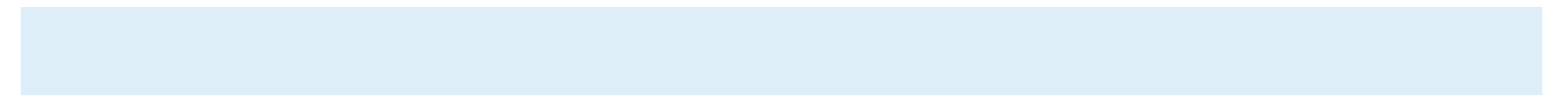


Nota Gronduitgifte- en Grondprijnsbeleid

Gemeente Den Helder

2014

Gemeente Den Helder
Afdeling Ruimte en Economie
Team Vastgoedontwikkeling
Status: Concept



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	2
2. BELEID BIJ VERKOOP VAN GEBOUWEN EN GROND	4
Gebouwen	4
Gronden	5
3. BELEID TEN AANZIEN VAN PRIJSBEPALING	7
Woningbouw	7
Bedrijfsmatige functies	8
Maatschappelijke functies	9
Overige functies	9
Erfpacht	9

1. INLEIDING

Kaders

De nota gronduitgifte en grondprijzen is bedoeld om het beleid rondom de uitgifte van grond en opstallen en de prijsbepaling daarvan vast te leggen. Dit is een uitwerking van de nota Grondbeleid 2013 die in september 2013 door de Raad is vastgesteld en een herziening van de nota Grondprijzen uit 2010.

Met deze nota stelt de Raad de kaders vast waarbinnen het college kan manoeuvreren met betrekking tot de verkoop van grond en opstallen en de prijsstelling daarbij. Hierbij gelden in ieder geval als wettelijke kaders de Wet Markt en Overheid en de Europese regelgeving met betrekking tot staatssteun. Dit wettelijk kader komt er in het kort op neer dat de gemeente marktconforme (of in ieder geval kostendekkende) prijzen moet hanteren om een eerlijke concurrentie niet te verstoren.

Het grondprijnsbeleid dient een vijftal doelen:

- Transparantie
- Marktconformiteit
- Eerlijke concurrentie en gelijke kansen
- Bijdragen aan doelstellingen ten aanzien van aanverwante gemeentelijke beleidsterreinen zoals volkshuisvesting, monumentenzorg, stedenbouw, etc.
- Maatwerk

Ad 1. De overheid is verplicht om transparant te werk te gaan. Burgers en belanghebbenden kunnen dan begrijpen waarom een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd en hoe en waarom bepaalde beslissingen tot stand komen.

Ad 2. Hoewel vaak meer doelstellingen een rol spelen dan puur bedrijfsmatige / financiële, dient een gemeente toch in de meeste situaties marktconform te opereren. Hiermee wordt bereikt dat de gemeente op het financiële vlak niet tekort wordt gedaan, dat marktpartijen en derden gelijk worden behandeld en dat geen ongeoorloofde en onbedoelde staatssteun wordt verleend.

Ad 3. Bij haar functioneren op de grond- en vastgoedmarkt mag een gemeente eerlijke concurrentie niet in de weg staan en moet recht worden gedaan aan het gelijkheidsbeginsel. Het verkoopbeleid en prijsstelling moeten er daarom op gericht zijn alle potentiële kopers gelijke kansen te geven. Dit heeft deels te maken met de prijsstelling (zie 'Marktconformiteit') en daarnaast met het feit dat iedere onderneming in principe de mogelijkheid moet hebben om een bepaald stuk grond of object te kopen en een ontwikkeling tot stand te brengen en de gemeente niet exclusief zaken doet met een bepaalde onderneming.

Ad 4. De gemeente heeft doelstellingen op heel veel verschillende beleidsvelden. Bij de verkoop van grond en vastgoed kunnen meerdere beleidsvelden een rol spelen. Bij het uitgifte- en grondprijnsbeleid dient hiermee rekening te worden gehouden. Het dient vooraf helder te zijn hoe zich dit verhoudt tot de doelstelling op gebied van marktconformiteit. Overigens mag dit nooit ten koste gaan van de eerlijke concurrentie.

Ad 5. De gemeente Den Helder heeft een grote diversiteit aan grond- en vastgoedtransacties. In de praktijk blijkt dat ieder project weer anders is en een advies op maat nodig heeft. De marktwaarde wordt bepaald door de huidige bestemming en functie van de locatie en wanneer de verwachting is dat de bestemming en functie in de (nabije) toekomst wijzigt, dan kan ook de toekomstige bestemming bepalend zijn. Per categorie grond en vastgoed moet worden bepaald welke methode wordt toegepast. Op deze manier wordt er recht gedaan aan iedere specifieke situatie en wordt er maatwerk geleverd.

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunt is dat wanneer verwacht wordt dat de bestemming / de functie na verkoop verandert, dat de te verwachten nieuwe bestemming / functie als basis geldt voor de vaststelling van de uitgifteprijs.

In principe laten we altijd een taxatie maken door onafhankelijke deskundige, behalve als een vaste grondprijs voor de desbetreffende functie is vastgesteld. Uitzondering geldt wanneer de verwachte opbrengst lager geschat wordt dan € 25.000,- en de eigen organisatie deskundig genoeg is om de prijs te bepalen en onderbouwen of wanneer door de raad een vaste vierkante meterprijs is vastgesteld.

De kosten die voortkomen uit de grondtransactie zijn in principe altijd voor de koper ('kosten koper principe').

De in deze nota genoemde prijzen zijn exclusief btw, voor zover de transacties plaatsvinden in de btw-sfeer.

Verdeling van bevoegdheden

Binnen de kaders die deze nota stelt is het college bevoegd om vastgoedtransacties te plegen. De gemeenteraad wordt hierin gekend middels de planning- en controlcyclus.

Het college is gemandateerd om de 'vaste' grondprijzen jaarlijks te verhogen met de consumentenprijsindex (CPI) vastgesteld door het CBS.

Wanneer het college een prijs vast wil stellen die afwijkt van de kaders uit deze nota, dan is zij gehouden een wens- en bedenkingen procedure te houden. Dit geldt niet bij transacties waarbij het verschil tussen de werkelijke prijs en de theoretische prijs (= prijs die voortkomt uit toepassing kaders van deze nota) kleiner is dan 20% (van de theoretische prijs) en in absolute zin lager is dan € 100.000,-.

2. BELEID BIJ VERKOOP VAN GEBOUWEN EN GROND

Gebouwen

De gemeente Den Helder is eigenaar van allerlei vastgoedobjecten. Bij het optimaliseren van de vastgoedportefeuille, die vorm heeft gekregen in de nota Afstoten gemeentelijk vastgoed (2011-2014) die in 2011 door de raad is vastgesteld, zijn de volgende doelstellingen leidend geweest:

Het grond- en vastgoedbeleid moet altijd in dienst staan van de ambities van de stad.

Alle gemeentelijke vastgoedobjecten die geen breed maatschappelijk belang dienen, worden afgestoten of tot herontwikkeling gebracht

De af te stoten panden zijn heel divers van aard. Het gaat om woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook om accommodaties waarin commerciële, semi-commerciële en maatschappelijke organisaties zijn gehuisvest. Wanneer de panden niet noodzakelijk zijn om de kerntaken van de gemeente te ondersteunen, moet altijd worden bekeken of ze niet gelegen zijn op een strategische positie (ten aanzien van toekomstige ontwikkeling). Het kan ook zo zijn dat de gemeente het pand wel wil afstoten maar ook wil waarborgen dat de (maatschappelijke) functie (bijvoorbeeld zorg, onderwijs, welzijn, cultuur) van een gebouw behouden blijft. Hierdoor moeten verschillende methoden worden gebruikt om het afstoten oftewel het verkopen van de panden te realiseren. Grofweg zijn er de volgende mogelijkheden:

- Verkoop via een makelaar: met name voor woningen of kleine bedrijfsruimten die vrij van huur zijn is dit meestal de geëigende methode. Voor 'normale' panden worden lokale makelaars ingeschakeld. In sommige gevallen betreft het bijzondere panden met een monumentaal karakter. Dan wordt gezocht naar een makelaar die een specifieke doelgroep aanspreekt die op zoek is naar bijzondere gebouwen.
- Herontwikkeling cq. aanpassing bestemming / functie: sommige gebouwen zijn met behoud van de oorspronkelijke bestemming of functie niet te verkopen, of zijn rijp voor sloop. In dergelijke gevallen wordt intern eerst een procedure gevolgd om te kijken op welke wijze het pand of de locatie herbestemd cq. herontwikkeld zou moeten worden (rekening houdend met stedenbouwkundige aspecten, vraag naar functies en potentiële opbrengst). Als dit gereed is, dan worden de panden (of gronden indien gesloopt is) op de meest passende wijze op de markt gezet.
- Aanbieding aan huurders: indien een pand (langdurig) verhuurd is, dan wordt dit in veel gevallen te koop aangeboden aan de huurders. Dit kunnen zowel woningen als maatschappelijke accommodaties betreffen. Wanneer de huurders geen interesse hebben wordt vervolgens overwogen om het pand in verhuurde staat aan te bieden aan een vastgoedbezitter. Hierbij wordt altijd het belang van de huurders scherp in de gaten gehouden. De andere mogelijkheid is te wachten tot de huurders de huur opzeggen en het pand dan vrij van huur op de markt te zetten.

Verhuur gebouwen

Afhankelijk van de toekomstvisie worden de gemeentelijke objecten in een tijdelijke of permanente exploitatie opgenomen.

Voor de tijdelijke exploitatie van gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

Er wordt een gebruiksovereenkomst gesloten met de tijdelijke gebruiker (anti-kraak) waarbij er geen huurvergoeding maar alleen de gebruikerslasten (oa energie, klein binnenonderhoud) in rekening worden gebracht of voor rekening van de gebruiker zijn. Op deze manier kan de gemeente snel over het pand beschikken, zonder dat de gebruiker een beroep kan doen op huur of ontruimingsbescherming;

Als andere gemeentelijke afdelingen vastgoed afstoten naar team vastgoedontwikkeling, dan gebeurt dit tegen de actuele boekwaarde. De boekwaarde moet conform de gemeentelijke richtlijnen voor afschrijvingen zijn opgebouwd. De boekwaarde van inboedel en inventaris worden alleen bij functiebeëindiging (dus geen verhuizing) overgenomen tegen de dagwaarde;

Voor de permanente exploitatie van gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:

- Er worden huurovereenkomsten opgemaakt, waarbij de duur van de overeenkomsten afhankelijk is van de bestemming en het gebruik. Er wordt gewerkt met standaard huurovereenkomsten;
- Als zich reeds een geïnteresseerde huurder heeft aangediend, welke de juiste huurprijs wil betalen, dan wordt een op een huurovereenkomst gesloten. Zo niet, dan wordt een gebouw via een makelaar of andere tussenpersoon op de vrije markt te huur aangeboden;
- Wanneer een gebouw een bepaalde functie vervult of kan gaan vervullen waar de gemeente veel waarde aan hecht, dan kan het gebouw direct (en exclusief) worden aangeboden aan een organisatie die zich met die functie bezig houdt;
- In de huurovereenkomsten wordt opgenomen dat de gemeente bij beëindiging van de huur niet verplicht is tot het aanbieden van vervangende huisvesting of financiële compensatie;
- Het streven is om iedere objectexploitatie batig te laten zijn. Uitzondering kan gemaakt worden als het een maatschappelijke functie betreft die de gemeente van groot belang acht.

Gronden

Grond ten behoeve van ontwikkeling

De gronden die bestemd zijn voor ontwikkeling en die eigendom zijn van de gemeente zijn de in exploitatie genomen gebieden en de niet in exploitatie genomen gebieden. Deels betreft dit grond die de gemeente al in bezit had en die een nieuwe bestemming krijgt, deels betreft het grond die de gemeente bewust heeft verworven om deze te ontwikkelen. De verkoop van deze grond kan op meerdere manieren gebeuren: Verkoop op de vrije markt via de gemeentelijke organisatie (bijvoorbeeld bedrijfsterreinen, vrije kavels). Verkoop bij inschrijving/prijsvraag via de makelaar waarbij ook een plan wordt gevraagd. Verkoop via samenwerking waarbij niet alleen de gemeente, maar ook één (of meer) projectontwikkelaar(s) de grond in handen heeft. De verkoop van de grond aan de ontwikkelaar vormt een onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst of koop- realisatieovereenkomst. Zijn de afzonderlijke grondeigendommen groot genoeg dan kunnen ook de bouwplannen apart worden gerealiseerd. Wanneer het onderdeel sociale woningbouw een grote rol speelt in een ontwikkeling, dan kan de gemeente ook kiezen om de grond rechtstreeks aan een woningcorporatie te verkopen of in te brengen. Deze neemt de ontwikkeling dan voor haar rekening.

Verkoop bedrijfskavels

Voor de uitgifte van bedrijventerreinen wordt een 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, kredietverstrekkers, 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.

Openbare ruimte in gebruik

Het is mogelijk dat een particulier of bedrijf een stuk van de openbare ruimte (ook wel snippergroen genoemd) koopt of in bruikleen neemt, aangrenzend aan zijn eigen perceel. Hiervoor geldt:

- Er wordt alleen grond verkocht aan de *eigenaar* van een aangrenzend perceel (nooit aan een huurder);
- De strook snippergroen grenst direct aan het eigendom van de aanvrager;
- De strook snippergroen is gelegen tussen de particuliere erfgrans en de openbare verharding;
- Er zijn geen verkeerskundige bezwaren;
- Er zijn geen nutsvoorzieningen in het betreffende perceel aanwezig;
- Er zijn geen omgevingsbezwaren;
- Er zijn geen onderhoudsbezwaren;
- Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren;
- Er zijn geen bestemmingsplantechnische bezwaren;
- Er zijn geen bezwaren in verband met beheer van omliggende openbare ruimte;
- Er zijn geen milieutechnische bezwaren.

3. BELEID TEN AANZIEN VAN PRIJSBEPALING

Woningbouw

Traditioneel wordt onderscheid gemaakt tussen sociale sector en vrije sector. Landelijk is de grens gesteld op een huur € 699,48 per maand (2014). Lagere huur betreft sociale sector en hogere huur is vrije sector. Ten aanzien van koopwoningen is geen landelijke definitie beschikbaar.

Vrije sector

Voor vrije sector woningbouw geldt geen vaste grondprijs, maar wordt per project / situatie een aparte taxatie gemaakt. Hierbij is de methode van residuele grondwaarde de beste methode om de grondprijs vast te stellen. De residuele grondwaarde methode gaat uit van de verkoopprijs (vrij op naam prijs), die wordt vermindert met af te dragen btw en de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). Het bedrag dat overblijft wordt de residuele grondwaarde genoemd en is tevens de grondprijs.

Het maken van een residuele waarde berekening betreft maatwerk. Deze methode is daarom ook goed toepasbaar op de situatie van Den Helder, waarbij grote verschillen kunnen zijn tussen verschillende projecten.

Belangrijk is om de residuele waarde berekening door een externe deskundige (erkende, externe taxateur), waardoor zowel de acceptatie door de koper van de grond sneller bereikt zal zijn, maar ook kan worden aangetoond dat de gemeente zuiver opereert (dwz de koper niet bevoordeelt).

Sociale sector

Het vaststellen van de grondprijs van sociale woningbouw via de residuele waarde methode is minder geschikt. Voor een deel van de sociale woningbouw zal de residuele waarde negatief uitvallen, de zogenaamde onrendabele top. Om toch een bijdrage in de grondkosten te hebben wordt meestal een vast bedrag bepaald als grondprijs voor sociale woningbouw. Onderzoek wijst uit dat deze vaste grondprijs voor sociale woningbouw zo'n € 15.000,- per woning bedraagt. In de vorige Nota Grondprijzen werd nog onderscheid gemaakt tussen appartementen en grondgebonden woningen. Om het eenvoudig te houden vervalt dit onderscheid en wordt de grondprijs voor sociale woningbouw vastgesteld op € 15.000,- (excl. Btw) per te realiseren woning. Bij gestapelde bouw wordt voor alle woningen boven de derde bouwlaag een korting van 50% berekend.

Hierbij geldt in principe wel dat de totale grondprijs voor de gemeente tenminste kostendekkend moet zijn (ten aanzien van verwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten).

Wanneer binnen een project aan verschillende afnemers bouwgrond wordt verkocht, dan kan het zijn dat er een verschillende grondprijs per vierkante meter wordt berekend, wanneer de verhouding van sociale woningbouw / vrije sector voor de individuele ontwikkelaars verschillend is.

Bouwrijpe grond

Bij bovenstaande benadering wordt uitgegaan dat de gemeente bouwrijpe grond levert en de kosten van inrichting van de openbare ruimte voor haar rekening neemt. Het komt echter ook voor dat een projectontwikkelaar deze werkzaamheden (gedeeltelijk) zelf uitvoert. In dat geval worden de geschatte kosten van de werkzaamheden afgetrokken van de (bij voorkeur residuele en bij uitzondering vaste) grondprijs, met dien verstande dat het voor de gemeente nog altijd kostendekkend moet zijn.

Inbreng openbare ruimte

Het komt, zeker bij herontwikkeling, regelmatig voor dat een projectontwikkelaar een groot deel van de benodigde bouwkael in eigendom heeft, maar in verband met het specifieke ontwerp van gebouw(en) en infrastructuur een stuk van de aangrenzende openbare ruimte van de gemeente nodig heeft. Vaak wordt na

realisatie ook weer een stuk (ingerichte) openbare ruimte opgeleverd (grondruil). De prijs van deze inbreng van openbare ruimte wordt als volgt bepaald:

- In geval van inbreng van openbare ruimte in een (veel) groter woningbouwplan en oplevering van ingerichte openbare ruimte door de ontwikkelaar, wordt enkel de grondprijs in rekening gebracht over het saldo van de in te brengen openbare ruimte en op te leveren openbare ruimte;
- Voor de inbreng van openbare ruimte van (per saldo) minder dan 50 vierkante meter geldt een vaste prijs van € 50,- per vierkante meter;
- Voor de inbreng van openbare ruimte van (per saldo) meer dan 50 vierkante meter geldt de normale berekening van de grondprijs, met dien verstande dat de kosten van bouw- en woonrijp maken en inrichting van nieuwe openbare ruimte naar rato in mindering kunnen worden gebracht.

Voorbeeld:

Voor een plan is 1.000 m² openbare ruimte in nodig. Als het plan klaar is wordt 960 m² ingerichte openbare ruimte opgeleverd die eigendom wordt van de gemeente. Per saldo is er dan dus 40 m² nodig, waarvoor een prijs van € 50,- per m² wordt gerekend, totaal dus € 2.000,-.

Bedrijfsmatige functies

Bedrijventerrein

Voor bedrijventerreinen geldt dat de uitgifteprijs in ieder geval moet leiden tot een kostendekkende grondexploitatie. Daarnaast moet de prijs concurrerend zijn met vergelijkbare bedrijventerreinen. De uitgifteprijs van bedrijventerreinen wordt tezamen met de grondexploitatie door de raad vastgesteld. Daarna wordt dat bedrag in principe jaarlijks geïndexeerd.

Overigens is het mogelijk om binnen een project te differentiëren met de grondprijs, bijvoorbeeld een door een hogere prijs voor zichtlocaties of woon / werk-locaties te hanteren. Dit wordt vastgelegd in een verkavelingsplan.

Op het moment van opstellen van deze nota heeft de gemeente slechts één bedrijventerrein in ontwikkeling, Doggerswijk West. De uitgifteprijs in dit project bedraagt € 113,- per m² voor bedrijventerreinkavels en € 154,- per m² voor woon/werk kavels. Dit is een kostendekkende prijs, waar tevens een kleine winstopslag in zit. Deze prijs is ten opzichte van bedrijventerreinen in de omgeving concurrerend.

Kantoren / detailhandel / horeca

Voor het bepalen van de uitgifteprijs van grond bedoeld voor functies Kantoren / detailhandel / horeca is altijd maatwerk nodig, omdat de omstandigheden (locatie, omvang, etc.) steeds verschillend zullen zijn. Een taxatie door een onafhankelijke deskundige is daarom noodzakelijk. Uitgangspunten bij een taxatie zijn dan: Residuele waarde

Opbrengsten worden gebaseerd op de huurwaarde

Wanneer het bruto vloeroppervlak groter is dan de omvang van de kavel, dan wordt de uitgifteprijs gebaseerd het bruto vloeroppervlak

Bijzondere commerciële functies

Hieronder vallen bijvoorbeeld (para)medische beroepen, particuliere kinderopvang en peuterspeelzalen, bioscopen, amusementshallen, sportcentrum met winstoogeter, wellnessfaciliteiten, etc.

Uitgangspunt is marktconforme en (minimaal) kostendekkende prijs, vast te stellen door middel van een taxatie.

Nutsvoorzieningen

Grond ten behoeve van nutsvoorzieningen (zoals verdeelstations en zendmasten) worden voor een vaste prijs van € 100,- per vierkante meter verkocht.

Maatschappelijke functies

Met maatschappelijke accommodaties worden panden bedoeld ten behoeve van niet-commerciële organisaties met een maatschappelijk doel. De aard van maatschappelijke accommodaties en de organisaties die er gebruik van maken loopt zeer uiteen. Het blijkt daardoor niet mogelijk om een lijn te kiezen ten aanzien van de grondprijs voor maatschappelijke functies. De mogelijkheden zijn daardoor:

1. Om niet: de grond wordt om niet worden aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert en als de gemeente het maatschappelijk belang van het gebouw / de organisatie groot vindt;
2. Kostprijs: de grond kan tegen kostprijs worden aangeboden indien er een tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert, maar de gemeente het maatschappelijk belang klein vindt;
3. Marktprijs: de grond kan tegen marktprijs (taxatie op basis van bijvoorbeeld functie dienstverlening of zorg) worden aangeboden wanneer er geen tekort is in de exploitatie van het te bouwen gebouw of de organisatie die het exploiteert.

Overige functies

Snippergroen

Voor verkoop van losse stukjes openbare ruimte (niet bedoeld voor het mogelijk maken van een (her)ontwikkeling) wordt een vast bedrag van € 100,- per vierkante meter gerekend. Wanneer het algemeen belang hiermee gediend wordt kan een korting worden vastgesteld door het college.

Landbouwgrond

De prijs van landbouwgrond hangt af van specifieke kenmerken als grootte, ligging, gebruiksmogelijkheden, etc. Per situatie wordt door middel van een taxatie de prijs bepaald.

Natuur

De grondprijs voor natuur is maximaal zo'n € 5,- per vierkante meter. Indien toekomstige herontwikkeling is uitgesloten en grond ten behoeve van natuur wordt uitgegeven aan een niet-commerciële beheersorganisatie, dan kan gekozen worden voor uitgifte om niet.

Strand

Grond op het strand wordt nooit verkocht. Wel is verhuur mogelijk, bijvoorbeeld ten behoeve van horeca of strandhuisjes. Hier gelden vaste prijzen:

- Paviljoens seizoensgebonden: € 11,- per vierkante meter per jaar
- Paviljoens jaarrond: € 16,50 per vierkante meter per jaar
- Strandhuisjes: € 1.000,- per huisje per jaar + € 22,- per m² per jaar voor overige voorzieningen

Woonwagenkavels

Woonwagenkavels worden voor een vaste prijs per kavel verkocht:

G.P. Blankmanstraat € 35.000,-
Korvetstraat € 25.000,-

Erfpacht

Voor het vaststellen van de nieuwe canon wordt eerst de waarde van de grond te worden bepaald conform de in deze nota aangegeven methode om de verkoopprijs te bepalen. Over die grondwaarde betaalt de erfpachter een percentage als jaarlijkse canon (pachtsom). Het percentage dat hiervoor wordt gehanteerd betreft het *rentepercentage voor een 25-jarige annuïtaire geldlening bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten met een 10-jaarlijkse rente-aanpassing, zoals dat geldt vier maanden voor aanvang van de nieuwe herzieningsperiode, verhoogd met 0,25% wegens administratiekosten.*

Overige uitgangspunten ten aanzien van de erfpacht zijn vastgelegd in het document 'Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van aan de gemeente Den Helder toebehorende onroerende zaken 1997'.

Verhuur

Naast verkoop van vastgoed verhuurt de gemeente ook vastgoed. Hierbij wordt in principe een marktconforme huurprijs gerekend. Voor maatschappelijke functies kan hiervan worden afgeweken, zolang de huurprijs kostendekkend is.

Uitzonderingen hierop zijn:

1. Sportvelden / -complexen: in het algemeen belang wordt een lagere huurprijs voor sportcomplexen gerekend aan de verenigingen die er gebruik van maken;
2. Tegengaan van leegstand: wanneer leegstand dreigt dan kan een pand met een tijdelijke gebruiksovereenkomst in bruikleen worden gegeven, om leegstand met alle gevolgen van dien te voorkomen. Er wordt dan geen huurprijs berekend;
3. Historische huurprijs: wanneer lange tijd geleden een huurovereenkomst is gesloten met een bepaalde prijs en deze prijs is heden ten dage niet meer marktconform of kostendekkend, dan kan die prijs niet in alle gevallen eenzijdig worden aangepast.
4. De verhuur ten behoeve van maatschappelijke functies met een groot maatschappelijk belang kan ook verliesgevend zijn.