



Nota Grondprijzen 2011

Sector Stadsontwikkeling

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Marktontwikkelingen in 2010	4
1.2	Aanpassing prijzen ten opzichte van 2010	4
1.3	Afrekening bij hogere verkoopprijzen	4
1.4	Geldigheidsduur prijzen	5
2.	Woningbouw	6
2.1	Woningbouwlocaties	6
2.2	Anti-speculatiebeding en eis tot zelfbewoning	8
3.	Ondernemingen	9
3.1	Bedrijventerreinen	9
	3.1.1 Boekelermeer Zuid 2	9
	3.1.2 Uitbreiding bedrijventerrein Viaanse Molen 2 ^e fase	9
3.2	Kantorenlocaties	10
3.3	Detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie	10
4.	Overige functies	11
4.1	Grond voor gemeentelijk gebruik of sociaal culturele bestemming	11
4.2	Verkoop en gebruik openbaar groen	11
4.3	Kiosken	11
4.4	Nutsvoorzieningen	12
5.	Algemeen	13
5.1	Parkeerplaatsen	13
5.2	Minimaal kostendeekkende grondexploitatie	13
5.3	Grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling	13
6.	Erfpacht en huur	14
6.1	Berekening erfpacht	14
6.2	Verkoop bloot eigendom	14
6.3	Verhuur van grond	15
6.4	Pacht	15

1. Inleiding

De prijzen die de gemeente hanteert bij uitgifte van gemeentegrond worden jaarlijks herzien in de Nota Grondprijzen. Het eigendom van bouwgrond van de gemeente Alkmaar is zeer beperkt. Behalve de grond voor het bedrijventerrein Boekelermeer Zuid 2 zijn er slechts hier en daar kleine stukjes grond die voor verkoop in aanmerking zouden kunnen komen. Incidenteel komt er nieuwe bouwgrond beschikbaar bijvoorbeeld doordat de huidige invulling niet meer gewenst is. De jaarlijkse vaststelling van grondprijzen is dan ook vooral bedoeld om op het moment dat uitgifte van grond wordt overwogen op een redelijk eenvoudige manier tot een waardebeoordeling te kunnen komen. De prijsbepaling bij verhuur van stukjes grond is gebaseerd op de prijzen van gronduitgifte. Ook ten behoeve daarvan is periodiek actualiseren van de grondprijzen wenselijk.

De basis voor de prijsvorming is vastgelegd in de Nota Vastgoed, die de kaders beschrijft van het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Alkmaar. De gemeente gebruikt het grond- en vastgoedbeleid om gewenste stedelijke ontwikkelingen te realiseren op een financieel economisch optimale manier. Uitgangspunt is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen, waarbij minimaal kostendeckende prijzen worden gehanteerd. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

Voor alle woningbouwprojecten, behalve categorie 1 woningen, wordt een grondquote gehanteerd. De woningen in categorie 1 hebben een vaste grondprijs per woning.

Voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren- en bedrijven wordt een minimumprijs vastgesteld. De grondprijzen worden per locatie bepaald, aangezien de grondwaarde van dergelijke functies sterk afhankelijk is van bepaalde locatiekarakteristieken.

Marktontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om deze minima aan te passen. Ook kan er aanleiding zijn om bij de jaarlijkse grondprijsaanpassingen de gehanteerde grondquotes te herzien. Ditzelfde geldt voor de gehanteerde prijzen voor de overige functies.

1.1 Marktontwikkelingen in 2010

De Nederlandse economie (volume­groei van het bruto binnenlands product BBP) is in het derde kwartaal van 2010 met 1,8 procent gegroeid ten opzichte van een jaar eerder. Dit blijkt uit cijfers van het CBS¹. Het conjunctuurbeeld is eind oktober beter dan eind september. Dit komt vooral door meer export en minder faillissementen. Ook de stemming van consumenten en producenten verbeterde².

De consumenten­prijsindex, alle huishoudens van het CBS bedroeg over de periode september 2009 tot september 2010 1,6%³.

Het aantal verkochte woningen in de regio Noord­Kennemerland is in 2010 gegroeid. Ten opzichte van het derde kwartaal 2009 is het aantal transacties met 5,5 procent toegenomen. Ook zijn de gemiddelde verkoopprijzen met 1,1 procent gestegen ten opzichte van het derde kwartaal 2009⁴.

1.2 Aanpassing prijzen ten opzichte van 2010

De economie is zich langzaam aan het herstellen. Bij de bouw- en vastgoedsector gaat dit nog erg langzaam. Om dit herstel te stimuleren worden de grondprijzen voor 2011 NIET geïndexeerd.

Aangezien de grondprijzen van woningbouw berekend worden met grondquotes (met uitzondering van categorie 1 woningen) is hier geen sprake van indexatie: de grondprijs volgt de marktontwikkelingen. Om tegemoet te komen aan de wens om de uitwisselbaarheid tussen categorie 2 koop- en huurwoningen te vergroten is gekozen om voortaan voor deze categorie grondquotes te hanteren. Dit vergroot de flexibiliteit.

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

1.3 Afrekening bij hogere verkoopprijzen

Bij het bepalen van een grondprijs in de vorm van een grondquote wordt de informatie van de ontwikkelaar van de bebouwing erbij betrokken of wordt er een onafhankelijke taxatie gedaan. Indien de opgegeven verkoopprijzen te laag zijn geschat of indien de verkoopprijzen tussen het moment van prijsvaststelling en de verkoop van de bebouwing stijgen dan is de vastgestelde grondprijs te laag. Er dient dan ook te worden vastgelegd op welke wijze er achteraf een correctie plaats vindt. Daling van de verkoopprijzen is onderdeel van het ondernemersrisico en vormt geen aanleiding tot bijstelling van de prijzen. Bij hogere verkoopprijzen wordt de meeropbrengst gecorrigeerd met de op basis van de bouwindex geraamde stijging van de bouw­prijzen. Van deze gecorrigeerde meeropbrengst wordt in principe de helft afgedragen aan de gemeente als correctie op de grondwaarde. De noodzaak tot aparte afspraken over een correctie achteraf is mede afhankelijk van de gerealiseerde onderhandelingsresultaten.

¹ CBS Persbericht PB10-071 d.d. 12 november 2010

² CBS Conjunctuurklok 28 oktober 2010 9:30

³ CBS Persbericht PB10-064 d.d. 7 oktober 2010

⁴ NVM-cijfers 3e kwartaal 2010 regio Noord­Kennemerland, d.d. 7 oktober 2010

1.4 Geldigheidsduur prijzen

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 januari 2011 en worden per 1 januari 2012 geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie niet tijdig hebben plaats gevonden dan worden de genoemde bedragen in elk geval geïndexeerd met de prijswijziging over de periode september 2010 tot september 2011 volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS. Bij extreme marktontwikkelingen wordt zonedig tussentijds een prijsbijstelling voorgesteld, waarbij een marktconforme prijs het uitgangspunt blijft.

Eerder gemaakte afspraken en 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.

2. Woningbouw

Daar waar in deze nota over woning of wooneenheid wordt gesproken, wordt daar onder verstaan: een bouweenheid die voldoet aan de eisen van het geldende bouwbesluit en die zonder verdere toevoeging geschikt is voor bewoning.

2.1 Woningbouwlocaties

Voor alle woningbouwlocaties, behalve categorie 1 woningen, wordt gebruik gemaakt van grondquotes. De grondprijs wordt vastgesteld als grondquote (percentage) van de geraamde vrij op naam prijs (verkoopprijs). Deze methode is bedoeld om snel tot een prijsvaststelling te kunnen komen. Voor de grondquotes wordt een onderscheid gemaakt in grondgebonden woningen en appartementen. De woningen in categorie 1 hebben een vaste prijs per woning.

De grondprijs van huur en koopwoningen in categorie 1 (vaste prijs) is aan elkaar gelijk gesteld om eenvoudig te kunnen uitwisselen. Om tegemoet te komen aan de wens om de uitwisselbaarheid ook in categorie 2 tussen koop- en huurwoningen te bewerkstelligen is gekozen om voortaan voor deze categorie grondquotes te hanteren. Dit vergroot de flexibiliteit.

De Regionale Woonvisie deelt woningen in naar vier prijscategorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke koop- en huurwoningen bereikbaar zijn met het bijbehorende inkomen. De huur- en verkoopprijsgrenzen en de inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. Voorheen steeds per 1 juli, maar in 2010 is deze systematiek gewijzigd. Per 1 juli 2010 zijn de grenzen niet aangepast, dit gebeurt voortaan per 1 januari. Deze nieuwe werkwijze komt voort uit de wijziging van de Wet op de Huurtoeslag. Het overzicht tot 1 januari 2011 is:

Prijscategorieën	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie 1	Tot € 38.500,-	Tot € 163.625,- v.o.n.	Kernvoorraad (tot € 511,- in 2009/2010)
Categorie 2	€ 38.500 – 48.000,-	€ 163.625 – 214.500,- v.o.n.	Huurtoeslaggrens (€ 511 – 647,- in 2009/2010)
Categorie 3	€ 48.000 – 62.200,-	€ 214.500 – 322.900,- v.o.n.	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)
Categorie 4	Vanaf € 62.200,-	Vanaf € 322.900,- v.o.n.	Vrije sector huur (> € 647,- in 2009/2010)

Tabel 1: prijscategorieën (v.o.n. prijzen inclusief BTW) geldend tot 1 januari 2011

De nieuwe categorie-indeling per 1 januari 2011 was nog niet bekend bij vaststelling van deze nota.

De grondprijs 2011 voor de grondgebonden woningen in categorie 1 bepaald op € 16.500, en de grondprijs voor appartementen op € 11.350.

Als woningen via een “koopgarant”-constructie verkocht worden wordt de grondprijs bepaald op basis van de marktprijs vóór aftrek van de “koopgarant”-korting. De “koopgarant”-constructie is een constructie waarbij de partij die de korting verleent (doorgaans een woningcorporatie) meedeelt in de toekomstige waardeverhoging bij verkoop van de woning door de particulier (40% tot 50% van de waardeverhoging is doorgaans voor de woningcorporatie). De “koopgarant”-constructie verdient zichzelf terug doordat kwalitatief betere woningen in categorie 1 kunnen worden aangeboden waarbij de woningcorporatie meedeelt voor 40% tot 50% van de waardeontwikkeling op het moment

van verkoop tegen de marktwaarde (in categorie 2 of 3). Bovendien kan de woningcorporatie na terugkoop zelf kiezen hoe zij de woning weer op de markt brengt: als huur- of als koopwoning, al dan niet met Koopgarant-korting. Zij kan het economische klimaat beoordelen en indien dit minder gunstig is de woningen opnieuw via koopgarant aanbieden of verhuren. Bij een gunstig economisch klimaat kan zij de woningen tegen de marktwaarde verkopen om de waardeontwikkeling te ontvangen.

De indeling voor de grondprijzen voor woningbouwprojecten, wordt onder voorbehoud van kostendekkende gemeentelijke grondexploitatie als volgt:

Woningcategorieën huurwoningen		Maandhuur	Grondquote/ prijs
		2011 (2)	2011
Categorie 1 huur (1)	Grondgebonden	< € 511	€ 16.500
Categorie 2 huur (1)	Grondgebonden	< € 647	25% (4)
Categorie 3 huur	Grondgebonden	=> € 647	30% (4)
Categorie 4 huur	Grondgebonden	=> € 647	35% (4)
Categorie 1 huur (1)	Appartementen	< € 511	€ 11.350
Categorie 2 huur (1)	Appartementen	< € 647	18% (4)
Categorie 3 huur	Appartementen	=> € 647	23% (4)
Categorie 4 huur	Appartementen	=> € 647	28% (4)
Categorie 1 – 2 klein huur	Appartementen	(3)	

Tabel 2: grondprijzen voor woningbouwprojecten in de huursector

Woningcategorieën koopwoningen		VON incl BTW	VON excl BTW	Grondquote/ prijs
		2011 (2)	2011 (2)	2011
Categorie 1 koop	Grondgebonden	< € 163.625	< € 137.500	€ 16.500
Categorie 2 koop	Grondgebonden	< € 214.500	< € 180.252	25%
Categorie 3 koop	Grondgebonden	< € 322.900	< € 271.345	30%
Categorie 4 koop	Grondgebonden	=> € 322.900	=> € 271.345	35%
Categorie 4 koop	Vrije kavels (5)			Min. € 445
Categorie 1 koop	Appartementen	< € 163.625	< € 137.500	€ 11.350
Categorie 2 koop	Appartementen	< € 214.500	< € 180.252	18%
Categorie 3 koop	Appartementen	< € 322.900	< € 271.345	23%
Categorie 4 koop	Appartementen	=> € 322.900	=> € 271.345	28%

Tabel 3: grondprijzen voor woningbouwprojecten in de koopsector

- (1) De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 sluiten aan bij de Wet op de Huurtoeslag. Deze worden voortaan jaarlijks per 1 januari bijgesteld. (Prijzen geldig van 1-7-2009 tot 1-1-2011). De Wet op de Huurtoeslag gaat uit van een zogenaamde subsidiabele huur; dat wil zeggen inclusief een deel van de servicekosten. De hierboven genoemde grenzen zijn dan ook incl. dat deel van de servicekosten.
- (2) De nieuwe categorie-indeling per 1 januari 2011 was nog niet bekend bij vaststelling van deze nota. Zodra deze indeling bekend is, geldt de nieuwe indeling.
- (3) Voor de categorie kleine huurwoningen, dit zijn woningen met een vloeroppervlakte (GBO) kleiner dan 65 m², worden een maximale huur en een grondprijs gehanteerd die worden afgeleid van de bedragen voor de categorie 1 en 2 op basis van de vloeroppervlakte (GBO) van de woning. Hierbij wordt uitgegaan van een oppervlakte van 65 m² voor een normale woning. De maximale huur voor een jongerenappartement in categorie 1 van 40 m² bedraagt 40/65 maal €511 = € 315 en de bijbehorende grondprijs bedraagt 40/65 x € 11.350 = € 6.985. Overigens geldt voor de categorie kleine huurwoningen ook dat de categoriegrens naar rato wordt aangepast.

- (4) Omrekenfactuur huur naar investeringsbedrag koopwoning.
De huurwoningen met een huur boven de € 511,- per maand zijn voor de berekening van de grondprijs met de koopwoningen vergelijkbaar gemaakt door de huuropbrengst om te rekenen naar een investeringsbedrag voor deze woningen. De huuropbrengst per maand wordt daarvoor vermenigvuldigd met 12. Deze jaarhuur wordt vermenigvuldigd met $100/3,67$ om tot een investeringsbedrag te komen. Het resultaat van deze berekening wordt beschouwd als vergelijkbare VON-prijs.
Voorbeeld: een grondgebonden woning met een kale maandhuur van € 750 levert jaarinkomsten op van $12 \times € 750 = € 9.000$. Dit levert een investeringsbedrag op van $100/3,67 \times € 9.000 = € 245.232$ V.O.N. inclusief BTW. Een woning met een huur van € 750 is vergelijkbaar met een koopwoning van € 245.232 V.O.N. inclusief BTW en € 206.077 V.O.N. exclusief BTW. Met de grondquote van 30% (zie tabel) wordt de grondprijs dan € 73.569 inclusief BTW of € 61.823 exclusief BTW.
- (5) Voor de vrije kavels wordt een minimumprijs gehanteerd van € 445 per m². Per bouwplan zal moeten worden bekeken welke prijs moet worden gerekend. Hierbij is de ligging van de grond bepalend.

2.2 Anti-speculatiebeding en eis tot zelfbewoning

Motief om voor woningen in categorie 1 relatief lage grondprijzen te hanteren is het realiseren van voldoende aanbod voor huishoudens die zijn aangewezen op deze woningen. Deze investering moet er dan toe leiden dat de woningen ook worden toegewezen aan de doelgroep, dat er niet gespeculeerd kan worden met de woningen en dat zij ook daadwerkelijk door de doelgroep worden bewoond. Regels voor de *toewijzing* van huur- en koopwoningen in categorie 1 zijn al vastgelegd in de gemeentelijke Huisvestingsverordening.

Voor anti-speculatie en het gebruik door de doelgroep moeten garanties worden ingebouwd bij de verkoop van de grond. Voor projecten met (deels) koopwoningen in categorie 1 wordt daarom in de verkoopovereenkomst van de grond opgenomen dat een anti-speculatiebeding en een eis tot zelfbewoning gelden die moeten worden opgelegd aan de koper van de (nog te bouwen) woning. Beide gelden voor een periode van vijf jaar en worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding.

Voor huurwoningen in categorie 1 zijn deze bepalingen niet nodig. Indien grond is uitgegeven voor huurwoningen in categorie 1 en er toch huurwoningen in een duurdere categorie worden gerealiseerd zal de gemeente de partij aanspreken waarmee de overeenkomst tot gronduitgifte is gesloten. Deze kan dan alsnog huurwoningen in categorie 1 tot stand brengen of, indien daarover geen overeenstemming kan worden bereikt, alsnog de grondprijs betalen die hoort bij woningen in de betreffende hogere categorie. In tegenstelling tot koopwoningen is er dus geen derde partij waaraan een beding moet worden opgelegd. En de eis tot zelfbewoning is bij huurwoningen al voorzien door het verbod tot onderhuur dat is vastgelegd in de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder.

3. Ondernemingen

3.1 Bedrijventerreinen

Indien er in de gemeente grond voor bedrijfsvestiging wordt verkocht buiten de hieronder genoemde bedrijventerreinen, dan zal per locatie een vaste prijs worden bepaald met als minimum € 155 per m² bruto vloer oppervlak (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.

3.1.1 Boekelermeer Zuid 2

Voor de Boekelermeer Zuid 2 is een prijs bepaald op basis van de bekende marktgegevens van bedrijfsruimte in combinatie met de prijzen van een aantal omliggende gemeenten.

Omdat binnen één terrein de verschillende kavels niet allemaal even gunstig liggen, bestaat de prijs voor de Boekelermeer Zuid 2 uit een prijsrange. Afhankelijk van de specifieke ligging van een kavel wordt binnen deze range de prijs nader bepaald. Kenmerken van de kavel die de grondwaarde bepalen zijn onder andere:

- De bereikbaarheid voor aan- en afvoer van goederen.
- De mate waarin het bedrijf zichtbaar is vanaf de doorgaande route.
- De esthetische kwaliteit van de omgeving.
- De mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan met betrekking tot bouwhoogte, percentage bebouwing, gebruik als kantoorruimte enz.

De prijsrange voor de Boekelermeer Zuid 2, exclusief de Ecozone, is € 170 tot € 201 per m². Bij grondaankoop dient er ook een bijdrage te worden betaald aan de Stichting Beheerschapp Boekelermeer. In 2011 is deze bijdrage € 2,55 per m². Jaarlijks wordt de bijdrage geïndexeerd.

De bestemming voor kavels in de Ecozone is maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, bedrijven en voor sommige kavels ook horeca. Voor de bepaling van de grondprijs wordt uitgegaan van de bestemming met de hoogste grondwaarde: dienstverlening. In het bestemmingsplan zijn een aantal bouwvlakken aangegeven met de letters A t/m G. De verkoopprijs voor bouwvlak A bedraagt € 247 per m², verhoogd met de actuele taxatiewaarde voor de daarop gelegen opstal. Kavel B heeft als grondprijs € 220,- per m², vanwege een minder goede bereikbaarheid dan kavels C en D. De kavels C, D en G hebben een grondprijs van € 237 per m². Kavels E en F liggen wat minder gunstig en hebben als grondprijs € 206 per m².

3.1.2 Uitbreiding bedrijventerrein Viaanse Molen 2^e fase

Op het bedrijventerrein Viaanse Molen realiseert de gemeente een aantal bouw kavels. De mogelijkheden op dit gedeelte van het bedrijventerrein Viaanse Molen zijn vergelijkbaar met de mogelijkheden in de Ecozone van de Boekelermeer Zuid 2. De vaste minimumprijs voor deze locatie is € 235 per m² bruto vloer oppervlak (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.

3.2 Kantorenlocaties

Voor nieuwe kantoorontwikkelingen wordt per locatie een vaste prijs bepaald met als minimum € 217 per m2 bruto vloer oppervlak (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.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat op een gunstige locatie aanzienlijk hogere grondprijzen voor kantoren kunnen worden gerealiseerd.

3.3 Detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie

Voor detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie wordt een minimumprijs bepaald per m2 bruto vloer oppervlak (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. De gehanteerde minimum grondprijzen per functie zijn als volgt:

Detailhandel	=> € 193,- per m2 bvo
Horeca	=> € 193,- per m2 bvo
Gezondheidszorg	=> € 160,- per m2 bvo
Recreatie (bebouwd)	=> € 160,- per m2 bvo
Recreatie (onbebouwd)	=> € 64,- per m2 bvo

Tabel 4: minimum grondprijzen voor detailhandel, horeca, gezondheidszorg en recreatie

4. Overige functies

4.1 Grond voor gemeentelijk gebruik of sociaal culturele bestemming

De waarde van grond wordt bepaald door de waarde van de mogelijke bebouwing. Bij grond met de bestemming "gemeentelijk gebruik" of "sociaal cultureel" valt geen marktwaarde vast te stellen. Bij de bouw van dit soort functies is in veel gevallen sprake van een onrendabele top, die voor rekening komt van de gemeente. Van geval tot geval zal dan ook moeten worden bepaald wat een redelijke grondprijs is, met als minimum de kostprijs. De minimale grondprijs voor gemeentelijk gebruik of sociaal culturele bestemmingen wordt vastgesteld op € 112 per m² bruto vloer oppervlak (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

Rekenvoorbeeld: Een gebouw van 2 bouwlagen met een bruto vloeroppervlakte van $2 \times 80\text{m}^2 = 160\text{m}^2$ op een grondoppervlakte van 200m^2 heeft een minimale grondprijs van $200 \times € 112 = € 22.400$. Voor een gebouw van 3 lagen op dezelfde grondoppervlakte bedraagt de minimale grondprijs $3 \times 80 = 240 \times € 112 = € 26.880$.

4.2 Verkoop en gebruik openbaar groen

Bij de verkoop van kleine stukjes gemeentegrond ten behoeve van tuinuitbreiding wordt een grondprijs gehanteerd van € 225 per m². Indien het een strook grond betreft die moeilijk bereikbaar is en waarvan het afstoten van het onderhoud naar het oordeel van de gemeente als wenselijk wordt beschouwd kan er voor particulieren en maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk een gereduceerd tarief in rekening worden gebracht. De grondprijs wordt dan met maximaal 40% verlaagd tot € 135 per m².

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 € 52 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 6.3 over verhuur van grond.

4.3 Kiosken

Voor kiosken zal per geval een residuele grondwaarde worden bepaald. Deze berekening zal leiden tot een grondprijs die hoger ligt dan de voor winkels genoemde grondprijzen. Dit komt doordat de toegankelijkheid en daarmee de omzet per m² van een kiosk groter is en de bouwkosten veel lager zijn dan van een vergelijkbare winkel. De minimumprijzen voor 2011 zijn: € 1.083 per m² bvo in het centrumgebied en € 619 per m² bvo daarbuiten.

4.4 Nutsvoorzieningen

Stukjes grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (bijv. trafohuisjes) hebben een vaste grondprijs van € 155 per m².

5. Algemeen

5.1 Parkeerplaatsen

De aanleg van parkeerplaatsen en de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen worden niet meegenomen als onderdeel van de grondprijsberekening.

5.2 Minimaal kostendekkende 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, dit kan gevolgen hebben voor de te hanteren grondprijzen.

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 zal de grondverkoop niet onder de genoemde prijsvoorwaarden kunnen worden gerealiseerd en zal een nadere afweging nodig zijn.

De gereduceerde prijs voor woningen in de categorie 1, kan bij een hoog percentage sociale woningbouw ook tot tekorten op de grondexploitatie leiden. In dat geval zal de grondprijzen zodanig worden aangepast dat de grondexploitatie minimaal kostendekkend is.

5.3 Grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling

Wanneer er bij een gebiedsontwikkeling een ondergeschikte aanpassing aan de rooilijn (grenscorrectie) nodig is voor de uitvoering van een bouwplan of de optimalisering van 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.

6. Erfpacht en huur

6.1 Berekening erfpacht

Bij het afsluiten van nieuwe erfpachtcontracten bedraagt de erfpachtcanon een percentage van de grondprijs zoals die op grond van de genoemde prijzen in deze Nota Grondprijzen wordt berekend. Het gehanteerde canonpercentage wordt 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. Dit percentage is met ingang van het eerste kwartaal 2011 vastgesteld op 4,50% (4,25% rente verhoogd met 0,25% administratiekosten).

6.2 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 nota "uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht" die is vastgesteld door het college op 16-12-2008.

Voor de berekening die in bovengenoemde nota wordt beschreven wordt gebruik gemaakt van de onderstaande tabel voor de grondquotes. Voor het bepalen van de fictieve eindwaarde van de erfpacht grond wordt gerekend met 1,0% (0,0% gemeentelijke prijsstijging 2011 + 1,0%). Voor het contant maken van de eindwaarde wordt de omslagrente (3,75%) gebruikt. De omslagrente wordt jaarlijks vastgesteld en is voor 2011 vastgesteld op 3,75%,

Woningcategorieën		WOZ waarde/ maandhuur	Grondquote bestaande woningen
		2011 (1)	2011
Categorie 1 huur (2)	Grondgebonden	< € 511	25%
Categorie 2 huur (2)	Grondgebonden	< € 647	25%
Categorie 3 huur (2)	Grondgebonden	=> € 647	30%
Categorie 4 huur (2)	Grondgebonden	=> € 647	35%
Categorie 1 huur (2)	Appartementen	< € 511	18%
Categorie 2 huur (2)	Appartementen	< € 647	18%
Categorie 3 huur (2)	Appartementen	=> € 647	23%
Categorie 4 huur (2)	Appartementen	=> € 647	28%
Categorie 1 koop	Grondgebonden	< € 163.625	25%
Categorie 2 koop	Grondgebonden	< € 214.500	25%
Categorie 3 koop	Grondgebonden	< € 322.900	30%
Categorie 4 koop	Grondgebonden	=> € 322.900	35%
Categorie 4 koop	Vrije kavels		n.v.t.
Categorie 1 koop	Appartementen	< € 163.625	18%
Categorie 2 koop	Appartementen	< € 214.500	18%
Categorie 3 koop	Appartementen	< € 322.900	23%
Categorie 4 koop	Appartementen	=> € 322.900	28%

Tabel 5: grondquote bestaande woningen bij verkoop bloot eigendom voor woningbouw.

- (1) De nieuwe categorie-indeling per 1 januari 2011 was nog niet bekend bij vaststelling van deze nota. Zodra deze indeling bekend is, geldt de nieuwe indeling.
- (2) Voor huurwoningen wordt verwezen naar pagina 8 om de huur om te rekenen naar de waarde van een vergelijkbare koopwoning waarna vervolgens de van toepassing zijnde grondquote uit bovenstaande tabel wordt gekozen.

De actuele waarde van bedrijven en garages wordt bepaald door een makelaar/taxateur die daartoe opdracht krijgt van de gemeente. Waardebepaling geschiedt op basis van vrije verkoopwaarde volgens gebruikelijke maatstaven. Bij een combinatie van bedrijven en/of garages en/of woningen vindt eveneens taxatie plaats indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor een juiste waardebepaling wenselijk is.

6.3 Verhuur van grond

Bij nieuwe huurcontracten voor stukjes grond wordt de huurprijs berekend als percentage van de (minimum)grondprijs van de functie waar deze grond aan is verbonden. Het gehanteerde percentage bedraagt de rente zoals die door het college wordt vastgesteld voor de berekening van de erfpachtcanon voor nieuwe erfpachtcontracten.

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

De huurprijs van percelen voor agrarisch gebruik wordt vastgesteld op minimaal € 268 per hectare. Bij percelen van minimaal 1 hectare gaat het om pacht en wordt bij de pachtbepaling gelet op het soort agrarische gebruik en het opbrengend vermogen.

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

6.4 Pacht

De huur- en pachtprijs van agrarische grond wordt vastgesteld op minimaal € 268 per hectare. Pachtcontracten worden gesloten voor percelen van minimaal 1 hectare groot.

Bij zogenoemde langdurige pachtcontracten (langer dan zes jaar) mag de pachtprijs niet hoger zijn dan de maximale pachtprijs die is bepaald op grond van het Pachtbepalingbesluit 2007. De grondkamer toetst de prijs. De maximale prijs wordt vastgesteld door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Hierbij wordt gelet op het soort agrarisch gebruik en het opbrengend vermogen. Periodiek wordt door het ministerie de maximaal toegestane pachtprijs en pachtbepaling vastgesteld.

Voor gronden bestemd voor een ontwikkeling worden kortlopende pachtovereenkomsten (korter dan zes jaar) aangegaan. Hierbij geldt de minimum pachtprijs € 268 per hectare.