betrekking op agrarische grond. De te honoreren maximale pachtprijzen worden sinds 1 juli 2011 jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast. Voor reguliere 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. Voor alle overeenkomsten geldt dat de pachtprijs niet hoger mag zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van het desbetreffende perceel bij voortgezet agrarisch gebruik.

Bij geliberaliseerde pacht van ‘los land’ (zonder bedrijfsgebouwen) gelden minder wettelijke regels dan bij reguliere pacht. Bij een geliberaliseerde pachtovereenkomst van 6 jaar of korter geldt dat de pachtprijs vrij is. De overeenkomst moet wel geregistreerd worden bij de grondkamer. Maar de grondkamer toetst niet of de prijs te hoog is.

De pachtprijs voor geliberaliseerde pacht is vrij. In tariefstelling wordt aansluiting gezocht bij de maximale regionorm voor reguliere pacht. De gronden worden in pacht uitgegeven tegen de door het Rijk jaarlijks vastgestelde regionorm (Regio 13 Zuidelijk veehouderijgebied).

Een pachtovereenkomst moet worden goedgekeurd door de Grondkamer. De kosten hiervoor worden in rekening gebracht bij de pachter. Daarnaast worden de waterschapslasten met een wettelijk vastgesteld maximaal bedrag per hectare doorbelast aan de pachter.

4.3 ERFPACHT

Voor het erfpachtrecht wordt een vergoeding betaald, de zogenaamde canon. In het erfpachtcontract wordt overeengekomen voor welke periode de erfpacht en de canon wordt vastgesteld. Als uitgangspunt voor de vaststelling van de canon (bij zowel uitgifte als herziening) geldt de grondprijs van de grondprijsbrief. De vergoeding voor de grond (canon) is vastgelegd in de grondprijsbrief.

4.4 OPSTALRECHT

Het recht van opstal (ook wel opstalrecht genoemd) is een (zakelijk) recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De gemeente vestigt in verschillende gevallen recht van opstal op gronden die in haar bezit zijn. De notariële en kadastrale kosten zijn voor de opstaller.

Zendmasten en zendapparatuur.
Hiervoor geldt een vaste prijs. Er is hierbij onderscheid gemaakt in zendmasten en zendapparatuur voor commercieel gebruik en niet commercieel gebruik.

- Voor het plaatsen en in stand houden van antennemasten wordt de grond niet in eigendom uitgegeven maar wordt een beperkt zakelijk recht van opstal door de gemeente gevestigd.
- Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt een jaarlijkse retributie gerekend. De retributie wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien. De retributie is vastgelegd in de grondprijsbrief.
- Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.
- Voor elke volgende provider die door middel van een afhankelijk recht van opstal gebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra jaarlijkse retributie verschuldigd conform de grondprijsbrief.
- De duur van de overeenkomst is vijftien jaar tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

Reclamemasten
Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. Het bepalen van de hoogte van de retributie is bepaald in de grondprijsbrief. Maximaal uitgeefbaar oppervlak van het in opstal te geven perceel bedraagt 100 m². Bij masten die een groter uitgeefbaar oppervlak in beslag nemen, wordt de retributie over de extra vierkante meters naar rato berekend.

Overige doeleinden (commercieel):
Voor overige objecten waar een recht van opstal wordt gevestigd geldt dat er nadere afspraken met betrekking tot de retributie gemaakt worden.

4.5 ERFDIENSTBAARHEID

Voor een erfdienstbaarheid kan een eigenaar van het heersende erf de verplichting worden opgelegd, aan de eigenaar van het dienende erf een vergoeding, te betalen. Het bepalen of een vergoeding verschuldigd is en het bepalen van de hoogte, is maatwerk.

4.6 BRUIKLEEN

Slechts in uitzonderlijke situaties van zeer beperkte duur (bij voorkeur korter dan één jaar en met een maximum van 5 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. Het in gebruik geven van gronden wordt vastgelegd in een bruikleenovereenkomst.

4.7 RECOGNITIE

Het kan voorkomen dat het gebruik van gemeentegrond tegen betaling van recognitie plaatsvindt. Recognitie is een betaling voor het gebruik van een gemeentelijke reststrook als erkenning van diens recht hierop. Het betreft een symbolisch bedrag ongeacht de oppervlakte van de in gebruik gegeven grond en dient ter bescherming van het eigendomsrecht van de grond.
Recognitie wordt als instrument nog nauwelijks toegepast. Het is wenselijk het gebruik op grond van recognitie daar waar mogelijk te beëindigen en de in gebruik gegeven grond aan gebruiker te verkopen of op een andere wijze gebruik te geven.

Bijlage 1: Maatschappelijke voorzieningen

De Europese Commissie heeft een lijst[1] opgenomen met maatschappelijk vastgoed dat voor staatssteun in aanmerking komt te weten:

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- scholen (basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor- tussen en naschoolse opvang)
- buurtsporthal, en –complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen incl. enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten

Deze lijst maatschappelijke voorzieningen is in november 2010 aangevuld met de onderstaande onroerende en infrastructurele aanhorigheden van maatschappelijk vastgoed te weten:

- (aanleg) groenvoorzieningen
- (aanleg) kleinschalige wegen en paden;
- aansluiting vastgoed op algemene nuts- of infrastructurele
- voorzieningen(aanleg)
- fietsenstallingen behorend bij het vastgoed
- grond

1 Europese beschikking staatssteun, dec 2009

