

Nota Grondprijzen 2010

Gemeente Den Helder

Afdeling RWO

Team Grondzaken

Datum: 18 augustus 2010

Status: Concept

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Relatie met andere beleidsvelden.....	3
1.1	Relatie met andere beleidsvelden.....	4
1.2	Grondprijsbeleid en rekenmethodieken	5
1.3	Verantwoording en aanspreekpunt	6
1.4	Financiële gevolgen van deze nota	6
2.	Woningbouw	7
2.1	Woningbouwlocaties.....	7
2.2	Woonwerkwoningen	9
2.3	Recreatiewoningen.....	9
2.4	Gemeentegrond met de bestemming tuin of groen(voorziening)	9
3.	Niet – woningbouw	10
3.1	Kantoren	10
3.2	Bedrijventerreinen	10
3.3	Detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie	11
3.4	Restgronden voor ondernemingen.....	12
4.	Overige functies	13
4.1	Maatschappelijke accommodaties.....	13
4.2	Parkeerplaatsen	14
4.3	Nutsvoorzieningen	14
4.4	Agrarische grond	14
5.	Erfpacht, pacht, verhuur gronden, ingebruikgeving en recht van opstal	15
5.1	Erfpacht.....	15
5.2	Pacht.....	15
5.3	Verhuur gronden.....	15
5.4	Ingebruikgeving.....	15
5.5	Recht van opstal	15
6.	Inbreng openbare ruimte.....	17
6.1	Inbreng tegen bestemmingswaarde.....	17
6.2	Levering gronden Zeestad BV/CV	17

1. Inleiding

In de voorliggende Nota Grondprijzen van de gemeente Den Helder wordt de door haar gehanteerde grondprijsystematiek bij de vervreemding van grond van de gemeente aan derden uiteengezet. Daarnaast wordt de relatie gelegd met het gemeentelijke huurprijs- en erfpachtbeleid.

De Nota Grond- en Vastgoedbeleid (door de Gemeenteraad vastgesteld op 26 mei 2008) beschrijft de kaders omtrent het grondbeleid, het ontwikkelen, verwerven en vervreemden van grond- en vastgoedzaken binnen de gemeente.

De Nota Grondprijzen is enerzijds een actualisatie van de vorige Nota Grondprijzen uit 2006 en anderzijds de invulling van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2008 op het onderdeel grondprijzen.

De Nota Grondprijzen verschaft duidelijkheid in de methodiek van het berekenen van de toe te passen grondprijzen en de hoogte van de vastgestelde grondprijzen.

In de Nota Grondprijzen zijn de prijzen voor verkoop van (bouwrijpe) grond vastgelegd.
--

1.1 Relatie met andere beleidsvelden

Relatie met Nota Grondprijzen 2006

De laatst vastgestelde Nota Grondprijzen dateert uit 2006. In deze nota is onder andere opgenomen hoe omgegaan wordt met prijsaanpassingen. De vaste grondprijzen werden jaarlijks geïndexeerd met de CBS Consumenten Prijs Index.

De te hanteren parameter BAR (Bruto AanvangsRendement) voor het omrekenen van de huurprijs van een huurwoning naar de VON-prijs (Vrij Op Naam prijs) werd herzien als daar aanleiding toe was. Datzelfde gold ook voor de BAR bij kantoren, detailhandel, horeca en recreatievoorzieningen. Marktomstandigheden gaven geen aanleiding om de Nota Grondprijzen uit 2006 te herzien.

De Nota Grondprijzen uit 2006 had een vertrouwelijke status. De geactualiseerde grondprijzennota is openbaar.

Uitgangspunt is dat (bouw)grond wordt verkocht tegen een marktconforme prijs, waarbij minimaal kostendekkende prijzen worden gehanteerd.

Uitgangspunten Nota Grond- en Vastgoedbeleid (2008)

In de nota Grond- en Vastgoedbeleid maakt de gemeente Den Helder ten aanzien van vervreemding en grondprijzen (paragraaf 6.6) onder meer de volgende keuzes:

- Vervreemding van bouwgrond vindt primair plaats tegen de residuele grondwaarde en anders tegen de vastgestelde grondprijs, zoals vastgesteld in de Nota Grondprijzen;
- Voor maatschappelijke functies geldt een vastgestelde grondprijs of uitgifte in erfpacht waarbij de gemeente waarborgt dat het eigendom naar de gemeente terugkomt als de functie wordt beëindigd;
- Bouwgrond en vastgoedobjecten worden in eerste instantie verkocht en in uitzonderingssituaties, indien grip op de herbestemming en het gebruik wenselijk wordt geacht, in erfpacht uitgegeven.

Door de huidige marktsituatie waarin bouwkosten niet in gelijke tred lopen met de ontwikkeling van de v.o.n.-prijzen heeft de methodiek van residuele grondwaarde niet meer de voorkeur. In de toekomst zal daarom bij (bouw)gronduitgifte primair ingezet worden op uitgifte tegen een vastgestelde grondprijs c.q. grondquote (zie verder hoofdstuk 1.2). De gemeente houdt de bevoegdheid om de residuele grondwaarde methode toe te passen, bijvoorbeeld wanneer de marktomstandigheden veranderen.

Relatie met Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008)

Per 1 juli 2008 is de Grondexploitatiewet in werking getreden, als onderdeel van de herziene Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). De Grondexploitatiewet is van toepassing bij de ontwikkeling van bouwlocaties en voorziet in een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen.

Met de Nota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2008 heeft de gemeente Den Helder haar beleid ten aanzien van grondexploitaties aangepast conform de nieuwe richtlijnen van de Grondexploitatiewet. De vast te stellen Nota Grondprijzen is onderlegger voor het berekenen van de te verhalen kosten op derden via een Exploitatieplan.

De laatst vastgestelde Nota Grondprijzen dateert uit 2006. De Nota Grondprijzen 2010 is de actualisatie van de Nota Grondprijzen 2006. De Nota Grondprijzen 2010 is de uitwerking behorend bij de Nota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2008. De Nota Grondprijzen 2010 dient als onderlegger voor het berekenen van te verhalen kosten op derden via een Exploitatieplan.

1.2 Grondprijsbeleid en rekenmethodieken

Rekenmethodieken

De Gemeente Den Helder past 4 (veel gebruikte) methoden toe om tot een grondprijs te komen:

1. De grondquote methodiek.
De grondprijs is een afgeleide van de Vrij-Op-Naam-prijs van de te realiseren woning; de grondprijs wordt bijvoorbeeld vastgesteld op 20% (de quote) van de V.O.N.-prijs van een complete woning. Door een koppeling te leggen tussen de V.O.N.-prijs van een woning en de daarbij horende grondprijs wordt recht gedaan aan het economische verschijnsel dat de waarde van de grond bepaald wordt door de gebruiksmogelijkheden van de grond.
2. De residuele grondwaarde methodiek.
Bij de waardebepaling 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.
3. De vaste grondprijsmethode.
De waarde van de grond is het resultaat van een combinatie van meerdere methodieken, veelal toegepast bij niet-woningbouw.
4. De comperatieve methode.
Prijzontwikkelingen op de markt worden gevolgd en vergeleken met elkaar. Door te vergelijken kan een marktconforme grondprijs bepaald worden.

Andere methoden dan gronduitgifte in eigendom

Behalve voor uitgifte in eigendom kan gekozen worden voor pacht, erfpacht, vestiging recht van opstal, huur en ingebruikgeving van gronden. Over specifiek erfpacht en huur wordt verderop in deze nota ingegaan.

Afrekening bij hogere verkoopprijzen

Bij het bepalen van een residuele grondwaarde of een grondprijs in de vorm van een grondquote levert de ontwikkelaar de informatie over de verkoopprijzen van de bebouwing of wordt er een onafhankelijke taxatie gedaan.

Indien de verkoopprijzen tussen het moment van prijsvaststelling en de uiteindelijke verkoop van de bebouwing stijgen dan is de vastgestelde grondprijs te laag vastgesteld. Bij hogere verkoopprijzen wordt de meeropbrengst gecorrigeerd met de op basis van de bouwindex geraamde stijging van de bouwrijzen. Van deze gecorrigeerde meeropbrengst wordt de helft afgedragen aan de gemeente als correctie op de grondwaarde. Daling van de verkoopprijzen is onderdeel van het ondernemersrisico en vormt geen aanleiding tot bijstelling van de prijzen.

Geldigheidsduur prijzen

De genoemde prijzen zijn geldig met ingang van 1 juli 2010 en zullen per 1 juli 2011 worden geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Mocht de actualisatie van een nieuwe nota grondprijzen niet tijdig hebben plaatsgevonden dan worden de genoemde bedragen in elk geval geïndexeerd met de prijswijziging volgens de consumentenprijsindex, alle huishoudens van het CBS (2006=100).

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 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.

B.T.W.

Alle genoemde grondprijzen zijn per wooneenheid c.q. per m² en exclusief B.T.W., tenzij anders vermeld, prijspeil 1-1-2010.

1.3 Verantwoording en aanspreekpunt

In de gemeente Den Helder is de Nota Grondprijzen een door de Gemeenteraad vast te stellen beleidsdocument. Binnen de gemeentelijke organisatie is het team Grondzaken (Afdeling RWO) het aanspreekpunt voor het grondprijnsbeleid en voor verkoop, verhuur en beheer van gemeentelijke gronden en gemeentelijke vastgoed. Afwijkingen op deze Nota Grondprijzen dienen zorgvuldig gemotiveerd te worden. Neerwaartse afwijkingen op de grondprijzen dienen aan de Raad te worden voorgelegd.

1.4 Financiële gevolgen van deze nota

De voorstellen in deze nota hebben qua grondprijzen geen gevolgen voor de laatst geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2010. In de jaarrekening 2009 is rekening gehouden met de aangepaste grondprijzen per 1-1-2010, zoals die in deze nota vermeld staan.

<p>Het uitgangspunt voor de grondprijnsbepaling bij woningbouwprojecten is de grondquote; de gemeente kan hiervan afwijken en een andere methodiek hanteren. Bij elke gronduitgifte wordt een marktconforme prijs gehanteerd.</p>

2. Woningbouw

2.1 Woningbouwlocaties

De grondprijs voor woningbouw wordt vastgesteld als grondquote of percentage van de getaxeerde Vrij-Op-Naam-prijs. Op deze wijze kan snel de grondprijs bepaald worden. De Vrij-Op-Naam-prijs zal min of meer gelijk zijn aan de waarde van de woning in het economische verkeer, en dus marktconform.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen grondquotes voor grondgebonden woningen en appartementen. De woningen in de sociale categorie kennen een vaste grondprijs per woning en per appartement.

Koop- en huurwoningen zijn globaal in te delen in drie prijs categorieën. Bij elke prijs categorie past een bijbehorende huur.

De categorie-indeling sluit aan op de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 en is als volgt opgebouwd:

Prijs categorie	V.O.N.-prijs	Huurprijs
Categorie 1	Tot € 150.000,-	Tot € 548,-
Categorie 2	€ 150.000,- - € 250.000,-	€ 548,- - € 648,-
Categorie 3	Vanaf € 250.000,-	> € 648,-

De grondprijs van huur- en koopwoningen in categorie 1 is aan elkaar gelijk gesteld. De grondprijs voor 2010 voor grondgebonden woningen in categorie 1 bedraagt € 16.500,00 en de grondprijs voor appartementen op € 11.350,00.

De indeling voor de grondprijzen voor woningbouwprojecten (onder voorbehoud van kostendekkende gemeentelijke grondexploitatie) is als volgt:

Woningcategorieën		Verkoopprijs <u>excl.</u> BTW	Grondquote / grondprijs
Categorie 1 huur*)	Grondgebonden	< € 548	€ 16.500
Categorie 2 huur*)	Grondgebonden	< € 648	€ 21.650
Categorie 1 huur*)	Appartementen	< € 548	€ 11.350
Categorie 2 huur*)	Appartementen	< € 648	€ 16.500
Categorie 1 - 2 klein huur	Appartementen	**)	
Sociale koop betaalbaar	Grondgebonden	valt in cat.1	€ 16.500
Categorie 1 koop	Grondgebonden	< € 126.050	€ 16.500
Categorie 2 koop	Grondgebonden	< € 210.084	25%
Categorie 3 koop	Grondgebonden	> € 210.084	30% - 35%
Categorie 3 koop	Vrije kavels ***)		Min. € 210
Sociale koop betaalbaar	Appartementen	valt in cat.1	€ 11.350
Categorie 1 koop	Appartementen	< € 126.050	€ 11.350
Categorie 2 koop	Appartementen	< € 210.084	20%
Categorie 3 koop	Appartementen	> € 210.084	25% - 30%

- *) De huurgrenzen voor de categorie 1 en 2 sluiten aan bij de Huursubsidiewet; deze worden jaarlijks per 1 juli bijgesteld. (Prijzen geldig van 1-7-2009 tot 1-7-2010).
 - ***) 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 €548 = € 337 en de bijbehorende grondprijs bedraagt $40/65 \times € 11.350 = € 6.985$. Overigens geldt voor de categorie kleine huurwoningen ook dat de categoriegrens naar rato wordt aangepast.
 - *) Voor de vrije kavels wordt een minimumprijs gehanteerd van € 210 per m². Per bouwplan zal moeten worden bekeken welke prijs moet worden gerekend. Hierbij is de ligging van de grond bepalend.
- NB: de huursubsidiewet blijkt uit te gaan 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...

De huurwoningen met een huur boven de € 648,- 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 25% (zie tabel) wordt de grondprijs dan € 61.308 inclusief BTW of € 51.519 exclusief BTW.

De gronduitgifteprijs voor woningbouw kent een gedifferentieerde grondquote (een percentage van de getaxeerde Vrij-Op-Naam-prijs). De woningen in de sociale categorie kennen een vaste grondprijs per woning of appartement.

2.2 Woonwerkwoningen

Een woonwerkwoning is een type woning die bestaat uit een inpandig onderling verbonden woongedeelte en werkgedeelte. De meest voorkomende varianten zijn woning met aangelegde kantooruimte, de woning boven de werkruimte en de woning met een extra inpandige werkkamer. Woonwerkwoningen worden in de praktijk gebruikt door bedrijven in de lichtste milieucategorie, met 1 tot 5 medewerkers. De grondprijs voor een woonwerkwoning wordt bepaald door de grondquote behorend bij de V.O.N.-prijs.

2.3 Recreatiewoningen

Een recreatiewoning is een woning die gelegen is op een voor recreatie aangewezen terrein en/of bestemd is voor bewoning gedurende de vakantieperiode.

De grondprijs voor een recreatiewoning wordt bepaald door de grondquote behorend bij de V.O.N.-prijs.

2.4 Gemeentegrond met de bestemming tuin of groen(voorziening)

De gemeente krijgt regelmatig verzoeken van particulieren die hun tuin willen uitbreiden met een aangrenzend stuk gemeentegrond.

Vóór de grondverkoop bepaalt de gemeente of de mogelijkheid bestaat dat op het te verkopen stuk gemeentegrond (al dan niet vergunningsvrije) bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. De verkoopprijs van gemeentegrond is afhankelijk van dat oordeel. Is bepaald dat (vergunningsvrije) bouwwerken gerealiseerd kunnen worden dan wordt een marktconforme grondprijs in rekening gebracht. In het geval dat geen (vergunningsvrije) bouwwerken gerealiseerd kunnen worden, dan bedraagt de verkoopprijs € 100/m² (inclusief btw c.q. excl. kosten koper).

3. Niet – woningbouw

3.1 Kantoren

De gronduitgifteprijs voor nieuwe kantoorontwikkelingen is locatie afhankelijk; per locatie zal de grondprijs vastgesteld worden rekeninghoudend met meerdere factoren zoals de locatie binnen de gemeentegrens, de omgeving, de afstand tot voorzieningen e.d.

De grondprijs voor nieuwe kantoorontwikkelingen bedraagt minimaal € 110,00 excl. BTW per m2 Bruto Vloer Oppervlakte (BVO).

Voor grondruimte waarbij het totale aantal m2 BVO minder is dan de oppervlakte van het uit te geven bouwterrein wordt de gronduitgifteprijs bepaald door het aantal m2 uit te geven bouwterrein, met een minimum van € 110,00 per m2. (In deze situatie is de Floor Space Index lager dan 1).

3.2 Bedrijventerreinen

De gronduitgifteprijs voor ontwikkelingen op bedrijfsterreinen wordt bepaald door het uit te geven m2 bouwterrein te vermenigvuldigen met de minimale grondprijs van € 91,00 / m2 grondoppervlakte. Ook hier bepaalt de ligging de grondprijs per uit te geven m2.

In onderstaande tabel zijn de geldende grondprijzen (excl. BTW) voor de afzonderlijke bedrijvenlocaties weergegeven:

Locatie bedrijventerrein	Minimum grondprijs per m2
Kooypunt	€ 91
Meester Tigchelaar	€ 107
Doggerswijk West	€ 110
Nieuwe Diep/ Nieuwe Haven	€ 110
Overige bedrijventerreinen (vanaf-prijs)	€ 91
Toeslag zichtlocaties (minimaal)	17,5%

De te hanteren grondprijs voor een bedrijventerrein wordt bij het in exploitatie nemen van de locatie onderbouwd met een grondexploitatiebegroting. Het uitgangspunt is dat de grondprijs een tenminste budgetneutrale ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk moet maken. Per project of locatie wordt voor zichtlocaties (terreinen/panden langs hoofdwegen of op strategische locaties) bovenop de m2-prijs toeslag berekend van minimaal 17,5%.

Berekening kantoorfuncties op bedrijventerreinen

De laatste jaren is een toename te bemerken in het kantorenareaal op bedrijventerreinen. Deze toename houdt in dat het aandeel kantooroppervlakte ten opzichte van bedrijfsruimte toeneemt. Aangezien de huurwaarde van kantoorruimte hoger is dan die van bedrijfsruimte, is het wenselijk dat de gemeente de gehanteerde grondprijzen relateert aan de verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte.

Voor de in exploitatie zijnde bedrijventerreinen Kooypunt, Meester Tigchelaar en Dirksz Admiraal Noord gelden dusdanige beperkingen voor kantoorfuncties, waardoor het voor deze exploitatiegebieden niet nodig is de grondprijzen te relateren aan de verhouding tussen kantoor- en bedrijfsruimte.

Voor overige locaties wordt voor ontwikkelingen waarbij de kantoorruimte (BVO) maximaal 50 % van het totaal te realiseren aantal BVO's uitmaakt, geen extra grondprijs gerekend. Voor ontwikkelingen die boven deze norm uitkomen, wordt over het verschil tussen het aantal m2 BVO kantoorruimte en het aantal m2 BVO bedrijfsruimte een additionele grondprijs gerekend gelijk aan de minimumgrondprijs voor kantoorfuncties op de betreffende locatie.

In het kader op de volgende pagina wordt een voorbeeld uitgewerkt (bedragen zijn illustratief):

Kenmerken ontwikkeling		
Functie:	Bedrijf met	kantoorruimte
Locatie:		Buiten de Linie
Kavelgrootte:		5.000 m ²
Kantoorruimte:		1.500 m ² BVO
Bedrijfsruimte:		1.000 m ² BVO
Opbouw grondprijs:		
Kavel: 5.000 m ² x € 91 =		€ 455.000
Extra kantoorruimte: 1.500 -/- 1.000 m ² BVO x €120 =		€ 60.000
Totale grondprijs:		€ 515.000

Reservering en optie

Voor de uitgifte van bedrijventerreinen wordt vanaf 2006 een nieuw reservering- en optiesysteem gehanteerd. De systematiek kent de volgende drie stadia:

1. Prereservering. De prereservering wordt afgegeven aan een ondernemer op zijn verzoek en beslaat een termijn van drie maanden. Tijdens de prereservering heeft een ondernemer de tijd om in gesprek te gaan met de eigen directie, leningverstrekken partijen, architecten, bouwondernemingen, etc. Aan het einde van de prereserveringstermijn dient de ondernemer een ontvankelijke bouwaanvraag te hebben ingediend. Is de prereserveringstermijn verlopen en is er geen aanvraag ingediend door de ondernemer, dan loopt de prereservering automatisch af. De rechten op de locatie zijn dan tevens vervallen.
2. Reservering. Indien aan de ondernemer een grondaanbieding gedaan wordt, dient deze geaccepteerd te worden binnen een termijn van drie maanden: de reserveringstermijn. Als de grondaanbieding geaccepteerd wordt, is er sprake van een koopovereenkomst. Is de reserveringstermijn verlopen en heeft de gemeente geen schriftelijke acceptatie ontvangen, dan vervallen de aanbieding en de rechten op de locatie.
3. Optie. In het geval de reserveringstermijn onvoldoende blijkt te zijn, gaat de optietermijn in met een looptijd van 6 maanden. Voor de optie wordt een optievergoeding vooraf in rekening gebracht bij de ondernemer. Bij de akte van levering wordt de optievergoeding verrekend met de grondprijs. De optievergoeding is gelijk aan de wettelijke rente (op basis van zakelijke handelstransacties) zonder toeslagen over de grondwaarde.

3.3 Detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie

Voor detailhandel, gezondheidszorg, horeca en recreatie wordt een vaste 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 grondoppervlakte van de kavel) wordt in plaats van het aantal m² bvo de grondoppervlakte gehanteerd. De gehanteerde prijzen per functie zijn als volgt:

Detailhandel	€ 175,- per m ² bvo
Horeca	€ 175,- per m ² bvo
Gezondheidszorg	€ 150,- per m ² bvo
Recreatie (onbebouwd)	Min. € 50,- per m ²

3.4 Restgronden voor ondernemingen

De gemeente levert ook gemeentegrond aan ontwikkelaars die het grootste deel van de benodigde grond voor een (her)ontwikkeling al in handen hebben. Bij het bepalen van de grondprijs voor gemeentegrond voor ondernemingen wordt aansluiting gezocht bij de in deze nota beschreven methodieken en bij de (voorgenomen) bestemming van de betreffende naastgelegen te (her)ontwikkelen locatie.

De gronduitgifteprijs voor niet-woningbouw kent voor elk segment een vaste prijs per m².

4. Overige functies

4.1 Maatschappelijke accommodaties

Maatschappelijke voorzieningen is een overkoepelende term voor een grote groep voorzieningen, die elk een sociaal-maatschappelijke meerwaarde hebben voor de samenleving. Het zijn voorzieningen zonder commerciële doelstelling en die geen winst nastreven.

Maatschappelijke accommodaties hebben een beperkte marktwaarde. Door het aanbieden van grond tegen een relatief lage prijs kan de ontwikkeling van maatschappelijke accommodaties gestimuleerd worden. Het stimuleren van initiatieven vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- De accommodatie is noodzakelijk voor activiteiten in het kader van de uitvoering van gemeentelijk beleid
- Gekeken wordt naar de financiële mogelijkheden van de voorzieningen
- Gekeken wordt naar de prognose van de vraag naar de activiteiten van de voorzieningen
- De vraag dient van substantiële aard te zijn en niet voor een zeer beperkt aantal inwoners c.q. gebruikers

Voor maatschappelijke accommodaties geldt daarom een vaste grondprijs per m² uitgeefbare grond van € 91,00 excl. BTW. De vaste grondprijs wordt gerekend over de oppervlakte van de af te nemen kavel of, indien hoger, het aantal te ontwikkelen m² BVO.

De gronden bestemd voor maatschappelijke accommodaties worden bij voorkeur in erfpacht uitgegeven. Hierdoor wordt voorkomen dat de bestemmingswinst bij een eventuele herontwikkeling bij de gebruiker terecht komt in plaats van bij de gemeente. De erfpachtcanon wordt berekend conform de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van aan de gemeente Den Helder toebehorende onroerende zaken 1997 (AB 1997)".

In de erfpachtovereenkomst wordt bij maatschappelijke accommodaties, in tegenstelling tot bij andere functies, niet het recht opgenomen om gronden in een later stadium door de erfpachter alsnog te verwerven. In de overeenkomst zal voor de opstal een recht op eerste koop worden opgenomen.

Dubbelgebruik maatschappelijke accommodaties en overige accommodaties

Voor locaties waar maatschappelijke accommodaties en woon- en werkfuncties de uitgeefbare grond dubbel gebruiken (bijvoorbeeld woningen boven een school), geldt een specifieke methode om de totale grondprijs te berekenen:

- Uitgangspunt is dat de grondprijs voor de locatie wordt berekend aan de hand van de genoemde grondprijs van € 91,00 per m² uitgeefbare grond voor maatschappelijke accommodaties
- Daarbij opgeteld komt de grondprijs voor de betreffende woon- en werkfuncties.

De gronduitgifteprijs voor maatschappelijke accommodaties kent een vaste prijs per m ² .

4.2 Parkeerplaatsen

De aanleg en bouw van parkeerplaatsen en gebouwde parkeervoorzieningen blijven buiten beschouwing als onderdeel van de grondprijsberekening.

Voor parkeervoorzieningen in het stadshart van Den Helder geldt de regeling van het Parkeerbijdrage-fonds (verwezen wordt naar de Nota Bouwen en Parkeren Den Helder 2006).

4.3 Nutsvoorzieningen

Stukjes grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (bijv. trafohuisjes) hebben een vaste grondprijs van € 125,00 per m².

4.4 Agrarische grond

De gemeente Den Helder kent geen vaststaand beleid voor de verkoop van agrarische gronden, omdat dit in de praktijk niet vaak voorkomt. Bij het bepalen van de grondprijs voor verkoop van agrarische gronden wordt aansluiting gezocht bij de in deze Nota onder paragraaf 1.2 genoemde comperatieve methode.

5. Erfpacht, pacht, verhuur gronden, ingebruikgeving en recht van opstal

5.1 Erfpacht

Deze Nota Grondprijzen heeft voornamelijk betrekking op vervreemding van gronden van de gemeente aan derden. De voorliggende Nota Grondprijzen sluit aan bij de Nota Grond- en Vastgoedbeleid uit 2008, die stelt: *"Bouwgrond en vastgoedobjecten worden in eerste instantie verkocht en slechts in uitzonderingssituaties in erfpacht uitgegeven. Voor erfpacht wordt gekozen als grip op de herbestemming van de locatie wenselijk is. [...] In sommige gevallen wordt het recht van de erfpachter om de gronden in een later stadium alsnog te verwerven, uitgesloten. Ook kan worden opgenomen dat de gemeente een eerste recht van koop heeft"* (Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2008: §6.5, pagina 12).

Zowel bij beëindiging van erfpacht, waarbij de gemeente de erfpachtgronden in eigendom overdraagt (meestal aan de zittende bewoners) als bij vestiging van erfpacht dient een grondprijssystematiek gevolgd te worden. De economische waarde, zoals voorgeschreven in de "Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van aan de gemeente Den Helder toebehorende onroerende zaken 1997 (AB 1997)", wordt zoveel mogelijk bepaald volgens de in deze Nota beschreven uitgangspunten. Indien het een locatie of bestemming/gebruik betreft die in deze Nota specifiek benoemd wordt, geldt de vastgestelde grondprijs als uitgangspunt, in andere gevallen wordt de residuele grondwaarde-methode gehanteerd. Voor de uitgifte van erfpachtgronden wordt verder verwezen naar voornoemde "Algemene bepalingen erfpacht".

5.2 Pacht

Pacht vindt alleen plaats in de agrarische sfeer. De prijs en pachtovereenkomst komen tot stand volgens de wettelijke regels, bepaald in het Burgerlijk Wetboek en het Pachtprizenbesluit. Door de wettelijke regels heeft de gemeente weinig tot geen beleidsvrijheid. Bij het verpachten van grond dient te worden gekeken naar de gewenste en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

5.3 Verhuur gronden

Het huidige beleid is dat de gemeente Den Helder in principe geen gemeentelijke gronden verhuurt aan derden. Uitzonderingen hierop vormen verpachting van agrarische (rest-) gronden en bestaande huurcontracten en -constructies. Verkoop of uitgifte in erfpacht geniet echter de voorkeur.

In incidentele gevallen kan een huurcontract of gebruiksovereenkomst overwogen worden, maar in het algemeen wegen de baten van een nieuwe huur- of gebruiksovereenkomst zowel voor de gemeente als voor de huurder/gebruiker niet op tegen de lasten (in tijd, geld, moeite en juridische implicaties) van het zorgvuldig opstellen en t.z.t. beëindigen van de overeenkomst.

5.4 Ingebruikgeving

Gronden worden in gebruik gegeven als verwacht wordt dat het gebruik van de gronden tijdelijk van aard is.

Ingebruikgeving wordt over het algemeen 'om niet' gedaan en het gebruik kan op elk moment worden opgezegd.

5.5 Recht van opstal

Bij de vestiging van een recht van opstal mag de opstaller op het eigendom van de gemeente een gebouw stichten of een werk aanleggen. Door de vestiging van dit recht wordt de opstaller in juridisch opzicht eigenaar van het gebouw c.q. het werk. Voor het hebben van dit recht kan een jaarlijkse vergoeding (retributie) worden gevraagd. Het recht van opstal wordt als instrument ingezet als een partij over een lange periode gebruik wil maken van gemeentelijke grond/gebouwen. Voor de gemeente is het

wenselijk de grond of het gebouw in eigendom te houden, maar heeft geen belang bij het beheer en onderhoud van het gebouw of aan te leggen werk.

De gemeente geeft slechts in uitzonderingssituaties gronden in erfpacht uit.
In principe wordt grond niet verhuurd aan derden; uitzondering hierop vormt verpachting van agrarische grond.
Ingebruikgeving van grond komt sporadisch voor, in geval het gebruik van tijdelijke aard is.
Het recht van opstal wordt toegepast bij het stichten van gebouwen en de aanleg van werken waarbij de gemeente het eigendom van de grond behoudt.

6. Inbreng openbare ruimte

6.1 Inbreng tegen bestemmingswaarde

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid van de Gemeente Den Helder is vastgelegd dat de openbare ruimte van de gemeente wordt ingebracht tegen een veronderstelde herbestemmingswaarde, afhankelijk van de nieuwe bestemming van het ontwikkelgebied. Voor de bestemming wonen, centrumfuncties en kantoren geldt een waarde van € 50,00 per m² grondoppervlak. Voor de bestemming bedrijven extensief en overig geldt € 20,00 per m² grondoppervlak.

De nieuw te creëren openbare ruimte wordt om niet teruggeleverd aan de gemeente. De oppervlakte hiervan wordt afgetrokken van de in te brengen openbare ruimte; hiervoor wordt dus geen inbrengwaarde gerekend.

6.2 Levering gronden Zeestad BV/CV

Voor de grondtransacties met Zeestad BV/CV gelden aanvullende regels. Zeestad BV draagt, als uitvoeringsorganisatie van de stedelijke vernieuwing, zorg voor onder andere de inrichting van openbare ruimte bij herontwikkeling(en) binnen het stedelijke vernieuwingsgebied. De (her)inrichting van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. De grondexploitatie wordt gefinancierd door de gemeente. De gemeente kan gronden met de bestemming "openbare ruimte" binnen het planexploitatiegebied van de CV "om niet" leveren aan Zeestad CV, zulks onder de navolgende voorwaarden:

- de levering betreft alleen gronden gelegen binnen het planexploitatiegebied van Zeestad CV die momenteel feitelijk danwel planologisch de bestemming "openbare ruimte" hebben;
- Zeestad CV levert binnen het planexploitatiegebied ten minste eenzelfde hoeveelheid m² ingerichte openbare ruimte terug aan de gemeente;
- de inrichting van door Zeestad CV aan de gemeente (terug) te leveren openbare ruimte is voor rekening van Zeestad CV;
- Zeestad CV levert de door haar ingerichte openbare ruimte aan de gemeente "om niet" terug, inhoudende dat alle kosten van (terug)levering van openbare ruimte aan de gemeente voor rekening zijn van Zeestad CV;
- verkoop door Zeestad CV van aan haar krachtens dit besluit door de gemeente geleverde gronden aan derden mag alleen tegen een marktconforme prijs (getaxeerde marktwaarde) plaatsvinden;
- zowel de kosten verbonden aan de levering van de gronden door de gemeente aan Zeestad CV, als de kosten die gemoeid zijn met de (terug)levering van grond door Zeestad CV aan de gemeente, komen voor rekening van Zeestad CV;
- alle fiscale consequenties, met betrekking tot de levering van de hier bedoelde gronden door de gemeente aan Zeestad CV dan wel (terug)levering van die gronden door Zeestad CV aan de gemeente, zijn voor rekening van Zeestad CV.

Openbare ruimte gemeente wordt ingebracht tegen herbestemmingswaarde. De nieuw te creëren openbare ruimte wordt "om niet" teruggeleverd. Levering openbare ruimte aan Zeestad CV/BV gaat "om niet" onder bepaalde voorwaarden.